

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE



MOUSTIER EN QUELQUES CHIFFRES

En 2009

Population totale: 336 Hab
Densité: 40 Hab/km²

En 2007

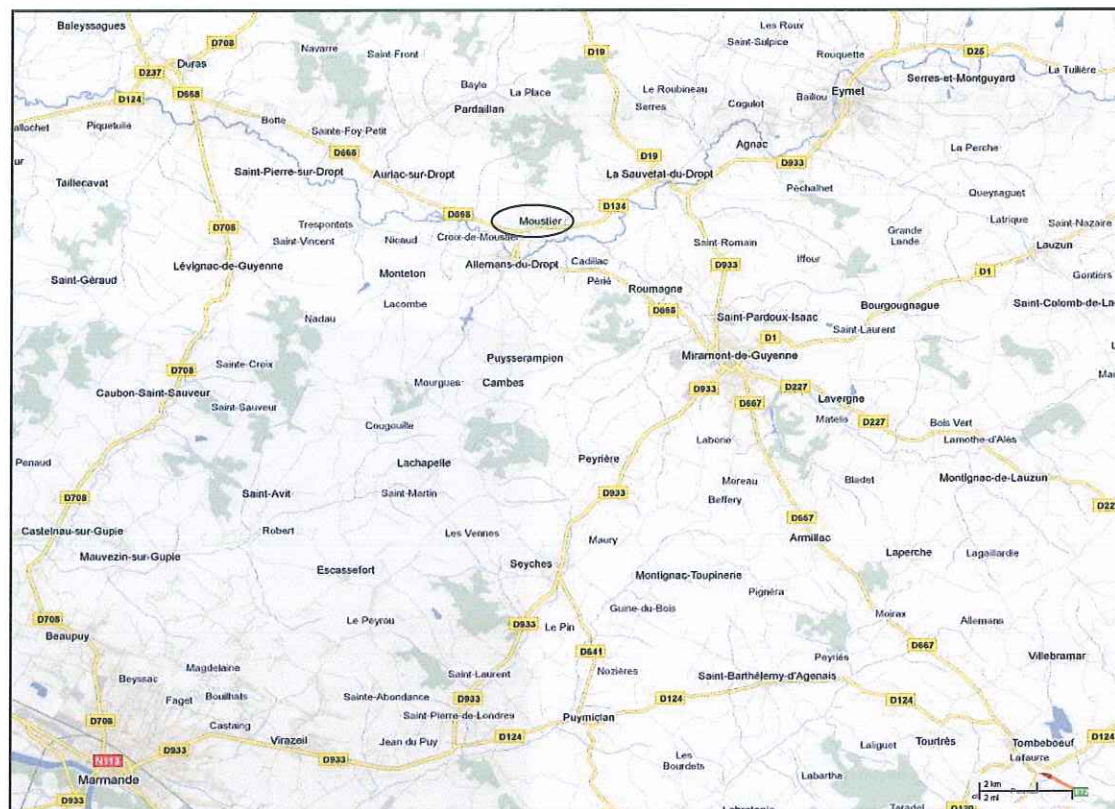
Résidences principales: 127
Résidences secondaires: 30
Logements vacants: 3

En 2000

Surface Totale: 833 ha
Surface Agricole Utilisée: 547 ha (796 ha en 76)
Superficie des terres labourables: 471 ha
Superficie toujours en herbe: 62 ha
Nombre total d'actifs sur les exploitations: 23

En 2009

Exploitations agricoles: 12
Entreprises: 5
Commerces de proximité: Aucun
Éleveurs: 2



Arrondissement de Marmande
Canton de Duras
Communauté de communes du Pays de Lauzun

MOUSTIER 47800

1- DIAGNOSTIC EN VUE DE L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

SOMMAIRE:

1. DIAGNOSTIC

1.1. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

1.1.1. Trois entités paysagères distinctes

1.1.2. Configuration urbaine: Un territoire homogène

1.2. DIAGNOSTIC SOCIAL

1.2.1. Démographie

1.2.2. Emploi

1.2.3. Logement

1.3. DIAGNOSTIC DES ACTIVITES

1.3.1. Agriculture

1.3.2. Tourisme

1.3.3. Services

1.4. EQUIPEMENTS PUBLICS

1.5. ANALYSE DES AUTORISATIONS D'OCCUPER LE SOL

2. PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

2.1. PRECEPTES

2.2. PROPOSITIONS

2.3. HYPOTHESES DE CROISSANCE

2.4. HYPOTHESES DE BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS

3. LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT ET LEUR JUSTIFICATION

3.1. PRINCIPES GENERAUX

3.2. LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

3.3. LES SECTEURS ETUDIES NON RETENUS

3.4. JUSTIFICATION QUANTITATIVE

3.5. PRINCIPES DU ZONAGE

4. INCIDENCES DU PARTI D'AMENAGEMENT

4.1. INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

4.2. INCIDENCE SUR LES PAYSAGES

4.3. INCIDENCE SUR L'ACTIVITE ET L'ESPACE AGRICOLE

CONCLUSION

1. DIAGNOSTIC

MOUSTIER 47800

1- DIAGNOSTIC EN VUE DE L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

SOMMAIRE:

1. DIAGNOSTIC

1.1. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

1.1.1. Trois entités paysagères distinctes

1.1.1.1. La plaine de Moustier

1.1.1.2. Les coteaux agricoles

1.1.1.3. Les coteaux boisés

1.1.2. Configuration urbaine: Un territoire homogène

1.1.2.1. La configuration urbaine de la plaine de Moustier

1.1.2.2. La configuration urbaine des hameaux des coteaux

1.2. DIAGNOSTIC SOCIAL

1.2.1. Démographie

1.2.2. Emploi

1.2.3. Logement

1.3. DIAGNOSTIC DES ACTIVITES

1.3.1. Agriculture

1.3.2. Tourisme

1.3.3. Services

1.4. EQUIPEMENTS PUBLICS

1.5. ANALYSE DES AUTORISATIONS D'OCCUPER LE SOL

1.1. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

1.1.1.1. La plaine de Moustier

La plaine alluviale du Dropt se caractérise par un paysage très ouvert offrant des vues lointaines sur la vallée.

De grandes parcelles de labour occupent cet espace fertile ponctué d'un habitat dispersé.

Il subsiste, toutefois, dans cet espace de nombreuses entités végétales (haies, bosquets, ripisylves) qui structurent le paysage.

Le bourg "Croix de Moustier" s'est développé à l'intersection des départementales 668, 134 et 309.

Tandis que "Moustier", "Au Mauvais", "Aux Marès" et "Aux trois chemins" se sont étalés le long de l'axe de communication formé par la RD 134.

De petits hameaux constitués autour d'exploitations agricoles se sont dispersés dans la plaine de Moustier: "Au Chatard", "Au Sarailler", "Baraille", "Aux Nauzes"...

Il s'agit d'un espace très sensible dans la mesure où les éléments verticaux et les ensembles bâtis sont très visibles.

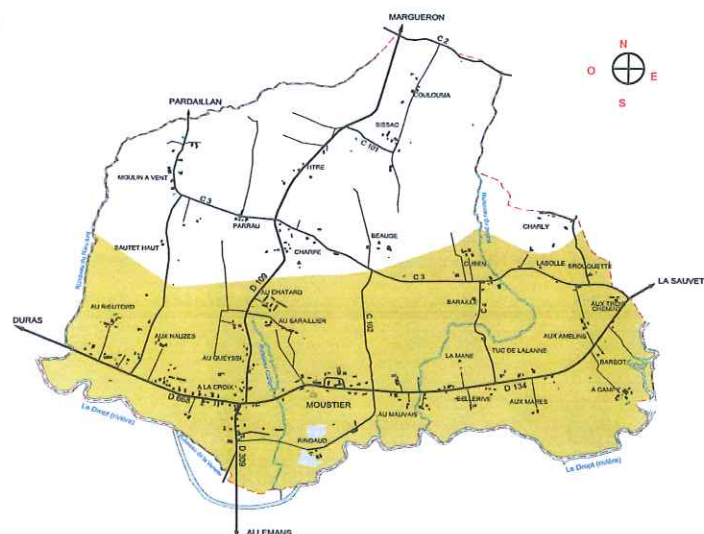
- Maintenir la lisibilité des hameaux en limitant l'étalement urbain
- Densifier les bourgs de Moustier et Croix de Moustier



Au Nord, la plaine est refermée par les coteaux boisés.



La plaine alluviale du Dropt en pente douce Nord/Sud. Paysage refermé par les ripisylves.



Les entités boisées, composantes fortes du paysage, structurent la plaine.



Dans ce paysage ouvert aux vues élargies, les éléments verticaux se détachent très nettement.



1.1. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

1.1.1.3. Les coteaux boisés

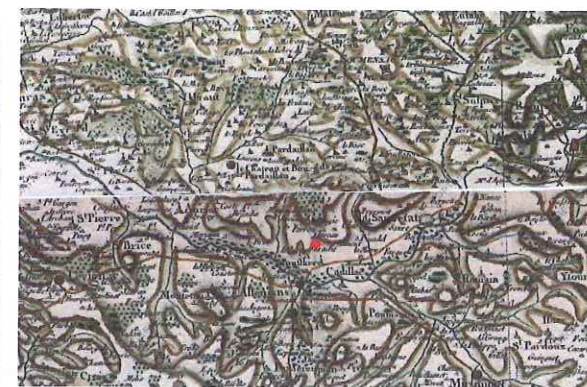
Situés dans la partie Nord de la Commune, sur le secteur le plus élevé, ces boisements ancestraux ne sont pas exploités. Ils représentent donc un grand intérêt pour le développement de la biodiversité. Avec les haies et les bosquets isolés, ils constituent de véritables “corridors écologiques” à préserver.

En périphérie, les ruisseaux du Rieutord ou du Peyrat marquent la limite du territoire.

Caractérisés par une ripisylve continue le long de leur tracé, ces cours d'eau sont très discrets et difficiles d'accès.



Ripisylve du Rieutord.



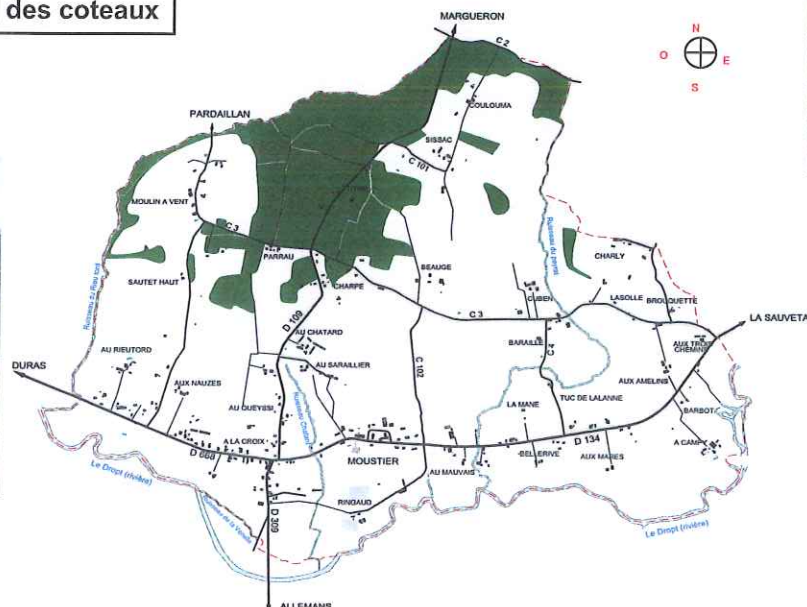
Carte de Cassini.



Nids de la biodiversité: Ripisylve, haie vive, arbre isolé et forêt.

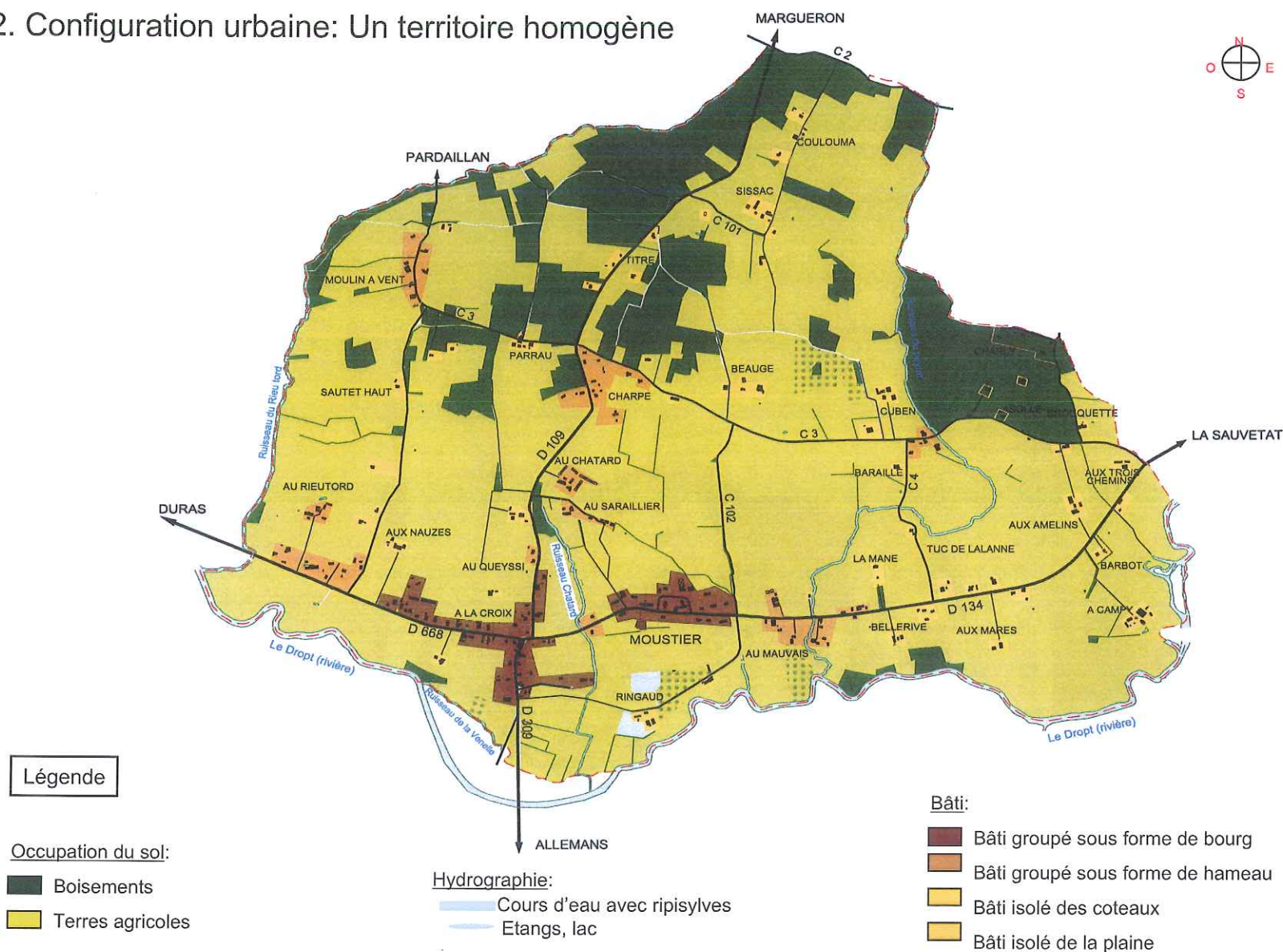


Ripisylve.



1.1. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

1.1.2. Configuration urbaine: Un territoire homogène



1.1. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

1.1.2.1. La configuration urbaine de la plaine de Moustier

Les bourgs de “Moustier” et “Croix de Moustier” s’organisent sur l’axe Est/Ouest, le long du réseau viaire des D668 et D134, essentiellement côté Nord pour l’habitat historique, et l’axe Nord/Sud des D 668 et D 309 à “Croix de Moustier”.

Historiquement, Moustier était sur l’axe Allemans/La Sauvetat (voir la carte de Cassini).

Le développement urbain s’est effectué de façon linéaire, il n’existe pas vraiment de “centre bourg”. Malgré la proximité de la mairie, de l’église, de la salle des fêtes et de l’école, l’habitat n’est pas organisé autour de ces lieux publics.

À “Moustier”, les bâtiments se sont plutôt espacés le long des voies, ils ne présentent pas de mitoyenneté et restent en retrait de la voie, ce qui crée un effet de “mitage”.

À “Croix de Moustier”, l’habitat est plus aggloméré sur les branches du carrefour, présentant parfois un caractère continu avec façade sur voie.

L’habitat récent s’est inséré de manière identique dans ce type d’organisation urbaine (le long de la RD mais côté Sud), laissant encore quelques zones vides.

Ces nouveaux bâtiments ont tendance à s’implanter encore plus en retrait de l’alignement des voies, ne favorisant pas une lecture urbaine claire du site.

Dans la même configuration, les hameaux de “Le Mauvais”, “Le Maret”, “Bellerive”, “Tuc de Lalanne” et “Barbot”, bien que relativement anciens, se sont constitués le long de la D134, créant un phénomène d’urbanisation linéaire extensive.



Autrefois très présente, la culture du tabac nécessitait des grands hangars pour y sécher les feuilles. Tout en bois et recouverts de coaltar, ils sont nombreux à jaloner cette vallée, mais n’ayant plus une fonction économique essentielle, ils sont souvent à l’abandon et ont en plus beaucoup souffert pendant la tempête de décembre 1999.

1.1. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

1.2.2.2. La configuration urbaine des hameaux des coteaux

Un hameau ancien:

- Moulin à Vent



L'habitat ancien, plus diffus:

- Baraille-Cuben



- Au Saraille



1.1. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Habitat récent:

▪ Charpe



▪ Croix de Moustier



Patrimoine bâti:

▪ Moulin à Vent



▪ Croix de Moustier



▪ Les Amelins



1.2. DIAGNOSTIC SOCIAL

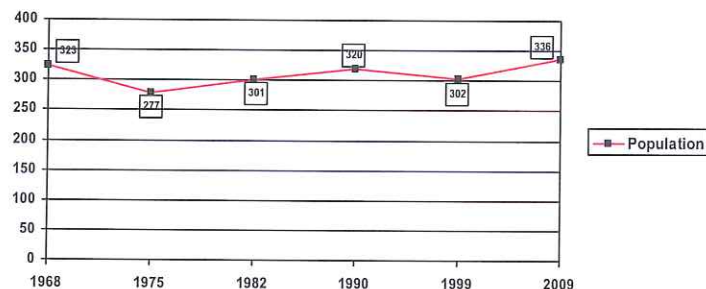
1.2.1. Démographie

Population:

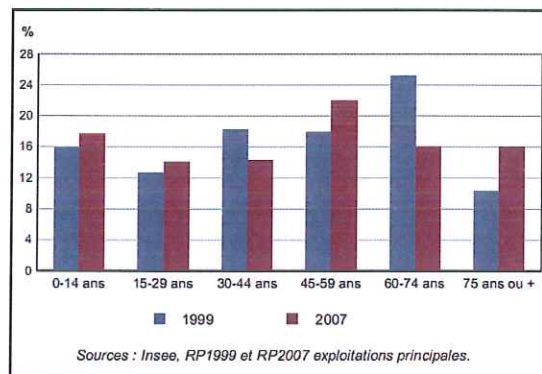
	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	323	277	301	320	302	323
Densité moyenne (hab/km2)	38,8	33,3	36,1	38,4	36,3	38,8

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

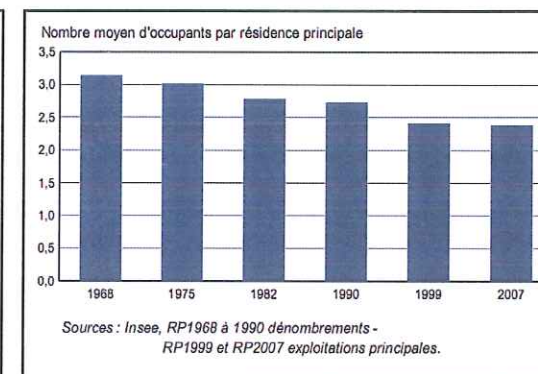
Evolution de la population:



Population par tranche d'âge:



Evolution de la taille des ménages:



Moustier vient de retrouver une population équivalente à celle des années 60 et souhaite désormais poursuivre son développement et voir sa population augmenter sensiblement

1.2. DIAGNOSTIC SOCIAL

1.2.2. Emploi

Population par type d'activité:

	2007	1999
Ensemble	182	169
Actifs en %	67,0	56,8
dont :		
actifs ayant un emploi en %	59,1	45,0
chômeurs en %	7,9	11,8
Inactifs en %	33,0	43,2
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	4,8	11,2
retraités ou préretraités en %	11,6	16,6
autres inactifs en %	16,6	15,4

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Activité et emploi de la population par sexe et âge en 2007:

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	182	122	67,0	107	59,1
15 à 24 ans	25	10	38,2	7	26,7
25 à 54 ans	113	95	83,7	85	75,3
55 à 64 ans	43	17	40,0	15	35,5
Hommes	87	61	70,2	56	63,6
15 à 24 ans	13	6	45,8	4	30,6
25 à 54 ans	55	49	89,3	45	82,3
55 à 64 ans	20	7	33,3	7	33,3
Femmes	94	60	64,1	52	55,0
15 à 24 ans	13	4	30,6	3	22,9
25 à 54 ans	59	46	78,5	40	68,7
55 à 64 ans	23	11	45,8	9	37,5

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

Lieu de travail des actifs:

	2007	%	1999	%
Ensemble	109	100,0	77	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	17	15,8	26	33,8
dans une commune autre que la commune de résidence	92	84,2	51	66,2
située dans le département de résidence	64	58,8	37	48,1
située dans un autre département de la région de résidence	24	21,9	12	15,6
située dans une autre région en France métropolitaine	1	0,9	2	2,6
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	3	2,6	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

- Moustier propose peu d'emplois locaux
- Moustier reste un bassin d'emploi essentiellement lié à l'artisanat et à l'agriculture
- La population active travaille sur des bassins d'emploi voisins (Miramont de Guyenne, Duras...)

1.2. DIAGNOSTIC SOCIAL

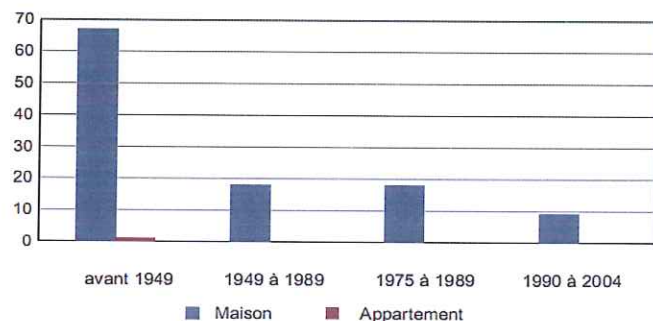
1.2.3. Logement

Evolution du nombre de logements par catégorie:

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Ensemble	109	109	124	139	148	164
Résidences principales	103	92	105	111	115	127
Résidences secondaires et logements occasionnels	1	4	7	14	23	30
Logements vacants	5	13	12	14	10	7

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Période d'achèvement des constructions:



Résidences principales construites avant 2005.

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

Nombre de Permis de Construire:

	2005	2006	2007	2008	2009	Total
PC	3	3	0	1	1	8

- Parc de résidences principales majoritairement ancien (61 % construites avant 1949)
- Seulement 3 logements vacants
- Une trentaine de résidences secondaires
- Parc locatif peu développé (15 %)

1.3. DIAGNOSTIC DES ACTIVITES

Etablissements actifs par secteur d'activité:

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	30	100,0	20	10	0	0	0
Agriculture, sylviculture et pêche	12	40,0	10	2	0	0	0
Industrie	1	3,3	0	1	0	0	0
Construction	6	20,0	2	4	0	0	0
Commerce, transports et services divers	8	26,7	7	1	0	0	0
dont commerce, réparation auto	1	3,3	1	0	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	3	10,0	1	2	0	0	0

Champ : ensemble des activités.
Source : Insee, CLAP.

1.3.1. Agriculture

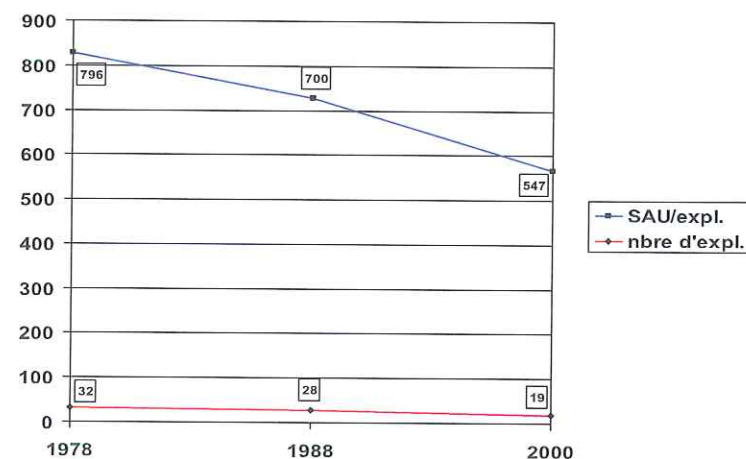
L'activité agricole de la commune est assez diversifiée. La culture de céréales et l'élevage sont les activités dominantes.

En 2000, la superficie agricole utilisée communale était de 547 ha (à rapprocher de la superficie totale de la commune soit: 833 ha). Le territoire communal est donc largement utilisé par l'activité agricole (plus de 65%).

On note une diminution très importante du nombre d'exploitations mais sans nette avec une augmentation de la taille des exploitations. De la même façon, la population active familiale est passée de 69 personnes en 1979, à 63 personnes en 1988 pour n'atteindre plus que 29 personnes en 2000.

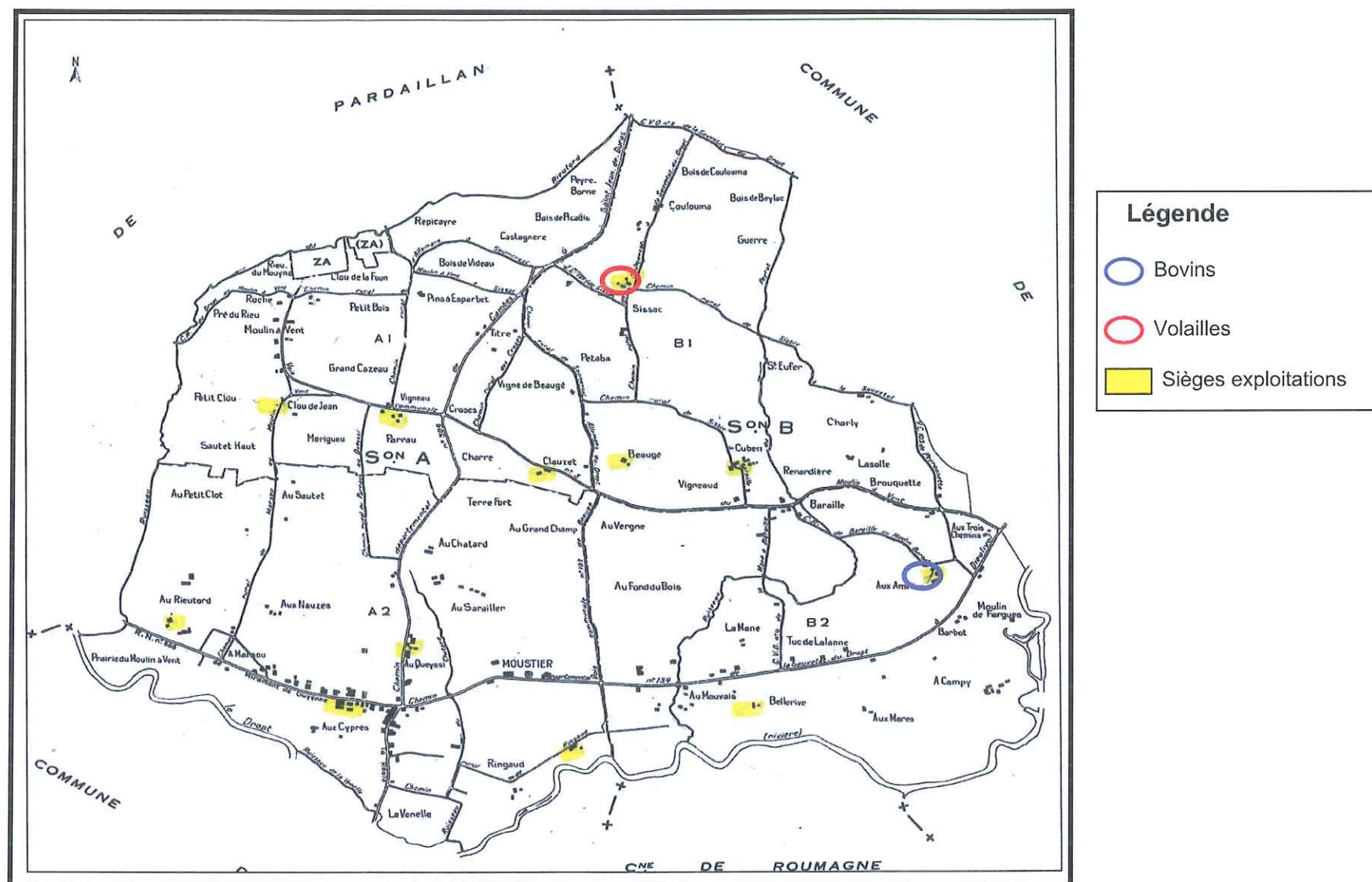
Au niveau de l'occupation des terres, les exploitations agricoles sont partagées entre terres labourables (471 ha) dont céréales (244 ha en 2000, 93 ha en maïs grain), surfaces fourragères (114 ha dont 62 ha en herbe), quelques hectares de vergers (45 ha), de vigne (5 ha) et surfaces maraîchères (3 ha). De par ce fait, la surface agricole utile (539 ha) se divise en labour et jachère (55 ha).

L'élevage est composé principalement de bovins (111 têtes sur 5 exploitations différentes) et de volailles (372 volailles réparties sur 15 exploitations). On note une nette diminution de l'élevage avicole: en 1988 on comptabilisait 3268 volailles sur 22 exploitations représentant l'activité primaire. De plus, on remarque l'élevage de vaches nourricières (56 têtes sur 5 exploitations) et de brebis (291 têtes sur 5 exploitations).



Evolution du nombre et de la taille des exploitations

1.3. DIAGNOSTIC DES ACTIVITES



Extrait du plan cadastral

1.3. DIAGNOSTIC DES ACTIVITES

1.3.2.Tourisme

▪ Gîtes:

10 personnes + 2 enfants
"Baraille"
47800 Moustier
Mme Odette AUBER
Tél: 05.53.83.06.64
E-mail: odette.auber@orange.fr

▪Chambres d'Hôtes:

5 personnes
"Les Agapanthes"
47800 Moustier
Mme Marie-Noelle Marie
Tél: 05.53.93.06.74
E-mail: agapanthes.marie@tiscali.fr
<http://agapanthes.free.fr>



1.3.3.Services

▪Mairie

▪Ecole Maternelle (RPI)

▪Transports scolaires uniquement: SITE à Miramont SIVOM à Duras

▪ Gestion des déchets: P.A.V Au Bourg Déchetterie à Miramont Cantonniers

▪ Associations: ACCA Société de chasse CALA personnes âgées CHORALINE Comité des Fêtes Moustier Tourisme

- L'agriculture fait vivre de moins en moins de familles
- Le commerce de proximité a disparu de la commune
- La commune bénéficie de la proximité d'Allemans et de Miramont de Guyenne pour une bonne desserte en services et commerces

1.4. EQUIPEMENTS PUBLICS

Légende

Défense incendie:

7 poteaux incendie

Assainissement:

Individuel sur tout le territoire communal

Irrigation:

AEP:

Commune équipée...

EDF:

Ordures ménagères:

PAV

Collecte (porte à porte) ou Containers

Voies:

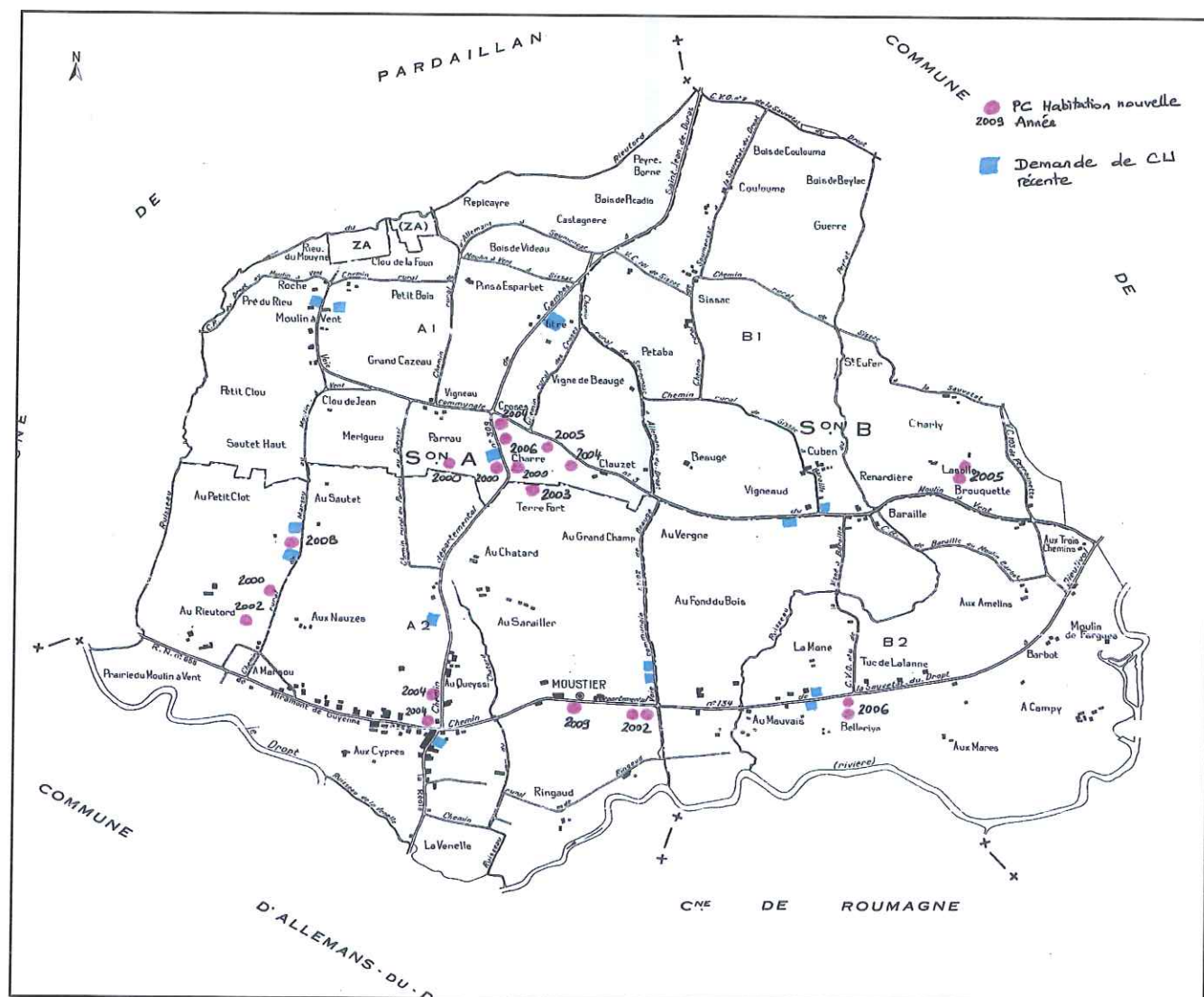
RD

VC principales

VC ou CRR secondaires

- Peu d'équipements publics: Mairie, église, école, salle des fêtes
- Défense incendie en partie Sud, inexistence au Nord
- Réseau viaire convenable
- Assainissement: pas de projet d'investissement collectif pour le traitement et la collecte des eaux usées
- Renforcement

1.5. ANALYSE DES AUTORISATIONS D'OCCUPER LE SOL



Extrait du plan cadastral.

1.5. ANALYSE DES AUTORISATIONS D'OCCUPER LE SOL

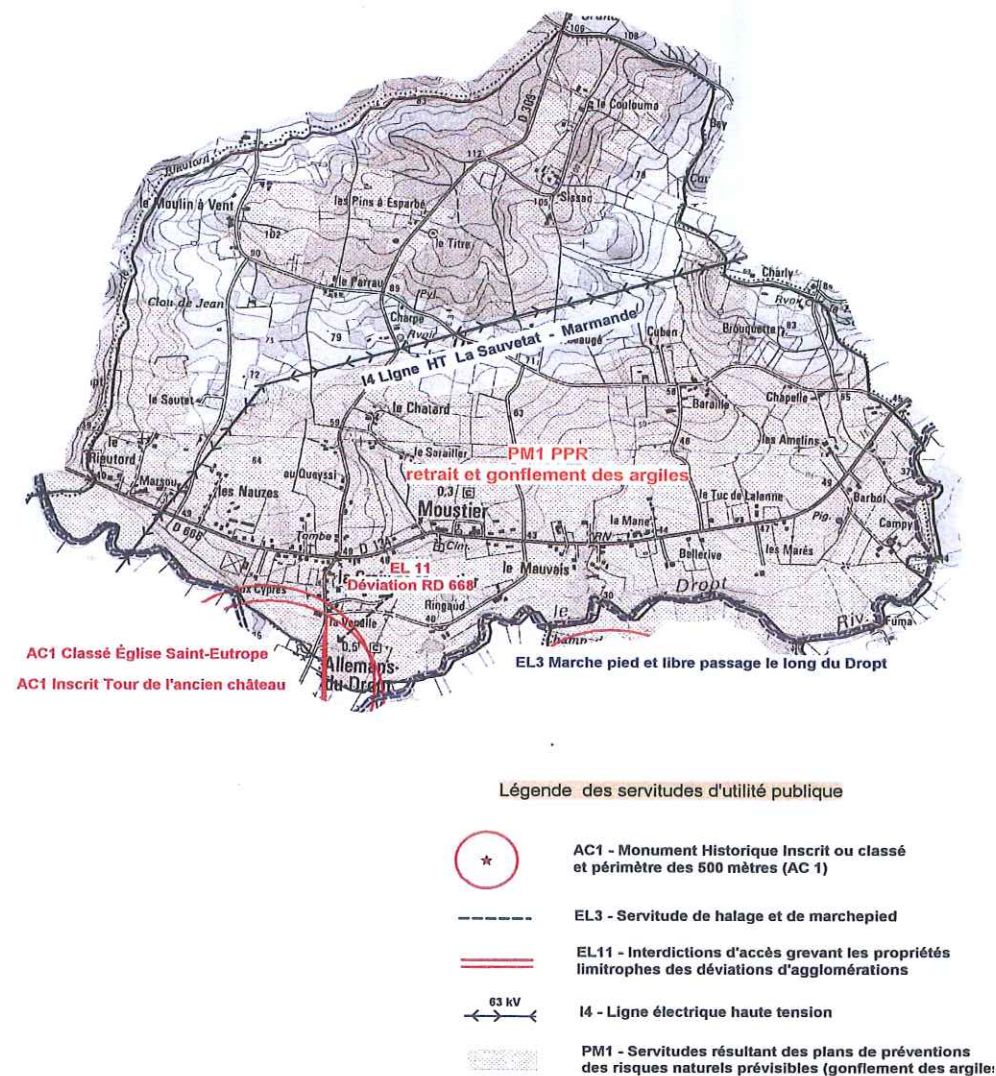
Nombre de PC délivrés pour construction neuve et superficie moyenne des terrains de ses constructions neuves:

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
PC	3	0	3	1	4	3	3	0	1	1
Surf/m ²	?	?	3300	?	4300	2400	1400	/	2800	1900

- 20 constructions neuves sur 10 ans
- Superficie moyenne des terrains supérieure à 2000 m²
- Urbanisation récente: 40% dans le secteur de "Charpe"
- Demandes de CU majoritairement hors P.A.U

1.6. SERVITUDES ET CONTRAINTES

1.6.1. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE:



2. PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

SOMMAIRE:

2. PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

2.1. PRECEPTES

2.2. PROPOSITIONS

2.3. HYPOTHESES DE CROISSANCE

2.4. HYPOTHESES DE BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS

2.1. PRECEPTES

Type d'urbanisation à proscrire:

- Les zones boisées des coteaux
- Linéaire aux principales voies de circulation
- A proximité des exploitations agricoles ou des ICPE
- Secteurs à fort impact paysager

Type d'urbanisation à limiter:

- Terres agricoles équipées (drainage, irrigation) ou vastes îlots cultivés
- Des réseaux en capacité insuffisante pour maîtrise des coûts
- Secteurs non attractifs (pentes Nord, isolement des axes de communications)

Type d'urbanisation à favoriser:

- Nombre et taille des secteurs en adéquation avec les besoins identifiés
- Densifier en priorité les bourgs et les hameaux
- Secteurs où le foncier est maîtrisé (propriété ou acquisition par la commune)
- Redonner une forme urbaine au bourg de Moustier (centralité de la mairie, de l'église et de l'école)
- Gestion économe et durable de l'espace (taille des terrains, maîtrise foncière, opérations groupées...)

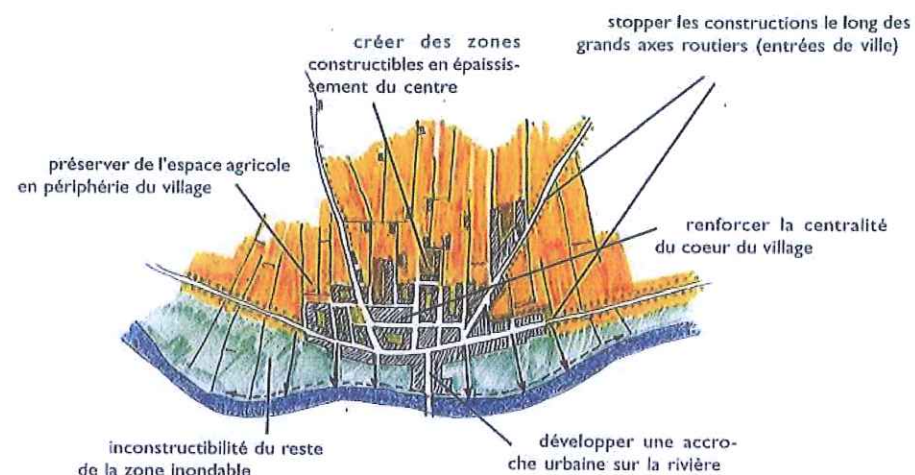
2.2. PROPOSITIONS

L'objectif ici est de délimiter le développement urbain autour du centre du village et de préserver les espaces agricoles périphériques. Il consiste aussi à retrouver ou à développer les liaisons entre le village et le bord de la rivière.

Les incidences en matière d'urbanisme et d'aménagement:

- Renforcement de la centralité du cœur du village
- Développement d'une accroche urbaine sur la rivière
- Inconstructibilité du reste de la zone inondable
- Création de circulations douces et promenades le long de la rivière
- Inconstructibilité le long des grands axes routiers (entrées de ville)
- Création de zones constructibles en épaissement du centre
- Organisation des zones constructibles par rapport au centre et au parcellaire agricole existant
- Préservation de l'espace agricole en périphérie du village et valorisation des lisières par la plantation de haies arborés et arbustives

Schéma de principe



2.3. HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

La commune souhaite une augmentation démographique d'environ 8 à 10 personnes par an pour atteindre 420 à 440 habitants d'ici une dizaine d'années.

Deux hypothèses de croissance démographique ont été dressées pour les 10 prochaines années (2011 – 2021) :

- Une hypothèse basse de + 1,5 % par an sur 10 ans.
- Une hypothèse haute de + 2,5% par an sur 10 ans.

	Hypothèse basse + 1,5% par an sur 10 ans	Hypothèse haute + 2,5% par an sur 10 ans
Croissance sur 10 ans	+ 54 habitants	+ 104 habitants
Population Total en 2021	390 habitants	440 habitants

(Sur la base d'une population de 336 habitants en 2009 suivant le dernier recensement)

La municipalité a retenu une hypothèse médiane d'environ 2% par an soit environ 80 habitants supplémentaires. Ce projet correspond à environ 3 nouveaux logements par an.

2.4. HYPOTHESES DE BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS

L'observation du statut des logements sur la commune montre qu'en 2007, 7 logements étaient vacants. En effet, les populations qui ont abandonné la commune depuis le début du 20ème siècle ont laissé derrière elles un patrimoine bâti important, qui a fait l'objet de rénovation au cours des dernières décennies (la municipalité donne le chiffre de 3 logements vacants en 2010). Par conséquent, l'apport en population s'effectuera principalement à partir de constructions nouvelles.

99% des habitations sont des maisons individuelles principalement en résidence principale (77%) ou secondaire (18%).

Selon l'hypothèse retenue par la municipalité et sur la base de 2,5 personnes par logement, le nombre de logements à créer est de :

Hypothèse +2% / an	+ 31 logements
--------------------	----------------

Ces besoins en logement vont s'exprimer essentiellement à travers les **constructions neuves**, principalement en accession à la propriété pour **29 logements** et par **réhabilitation pour 2 logements**.

3. LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT ET LEUR JUSTIFICATION

SOMMAIRE:

3. LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT ET LEUR JUSTIFICATION

3.1. PRINCIPES GENERAUX

3.2. LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

3.3. LES SECTEURS ETUDIES NON RETENUS

3.4. JUSTIFICATION QUANTITATIVE

3.5. PRINCIPES DU ZONAGE

3. LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT ET LEUR JUSTIFICATION

3.1. Principes généraux pour l'élaboration de la carte communale

Nous distinguons les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée 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.

3.2. Les secteurs constructibles

(Voir schémas pages suivantes)

- Le Bourg
- Croix de Moustier
- Charpe
- Baraillé-Cuben
- Moulin à Vent

Bourg: une nouvelle zone d'extension



- Réseau AEP existant
- Réseau EDF: Raccordement et extension >100m
- Protection incendie: 2 poteaux incendie

- Voirie existante et suffisante - maillage souhaitable pour l'urbanisation de la partie nord.

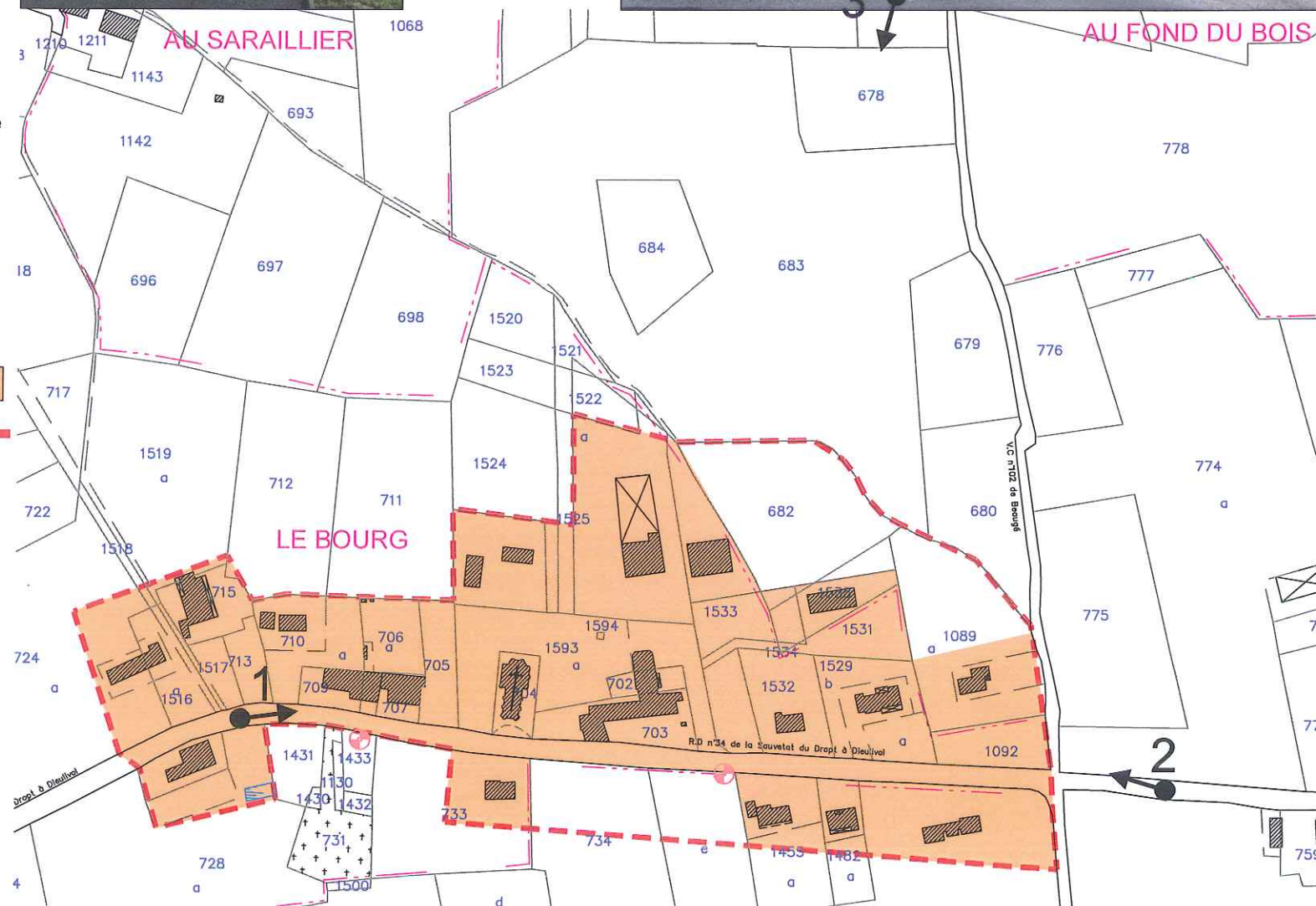
- Assainissement individuel : étude à la parcelle

9

Zones construites (bâti, jardins d'agrément)

Contour des zones constructibles

Défense Incendie



"CROIX DE MOUSTIER"

Zone d'urbanisation:

Bourg existant

Equipements et Réseaux

- Réseau AEP existant
- Réseau EDF: Raccordement
- Protection incendie: 2 poteaux incendie

- Voirie existante et suffisante
pour remplissage de dents creuses

Assainissement

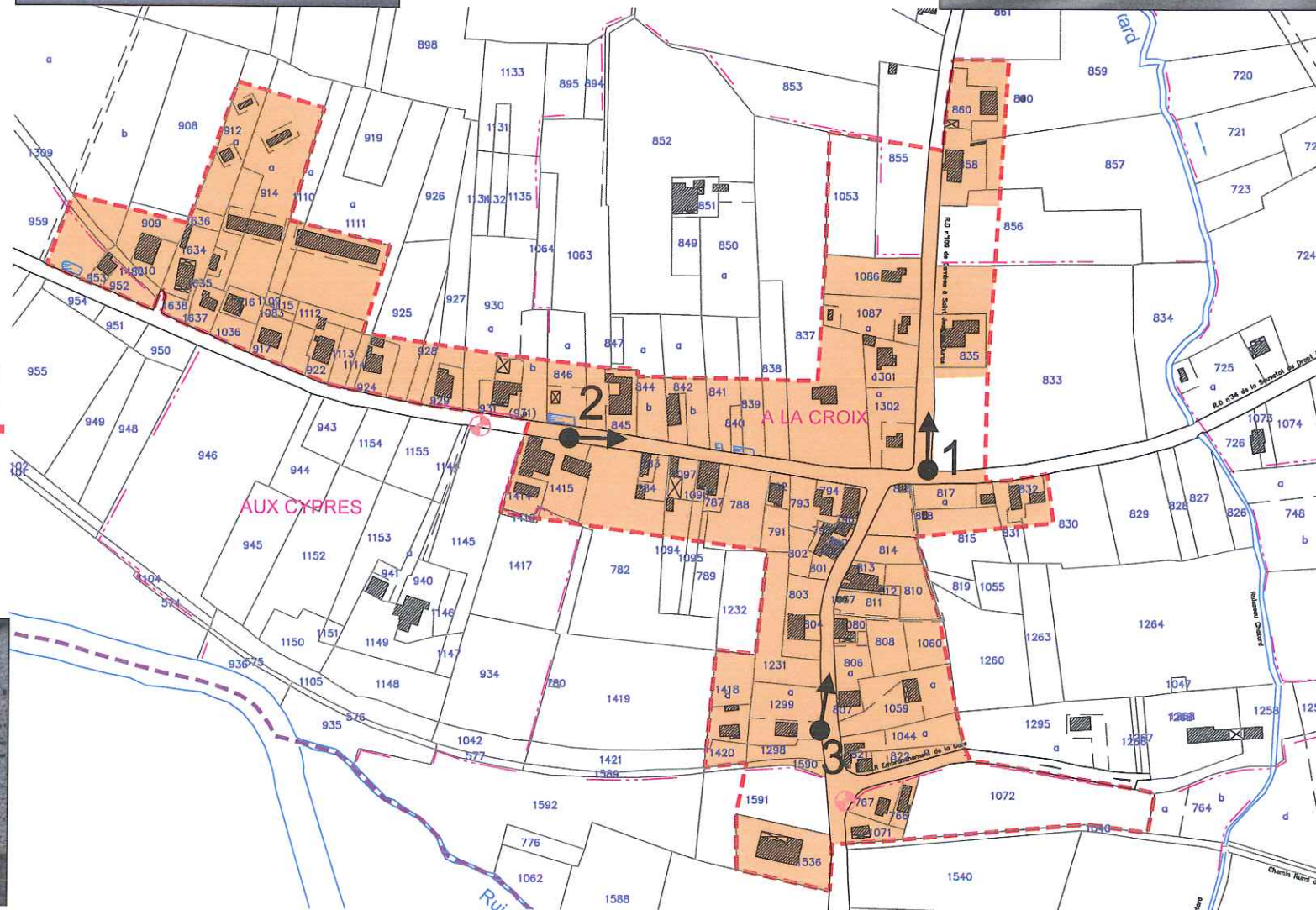
- Assainissement individuel : étude à la parcelle

LEGENDE:

Zones construites (bâti, jardins d'agrément)

Contour des zones constructibles

Défense Incendie



"CHARPE"

Zone d'urbanisation:

Habitat récent

Equipements et Réseaux

- Réseau AEP existant
- Réseau EDF: Raccordement
- Protection incendie: 1 poteau incendie
- Voirie existante et suffisante

Assainissement

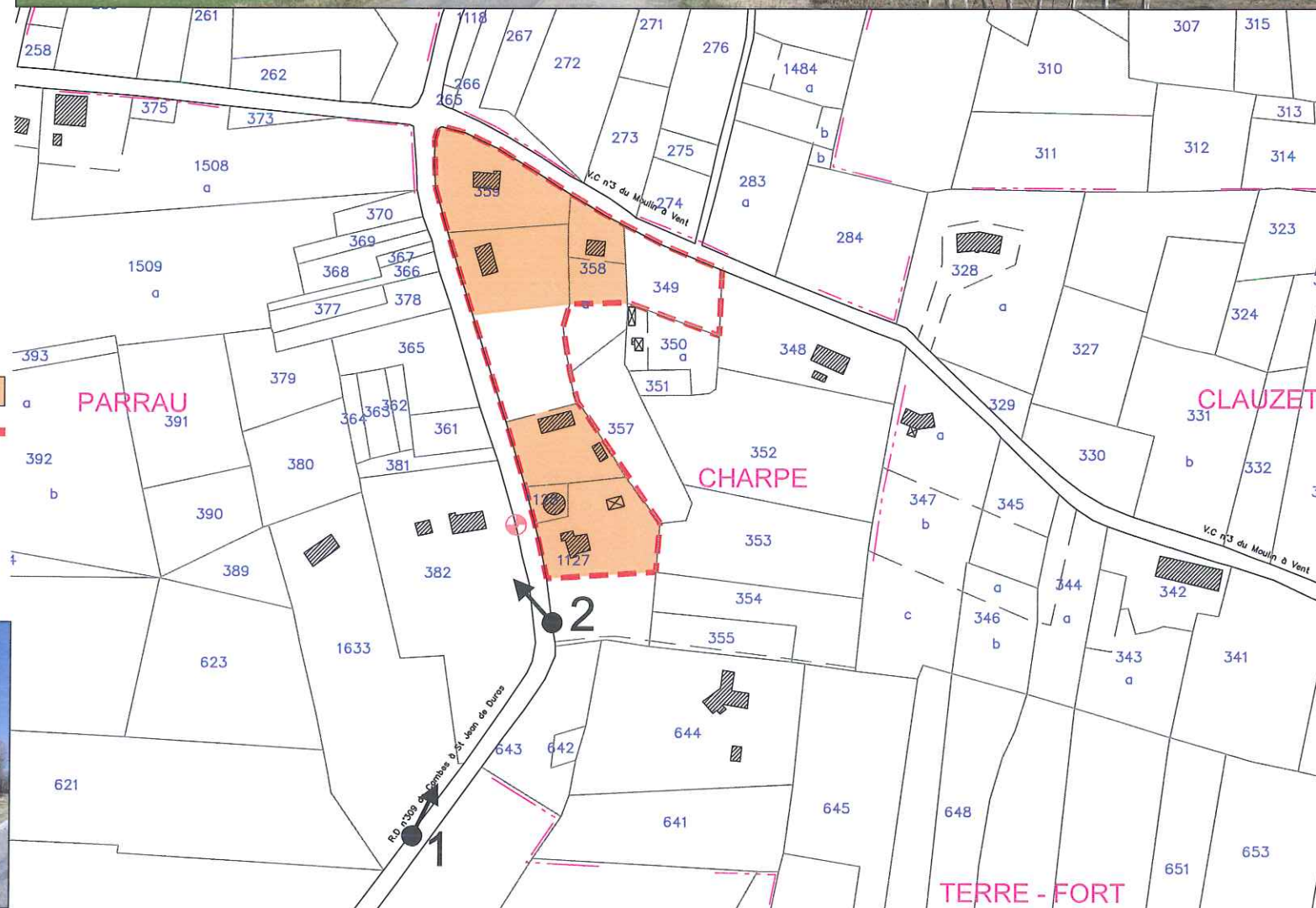
- Assainissement individuel : étude à la parcelle

LEGENDE:

Zones construites (bâti, jardins d'agrément)

Contour des zones constructibles

Défense Incendie



"BARAILLE"- "CUBEN"

Zone d'urbanisation:

Habitat mixte: ancien et récent

Equipements et Réseaux

- Réseau AEP existant
- Réseau EDF: Raccordement
- Protection incendie: 1 poteau incendie

- Voirie existante et suffisante

Assainissement

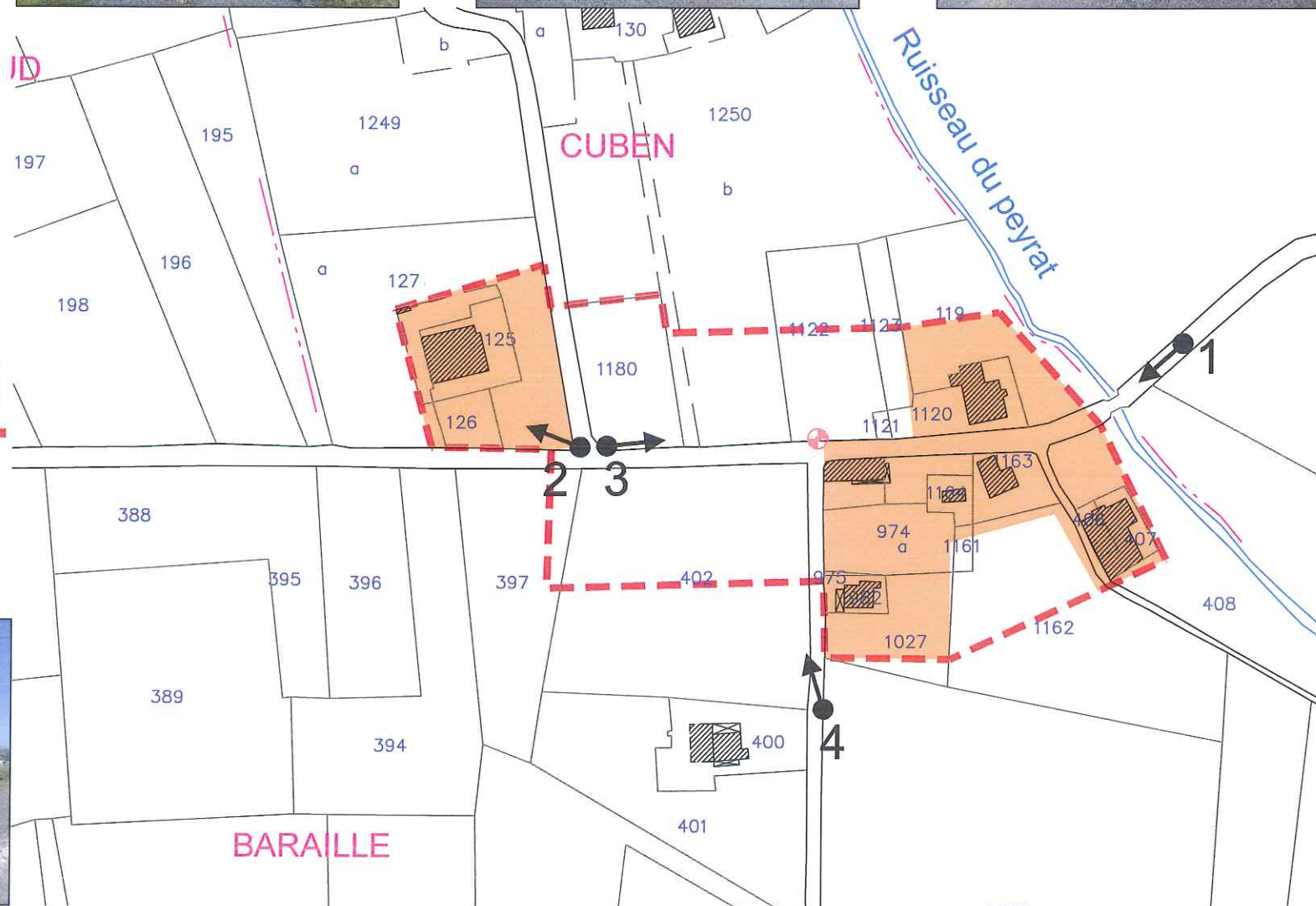
- Assainissement individuel : étude à la parcelle

LEGENDE:

Zones construites (bâti, jardins d'agrément)

Contour des zones constructibles

Défense Incendie



"MOULIN A VENT"

Zone d'urbanisation:

Hameau ancien

Equipements et Réseaux

- Réseau AEP existant
- Réseau EDF existant
- Protection incendie: Néant

- Voirie existante et suffisante

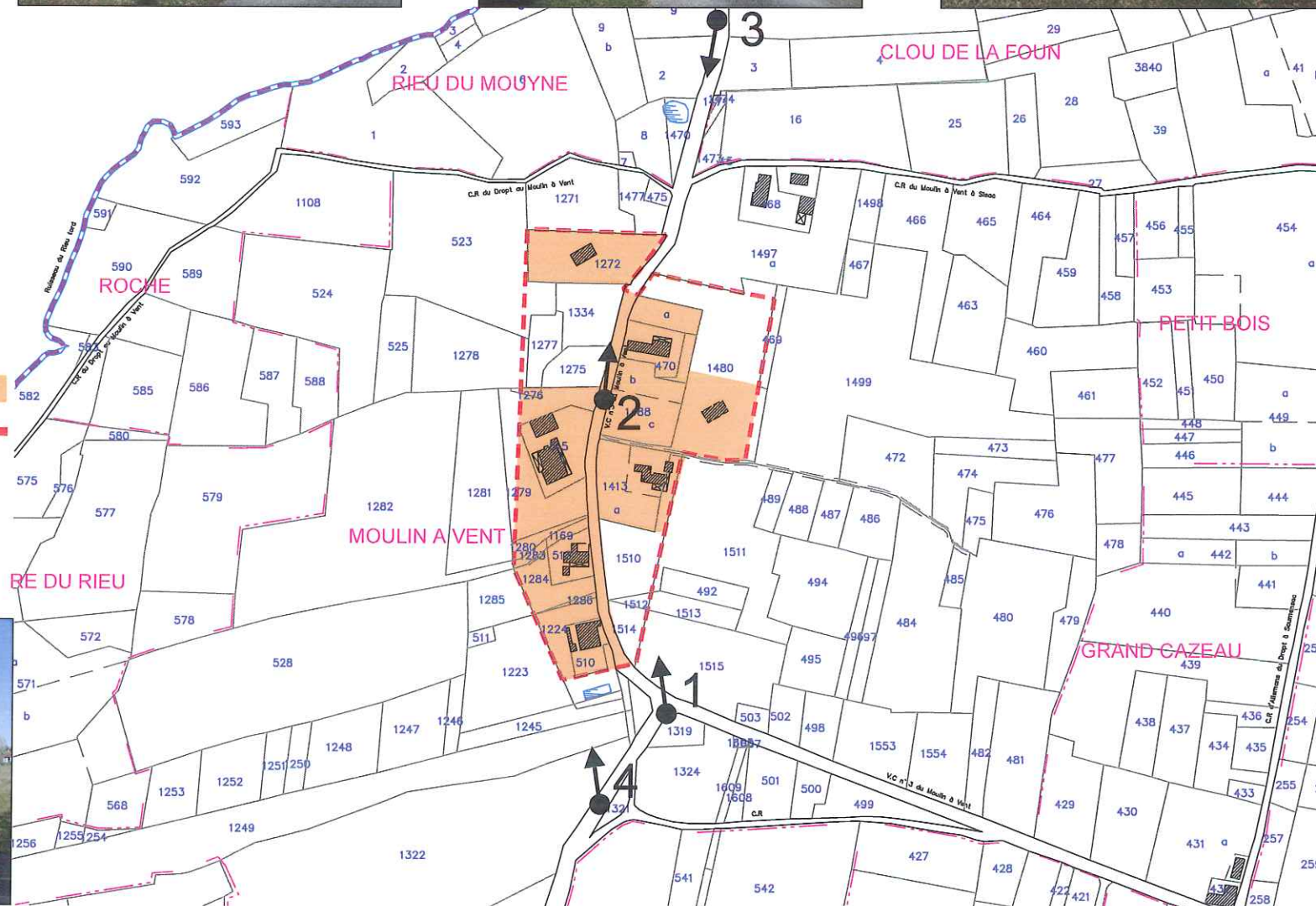
Assainissement

- Assainissement individuel : étude à la parcelle

LEGENDE:

Zones construites (bâti, jardins d'agrément)

Contour des zones constructibles



3.3 LES SECTEURS ETUDIES NON RETENUS EN ZONE CONSTRUCTIBLE

Au Mauvais

Ce secteur, situé le long de la Départementale n°134 à l'ouest du bourg, a fait l'objet de demandes d'urbanisation. Il a donc été étudié.

Ce secteur est entouré d'espace à vocation agricole et s'il était urbanisé, nécessiterait la création de sorties directes sur la Départementale, hors zone agglomérée. Les problèmes liés à la sécurité routière restreignent les possibilités d'urbanisation de ce secteur. Il n'a pas été retenu.

Au Rieutord

Ce petit secteur, situé à l'Ouest de la commune, le long de la voie communale menant à « Moulin à vent » a fait l'objet d'une demande d'urbanisation. Il a donc été étudié.

Ce secteur est entouré de tous cotés, de grands espaces agricoles. A ce jour, hors P.A.U. (Partie Actuellement Urbanisée) il n'a pas été retenu.

3.4 JUSTIFICATION QUANTITATIVE

Parallèlement aux indications spatiales, une justification quantitative permet d'une part, d'apprécier dans quelle mesure la carte communale protège le territoire et d'autre part, de vérifier si la capacité d'accueil est correctement dimensionnée face aux besoins susceptibles de s'exprimer, mais également face à des problèmes de rétention foncière possible.

Le tableau suivant permet d'évaluer les proportions de surfaces bâties, constructibles et naturelles.

Zones/Lieux-dits	Surface Totale	Surface Construite	Surface Constructible Ouverte	Consommation d'espaces agricoles
« Le Bourg »	7,97 ha	6,56 ha	1,41 ha	1,01 ha
« Croix de Moustier »	13,75 ha	11,75 ha	2,00 ha	1,75 ha
« Charpe »	1,56 ha	1,15 ha	0,41 ha	0,00 ha
« Baraillé-Cuben »	3,24 ha	1,75 ha	1,49 ha	1,49 ha
« Moulin à vent »	3,65 ha	2,96 ha	0,69 ha	0,25 ha
Sous-total	30,17 ha	24,17 ha	6,00 ha	4,50 ha
Autres Secteurs bâtis (habitat diffus)	20,34 ha	20,34 ha		
Total surfaces urbanisées	50,51 ha	44,51 ha		
Autres secteurs	782,49 ha			
Surface communale	833 ha			

Les zones déjà urbanisées hors secteurs diffus s'étendent sur **2,9 %** de la superficie communale.

Les zones constructibles d'habitation ouvertes s'étendent sur **0,7 %** de la superficie communale.

Soit **6,00 Ha** dont 4,5 ha pris sur des espaces agricoles, en l'occurrence des prairies et des terres labourables.

3.4 JUSTIFICATION QUANTITATIVE

Pratiques et usages des formes d'urbanisation : CU et PA :

Les zones retenues pour être ouvertes à l'urbanisation sont de 2 types :

- des petits secteurs où les constructions vont venir en remplissage de dents creuses par voie de CU ; Sur la totalité de ces types de terrains nous retiendrons un coefficient de rétention foncière de l'ordre de 1/3.
- des secteurs de taille plus importante qui pourront faire l'objet d'aménagement par voie d'opération d'ensemble (PA): les terrains seront alors de taille plus réduite et plus nombreux. La municipalité ayant en projet l'acquisition du foncier ouvert à proximité du bourg, nous ne retiendrons pas de coefficient de rétention foncière.

Superficie moyenne des terrains :

L'analyse des permis de construire délivrés ces 5 dernières années conclut à une superficie moyenne des terrains de l'ordre de 2500 m². Ce dimensionnement correspond à la demande actuelle sur MOUSTIER, commune rurale, éloignée des pôles urbains.

Afin de ne pas surdimensionner les capacités d'accueil communales au détriment de l'activité agricole, nous retiendrons la valeur de 1500 m² par terrain à bâtir hors opérations d'ensemble, en rappelant que c'est une valeur cohérente à la vue de la demande, mais aussi des problèmes de surconsommation d'espace.

CONCLUSION

Compte tenu des coefficients d'abattement et des hypothèses retenues concernant les terrains, nous obtenons le résultat suivant :

Zones ouvertes à l'urbanisation secteurs diffus : 6.00 ha

Superficie ouverte 6.00 ha
Coefficient de réalisation 2/3 (soit 4.00 ha)
Coefficient d'aménagement 100% soit 4.00 ha
Surface moyenne des terrains 1500 m²
Capacité d'accueil 27 terrains

L'hypothèse retenue des besoins sur **10 ans**, d'environ **29 logements** à créer par le biais de terrains à bâtir sera sensiblement couverte.

Au vu du cadre économique actuel et du ralentissement de la construction, il est important de noter que les zones ouvertes correspondent à des secteurs d'habitat existant (bourgs et hameaux) que l'on souhaite conforter. Ainsi, même si les constructions ne voient pas le jour rapidement, **il n'y aura pas d'effet de mitage** : tous les terrains ouverts à la construction étant contigus à des constructions .

3.5 PRINCIPES DU ZONAGE

Zones constructibles:

A l'intérieur de ces secteurs **les constructions sont autorisées**. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol sont délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er au titre 1er du livre 1er du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme).

Par convention, ces secteurs incluent les périmètres rapprochés de tous les bâtiments à usage d'habitation situés en secteur « N ». Autour de ces habitations, la construction de bâtiments annexes de type garage, abri de jardin ou piscine, de dimensions modestes par rapport au bâtiment principal suivant la jurisprudence, pourra être autorisée : les demandes seront instruites conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles d'ordre public relatifs à l'insertion paysagère et architecturale, la sécurité et la salubrité, la protection de l'environnement et de l'activité agricole.

Zones non constructibles:

A l'intérieur de ces secteurs, **les constructions ne sont pas autorisées**, 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.

Reconstruction après sinistre :

Les plans de zonage délimiteront, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisé.

Recommandations architecturales et paysagères

Dans le respect de quelques règles simples en matière d'intégration dans le paysage, au regard de l'application du R.N.U. et notamment des articles R.111-1 à R.111-21.

D'une manière générale, le précepte de base est le suivant :

L'architecture rurale doit revêtir une très grande simplicité.

Elle doit respecter les principes d'intégration au site.

3.5 PRINCIPES DU ZONAGE

Recommandations applicables au réaménagement des constructions anciennes :

Conserver la volumétrie et l'aspect général.
Respecter les dimensions des percements..
Respecter l'équilibre des ouvertures sur les façades.
Respecter la mise en œuvre traditionnelle des enduits ou rejointoiements.
Respecter la couleur et la nature des matériaux existants.
Préserver les plantations faisant partie du patrimoine local.
Privilégier les haies vives (éviter les haies de thuyas et lauriers) .

Recommandations applicables aux constructions nouvelles :

Implantation : Articles R.111.3.1, R.111.5, R.111.16, R.111.18, R.111.19, R.111.20 et R.111.24.

Privilégier une implantation des constructions parallèle aux courbes de niveau.

Exclure les mouvements de terre trop importants et limiter les travaux de déblais et remblais du sol sur les parcelles.

Eviter les accès perpendiculaires à la voie publique en présence de fort talus et inclure une marge de recul par rapport à la voie publique pour éviter un effet de surplomb.

Privilégier les accès communs.

Volume : Article R.111.21.

Privilégier les formes simples, sans décrochements inutiles.

Hauteur : harmoniser au mieux avec les constructions existantes.

Ouvertures : Privilégier les ouvertures plus hautes que larges.

Annexes : Intégrer, si possible, les annexes au volume de la construction principale et à défaut, regrouper les annexes en un bâtiment de même aspect que la construction principale.

Clôtures : Discrètes et constituées d'un muret, d'un grillage ou d'une haie vive d'essences locales. Eviter les matériaux étrangers à la pratique locale.

Toitures : Article R.111.21.

Privilégier les tuiles de couleur en harmonie avec les toitures anciennes (tons panachés ou vieillis).

Limiter les décrochements .

Exclure les toitures terrasses.

Prévoir des pentes de toiture allant de 35% à 45%.

Coloration : Privilégier les enduits teintés dans la masse par l'utilisation des sables naturels ou de colorants à base d'ocre ou d'oxyde ; proscrire les enduits de couleur. Privilégier les tons blancs ou pierre. Respecter les couleurs traditionnelles du pays pour les menuiseries.

Mesures complémentaires applicables dans les zones sensibles du Plan de Prévention des Risques (PPR) lié au Retrait-Gonflement des argiles : (liste non exhaustive)

Approfondissement des fondations à 0.80m.

Etude de sol de type G0 + G 12

Arrachage d'arbres plantés trop près des constructions

Réalisation des tranchées anti-racines

Points souples au niveau des canalisations EU-EP

Trottoir étanche autour des bâtiments

Points de rupture lors d 'extension de bâtiments

Pas de pompage dans un puits situé à moins de 10m d'une habitation

4. INCIDENCES DU PARTI D'AMENAGEMENT

MOUSTIER 47800

4- INCIDENCES DU PARTI D'AMENAGEMENT

SOMMAIRE:

4. INCIDENCES DU PARTI D'AMENAGEMENT

4.1. INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

4.2. INCIDENCE SUR LES PAYSAGES

4.3. INCIDENCE SUR L'ACTIVITE ET L'ESPACE AGRICOLE

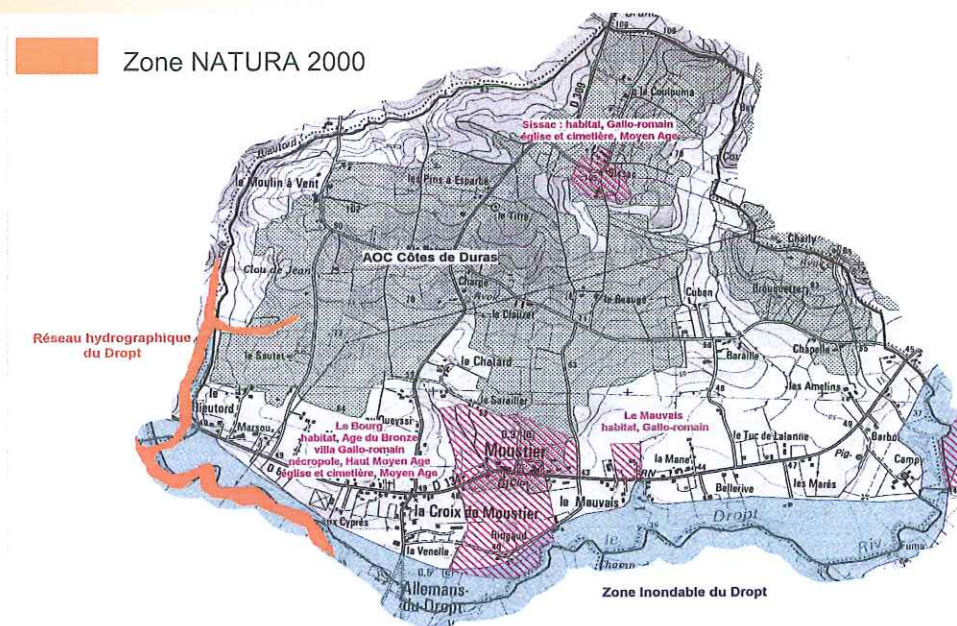
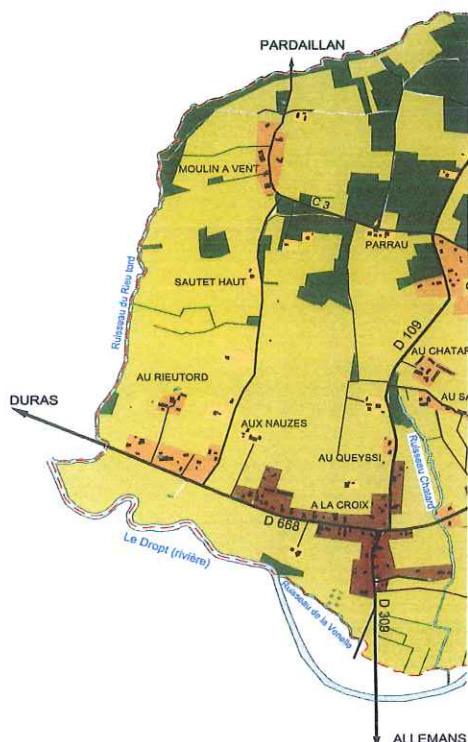
4-1 INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1.1 INCIDENCE SUR LA ZONE NATURA 2000

La zone NATURA 2000 se situe sur la partie Ouest du Dropt et sur son affluent, le ruisseau du Rieutord en limite de commune avec Pardaillan.

Sur le bassin versant du Rieutord, on compte quelques habitations isolées existantes ainsi que le hameau de Moulin à Vent.

L'ouverture à l'urbanisation dans ce hameau a volontairement été limitée à 2 ou 3 constructions nouvelles supplémentaires. D'autre part, elle n'est pas située à proximité immédiate de la zone protégée. Seuls les effluents des systèmes d'assainissement individuels pourraient nuire au milieu naturel en cas de dysfonctionnement. Une attention particulière sera à apporter au contrôle régulier de ces derniers.



Sur le bassin versant du Dropt, entre le lieudit Rieutord et La Croix de Moustier, l'urbanisation existante se situe au nord de la départementale n°668.

Seule une densification entre les constructions existantes a été admise dans le secteur de la Croix de Moustier. Aucun nouveau secteur n'y a été ouvert.

Là aussi, les systèmes d'assainissement individuels existant ou à installer devront faire l'objet d'une attention particulière, quand bien même la zone Natura 2000 n'est pas directement à proximité.

On notera également la présence de 2 exploitations agricoles proches de la zone Natura 2000.

Le parti d'aménagement engagé par la commune vise à minimiser l'impact de l'urbanisation nouvelle sur le secteur sensible du réseau hydrographique objet de la directive NATURA 2000.

4.2. INCIDENCE SUR LES PAYSAGES

Le territoire de la commune de MOUSTIER n'est pas concerné par la définition d'une zone de protection de site créé en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 modifiée.

Le Bourg de Moustier et La Croix de Moustier composent un village de plaine alluviale où l'habitat s'étire sur le premier replat, au dessus du lit majeur. La zone agricole située entre le village et le Dropt sera conservée. Le confortement sera possible principalement au Nord, afin de renforcer la centralité du cœur du village qui souffre actuellement d'un étirement le long de la départementale.

Les principes retenus lors du zonage ont permis de maîtriser les extensions urbaines autour des hameaux existants sans dispersement. (Moulin à vent, Cuben-Baraille, Charpe)

Bien qu'aucun élément dans le cadre de la Carte Communale ne permette de réglementer l'implantation, le volume, l'aspect, les matériaux de construction, ni d'imposer des plantations et leurs essences, des recommandations sont cependant incluses dans le rapport de présentation afin d'inciter à la prise en compte des éléments paysagers pour tout projet de réhabilitation ou de construction nouvelle.

Les espaces ruraux de la commune sont principalement des paysages agricoles ou sylvicoles. Les ensembles paysagers de la commune (bois, taillis, étangs, lac), les éléments linéaires (talus, haies bocagères) ainsi que les éléments ponctuels (arbres remarquables, points de vue...) participent pleinement à la qualité paysagère de la commune.

L'article R.421-23,i) du Code de l'Urbanisme stipule à cet égard:

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux, installations et aménagements suivants:

Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un Plan Local d'Urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager;

»
La commune devra à ce titre réaliser un inventaire de ces éléments: éléments ponctuels tels qu'arbres isolés, linéaires tels qu'une haie, voire plus étendus tels qu'un bois, mais aussi un milieu naturel reconnu pour sa richesse biologique.

Cet inventaire sera validé par une délibération du conseil municipal prise après enquête publique.



Moustier, vu des berges du Dropt







Chêne isolé



Alignement d'arbres

4.3. INCIDENCE SUR L'ACTIVITE ET L'ESPACE AGRICOLE

Légende

-  Zone constructible
-  Bovins
-  Volailles
-  Sièges exploitations

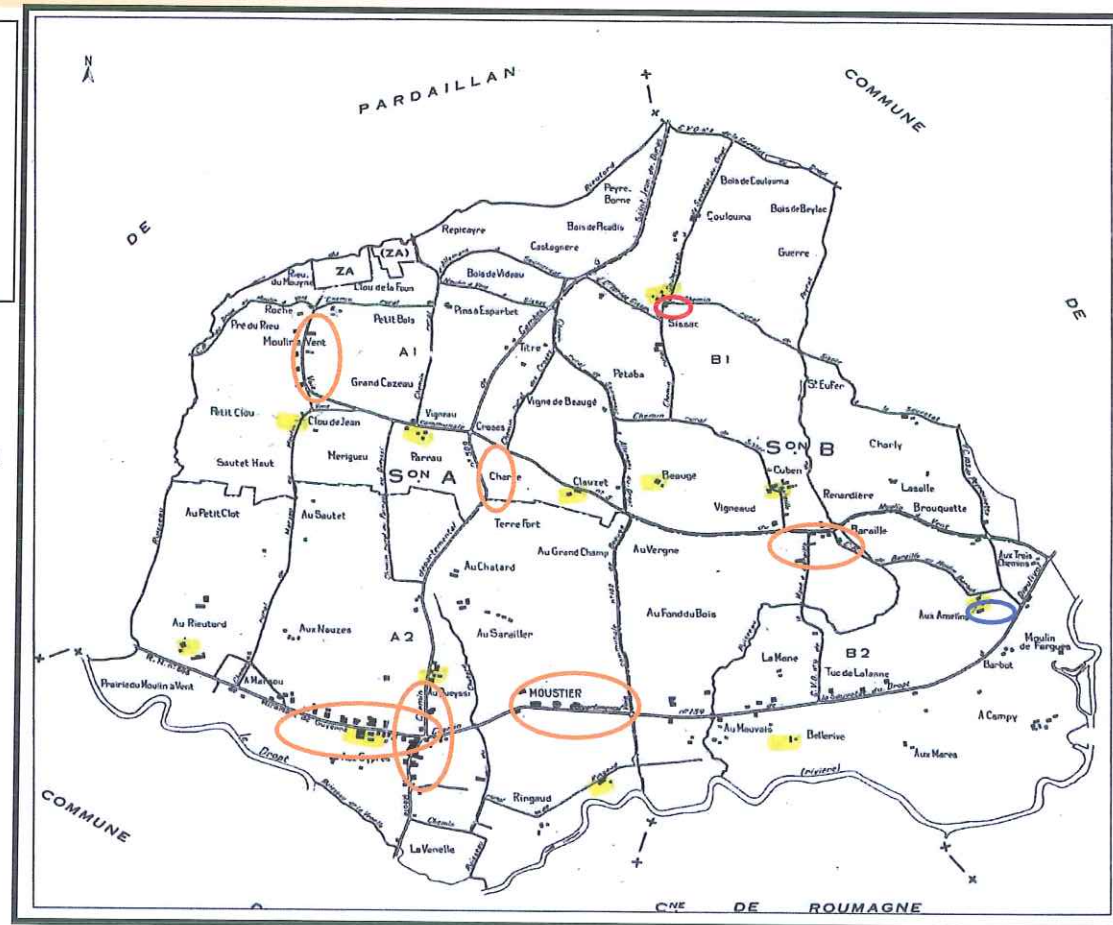
Conformément aux dispositions de l'article 51 de la LMAP du 27 juillet 2010, l'avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles a été sollicité.

Lors de sa séance du 23 avril 2012, la commission a émis un avis favorable sur ce dossier. Les principaux éléments appuyant la décision de la commission sont les suivants:

- Maîtrise des effets de l'augmentation de la population tant par la localisation des surfaces ouvertes à la construction que par la consommation mesurée des espaces agricoles
- Zonage tenant compte des sièges d'exploitation, permettant de prévenir les conflits de voisinage

De plus, les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation ne se superposent pas à des terres agricoles qui font l'objet de cultures pérennes.

La diminution maximale de la SAU suite à l'urbanisation (1% environ) reste compatible avec le maintien de l'activité agricole sur MOUSTIER.



CONCLUSION

L'analyse initiale exposée dans le rapport de présentation, la justification quantitative des choix retenus, ainsi que l'évaluation des incidences de ces choix sur la « Vie » de la commune dans le souci de sa préservation et de sa mise en valeur, permet à la collectivité, en validant la carte communale, de satisfaire aux principes définis aux articles L 110 et L 121-1 en matière d'aménagement, d'environnement et d'utilisation économe de l'espace.