

COMMUNE DE CALIGNAC

* * * * *

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Carte communale arrêtée :

Par délibération du conseil municipal
en date du 13 MAI 2006

Le Maire

Marc de LAVENERE-LUSSAN



Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

335

Laurent BERNARD

Table des matières :

I – Présentation de la commune :

A – Situation :	4
B – Caractéristiques physiques :	4
C – Appartenance à différents périmètres :	4
D – Influence des communes proches :	5
E – Infrastructures de transports et déplacements :	5
F – Équipements publics et réseaux :	6
G – L'urbanisation de la commune :	7

II – Analyse de l'état initial de l'environnement :

A – Le paysage :	7
B – Risques naturels et technologiques :	7
C – Les milieux aquatiques :	7
D – Sécurité routière :	8
E – Patrimoine naturel et bâti :	8
F – Le milieu agricole et forestier :	8

III – Prévisions de développement

A – Démographie, population :	8
B – Urbanisation, habitat :	9
C - L'agriculture :	9
D – L'artisanat :	10
E – Le commerce :	10
F – L'industrie :	10
G – Les services :	10
H – Transports et déplacements :	10
I – Tourisme, culture et loisirs :	11
J – Projets :	11

IV – Choix retenus pour la délimitation des secteurs constructibles :

.....	11
-------	----

V – Incidences de ces choix sur l'environnement et mesures prises pour le préserver :

.....	13
-------	----

COMMUNE DE CALIGNAC

* * * * *

CARTE COMMUNALE

* * *

Rapport de présentation

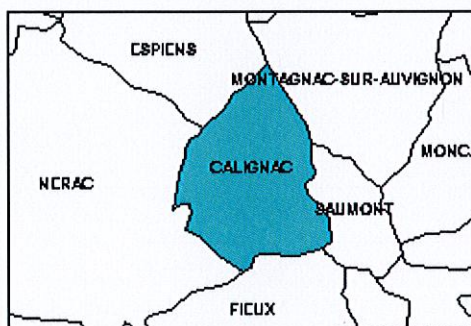
I – Présentation de la commune :

A – Situation :

La commune de CALIGNAC est une commune rurale qui comptait 373 habitants lors du recensement général de la population de 1999 (Population dénombrée sans double compte).

Elle est située à 21 km au sud-ouest d'AGEN et à 6 km à l'est de NÉRAC.

Elle est entourée par les communes de NÉRAC, à l'ouest, d'ESPIENS, au nord-ouest, de MONTAGNAC-SUR-AUVIGNON, au nord-est, du SAUMONT, au sud-est, et enfin par celle de FIEUX, au sud.



B – Caractéristiques physiques :

Elle s'étend sur une partie du Haut Armagnac, région de coteaux de sédiments tertiaires. Elle a une superficie de 18,38 km².

Son relief comporte de molles ondulations en « échines d'âne » recouvertes, au-delà d'une altitude de 160 m, d'alluvions des terrasses supérieures.

Son altitude varie entre 63 et 180 m N.G.F..

C – Appartenance de la commune à différents périmètres :

D'un point de vue administratif, la commune est rattachée à l'arrondissement et au canton de NÉRAC.

Elle fait partie de la Communauté de Communes des Coteaux de l'Albret et du Pays du Cœur de l'Albret.

Au sens de l'I.N.S.E.E., elle est comprise :

- dans l'aire d'influence du pôle de services intermédiaires de NÉRAC,
- en ce qui concerne l'habitat, dans le bassin d'AGEN et le sous-bassin de NÉRAC

Elle adhère au Syndicat Unifié d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement du Sud d'AGEN, au Syndicat Mixte de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères du Pays de l'Albret et au Syndicat Intercommunal de Voirie de NÉRAC-Est.

D – Influence des communes proches :

La commune est principalement sous l'influence de l'agglomération de NÉRAC, pour l'emploi et les services.

Outre les services de la mairie et de l'école, elle bénéficie de la présence d'un multiservice rural.

Elle fait partie du regroupement pédagogique intercommunal établi entre ESPIENS, LE SAUMON et CALIGNAC qui scolarise 85 élèves tant en classes de maternelle que de primaire.

L'école de CALIGNAC accueille 46 élèves de ce R.P.I., soit 28 en maternelle et 18 en CM 1-CM 2.

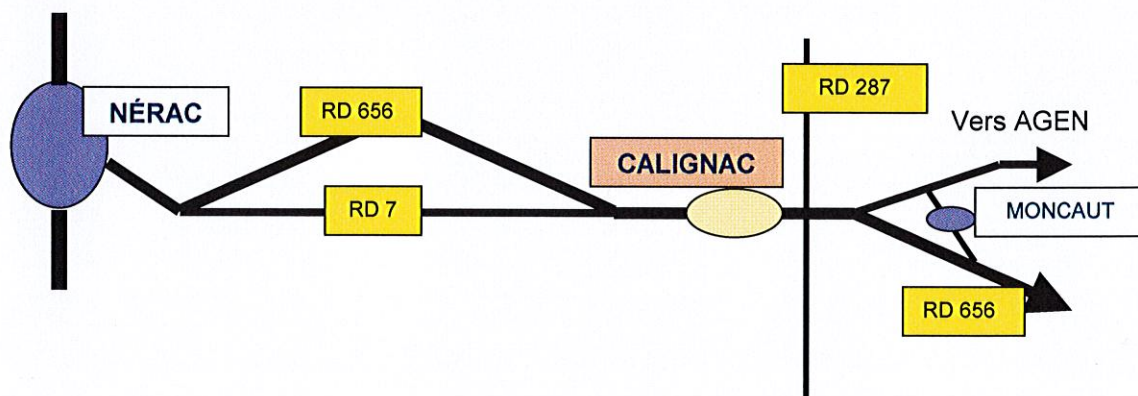
Pour les autres services, tels ceux des médecins, de soins infirmiers ou ceux des vétérinaires, par exemple, elle est tournée, vers NÉRAC.

E – Infrastructures de transports et déplacements :

La commune n'est desservie que par le réseau routier et, notamment, les routes départementales 7, 15, 131, 287 et 656. Ces axes supportent un trafic variant de faible à moyen.

Par les itinéraires les plus rapides en automobile, le bourg est situé à :

- 6 km de NÉRAC, soit à 5 mn. ,
- 21 km d'AGEN, soit à 20 mn..



La commune est desservie par un service de transport scolaire qui prend en charge, d'une part, les enfants du R.P.I. d'ESPIENS - LE SAUMON - CALIGNAC et, d'autre part, les adolescents scolarisés dans les collèges et lycées de NÉRAC.

Une ligne de transport des personnes par autocar reliant AGEN à NÉRAC dessert la commune qu'elle traverse, au rythme de quatre allers et retours par jour.

S'agissant de transport par taxis, interviennent, pour les plus proches, des artisans de NÉRAC.

Il en est de même en ce qui concerne le service ambulancier.

L'essentiel des déplacements est ainsi effectué en véhicules individuels.

F – Équipements publics et réseaux :

a) Alimentation en eau potable :

Pour l'alimentation en eau potable, la commune de CALIGNAC adhère au Syndicat Unifié d'Alimentation en Eau Potable et d'Assainissement du Sud d'Agen, pour l'alimentation en eau potable. L'eau qui y est distribuée provient :

- de la prise d'eau en Garonne et d'un forage réalisé sur le territoire de la commune de SÉRIGNAC, pour le réseau alimentant le bourg et les écarts est, soit une population d'environ 310 usagers,

- de la prise d'eau effectuée au lieu-dit « Nazareth », sur le territoire de la commune de NÉRAC, pour satisfaire les besoins de la population des écarts ouest, soit environ 75 personnes.

L'exploitant du réseau est la Générale des Eaux.

b) Collecte et traitement des eaux usées domestiques :

La commune ne dispose pas de réseau public de collecte des effluents domestiques de ses zones agglomérées.

c) Collecte et traitement des ordures ménagères :

Les ordures ménagères sont collectées par le Syndicat Mixte de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères du Pays de l'Albret.

d) Lutte contre les incendies et secours :

Pour la protection et la lutte contre l'incendie, des bornes d'incendie sont placées sur le réseau d'alimentation en eau potable.

En ce qui concerne les services d'incendie et de secours, c'est le centre de FOULAYRONNES qui prend en charge les appels de la commune, en cas de besoin d'intervention, et les pompiers du centre de NÉRAC qui interviennent.

G – L'urbanisation de la commune :

Le village de CALIGNAC est établi sur une butte qui domine la vallée de l'Auvignon.

Hormis le bourg, il n'existe pas, en l'état, de véritable hameau établi de longue date sur le territoire de la commune.

Jusqu'à présent, la commune ne dispose pas de document d'urbanisme.

L'élaboration d'une carte communale a été prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 14 octobre 2002.

II – Analyse de l'état initial de l'environnement :

A - Paysage :

La commune de CALIGNAC est toute incluse dans l'unité paysagère du Néracais (Cf. « **Guide Paysage et Urbanisation pour le département de LOT ET GARONNE** »- FOLLEA-GAUTIER-D.D.E. 47-Septembre 2001).

CALIGNAC est un village de butte.

B – Risques naturels et technologiques :

a) Risques naturels :

Le territoire de la commune de CALIGNAC est exposé à deux risques naturels :

♦ Risque de retrait-gonflement des argiles :

La commune de CALIGNAC figure au nombre des communes pour lesquelles l'arrêté préfectoral n° 2003-246-3 du 3 septembre 2003 prescrit l'élaboration d'un plan de prévention des risques de retrait/gonflement des argiles.

♦ Risque de mouvement de terrains :

La subdivision territoriale de l'Équipement de NÉRAC a répertorié deux zones bordant, d'une part, la RD 7 et, d'autre part, la VC 505 exposées au risque de glissement de terrain : tout renseignement sur ce point pourra être obtenu auprès de ce service.

b) Risques technologiques :

Il n'existe aucun risque technologique sur la commune de CALIGNAC.

C – Les milieux aquatiques :

Le territoire de la commune est drainé par des cours d'eau d'inégale importance qui vont grossir le Grand Auvignon.

Ces ruisseaux sont des cours d'eau non domaniaux, tous sont classés en seconde catégorie piscicole.

Le Grand Auvignon a donné lieu à l'établissement d'une servitude afin de permettre l'entretien de son lit et de ses berges par des engins mécaniques.

D – Sécurité routière :

A l'examen des statistiques disponibles, la commune de CALIGNAC n'apparaît pas comme particulièrement accidentogène.

L'ensemble du réseau routier, tant départemental que communal, comporte de nombreuses côtes et des virages, compte tenu du relief vallonné de la commune. Dans ces conditions, les accès doivent être strictement limités.

E – Patrimoine naturel et bâti :

La commune de CALIGNAC est une commune rurale qui conserve un patrimoine naturel relativement préservé. Son territoire ne comporte cependant pas d'élément caractéristique ayant pu motiver une protection ou un classement particulier, en zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.), par exemple.

Il ne s'y trouve pas non plus de site ou de bâtiment classé ou simplement inscrit.

F – Le milieu agricole et forestier :

La principale activité de la commune de CALIGNAC est l'agriculture.

La superficie agricole utilisée (S.A.U.) était de 1437 ha, en 2000. Elle occupait ainsi plus de 78 % du territoire communal.

C'est la polyculture qui domine.

L'élevage de bovins y décline. Celui de volailles connaît, par contre, une forte expansion : le cheptel a été quasiment multiplié par cinq durant la période allant de 1988 et 2000.

La viticulture qui bénéficie d'un classement en zone A.O.C. Armagnac « Haut Armagnac » n'occupe plus que 37 ha.

Il n'y existe pas de boisements protégés.

III – Prévisions de développement :

A - Démographie, population :

Lors du recensement de 1999, la commune de CALIGNAC comptait 373 habitants, soit 13 de moins qu'en 1990 (Variation de - 3,37 %) :

Année	Valeur	Population Municipale(SDC)	VARIATION	
			En valeur numérique	En %
1968		401	-	-
1975		381	- 20	- 4,98
1982		413	+ 32	+ 8,39
1990		386	- 27	- 6,54
1999		373	- 13	- 3,37

(Source : INSEE)

B - Urbanisation, habitat :

Au cours des neuf dernières années, le nombre de logements commencés a évolué de la manière suivante :

ANNEE	LOGEMENTS COMMENCÉS
1996	0
1997	1
1998	1
1999	3
2000	3
2001	5
2002	5
2003	2
2004	3
Moyenne annuelle :	3.28

(Source : DDE 47)

Avec une moyenne annuelle de 3,28 logements neufs commencés par an sur neuf années, la pression immobilière apparaît faible. Le besoin de terrains constructibles est ainsi relativement limité et ne nécessite pas l'ouverture de vastes zones constructibles.

C – L'agriculture :

Entre les recensements agricoles de 1979 et 2000, le profil de l'activité agricole a sensiblement évolué.

L'effectif qu'elle occupe mesuré en unités de travail annuel (UTA) est passé de 109 à 59 (-45,9 %), le nombre de chef d'exploitation passant lui-même de 56 à 47.

Cette réduction d'effectifs va de pair avec l'accroissement de la superficie agricole utilisée moyenne.

La superficie agricole utilisée totale de la commune a diminué d'environ 11,6 % sur la période.

Globalement, on retient qu'au cours des vingt dernières années, l'activité agricole a connu des changements importants caractérisés par la concentration, la spécialisation, les économies d'échelle et la réduction des effectifs de la main d'œuvre. Il y a là une tendance qui va se prolonger, avec :

- le maintien de la S.A.U.,
- la réduction lente de la proportion des agriculteurs dans la population communale.

On en retire qu'il convient de préserver l'activité agricole :

- en évitant le mitage de l'espace,
- en plaçant les futures zones constructibles à des distances suffisantes des zones agricoles afin d'éviter les conflits de voisinage, par exemple.

D – L'artisanat :

Cinq entreprises artisanales sont installées sur le territoire communal :

- une de peinture en bâtiment,
- une de charpente et de couverture,
- une de travaux agricoles et de travaux publics
- une de menuiserie en P.V.C. et aluminium
- une de prothèse dentaire.

De nouvelles installations ne sont pas exclues.

E – Le commerce :

Dans le domaine du commerce de proximité, il existe, au bourg, un multiservice rural faisant épicerie, dépôt de pain, bar, tabac et restaurant.

Une maison d'édition et une entreprise de vente de matériel d'occasion sont également installées, par ailleurs.

De nouvelles installations ne sont pas exclues.

F – L'industrie :

Dans ce secteur, on ne compte qu'une seule entreprise assurant la maintenance de moteurs thermiques.

De nouvelles installations ne sont pas exclues.

G – Les services :

Hormis les services publics présents sur la commune (Mairie et école), les services courants sont aujourd'hui satisfaits par NÉRAC (Cf. la partie que l'on peut qualifier de « Diagnostic » du présent rapport de présentation.

La situation n'est pas appelée à changer dans les années à venir.

H – Transports et déplacements :

En 1999, sur 151 migrations alternantes au départ de CALIGNAC, 29 s'effectuaient en direction de NÉRAC et plus d'une trentaine en direction de l'agglomération agenaise.

Le recours au véhicule individuel est quasi systématique. Cette pratique ne paraît pas modifiable dans les années à venir.

I – Tourisme, culture et loisirs :

La commune n'est dotée d'aucun équipement touristique lourd. On y note cependant une offre en matière de gîte rural qui sera renforcée par la création d'un ensemble de chambres d'hôte d'initiative privée et d'un plan d'eau où peut être pratiquée la pêche de loisir.

Elle dispose d'une salle des fêtes.

Elle n'a établi de projet pour les prochaines années.

J – Projets :

Le projet de création d'une zone d'activité communautaire est en cours d'étude. Un périmètre doit être destiné à sa réalisation par la carte communale.

IV – Choix retenus pour la délimitation des secteurs constructibles :

Placée à cinq minutes de NÉRAC et à vingt minutes de l'agglomération agenaise - pôles où se trouve l'essentiel des emplois du secteur -, dans un environnement naturel relativement préservé, la commune attire de nombreux candidats à la construction.

La prévision des besoins en terrains constructibles a été établie sur la base de l'évolution démographique enregistrée, y compris depuis le dernier recensement officiel, et de la pression immobilière mesurée au cours des dernières années. Il a été supposé que le nombre des demandes fermes de terrains à bâtir se maintiendrait au niveau constaté depuis 1996.

Quatre zones sont définies comme constructibles pour l'habitat, dans le projet de carte communale. Elles devraient permettre l'accueil de nouvelles populations, sans que les spécificités de la commune en soient affectées.

Une zone a, par ailleurs, été délimitée comme constructible mais à la seule fin de permettre la création d'une zone d'activité communautaire : la zone d'activité du Caudan.

Les choix réalisés sont fondés sur des critères concernant le paysage, le maintien de la sécurité routière et le souci d'assurer la coexistence harmonieuse entre néo-ruraux et agriculteurs. Ils ont été limités par les caractéristiques topographiques du territoire où prédominent des collines souvent pentues.

Dans un périmètre où il n'en existe pas, on a eu le souci de constituer des hameaux. Pour cela, on a retenu, de préférence, des zones où, dans un passé relativement proche, l'habitat s'est groupé, les amorçant.

A) Dans le secteur du bourg :

Le bourg, avec la mairie, l'école, le multiservice et l'église, est le lieu où s'organise la vie sociale de la commune. L'installation d'un réseau d'assainissement collectif y est envisagée. C'est pour ces raisons que l'extension de la zone constructible y est la plus importante. Celle-ci s'opérera en continuité de la zone déjà agglomérée. La capacité totale d'accueil de nouvelles constructions est d'une trentaine de pavillons.

Plusieurs contraintes ont été prises en compte, lors de la délimitation de ces deux aires constructibles :

Préservation du paysage et contraintes de relief :

CALIGNAC est un village de butte (Cf. le « Guide Paysage et Urbanisation pour le département de LOT ET GARONNE » établi par l'Agence B. FOLLEA - C. GAUTIER, en 2001). Pour lui garder cette typicité, plusieurs critères ont présidé aux choix des extensions. On peut résumer les desseins de la Municipalité par quatre principes :

- maintenir les constructions sur le haut des pentes,
- laisser inconstructible les bas de pentes,
- maîtriser la silhouette architecturale du bourg,
- préserver des abords des routes d'accès au bourg.

Nécessité de mise en cohérence du projet avec le schéma d'assainissement et la carte des réseaux existants :

Les nouvelles zones constructibles ne peuvent être ouvertes que dans l'aire qui sera couverte par l'assainissement collectif (Centre bourg) ou dans celle où les sols permettent l'assainissement individuel.

Maintien de la sécurité routière :

Les abords de la RD 656 sont soumises aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Afin de réduire les risques, on a limité les accès sur la voirie départementale desservant le secteur et l'on a examiné, sur le terrain, les problèmes de visibilité tant du point de vue de l'usager des voies routières que de celui des riverains accédant ou sortant de leurs fonds respectifs.

Souci de ne pas entraver l'exercice et l'évolution de l'activité agricole :

Les enjeux agricoles sont présents dès la périphérie immédiate du bourg. Les choix se sont portés sur des zones à l'écart des élevages et des cultures à grandes parcelles.

B) Au lieudit « Le Plan » :

Le lieudit « Le Plan » est le seul lieu de la commune où l'on pourrait distinguer un hameau. Longtemps occupé par des agriculteurs, il a été quasiment abandonné, pendant quelques décennies, avant que de retrouver de l'attrait. Placé en bordure du plateau dominant la vallée où coule le ruisseau du Souc, il offre, en effet, la vue d'un vaste paysage dominé par le bourg-centre.

Il est viabilisé : la desserte par la voirie y est suffisante, l'alimentation en eau potable ainsi qu'en électricité y est assurée et les sols y permettent l'assainissement des eaux usées domestiques par des équipements individuels (Cf. Schéma communal d'assainissement).

La capacité d'accueil est de 8 villas.

Compte tenu de la qualité du paysage environnant et de la position dominante qu'occupe cette zone, on veillera à ce que l'intégration paysagère des nouvelles constructions soit assurée de la meilleure des manières, lors de l'instruction des demandes de permis de construire.

C) Au lieudit « Hilloulet » :

N'ayant pu satisfaire tous les besoins estimés dans les secteurs précédemment cités, un complément secondaire a été recherché au-delà.

Le secteur du lieudit « Hilloulet » est apparu le plus favorable, en raison de sa situation dans l'environnement naturel et agricole : trois ensembles construits délimitent, isolent, en effet, là, au cœur d'une zone agricole où l'on peut voir l'amorce d'un hameau, un espace offrant un environnement moins dominant, plus protégé des vents, où les contraintes en terme d'intégration paysagère seront plus faibles. Cette aire est viabilisée. Le schéma communal d'assainissement précise que les terrains y permettent l'installation d'équipements d'assainissement individuel. La construction de nouveaux logements ne devrait susciter aucune difficulté pour la poursuite de l'activité agricole.

La capacité d'accueil est là de 6 terrains à bâtir.

D) Au lieudit « La Rajadis » :

Ce lieudit est éloigné du bourg mais il est, comme le secteur de la commune de FIEUX qu'il jouxte, déjà urbanisé et viabilisé.

La zone de « Rajadis » permet, là aussi, d'élargir l'offre de terrains constructibles, en proposant des biens situés dans un environnement ouvert où l'habitat est moins densifié qu'au bourg. La capacité d'accueil est limitée puisqu'elle n'est que de 2 terrains à bâtir.

E) Aux lieudits « Le Moyne » et « Le Caudan » :

C'est en ce lieu que, de longue date, la Communauté de Commune des Coteaux de l'Albret a envisagé d'implanter une zone d'activité communautaire. Elle a, pour l'étude et la réalisation de ce projet, obtenu des crédits de l'Union Européenne. La zone constructible qui y est définie est strictement réservée à l'implantation d'entreprises et à la construction des logements de fonction qui y pourraient être attachés. Compte tenu de la position dominante du site et de l'effet de vitrine qui est recherché par la Communauté de Communes, des prescriptions adaptées seront énoncées dans les permis de construire afin d'assurer la meilleure intégration paysagère possible des nouvelles constructions.

Au total, ce sont 40 à 50 logements qui pourront être construits, durant les sept ou dix années à venir, dans les périmètres définis par la carte communale ; ceci n'a rien d'excessif si l'on se réfère à la pression des demandes de terrains constatée aujourd'hui.

V – Incidences de ces choix sur l'environnement et mesures prises pour le préserver :

Le projet d'ouverture à l'urbanisation qui a été établi vise à concilier le respect des espaces et des milieux naturels, des activités humaines -l'activité agricole domine dans la commune- et la demande de terrains à bâtir.

► Dans un souci de **gestion économe de l'espace**, les zones constructibles sont concentrées sur des zones restreintes, le plus possible dans des secteurs déjà urbanisés ou en continuité de tels secteurs ;

► Pour sauvegarder **la qualité du paysage**, les terrains à bâtir sont délimités :

- principalement dans la **périphérie immédiate du bourg**,
- **dans les « dents creuses »** de zones déjà urbanisées ou **dans la continuité** de telles zones,
- à défaut, afin de ne pas se prêter au mitage de l'espace, **regroupés autour d'habitations existantes**, en vue de la constitution de hameaux, de faible densité, à l'identique de ceux que l'on peut trouver dans le secteur ;

► Afin de ne pas entraver l'exercice de **l'activité agricole** :

- les zones constructibles sont définies, après prise en compte de la valeur et de l'occupation des terrains,
- les limites d'extension sont tracées de telle sorte que les distances prescrites vis à vis des tiers pour l'implantation de bâtiments agricoles spécifiques ou l'exercice de certaines activités soient ou puissent être respectées ;

► Afin de **préserver la qualité de l'eau**, le zonage de la carte communale a été conçu en cohérence avec le résultat des études préalable à la définition du schéma d'assainissement du bourg et le classement des sols, selon leur aptitude à recevoir des équipements individuels d'assainissement ;

► Enfin, **dans le but de prévenir les accidents de la route**, l'extension de l'urbanisation est prévue aux abords immédiats du bourg et dans des secteurs de hameaux embryonnaires, en évitant, pour autant que faire se peut, toute urbanisation linéaire, le long des routes.