

SAINT-TROJAN

CARTE COMMUNALE

0.0 Bilan de la concertation

Révision de la Carte Communale prescrite par D.C.M du 16/12/2020

Projet de Carte Communale notifié par D.C.M du ...

Dossier soumis à Enquête Publique du ... au ...

Carte Communale approuvée par D.C.M du ...



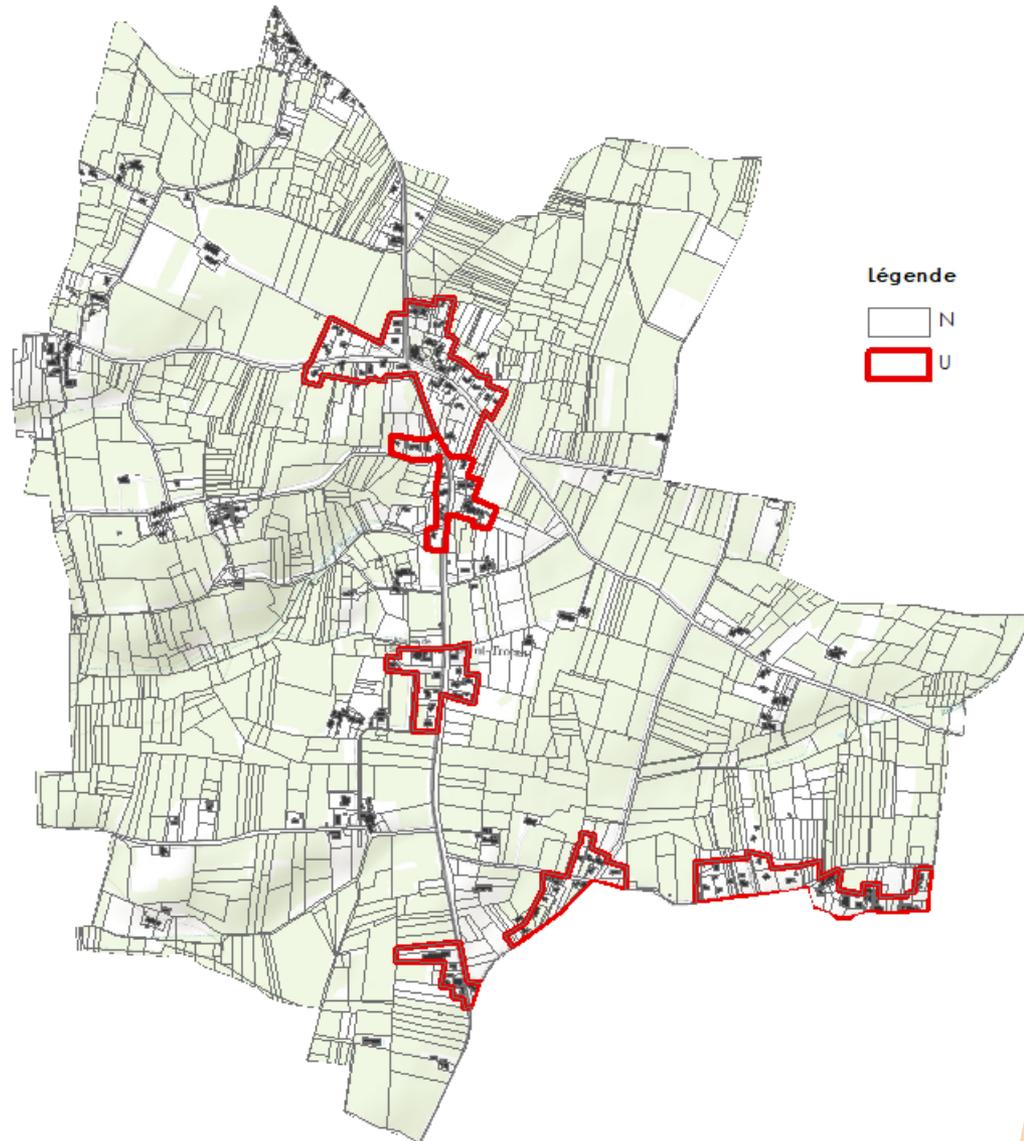
SAINT-TROJAN

Révision de la Carte Communale

Présentation du Projet de Carte Communale révisée

15 novembre 2022

Le contexte, une Carte Communale à questionner au regard des évolutions des dernières années... et de celles à venir...



Le contexte, une Carte Communale en compatibilité avec les documents de portée supérieure

▪ Socle législatif :

Code de l'urbanisme
Loi littoral
Loi SRU,
Les lois Grenelle 1 & 2,
Loi ALUR,
Loi ELAN,
...
Loi Climat & Résilience

▪ Les documents supérieurs :

SDAGE, SAGE, ...
Les Risques, ...
Le SRADDET de la Région Nouvelle Aquitaine

▪ Les documents d'urbanisme :

Carte Communale

Rapport de compatibilité

PLU
ZAC
PLH
PDU,
etc.



Exemple d'objectif du SRADDET de la Région Nouvelle Aquitaine :
« **31. Réduire de 50 % la consommation d'espace à l'échelle régionale, par des modèles de développement économes en foncier** ».

1

QUELQUES ÉLÉMENTS CLÉS DU DIAGNOSTIC

Evolutions démographiques

En 2019, Saint-Trojan compte **355 habitants** :

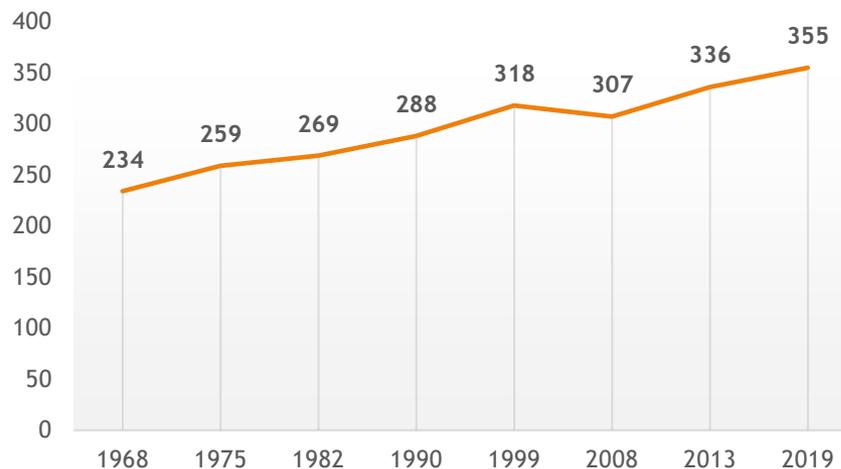
- + 19 habitants en 6 ans,
- +48 habitants en 11 ans.

355 habitants en population légale 2019.

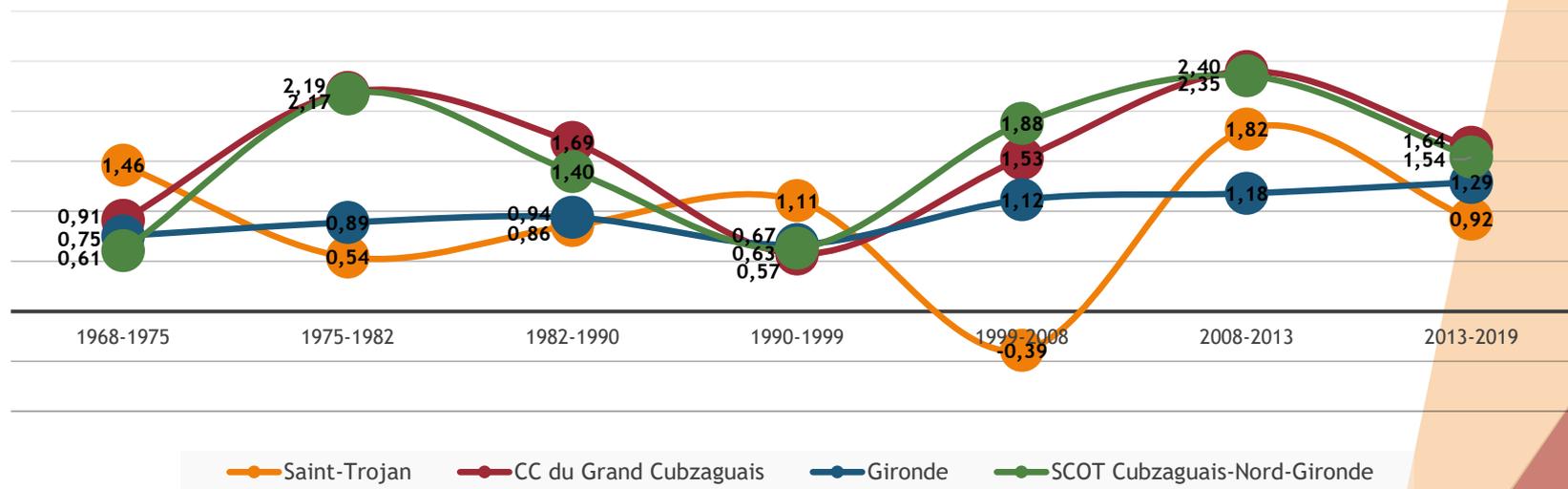
Saint-Trojan est la commune la moins peuplée du territoire du SCoT Cubzaguais Nord Gironde.

La commune dispose d'une attractivité résidentielle certaine qui reste toutefois en-deçà des moyennes locales.

Évolution démographique



Évolution démographique par périmètre géographique



Le parc de logements

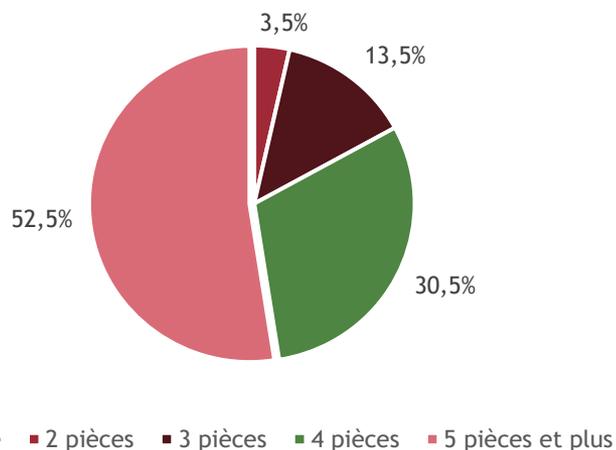
En 2019, Saint-Trojan compte 164 logements :

- 146 résidences principales (89,2%),
- 6 résidences secondaires (3,8%),
- 11 logements vacants (7%).

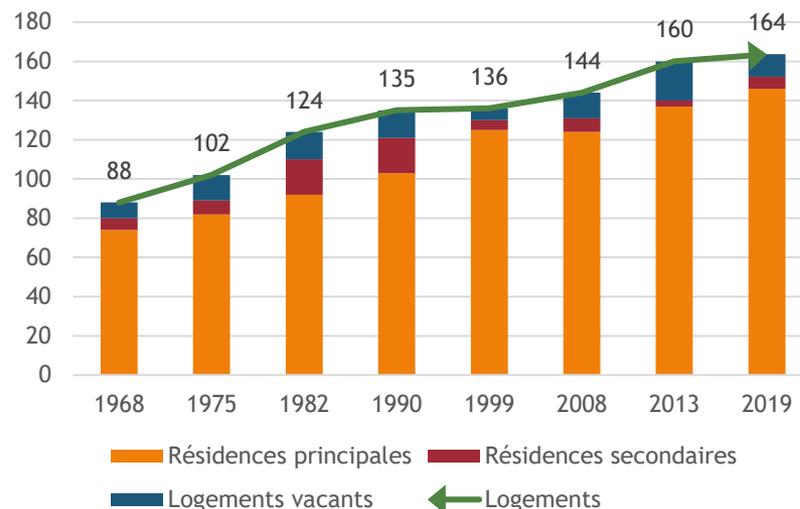
100% des logements sont des maisons.

50 % des résidences principales disposent d'au moins 5 pièces. Mais la construction neuve s'est surtout réalisée sur des 3 pièces.

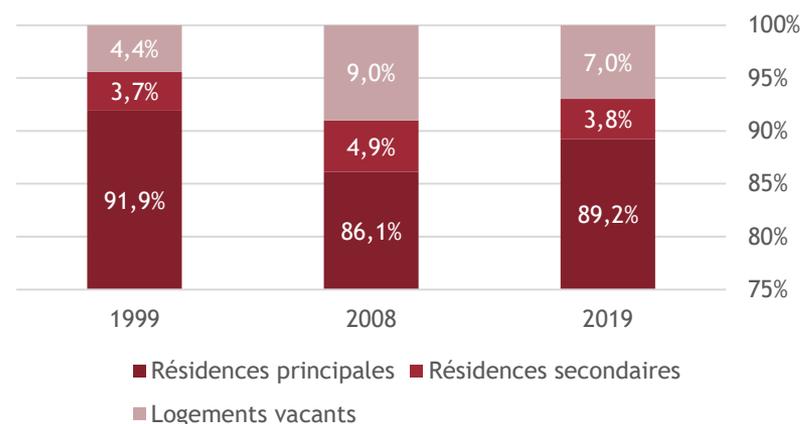
Taille des résidences principales en 2019



Évolution du nombre de logements

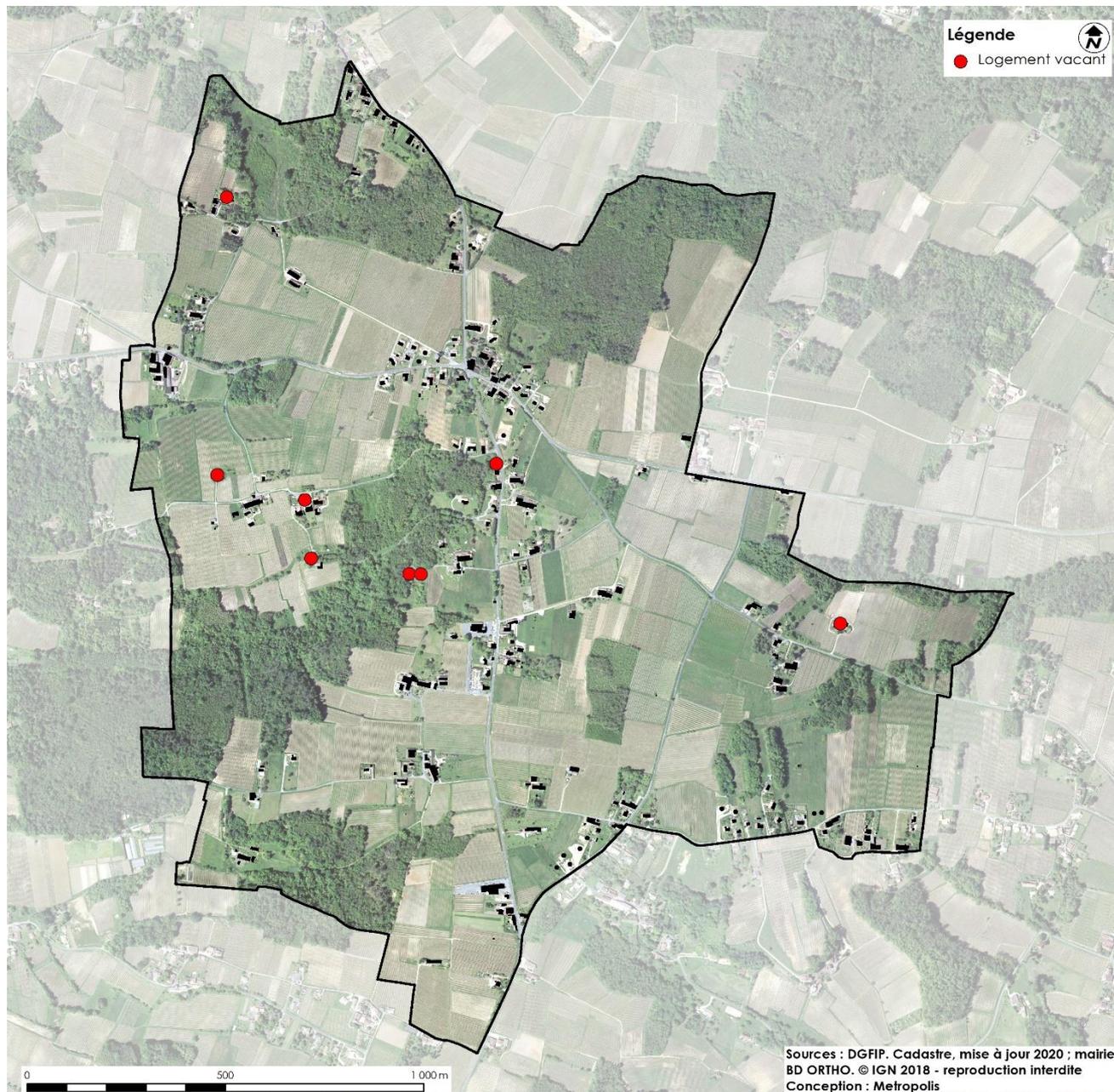


Évolution de la composition du parc de logements



Une vacance de logements qui ne fait pas enjeu

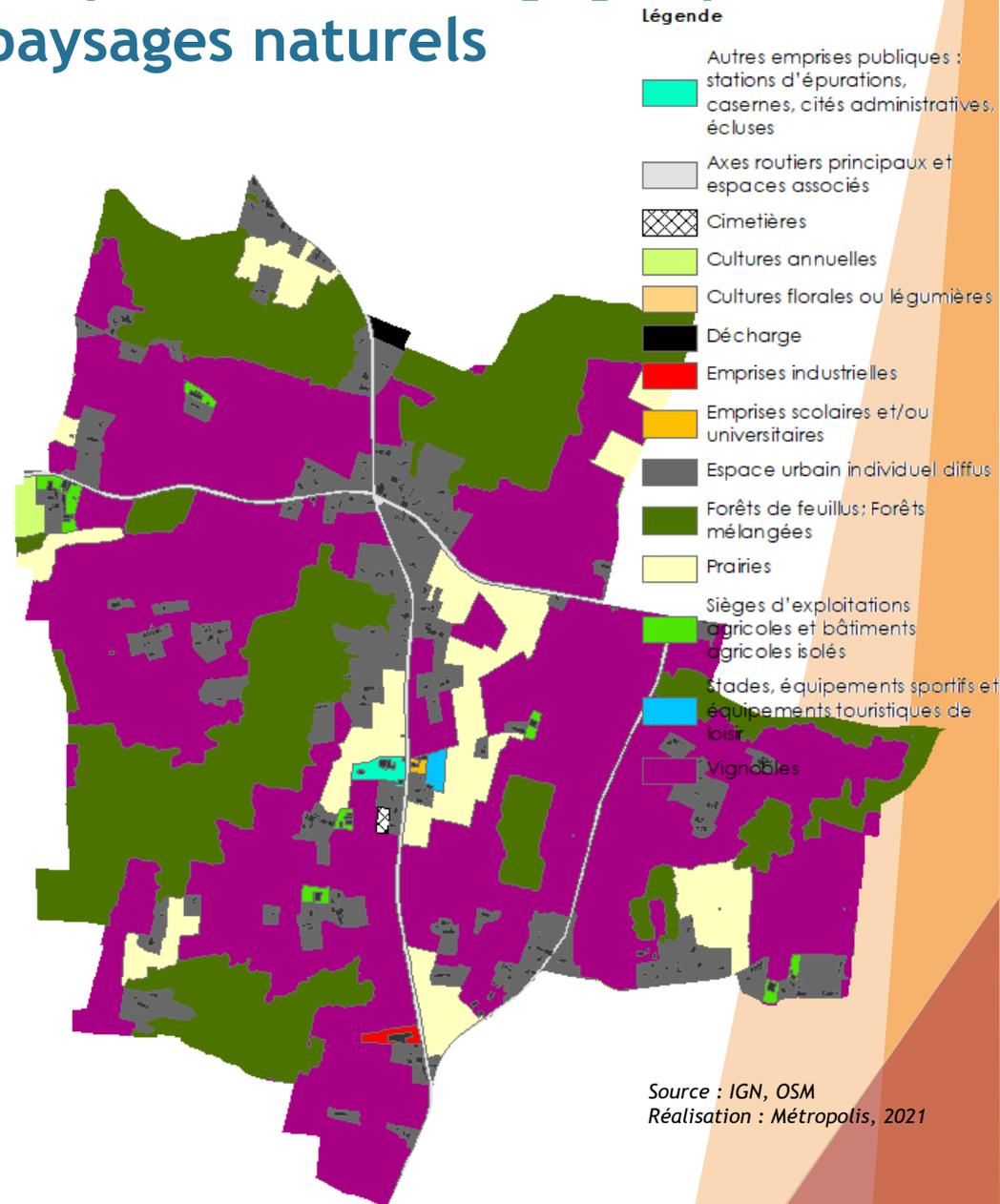
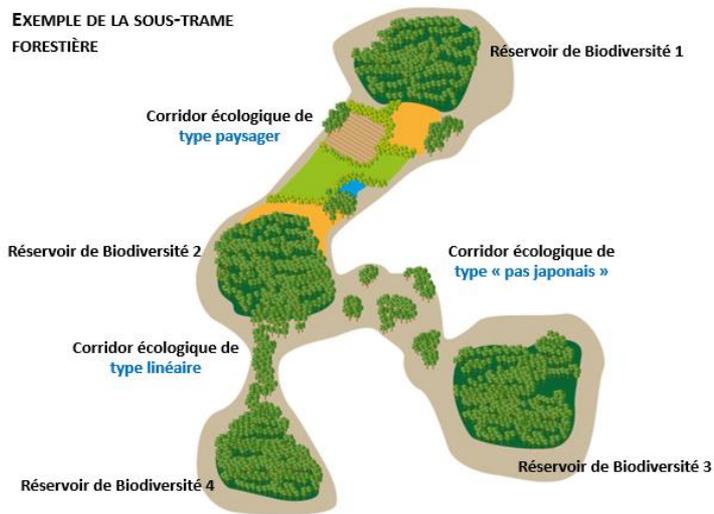
Un recensement en mai 2021 met en avant l'existence de 8 logements vacants sur la commune.



L'utilisation économe des espaces naturels [...] la protection des sites, des milieux et paysages naturels

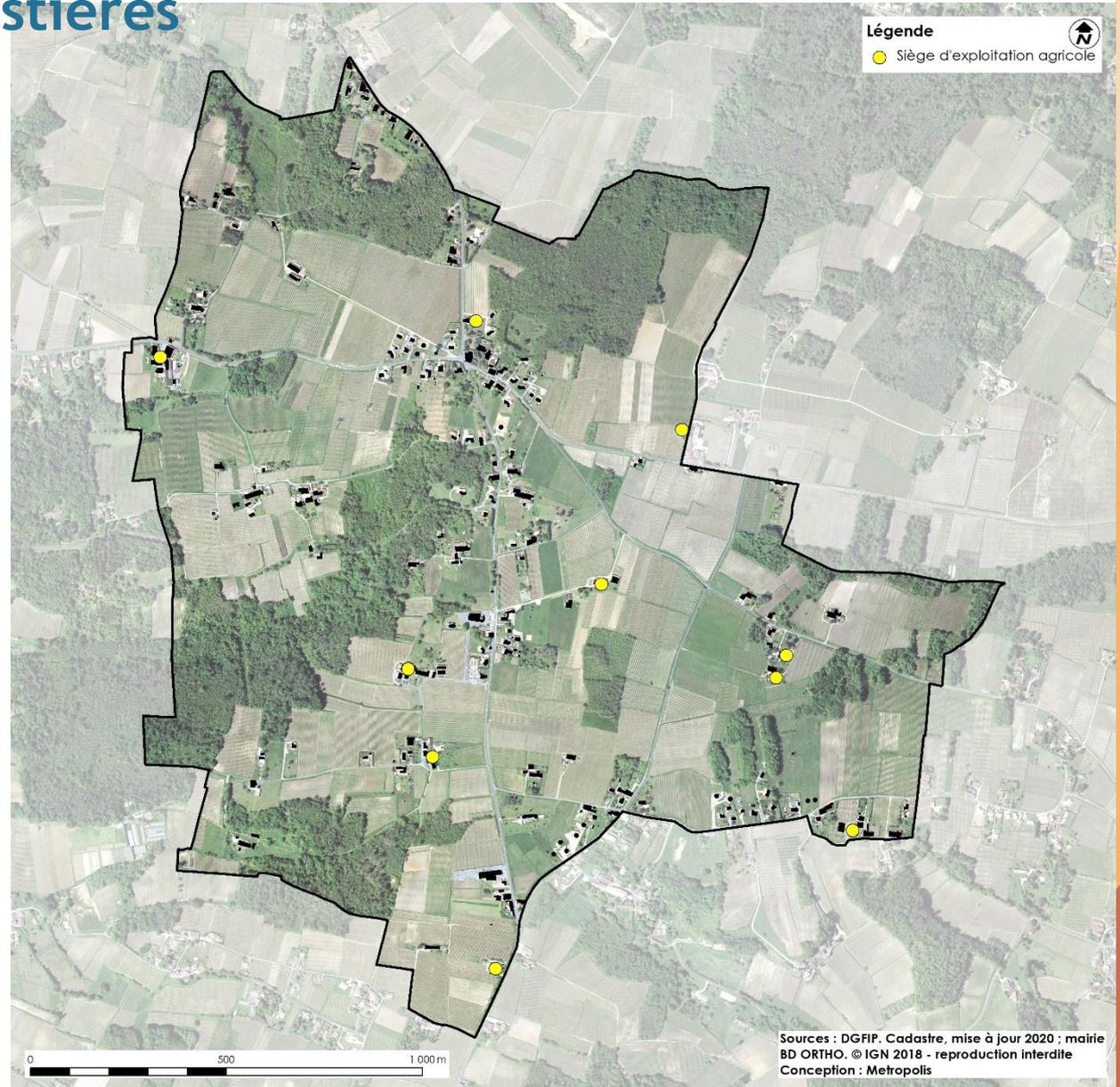
- Ni ZNIEFF ni site Natura 2000 sur la commune,
- La Trame Verte et Bleue

EXEMPLE DE LA SOUS-TRAME FORESTIÈRE



La préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières

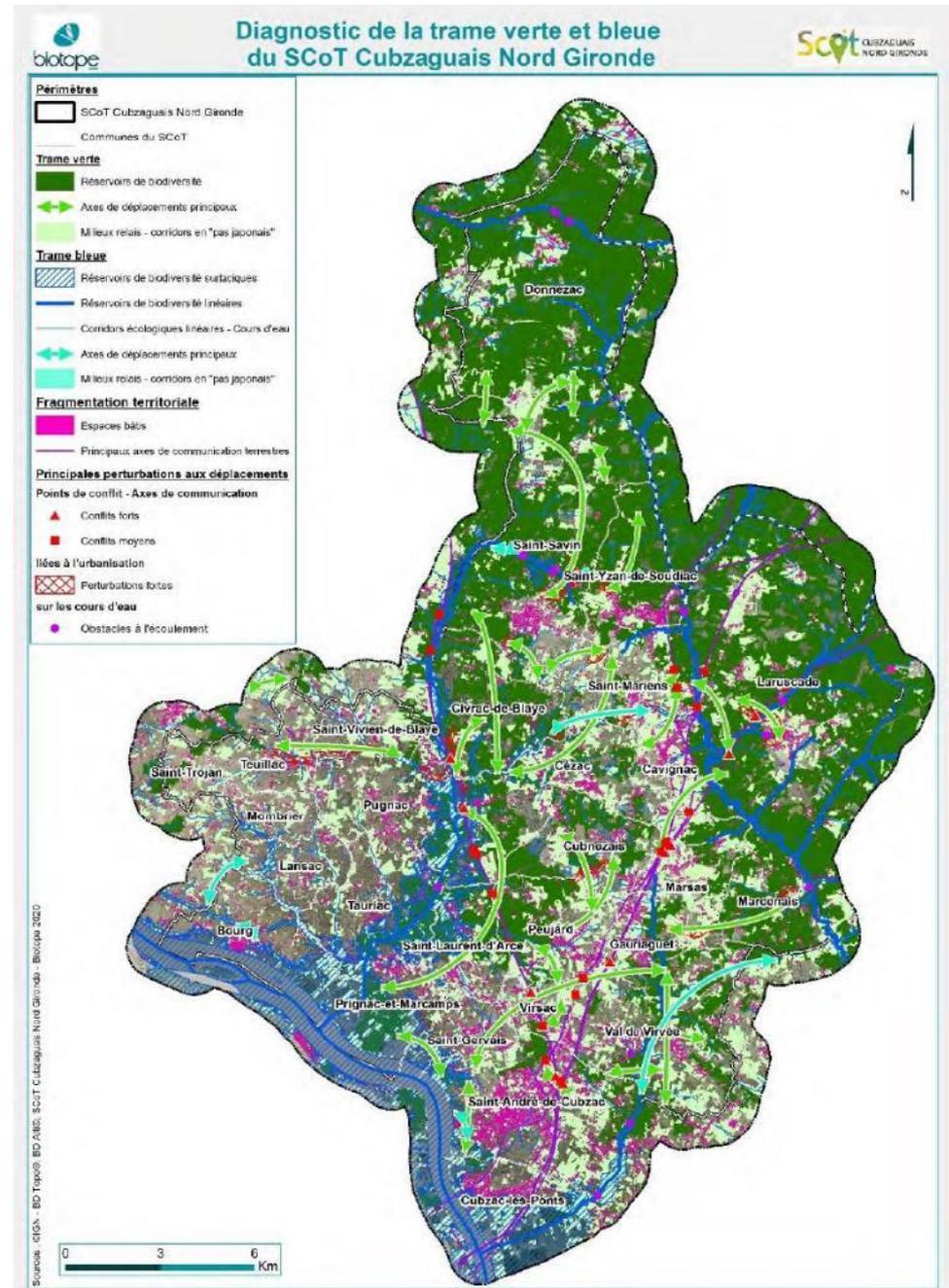
- Appréhender les potentiels conflits entre habitat et agriculture / viticulture,
- Quelle prise en compte des espaces viticoles AOC (Bordeaux, Bordeaux Supérieur, Côtes de Bourg, Bourg et Bourgeais, Crémant de Bordeaux).
- Enjeu de préservation des vignobles, pour leurs qualités paysagères, patrimoniales et économiques.
- Code rural et de la pêche : Pas d'atteinte substantielle aux zones de production AOC (pas plus de 2%, le classement AOC couvrant toute la commune).



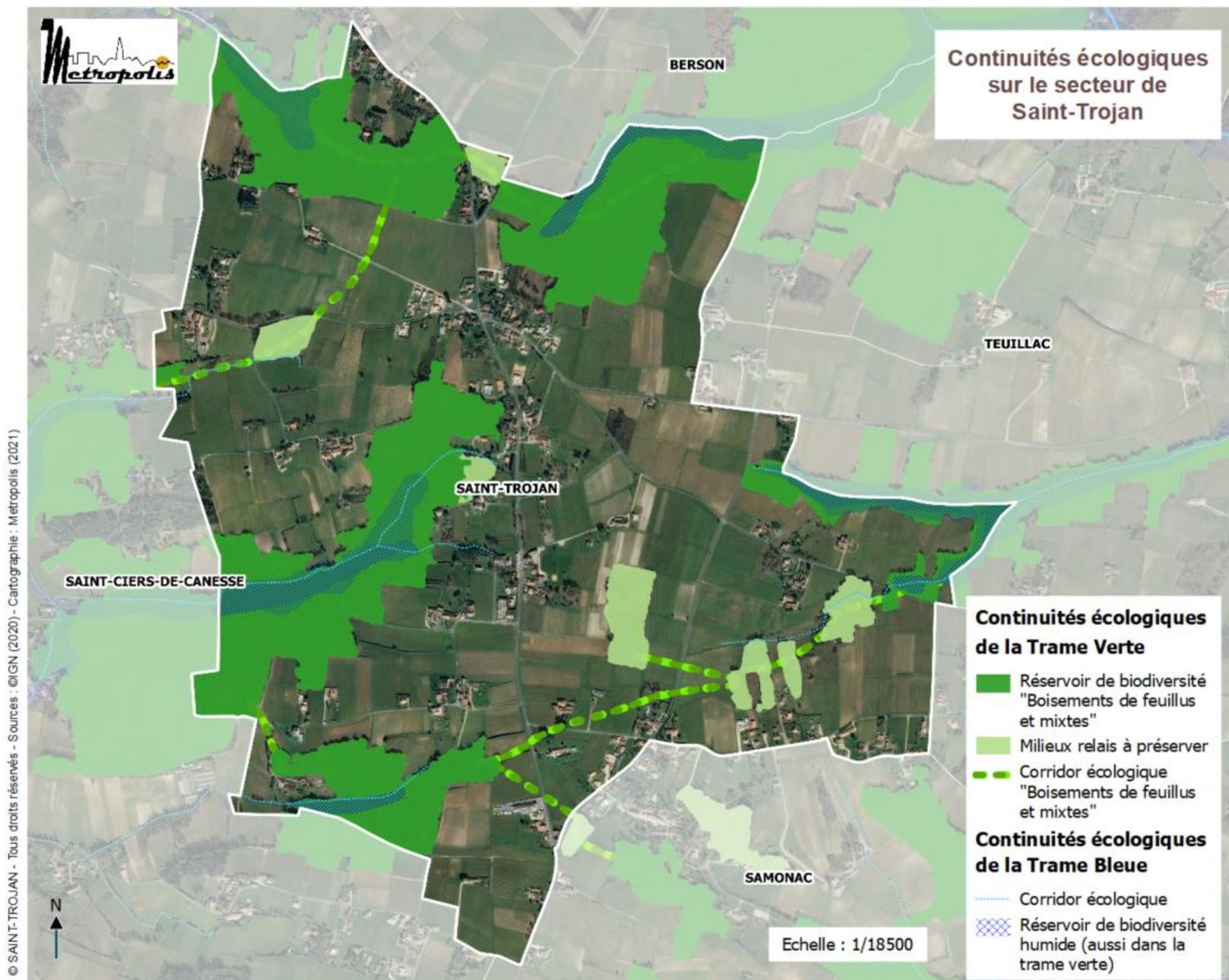
La TVB à l'échelle SCOT Cubzaguais Nord Gironde...

Le SCOT du Cubzaguais Nord Gironde a
analysé :

- La fragmentation du territoire SCOT
- Les sous-trames :
 - ✓ forestières ;
 - ✓ Des milieux prairiaux dont les faciès bocagers ;
 - ✓ Des milieux humides ;
 - ✓ Des cours d'eau



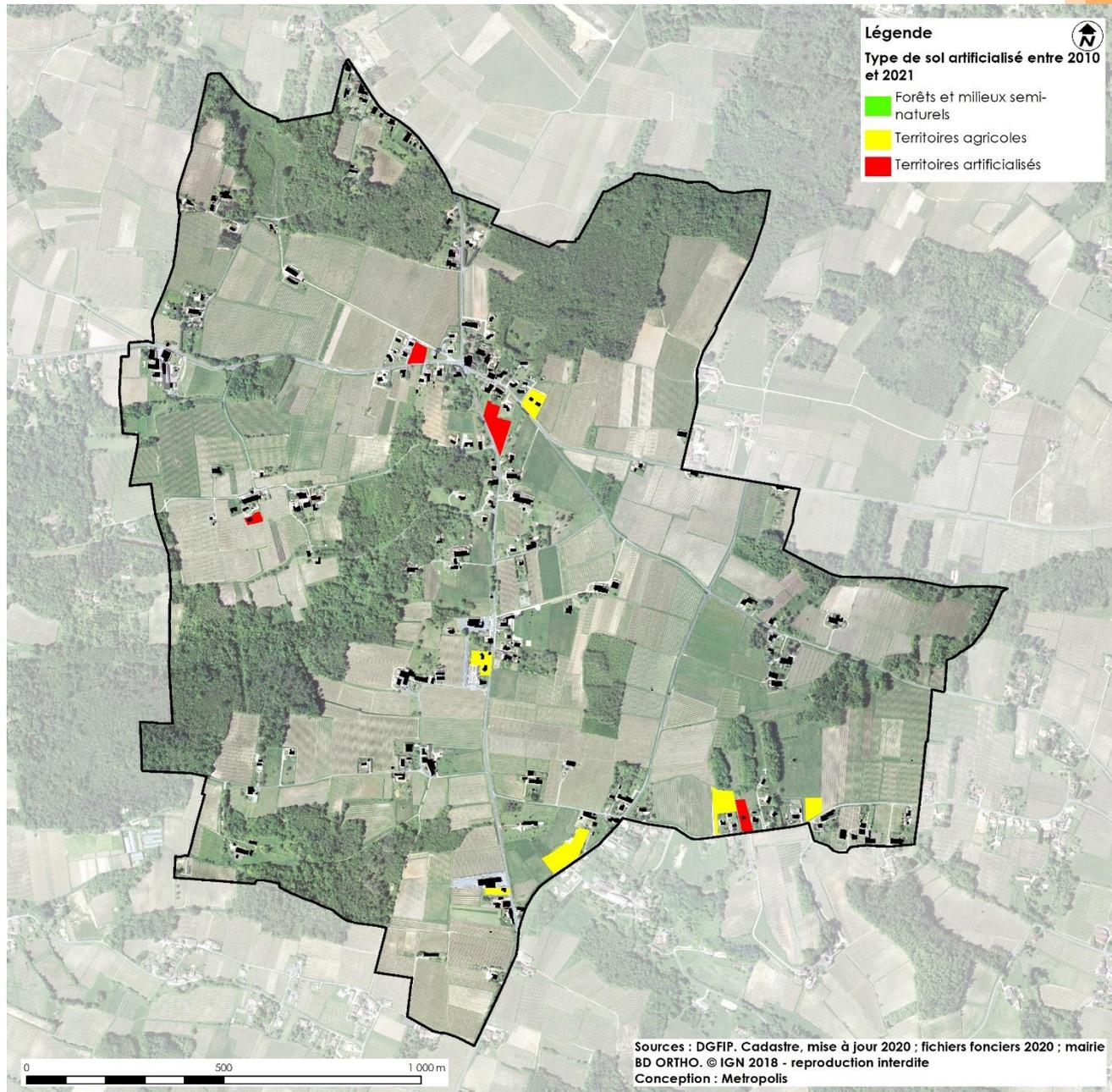
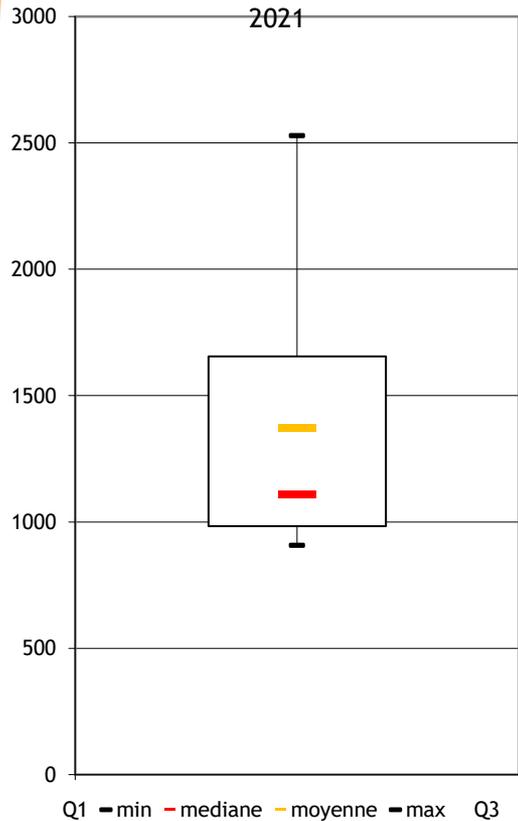
La TVB à l'échelle de Saint-Trojan



Espaces consommés entre 2010 et 2021

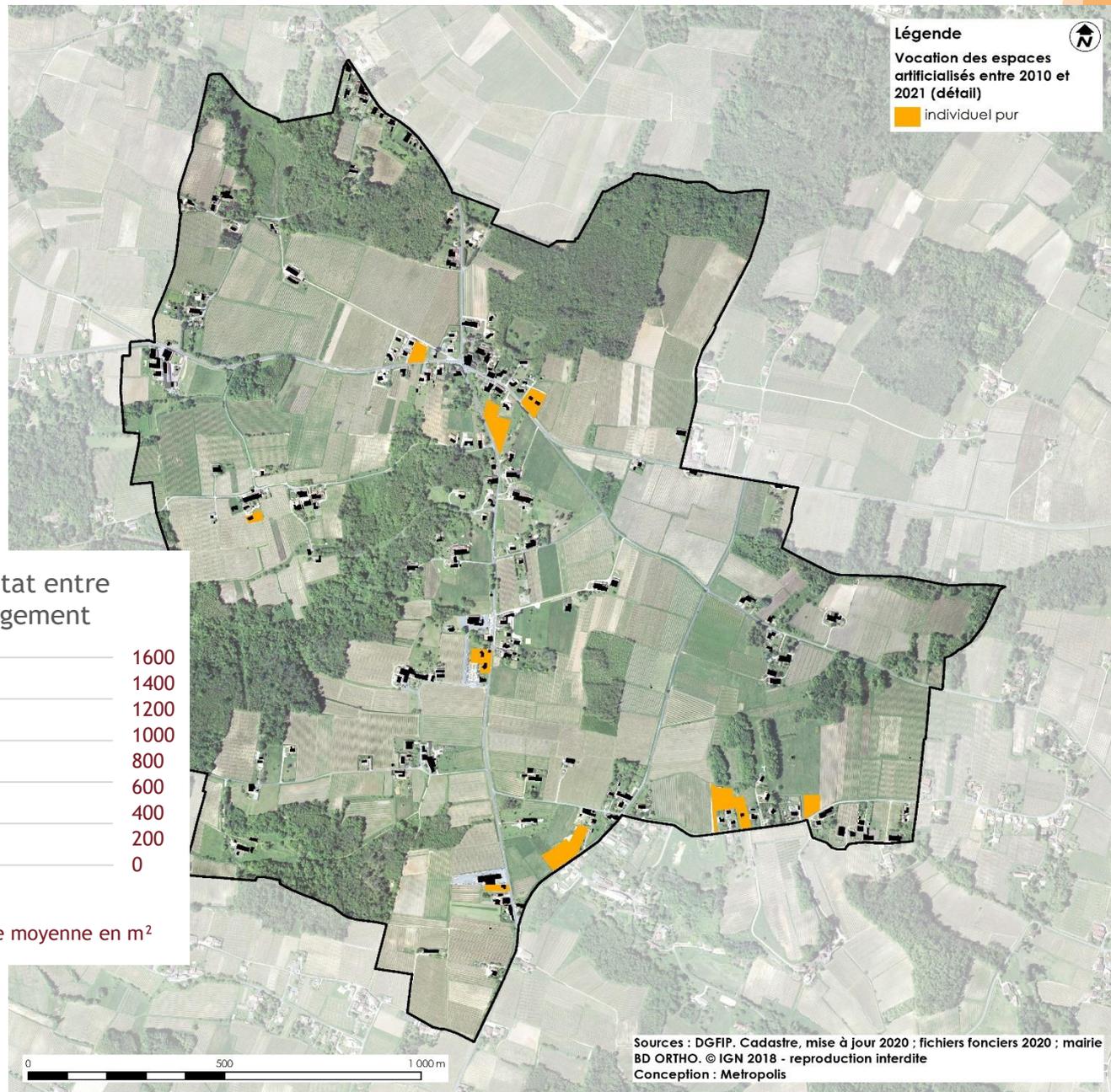
2,75 hectares consommés entre 2010 et 2021 (11 années pleines), soit **2,5** hectares sur 10 ans.

Surface artificialisée en m² pour la construction de logements individuels construits de 2010 à 2021

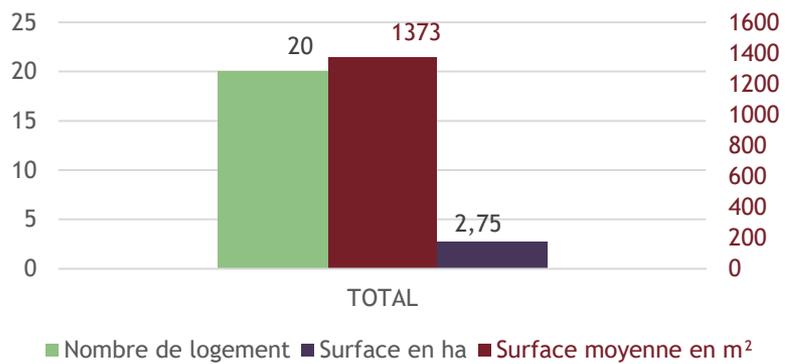


Espaces consommés entre 2010 et 2021

Selon les données MAJIC, 20 logements ont été construits sur la période 2010 / 2021.



Surfaces artificialisées pour l'habitat entre 2010 et 2021 selon le type de logement



5- Les perspectives d'accueil démographiques et de mises sur le marché de logements à maîtriser

Objectif SRADDET : diminuer de 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Projet Loi Climat : « Afin de tendre vers l'objectif d'absence de toute artificialisation nette des sols, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la date de promulgation de la présente loi doit respecter l'objectif de ne pas dépasser la moitié de la consommation d'espace observée sur les dix années précédant cette date. »

**2,5 ha consommés sur 10 ans, dont
1,78 ha d'espaces naturels, agricoles
et forestiers**

**S'inscrire dans un objectif aux
alentours de 0,90 hectares d'espaces
naturels, agricoles et forestiers à
mobiliser**

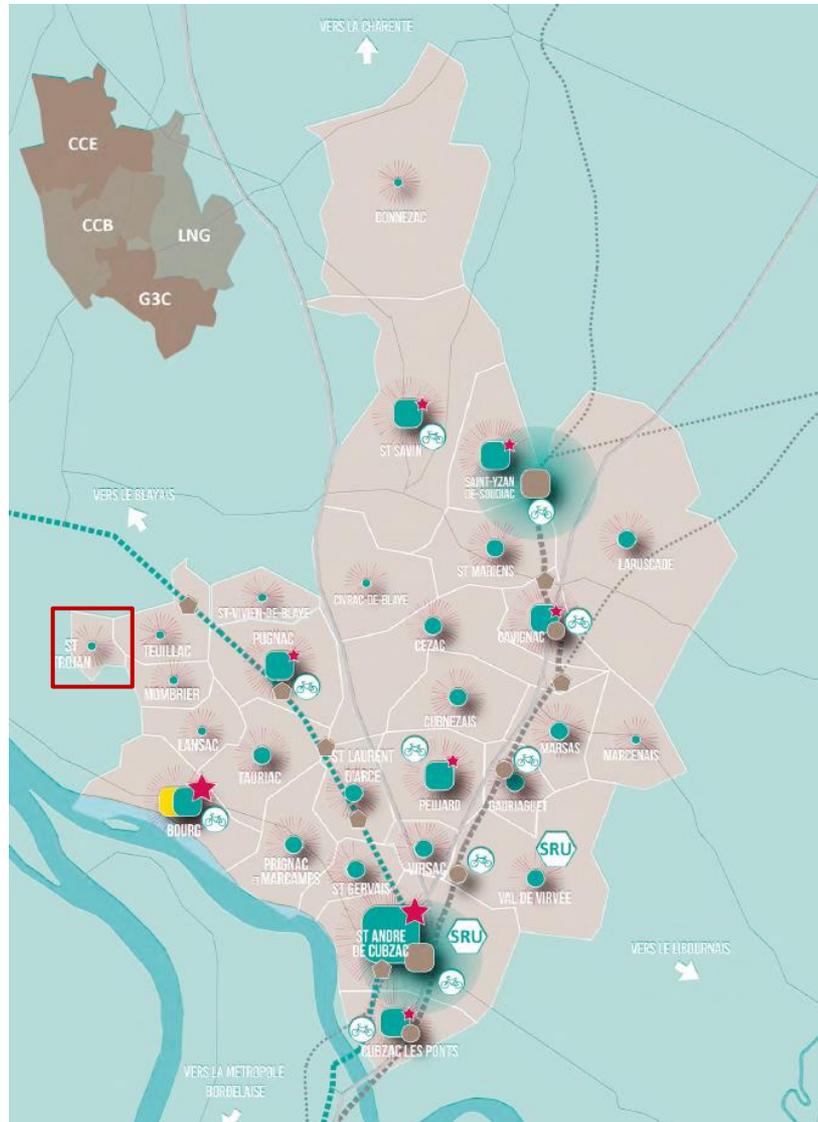
+ les espaces déjà artificialisés

2

LA CONSTRUCTION DE LA NOUVELLE CARTE COMMUNALE

1- Les éléments préalables

- Une armature territoriale : PAS du SCoT du Cubzaguais Nord Gironde



Ambition démographique	
Pôle urbain	Maîtriser la croissance démographique, en diminuant le rythme par rapport à la dynamique passée
Pôle touristique	Assurer la reprise de l'accueil de population, en augmentant le rythme par rapport à la dynamique passée
Pôles de proximité	Polariser l'accueil de population, avec une croissance démographique soutenue
Communes relais	Assurer l'accueil de population pour profiter des équipements existants
Communes rurales	Maintenir la croissance démographique pour maintenir les équipements existants



La commune de Saint-Trojan est définie comme une commune rurale dont il convient de poursuivre la croissance démographique, pour maintenir les équipements (école).

1- Les éléments préalables

- Une armature territoriale : PAS du SCoT du Cubzaguais Nord Gironde

Extrait du PAS :

« L'ambition des élus pour les 20 années à venir est de prévoir une **croissance annuelle moyenne de la population de 1,3%**, permettant d'accueillir environ 775 habitants supplémentaires par an, soit environ 15 500 habitants en plus d'ici 20 ans. »



Au regard de la taille et du rôle de Saint-Trojan dans l'organisation du territoire du Cubzaguais Nord-Gironde ;

Au regard du positionnement géographique de Saint-Trojan dans un secteur à moindre pression foncière (tout en mettant en avant les relations domicile/travail de la commune avec le territoire voisin : Berson)

Au regard d'enjeux de cohérence et de complémentarité territoriales des communes ;

Il convient de viser une croissance annuelle inférieure à 1,3% par an.

2- Les perspectives d'accueil démographiques et de mises sur le marché de logements à maîtriser

Taux de variation annuels moyens	2007/2012	2012/2017	2007/2017
Saint-Trojan	1,39	0,66	1,02
Communauté de Communes du Grand Cubzaguais	2,43	1,72	2,09
SCoT Cubzaguais Nord Gironde	2,58	1,65	2,21

La baisse d'attractivité démographique sur la période 2012/2017 peut s'expliquer, en partie, par la relative rareté du foncier sur la carte communale, mais elle est aussi constatée à plus grande échelle.

Saint-Trojan n'étant pas identifié comme pôle dans le SCoT, il est peu probable que la commune bénéficie (dans le DOO du SCoT) d'un potentiel de mises sur le marché de logement supérieur à ce qui a été connu sur la dernière période.

La perspective d'accueil de nouvelles populations, qui concilie croissance réelle connue ces dernières années et armature territoriale du SCoT, est proposée à 1% par an.

2- Les perspectives d'accueil démographiques et de mises sur le marché de logements à maîtriser

- Une armature territoriale : PAS du SCoT du Cubzaguais Nord Gironde

Extrait du PAS :

« les besoins en nouveaux logements s'élèvent à 335 logements en moyenne par an pour les 20 années à venir, soit 6 700 logements supplémentaires au total. »



Quelle doit-être la contribution de Saint-Trojan au regard de cette programmation ?



Extrait du PAS :

« Enfin, ce total de logements à produire devra être réparti entre la production dans le tissu urbain constitué (en densification) et les extensions de l'urbanisation. Ces objectifs de production tant quantitatifs que qualitatifs s'adaptent en fonction des enjeux de chacun des niveaux d'armature urbaine. »

2- Les perspectives d'accueil démographiques et de mises sur le marché de logements à maîtriser

37/2,39 = 15
logements pour
l'accueil de
nouvelles
populations

	Dernier recensement INSEE	Date d'arrêt estimée	Programmation sur 10 ans	
Population municipale	2017 342	2022 353	2032 390	2022-2032 +37
TVAM		0,656%	1,000%	
Taille des ménages	2,43	2,41	2,39	
TVAM		-0,16	-0,04	

Diminution progressive de la taille des ménages

	2017		2022		2032		
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Résidences principales	141	88,0%	146	88,0%	163	88,0%	+17
Résidences secondaires	7	4,2%	7	4,2%	8	4,2%	+1
Logements vacants	12	7,7%	13	7,7%	14	7,7%	+1
Logements	160	100,0%	166	100,0%	185	100%	+19

Hypothèses :
taux de LOG.
VAC et RES. SEC
constants

En 10 ans, selon un objectif d'accueil de population de 1% par an, Saint-Trojan :

- **Pourra accueillir 37 habitants supplémentaires,**
- **Pourra mettre sur le marché 19 nouveaux logements dont 4 permettant le maintien de la population actuelle (définition du point mort).**

3- Les espaces libres de la Carte Communale actuelle

- Identification des potentiels mobilisables au sein des enveloppes urbaines

CARTOGRAPHIE DES ESPACES LIBRES IDENTIFIABLES

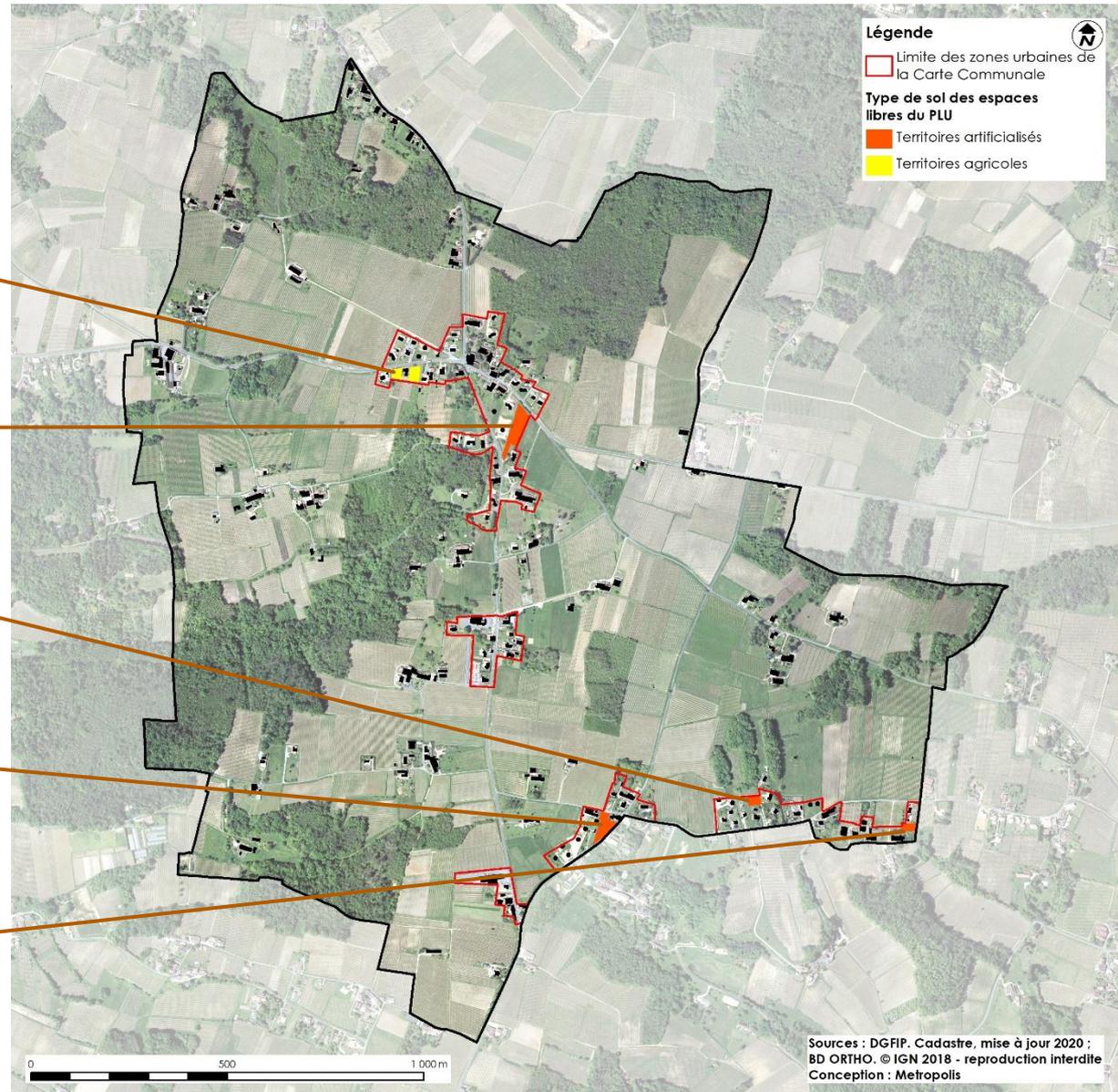
Espaces actuellement cultivés

Rétention foncière temporaire mais projet d'urbanisation à court/moyen terme

Espace libre

Rétention foncière sur un vaste terrain constituant un jardin privatif

Espace libre



4- Les éléments de cadrage pour redessiner la Carte

- Identification des potentiels mobilisables au sein des enveloppes urbaines

ORIENTATION 2.4

Accompagner la réalisation de projets cohérents avec l'identité du territoire

Les élus du Cubzaguais Nord Gironde souhaitent maîtriser la pression urbaine que subissent les paysages locaux. L'objectif est de donner à voir l'identité du territoire en accompagnant l'insertion qualitative des projets.

1/ Se fixer des principes d'urbanisme communs

La recherche de surfaces constructibles à l'intérieur de la tâche urbaine principale est priorisée, selon les principes suivants :

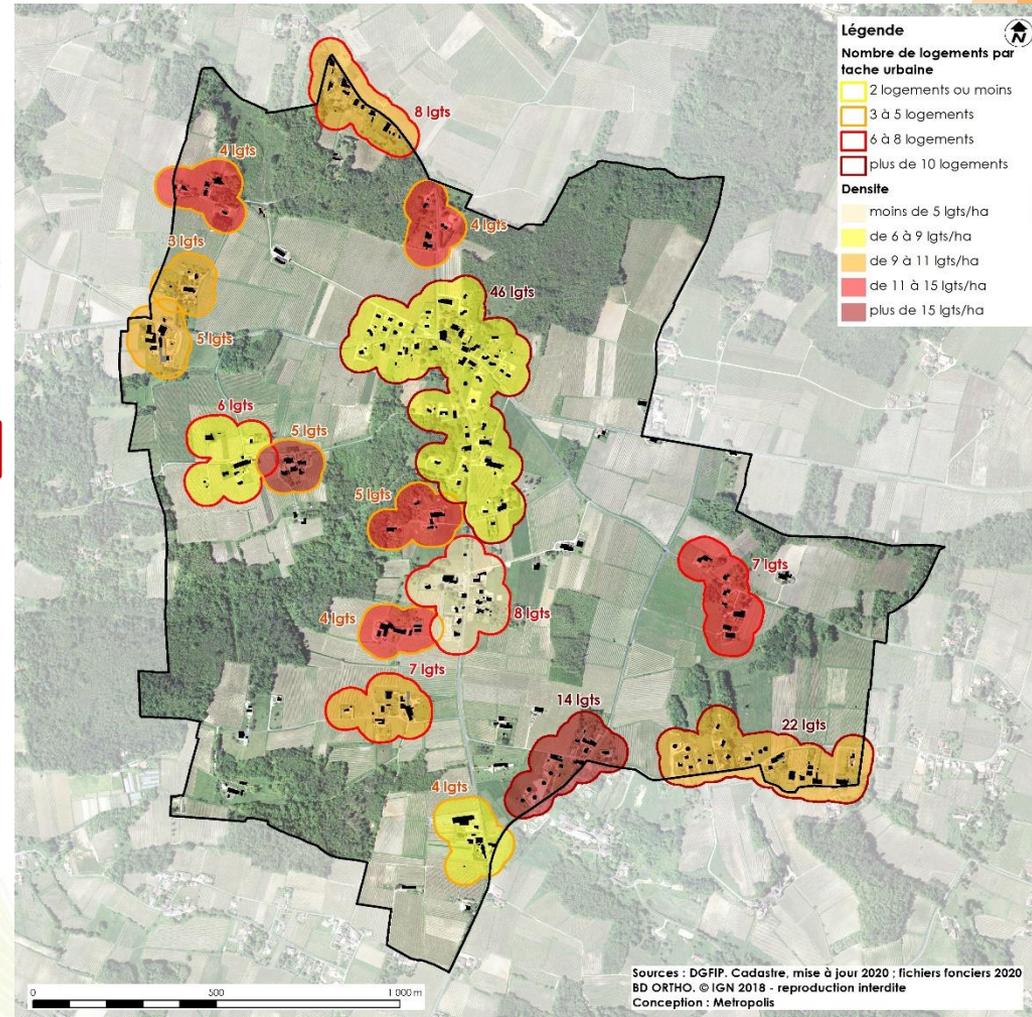
- Donner la priorité aux constructions dans les dents creuses
- Favoriser la mise sur le marché et la récupération des logements vacants
- Favoriser le réinvestissement des bâtiments en friche
- Maîtriser la division parcellaire
- Maîtriser la densification en fonction des critères suivants : présence d'une zone inondable, d'un jardin cultivé, d'un arbre remarquable ou d'une zone humide

En dehors de la tâche urbaine principale, les principes sont les suivants :

- Maîtriser la densification des hameaux et des écarts
- Permettre l'évolution du bâti existant (extension du bâti, annexes)
- Limiter les extensions autour des hameaux et des écarts en lien notamment avec les réseaux existants
- Autoriser stratégiquement le changement de destination des bâtiments agricoles valorisant le patrimoine architectural et préservant l'environnement aux conditions de dessertes et aux réseaux satisfaisants.

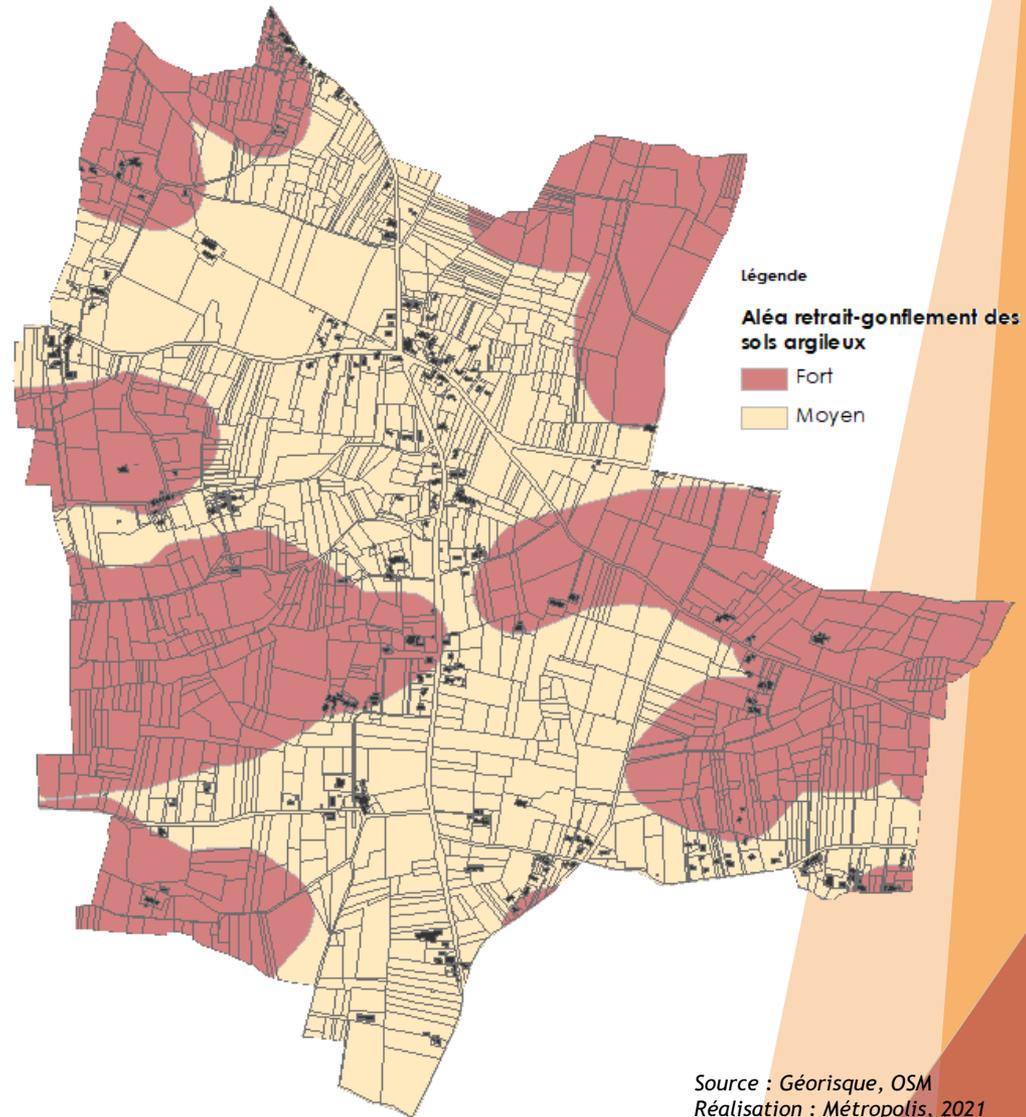
Les extensions de l'urbanisation sont possibles dans les conditions suivantes :

- Prévoir les extensions de l'urbanisation seulement en continuité de la tâche urbaine principale
- Assurer un niveau de densité relativement fort dans les nouvelles opérations



4- Les éléments de cadrage pour redessiner la Carte

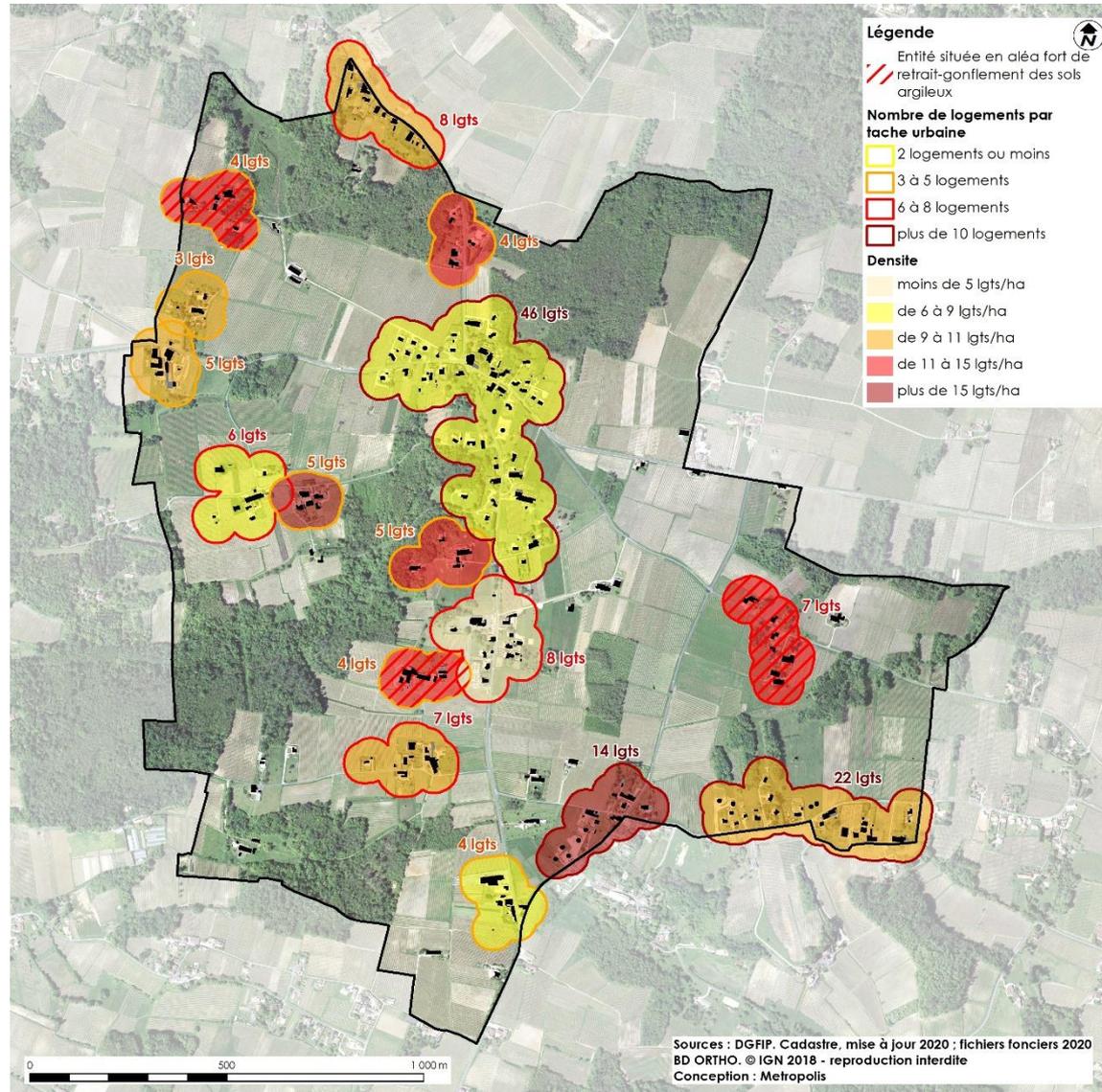
- La commune est peu concernée par les risques naturels, même si le bourg est concerné par l'aléa de retrait-gonflement des argiles.
- L'absence d'assainissement collectif sur l'ensemble de la commune est à prendre en compte.
- **Ajuster le projet en fonction des aléas connus.**



Source : Géorisque, OSM
Réalisation : Métropolis, 2021

4- Les éléments de cadrage pour redessiner la Carte

- Les différentes enveloppes agglomérés



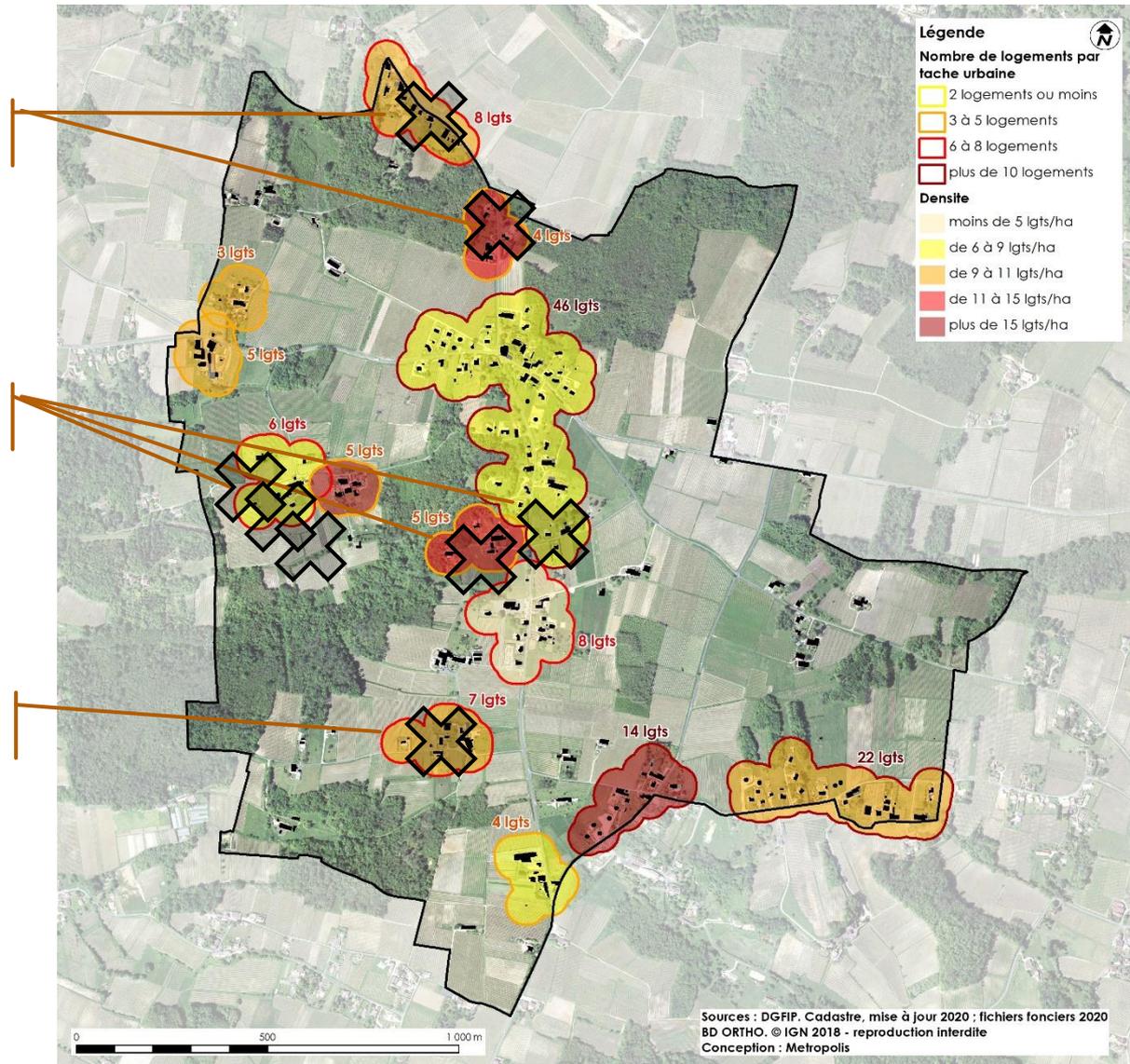
4- Les éléments de cadrage pour redessiner la Carte

- Les différentes enveloppes agglomérées à considérer pour faire évoluer la Carte Communale

Urbanisation le long d'une séquence sinueuse de la RD 251

Malgré un certain nombre de logements une enveloppe agglomérée distendue en milieu rural

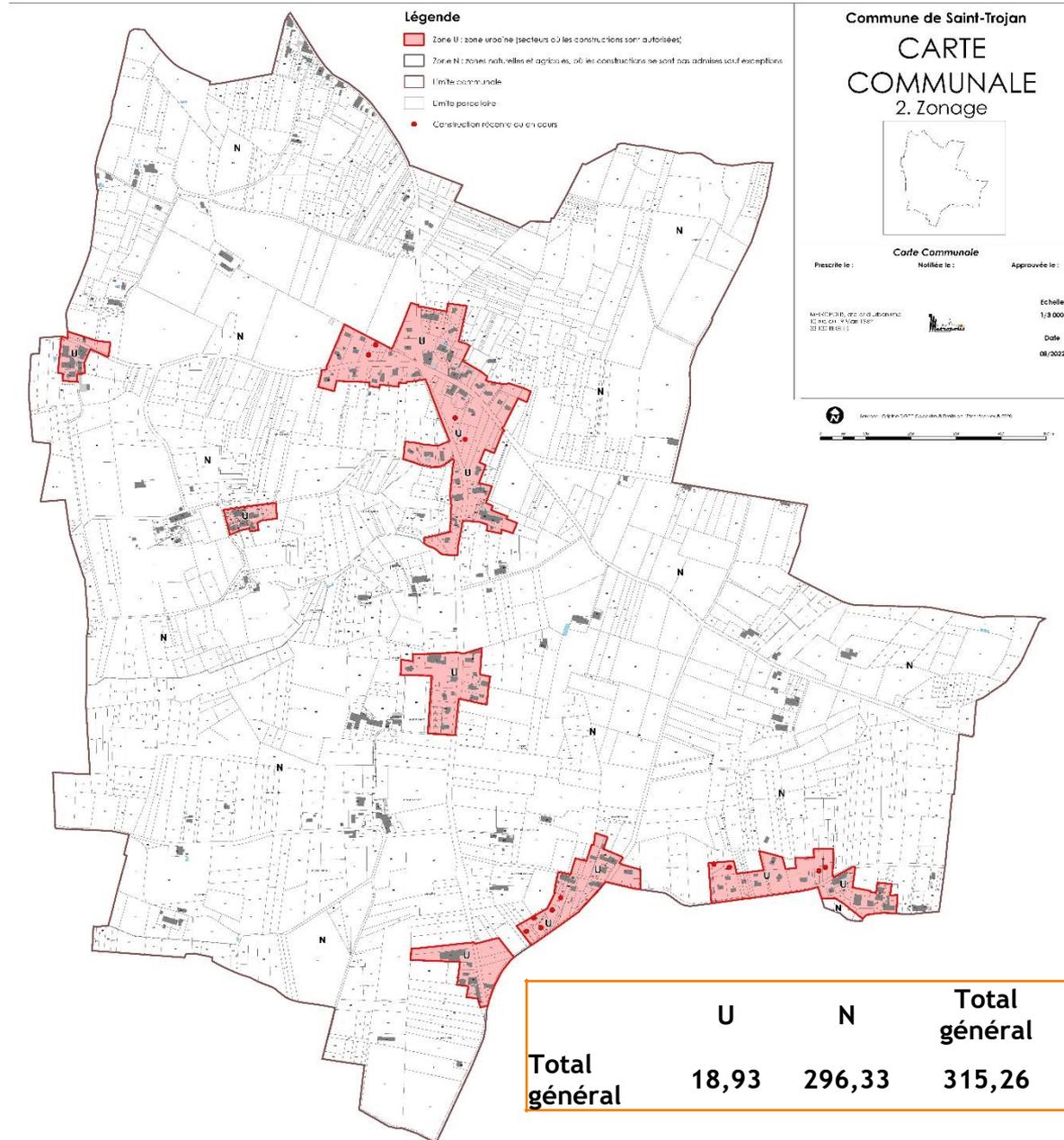
Plateau viticole à préserver et panorama sur le paysage



3

LA CARTE COMMUNALE RÉVISÉE

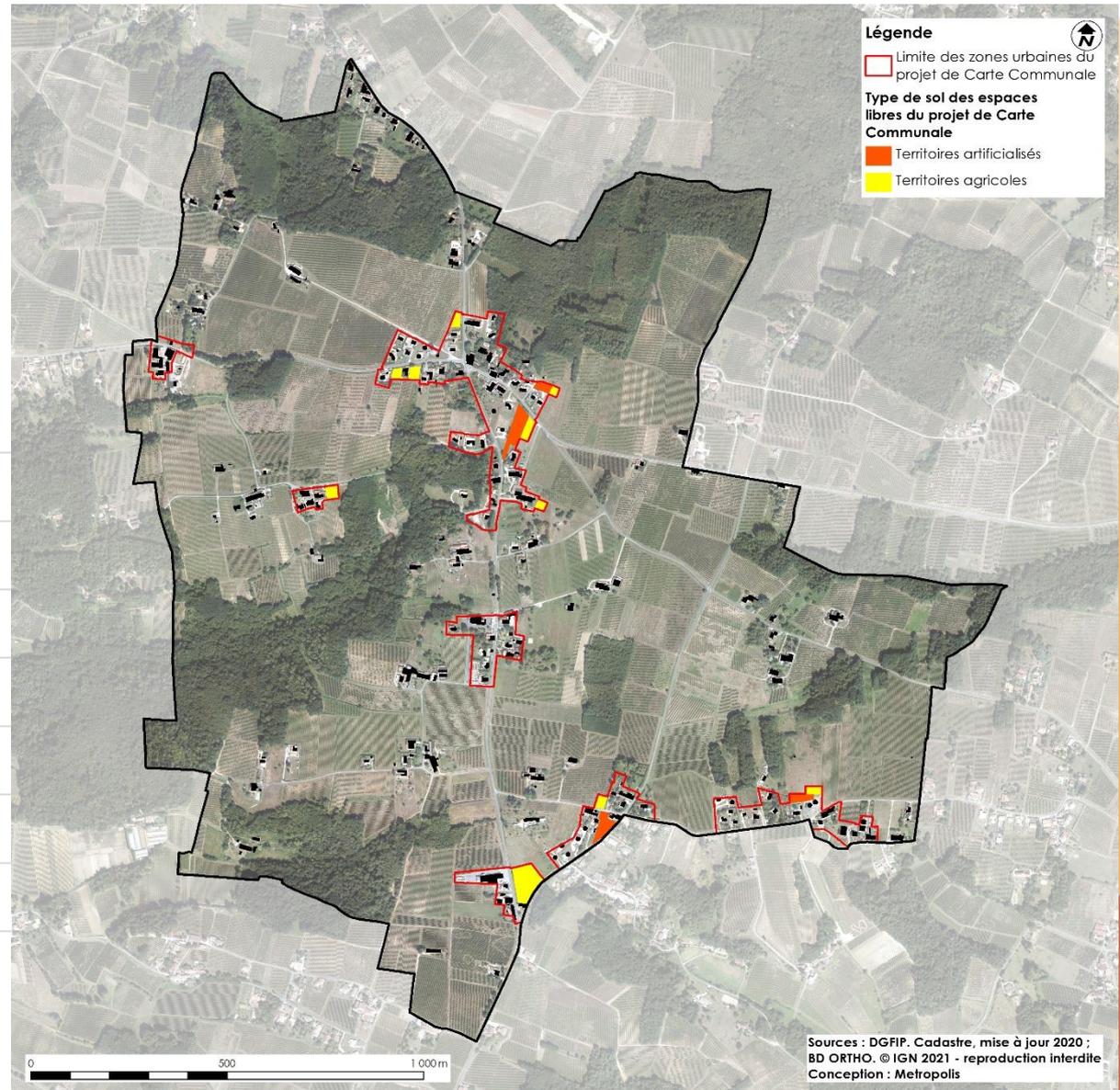
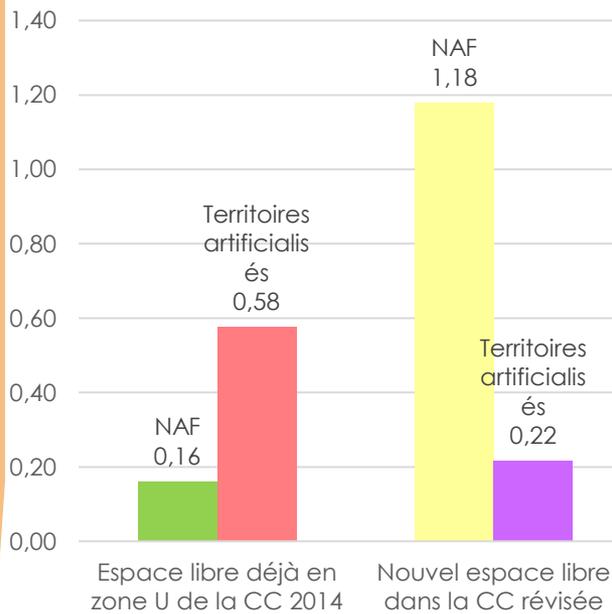
Projet de Carte Communale révisée



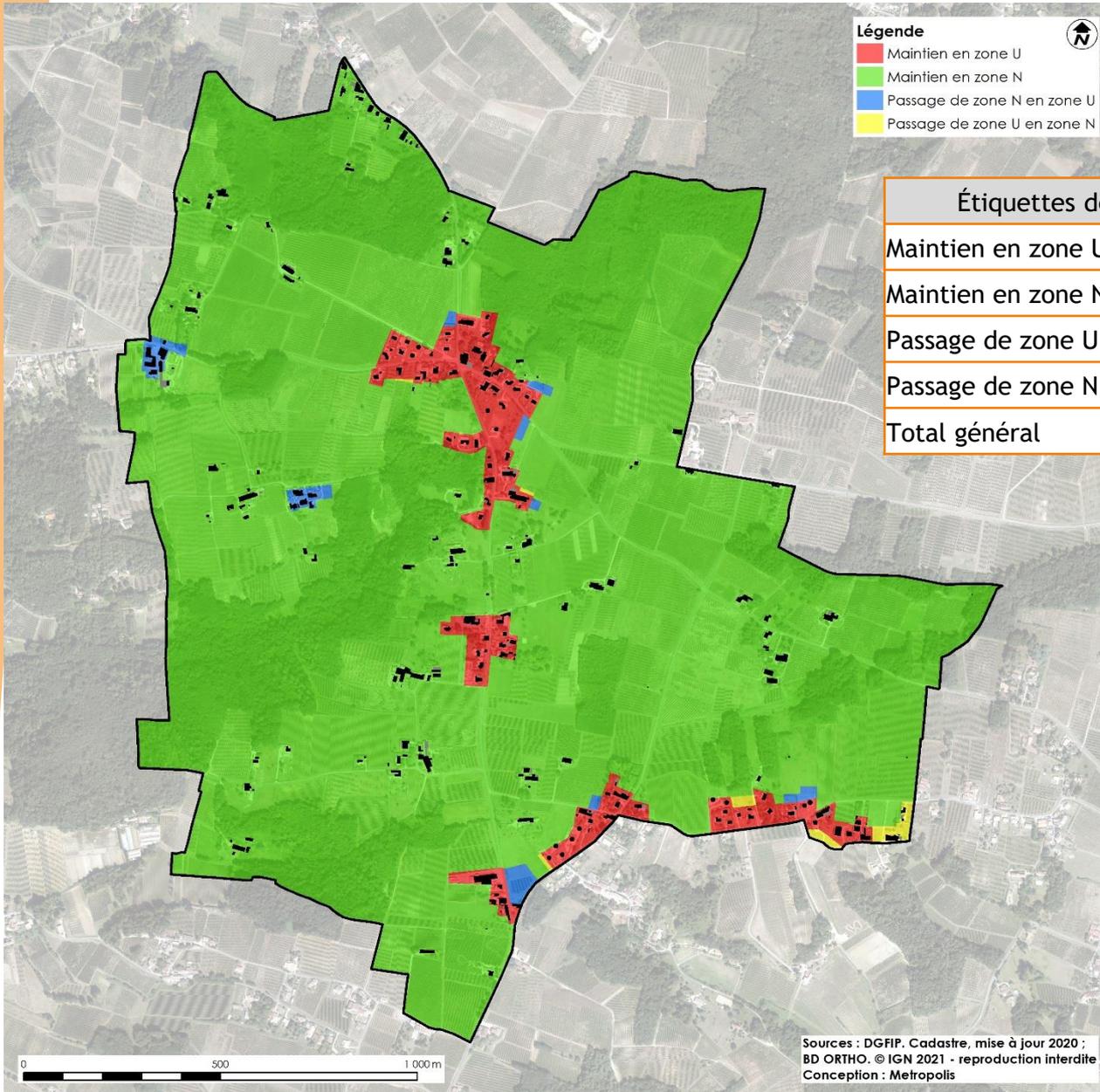
Projet de Carte Communale révisée

Un total de 2,14 ha mobilisés dont 1,34 ha d'espaces NAF.

Espaces libres de la carte communale révisée selon le type de sol

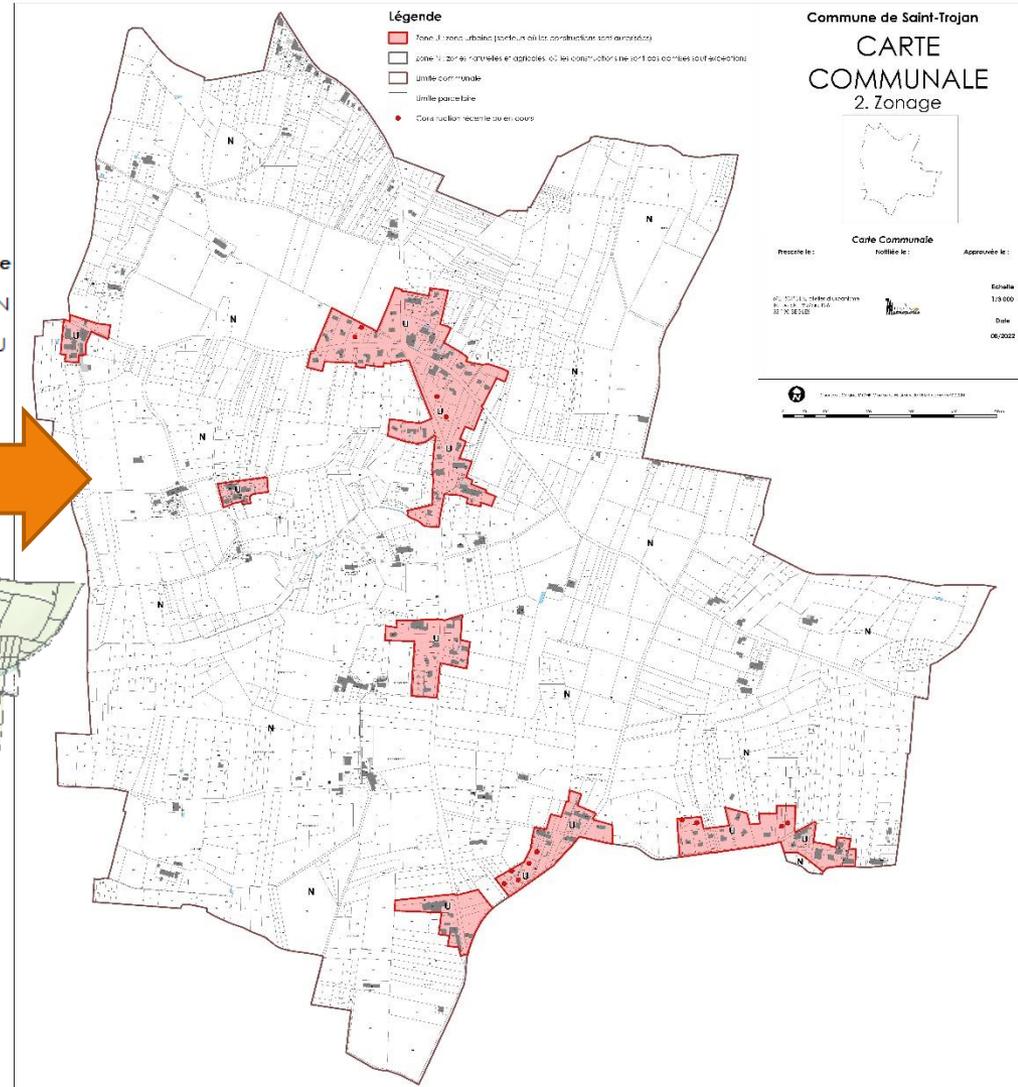
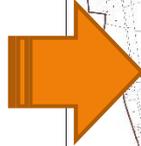


Projet de Carte Communale révisée



Étiquettes de lignes	Surface en zone U	%
Maintien en zone U	16,34	5,18%
Maintien en zone N	295,24	93,65%
Passage de zone U en zone N	1,09	0,35%
Passage de zone N en zone U	2,59	0,82%
Total général	315,26	100,00%

Évolution entre la Carte Communale approuvée et celle projetée



4

LA PROCÉDURE

Procédure de révision de la Carte Communale

Phase 1

- Diagnostic de territoire
- État initial de l'environnement
- Bilan du développement réalisé
- Définition et hiérarchisation des enjeux

Phase 2

- Définition du projet communal
- Délimitation du/des périmètres constructible(s) et explication des choix
- Élaboration du dossier de Carte Communale

Phase 3

- Arrêt et notification du projet aux Personnes Publiques Associées
- Transmission du dossier de « Cas-par-Cas » auprès de l'Autorité Environnementale
- Enquête Publique
- Finalisation du dossier de Carte Communale
- Co-approbation de la Carte Communale (Conseil Municipal & Préfecture)

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Compte-rendu des échanges durant la réunion publique du 15 novembre 2022

Nombre de participants : 25

Pendant et à l'issue de la présentation de la déclinaison règlementaire du projet de révision de Carte Communale, plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Un participant prend la parole pour affirmer que le développement des centralités se fait au détriment des communes rurales.**
 - Il est rappelé que l'organisation du territoire s'appuie également sur un document de portée supérieure : le Schéma de Cohérence Territoriale du Cubzaguais Nord Gironde. Ce document, en cours d'élaboration, définit un équilibre territorial entre les différentes communes en fonction de différents critères (équipements structurants présents,...). Il s'agit donc surtout de définir la juste contribution de chaque commune au fonctionnement du territoire.
- **Est-ce que les logements locatifs sont comptabilisés comme vacants ?**
 - Non, un logement est considéré comme vacant s'il est inoccupé depuis plus d'un an. Il est toutefois précisé que la question de la vacance de logements n'est pas un enjeu sur la commune.
- **A quelle date l'enquête publique devrait avoir lieu ?**
 - Si la procédure se déroule normalement, elle se déroulera certainement au début du printemps 2023.
- **Le projet de Carte Commune sera-t-elle disponible en Mairie ?**
 - Oui mais qu'après sa validation en Conseil Municipal, qui devrait avoir lieu durant le mois de décembre 2022.
- **Est-il toujours possible de déposer un PC sur un terrain classé en zone U de l'actuelle Carte Communale ?**
 - Oui, le document actuel reste opposable tant que la nouvelle Carte Communale n'a pas été approuvée.
- **La relation avec les autres communes du territoire a-t-elle été prise en compte dans le diagnostic ?**
 - Oui, et c'est en particulier ce qui justifie la volonté de soutenir un projet de développement communal au regard de l'attractivité communale par sa proximité avec d'autres communes comme Blaye ou Berson par exemple.
- **Que se passe t-il en cas d'avis défavorable des services de l'Etat ?**
 - Des discussions devront alors s'engager pour trouver un consensus. Du retard sera alors à prévoir sur la suite de la procédure (Enquête Publique,...).

Compte-rendu des échanges durant la réunion publique du 15 novembre 2022

- **Des terrains constructibles ont-ils été identifiés sur des espaces viticoles ?**
 - Oui, mais sans dépasser la limite de consommation fixée sur les AOC de la commune.
 - Il est par ailleurs évoqué le contexte difficile du secteur viticole actuellement.