

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE OMET

Elaboration prescrite par D.C.M. du
Projet de Carte Communale arrêté par D.C.M. du
Dossier soumis à Enquête publique par arrêté du
Carte Communale approuvée le

CARTE COMMUNALE

1.1 Rapport de Présentation

Projet de Carte Communale arrêté le :

Projet de Carte Communale soumis à Enquête publique du au

Carte Communale approuvée par DCM du :

Carte Communale approuvée par Arrêté Préfectoral du :

sarl METROPOLIS, agence d'urbanisme
18 rue Quintin
33 000 BORDEAUX
Tél : 05 57 81 74 83
Fax : 05 56 79 38 74

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
INTRODUCTION	5
PRESENTATION DU TERRITOIRE	6
1ère PARTIE : PRESENTATION DE L'EXISTANT	8
1. DEMOGRAPHIE	9
1.1. Evolution de la population depuis 1982	9
1.2. Composition des ménages	11
1.3. Population active	11
2. HABITAT	12
2.1. Description du parc de logements	12
2.2. Ancienneté du parc de logements	13
2.3. Dynamique de la construction	14
3. ACTIVITE ECONOMIQUE	15
3.1. Activité agricole	15
3.2. Autres activités	15
4. EQUIPEMENTS GENERAUX	18
4.1. Les équipements sociaux, culturels et sportifs	18
4.2. Services et commerces	18
5. EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE	18
5.1. Infrastructures Routières	18
5.2. Transport et déplacements	18
5.3. Les ordures ménagères	18
5.4. Le réseau d'eau potable	19
5.5. Le réseau d'assainissement	20
5.6. Le réseau de lutte contre les incendies	23
2ème PARTIE : ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT	25
1. Contexte Paysager	26
2. Le Relief	27
3. L'hydrographie	27
4. La géologie	27
5. Milieu naturel et réglementations	29
5.1 La flore	29
5.2 La faune	29
3ème PARTIE : URBANISATION ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL	31
1. Urbanisation actuelle	32
2. Patrimoine et paysage	33
3. Structure viaire et fonctionnement communal	34
4ème PARTIE : JUSTIFICATION DU ZONAGE	35
1. Enjeux et options de développement	36
1. Bilan du diagnostic	36
2. Enjeux	36
2. Le parti d'aménagement	37
2.1. Les objectifs visés	37
2.2. Les secteurs où les constructions sont autorisées	38
2.3. Préconisation pour la maîtrise de la qualité architectural	40
3. JUSTIFICATION DU ZONAGE	42
3.1. Surface libérée à la construction	42
3.2 Calcul des besoins en fonction des objectifs	42
3.3. Constructibilité	42
3.4 Capacité d'accueil	43

PREAMBULE

LES LOIS SOLIDARITES ET RENOUVELLEMENT URBAIN

LA CARTE COMMUNALE

La loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines et de l'espace rural plus cohérent, plus durable, plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi renforce le lien entre urbanisme, l'habitat et les déplacements en donnant au projet de la collectivité, mis au centre du dispositif de planification, une valeur prescriptive majeure.

L'élaboration de la carte communale doit s'effectuer dans le respect des dispositions des articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme qui définissent le cadre dans lequel doivent s'élaborer les documents d'urbanisme.

Article L. 110

L'article L.110 contient les principes fondamentaux issus des textes législatifs. Cet article stipule que :
« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,

De gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et, de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L. 121-1

La carte communale devra également être compatible avec l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme dont les dispositions peuvent se résumer en trois points :

1. principe d'équilibre entre développement urbain et rural, préservation des espaces réservés aux activités agricoles et forestières et protection des espaces naturels et paysages.
2. Principe de diversité des formes urbaines et de mixité sociale, équilibre entre emploi et habitat, éviter les zones monofonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logements dans un même espace.
3. Principe de respect de l'environnement : utilisation économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, maîtrise de l'expansion urbaine et circulation automobile, prendre en compte les risques.

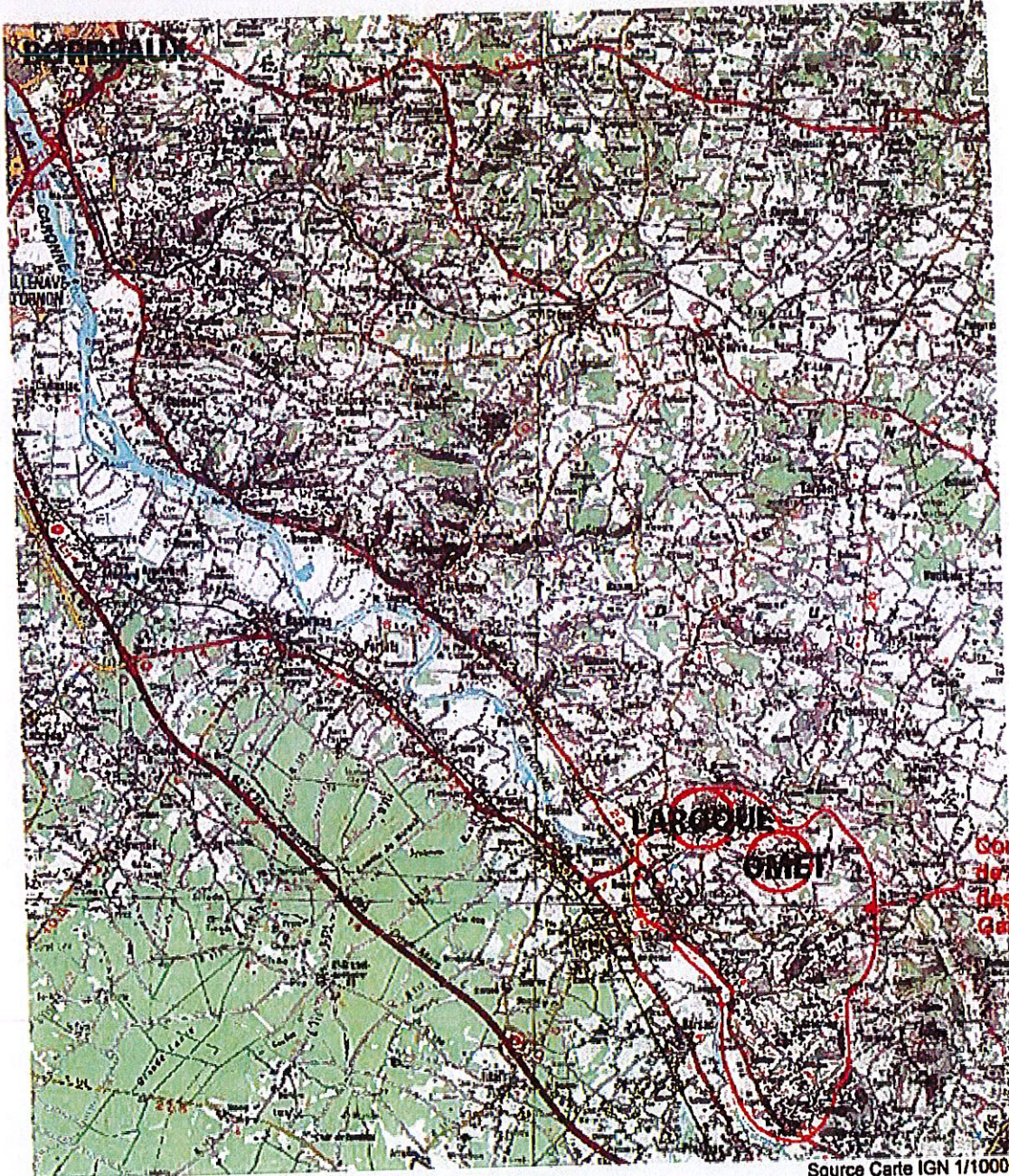
INTRODUCTION

PRESENTATION DE LA COMMUNE

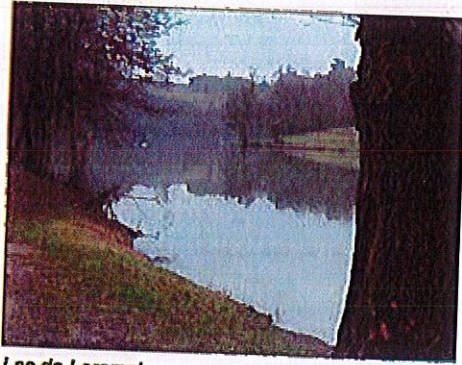
PRESENTATION DU TERRITOIRE

Les communes d'Omet et Laroque sont limitrophes. Elles appartiennent toutes les deux à la Communauté de communes des Coteaux de Garonne depuis 2003, avec 7 autres communes (Cadillac, Béguey, Loupiac, Sainte-Croix-du-Mont, Donzac, Gabarnac et Monprimblanc).

Omet et Laroque se situent à environ 40 km de Bordeaux, 20 km de Langon et à 10 km de l'échangeur de l'autoroute Bordeaux-Toulouse.



Ces deux communes se situent sur la rive droite de la Garonne sur des coteaux où de nombreux ruisseaux sillonnent le paysage (Cf. Carte topographique). Le paysage est vallonné, recouvert de vignes. Le lac de Laromet constitue une frontière naturelle entre Laroque et Omet.



Lac de Laromet



Vignes à Laroque



Source carte IGN 1/25000°

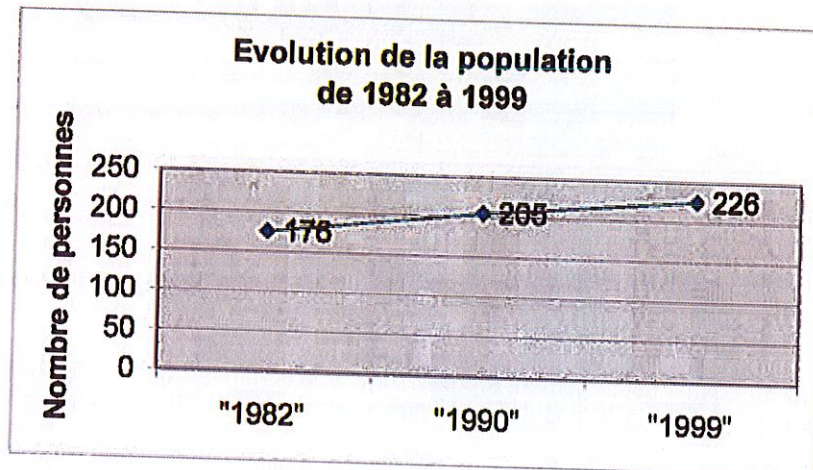
1ère PARTIE : PRESENTATION DE L'EXISTANT

1. DEMOGRAPHIE
2. HABITAT
3. ACTIVITES ECONOMIQUES
4. EQUIPEMENTS GENERAUX
5. EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

1. DEMOGRAPHIE

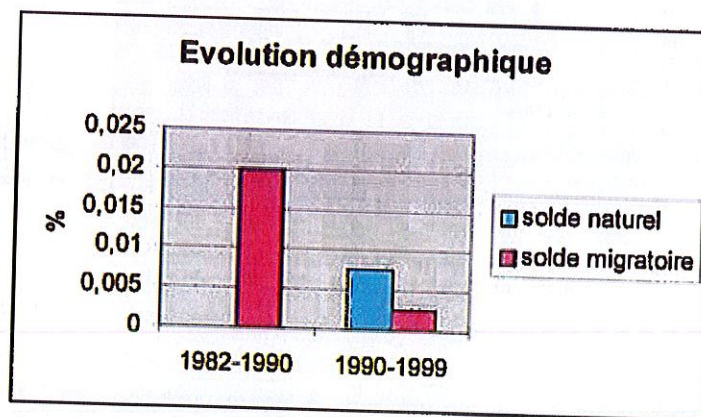
1.1. Evolution de la population depuis 1982

Au dernier recensement de 1999, le nombre d'habitants de la commune d'Omet était de 226.

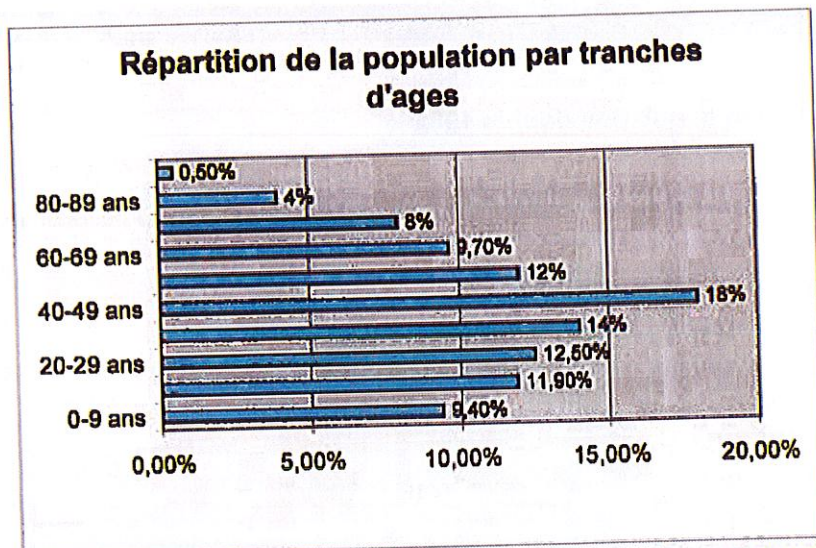


Source : INSEE RGP 1999

Le nombre d'habitants sur la commune d'Omet est en croissance continue depuis 1982 : +29 personnes de 1982 à 1990 ; et +20 personnes de 1990 à 1999. Ce phénomène s'explique par un mouvement naturel positif et en hausse par rapport à la période 1982-1990, le taux de natalité a augmenté, le nombre de décès a diminué. De plus le solde migratoire reste positif même s'il a baissé sur la période 1990-1999 par rapport à la précédente. La commune accueille de nouvelles populations.



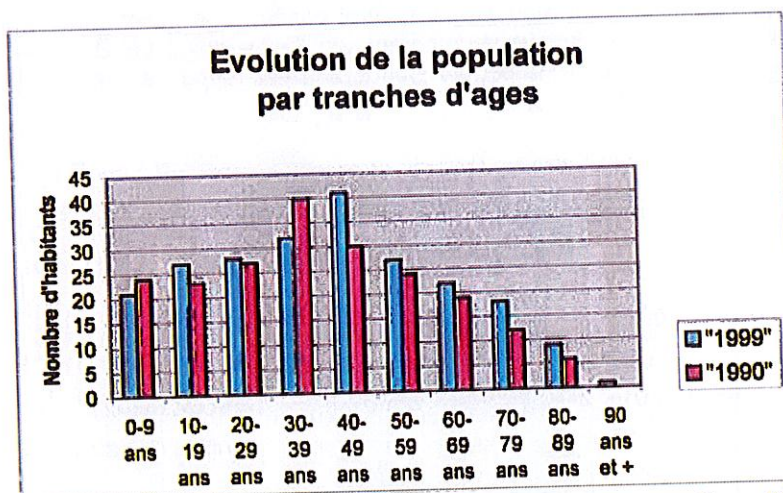
Source : INSEE RGP 1999



Source INSEE RGP 1999

La catégorie des 30-50 ans est largement représentée sur la commune (1/3 de la population). On peut noter également que 9,5% de la population a moins de 10 ans et que la majorité des habitants a moins de 70 ans.

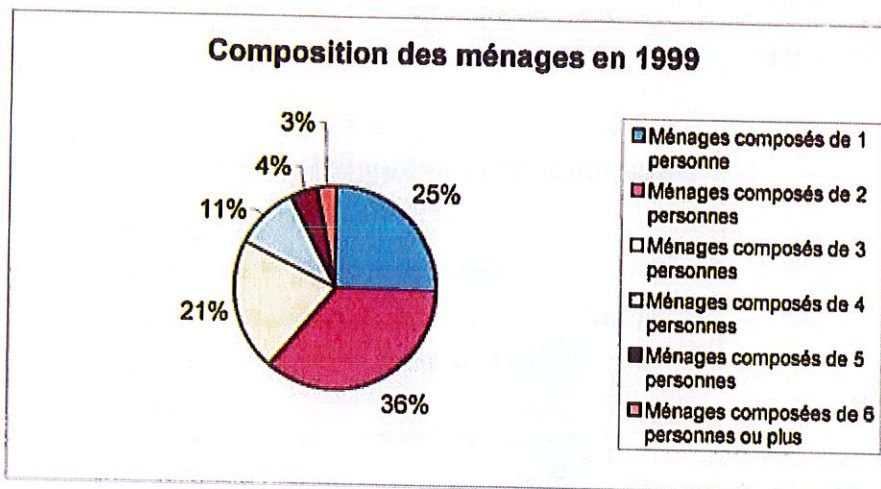
L'indice de jeunesse (rapport des 0-19 ans sur les 60 ans et plus) est de 0,96. C'est à dire qu'il y a un peu plus de personnes âgées que de jeunes. La commune connaît un léger vieillissement depuis 1990 où l'indice de jeunesse était de 1,27 (plus de jeunes que de personnes âgées). Cela est dû à un taux de mortalité en très nette baisse sur la commune depuis 1990.



Source INSEE

Sur ce graphique nous pouvons voir que la légère évolution des 20-40 ans en 1999 par rapport au nombre des 10-30 ans en 1990 pourrait être expliquée par l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune. Le solde migratoire positif sur la période 1990-1999 confirme cette hypothèse.

1.2. Composition des ménages

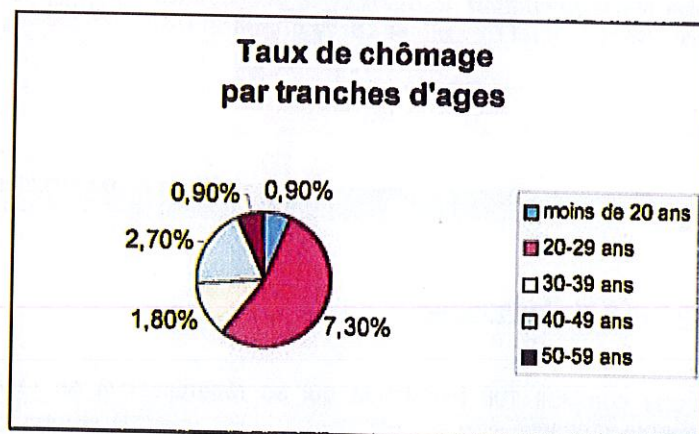


Source INSEE RGP 1999

Nous remarquons qu'un quart des ménages est composé d'une seule personne. Par ailleurs plus de la moitié est composée de 2 ou 3 personnes. Cela traduit donc la présence de « familles » sur la commune. D'après le recensement précédent de 1990, la catégorie des ménages composés d'une et 2 personnes a augmenté en 1999. Cela traduit un desserrement familial, les jeunes sont partis.

1.3. Population active

En 1999, 48 % de la population est active (occupée ou en recherche d'emploi).
Sur 110 personnes actives, 15 sont au chômage, soit 13 % (moyenne nationale 10 %).



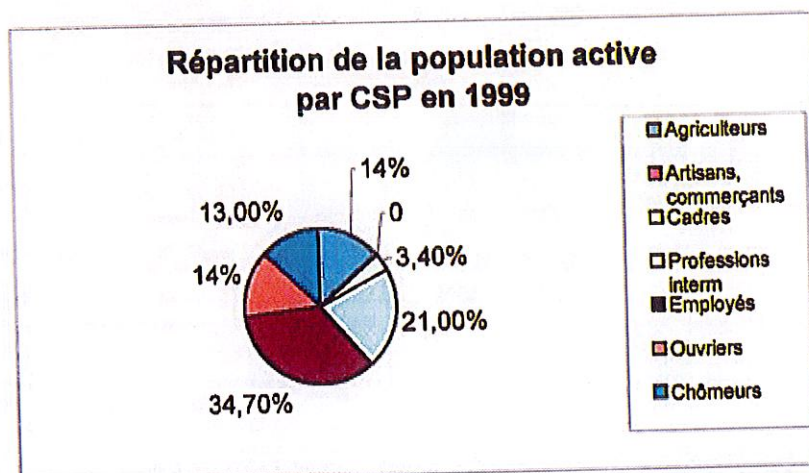
Source INSEE RGP 1999

Sur ce graphique, nous remarquons que les 20-30 ans sont les plus touchés par le chômage avec 7,3 % de la population active de la commune.

Il faut noter la présence de 56 retraités sur Omet en 1999, ce qui représente 24% de la population totale.

La population d'actifs se répartit en 1999 selon les catégories socioprofessionnelles comme suit :

- 14 % des actifs d'Omet sont agriculteurs,
- 48% sont employés ou ouvriers.



Source INSEE RGP 1999

D'après le recensement INSEE de 1999, 11 personnes travaillent sur leur commune de résidence (ce sont des agriculteurs), environ 100 personnes travaillent hors de leur commune de résidence. Omet peut être qualifiée de commune dortoir.

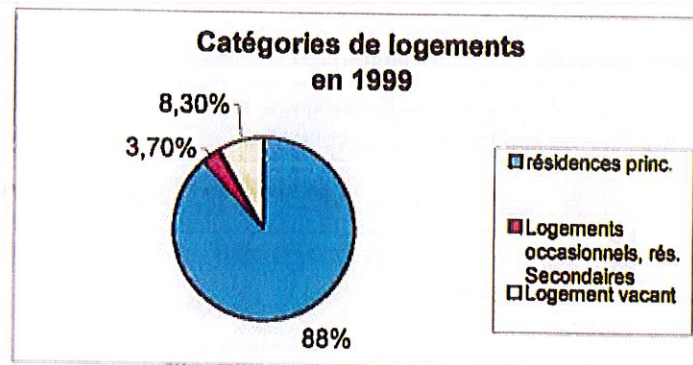
D'après le dernier recensement de 1999 :

- La population est en augmentation nette depuis 1980.
- Il s'agit d'une population jeune avec des enfants. Les 30-50 ans sont nettement représentés.
- 13 % de la population active est au chômage, avec un taux de 7,3% chez les 20-30 ans.
- Les retraités représentent quasiment un quart de la population.
- Très peu d'actifs résidant à Omet travaillent sur la commune.

2. HABITAT

2.1. Description du parc de logements

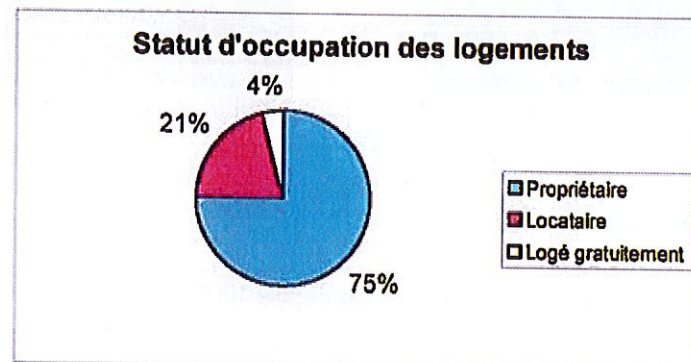
En 1999, la commune comptait 108 logements qui se répartissaient en résidences principales, secondaires et logements vacants :



Source INSEE RGP 1999

88 % des logements sont des résidences principales sur Omet. Ce sont des maisons individuelles ou des fermes, il n'y a pas de logements collectifs sur la commune.

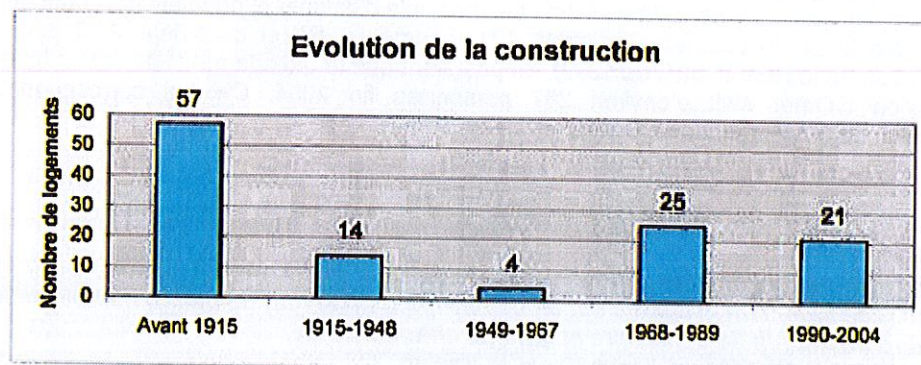
9 logements étaient vacants en 1999 contre 13 en 1990. A la vue des chiffres de l'INSEE il semblerait que ces logements vacants en 1990 soient devenus des résidences principales en 1999.



Source INSEE RGP 1999

Il est intéressant de remarquer que les ¾ des logements sont occupés par des propriétaires et 21 % par des locataires. C'est une population installée pour du long terme. Le parc locatif est donc assez important puisqu'il concerne plus d'un logement sur cinq à Omet.

2.2. Ancienneté du parc de logements

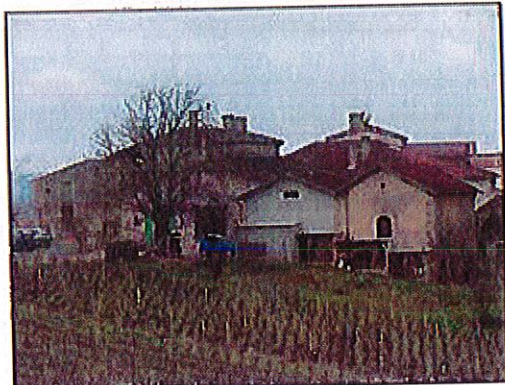


Source INSEE RGP 1999

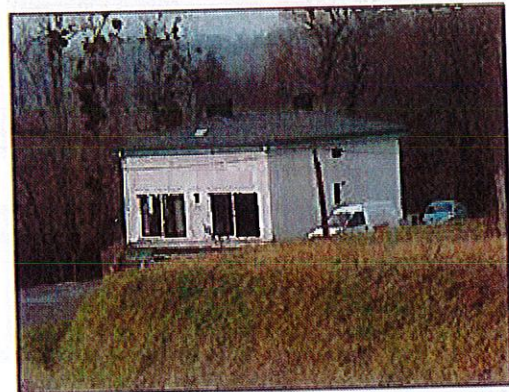
On constate trois grandes périodes de construction :

- Avant 1915 avec 57 constructions.
- De 1915 à 1967 avec seulement 18 logements nouveaux.
- De 1968 à 2004 avec 46 constructions nouvelles.

Après un ralentissement de la construction de 1950 à 1967, l'implantation de maisons neuves redémarre à partir de 1968 avec 46 constructions nouvelles jusqu'à aujourd'hui. 42 % du parc de logement a été construit en 36 ans alors que 52 % date d'avant 1915, ces chiffres traduisent une dynamique de la construction depuis les années 1970.



Maisons anciennes



Maison neuve

2.3. Dynamique de la construction

La dynamique de construction sur Omet est variable depuis 1999 :

- 1999 : 3 permis de construire
- 2000 : 2 permis de construire
- 2001 : 3 permis de construire
- 2002 et 2003 : 0 permis
- 2004 : 5 permis de construire.

La moyenne sur ces 6 dernières années est environ de 2 permis de construire délivrés par an.

L'année 2004 connaît une augmentation de constructions nouvelles et qui correspond donc à l'arrivée de nouvelles familles sur le territoire.

Perspectives d'évolution

En se basant sur ces derniers chiffres, il est donc possible d'estimer la population d'Omet en 2004 : En décembre 2004, la commune comptait 121 logements. Si on considère 2,38 personnes par logement (d'après le RGP INSEE de 1999), en postulant que le taux de mortalité est en baisse ou nul, la population d'Omet était d'environ 287 personnes fin 2004. Ce qui correspondrait à une augmentation de 60 personnes en 6 ans.

En résumé :

- 88 % des logements sont des résidences principales et ¼ des résidents sont propriétaires.
- Le nombre de logements vacants est en baisse mais reste tout de même de 8 % en 1999.
- Le nombre de permis de construire augmente chaque année.
- Il faut intégrer un bâti récent à un bâti assez ancien.

3. ACTIVITE ECONOMIQUE

3.1. Activité agricole

L'activité agricole est très présente sur la commune d'Omet. En effet, d'après le recensement agricole de 2000, la surface agricole utilisée (SAU) communale est de 176 ha, ce qui correspond à 67 % du territoire de la commune.

Le nombre d'exploitations, dont le siège est sur la commune, était de 8 en 2000 (9 en 1988) avec une superficie moyenne de 19 ha par exploitation en 2000 contre 23 ha en 1988. Cette diminution n'est pas assez importante pour être significative.

La diminution du nombre d'exploitation au dernier recensement peut s'expliquer par le fait que les données ont changé ; ce chiffre correspond aux exploitations qui ont leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles.

85 % de la SAU sont recouverts de vignes, le reste est en jachère. La vigne représente plus de la moitié du territoire communal.

La viticulture est par conséquent l'activité agricole dominante sur Omet. (Cf Carte d'occupation des sols d'Omet page 17).



Vignes sur la commune d'Omet

On peut citer quelques châteaux connus :

- Château Bourdon-Latour
- Château La Bertrande
- Château Poncet
- Château Legaec-Claveau
- Château Le Bos

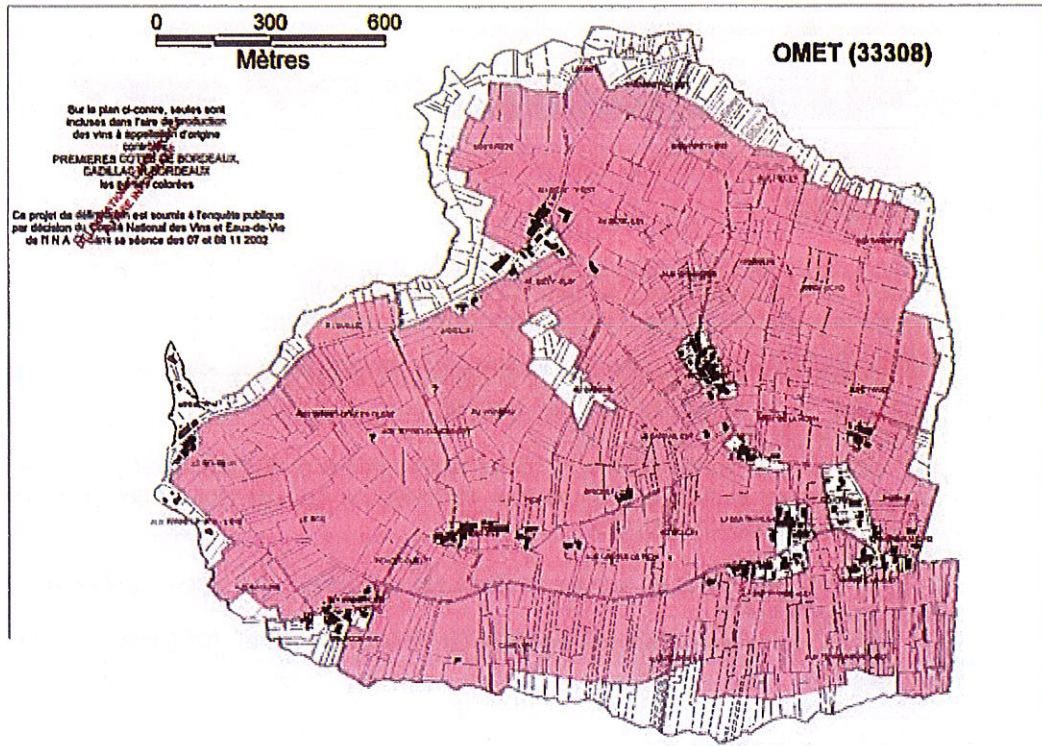
La production dominante de vin est du rouge. Du blanc liquoreux et du blanc sec sont produit dans une moindre mesure.

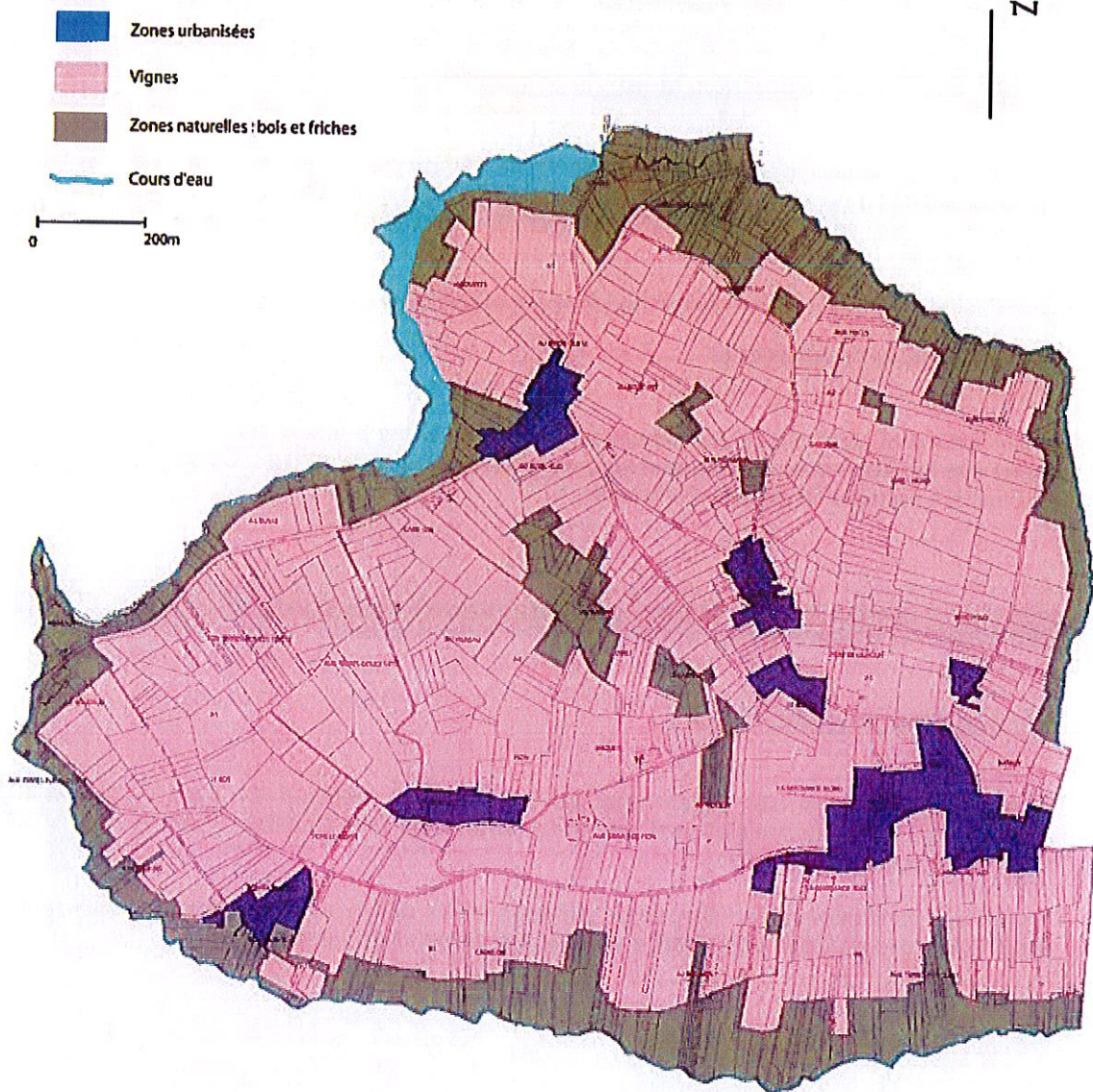
3.2. Autres activités

Un maçon et un électricien sont présents sur la commune, recensés dans le livre de la taxe professionnelle de la commune.

La vigne recouvre plus de la moitié du territoire communal. C'est l'activité économique principale.

La prise en compte et la pérennité des activités économiques liées à la viticulture est essentielle dans la détermination des futures zones constructibles. Un équilibre est à trouver entre le développement de l'urbanisation et la pérennité des exploitations agricoles.





CARTE D'OCCUPATION DU SOL
COMMUNE D'OMET

4. EQUIPEMENTS GENERAUX

4.1. Les équipements sociaux, culturels et sportifs

Omet possède une salle des fêtes d'une capacité de 100 personnes environ, qui se trouve face à la mairie au lieu dit La Bertrande. Un boulodrome est situé face à ce bâtiment.
Un terrain de moto cross sauvage vient de s'implanter très récemment au sud de la commune vers le lieu dit Bourdon.

4.2. Services et commerces

Aucun service ni commerce n'est présent sur la commune. Il y a une vingtaine d'année un bar était ouvert. Les habitants doivent donc se rendre dans les communes alentours, Cadillac ou Béguey, pour effectuer leurs achats de première nécessité.

5. EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

5.1. Infrastructures Routières

Le territoire d'Omet est bien desservi par les infrastructures routières (Cf. carte du réseau routier page 19). Deux départementales sont présentes, la D11 qui relie Cadillac à Targon et la D120 qui traverse Omet et rejoint Donzac.

D'autre part, la commune est sillonnée de plusieurs routes communales et chemins ruraux, ainsi que des chemins d'exploitation permettant d'accéder aux parcelles de vignes.

5.2. Transport et déplacements

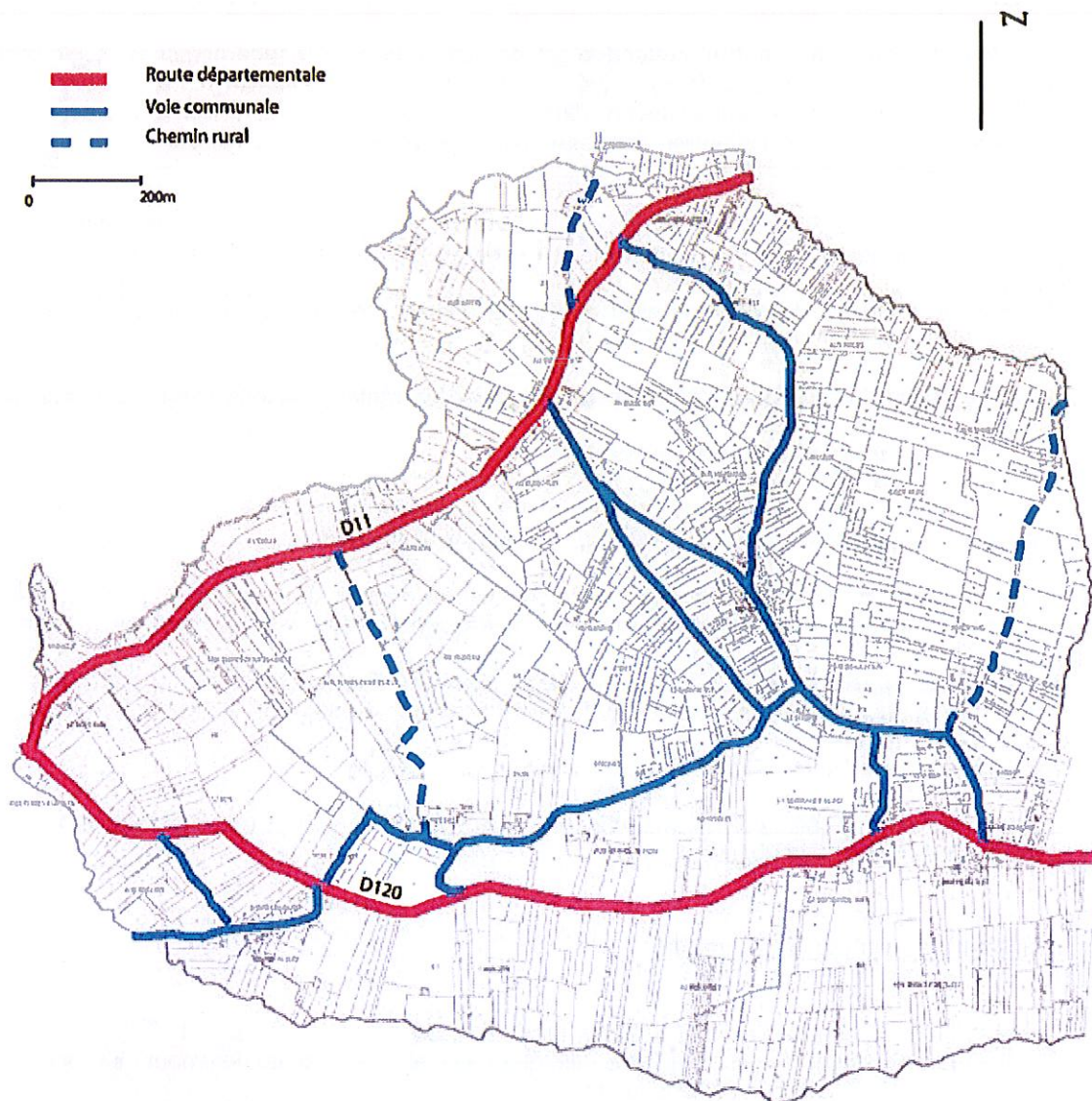
Aucune ligne de bus ne possède un arrêt sur la commune d'Omet. Les habitants doivent se rendre à Cadillac pour emprunter une ligne de transport en commun qui dessert la rive droite de la Garonne jusqu'à Bordeaux ; ou à Cérons pour emprunter une ligne de chemin de fer.

5.3. Les ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères est géré par le SEMOCTOM.

La déchetterie la plus proche se trouve à Saint Léon.

Les ordures ménagères transitent par Saint Léon avant d'être enfouies au CET de Lapouyade.



RESEAU DE VOIRIE
COMMUNE D'OMET

5.4. Le réseau d'eau potable

L'objectif est de garantir à la population l'alimentation en eau potable. Toutes les zones urbanisées et urbanisables devront être desservies par le réseau public d'adduction d'eau (Cf. carte du réseau d'eau page 21).

Réseau de distribution :

En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20.12.2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles : « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ».

Dans le cadre d'une **distribution collective privée** autre que pour l'usage personnel d'une famille : l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément au décret n°2001-1220 du 20.12.2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, et à l'arrêté du 26 juillet 2002, relatif à la définition des procédures administratives.

Dans le cadre d'une **distribution à l'usage personnel** d'une famille : l'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être déclarée à la mairie et à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, cette déclaration doit être accompagnée d'un plan où figureront la localisation et les caractéristiques de l'ouvrage ainsi que d'une analyse de potabilité conformément au décret n°2001-1220 et à l'arrêté du 26 juillet 2002 mentionnés ci-dessus.

Avant de réaliser un captage, il convient de respecter les réglementations et/ou recommandations suivantes :

- loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ;
- SDAGE Adour-Garonne ;
- Arrêté préfectoral du 24 octobre 2000 instituant le moratoire Eocène/Oligocène et par la suite, les prescriptions de la C.L.E. du SAGE « Nappes Profondes ».

La commune est rattachée au syndicat intercommunal d'adduction en eau potable de Saint Brice. Le territoire communal n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage en eau potable.

La commune appartient au bassin versant de la Garonne. Elle est drainée à l'ouest par l'Ouille affluent de la Garonne, qu'elle rejoint à hauteur de Cadillac ; au sud par le ruisseau de Ricot et au nord par celui de Jordy.

Nous notons la présence du Lac de Laromet alimenté par l'Ouille.

L'objectif de qualité, défini par l'Agence de l'eau Adour-Garonne, est 1B (qualité passable) sur cette portion du cours d'eau de l'Ouille.

5.5. Le réseau d'assainissement

La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 s'inscrit dans le cadre d'un renforcement de la politique de l'environnement, tant au niveau communautaire que national. Elle a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire.

Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, le respect de l'équilibre des écosystème aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau et l'implication plus grande de l'Etat et des Collectivités Territoriales dans la gestion de l'eau.

La commune de Omet est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Adour-Garonne approuvé par arrêté du Préfet coordinateur de Bassin en date du 6 août 1996.

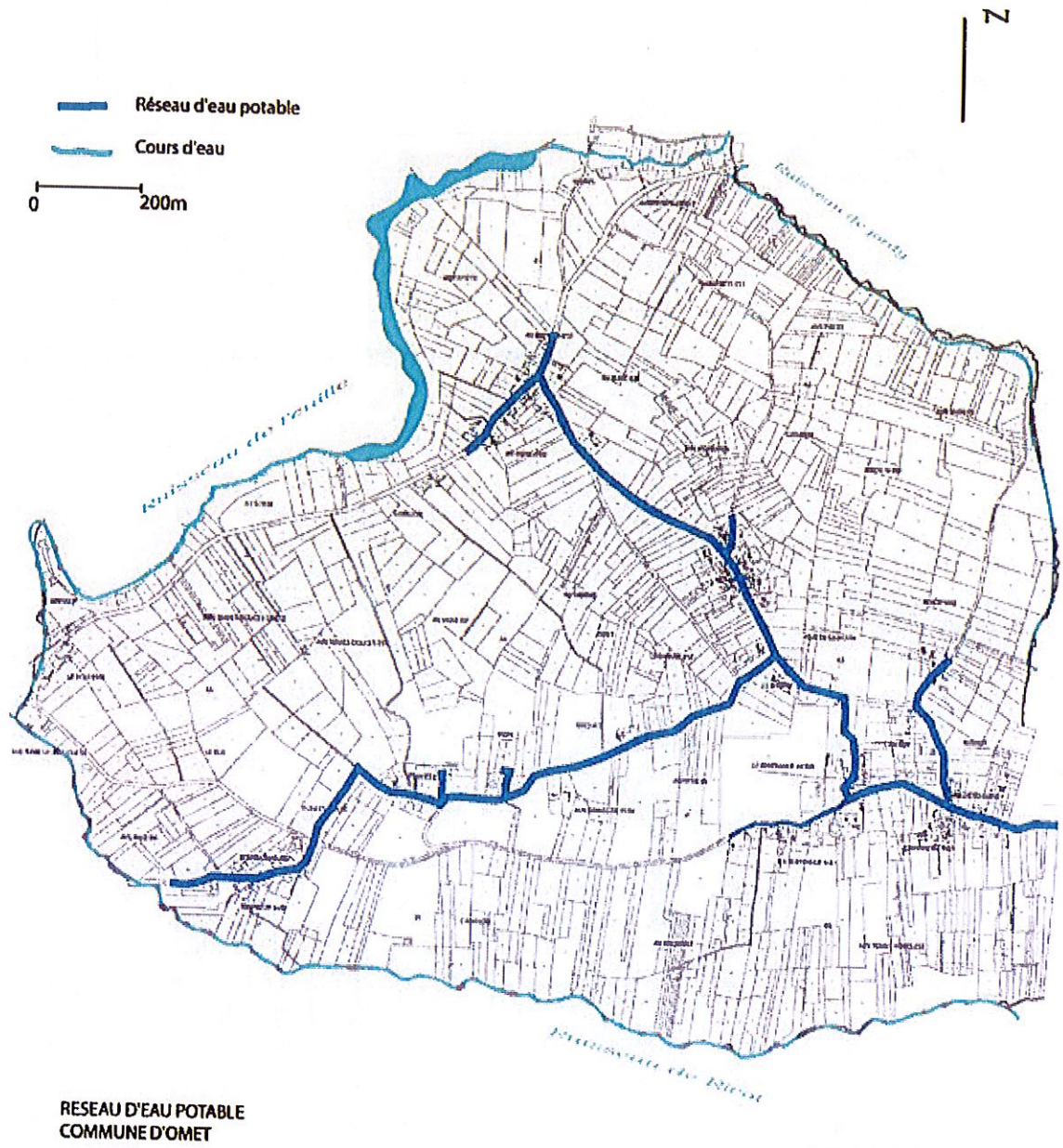
La définition de la politique générale :

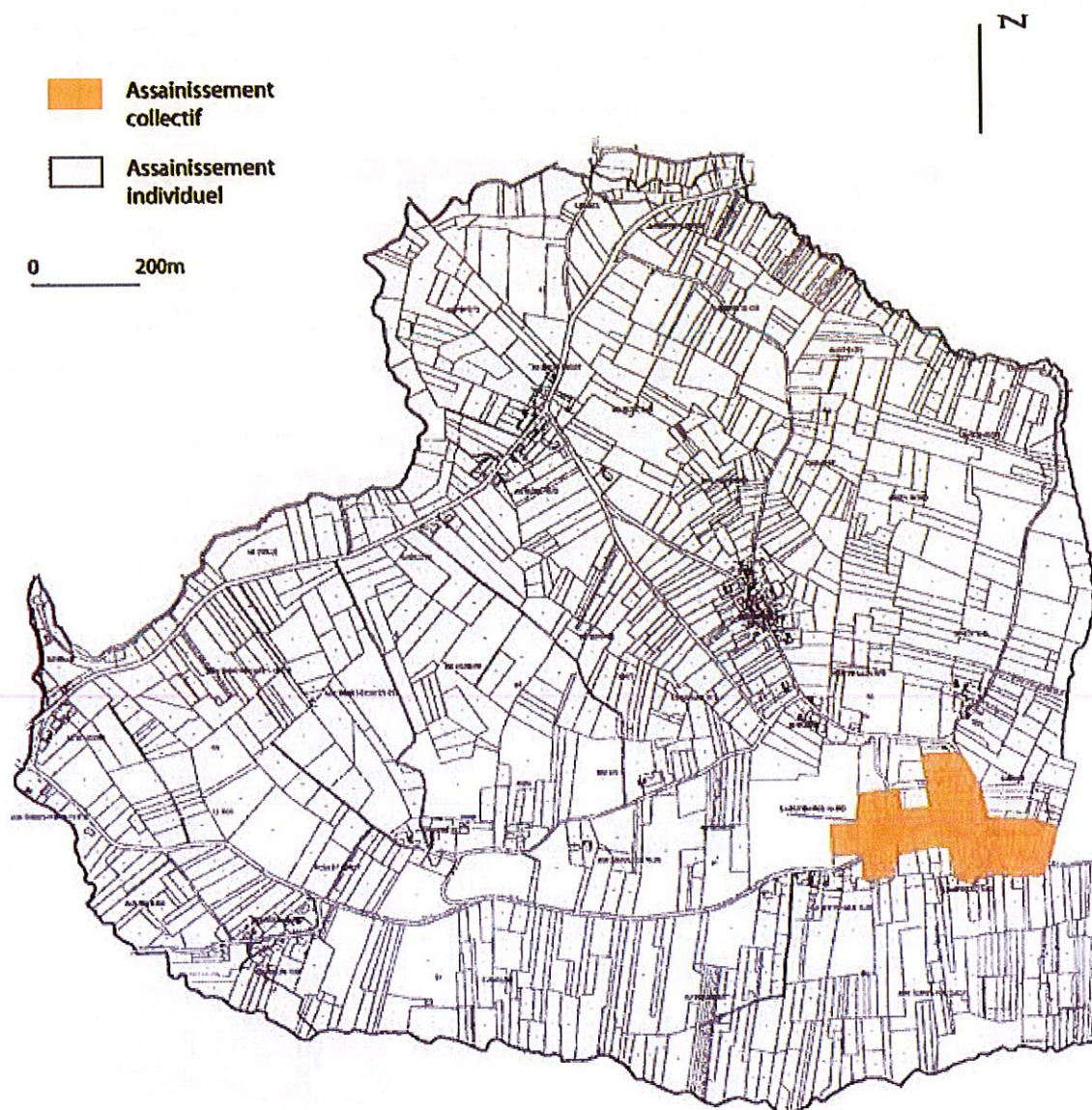
En application de la Loi sur l'Eau et notamment de l'article 35 portant modification du Code Général des Collectivités Territoriales :

« Les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif notamment aux stations d'épuration des eaux usées et à l'élimination des boues qu'elles produisent, et les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif.

Elles peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif.

Les communes ou leurs groupements procèdent à la mise en œuvre d'un schéma directeur d'assainissement et après enquête publique délimitent :





**ASSAINISSEMENT
COMMUNE D'OMET**

Au titre de l'assainissement « eaux usées » :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.

Au titre de l'assainissement pluvial :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».

L'étude du schéma directeur d'assainissement a été faite par le SIAEPA de Saint Brice en décembre 2001.

Le zonage retenu distingue deux grands types d'assainissement :

- un assainissement collectif composé d'un réseau séparatif sur les secteurs du Bourg et de Chaigneau ;
- un assainissement autonome sur le reste de la commune. (Cf carte du zonage d'assainissement page 22)

5.6. Le réseau de lutte contre les incendies

La circulaire du 10 décembre 1951 émanant du ministère de l'Intérieur fixe les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie :

Pour assurer une zone de protection efficace, les distances entre les poteaux incendie et les bouches incendie doivent être de 400 mètres en zones rurales, 300 mètres en lotissements, 200 mètres pour les lotissements ou habitations situées en milieu forestier, 200 mètres en zones urbanisées, industrielles ou artisanales.

Les poteaux incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 mètres du risque et implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une forte portance de 130 kilo-newtons.

Les réseaux d'adduction d'eau dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de : 60 m³/h pour les zones à urbaniser ou agricoles ; 120 m³/h pour les zones artisanales ; 120 à 180 m³/h min assurés par le réseau pour les zones industrielles.

En tout état de cause, toute construction nouvelle dans un secteur dépourvu de défense incendie engagerait en cas de sinistre la responsabilité de l'autorité municipale.

On remarque la présence de poteaux incendie assez bien répartis par rapport aux zones habitées. (Cf Carte défense incendie).

A l'analyse des documents transmis et au vu des éléments techniques en possession du SDIS, certains secteurs géographiques laissent apparaître une défense incendie insuffisante.

Les secteurs ci-après ne sont pas défendus car les points d'eau sont trop éloignés (à plus de 200 mètres) :

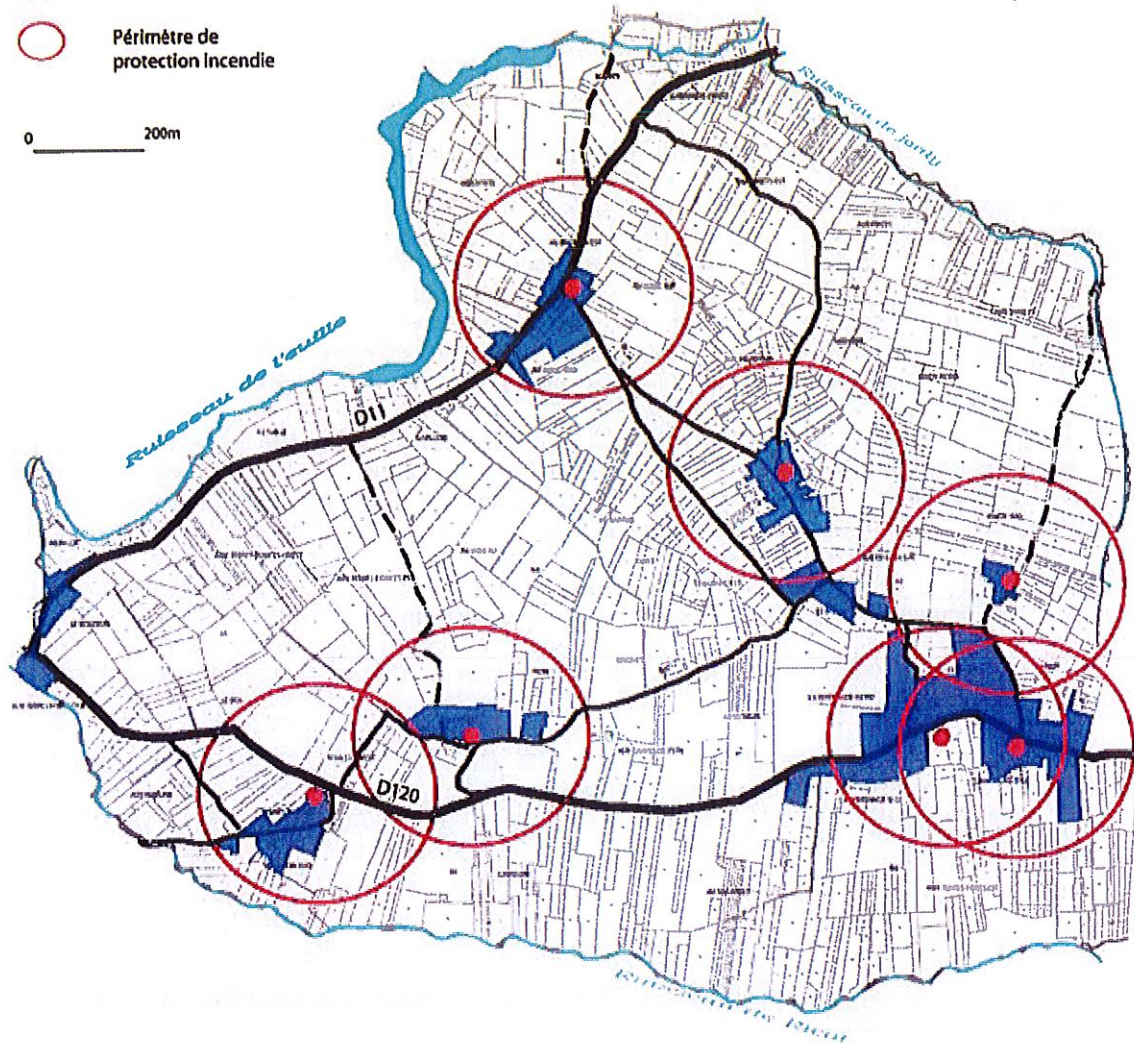
- Le Boudeur ;
- Briquer ;
- Gabillon.

Les secteurs ci-après sont mal défendus car les hydrants présentent un débit insuffisant :

- Le Bizoc ;
- Mourisset ;
- Jordy ;
- Chaigneau ;
- Poncet ;
- Le Bourdon.

- Zones urbanisées
- Route départementale
- Voie communale
- Chemin rural
- Cours d'eau
- Poteau Incendie
- Périmètre de protection incendie

0 200m



**DEFENSE INCENDIE
COMMUNE D'OMET**

La commune d'Omet présente un réseau d'eau potable desservant l'ensemble de la commune, un assainissement collectif sur la zone la plus urbanisée ; d'autre part le réseau de défense incendie devra être renforcé dans certains secteurs pour pouvoir assurer la protection de nouvelles habitations.

En ce qui concerne la voirie, la commune est desservie dans son intégralité. L'absence d'équipements sociaux et culturels découle de la faible population.

2ème PARTIE : ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT

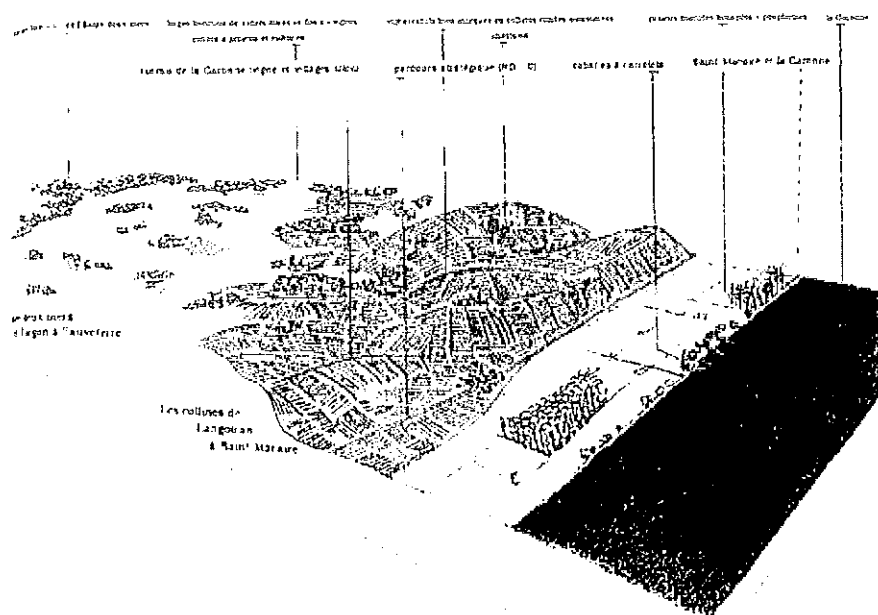
- 1. CONTEXTE PAYSAGER**
- 2. LE RELIEF**
- 3. L'HYDROGRAPHIE**
- 4. LA GEOLOGIE**
- 5. MILIEU NATUREL ET REGLEMENTATION**

1. Contexte Paysager

Le territoire de la commune d'Omet se situe dans la moitié Sud de l'Entre-Deux-Mers. Le territoire communal appartient à l'intercommunalité de Cadillac. Elle fait partie de l'arrondissement de Bordeaux et du canton de Cadillac.

Les caractéristiques géographiques en sont une structure "en bandes" en partant de la Garonne :

- le fleuve, les palus drainés, la RD 10 en pied de coteau,
- une ligne de coteaux - crête raide, souvent boisés et interrompus par les affluents,
- puis à l'arrière des lignes de collines successives perpendiculaires à la vallée principale.



L'urbanisation s'est accomplie de deux manières, d'une part sur les reliefs à l'abri des crues des multiples cours d'eau (village- sites point focal) et d'autre part de manière éclatée, chaque exploitation agricole étant située au milieu de ses terres. L'architecture alterne simples corps de fermes, petits hameaux de métayers et grandes propriétés viticoles avec château - résidence soignée, chais, et grands jardins d'agrément aux garennes remarquables.

D'autre part, il est à noter que l'élaboration de la carte communale tient compte du risque d'effondrement très localisé à l'aplomb de ces anciennes exploitations de pierres et à leurs abords immédiats.

Des zones de carrière souterraines abandonnées sont répertoriées sur le territoire de la commune, aux lieux-dits « Aux Pièces », « Aux Tarreys », « Gibergere » et « Jordy ».

Les carrières souterraines abandonnées de Omet affectent la voirie communale sur environ 400 mètres au droit des voies communales n°5 et n°8.

2. Le Relief

Le territoire de la commune d'Omet s'inscrit dans un relief vallonné interrompu par les vallées des ruisseaux.

Le centre de la commune est formé globalement d'un plateau d'altitude moyenne 100m N.G.F., qui a été érodé par les différents cours d'eau.

L'érosion a été lente dans les roches argileuses ou calcaires caractéristiques de l'Entre Deux Mers. Les vallées sont donc peu marquées, à part la vallée de l'Oeuille à l'ouest de la commune. (Cf Carte topographique page 28)

3. L'hydrographie

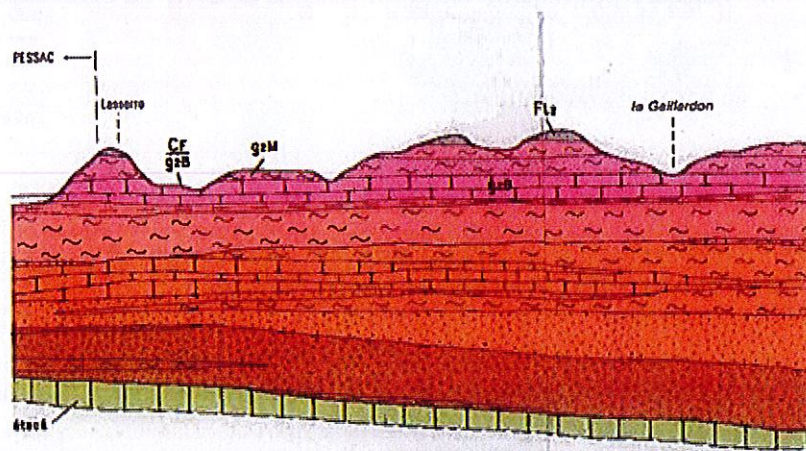
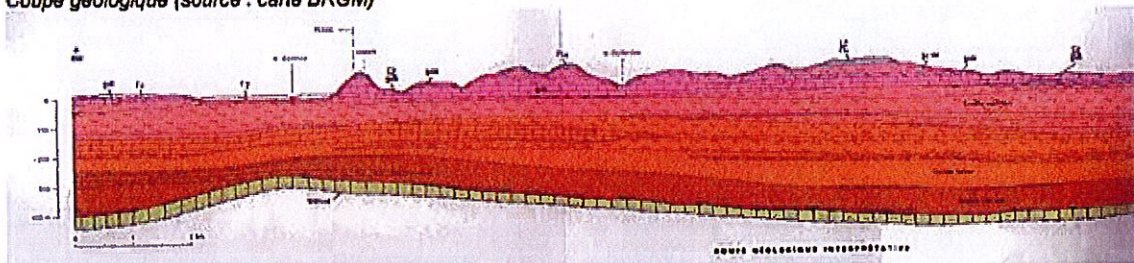
L'Oeuille est un ruisseau important qui constitue la frontière ouest de la commune. Les ruisseaux de Jordy, de Ricot et de l'Oeuille entourent la commune (Cf carte d'occupation du sol page 17)

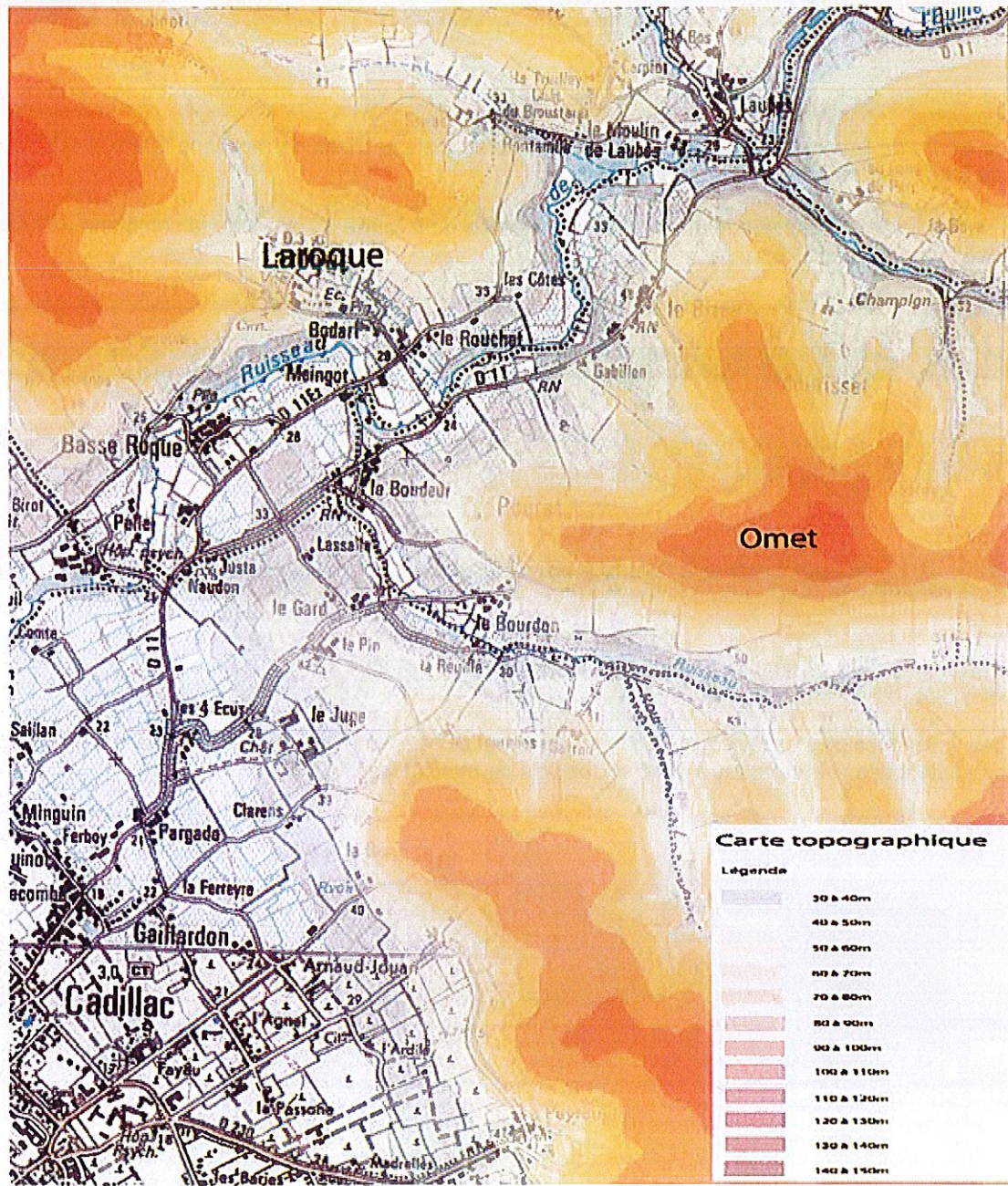
4. La géologie

Les sols sont de différentes natures suivant leur situation et leur "altitude". En effet, il est possible de distinguer les sols de crêtes et de plateau, les sols des pentes et les sols de fonds de vallons.

Les vallées les plus encaissées, donc les plus creusées par l'érosion (vallée de Oeuille par exemple) présentent des sols calcaires à astérie. Ces sols permettent les infiltrations.

Coupe géologique (source : carte BRGM)





Source carte IGN 1/25000*

5. Milieu naturel et réglementations

5.1 La flore

La flore appartient au domaine atlantique européen avec « un ensemble de plantes plus ou moins étroitement confinées à l'ouest du continent où les influences atlantiques sont nettement prédominantes ». Le secteur aquitain de ce domaine atlantique comprend, d'une part, les espèces atlantiques qui recherchent un climat doux, une faible amplitude thermique et un degré hygrométrique élevé et, d'autre part, un certain nombre d'espèces méditerranéennes favorisées par ce climat doux.

La vallée de Oeuille compte des sols profonds à texture sablo - limoneuse faiblement calcaire accueillant de la polyculture (verger, prairies, céréales, et une végétation de ripisylve bordant les différents affluents).

Les coteaux et la terrasse fluviale sont occupés par la vigne, des prairies et des forêts. L'état de climax (stade final de la friche) est celui de la chênaie.

La forêt est présente sous forme de petits bois morcelés de feuillus en fond de vallée, mais aussi sous la forme de grandes étendues boisées sur certains points hauts. Le chêne pédonculé est l'espèce dominante, devant le chêne rouvre. La proportion de taillis à base de robiniers, charmes et châtaigniers est aussi relativement importante.

Au niveau des zones humides, de nombreuses ripisylves (boisements de milieux humides) à base de robiniers, aulnes (*Alnus glutinosa*), frêne (*Fraxinus excelsior*), et lierre terrestre (*Glechoma hederacea*) sont visibles, notamment le long de Oeuille et de ses affluents.

5.2 La faune

En ce qui concerne la faune, le territoire boisé et très rural d'Omet permet la présence de grands mammifères comme le sanglier ou le chevreuil.

La zone Natura 2000 classe le vison d'Europe (*Mustela lutreola*) comme une espèce rare à protéger. Elle cite aussi des espèces d'oiseaux migrateurs, de mammifères, d'amphibiens, de reptiles, de poissons, d'invertébrés et de plantes sans les nommer. Les espèces correspondent à des variétés de milieux humides allant jusqu'à des cariçaies (végétation de graminées).

La faune piscicole est peu diversifiée avec 6 à 7 espèces répertoriées et en petite quantité dont l'écrevisse de Louisiane, le gardon, le goujon, l'anguille, la loche. Ces espèces de milieux plutôt stagnants pourraient s'être échappées du lac au pied du bourg. D'après l'étude d'extension de la station d'épuration – SOCAMA.

Espaces naturels réglementés

A l'échelle de la Gironde, Omet est située sur le territoire de l'un des sites proposés au classement NATURA 2000 de la vallée de Oeuille et sur l'actuelle ZNIEFF de type 2 de la Vallée de Oeuille.

Incidences de ces deux classements :

- la zone classée Habitat – Natura 2000 site n° FR 200 691 dit vallée de Oeuille qui s'étend de sa source jusqu'en aval et la partie est de la commune de Cadillac pour une superficie de 100 Ha.

Autres caractéristiques :

Espèce rare : *Mustela lutreola*

Types de milieux : eaux douces intérieures (stagnantes et courantes) 21 %

Prairies humides et mésophiles 26 %

Forêts caducifoliées + de 53 %

Le classement en espace Natura 2000, Directive Habitat est en cours. Son but est de définir des zones d'habitats naturels d'intérêt communautaire (faune et flore) pour des espèces menacées ou dont les espaces sont réduits.

Cette protection de la bio - diversité peut s'accompagner de directives paysagères dans le cas de liens physiques à assurer entre des territoires de protection afin de garantir des continuités spatiales pour la migration de ces espèces.

Chaque état européen a proposé une liste de sites à la commission européenne qui a validé un certain nombre des propositions. Il appartient alors à chaque état, par le biais de ses collectivités locales, de désigner les sites comme ZSC (Zone Spéciale de Conservation) qui s'accompagnent de mesures de gestion et de préservation des habitats désignés. Ceci va donc créer des mesures contractuelles (documents de planification avec agriculteurs et différents acteurs), administratives ou réglementaires en cours d'élaboration. Tout projet sur les zones retenues est donc possible mais est soumis à une évaluation concernant son impact sur le milieu. Cette évaluation permet de s'assurer que ce projet ne porte pas atteinte à l'intégrité de la zone protégée, auquel cas il peut être remis en cause.

- le territoire d'Omet est aussi concerné par une Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type II intitulée n° 3654 « vallées et coteaux de Oeuille et de ses affluents ». L'espace concerné sur la commune englobe la vallée et les coteaux de Oeuille et de ses affluents (14 communes) datant de la période 1970-1993, avec un dénivelé 23 à 110 m NGF.

La typologie de la vallée de Oeuille est celle d'un cours d'eau lent bordé de forêt, de bois et de prairies cultivées sur des terrains diversifiés d'argiles, marnes, limons, sables et alluvions calcaires et calcaires « durs ».

Face à la pression de la viticulture et de l'urbanisation, ces zones nécessitent un classement pour leur intérêt botanique mais aussi pour les espèces rares qu'elles contiennent, qu'elles soient végétales ou animales comme le vison d'Europe.

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I (sites particuliers de taille réduite abritant des espèces animales ou végétales bien spécifiques). La ZNIEFF de type II constitue un ensemble naturel dont les équilibres généraux doivent être préservés.

Les ZNIEFF constituent un inventaire scientifique et n'ont pas de portée réglementaire directe, mais la municipalité doit dans son règlement d'urbanisme assurer la pérennité de ses espaces. Le classement en ZNIEFF de type 2 est plutôt un recensement des milieux naturels des écosystèmes rares et des espaces écologiquement fragiles. Il n'y a pas de contraintes réglementaires particulières en terme d'aménagement, il s'agit plus d'un inventaire de sites et d'une sensibilisation aux contraintes environnementales d'un lieu.

3ème PARTIE : URBANISATION ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL

1. URBANISATION ACTUELLE
2. PATRIMOINE ET PAYSAGE
3. STRUCTURE VIAIRE ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL

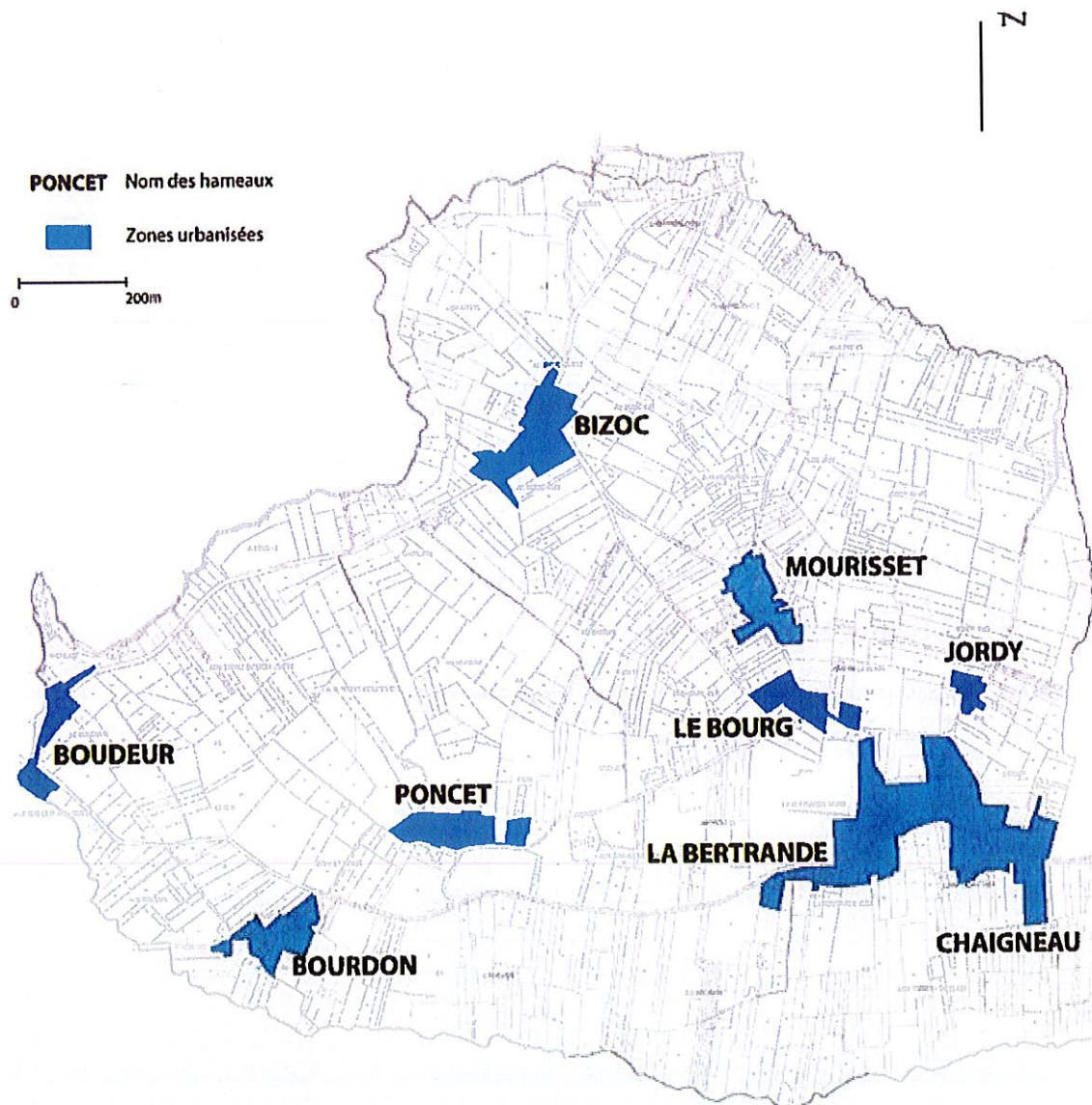
1. Urbanisation actuelle

On peut remarquer sur la carte suivante que les zones urbanisées se constituent en hameau assez dense avec une concentration autour du bourg ancien où se situe l'église, la mairie, le cimetière... Les hameaux les plus importants sont le Bizoc, Mourisset, Chaigneau.

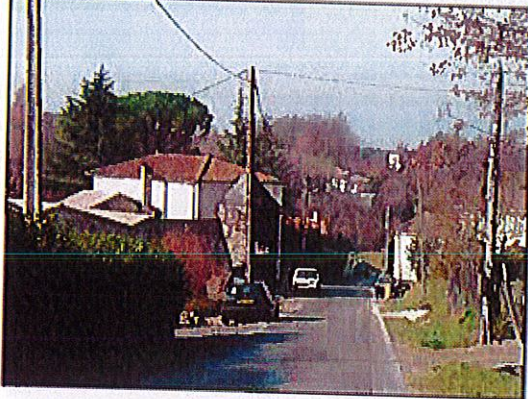
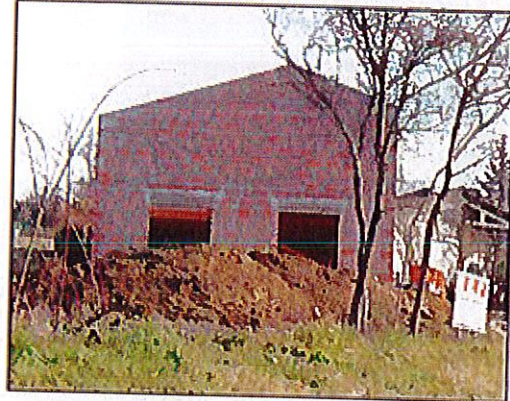
Evolution de l'urbanisation et structure urbaine

D'après le cadastre de 1933, les hameaux se sont densifiés surtout Chaigneau/La Bertrande, le Bourdon nord et dans une moindre mesure au Bizoc. Les constructions neuves se sont greffées aux hameaux anciens ou ont remplacé des maisons anciennes détruites. Aucun hameau supplémentaire ne s'est créé. Une ou deux maisons neuves ont été construites sur des parcelles isolées.

Des maisons neuves viennent grossir les hameaux existants, on assiste donc à un bâti ancien concomitant avec des constructions récentes. Il y a une mixité des styles architecturaux.

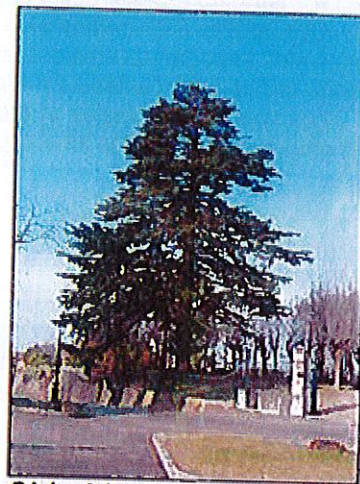


ZONES URBANISEES
COMMUNE D'OMET

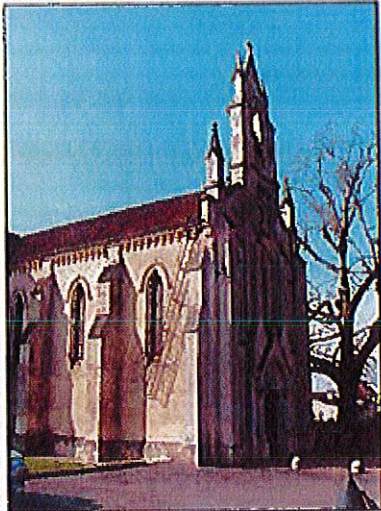
Bourdon nord*Maison en construction*

2. Patrimoine et paysage

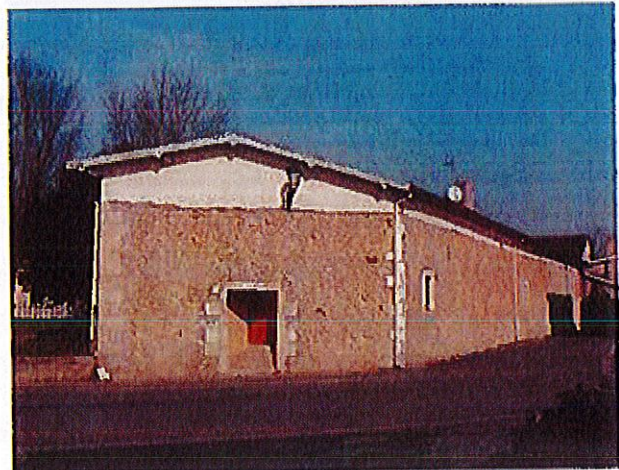
Ce qui fait la richesse d'Omet en premier lieu c'est son patrimoine végétal agricole : la vigne. Elle recouvre plus de la moitié du territoire communal. De part son relief, les points de vue sont nombreux :

*Coteau en vignes**Cèdre à La Bertrande*

En ce qui concerne le patrimoine urbain, l'église d'Omet est remarquable ainsi que quelques vieilles maisons en pierre à l'intérieur de la structure urbaine et disséminées au milieu des vignes.



Eglise d'Omet



Maison en pierre

3. Structure viaire et fonctionnement communal

Le réseau routier se compose d'une juxtaposition de voies d'emprises et de fonctions différentes et distinctes (Cf carte du réseau routier page 19) :

- Des routes départementales qui bordent la commune ou la traversent et qui relient les communes plus importantes environnantes telles Cadillac et Targon. Ces départementales permettent un échange facilité avec l'extérieur de la commune.
- Les voies communales et les chemins ruraux servent de desserte locale et permettent de relier les groupes d'habitations ainsi que les parcelles cultivées.

Omet a vu son urbanisation se développer en hameaux essentiellement le long du réseau routier, contrainte par ses zones AOC, lesquelles constituent la richesse patrimoniale de la commune

4^{ème} PARTIE : JUSTIFICATION DU ZONAGE

1. ENJEUX ET OPTIONS DE DEVELOPPEMENT
2. LE PARTI D'AMENAGEMENT
3. JUSTIFICATION DU ZONAGE

1. Enjeux et options de développement

1. Bilan du diagnostic

La population est en augmentation nette depuis 1980. 13 % de la population active est au chômage. Les retraités représentent quasiment un quart de la population. Omet se présente comme une commune dortoir.

En ce qui concerne le parc de logement, 88 % des logements sont des résidences principales et les 3/4 des résidents sont propriétaires. Le nombre de logements vacants est en baisse.

On constate une dynamique de la construction depuis 1999. Omet a vu son urbanisation se développer en hameaux essentiellement le long du réseau routier, contrainte par ses zones AOC. La commune d'Omet présente un réseau d'eau potable desservant l'ensemble de la commune, un assainissement collectif sur la zone la plus urbanisée ; d'autre part le réseau de défense incendie paraît conforme aux conditions législatives.

En ce qui concerne la voirie, la commune est desservie dans son intégralité.

L'activité économique principale est constituée par la viticulture : La vigne recouvre plus de la moitié du territoire communal. Les vignes constituent, avec la vallée de Oeuille, la richesse patrimoniale de la commune.

L'absence d'équipements sociaux et culturels découle de la faible population.

2. Enjeux

Face à ce bilan démographique, économique et des équipements de la commune des enjeux apparaissent :

- Des zones de développement de l'urbanisation sont à prévoir. L'offre de terrain à bâtir doit être pensée en fonction des demandes de permis de construire, en fonction également des possibilités offertes par les infrastructures existantes.
- L'urbanisation ne doit pas suivre un développement linéaire le long des voies de circulation.
- Un équilibre doit être trouvé entre le développement des zones à urbanisées et l'activité agricole qui doit être préservée.

De façon commune aux deux territoires de Laroque et d'Omet, des liaisons doivent être mises en place :

- Des liaisons artificielles comme des routes ;
- Des liaisons naturelles comme la valorisation du lac de Laromet et de la vallée de l'Oeuille qui constituent la frontière des deux communes.

Les grands enjeux de développement futur de la commune de Omet se traduisent donc en termes de vie sociale, d'urbanisation et d'habitat, de paysage et d'environnement.

Le développement de la commune doit :

1. Tenir compte de la valeur du paysage local et de l'activité viticole dans la détermination des secteurs de développement urbain et du traitement de ces derniers.

2. Maintenir d'une part, le village et ses hameaux dans son environnement naturel et d'autre part limiter l'impact des constructions dans le paysage.

3. Renforcer la centralité du bourg et permettre l'extension limitée de certains secteurs urbanisés identifiés.

4. Permettre un accueil significatif de population, compte tenu de la forte demande en terrain constructible perçu par la commune, tout en portant une attention particulière sur l'impact que les nouvelles constructions pourrait avoir sur le paysage.

Par conséquent, il est nécessaire de :

- Créer les conditions nécessaires à un développement urbain tenant compte de l'environnement, de la demande locale d'urbanisation, des possibilités et des potentialités de la commune en équipements, accueil, ...

- Anticiper en toute connaissance sur l'avenir, résister aux nouvelles pressions foncières, garder l'échelle du village et renforcer son identité, contribuer à améliorer et renforcer la lisibilité du village depuis l'extérieur, limiter les extensions d'urbanisation non prévues au sein de l'espace agricole.

- D'intégrer de manière absolue les risques (la capacité des réseaux en général et celle de la défense incendie en particulier) dans le parti de développement futur.

2. Le parti d'aménagement

Le parti d'aménagement doit définir un projet cohérent à la mesure du contexte local et de ses capacités, en restant à l'échelle du territoire de manière à préparer un développement maîtrisé et à replacer le village dans son paysage.

2.1. Les objectifs visés

Le parti d'aménagement défini a dès lors un double objectif :

- Conforter son développement et favoriser une cohérence urbaine par l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation en cohérence avec l'activité viticole existante.

- Affirmer les éléments et les grandes entités paysagères identifiées existantes, renforcer leur impact sur le paysage naturel, viticole, urbain existant ou à créer, prendre en compte les servitudes majeures.

Dans le cadre urbain et paysager décrit, et pour le contexte de Omet il est nécessaire de prendre en compte l'urbanisation existante du bourg le long du chemin départementale n°120 et de la voie communale n°6 et des hameaux et de conforter la structure du bourg.

Au lieu de nier les ruptures d'urbanisation qui ont été effectuées pour des raisons de voirie ou de réseaux, le choix est de replacer ces zones dans leur environnement en s'appuyant sur l'ensemble des contraintes économiques et environnementales.

Des secteurs où les constructions sont autorisées ont été définis permettant d'anticiper, en le maîtrisant, le développement urbain et de redynamiser et de conforter également une évolution démographique positive à la commune (attirer et accueillir de nouvelles populations).

Dans certains secteurs, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones a pour fonction de recoudre le tissu urbain mité existant, servir de mortier solidarisant le bâti existant aux constructions futures.

Dans d'autres, elle répond plutôt à la nécessité d'insérer la prise en compte du paysage et des risques naturels, en mettant en évidence la valeur environnementale et paysagère.

Le parti d'aménagement se traduit en termes de préoccupations paysagères, agricoles et environnementales par :

- L'extension maîtrisée des zones urbaines à l'échelle du village pour permettre de créer un véritable bourg, proche de la route départementale RD11 reliant Cadillac à Branne.
- L'affirmation des ruptures existantes entre les hameaux et le bourg.
- La définition des secteurs constructibles en cohérence avec le bâti existant, l'activité viticole et la préservation du paysage.

2.2. Les secteurs où les constructions sont autorisées

Le parti d'aménagement ainsi retenu permet alors de tracer la matérialité de la carte communale : la délimitation graphique des secteurs où les constructions sont autorisées et en conséquence les secteurs où les constructions ne sont pas admises (à l'exception de l'adaptation, la réfection ou 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).

Dans le contexte actuel de la prédominance de la viticulture (malgré de nombreuses difficultés), de paysages vallonnés sensibles, il n'existe que peu de zones particulières éligibles à l'urbanisation.

La délimitation des secteurs constructibles qui peut être dessiné à partir du paysage, du bâti existant, aura une configuration groupée. Il concerne les secteurs limités situés dans le bourg et les hameaux :

- remplissage des dents creuses et extension maîtrisée du bourg ;
- remplissage des dents creuses des hameaux constitués de Bourdon et Poncet et Mourisset,
- remplissage des dents creuses et légère extension vers l'ouest du hameau de Bizoc.

2.2.1 Le Bourg : Bertrande, Cluchey et Chaigneau

Les zones se situent entre les parcelles urbanisées et les équipements du bourg et à l'arrière d'un premier front bâti. L'occupation des sols actuelle de ces terrains est constituée de prairies, de surfaces enherbées et de quelques parcelles plantées en vignes.

Ces zones ne sont actuellement pas toujours desservies par un réseau viaire « confortable », par exemple au niveau de Chaigneau-Sud. L'urbanisation dans ce secteur nécessiterait donc la création d'un réseau viaire et l'extension des autres réseaux. En ce qui concerne la viabilisation des terrains, les différents réseaux existent à proximité de ces zones. Un raccordement aux réseaux existants est donc envisageable sans surcoût. Ceci pourrait se faire dans le cadre de l'application de la PVR.

Enfin, pour permettre la desserte des parcelles à l'Est de la mairie, il est nécessaire de créer une voie de desserte locale depuis le chemin départemental n°120 en mutualisant les réseaux (voirie, eau potable...). Cette voie de desserte pourrait également être financée par la participation pour voie et réseau (PVR) acquittée par les pétitionnaires.

Une attention particulière doit être portée sur la partie à l'Est de la mairie : elle permettrait de donner de l'épaisseur au bourg de créer une certaine forme urbaine et un peu de densité au bourg. Ce développement permettrait consolider la structure du bourg et donc de le densifier.

D'autre part, la présence d'un talus important le long du chemin départemental n°120 contraint la desserte. Ceci est au final un aspect positif puisqu'il doit permettre de mutualiser en un seul point de passage les accès à ce secteur et de ne pas compromettre l'urbanisation en profondeur par un développement linéaire le long de la voie avec de surcroît une accumulation d'accès privatifs.

Le choix de développer la zone constructible de part et d'autre de la voie communale n°6, entre La Bertrande et Cluchey répond à deux objectifs :

- la densification de l'urbanisation dans le bourg par le remplissage des dents creuses ;
- la prise en compte du projet d'assainissement collectif qui englobe ces secteurs.

Là encore, la présence du talus doit conforter la commune à mutualiser les accès à ce secteur dans un souci de rationalisation de l'espace.

Enfin, une légère extension du Bourg est permise au Nord Est en direction de Jordy, l'objectif étant de rattacher ce dernier hameau à l'urbanisation du centre bourg.

2.2.2 Bourdon

Aucune extension du hameau n'est matérialisée. L'objectif est ici de prendre en compte l'urbanisation existante du hameau. Le zonage est donc limité et ne contient peu voir pas du tout de potentialité permettant la construction éventuelle de nouvelles habitations.

2.2.3 Poncet

La zone se situe entre les parcelles urbanisées (remplissage des dents creuses de ce hameau constitué). L'occupation du sol actuelle est composée de vignes ou de prairies.

La zone est directement desservie par la voie communale n°5 de Briquet.

La maîtrise de la qualité des constructions et notamment les constructions neuves et les extensions des bâtiments existants est un enjeu fort dans ce secteur qui est en surplomb par rapport à la vallée formée par la présence du ruisseau de Ricot.

De manière à conserver la forte identité des lieux, la qualité paysagère et les panoramas visuels omniprésents, il est important que les constructions à venir soient limitées à des secteurs précis et bien marquées dans le paysage. De ce fait, il est important que l'urbanisation future se fasse le plus possible à proximité de la voie communale n°5.

Au final, l'urbanisation de cette dent creuse doit permettre de conforter le hameau de Poncet en reliant le bâti ancien et traditionnel à l'urbanisation plus récente qui a pris forme plus à l'Est sous forme de deux pavillons.

2.2.4 Mourisset

Le hameau de Mourisset se caractérise par une urbanisation relativement dense située sur une ligne de crête. Ces dernières années, des constructions sont venues « miter » le paysage alentour.

Le parti pris est de délimiter la zone urbaine du hameau de Mourisset dans sa dimension la plus restreinte possible car l'intégration des constructions situées à proximité du hameau entraînerait la matérialisation d'une zone urbaine très vaste. Or le niveau de desserte par les différents réseaux est limité dans ce secteur. Une ouverture trop importante de l'urbanisation à Mourisset aurait de surcroît un impact négatif tant sur le paysage que sur la qualité du terroir viticole.

Le projet de zonage prévoit donc le comblement des quelques dents creuses restantes dans le hameau de Mourisset.

2.2.5 Bizoc

Le hameau du Bizoc se caractérise par une urbanisation relativement dense située le long de la RD 11. L'objectif est ici de combler les dents creuses restantes.

Celles-ci se trouvent essentiellement sur le côté Ouest du Bizoc. L'objectif est ici de mutualiser les accès à ces parcelles par un point de passage obligé de manière à sécuriser la circulation des véhicules sur la RD 11.

L'impact de l'urbanisation de ces parcelles serait négligeable compte tenu qu'elles se situent en contrebas de la RD 11, entre des constructions déjà existantes.

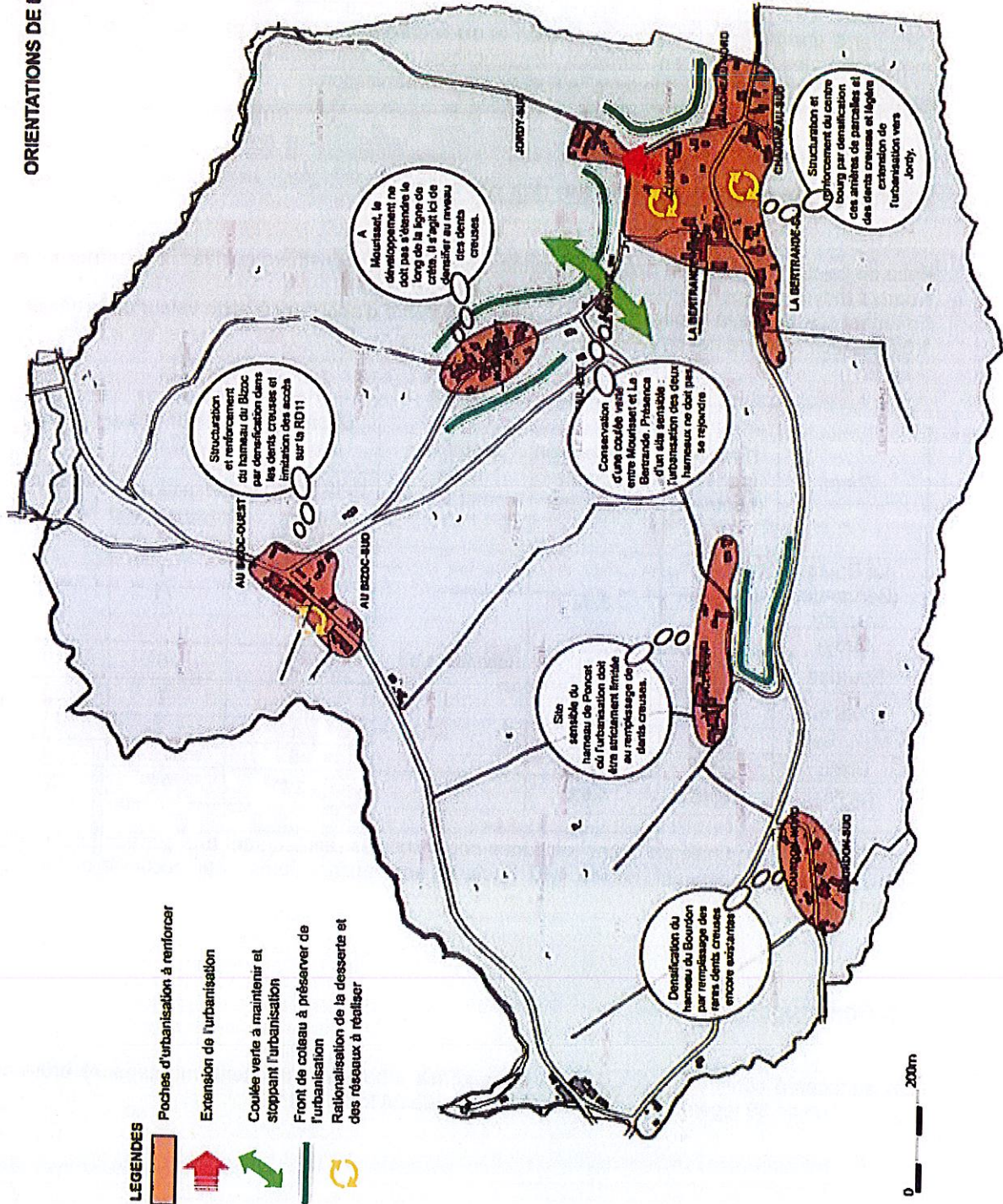
2.3. Préconisation pour la maîtrise de la qualité architectural

La maîtrise de la qualité des constructions et notamment les constructions neuves et les extensions des bâtiments existants est un enjeu fort.

Les orientations suivantes sont formulées dans l'intérêt de la maîtrise de qualité des éléments construits dans le paysage, qui nécessite un volet paysager bien argumenté dans les dossiers de demande de permis de construire :

- Le tissu bâti ancien, soit en village ou hameau, soit en ferme isolée, offre des caractéristiques variées en volume et matériaux selon la diversité du substrat. Les extensions de ce tissu seront à des distances proches des bâtiments existants afin d'éviter l'effet du « hors jeu ». Ces nouvelles constructions pourraient être réalisées en matériaux traditionnels sans pour autant empêcher l'innovation en matière architecturale.
- La commune possède des secteurs très vastes sans constructions neuves. L'autorisation de constructions neuves mérite d'y être étudiée sous certaines conditions : le respect des matériaux et des volumes des constructions anciennes dans l'entité paysagère concernée et des logiques d'implantation présentes (bâti sur rebord du coteau, à mi-pente, absent dans le fond des vallons, les orientations...). Il s'agit de la création de "lotissements" d'un nouveau type qui reportent le droit de construire d'un secteur vaste sur un seul site, afin de former un nouvel hameau.
- Les sièges d'exploitation agricole sont des micro zones d'activités qui méritent d'être reconnues et traitées en tant que telles. Leurs extensions sont à comparer avec des bâtiments des activités artisanales qui ne nécessitent pas les mêmes exigences que les habitations individuelles. Les contraintes pour les qualités architecturales des bâtiments agricoles futurs sont à développer sur la commune compte tenu du site en crêtes de coteaux et de l'impact des cuves et des chais des domaines viticoles.
- L'urbanisation linéaire aux entrées des bourgs et hameaux constitue la forme la moins onéreuse du lotissement, mais également, bien souvent, une atteinte à la composition du tissu bâti existant. Trois recommandations s'imposent ici :
 - limiter les extensions linéaires : il est en effet préférable d'étoffer un bourg au lieu de l'étirer. L'urbanisation linéaire en dehors des agglomérations est à contenir fortement afin de privilégier constamment l'effet de découverte.
 - l'implantation de l'habitat diffus sur les versants et sommets qui bordent les vallées est particulièrement visible depuis les points de vues. Si ce nouveau type de mitage peut trouver sa place, sous certaines conditions, dans les collines en dehors du bassin visuel des vallées, il est difficilement généralisable, aussi, est-il conseillé de les proscrire par respect des nombreux vis-à-vis (boisements, points de vue panoramiques,...).
 - (re)placer les panneaux d'entrée d'agglomération à leur juste place, pour lever bien des ambiguïtés.
- Les résidences secondaires font partie intégrante du paysage dans de nombreux secteurs. Il est souhaitable d'équilibrer leur présence si l'on ne veut pas des communes peu vivantes pendant une grande période de l'année. Une politique active de réhabilitation par exemple à l'aide des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat est recommandée pour favoriser l'habitat permanent et permettre l'utilisation des logements vacants.
- Le paysage rural et ses hameaux, les domaines et châteaux viticoles sont indissociables. La vue du clocher et de la silhouette du bourg de Omet, depuis les hauteurs de Cadillac par exemple, sont les fondations de l'identité des lieux.
Les vues ordinaires et perspectives remarquables identifiées, leur maintien ou leur réouverture doivent être intégrées dans la conscience locale d'une part et dans le document d'urbanisme et/ou zonages agricoles et forestiers d'autre part.

ORIENTATIONS DE DEVELOPEMENT
Commune de Omet



3. JUSTIFICATION DU ZONAGE

3.1. Surface libérée à la construction

En fonction des équipements collectifs présents sur la commune, de la capacité communale à s'adapter à une augmentation de population et au regard des choix de développement faits par la municipalité, les besoins en surfaces constructibles ont été évalués et permettent de justifier quantitativement l'enveloppe de terrains libérés pour l'urbanisation.

3.2 Calcul des besoins en fonction des objectifs

Base de calcul : 2 logements par an (moyenne des permis de construire sur les six dernières années)
 Nombre moyens de personnes par ménage : 2,38 (RGP 1999)
 En tenant compte de la rétention foncière, il est nécessaire d'appliquer à cette valeur un coefficient de 1,5 (rétention foncière normale).

Zones	Surfaces globales (hectares)	Surfaces non construites (hectares)	Rythme de la construction	Capacité brute pour des parcelles de 1 200 m ²		Capacité nette : Coef. abattement : 0,80	
				Nbre de logts / ha (8/ha)	Nbre de personnes	Nbre de logts / ha	Nbre de personnes
Le Bourg (Bertrande, Cluchey, Jordy)	9,092	3,62	2 logements/an	30	71	24	57
Bourdon	1,408	0		0	0	0	0
Poncet	2,102	0,31		3	7	2	5
Mourisset	1,434	0,12		1	2	1	2
Bizoc	2,416	0,57		5	12	4	10
TOTAL	16,452	4,62		39	92	31	74

Dans la carte communale de Omet, les zones constructibles représentent une surface totale de plus de 16 hectares. Cependant, seules 4,62 hectares sont encore libres pour accueillir de nouvelles constructions.

3.3. Constructibilité

Les surfaces à construire dégagées dans les zones urbaines permettent une capacité brute de la construction de 39 logements et une capacité nette de 24 logements.

3.4 Capacité d'accueil

Compte tenu du nombre moyen de personnes par constructions (2,38 personnes/logements source RGP 1999) il est possible d'estimer la population susceptible de venir s'installer à Laroque : une capacité théorique de 92 habitants supplémentaires et une capacité réelle de 74 personnes supplémentaires.

De plus, ces hypothèses ne tiennent pas compte du potentiel d'adaptation, de changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes.