

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

---

COMMUNE DE LAROQUE

---

Elaboration prescrite par D.C.M. du 30/01/2004  
Projet de Carte Communale arrêté par D.C.M. du 16/05/2006  
Dossier soumis à Enquête publique par arrêté du 14/06/2006 au 18/07/2006  
Carte Communale approuvée le

---

# CARTE COMMUNALE



---

## 1.1 Rapport de Présentation

---

Projet de Carte Communale arrêté le : 16/05/2006

Projet de Carte Communale soumis à Enquête publique du 14/06/2006 au 18/07/2006

Carte Communale approuvée par DCM du : 12 AVR. 2007

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

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>5</b>
<b>1ère PARTIE : PRESENTATION DE L'EXISTANT</b> .....	<b>8</b>
1. DEMOGRAPHIE	9
1.1. Evolution de la population	9
1.2. Composition des ménages	11
1.3. Population active	11
2. HABITAT	12
2.1. Description du parc de logements actuel	12
2.2. Ancienneté des logements	13
2.3. Dynamique de la construction	14
3. ACTIVITE ECONOMIQUE	15
3.1. Activité agricole	15
3.2. Autres activités	16
4. EQUIPEMENTS GENERAUX	18
4.1. Les équipements sociaux, culturels et sportifs	18
4.2. Services et commerces	19
5. EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE	19
5.1. Infrastructures routières	19
5.2. Transport et déplacements	19
5.3. Les ordures ménagères	19
5.4. Le réseau d'eau potable	21
5.5. Le réseau d'assainissement	23
5.6. Le réseau de lutte contre les incendies	25
5.6. Les risques naturels	26
<b>2ème PARTIE : ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>29</b>
1. CONTEXTE PAYSAGER	30
2. LE RELIEF	30
3. L'HYDROGRAPHIE	31
4. LA GEOLOGIE	32
5. MILIEU NATUREL ET REGLEMENTATION	32
5.1. La flore	32
5.2. La faune	33
5.3. Espaces naturels réglementés	33
5.4. Risques liées aux découvertes archéologiques	34
<b>3ème PARTIE : URBANISATION ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL</b> .....	<b>35</b>
1. URBANISATION ACTUELLE	36
2. PATRIMOINE ET PAYSAGE	37
3. STRUCTURE VIAIRE ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL	38
<b>4ème PARTIE : JUSTIFICATION DU ZONAGE</b> .....	<b>39</b>
1. ENJEUX ET OPTIONS DE DEVELOPPEMENT	40
1.1. Bilan synthétique	40
1.2. Les enjeux et les choix communaux	40
2. LE PARTI D'AMENAGEMENT	41
2.1. Les objectifs visés	41
2.2. Les secteurs où les constructions sont autorisées	41
2.3. Préconisation pour la maîtrise de la qualité architectural	47
3. JUSTIFICATION DU ZONAGE	50
3.1. Surface libérée à la construction	50
3.2. Calcul des besoins en fonction des objectifs	50
3.3. Constructibilité	50
3.4. Capacité d'accueil	52

## **PREAMBULE**

LES LOIS SOLIDARITES ET RENOUVELLEMENT URBAIN  
LA CARTE COMMUNALE

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement 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.

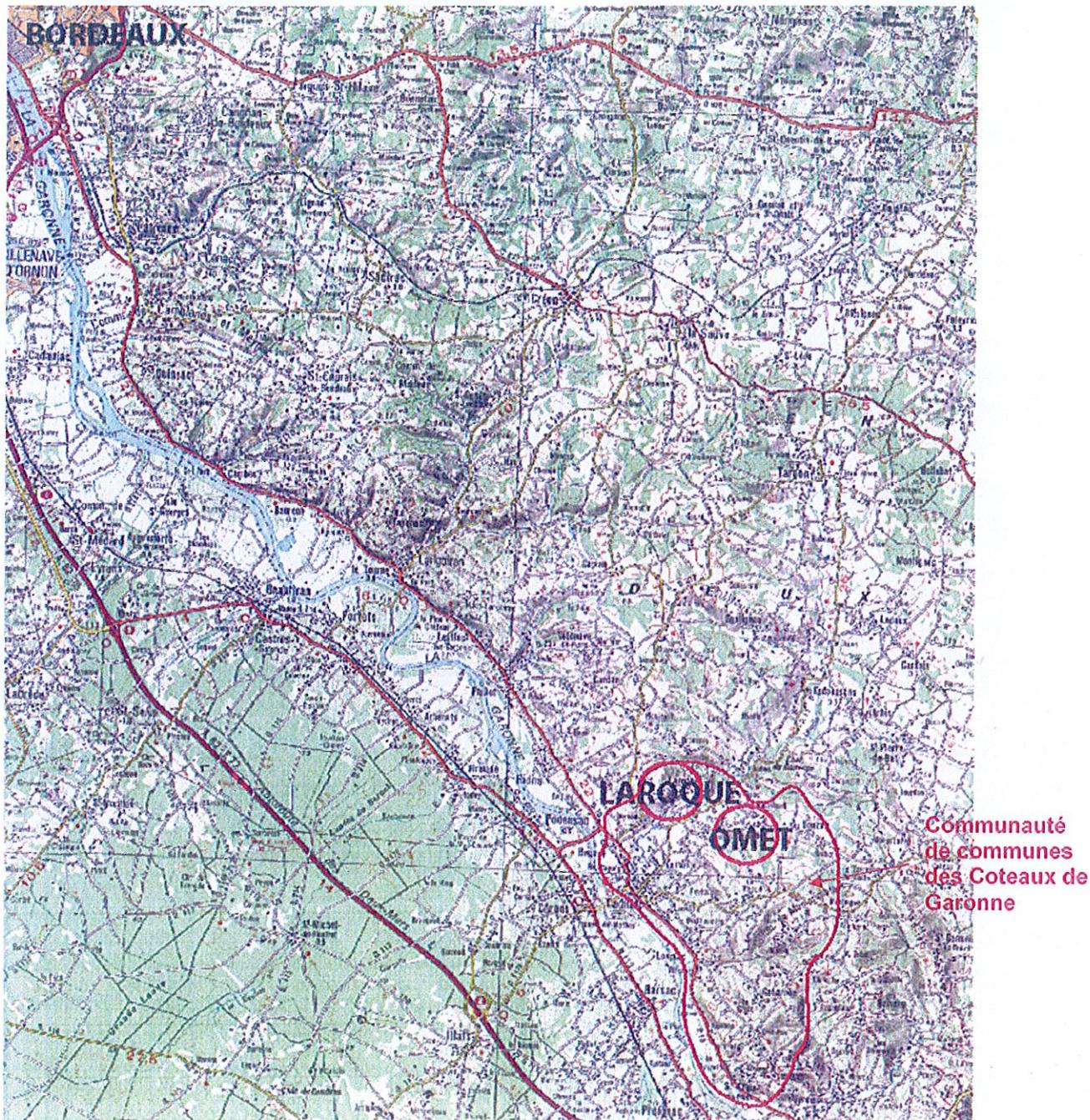
**INTRODUCTION**

**PRESENTATION DE LA COMMUNE**

## PRESENTATION DE LA COMMUNE

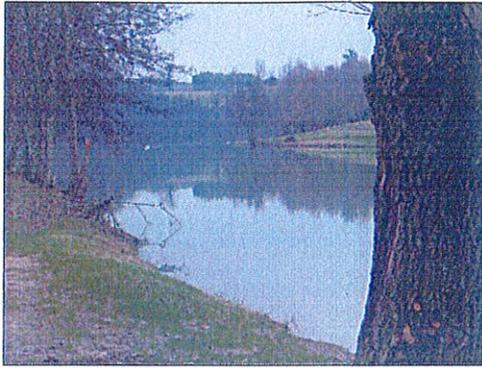
Les communes d'Omet et Laroque sont limitrophes. Elles appartiennent toutes les deux à la Communauté de communes des Coteaux de Garonne depuis 2003, avec 7 autres communes (Cadillac, Béguey, Loupiac, Sainte-Croix-du-Mont, Donzac, Gabarnac et Monprimblanc).

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.



Source Carte IGN 1/100000°

Ces deux communes se situent sur la rive droite de la Garonne sur des coteaux où de nombreux ruisseaux sillonnent le paysage. (Cf Carte IGN 1/25000° page 7 et carte topographique page 32)  
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**

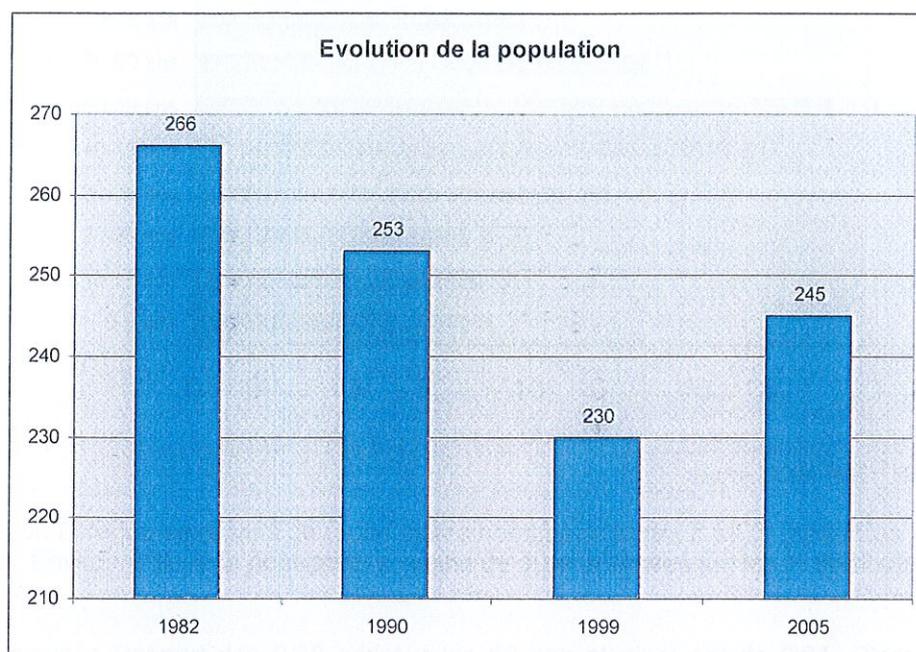
1. DEMOGRAPHIE
2. HABITAT
3. ACTIVITES ECONOMIQUES
4. EQUIPEMENTS GENERAUX
5. EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

## 1. DEMOGRAPHIE

### 1.1. Evolution de la population

En 1999, la commune de Laroque comptait 230 habitants sur son territoire. Le recensement complémentaire effectué en 2005 comptabilise 245 habitants.

L'évolution de la population sur les 20 dernières années n'apparaît pas de façon positive :

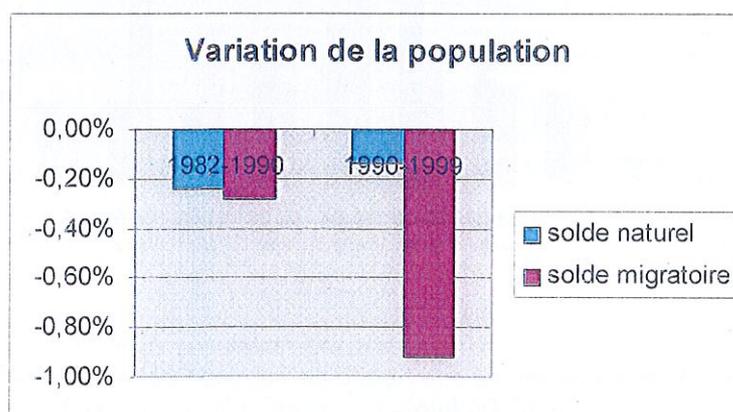


source INSEE RGP 1999 et 2005

De 1982 à 1990, Laroque a perdu 13 habitants, et de 1990 à 1999 elle a perdu 23 habitants, soit 36 personnes en 20 ans, sur une population totale en moyenne de 250 habitants.

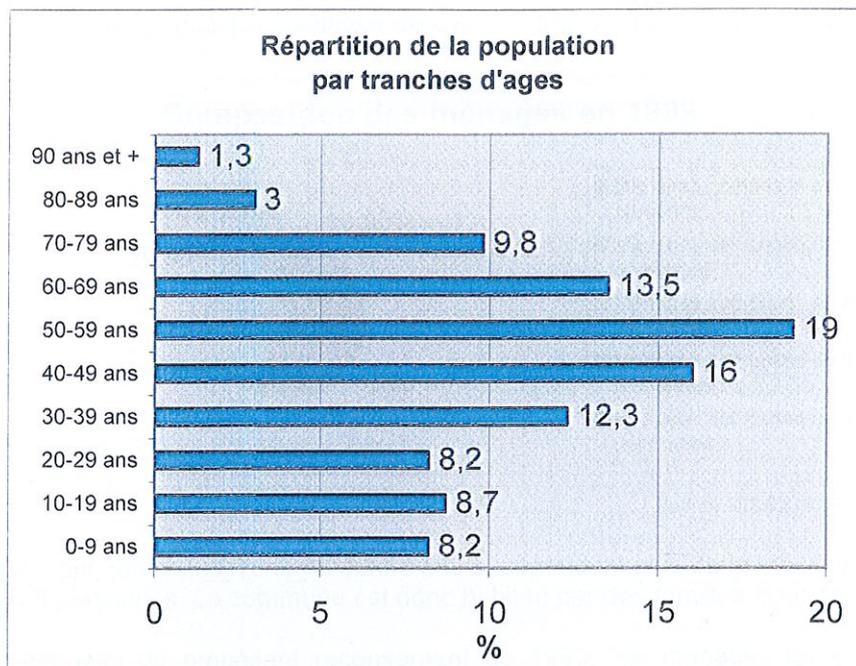
Ce phénomène s'explique par un mouvement naturel négatif (plus de décès que de naissances) mais en hausse par rapport à la période 1982-1990 :

- Le taux de natalité a augmenté, mais le taux de mortalité est supérieur et a augmenté sur la période 1990-1999.
- De plus le solde migratoire reste négatif et en chute ces dernières années par rapport à la période précédente, la commune perd des habitants.



source INSEE RGP 1999

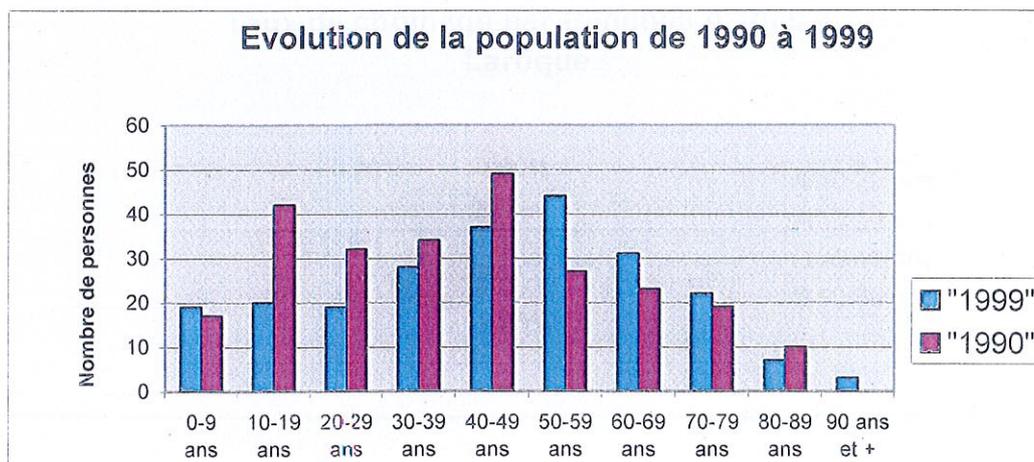
La reprise de la croissance entre 1999 et 2005 s'explique par une augmentation du solde migratoire. Une nouvelle population s'est installée sur la commune. Cette croissance est à croiser avec le rythme de la construction. La annuelle moyenne est de +1,1%.



source INSEE RGP 1999

La population de Laroque se répartit de façon assez homogène (entre 8 et 20 %) sur les tranches d'âges de 0 à 80 ans. Environ 8 % de la population a moins de 10 ans et presque les  $\frac{3}{4}$  des habitants ont moins de 60 ans.

L'indice de jeunesse (rapport des 0-19 ans sur les 60 ans et plus) est de 0,61. C'est à dire que les personnes de + de 60 ans sont plus nombreuses que les moins de 20 ans. La commune connaît un vieillissement depuis 1990 où l'indice de jeunesse était de 1,13. Cela peut s'expliquer par un solde migratoire négatif depuis 1982, par un départ de population, également par une faible attractivité de la commune (peu de terrains à bâtir).

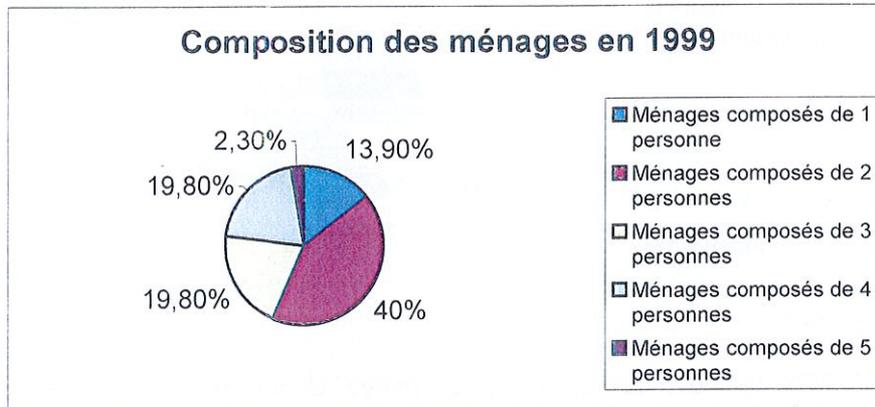


source INSEE RGP 1999

L'évolution de la répartition de la population par tranches d'âges de 1990 à 1999 nous montre que la perte d'habitants entre 1990 et 1999 est due au départ des jeunes ayant 10-20 ans en 1990 (au nombre de 42) qui ne composent pas la population de jeunes ayant 20-30 ans en 1999 (qui ne sont que 19). Cela se confirme par les chiffres de l'INSEE qui indiquent un solde migratoire négatif de -0,92.

## 1.2. Composition des ménages

Sur la commune de Laroque, 86 ménages regroupaient 214 personnes en 1999 (16 personnes sont hospitalisées à l'annexe de l'hôpital psychiatrique de Cadillac présente sur la commune).



source INSEE RGP 1999

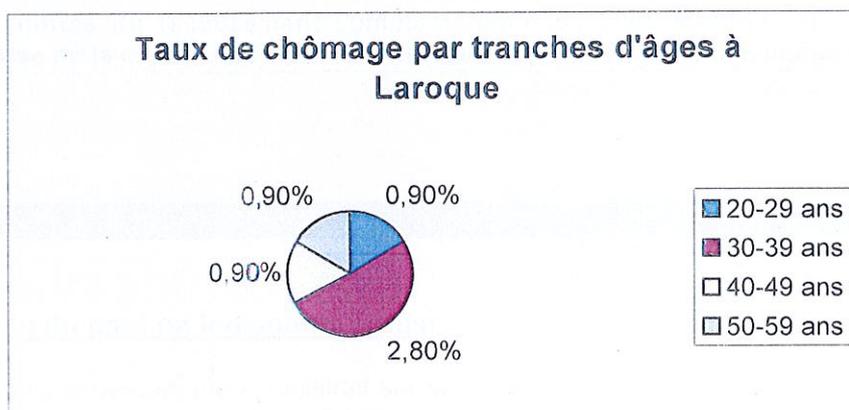
14 % des ménages sont composés d'une personne seule; cependant plus de la moitié des ménages sont composés de 2 ou 3 personnes. La commune est donc habitée par des familles avec des enfants.

Par rapport aux données du précédent recensement de 1990, les ménages composés d'une et 2 personnes sont en nette augmentation, au détriment des autres catégories. Cela traduit un desserrement familial, les jeunes sont partis.

## 1.3. Population active

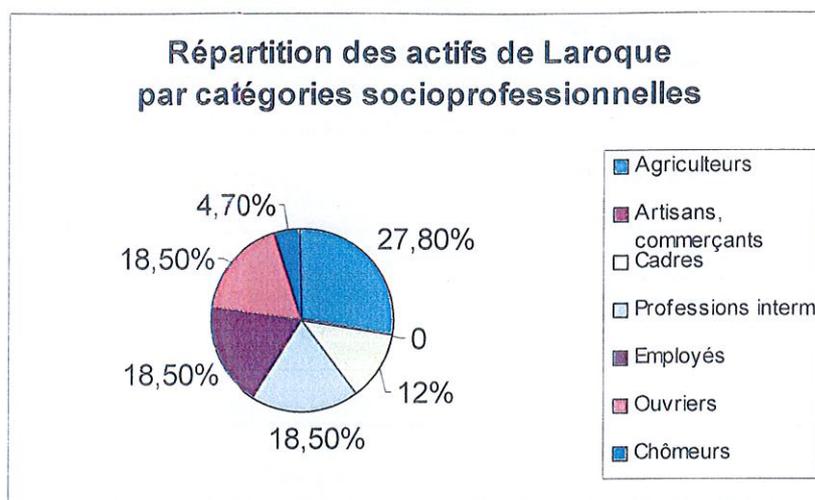
En 1999, d'après le recensement, Laroque compte 106 personnes actives, ce qui représente 46 % de sa population. Sur ces 106 personnes seulement 6 sont au chômage soit un taux de chômage de 5,6% (moyenne nationale 10%).

Ces 6 personnes se répartissent comme suit :



source INSEE RGP 1999

C'est la classe des 30-40 ans qui est la plus touchée avec 3 personnes en recherche d'emploi.



source INSEE RGP 1999

Les agriculteurs sont nombreux sur la commune puisqu'ils représentent 27,8 % des actifs. La représentation des catégories de professions intermédiaires, employés, ouvriers est la même pour les trois, soit 18,5%.

D'après le recensement INSEE de 1999, 20 actifs travaillant sur Laroque habitent cette commune. Ce sont en très grande majorité des agriculteurs. Cela signifie que presque 85 % des actifs habitant Laroque travaillent sur d'autres communes. Laroque peut être qualifiée de commune dortoir.

On peut noter également la présence de 56 retraités, ce qui représente 24,3% de la population totale.

**En résumé la commune de Laroque présentait en 1999 :**

- Un taux de chômage faible (5,6 %).
- Une population vieillissante
- Une perte significative d'habitants (environ 15 %) depuis 1980.
- Une part de retraités quasiment équivalente au quart de la population.
- Plus des  $\frac{3}{4}$  des actifs travaillent hors commune.

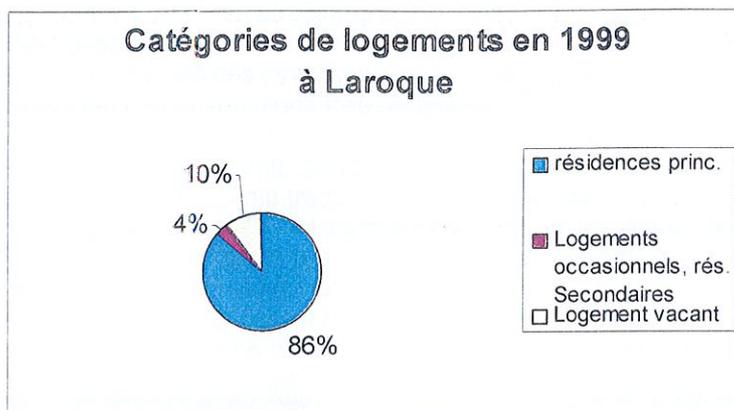
Les premiers chiffres du recensement complémentaire de 2005 montrent une inversion de la tendance : reprise de la croissance due à de nouvelle population dans la commune.

## 2. HABITAT

### 2.1. Description du parc de logements actuel

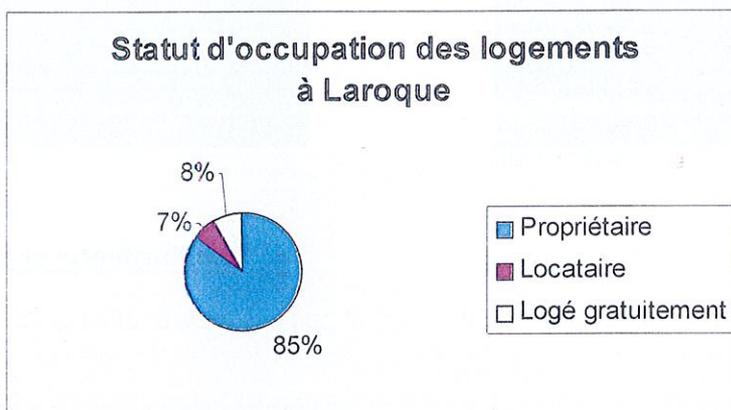
En 1999, la commune de Laroque enregistrait sur son territoire 100 logements. Tous sont des maisons individuelles ou des fermes, il n'y a pas de logements collectifs sur la commune.

La catégorie de logements est variée :



source INSEE RGP 1999

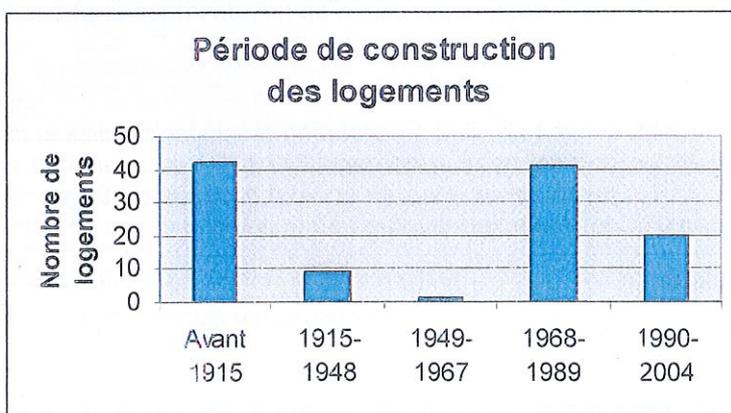
86 % des logements sont des résidences principales sur la commune. Il est intéressant de noter que 10% des logements sont vacants. Ce nombre a diminué depuis 1990 : il est passé de 16 à 10 logements entre les deux recensements. D'après les chiffres du recensement de 1999, ces logements vacants sont devenus des résidences principales habitées par des propriétaires.



source INSEE RGP 1999

85 % des occupants des logements sur Laroque sont propriétaires. Cela traduit une installation à long terme des personnes habitant la commune. Le parc locatif est faible. Il n'y a pas de logements sociaux.

## 2.2. Ancienneté des logements



source INSEE RGP 1999

Quatre périodes de dynamique de construction différentes peuvent être dégagées :

- Avant 1915, qui constitue les constructions anciennes,
- De 1915 à 1967 avec très peu de constructions,
- De 1968 à 1989, une reprise des constructions neuves,
- De 1990 à 1999, peu de constructions très récentes.

On remarque à partir de 1968 un grand bond dans la construction sur la commune, autant de constructions en 20 ans qu'avant 1915, cela traduit une dynamique de l'implantation sur la commune. On passe de 1 logement entre 1949 et 1967 à 41 constructions nouvelles entre 1968 et 1989. Ce nombre baisse de moitié sur la période de 1990 à aujourd'hui ; certainement dû à la diminution de l'offre de terrain sur la commune.

Presque la moitié des logements actuels datent d'avant 1915.

L'habitat sur la commune est partagé entre des constructions très anciennes et d'autres assez récentes.



Maison ancienne



Maison neuve

### 2.3. Dynamique de la construction

Le nombre de permis de construire autorisés par la mairie depuis le recensement de 1999:

3 permis en 1999

1 permis en 2000

0 permis en 2001

2 permis en 2002

1 permis en 2003

6 permis en 2004.

3 permis en 2005

6 permis en 2006 (source mairie)

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

L'année 2004 connaît une forte augmentation de constructions nouvelles.

#### Perspectives d'évolution

Avec ces chiffres, il est possible d'estimer la population à la fin de l'année 2004 :

En décembre 2004, la commune comptait 113 logements. Si on considère 2,49 personnes par logement (d'après le RGP INSEE de 1999) et que le taux de vacance se maintient à 10%, en postulant que le taux de mortalité est en baisse ou nul, la population de Laroque était d'environ 270 personnes fin 2004.

Le recensement complémentaire de 2005 comptait 245 personnes. La croissance est cependant moins importante par rapport aux perspectives d'évolutions.

**Le parc de logement de Laroque est composé de 86 % de résidences principales avec 85% de propriétaires.**

**Le nombre de logements vacants est en baisse mais reste quand même de 10 % en 1999.**

**Le nombre de permis de construire délivré par la mairie est en hausse depuis 2000. Cela correspond à une augmentation de la population ces dernières années (+1,1% par an).  
Les maisons neuves devront être intégrées à un parc assez ancien.  
La dynamique de la construction traduit une reprise de la dynamique démographique.  
Cette croissance récente peut être maintenue en autorisant la construction de nouveaux logements et en permettant la réhabilitation des logements vacants.**

### 3. ACTIVITE ECONOMIQUE

#### 3.1. Activité agricole

Au premier abord, les vignes apparaissent omniprésentes sur la commune de Laroque.

D'après le recensement agricole de 2000, la superficie agricole utilisée (SAU) communale est de 169 ha soit 57 % du territoire de la commune.

La SAU est recouverte à environ 80 % de vignes. Le reste est en jachère. Par rapport au territoire communal le vignoble représente quasiment 50%. (Cf Carte d'occupation du sol de Laroque page 18 et photo aérienne page 19) La surface en vignes a augmenté de 1988 à 2000 : elle est passée de 123 ha à 140 ha.



*Vignes à Laroque*

Le nombre d'exploitations, d'après le recensement agricole de 2000, est de 9 (12 en 1988). La surface moyenne par exploitation est de 16 contre 12 en 1988. Les exploitations restantes se sont donc agrandies.

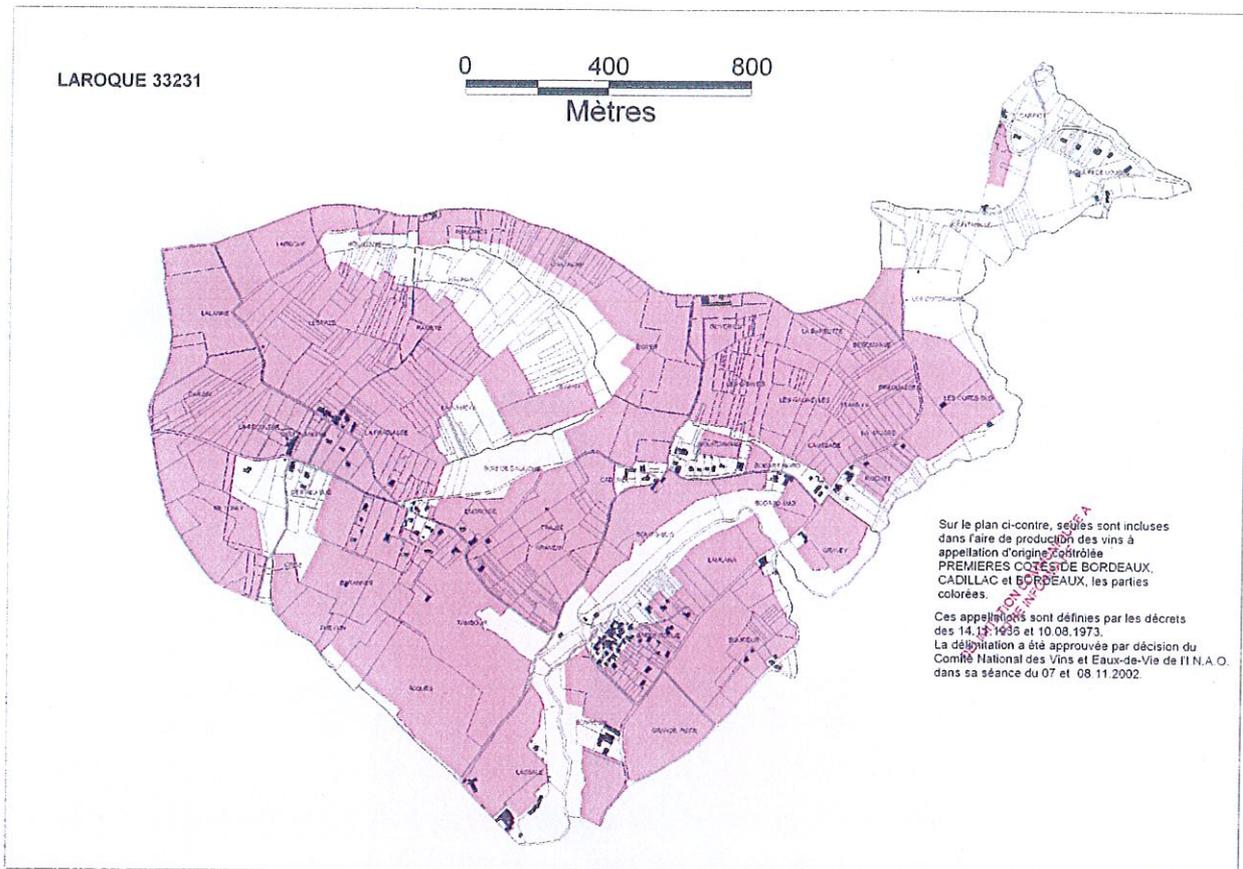
La diminution du nombre d'exploitation au dernier recensement peut s'expliquer par le fait que les données ont changé ; ce chiffre correspond aux superficies des exploitations qui ont leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles.

Quelques châteaux sont plus connus :

- Château Lassalle
- Château Gouin
- Domaine du Rochet
- Château Peller

D'après l'institut national des appellations d'origine, les vignes de Laroque sont classées sous appellations d'origine contrôlées Premières-côtes-de-Bordeaux, Cadillac et Bordeaux (Cf. carte du périmètre des AOC page suivante)

La production dominante est le vin rouge. Les vins blancs liquoreux et blanc sec sont produits dans une moindre mesure.



Carte des AOC (source INAO)

### 3.2. Autres activités

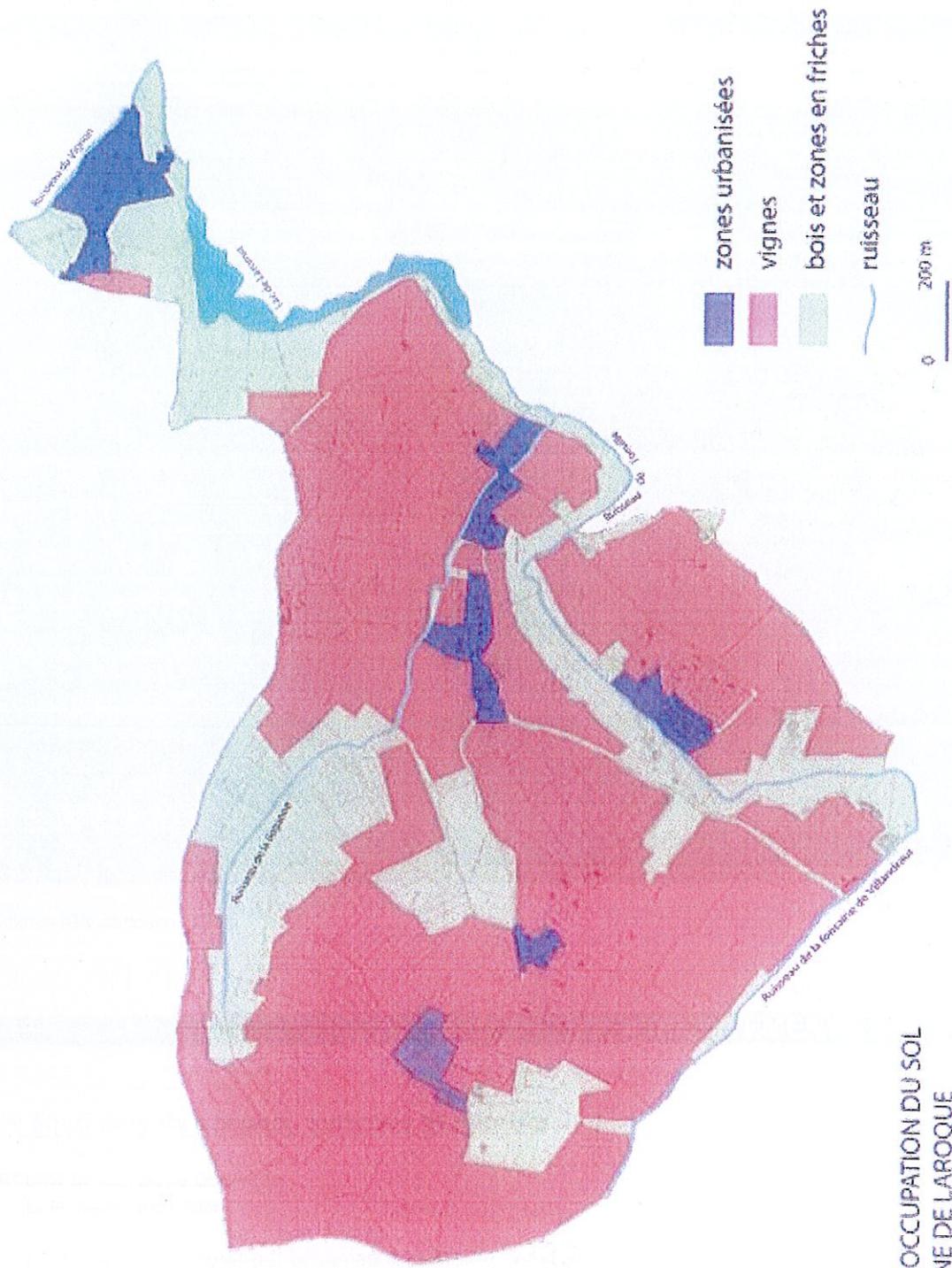
Un restaurant est présent sur la commune au bord du lac de Laromet. Il est ouvert une partie de l'année. Il accueille des touristes mais également de petits repas d'affaires entre des professionnels du secteur.

Une cave de dégustation de vin et de tapas vient d'ouvrir sur Laroque.

Sont également présents sur la commune un œnologue, un marché ambulant, un couvreur.

Au sud est de la commune, une annexe de l'hôpital psychiatrique de Cadillac est implantée.

**Le vignoble recouvre environ 50% du territoire communal. Ce sont des zones classées AOC. 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. L'activité économique de Laroque se diversifie un peu par du tourisme avec le restaurant du Lac de Laromet.**



CARTE D'OCCUPATION DU SOL  
COMMUNE DE LAROQUE



Photo aérienne IGN campagne 2002

## 4. EQUIPEMENTS GENERAUX

### 4.1. Les équipements sociaux, culturels et sportifs

La commune de Laroque possède :

- Une salle des fêtes
- Un boulodrome à côté de la mairie.
- Un point bibliothèque est organisé à la mairie, il est alimenté par le bibliobus.
- Un camping municipal d'une capacité de 20 emplacements se situe en bordure du lac de Laromet et est ouvert à la belle saison.

La commune ne possède pas d'école. Les enfants sont scolarisés des les établissements de Cadillac ou de Béguey.

## 4.2. Services et commerces

Aucun service ni commerce n'est présent sur la commune. Les habitants doivent donc se rendre dans les communes alentours, Cadillac ou Béguey, pour effectuer leurs achats de première nécessité : commerces de détail spécialisés ou non, centres commerciaux, services bancaires, poste, etc...

En ce qui concerne la restauration, au bord du lac de Laromet, un restaurant est ouvert une partie de l'année. Une cave de dégustation de vin et de tapas vient d'ouvrir.

## **5. EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE**

### 5.1. Infrastructures routières

Plusieurs routes départementales irriguent Laroque (Cf. carte réseau de voirie page 22) :

- la RD 13, qui relie Cadillac à Créon, classée en 2<sup>ème</sup> catégorie et faisant partie de l'itinéraire n° 12 *Desserte de l'Entre Deux Mers* du Schéma Directeur ;
- la RD 11<sup>E</sup>4, qui relie Cadillac à Targon, classée en 3<sup>ème</sup> catégorie et appartenant au réseau d'intérêt local ;
- la RD 120, qui traverse la commune et passe par le bourg, classée en 4<sup>ème</sup> catégorie et appartenant au réseau d'intérêt local.

En conséquence, conformément à la délibération du Conseil Général de 18 Décembre 1991, les prescriptions suivantes sont à respecter **hors agglomération** :

- pour la RD 13, classée en 2<sup>ème</sup> catégorie, les habitations doivent respecter un recul d'alignement par rapport à l'axe de la voie de 25 mètres et de 20 mètres pour les autres constructions ;
- pour la RD 11<sup>E</sup>4, classée en 3<sup>ème</sup> catégorie, le recul d'alignement à respecter par rapport à l'axe de la voie est de 15 mètres pour les habitations et de 10 mètres pour les autres constructions ;
- pour la RD 120, classée en 4<sup>ème</sup> catégorie, le recul d'alignement à respecter par rapport à l'axe de la voie est de 10 mètres pour les habitations et de 8 mètres pour les autres constructions.

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 de Laroque. 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.

Les déplacements constatés s'effectuent principalement en automobile :

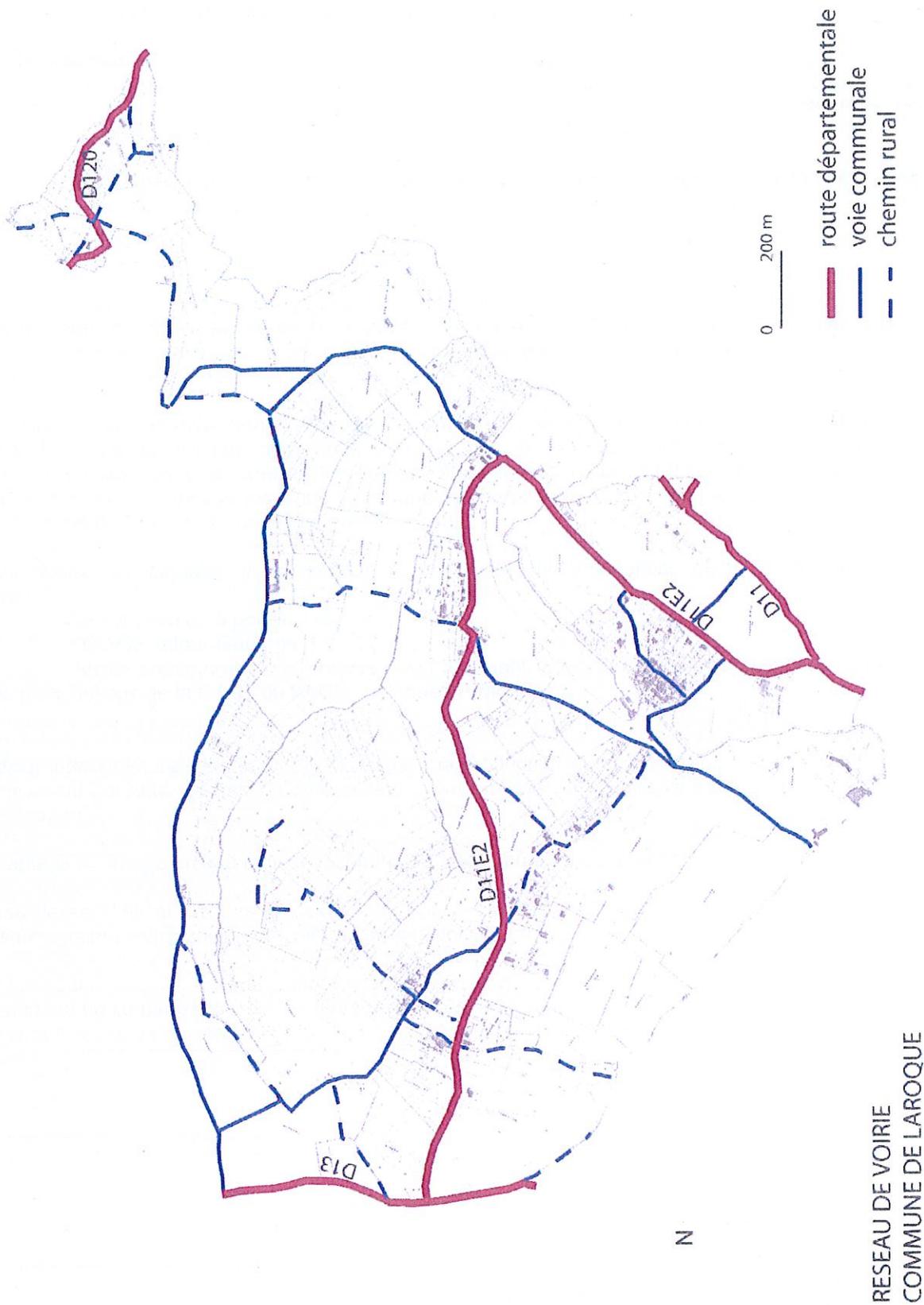
- Plus de 85% des actifs résidants à Laroque travaillent en dehors de la commune.
- La majorité des 15% travaillant sur la commune utilise aussi les moyens de locomotion motorisés (automobiles, engins agricoles pour les agriculteurs).

Ces pratiques correspondent bien à un contexte de petit bourg rural, dans un territoire majoritairement rural et plus ou moins proche d'un pôle urbain plus important, Cadillac, Langon et Bordeaux.

### 5.3. Les ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères est géré par le SEMOCTOM, structure à laquelle la commune est adhérente.

La déchetterie la plus proche se trouve à Saint Léon. Les ordures ménagères transitent par Saint Léon et sont enfouies au CET de Lapouyade.  
La redevance des ordures ménagères est prélevée au niveau intercommunal par la Communauté de Communes des Coteaux de Garonne.



#### **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.

##### **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 :

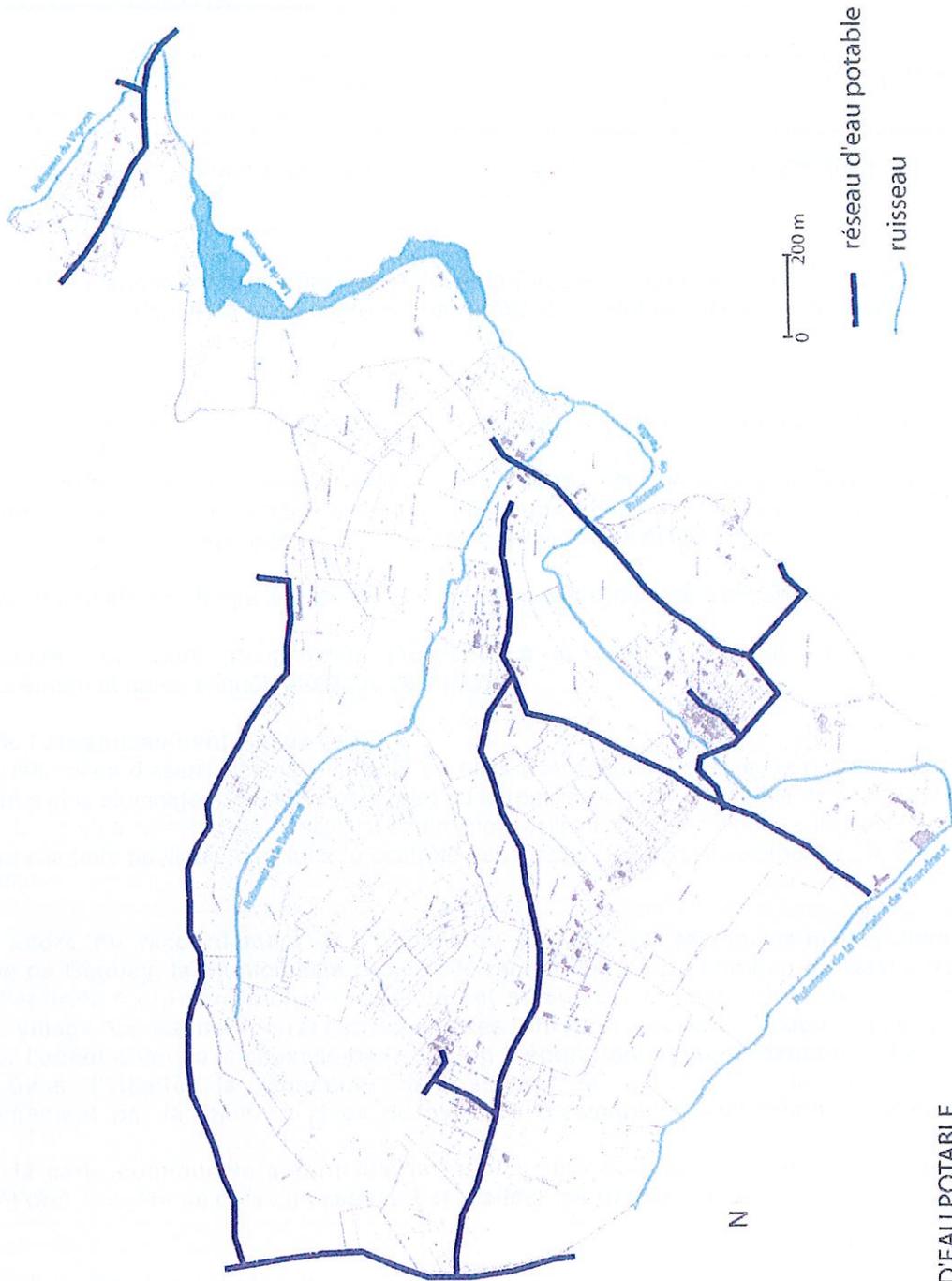
- loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ;
- SDAGE Adour-Garonne ;
- Arrêté préfectoral du 24 octobre 2000 instituant le moratoire Eocène/Oligocène et par la suite, les prescriptions de la C.L.E. du SAGE « Nappes Profondes ».

Le syndicat intercommunal des eaux de Rions gère la production et la distribution d'eau potable sur 7 communes dont Laroque. La gestion des réseaux d'eau potable du syndicat a été confiée à Electricité Service Gironde.

Aucun captage ou forage en eau potable ne se trouve sur le territoire communal.

Le réseau dessert l'ensemble des hameaux et le bourg. Cependant, de façon à permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, des renforcements doivent être envisagés.

Il est intéressant de noter que le diamètre de certaines canalisations de 42/50 peut restreindre un développement de l'urbanisation, les secteurs concernés sont Bodart, Destieu, et le nord de la commune (voir carte des zones urbanisées p 31).



réseau d'eau potable  
ruisseau

0 200 m

N

RESEAU D'EAU POTABLE  
COMMUNE DE LAROQUE

### **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 Laroque 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 :

#### **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.

**Dans le cadre du raccordement de l'hôpital de Cadillac à l'assainissement collectif sur la commune de Béguey, la municipalité projette le raccordement du hameau de Basse Roque à la station d'épuration qui sera réalisée à Béguey et ainsi assurer l'assainissement collectif d'une partie du village. Concernant le raccordement des autres secteurs du village, il sera nécessaire de vérifier l'adéquation de la capacité de la station d'épuration au raccordement de l'ensemble du village. Dans l'attente, la commune doit assurer la gestion de la problématique de l'assainissement par la mise en place de système d'assainissement adapté (collectif ou non collectif).**

**Une fois la carte communale approuvée, la municipalité doit appliquer le droit de préemption pour améliorer le système d'assainissement et réaliser les travaux qui en découlent.**

#### **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 de zonage d'assainissement sur la commune de Laroque a été faite par le syndicat intercommunal des eaux et assainissement de Rions en septembre 2000.

Des solutions d'assainissement collectif pour les hameaux les plus denses vont être mises en place. Cela concerne le bourg de Laroque, Basse Roque, Destieu, le restaurant du lac et les sanitaires du camping.

Les autres logements gardent un assainissement autonome contraint par la distance au réseau principal et par leur faible densité.



ASSAINISSEMENT  
COMMUNE DE LAROQUE

## **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 m<sup>3</sup>/h pour les zones à urbaniser ou agricoles ; 120 m<sup>3</sup>/h pour les zones artisanales ; 120 à 180 m<sup>3</sup>/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 note la présence de poteaux incendie répartis sur l'ensemble de la commune. (Cf Carte défense incendie page suivante).

Cependant 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) :

- Embroise,
- Bodart,
- Le Rouchet,
- Le moulin de Laubès,
- Mengot,
- Basse Roque.

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

Les secteurs ci-après sont défendus par des poteaux incendie de 65mm considérés par les services d'incendie et de secours comme des prises accessoires :

- Le bourg,
- La Pradiasse,
- Tambour.

Pour pallier ces carences en eau, il est souhaitable de déterminer en accord avec le chef du centre de secours de Cadillac les mesures à mettre en place pour obtenir les moyens hydrauliques nécessaires et adaptés, en fonction des risques (renforcement ou maillage de réseau, implantation de bouches ou poteaux incendie normalisés, création de réserves d'eau auto-alimentées, ...).

**D'autre part, la commune de Laroque étant parfaitement consciente de la faiblesse de son réseau de défense incendie s'engage à améliorer ses installations de manière à assurer la protection des habitations actuelles et futures. C'est d'ailleurs dans cette optique, que la commune a récemment équipé le lieu-dit Bodart d'une réserve d'eau et le lieu-dit Basse-Roque d'un point de pompage aménagé où peuvent venir se brancher les services de secours.**

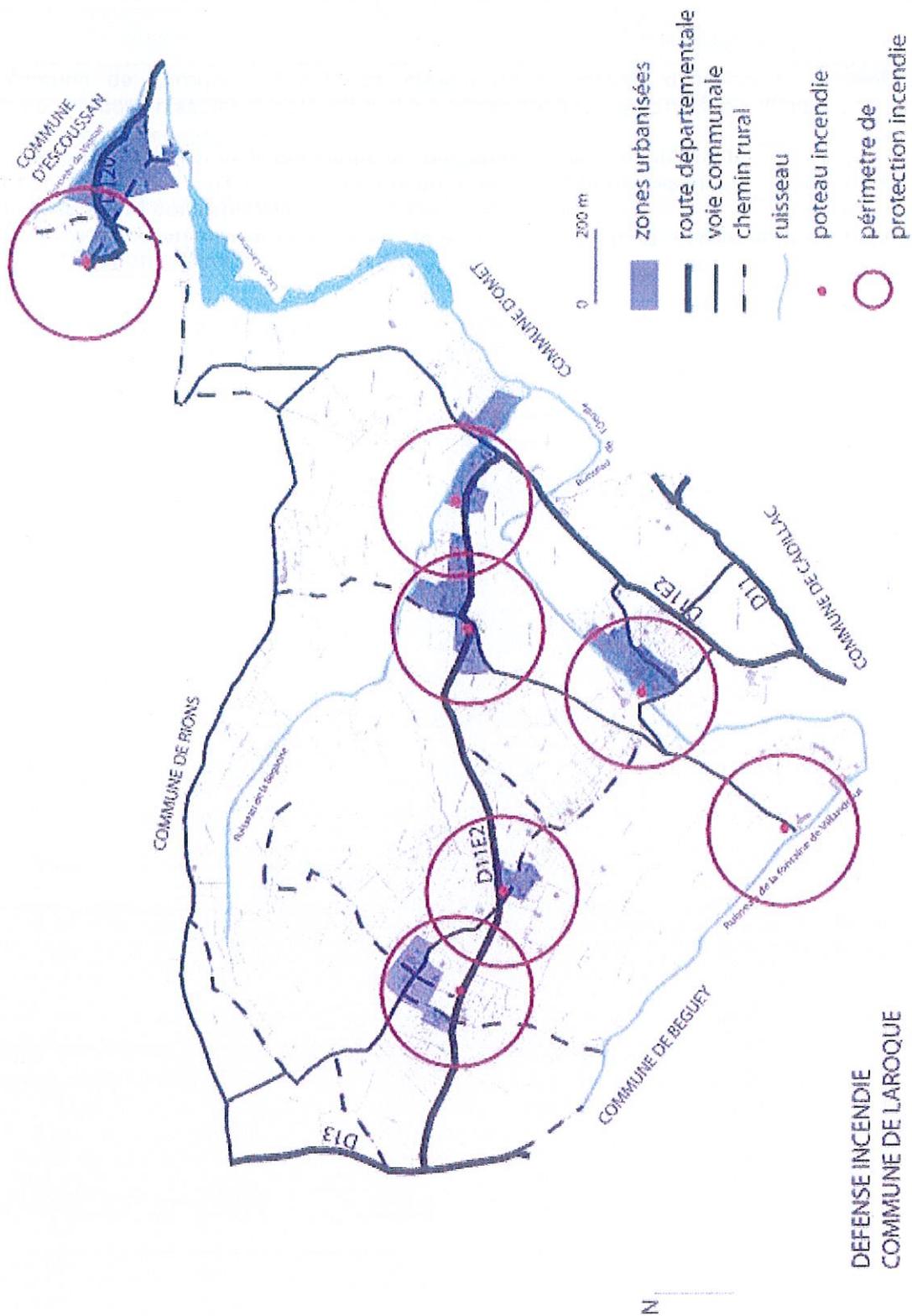
**De plus, une délibération a été prise récemment pour l'acquisition des parcelles n°472 et 473, pour l'aménagement d'un carrefour sécurisé et la réalisation d'une citerne d'eau nécessaire à l'amélioration et à la mise à niveau de la défense incendie au lieu-dit Embroise.**

**Une fois la carte communale approuvée, la municipalité doit appliquer le droit de préemption pour poursuivre l'amélioration et la mise à niveau du système de défense contre l'incendie et réaliser les travaux qui en découlent.**

### **5.7. Les risques naturels**

Le porter à connaissance nous indique que la commune est concernée par un risque naturel de carrières souterraines abandonnées. Le document d'urbanisme tiendra compte de ce risque d'effondrement très localisé à l'aplomb de ces anciennes exploitations de pierres et à leurs abords immédiats.

Une zone de carrières souterraines abandonnées est répertoriée sur le territoire communal au lieu dit « Hontanille ». 5cf. doc 1.2 Porter à connaissance plan annexe n°3.



DEFENSE INCENDIE  
COMMUNE DE LAROQUE

La commune de Laroque présente un réseau d'eau potable desservant l'ensemble de la commune, un assainissement collectif sur les zones les plus urbanisées ; d'autre part le réseau de défense incendie paraît insuffisant.

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

Les conditions de desserte par les réseaux sont des conditions essentielles permettant l'accueil de nouvelles zones constructibles.

Des équipements touristiques existent sur la commune (camping, restaurant). En revanche, les équipements culturels sont peu présents.

## **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 de Laroque 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 (source Atlas des paysages de la Gironde) :

- 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.



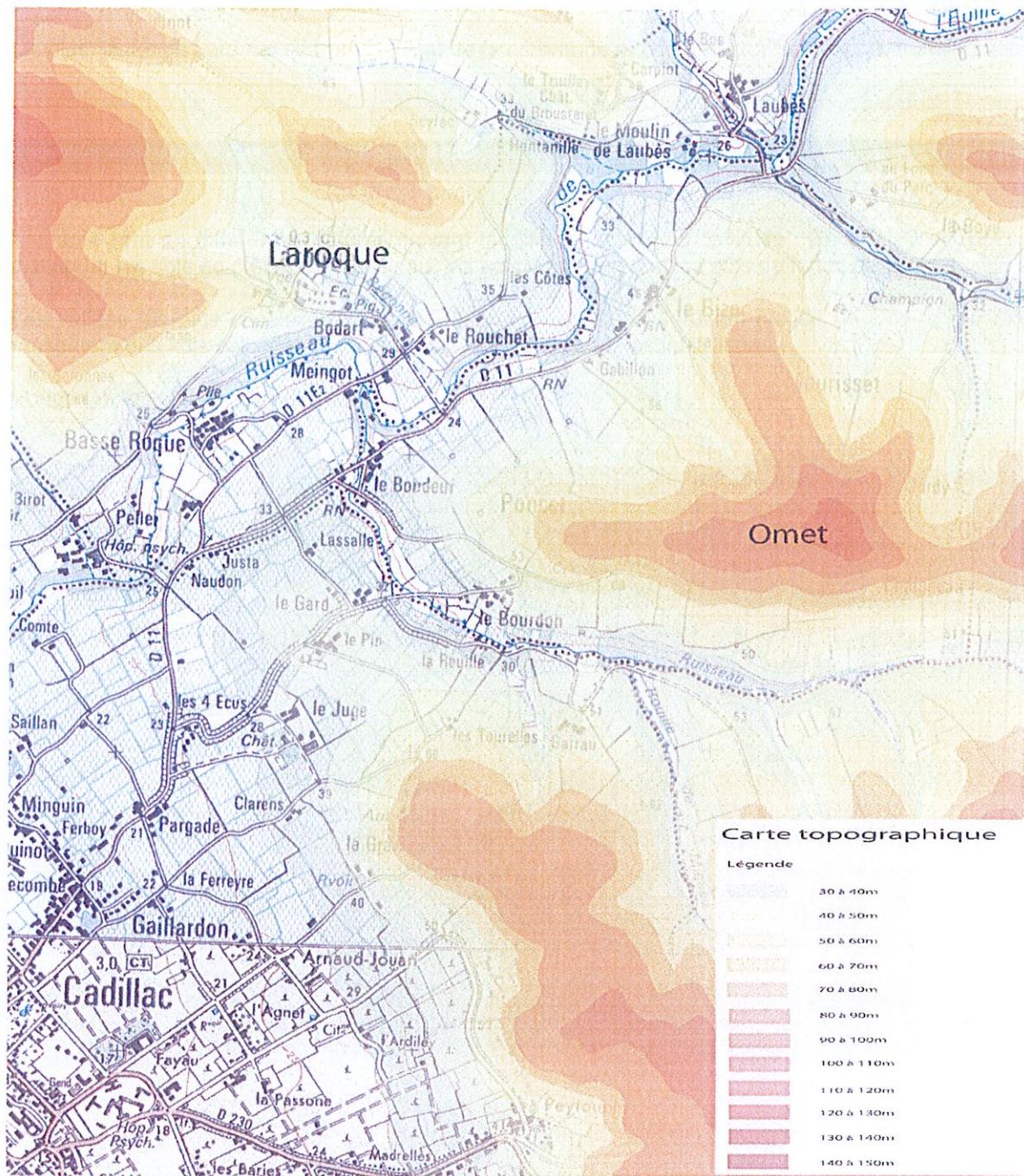
L'urbanisation s'est accomplie de deux manières, d'une part sur les reliefs à l'abri des crues des multiples cours d'eau (village- sites point focal) et d'autre part de manière éclatée, chaque exploitation agricole étant située au milieu de ses terres. L'architecture alterne simples corps de fermes,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

## 2. LE RELIEF

Le territoire de la commune de Laroque s'inscrit dans un relief vallonné interrompu par les vallées des ruisseaux (la Begonne, le Vignon, l'Oeuille, la Fontaine de Villandraut).

Le nord 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. Le point le plus élevé de la commune (109m) se situe à l'extrême Nord-Ouest de la commune près de la RD13, le point le plus bas est au niveau de la Colonie 25 m N.G.F.

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'est de la commune. (Cf Carte topographique suivante)



Source carte IGN 1/25000°

### 3. L'HYDROGRAPHIE

La commune s'inscrit dans la bassin versant de l'Oeuille qui prend sa source sur la commune de Targon et se jette dans la Garonne entre Béguey et Cadillac. L'Oeuille est un ruisseau important qui constitue la frontière Est de la commune.

La commune est irriguée par quelques ruisseaux aux débits intermittents notamment celui de l'Oeuille et celui de la Begonne. Du Vignon et de la Fontaine de Villandraut.

Les ruisseaux du Vignon au nord, de la Begonne et de la Fontaine de Villandraut au sud, viennent se jeter dans Oeuille en traversant la commune d'Ouest en Est. (Cf carte d'occupation du sol page 18).

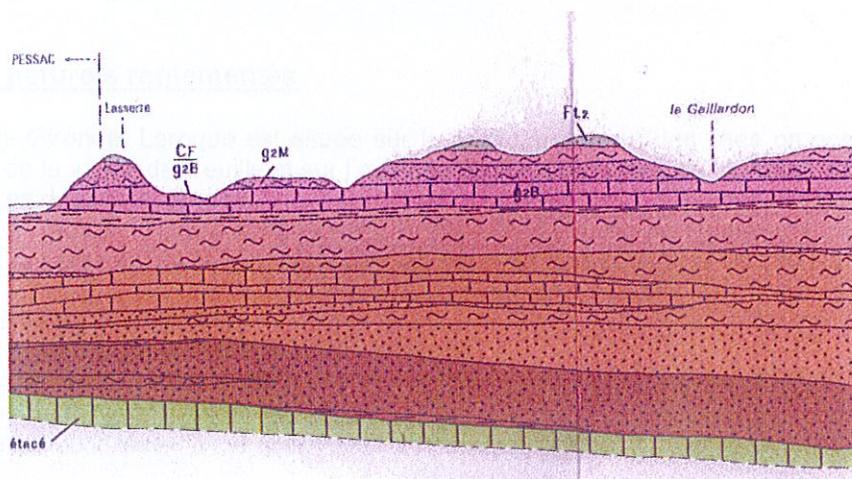
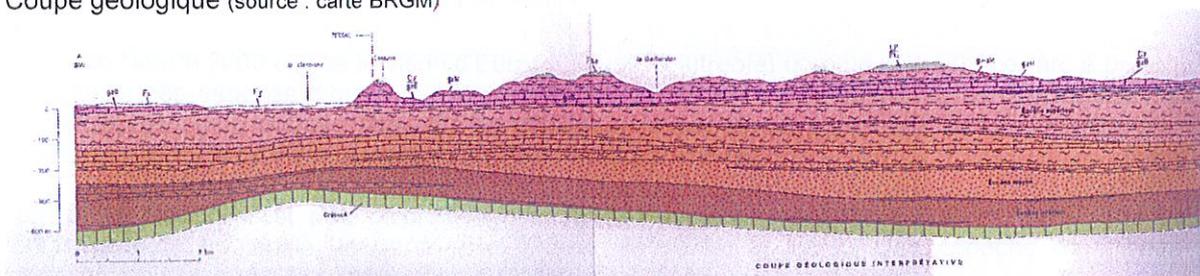
De plus, le lac de Laromet se trouve à l'est de la commune et constitue une limite communale avec Omet.

## 4. LA GEOLOGIE

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)



## 5. MILIEU NATUREL ET REGLEMENTATION

### 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 de Laroque 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 cariçaias (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.

## **5.3. Espaces naturels réglementés**

A l'échelle de la Gironde, Laroque 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 (Cf DIREN) :

- Espèce rare : *Mustela lutreola* (vison d'Europe)
- 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 de Laroque 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.

#### **5.4. Risques liées aux découvertes archéologiques**

Le décret 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et 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.

Des découvertes fortuites en cours de travaux divers sont toujours 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<sup>er</sup> du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, modifiée par la loi 2003-707 du 01 août 2003, et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

En ce qui concerne la commune de Laroque, sont concernés :

- Eglise : vestiges médiévaux
- Naudinot : vestiges gallo-romains
- Ancien Moulin

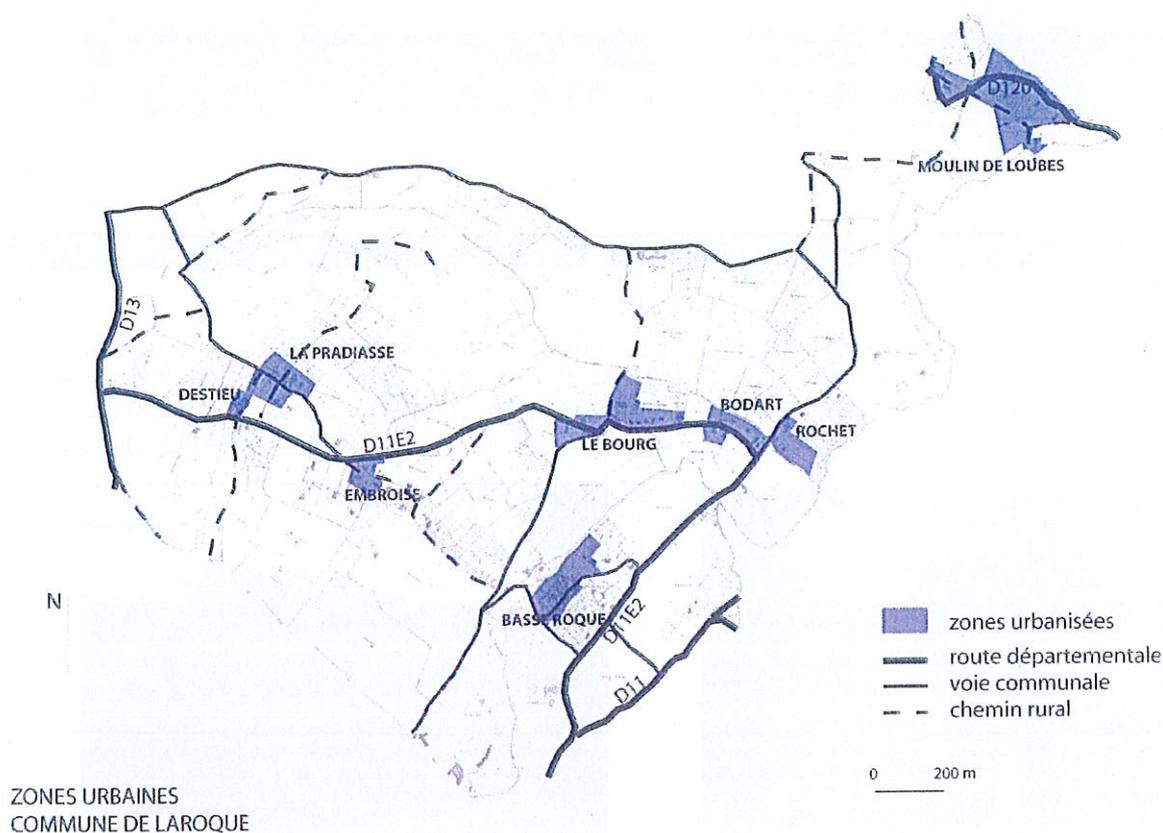
**La commune de Laroque est caractérisée par un paysage sensible dont les différentes entités devront être prises en compte dans l'élaboration du plan de zonage.**

## **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 situent le long essentiellement de la départementale D11E2 qui traverse la commune. Un hameau, celui du moulin de Loubès est complètement excentré par rapport au bourg de Laroque, il se situe tout au nord de la commune, le long de la D120.



### Evolution de l'urbanisation et structure urbaine

La mairie de Laroque ne possède pas de cadastre adéquat permettant de noter l'évolution de l'urbanisation sur les cinquante dernières années. Cependant, il est visible que les constructions neuves se sont implantées autour des hameaux existants, surtout autour de Basse Roque.

Le vieux bourg de Laroque est constitué de maisons anciennes, de l'église, du cimetière.

Globalement le développement urbain s'est fait le long des axes routiers. Les implantations des constructions se sont effectuées dans un premier temps le long de la RD11E2 à partir des groupements anciens constitués puis elles se sont implantées un peu par tout sur le territoire communal. Mais ses implantations ont été contraintes par la culture de la vigne.

*Basse Roque**Maison neuve à Basse Roque*

## 2. PATRIMOINE ET PAYSAGE

Ce qui fait la richesse de Laroque en premier lieu c'est son patrimoine végétal agricole : la culture de la vigne sur les vallons du coteaux sud de L'entre Deux Mers. Elle recouvre plus de la moitié du territoire communal. De part son relief, la commune offre de nombreux points de vue sur les vallons et sur Cadillac et plus largement sur la vallée de la Garonne.

*Vigne à Laroque**Lac de Laromet*

Le lac de Laromet constitue un atout touristique important pour la commune de Laroque.

En ce qui concerne le patrimoine urbain, l'intérieur de l'église de Laroque est classé monument de France. L'église elle-même est remarquable, de même que certaines vieilles maisons en pierre.

Il n'existe plus de garenne autour des châteaux : elles ont été progressivement transformées en parc et jardin.

*Eglise de Laroque*

### 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 réseau routier page 22) :

- Des routes départementales qui bordent la commune ou la traversent et qui relient les communes plus importantes environnantes telles Cadillac et Créon. 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.

Itinéraire de randonnées : Un chemin départemental de randonnée longe le lac de Laromet. L'idée d'une passerelle enjambant le lac est en projet, en partenariat avec le Conseil Général.

**L'urbanisation de Laroque s'est développée autour des hameaux existants, contrainte par ses zones AOC. L'atout principal de la commune est composé de son patrimoine végétal avec ses coteaux en vigne et le lac de Laromet.**

## **4<sup>ème</sup> PARTIE : JUSTIFICATION DU ZONAGE**

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

## 1. ENJEUX ET OPTIONS DE DEVELOPPEMENT

### 1.1. Bilan synthétique

A partir de l'analyse de la situation existante de la commune, de l'état initial et de l'environnement, il est possible de dresser un premier bilan et en traduire les points forts :

- une présence marquée de l'activité agricole et plus particulièrement viticole ;
- une identité paysagère forte avec un territoire communal vallonné présentant des points de vues remarquables ;
- des groupements de constructions identifiés : le Bourg - Bodart - Rochet d'une part, puis Basse Roque, Embroise et Destieu d'autre part ;
- une urbanisation banalisante et diffuse qui mite le paysage et qu'il est nécessaire de limiter.

Situé dans un secteur particulièrement vallonné de l'Entre Deux Mers, le village se développe au sein d'entités et d'unités paysagères spécifiques et identifiées. L'environnement local, l'équilibre entre les milieux urbains, agricoles et naturels définissent une sensibilité toute particulière au paysage.

L'espace agricole sur le territoire communal, est composé presque exclusivement de la viticulture et reste, malgré la crise rencontrée actuellement, l'activité économique reine.

Un des enjeux de la carte communale réside dans la préservation de cette activité ainsi que du caractère particulier qui en découle : l'identité et les images d'un village tourné vers son terroir où règne une indéniable qualité de vie.

Cependant, le contexte géographique local et le territoire déterminent également des contraintes à l'urbanisation telles que les modes d'écoulement des eaux pluviales, les modalités d'assainissement, les risques liés à la défense incendie.

### 1.2. Les enjeux et les choix communaux

Les grands enjeux de développement futur de la commune de Laroque 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'AMENAGEMENT

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.

La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants pour se situer entre 300 et 350 habitants environ. Ainsi elle souhaite se développer de façon mesurée mais d'ouvrir les espaces nécessaires pour atteindre l'objectif de croissance.

- 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 Laroque il est nécessaire de prendre en compte l'urbanisation existante du bourg le long du chemin départementale n°11<sup>E</sup>4 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 solidarissant 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 :

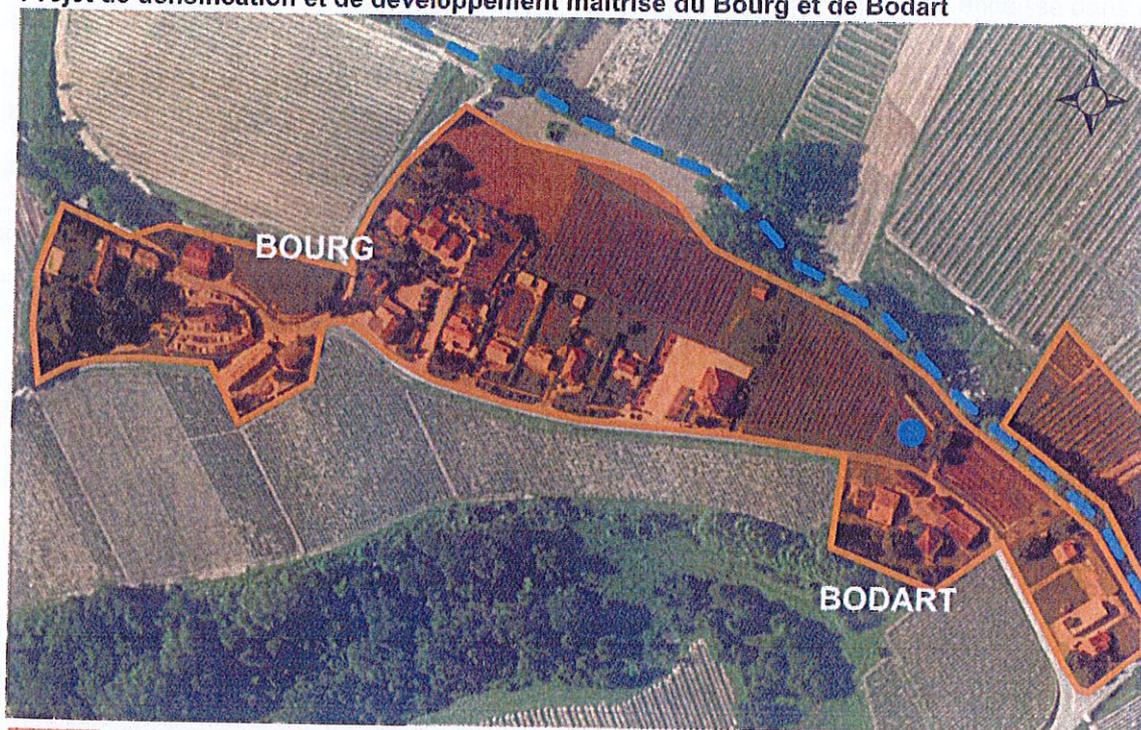
- remplissage des dents creuses et extension maîtrisée du bourg ;
- remplissage des dents creuses des hameaux constitués d'Embroise et de Destieu ;
- identification et remplissage des dents creuses du hameau de Basse Roque.

### 2.2.1 Le bourg et Bodart

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 ou de surfaces enherbées.

Ces zones ne sont actuellement pas desservies par un réseau viaire « confortable ». 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.

#### Projet de densification et de développement maîtrisé du Bourg et de Bodart



- Projet de zonage s'appuyant sur l'urbanisation existante et en cours de réalisation
- Réserve d'eau réalisée pour la défense incendie
- Ruisseau de Beganne

Enfin, pour permettre la desserte des parcelles en arrière de la mairie, il est nécessaire de créer une voie de desserte locale depuis le chemin n°6 de la Beganne 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 en arrière de la mairie : elle permettrait de donner de l'épaisseur au bourg de créer une certaine forme urbaine et un peu de densité. Ce développement permettrait de créer un deuxième front bâti dans le bourg et donc de le densifier. Néanmoins, le zonage prend en compte la présence du ruisseau de Beganne et dégage donc une partie non constructible sur ces abords. Le périmètre non constructible autour du ruisseau varie selon le niveau d'encaissement de ce dernier.

En ce qui concerne le secteur de Bodart, hormis sa proximité et sa continuité naturelle avec le Bourg, la densification de l'urbanisation se justifie également par la présence depuis peu (réalisation récente de la commune) d'une réserve d'eau assurant la défense incendie de tous les bâtiments situés à proximité.

**La commune doit appliquer le droit de préemption pour améliorer le système d'assainissement.  
Défense incendie à renforcer : La commune doit appliquer le droit de préemption pour réaliser ou améliorer le système de défense incendie**

### 2.2.2 Caussade et Rochet

Ces deux secteurs se situent de part et d'autre de la voie communale n°5, à l'Est du Bourg et de Bodart.

Le développement de l'urbanisation de Caussade correspond à une extension et une densification du lieu-dit de Bodart. Ce secteur est à ce jour constitué de terrains en friches dont la valeur agronomique est médiocre pour la culture de la vigne. L'extension limitée et maîtrisée de l'urbanisation dans ce secteur offre d'autre part l'avantage de pouvoir mutualiser les accès sur la voie communale n°5.

Quant à la présence du ruisseau de Beganne qui longe les parcelles constructibles à cet endroit, il ne présente aucun danger d'inondation pour les constructions potentielles tant il est encaissé dans un fossé de profondeur confortable (environ 3 mètres).

L'Ouille et la Beganne constituent deux exutoires pérennes permettant l'assainissement individuel des parcelles constructibles en attendant un éventuel raccordement à un réseau d'assainissement collectif.

En ce qui concerne le secteur de Rochet, le choix de la commune est de limiter la zone urbaine à la stricte occupation du sol actuelle afin de limiter les possibilités de voir de nouvelles constructions se développer et d'empêcher toute nouvelle construction le long de la voie communale n°5.

### Projet de densification et de développement de Caussade et Rochet



De cette manière, le projet de zonage concernant le secteur de Rochet consiste en une simple gestion des constructions existantes. Elle permet de préserver de bons terroirs plantés et classé en AOC.

**La commune doit appliquer le droit de préemption pour améliorer le système d'assainissement.  
 Défense incendie à renforcer : La commune doit appliquer le droit de préemption pour réaliser ou améliorer le système de défense incendie**

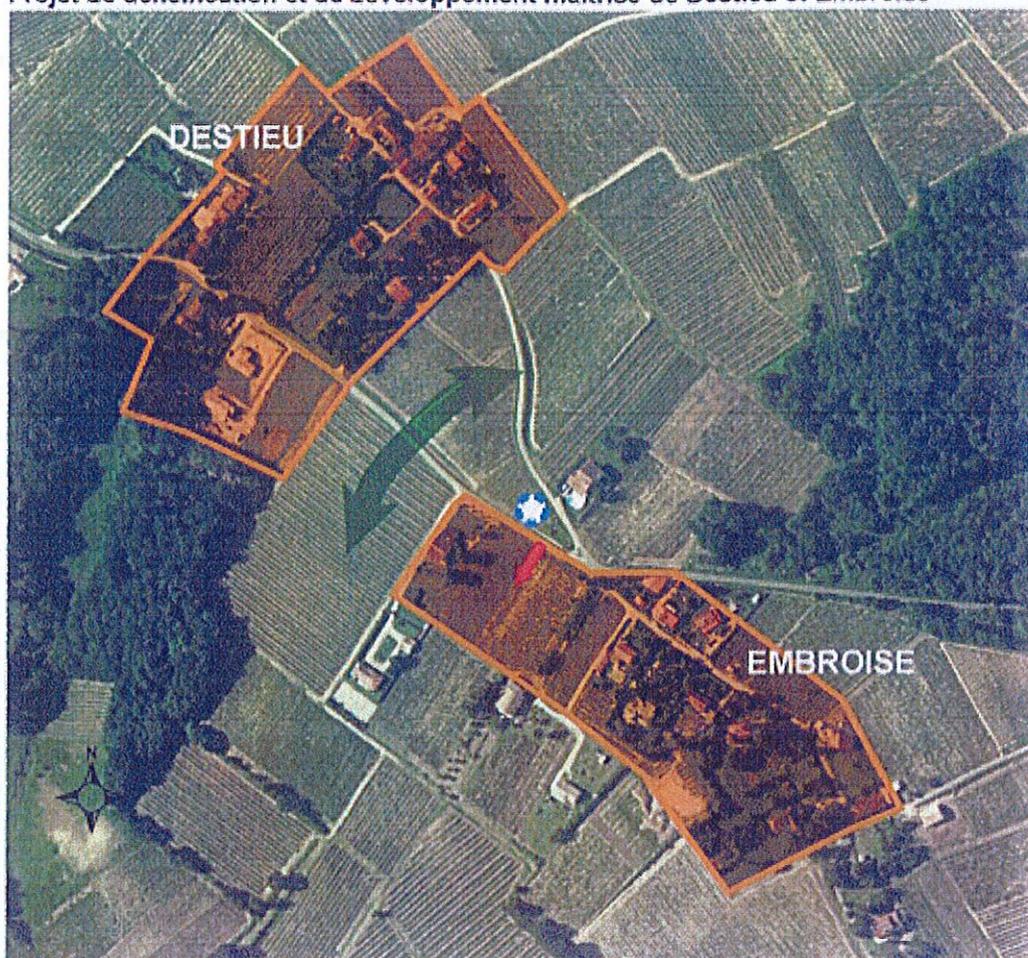
#### 2.2.3 Destieu et Embroise

Les zones se situent entre les parcelles urbanisées (remplissage des dents creuses de ces hameaux constitués) et leurs pourtours. L'occupation du sol actuelle est composée de vignes ou de prairies.

Elles sont desservies directement par le chemin départemental n°11<sup>E</sup>4, la voie communale n°4 ou un chemin rural.

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

## Projet de densification et de développement maîtrisé de Destieu et Embroise



-  Projet de zonage s'appuyant sur l'urbanisation existante et en cours de réalisation
-  Point de passage obligé pour la mutualisation des accès aux nouvelles parcelles urbanisables
-  Coupure d'urbanisation à maintenir entre Destieu et Embroise
-  Projet de création d'une réserve d'eau pour la défense incendie

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 qu'une coupure d'urbanisation soit matérialisée entre les deux hameaux de Destieu et d'Embroise. Ces deux hameaux ne doivent pas faire converger leur urbanisation.

D'autre part, en ce qui concerne le hameau d'Embroise, une zone relativement vaste est ouverte à l'urbanisation en son centre. Pour obtenir une urbanisation la plus cohérente possible dans cet espace permettant également de rationaliser de manière optimale les différents réseaux, un point de passage obligé doit être préconisé. Celui-ci permettra notamment de limiter le nombre d'accès débouchant sur le chemin départemental n°11. De plus, dans ce hameau, la plus grande zone ouverte à l'urbanisation est limitée par des habitations déjà existantes de manière à ce que l'impact paysager des nouvelles constructions soit le moins fort possible depuis les points de vue alentours.

**La commune doit appliquer le droit de préemption pour améliorer le système d'assainissement. De plus, une délibération a été prise récemment pour l'acquisition des parcelles n°472 et 473, permettant l'aménagement d'un carrefour sécurisé et la réalisation d'une citerne d'eau nécessaire à l'amélioration et à la mise à niveau de la défense incendie au lieu-dit Embroise.**

### 2.2.4 Basse Roque

Les zones se situent entre les parcelles urbanisées (remplissage des dents creuses de ces hameaux constitué) et leurs pourtours. L'occupation du sol actuelle est composée de vignes ou de prairies.

Elles sont desservies directement le chemin départemental n°11 et la voie communale n°104.

Basse Roque est constitué d'un hameau ancien relativement dense mais aussi d'une urbanisation plus récente qui a mité l'espace périphérique. L'objectif est donc de parvenir au comblement des dents creuses restantes.

Au niveau de la défense incendie, il faut signaler l'installation récente d'une prise de raccordement pour les secours, validée par le SDIS, au lieu dit « petit pont » qui permet la défense de tout le secteur de Basse Roque.

#### Projet de densification et de développement maîtrisé de Basse-Roque



 Projet de zonage s'appuyant sur l'urbanisation existante et en cours de réalisation

Enfin, la densification de l'urbanisation dans le secteur de Basse Roque se justifie par le projet à plus ou moins long terme de raccorder ce secteur à l'assainissement collectif de la commune voisine de Béguey. Le zonage proposé permet de limiter l'extension de l'urbanisation le long des voies et de préserver de bons terroirs plantés et classé en AOC.

### 2.2.5 Le Moulin de Loubes

La matérialisation d'une zone urbaine au lieu-dit du Moulin de Loubes ne s'appuie que sur la volonté de laisser la possibilité au patrimoine bâti déjà existant de continuer à vivre. Le but est ainsi de permettre la réalisation d'annexes séparées aux habitations.

Pour répondre à cet unique objectif, la zone urbaine est volontairement limitée de manière à ne pas offrir un potentiel urbanisable important. De ce fait, aucun apport supplémentaire en population n'est envisagé, et la capacité d'accueil offerte par le document de Carte Communale ne s'en trouve pas modifié.

De plus, aucun réseau d'assainissement collectif ne desservira ce secteur et le rejet d'un assainissement individuel pour une construction neuve sera soumis à l'avis du Conseil Général qui permettra ou non le rejet dans les fossés départementaux. Ce dernier point vient contraindre un peu plus les faibles possibilités d'urbanisation qui existe dans le secteur du Moulin de Loubes.

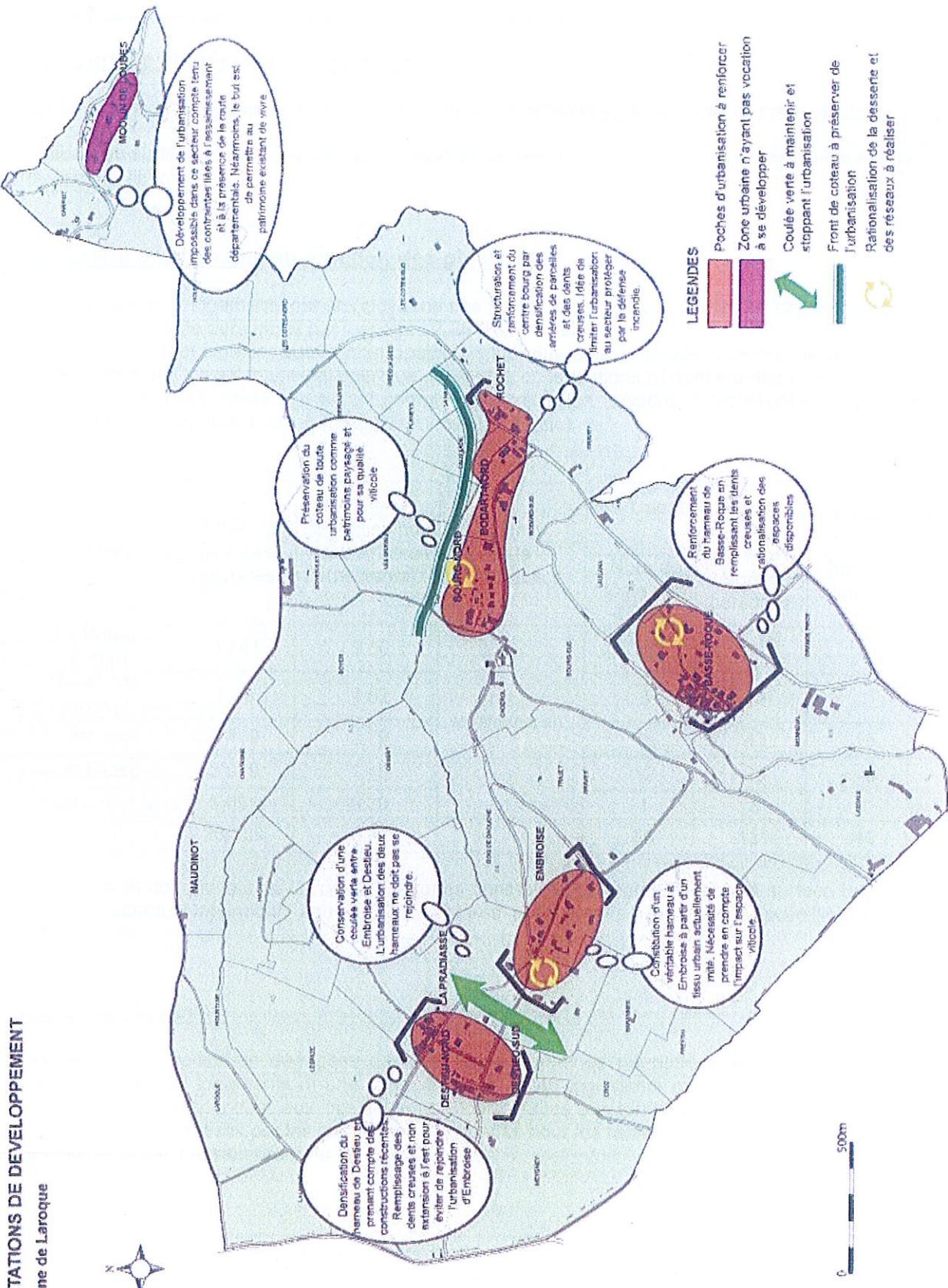
### 2.3. Préconisation pour la maîtrise de la qualité architectural

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 Laroque, depuis la RD11 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.



**LEGENDES**

- Poches d'urbanisation à renforcer
- Zone urbaine n'ayant pas vocation à se développer
- Coulée verte à maintenir et stoppant l'urbanisation
- Front de coteau à préserver de l'urbanisation
- Rationalisation de la desserte et des réseaux à réaliser

**ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT**  
Commune de Laroque



### 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)

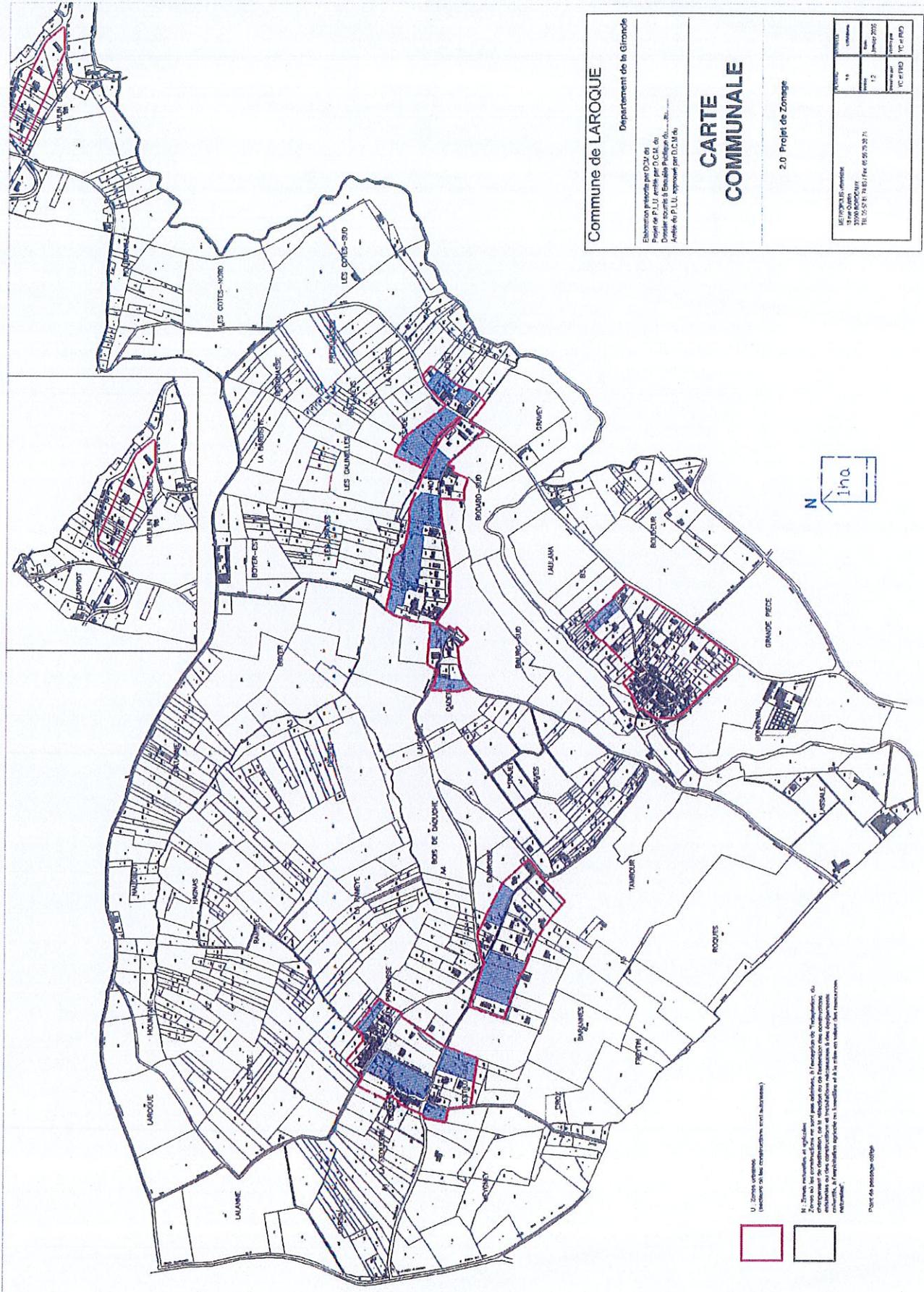
D'autre part, il faut signaler que la municipalité de Laroque s'est engagée à ce qu'une délibération soit prise au sein du Conseil municipal pour que seules les constructions portant sur des parcelles de plus de 1 200 m<sup>2</sup> soient autorisées. En tenant compte de la rétention foncière, il est 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 :		Capacité nette : Coeff abattement : 0,80	
				Nbre de logts / ha (8/ha)	Nbre de personnes	Nbre de logts / ha	Nbre de personnes
Le Bourg, Bodart	5,141	2,00	2 logements/an	16	38	13	30
Caussade, Rochet	1,48	1,02		8	19	7	17
Destieu	4,479	2,29		18	43	15	34
Embroise	3,948	1,45		12	28	10	22
Basse Roque	5,091	0,20		1	3	1	3
<b>TOTAL</b>	<b>20,139</b>	<b>6,96</b>		<b>55</b>	<b>131</b>	<b>46</b>	<b>106</b>

Dans la carte communale de Laroque, les zones constructibles représentent une surface totale de plus de 20 hectares. Cependant, seules 6,96 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 55 logements et une capacité nette de 46 logements par l'application d'un coefficient d'abattement correspondant aux observations locales faites sur territoire en prenant la moyenne des espaces libres composés par les équipements, espaces pour les réseaux à développer pour améliorer la défense incendie, l'assainissement.



Commune de LAROQUE  
 Département de la Gironde

Élaboration présentée par D.U. de  
 Projet de P.L.U. arrêté par D.C.M. de  
 Dossier soumis à Enquête Publique le...  
 Arrêté de P.L.U. approuvé par D.C.M. le...

## CARTE COMMUNALE

2.0. Projet de Zonage

MÉTROPOLIS	Date	N°	Date
19 rue Quatre	12	12	Janvier 2025
33000 LAROQUE			
TEL : 05 52 74 85 11 Fax : 05 52 74 39 71			

U. Zones urbaines  
 (incluant les constructions existantes)

N. Zones naturelles et agricoles  
 (incluant les constructions existantes)

Plan de zonage

### **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 131 habitants supplémentaires et une capacité réelle de 106 personnes supplémentaires compte tenu des espaces nécessaires à la réalisation d'équipements de desserte (voirie) et d'équipements permettant d'améliorer la desserte par les réseaux des différents secteurs (défense incendie, assainissement, ...).

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.

## **4. VOLET PAYSAGER**

Afin d'évaluer les incidences des orientations de la carte sur l'environnement et exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur, ce chapitre rappelle les mesures à mettre en place permettant au projet de répondre aux problématiques environnementales.

### **4.1 Les incidences sur les eaux de surfaces**

Le maintien, dans le zonage en zone naturelle et agricole, de la protection des boisements humides le long des cours d'eau participe à une logique de réduction et de prévention des actions de pollution et de ruissellement.

### **4.2 Les incidences sur les milieux naturels**

#### **Les zones naturelles et agricoles**

Le projet de Carte Communale veut protéger le plus possible les milieux sensibles constitués par les milieux humides et les boisements des ripisylves des bords des fossés et du ruisseau de l'Oeuille.

En effet, la politique de protection des espaces naturels menée à travers la carte communale, se traduit par une urbanisation qui s'appuie sur des éléments naturels structurants, des regroupements de constructions significatifs (Le Bourg, Bodart, Rochet, Basse-Roque, Destieu, Embroise, Moulin de Loubes) mais avec le souci de ne pas voir l'urbanisation franchir des limites significatives (les sommets de crêtes et les perceptions lointaines), d'éviter une consommation excessive du territoire et le mitage des espaces agricoles et naturels.

De plus, le projet traduit la volonté municipale de préservation des espaces naturels liées aux activités agricoles et leur différenciation par rapport aux zones urbaines.

### **4.3 Les incidences sur les paysages**

#### **Limitation de l'urbanisation**

Arrêt de l'urbanisation linéaire le long des voies de circulation.

Redéfinition des zones à urbaniser permettant de rationaliser les espaces urbains et les réseaux.

Utilisation du potentiel résiduel des zones urbaines (dents creuses).

Limitation de la surface dévolue au développement urbain.