

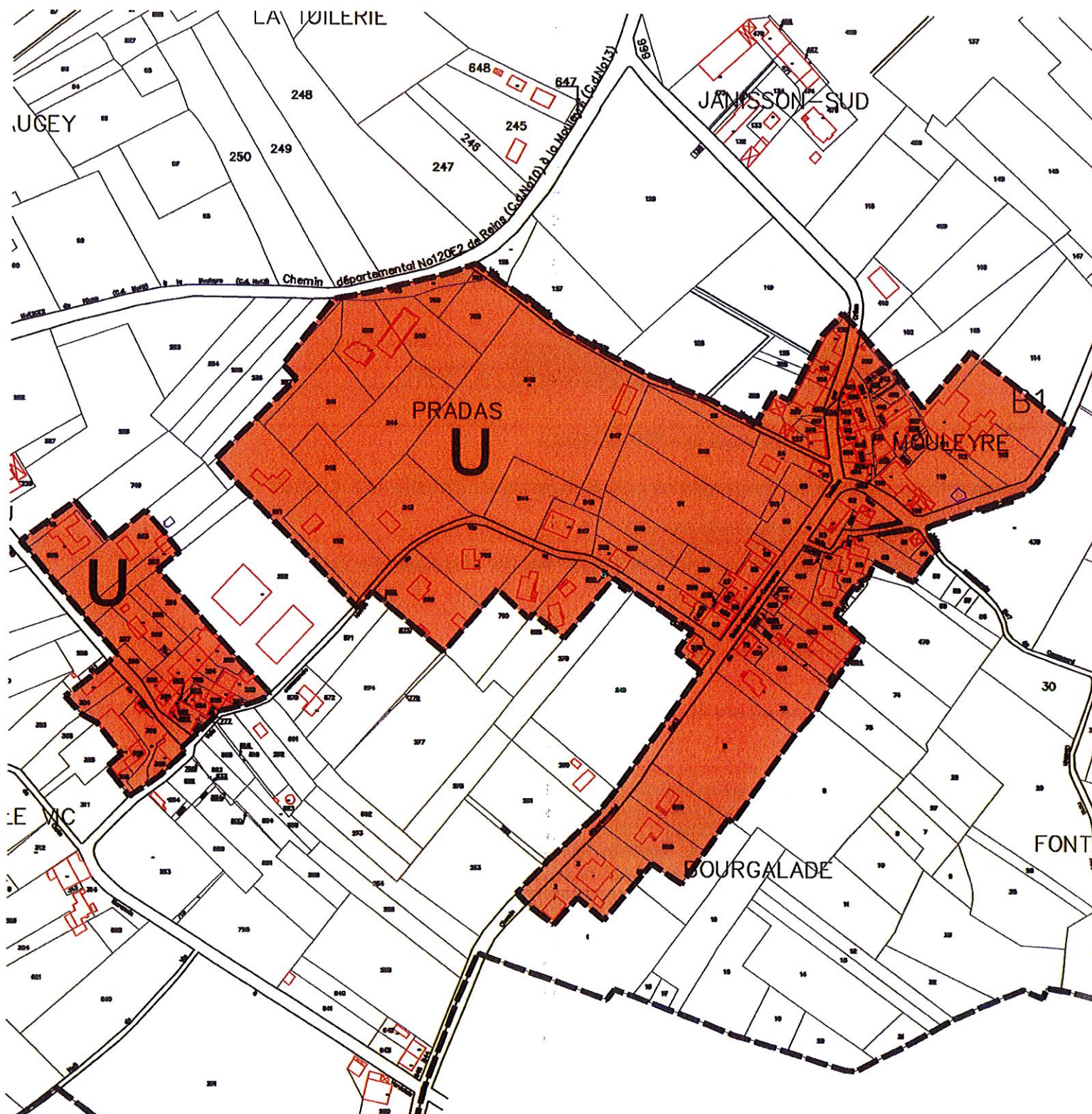
COMMUNE DE CARDAN

Le bourg

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



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
 - * arrétant le développement linéaire le long des voies de la majorité des hameaux (cf : étude paysagère),
 - * évitant et arrétant 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 sonore-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

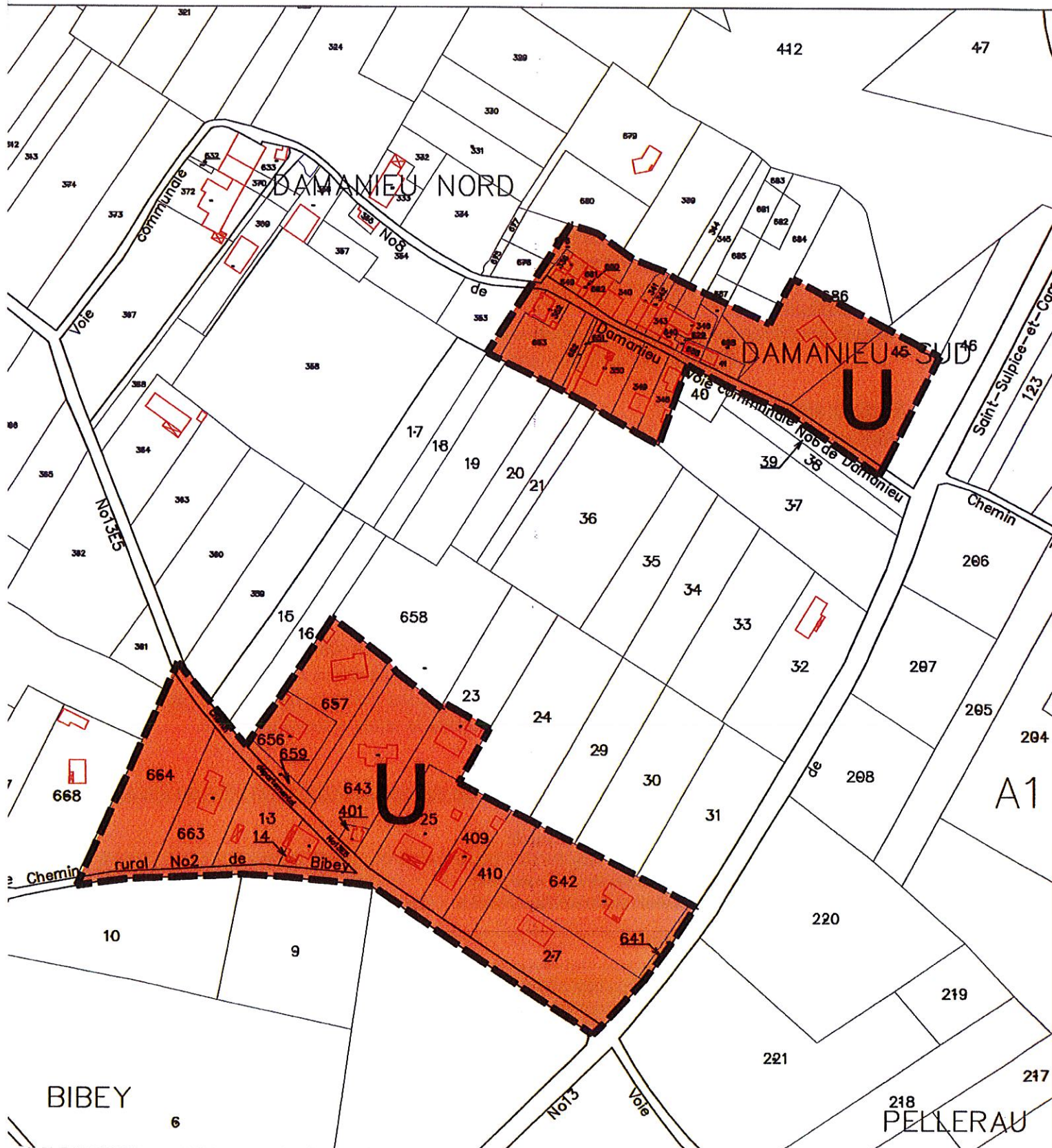
Défense incendie : nécessité pour la collectivité de prévoir un renforcement

Surface potentiellement constructible quasi nulle

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 « DAMANIEU »

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

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),
 - * arrêtant 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.

Niveau d'équipement :

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 ≈ 2 700 m²

Hameau de « BIBEY Nord »

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 plantés 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.

Niveau d'équipement :

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.

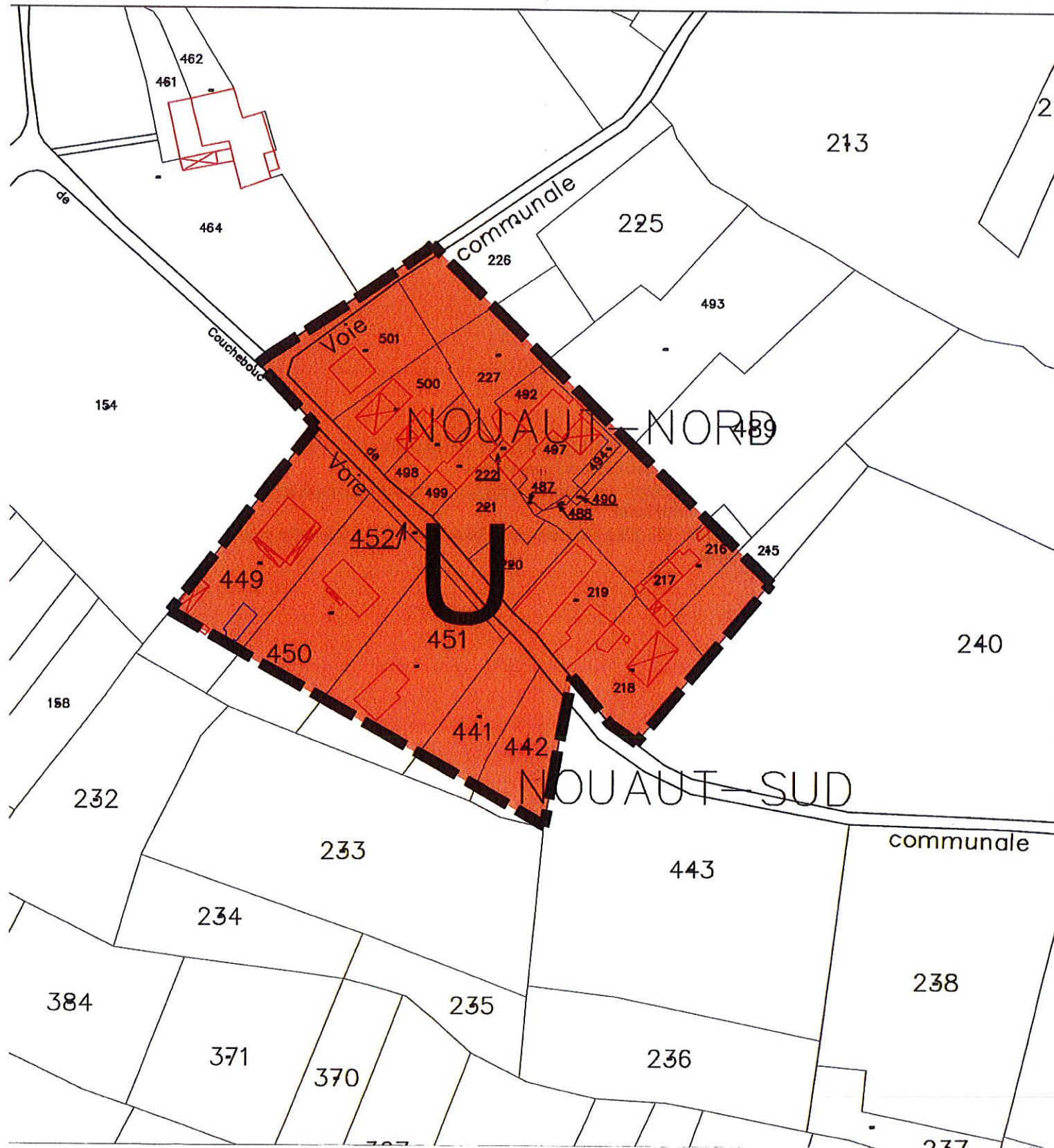
Potentiel constructible ≈ quasi nul

COMMUNE DE CARDAN

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



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

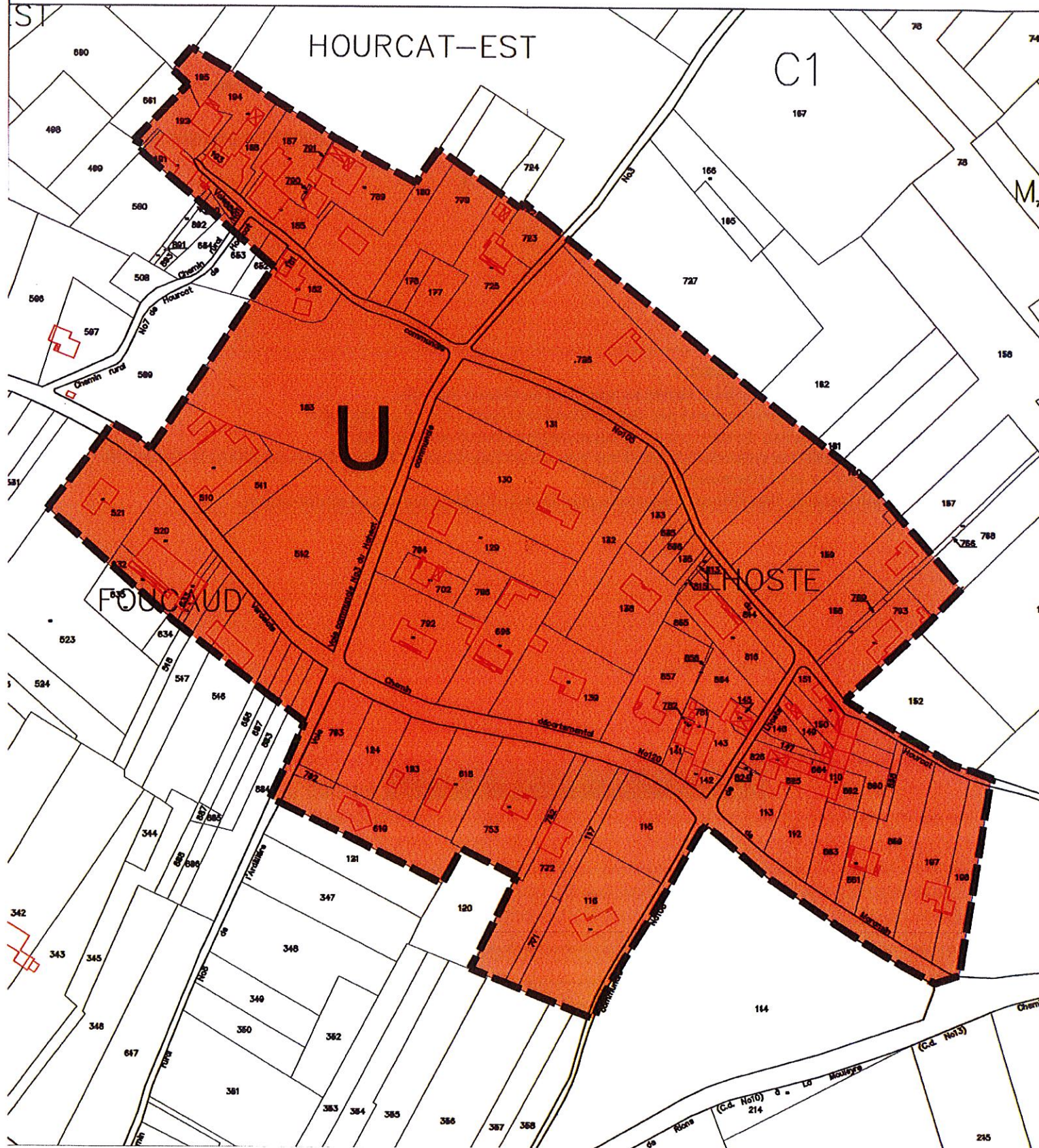
Défense incendie insuffisante : nécessité pour la collectivité de prévoir un renforcement.

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



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)

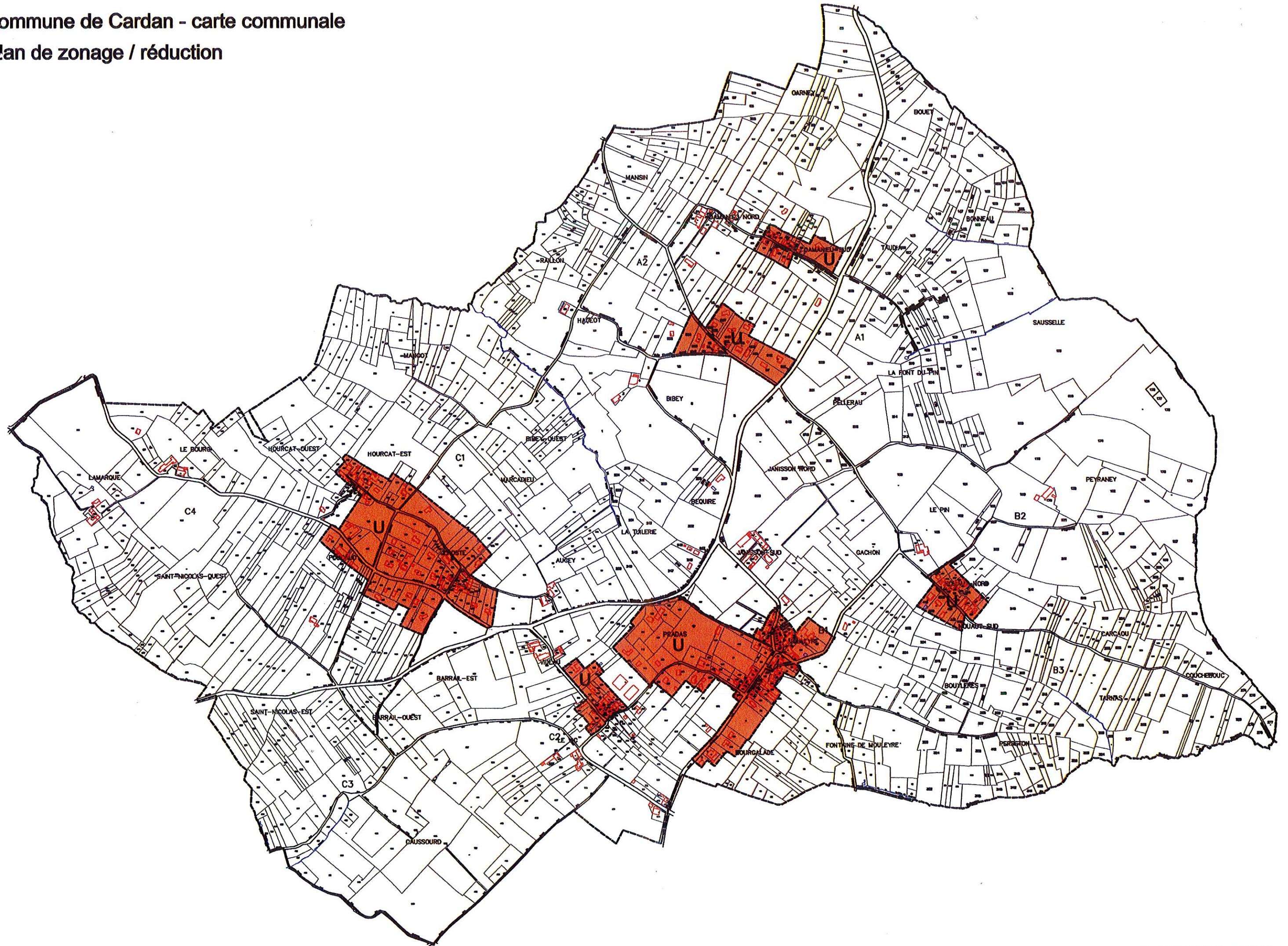
Niveau d'équipement :

- 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 - 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 œuvre
<p>1999 : 387 hab - superficie : 425 ha</p> <p>Contexte socio-économiques</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Contexte Habitat/Construction</p> <p>Urbanisation/logement</p> <p>Urbanisation éclatée, pas de bourg bien identifiable. Développement de hameaux sur les reliefs les mieux exposés,</p> <p>Une offre de logement essentiellement axée sur des opérations individuelles en propriété.</p> <p>Contexte technique</p> <p>Equipements/ services/réseaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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. <p>Contexte agricole et environnemental</p> <p>Environnement et cadre de vie :</p> <p>Territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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), 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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. ✓ Éviter et arrêter le développement « tous azimuts » et « linéaire » de l'urbanisation, qui pèserait lourdement sur les finances communales. 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. ✓ Limiter l'impact de l'urbanisation future sur les terroirs agricoles de qualité et éviter de déstructurer 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. <p>Donner la priorité au confortement du bourg tout en :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Préservant le caractère rural de la commune, ✓ Mettre aux normes la défense incendie. 	<p>Extension modérée de certains hameaux</p> <p>⇒ Délimitation de quelques zones de développement potentiel de l'urbanisation (en plus du comblement des « dents creuses » : espaces encore disponibles dans certains hameaux insérés dans des secteurs déjà urbanisés : « DAMANIEU, NOUAUT, LHOSTE, JANISSON »,</p> <p>⇒ Classement de ces zones occupées par l'agriculture et notamment la vigne-AOC) en zone naturelle et agricole.</p> <p>Outil pouvant être utilisé depuis loi S.R.U et U.H° en carte communale :</p> <p>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.</p> <p>Où ? : dans les périmètres délimités par délibération du conseil municipal.</p> <p>Structurer et densifier le centre bourg et sa périphérie pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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. <p>Outil pouvant être utilisé depuis loi S.R.U et U.H° en carte communale ►</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Préservant la valeur agricole des terres tout en préservant le caractère rural de la commune</p> <p>⇒ 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).</p> <p>Outil pouvant être utilisé depuis loi S.R.U et U.H° en carte communale :</p> <p>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.</p>

d'assainissement non collectif. Elles peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif à son décret d'application du 3 juin 1994, qui confie aux maires de nouvelles compétences et obligations».

L'obligation de prise en charge, par les communes, des dépenses relatives à la filière assainissement doit être assurée, sur la totalité du territoire, au plus tard le 31 décembre 2005.

Le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) de la commune approuvé fin 2000 - les choix retenus par la collectivité :

La solution n° 2 a été retenue par la commune. Il s'agit d'un assainissement collectif « local », avec réseau et outils d'épuration limités à des hameaux ou à des bassins versants (pour éviter les postes de refoulement). Les logements dispersés conservent le principe de l'assainissement non collectif.

Le hameaux de « Bibey » ne sera pas desservi par l'assainissement collectif (cf : solution n°2 du SDA). Les sols présentent pourtant une très faible aptitude à l'assainissement individuel. Il conviendra donc d'y limiter le développement de l'urbanisation.

3.5.3 la défense incendie

Source SDIS

a. Règlement applicable

Il apparaît nécessaire en premier lieu de rappeler que l'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie est fixée par :

- la circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951,
- la circulaire interministérielle du 20 février 1957,
- la circulaire interministérielle du 9 août 1967.

Ces textes précisent entre autres que les pompiers doivent trouver sur place, en tout temps, 120 m³ d'eau utilisable en 2 heures quelle que soit la nature des points d'eau ; ce débit constitue un minimum.

Ces besoins peuvent être satisfaits indifféremment, à partir d'un réseau de distribution, par des points d'eau naturels, par des réserves artificielles.

Lorsque les réseaux ne permettent pas d'obtenir ces débits, la défense incendie ou son complément peuvent être assurés par des réserves d'eau aménagées.

Par ailleurs, l'implantation et les caractéristiques des hydrants doivent répondre aux normes NF.S 61.213 et NF.S 62.220.

En ce qui concerne le réseau de distribution, les prises d'eau doivent se trouver en principe à une distance de 200 à 300 m les unes des autres. Cet espacement entre prises d'eau équivaut à une distance entre la construction et la prise d'eau comprise

entre 100 et 150 m ; par dérogation, il est admis que cette distance peut être portée à 200 m.

Le Maire a la possibilité d'adapter la défense incendie en fonction de son coût et de la réalité des enjeux ; à ce titre, s'il apprécie un risque comme étant particulièrement faible, il relève de sa responsabilité d'accepter un point d'eau naturel se trouvant à 400m.

Les points d'eau naturels peuvent être des cours d'eau, mares, étangs, puits, pièces d'eau, etc.... Les points d'eau naturels et les réserves artificielles doivent être équipés et aménagés de façon à être accessibles par les engins.

Il est à noter que les réseaux d'eau potable ne peuvent être dimensionnés pour les seuls besoins de la défense incendie.

Pour ce qui concerne plus spécifiquement les zones artisanales et industrielles, l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde sera requis.

En tout état de cause, l'attention de l'autorité municipale doit être attirée sur le fait que toute construction nouvelle dans un secteur dépourvu de défense incendie engagerait en cas de sinistre sa responsabilité au titre des articles L. 2212-1 et L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales.

b. Etat des lieux

-Hydrants présentant un débit inférieur à 60m³/h:

- ✓ Lieu-dit L'Hoste ;
- ✓ Lieu-dit Janisson ;
- ✓ Lieu-dit Mouleyre ;
- ✓ Lieu-dit Damanieu ;
- ✓ Lieu-dit Nouhaut ;
- ✓ Lieu-dit Lamarque.

-Secteurs présentant une défense incendie insuffisante, ou inexistante (poinys d'eau trop éloignés +200m):

- ✓ Lieu-dit Augey ;
- ✓ Lieu-dit Bibey ;
- ✓ Lieu-dit le Hageot ;
- ✓ Lieu-dit Damanieu-sud ;
- ✓ Lieu-dit Le Videau ;
- ✓ Lieu-dit Hourcat ;
- ✓ Lieu-dit Foucaud.
- ✓ D 237, lieu-dit Normand,
- ✓ Lieu-dit Saureau,

3.5.4 Le réseau électrique

La gestion du réseau d'électricité est assurée par le Réseau de transport d'électricité transport électricité sud ouest.

3.5.5 l'élimination des déchets : une compétence communautaire

La commune adhère au SEMECTOM de compétence communautaire (communauté de commune de l'Artolie. Les ordures ménagères sont collectées et transférées à Saint Léon et incinérées à Lapouyade. La déchetterie la plus proche se situe à Saint Léon.

3.6 Habitat - Saturnisme

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, l'ensemble du département de la Gironde a été classé en zone à risque d'exposition au plomb conformément à l'article L. 1334-5 du Code de la Santé Publique.

Cette information est reportée sur le plan de zonage de la carte communale (application de l'article 2 du décret n° 99-484 du 9 juin 1999 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme).

3.7 Protection du patrimoine archéologique

sources D.R.A.C Service Régional de l'Archéologie

Le décret n°2002-89 du 9 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et de l'article R. 111.3.2 et R.442.6 du code de l'urbanisme précisent que le Service Régional de l'archéologie doit être saisi pour avis technique sur tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de lotir, de démolir, de tout projet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol dans des zones sensibles répertoriées par le Service Régional de l'archéologie. A ce jour, la commune de Cardan ne possède pas de telles zones.

Des découvertes fortuites en cours de travaux divers sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322.1 et 322.2 du code pénal), le service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945.

Les zones sensibles feront l'objet d'une prise en compte ultérieure par arrêté préfectoral selon les dispositions de l'article 1^{er} du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives en matière d'archéologie préventive.

3.8 Servitude d'utilité publique

Cf : recueil et plan des servitudes d'utilité publique

⇒ Ce graphique et ce tableau nous montrent la part très faible de l'attraction de ces communes.

En effet, entre 1982 et 1990, les communes de **CARDAN** et Villenave de Rions ont obtenu un léger gain de population, constaté grâce à leurs soldes migratoire et naturel positifs. Alors que Capian, durant cette période a connu une baisse relative de sa population qui s'explique par un solde migratoire négatif.

Entre 1990 et 1999, **CARDAN** et Capian ont enregistré toutes deux un solde migratoire négatif qui est compensé par un solde naturel positif, ce qui explique leur taux de variation annuelle total positif (0.4% pour Capian, 0.12% pour Cardan). La commune de Villenave de Rions a subi une baisse de sa population pendant la période 90-99. En effet, on note des soldes migratoire et naturel négatifs, soit un taux de variation annuelle total de -0.47%.

3.10 Contexte économique

3.10.1 généralités

L'activité sur ces trois communes est très limitée. En effet, seule l'activité viticole semble présente. Cependant on note dans ces communes la présence de quelques services de proximité. Capian dispose d'un bureau de tabac et de presse et d'un artisan. **CARDAN** dispose d'une entreprise de constructions de machines agricoles. Sur Villenave de Rions, on note la présence d'un garage et de deux artisans.

En ce qui concerne l'alimentation, une épicerie serait nécessaire sur l'une des trois communes. Pour les services de boulangerie, boucherie, charcuterie et produits surgelés, les habitants disposent de commerces itinérants. En général, la population se déplace à Béguey pour faire ses courses.

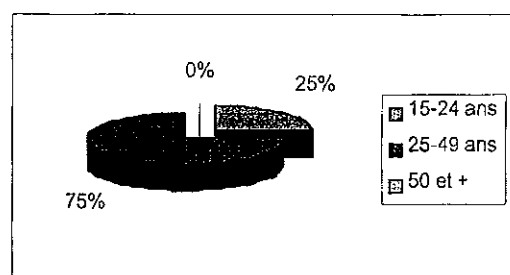
Du fait de la faible activité, la commune de Cardan se considère essentiellement comme une commune dortoir. En effet, la population qui habite dans cette commune va travailler dans les autres communes du canton ou le plus souvent dans la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB). Ceci s'explique en particulier par le prix du foncier et le manque de terrains sur la CUB et par un cadre de vie privilégié offert par ces communes rurales.

A noter toutefois, les évolutions récentes qui apparaissent depuis 1999 dans l'agglomération bordelaise, poussant vers Cardan et les communes voisines une population de plus en plus nombreuse.

3.10.2 Evolution de la population active entre 1990 et 1999

	1990	1999
Capian	296	322
Cardan	175	200
Villenave de Rions	137	142

3.10.3 Chômage par tranche d'âge en 1999



On relève une tendance générale pour les trois communes, en effet il s'agit de la tranche d'âge des 25-49 ans qui est la plus concernée par le chômage, représentant plus de 50% des chômeurs.

	1990	1999	Evolution
Capian	9.8%	9.6%	-0.2%
Cardan	6.8%	8%	+1.2%
Villenave de Rions	5%	11.2%	+6.2%
Département	12.60%	14.30%	+ 1.7%

Le taux de chômage à Capian reste assez stable contrairement à **CARDAN** et surtout à Villenave de Rions qui ont subi une nette augmentation. Ces trois communes rurales sont vraisemblablement peu touchées par le chômage puisque dans le département on compte 14.3% de chômeurs en 1999.

3.11 Logement et construction

3.11.1 Evolution et structure du parc de logements

On constate entre les deux recensements une augmentation de 10 maisons sur Capian et une baisse effective des logements vacants.

Taux par catégorie	1990	1999
Résidences principales	130 94,2%	146 89,6%
Résidences secondaires	8 5,8%	8 4,9%
Logements vacants	0 0%	9 5,5%
Total	138	163

CARDAN enregistre une augmentation de 16 résidences principales alors que le nombre de résidences secondaires reste stable. On note également la présence d'une dizaine de logements vacants inexistantes en 1990.

3.11.2 Statut d'occupation des résidences principale (situation en 1999)

Désignation	Commune	Département
Propriétaires	74.6%	54.2%
Locataires	20.6%	40.8%
Logés gratuits	4.8%	5%
Total en nombre	146	540 234

Conformément au contexte des communes rurales en général, le statut de propriétaire est dominant et nettement supérieur à la moyenne du département.

IV.- Orientations et choix communaux



Canalisation de distribution D=60 m/m

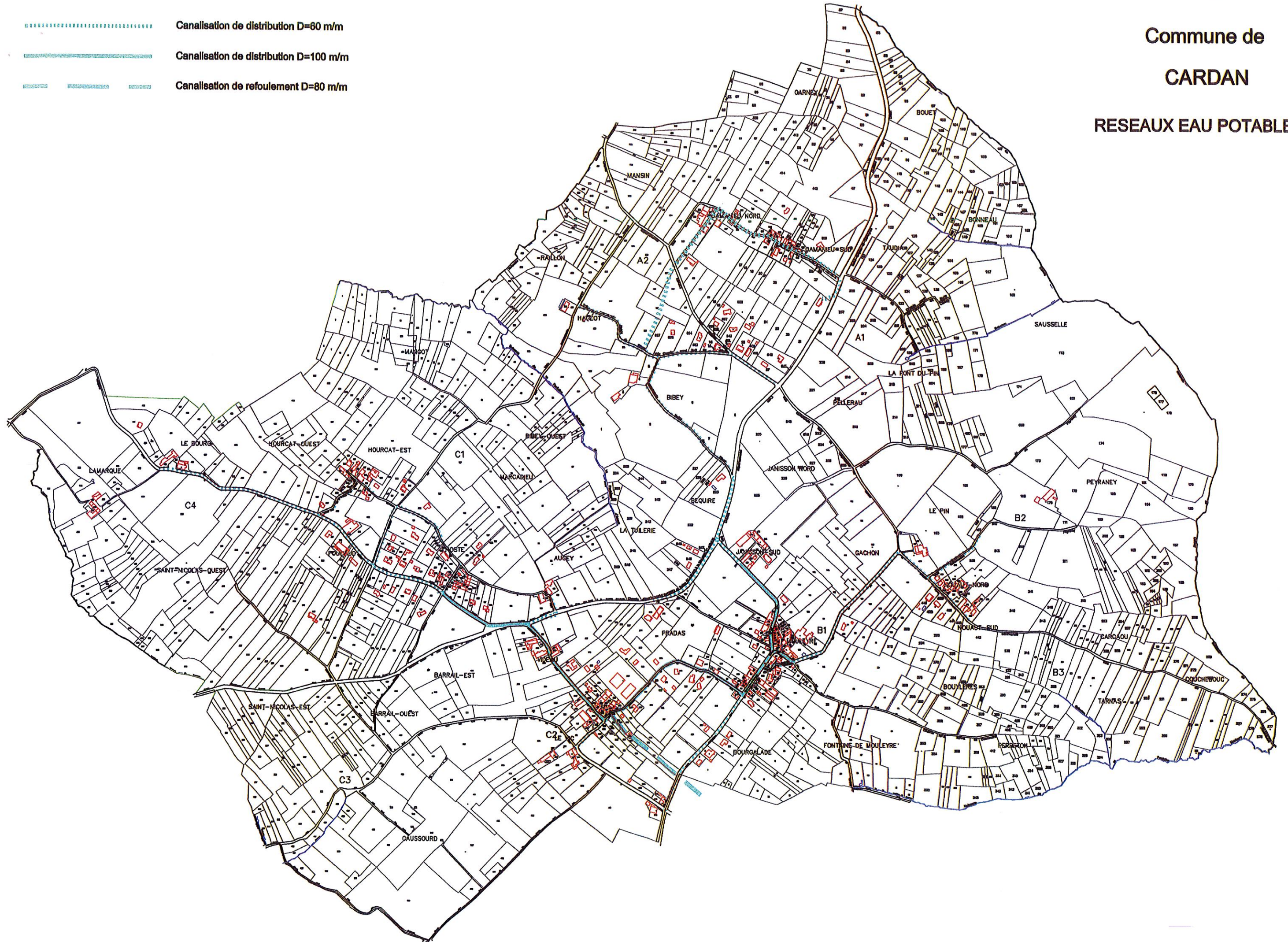
Canalisation de distribution D=100 m/m

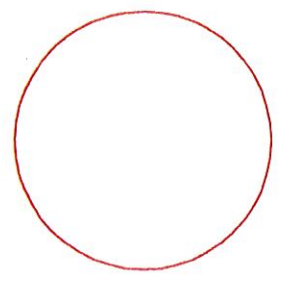
Canalisation de refoulement D=80 m/m

Commune de

CARDAN

RESEAUX EAU POTABLE

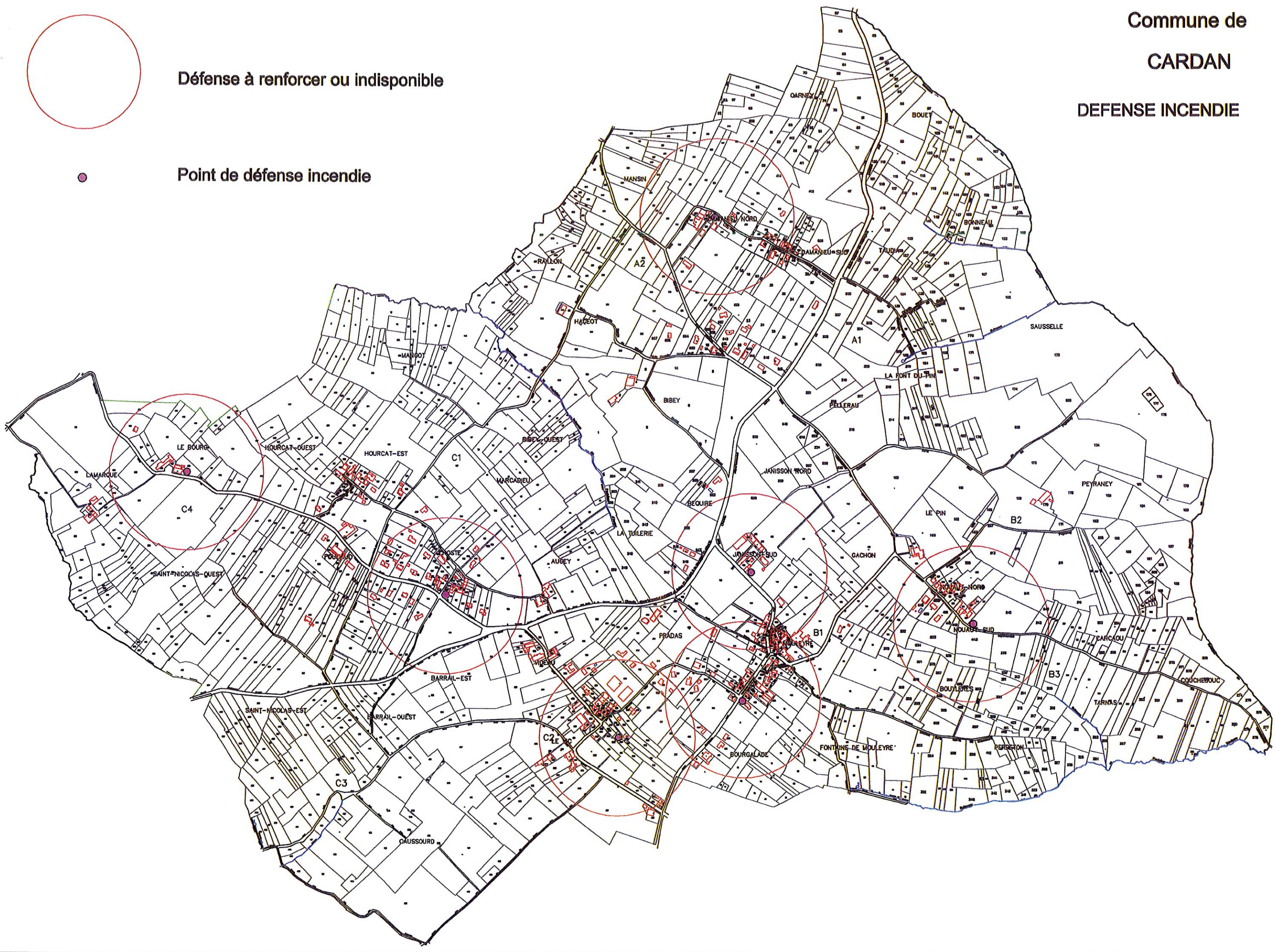




Défense à renforcer ou indisponible



Point de défense incendie



V.- Conclusion

5. Conclusion

Ainsi, à travers le zonage et ce présent rapport la collectivité a traduit les orientations d'aménagement et d'urbanisme qu'elle souhaite mettre en œuvre sur le territoire communal à savoir:

⇒ Rechercher l'équilibre entre développement d'une urbanisation modérée (capacité des différents équipements publics (réseaux, voirie...) et les exigences d'une viticulture de qualité en donnant la priorité au confortement du bourg et en maîtrisant l'urbanisation sur le reste du territoire, dans un souci global de protection du patrimoine rural bâti de qualité tant dans le bourg que dans les hameaux.

⇒ 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.

La capacité d'accueil totale de la commune présentée sous forme de surface de terrains potentiellement constructibles représente à peu près 6.5 hectares.

Comme cela a été évoqué précédemment, le nombre de constructions pouvant être construit sur la base des surfaces potentiellement constructibles n'apparaît pas car il serait hypothétique. Il pourrait découler de l'analyse de l'état initial de la commune - cf : diagnostic : forme urbaine et densité de l'urbanisation constatée sur le territoire communal jusqu'à nos jours et souhaitables par la collectivité (conserver le caractère rural de la commune), dans l'intérêt général.

L'urbanisme n'étant pas une science exacte, en matière de capacité d'accueil le nombre de construction ne présagerait pas des formes urbaines futures (densité et nombre de logements par construction) qui pourraient apparaître dans les années à venir. Ce nombre dépend également de la rétention foncière, facteur qui dans un territoire si fortement tourné vers la viticulture peut varier de façon très rapide en fonction d'une conjoncture particulière (crise actuelle de la viticulture/pénurie de terrains à bâtir aux abords de l'agglomération Bordelaise, d'où exode des urbains vers le milieu rural).