

Commune de SAINT-PARDOUX-ISAAC

CARTE COMMUNALE

Notice complémentaire

au

RAPPORT DE PRESENTATION

ATELIER D'ETUDES ABCD

Christophe DEMEURS – Anne BRIANT

1 – LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES**□ Rappel du contexte :**

La population de St-Pardoux-Isaac a presque triplé entre 1962 et 1975 mais connaît depuis 1990 une baisse significative s'expliquant principalement par le vieillissement de la population des lotissements aujourd'hui occupés par des retraités (c.f. tableaux p.5 : les plus de 40 ans représentent plus de 67% de la population, et la taille moyenne des ménages y est à peine supérieure à 2).

Le POS actuel libère très peu de terrains à la construction du fait de la rétention foncière, très importante sur la commune, ces zones appartenant à un nombre réduit de propriétaires.

La municipalité souhaite conforter la vitalité de sa zone commerciale et de ses services en veillant à infléchir la courbe démographique (rajeunir et augmenter la population). Dès lors, il s'avère nécessaire de permettre la réalisation de constructions nouvelles en accession à la propriété ou en locatif en ouvrant de nouvelles zones d'urbanisations.

□ Hypothèses de croissance démographique :

Trois hypothèses de croissance démographique ont été dressées pour les 10 prochaines années (2004 – 2014) :

- Une hypothèse basse de + 0,5% par an sur 10 ans .
- Une hypothèse médiane de +1% par an sur 10 ans, correspondant à la satisfaction des demandes actuelles, tant en accession qu'en locatif et permettant à la commune de retrouver son niveau de population de 1990.
- Une hypothèse haute de +1,5% par an sur 10 ans qui correspondrait à un solde migratoire régulièrement excédentaire.

	Hypothèse basse +0,5% par an sur 10 ans	Hypothèse médiane + 1% par an sur 10 ans	Hypothèse haute + 1,5% par an sur 10 ans
Croissance sur 10 ans	+ 65 habitants	+ 130 habitants	+ 195 habitants
Population Total en 2014	1285 habitants	1350 habitants	1415 habitants

(Sur la base d'une population de 1220 habitants en 2004)

La municipalité retient l'hypothèse médiane pour le dimensionnement de ses zones constructibles, souhaitant retrouver son niveau de population de 1990 qui pourra bénéficier du niveau de service et d'équipements disponible sur la commune.

❑ **Hypothèse de besoins en nouveaux logements :**

L'observation du statut des logements sur la commune (cf. page 6 du rapport de présentation) montre que seulement 3% des logements sont vacants et que la quasi-totalité des habitations sont des maisons individuelles en résidence principale.

La commune ne bénéficiant pas de réserve de logements locatifs ni d'habitations vacantes (à réhabiliter), l'apport en population s'effectuera principalement à partir de constructions nouvelles.

Selon les trois hypothèses et sur la base de 2,2 personnes par logement, (cf. page 5 du rapport de présentation - source INSEE) le nombre de logements à créer est de :

Hypothèse basse	+ 30 logements
Hypothèse médiane	+ 60 logements
Hypothèse haute	+ 90 logements

Ces besoins en logement vont s'exprimer à travers les constructions neuves, en accession à la propriété mais également en locatif, puisque les demandes en terrains à bâtir concernent aussi ce secteur. A ce titre, la commune souhaite mettre en œuvre un programme de logements sociaux, ce qui permettra d'assurer une mixité au niveau du statut d'occupation du logement.

2 – LA JUSTIFICATION QUANTITATIVE

Parallèlement aux justifications spatiales citées aux pages 21 à 24 du rapport de présentation, 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,
- face à des problèmes de rétention foncière,
- face à la volonté municipale de revenir au niveau de population de 1990 (hypothèse médiane).

Le tableau suivant permet de visualiser l'évolution que la carte communale propose.

Calcul des surfaces bâties, constructibles et naturelles

Zones/Lieux-dits	Surfaces urbanisées	Surfaces constructibles POS 1990	Surfaces constructibles
Zone « Bourg – Coteaux de Toubens » élargie	106,4 ha	97,7 ha	148,1 ha
« Moulin de Palay »	2,1 ha	2,4 ha	2,4 ha
« Colombier »	0,5 ha	0,6 ha	0,6 ha
« Isaac »	2,0 ha	0 ha	9,4 ha
« Route d'Agnac »	2,6 ha	0 ha	8,3 ha
« Tremblier »	0,8 ha	0 ha	4,4 ha
SOUS-TOTAL	114,4 ha	100,7 ha	173,2 ha
Zone d'Activité de Rébéquet	7,9 ha	11,9 ha	23,7 ha
Autres Secteurs bâtis (habitat diffus)	15,1 ha		
Total surfaces urbanisées	137,4 ha		
Secteurs naturels	588,6 ha		
TOTAL COMMUNE	726 ha		

Les zones urbanisées s'étendent sur environ 19 % de la superficie communale, les zones constructibles sur environ 27 %.

Ces zones sont-elles correctement dimensionnées ?

Un paramètre particulier à la commune est à prendre en compte :

▪ **La rétention foncière :**

La visite de la commune au vu du zonage du POS de 1990 met en évidence la rétention foncière existante : des zones constructibles sont non urbanisées à ce jour malgré la forte demande.

De façon similaire, ce même phénomène se produira sur les zones actuellement ouvertes sur le bourg (sur certains secteurs, il s'agit des mêmes propriétaires non vendeurs ; à court terme la rétention y est certaine).

Un décompte réaliste sur la partie centrale « Gillet », « Toubens », « La montée » fait apparaître un potentiel de 15 à 20 terrains seulement malgré la superficie importante de la zone, qui est volontairement maintenue pour la cohérence du développement du bourg en liaison avec la zone de services.

Sur le secteur « Champ de l'église » ne dégagera sur 10 ans qu'un nombre limité de terrains à bâtir (4 à 8 seulement), issus d'un morcellement sous forme de certificat d'urbanisme (2 terrains à bâtir par 10 ans sur une unité foncière).

Dans le hameau d'Isaac, que la commune souhaite revitaliser, on peut espérer sur 10 ans, 10 à 12 constructions nouvelles sur des terrains de taille importante (2500 à 4000m²) du fait de la ruralité de la zone et du relief au sud de la voie communale.

Dans l'hypothèse médiane d'un besoin de 60 logements sur 10 ans, le nombre dégagé sur ces 3 secteurs (29 à 40 terrains) est insuffisant.

Pour atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée, la commune étend à l'urbanisation un autre secteur partiellement urbanisé, ce qui a pour mérite de remplir les « dents creuses » sur la Route d'Agnac. Ce secteur de 5,7 ha disponibles laisse envisager entre 12 et 15 terrains supplémentaires.

Rapportée aux hypothèses de besoins en logements évalués ci-dessus, cette estimation donne une capacité sous-dimensionnée pour répondre aux objectifs fixés. La municipalité retient en plus la zone de « Tremblier » qui donne 5 à 6 terrains supplémentaires.

Avec l'ensemble de ces zones, le potentiel de logements à créer se situe dans une fourchette de 46 à 61 qui correspond à la volonté de développement de la commune.

3 – L'EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES :

□ Prise en compte des impacts sur l'environnement et les milieux naturels :

Le réseau hydrographique de la commune de Saint-Pardoux se compose principalement du ruisseau de la Dourdenne au sud, limitrophe de Miramont de Guyenne, la Ganterane limitrophe de Roumagne ainsi que 2 ruisseaux d'un débit plus faible: le Siorac au nord et le Bigau qui traverse la commune d'Est en Ouest entre Isaac et le Bourg.

Le long de la Dourdenne, une zone constructible existait au POS de 1990, elle est aujourd'hui intégralement bâtie. Cette zone n'a pas été étendue de part et d'autre le long de cet effluent, d'ailleurs protégé par une servitude de protection des cours d'eau non domaniaux.

Toutes les zones constructibles ouvertes sont tenues à distance de ces milieux naturels sensibles. Une servitude de protection des cours d'eau non domaniaux protège l'ensemble de ces ruisseaux.

Concernant le boisement de la commune, il se limite à moins de 40 ha (soit 5% du territoire) dont plus du tiers en peupleraies. Ils sont disséminés sur l'ensemble de la commune, formant de petits îlots verts principalement situés en dehors des zones constructibles.

Ces choix traduisent la volonté municipale de préserver la biodiversité de ces biotopes.

□ Prise en compte des impacts sur les paysages :

Les espaces ruraux de la commune sont principalement des paysages agricoles à cultures non pérennes.

Les petits ensembles paysagers de la commune (forêts, taillis, étangs), les éléments linéaires (ripisylves, haies bocagères) ainsi que les éléments ponctuels (arbres remarquables, points de vue...) pourront être protégés sur délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ce qui aura pour effet de rendre obligatoire la délivrance d'une autorisation pour installations et travaux divers préalablement à l'ouverture à l'urbanisation des lieux à préserver.

Enfin, 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.

4 – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

En ce qui concerne l'activité agricole sur la Commune, le nombre d'exploitations a fortement diminué (passant de 34 à 16 de 1979 à 2000, cf. page 8 du rapport de présentation) comme sur l'ensemble du département. Cette réduction s'est faite au profit de la taille des exploitations qui sont passées de 17 Ha en 1979 à 30 Ha en 2000. La diminution attendue de la SAU suite à l'urbanisation envisageable concerne surtout 4 exploitations.

Les 2 plus touchées se situent entre la zone d'activité et le bourg, zone logique d'extension de l'urbanisation : ces zones agricoles, cernées par la couronne urbanisée rencontrent actuellement des problèmes de fonctionnalité. A ce titre, la municipalité a choisi de les insérer dans la future zone constructible.

Les 2 autres exploitations voient quelques terrains classés en zone constructible sans toutefois compromettre l'activité agricole.

Globalement, l'urbanisation reste compatible avec le maintien de l'activité agricole sur la commune : *la majorité des exploitations ne sont pas concernées par les zones constructibles, les zones constructibles sont maintenues à distance des élevages afin de se préserver des problèmes de cohabitation entre agriculteurs et néo-ruraux, les distances d'éloignement réglementaires en matière d'implantation des nouveaux bâtiments d'élevage ont été appliquées de manière analogue pour l'implantation des nouvelles habitations.*

Les orientations retenues permettent ainsi de conforter dans la commune un ensemble de secteurs à dominante agricole et d'autres à dominante urbaine.

5 – EVALUATION DES INCIDENCES SUR LA SECURITE ROUTIERE

Aucune zone *nouvelle* n'a été créée le long de la route départementale 933 classée à grande circulation, cela ne générant ainsi aucun accès supplémentaire.

Le long de la route départementale n°1, les zones constructibles au POS ont été conservées. Hors agglomération, malgré la densité des constructions du hameau de Guinguet, la municipalité a suivi les recommandations du SDRN en évitant d'y ouvrir de nouvelles zones, qui généreraient des accès supplémentaires diminuant la sécurité routière de cet axe.

En ce qui concerne les voies communales, qui constituent l'essentiel des dessertes des zones constructibles, elles possèdent aujourd'hui un gabarit suffisant. Seule la zone de « Champs de l'Eglise » nécessitera des mesures de police particulières dans l'attente d'une liaison vers la voie communale n°123 : au niveau de l'étranglement derrière l'église, la municipalité a capacité réglementer les priorités de passage des véhicules pour la sécurité des usagers.

Une étude d'aménagement de la voie communale n°201 de l'entrée du bourg à l'école est cours afin d'améliorer la sécurité du cœur de Saint-Pardoux, tant pour les usagers que pour les élèves.

6 – 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.