

COMMUNE DE BELLEFOND

Carte Communale

1 - Rapport de Présentation

1.1 - Etat initial de l'environnement

1.2 - Diagnostic socio démographique, économique et urbain

1.3 - Justification de la carte communale

C.E.R.C.E.A.U. - mandataire

Cabinet d'Etudes Richard Conseils Expertises Aménagement Urbanisme
21 Quai du Général d'Amade - BP 26 - 33 502 - LIBOURNE CEDEX
Tel : 05 57 25 22 22 / Fax : 05 57 51 42 00 / Mail : cerceau.sarl@wanadoo.fr

AMBIANCES ET PAYSAGES

43 avenue du Périgord 24680 GARDONNE
Tel : 05 53 74 08 24 / Mail : ambpaysages@aol.com





SOMMAIRE

I ^{ERE} PARTIE : TERRITOIRE, PAYSAGES : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT - DIAGNOSTIC SOCIO DEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET URBAIN.....	4
CHAPITRE PREMIER - TERRITOIRE, PAYSAGES : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	5
A. LE RELIEF ET L'HYDROGRAPHIE.....	6
A.1 LE RELIEF :	6
A.2 L'HYDROGRAPHIE :	7
B. LES FORMATIONS VEGETALES	9
C. LES UNITES DE PAYSAGE.....	12
D. LES DENSITES VISUELLES	16
E. LES POINTS NEGATIFS ET LES POINTS POSITIFS ET PARTICULIERS	19
E.1 LES POINTS NEGATIFS :	19
E.2 LES POINTS POSITIFS ET PARTICULIERS :	20
F. SYNTHESE DES SENSIBILITES PAYSAGERES	22
G. RECOMMANDATIONS	23
CHAPITRE SECOND - DIAGNOSTIC : SOCIO DEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET URBAIN.....	24
A. DEMOGRAPHIE	24
A.1 EVOLUTION DE LA POPULATION	24
A.1.1 Bilan général	24
A.1.2 Les segments de l'évolution démographique : estimation population en 2007	24
A.2 STRUCTURE DE LA POPULATION.....	26
A.2.1 Répartition de la population	26
A.2.2 Taille des ménages	26
A.3 POPULATION ACTIVE	27
A.3.1 Evolution.....	27
A.3.2 Migrations alternantes	27
A.3.3 Le type d'emploi	27
B. ACTIVITES ECONOMIQUES	29
B.1 AGRICULTURE	29
B.2 ACTIVITES NON AGRICOLES	30
C. HABITAT ET URBANISME	32
C.1 ORGANISATION GENERALE	32
C.2 CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER.....	32
C.2.1 Evolution du parc de logements (situation d'après INSEE 2004)	32
C.2.2 Ancienneté du parc de logement	33
C.2.3 Confort.....	33
C.2.4 Taille des résidences principales	33
C.2.5 Parc locatif – Parc locatif social (résidences principales)	33
C.2.6 Evolution du parc de logement depuis 2004.....	34
C.2.7 Typologie urbaine du bâti.....	34
D. EQUIPEMENTS ET SERVICES	42
D.1 DEPLACEMENTS	42
D.1.1 Voirie	43
D.1.2 Trafic et accidentologie	43
D.1.3 Transport en commun	43
D.2 RESEAUX	44
D.2.1 Réseau d'eau potable	44
D.2.2 Assainissement	45
D.2.3 Eaux pluviales	45
D.2.4 Défense incendie.....	46
D.2.5 Réseau électrique	48
D.3 PROPRIETES COMMUNALES.....	49
D.4 LA GESTION DES DECHETS MENAGERS	50
D.5 EQUIPEMENTS COLLECTIFS	51
D.6 VIE ASSOCIATIVE ET EVENEMENTS	51
E. LA PROTECTION DES SITES	52
E.1 LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS	52
E.2 LA PROTECTION DES MONUMENTS	53



F. INTERCOMMUNALITE 54

 F.1 STRUCTURES INTERCOMMUNALES 54

 F.2 DOCUMENT D'URBANISME DES COMMUNES LIMITOPHES : 54

II^{EME} PARTIE LA CARTE COMMUNALE : OBJECTIFS, PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DESCRIPTION..... 57

A. OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE 59

 A.1 DONNEES GENERALES 59

 A.2 JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS CONCERNANT LE ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE : 60

B. INCIDENCE DE LA CARTE COMMUNALE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT 61

 B.1 L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET PATRIMONIAL: 61

 B.2 L'ENVIRONNEMENT NATUREL : 61

C. LE ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE 62

 C.1 L'ESTIMATION DES BESOINS EN ZONE CONSTRUCTIBLE : 62

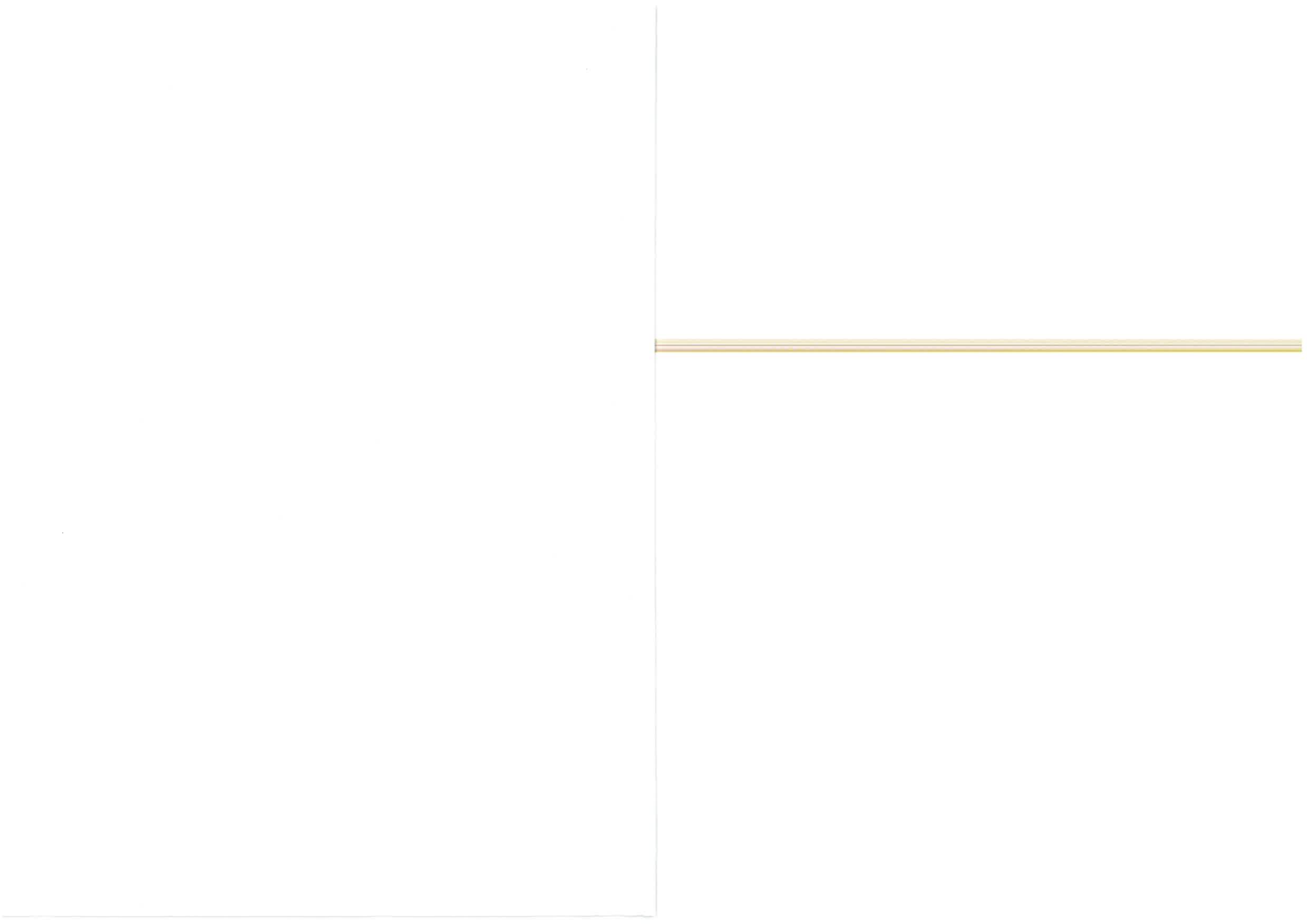
 C.2 LE ZONAGE..... 63

D. CONCLUSION 69

ANNEXES 70



I^{ère} Partie :
TERRITOIRE, PAYSAGES : ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT
-
DIAGNOSTIC SOCIO DEMOGRAPHIQUE,
ECONOMIQUE ET URBAIN



CHAPITRE PREMIER - TERRITOIRE, PAYSAGES : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Préalable à l'élaboration de la carte communale, cette étude paysagère a pour objectif essentiel de dresser des constats, puis de sensibiliser et d'informer les acteurs locaux et départementaux sur les diverses qualités et sensibilités des paysages de la commune de BELLEFOND, afin qu'enrichis par le bilan actuel, ils puissent, en connaissance de cause, dans la réflexion à venir, tenir compte de ces constats et des recommandations contenus dans ce document.

Ce bilan doit amener à la reconnaissance, à la préservation du patrimoine paysager local et à sa mise en valeur, qui vont de pair avec les orientations évolutives de la commune, pour le meilleur équilibre d'un secteur en évolution constante, et pour que les habitants des lieux et les personnes appelées à passer ou à séjourner sur ces lieux y reconnaissent ou y découvrent un environnement paysager de qualité, où les richesses patrimoniales et culturelles sont identifiées, préservées et valorisées.

Les thèmes abordés pour l'analyse du paysage de la Commune de Bellefond sont :

- le relief et l'hydrographie,
- les formations végétales,
- les unités de paysages,
- les lieux et axes d'appréhension et de découverte du paysage (densités visuelles),
- les points d'intérêts et les points dévalorisants.
- synthèse des points sensibles

Chacun de ces thèmes est illustré par une carte, et analysé dans un bref commentaire, faisant éventuellement ressortir les points intéressants ; puis une synthèse des sensibilités est établie pour guider les acteurs de la carte communale dans leur réflexion et leurs propositions ; cette démarche étant complexe, une carte synthétique commentée en dégage les grandes idées.

Enfin, des suggestions sont proposées concernant les points sensibles, afin d'envisager des orientations d'action de terrains propres à panser les plaies, à enrichir et à améliorer la qualité de ce qui mérite un soin particulier, et à révéler des points ou des lieux d'intérêt jusque-là négligés.

A. LE RELIEF ET L'HYDROGRAPHIE

A.1 Le relief :

D'une superficie de 319 hectares, la commune de BELLEFOND se caractérise par 3 formations distinctes de relief :

- la plaine,
- les coteaux,
- les plateaux.

**La plaine,
traversant la commune
du sud au nord,
d'une altitude moyenne
de 13 à 20 m**



La plaine de l'Engranne « Rivière de Platon »



Route départementale n°128 E4, à l'ouest de la commune

**Le coteau, souvent boisé,
au centre de la commune,
bordant la plaine,
d'une altitude moyenne 20 à 55 m**

**Le plateau ouest, comme le plateau est,
Occupé en majorité par des vignes, pour une
partie en AOC, avec une altitude comprise
entre 55 et 73 m.**



Le long de la départementale n°140, à l'ouest de Mirambeau

A.2L'hydrographie :

La commune de BELLEFOND bénéficie d'un réseau hydrographique principalement localisé dans l'axe sud-nord de la commune, drainant ainsi cet espace, consacré essentiellement à l'agriculture. On peut noter également quelques plans d'eau, privé pour la plupart.

La plaine, d'une largeur comprise entre 250 et 606 m, est occupée par le ruisseau de l'Engranne, qui coupe la commune en 2, du sud au nord. D'autres petits ruisseaux et fossés temporaires viennent se greffer ensuite sur l'Engranne.

Le réseau hydrographique est donc composé de plusieurs ruisseaux : l'Engranne, le Montadet, le Battant, le Moulin de Gayet, le Jainin, la Goilane et la Fontaine.

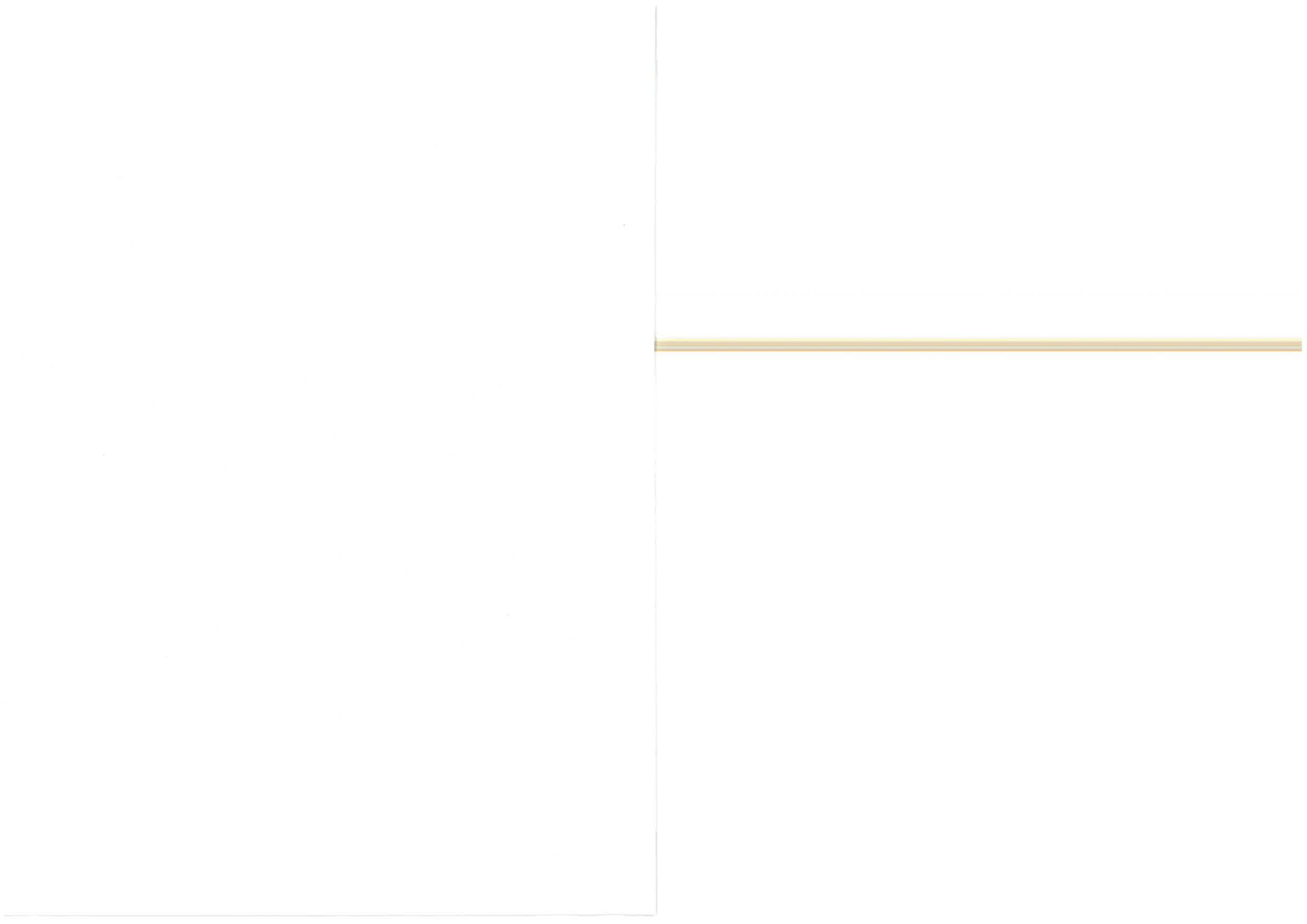


L'Engranne, entre Mirambeau et Bellefond



Un fossé, dans la plaine agricole, au lieu-dit Germon-le-Bas

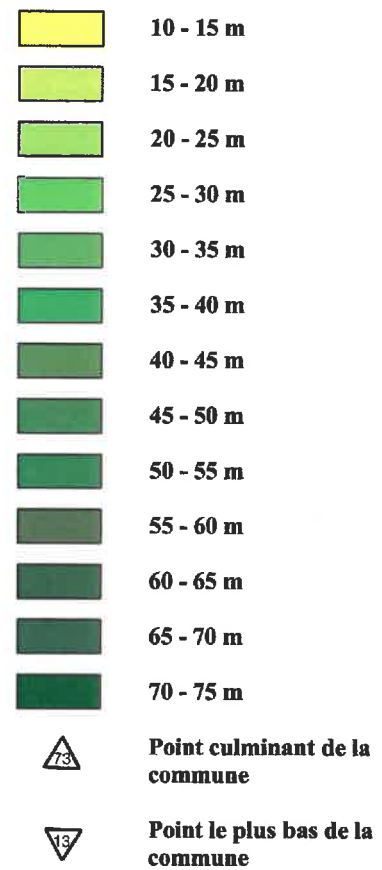
Enfin, de nombreux fossés quadrillent la plaine agricole, parallèlement au ruisseau de l'Engranne



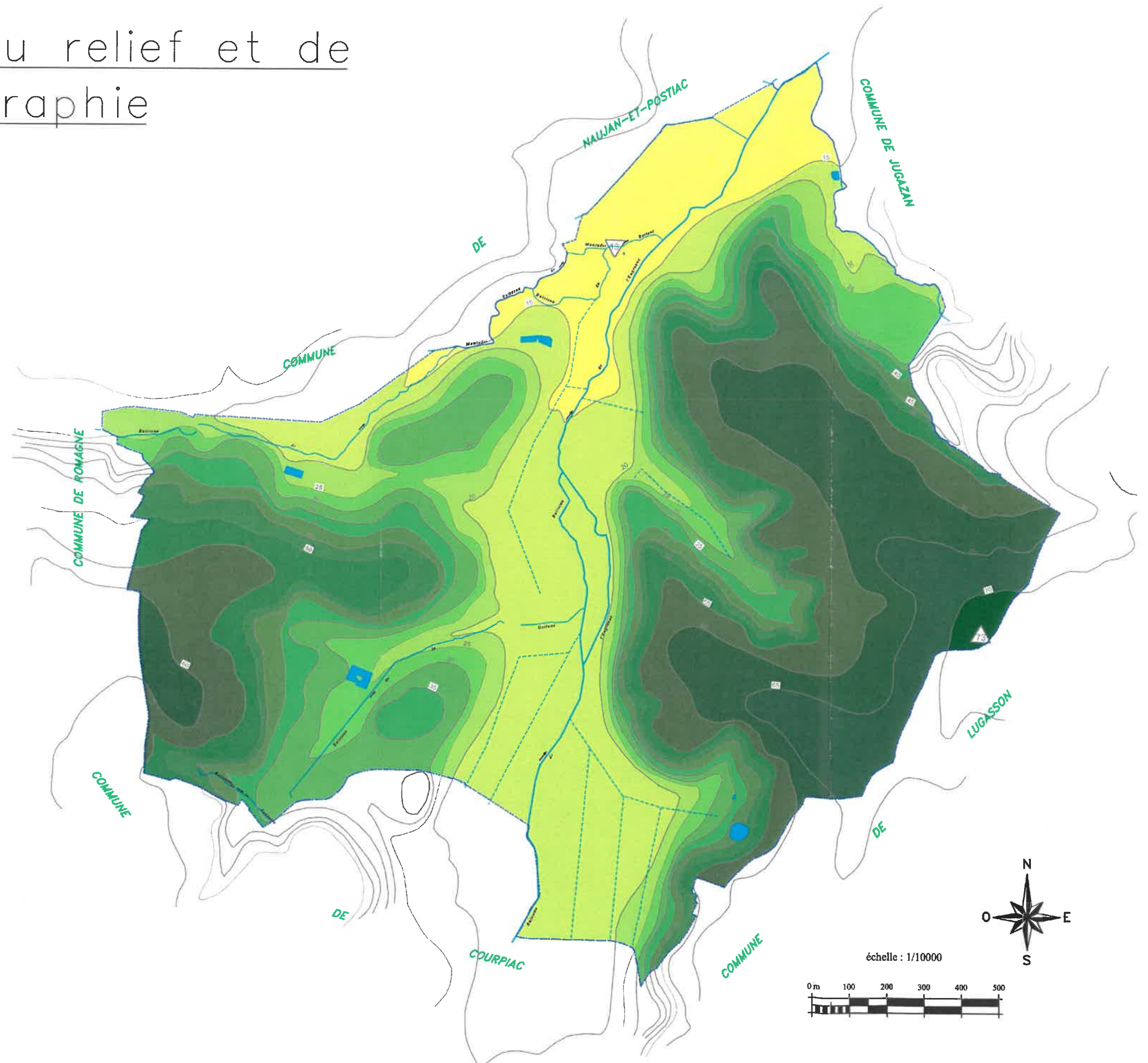
Carte du relief et de l'hydrographie

Légende

ALTIMETRIE



RESEAU HYDROGRAPHIQUE



B. LES FORMATIONS VEGETALES

Le milieu naturel de la commune de BELLEFOND est caractérisé par plusieurs types de formations végétales :

La plaine est occupée majoritairement par des cultures et prairies, mais aussi par quelques parcelles de forêts (Moulin de Gilles) et de peupliers.



La plaine agricole, au nord-est de Mirambeau, entre les ruisseaux de l'Engranne et du Montadet

Les coteaux sont occupés principalement par un environnement boisé et prairial. Le coteau Ouest (Mirambeau) est très régulièrement découpé, en forme plutôt arrondie, alors que le coteau Est (Bellefond), par contre, est beaucoup plus sinueux, aux formes guidées par les différents ruisseaux



Coteau entre Germon-le-haut et Germon-le-bas

Les plateaux, argilo-calcaire, sont majoritairement couverts de vignes, mais également de prairies, ainsi que de parcs et jardins au niveau des villages et/ou hameaux. Il est intéressant de noter que la majorité de ces villages/hameaux sont implantés en limite coteaux-plateaux (Bellefond, Mirambeau, Platon, La Goilane, Germon-le-Haut)



Plateau viticole en limite ouest de la commune, le long de la route département n° 140

Sur l'ensemble de la commune, des franges ripariales, composées de Frênes, Saules, Peupliers, ..., accompagnent les ruisseaux et fossés









Cordon riparial de l'Engranne, en contrebas de Sabatey, le long de la voie communale n°3



Carte des formations végétales

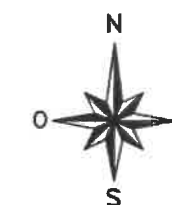
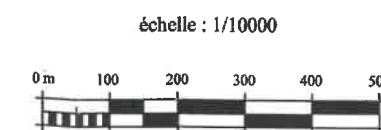
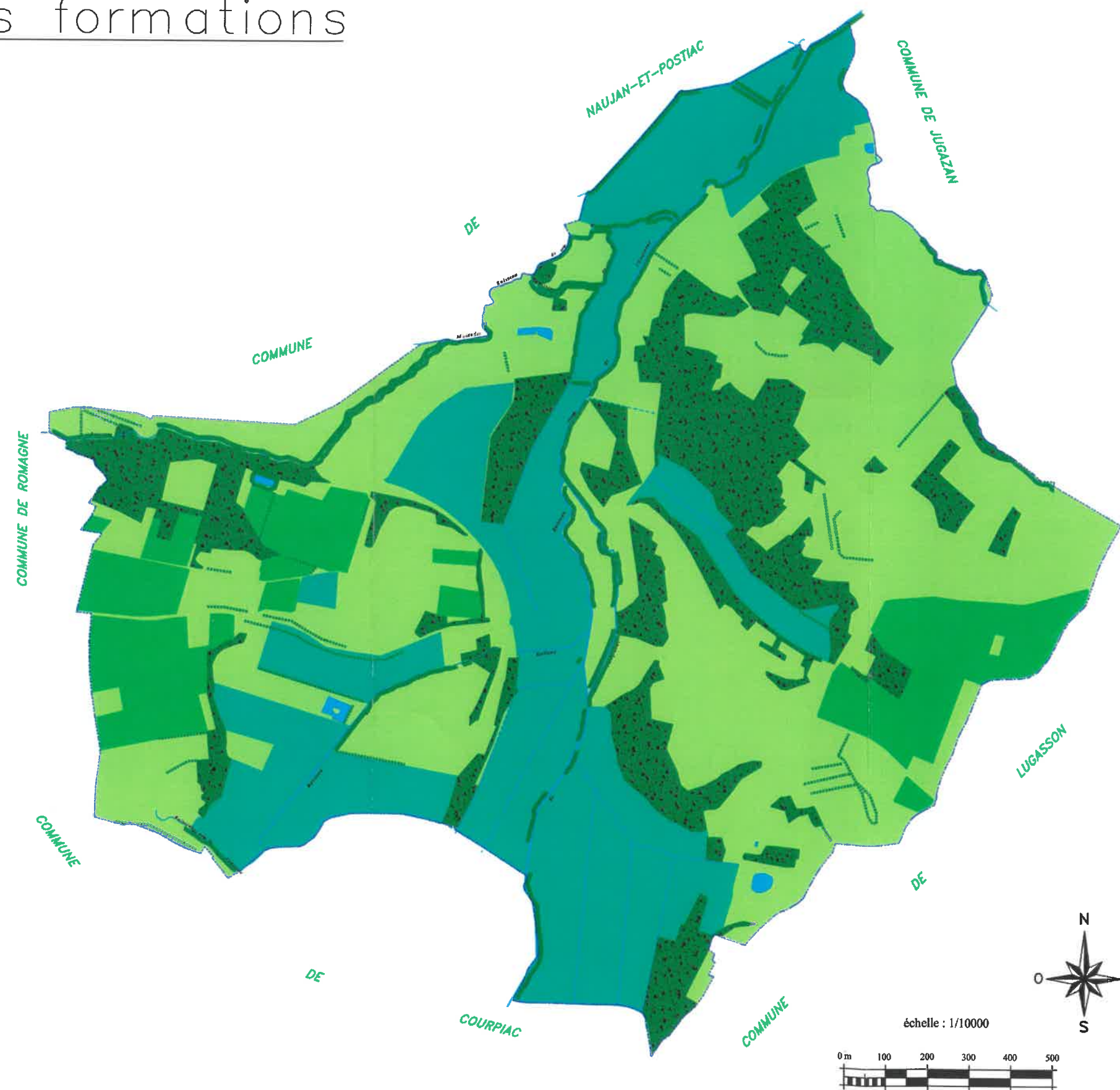
Légende

COUVERTURE VEGETALE

-  Terres agricoles
-  Vignes
-  Prairies
-  Boisement
-  Haies champêtres
-  Franges ripariales

RESEAU HYDROGRAPHIQUE

-  Ruisseau
-  Fossé temporaire
-  Plan d'eau



C. LES UNITES DE PAYSAGE

En étudiant le relief et les formations végétales, diverses unités paysagères se distinguent :

- le tissu parsemé des villages et hameaux
- les habitats isolés
- la plaine alluviale semi-ouverte
- la plaine alluviale ouverte
- les prairies
- les plateaux viticoles
- les bois
- la végétation ripariale

Les villages et hameaux de la commune de Bellefond sont établis principalement en limite entre les coteaux et les plateaux, le long d'un ou deux chemins ruraux ou communaux. Ce sont des villages ruraux et anciens pour la plupart, avec des corps de bâtiments datant des 16ème, 17ème et 18ème siècle à La Goilane. L'église de Bellefond et le Dolmen de Sabatey sont inscrits aux Monuments Historiques.



La Goilane



Mirambeau



Bellefond

Hors de ces villages et hameaux, quelques **habitats isolés**, parfois importants, se dispersent dans l'espace communal, principalement sur le plateau est de la commune.



Monument religieux isolé, à l'ouest de la commune

Sur l'ensemble du territoire, on trouve régulière des monuments religieux de belle architecture.

La plaine alluviale semi-ouverte est caractérisée par la présence de terres cultivées ou en prairies, soulignées par un maillage discontinu mais très présent de haies arborescentes limitant les perceptions visuelles. Ce type de plaine est relativement large (minimum 195m au Moulin du Battant), mais paraît plus étroit du fait de la végétation imposante.

Ce type de plaine est localisé dans la partie nord du territoire communal.



La plaine alluviale semi-ouverte à la hauteur du Moulin du Battant



Plaine ouverte entre « La Rivière de Platon » et « Le Moulin de Gilles »

La plaine alluviale ouverte est également occupée par des parcelles agricoles et prairiales, mais se distingue de la première par son ouverture, sans obstacle visuel, offrant des points de fuite très lointains.

Ce type de plaine est localisé sur la partie centre et sud du territoire communal, aux lieux-dits « La Rivière de Platon » et « Germon-le-Bas »

Imbriquées entre les hameaux, les bois, les vignes et les ruisseaux, les prairies enherbées permettent à des troupeaux bovins et ovins de paître en toute quiétude. Ces prairies sont disséminées un peu partout sur la commune.

Les plateaux viticoles occupent environ 9,5 % de la surface totale de la commune de BELLEFOND, répartis en 2 zones, à l'ouest (limite avec la commune de Romagne), et à l'est (limite avec la commune de Lugasson). La partie ouest occupe environ 58 % de la superficie viticole, tandis que la partie est occupe environ 42 %.



Le plateau viticole à l'Est de Bellefond

Les parties boisées occupent environ 55 hectares (soit environ 17,2 % de la superficie totale communale). On les trouve en majorité sur les coteaux ouest et nord. Ces forêts sont composées d'un panel assez important d'essences arbustives et arborescentes : Acacia, Frêne, Erable champêtre, Orme, Sureau, Noisetier, Prunellier, Aubépine, Merisier, Cornouiller, Chêne, Eglantier, Ronce, Clématites, Lierre, ...



Les coteaux boisés ouest, en contrebas de Bellefond

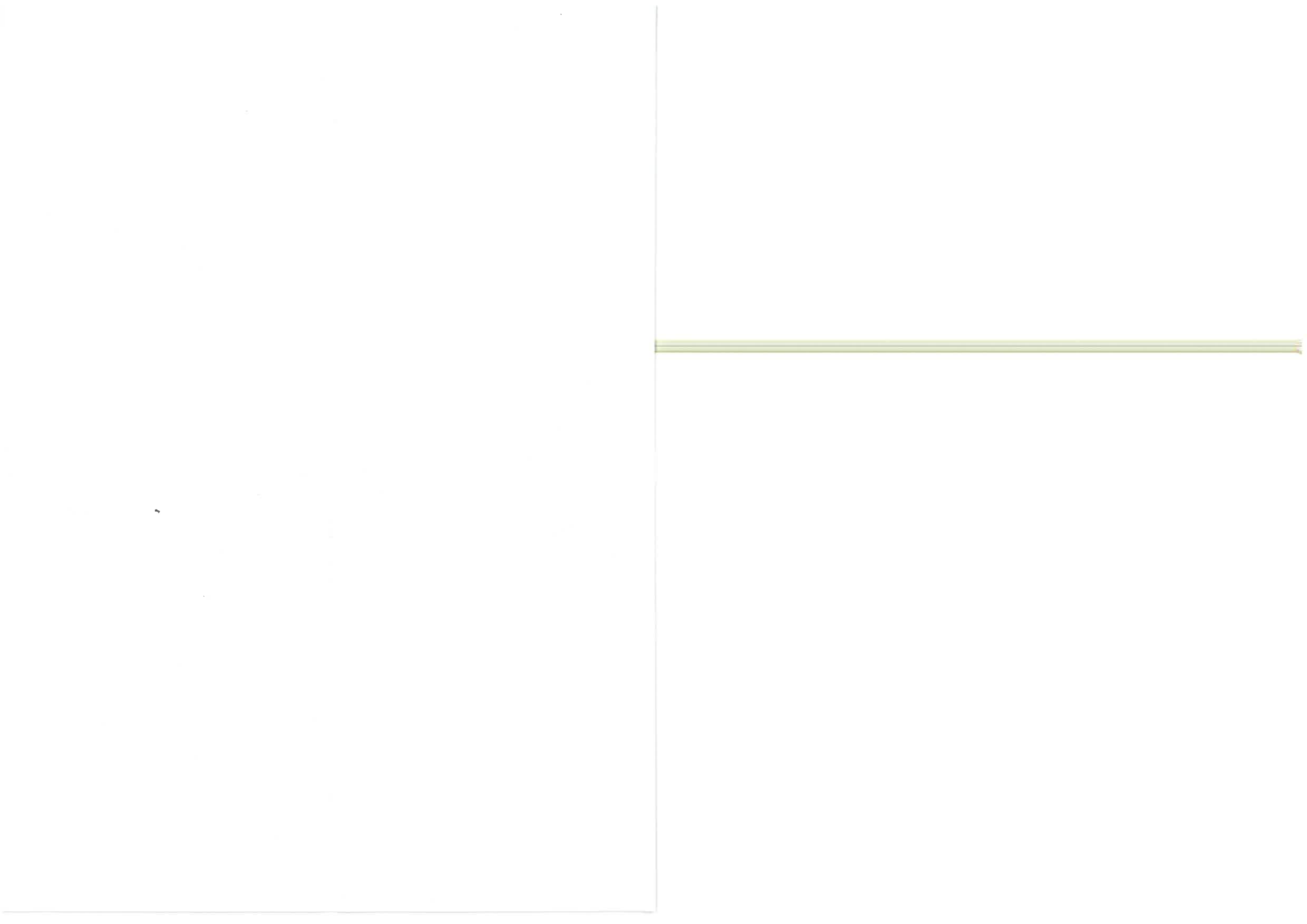


Partie sud de la commune, ruisseau de l'Engranne

Les franges de végétation ripariale doivent être considérées avec attention. Elles accompagnent de façon très abondante et continue les différents ruisseaux présents sur la commune, et soulignent parfois la présence de plans d'eau.



Plan d'eau entre Mirambeau et la Goilane, le long du chemin



Carte des unités paysagères

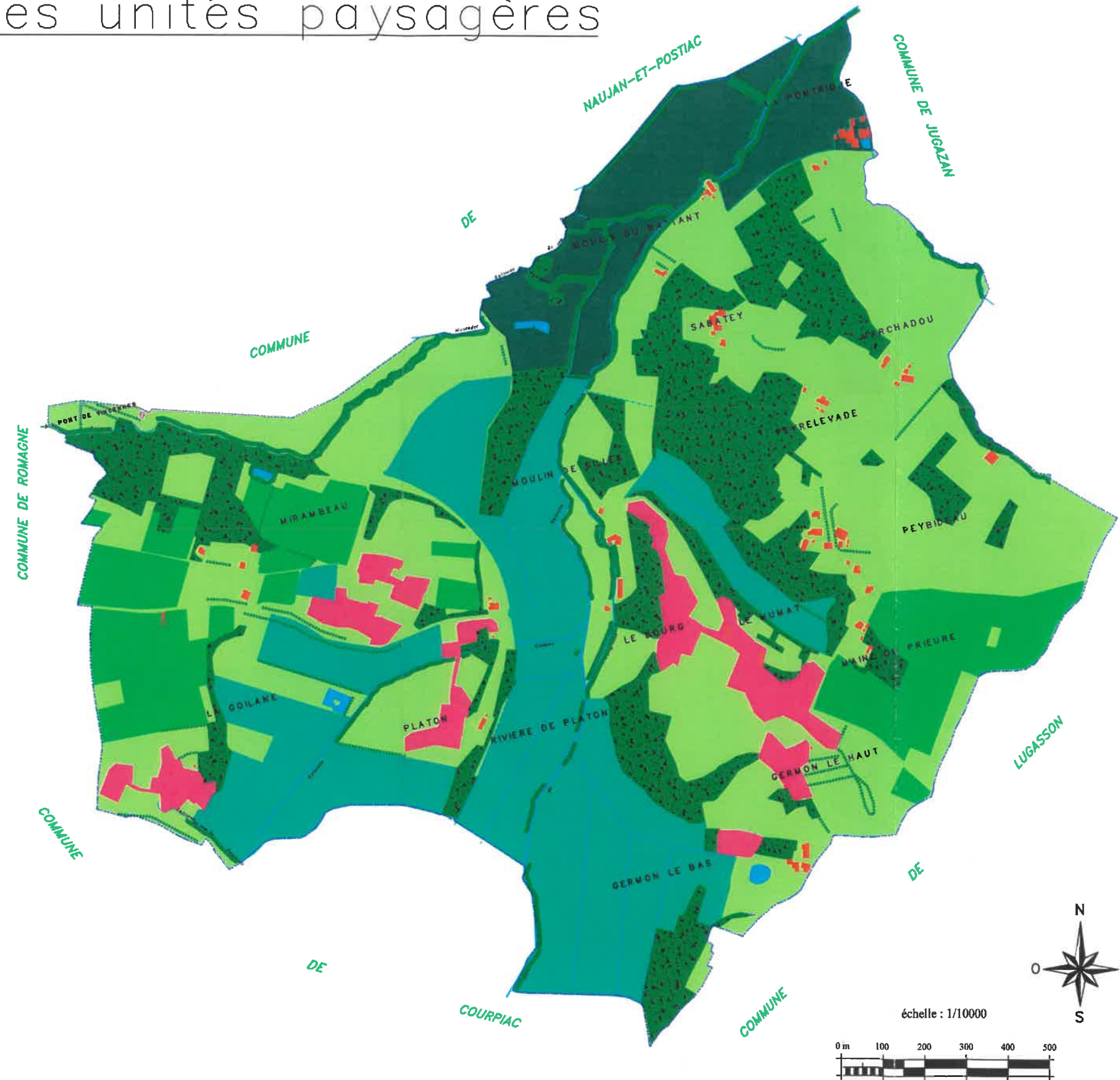
Légende

UNITES PAYSAGERES

- Villages et hameaux
- Habitats isolés
- Plaine alluviale semi-ouverte
- Plaine alluviale ouverte
- Prairies
- Plateaux viticoles
- Bois
- Végétation ripariale

RESEAU HYDROGRAPHIQUE

- Ruisseau
- Fossé temporaire
- Plan d'eau



D. LES DENSITES VISUELLES

Les densités visuelles d'un site font varier sa sensibilité, qui dépend elle-même de la qualité, de la fragilité, mais aussi de la fréquentation de ce site.

La route « la plus fréquentée », la RD 140 Rauzan-Langoiran, sépare la commune en 2 parties nord-sud, perpendiculairement au ruisseau de l'Engranne, et laisse des échappées visuelles assez fréquentes et intéressantes, notamment dans la plaine de l'Engranne, en contre-bas de Mirambeau et à la limite de la Commune de Romagne. Cette route passe également dans les périmètres de protection des bâtiments inscrits et classés. Elle permet d'avoir différents points de vue sur l'Eglise de Bellefond, inscrite au Monuments Historiques.



Vue depuis le contre-bas de Mirambeau, sur l'Eglise de Bellefond

La RD 128 E4 est elle aussi assez fréquentée, mais ne fait que passer sur la commune sur une distance d'environ 190 m, dans un environnement boisé, ne laissant pour échappée visuelle qu'une percée très furtive sur la plaine alluviale du ruisseau de Montadet, à proximité de la piste cyclable..

Les autres voies de communication sont surtout fréquentées par les populations locales, sans gros trafic, mais proposent malgré tout de très intéressantes échappées visuelles.



Vue sur la commune de Naujan-et-Postiac, depuis la voie communale n°103



Vue depuis la route communale n° 3, à la hauteur de « La Pontrique »



Vue depuis l'intersection entre le chemin rural n°8 et la route communale n°4








Vue panoramique depuis la route communale n°5, sur la plaine alluviale de l'Engranne

Légende






Sites sensibles par leurs qualités paysagères

Du plus sensible au moins sensible

-  Abords des ruisseaux, fossés et plans d'eau
-  Plaine alluviale ouverte
-  Espaces viticoles
-  Espaces boisés
-  Prairies

Sites sensibles par leur fréquentation

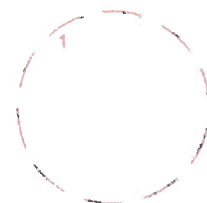
Du plus sensible au moins sensible

-  Routes assez fréquentées
-  Routes peu fréquentées
-  Chemins ruraux
-  Chemins d'exploitations
-  Pistes cyclables

-  Vues
-  Points dévalorisants

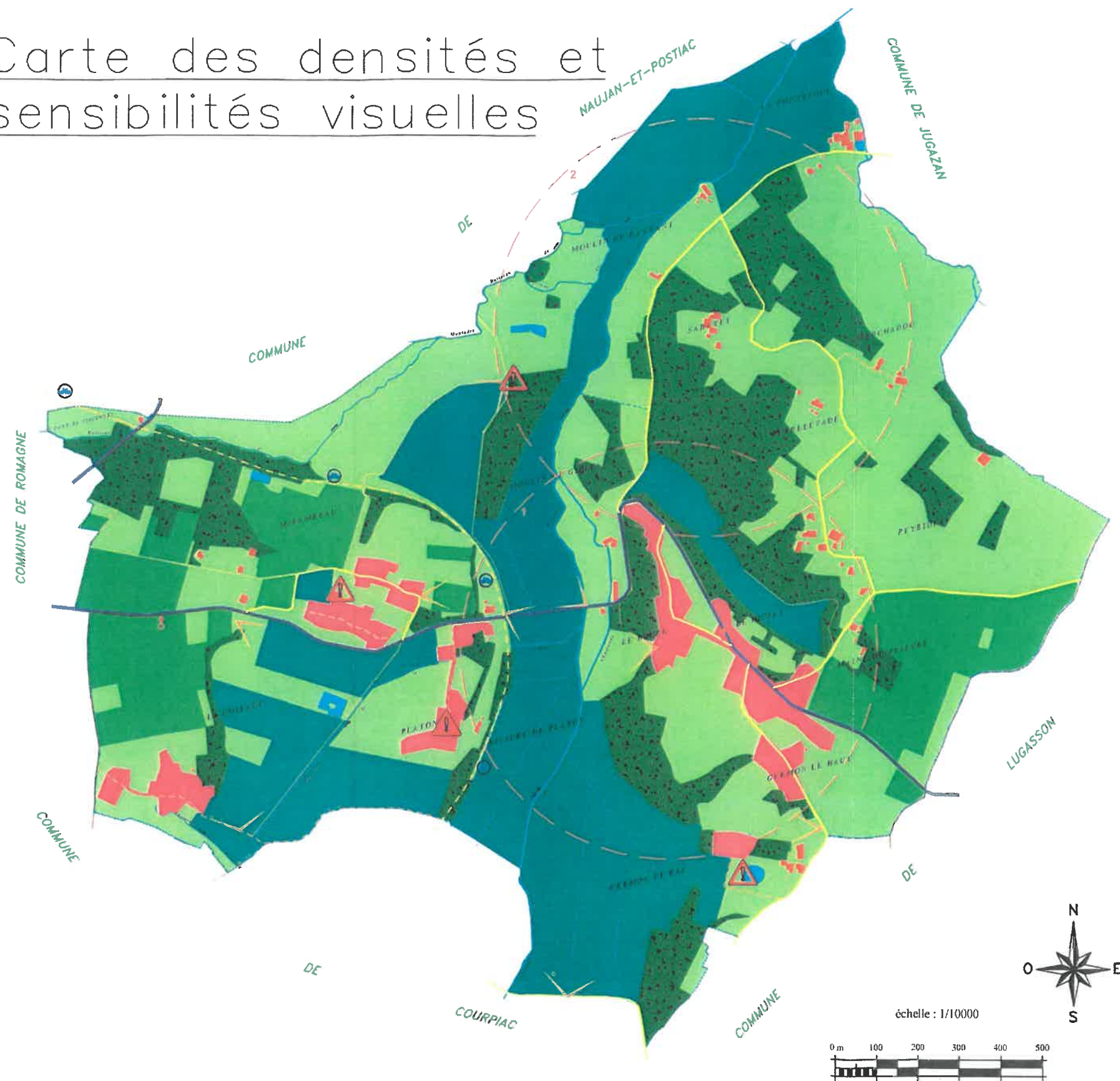
HABITAT

-  Habitats isolés
-  Villages et hameaux

-  Périmètre de protection des monuments inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques:
1 - Eglise et ruines du prieuré de Bellefond
2 - Domaine de Sabatey

-  Monuments funéraires isolés

Carte des densités et sensibilités visuelles



E. LES POINTS NEGATIFS ET LES POINTS POSITIFS ET PARTICULIERS

E.1 Les points négatifs :

La commune de Bellefond apparaît comme une commune très intéressante du point de vue de l'intégration des différents éléments dans le paysage. Malgré tout, quelques endroits demanderaient une attention particulière concernant leur intégration paysagère :

- Les entrepôts de matériels usagers
- Les hangars agricoles



Dépôts sauvages à l'intersection entre 2 chemins d'exploitation, entre le « Montadet » et « l'Engranne »

- Les débris de décharges sauvages
- Les ouvrages inesthétiques et « lourds »



Entrepôt de matériels à Platon



Hangar à Mirambeau



Mur privé longeant le chemin rural n°8 de Germon-le-Bas

E.2 Les points positifs et particuliers :

La commune de BELLEFOND est certes peu étendue, mais bénéficie de nombreux points positifs, en particulier sur le plan architectural et paysager. En effet, l'architecture originelle a été conservée et restaurée, de manière homogène, et les différents villages et hameaux sont de véritables petits cocons architecturaux. Tous ces villages s'intègrent parfaitement dans le paysage et bénéficient également de la topographie, qui permet de leur donner encore plus de prestance, de valeur visuelle et esthétique, et de charme.



Vue du hameau de La Goilane et du paysage environnant



Le hameau de Mirambeau



Le village de Bellefond



Le hameau de La Goilane



Ruines de l'ancien prieuré à Bellefond (IMH)

La commune de Bellefond bénéficie également de classement aux Monuments Historiques pour les Dolmens de Sabatey, et d'inscription à l'inventaire des Monuments Historiques pour l'Eglise de Bellefond et les ruines de l'ancien prieuré attenant à cette Eglise.



Eglise de Bellefond (IMH)

Répartis sur l'ensemble de la commune de Bellefond, on peut aussi trouver un certain nombre de monuments funéraires (tombeaux, croix, sépultures,...).

D'un point de vue purement touristique mais aussi culturel, il est important de noter la présence d'une piste cyclable reliant Bordeaux à Sauveterre de Guyenne qui emprunte le territoire communal, de l'ouest au sud, en passant par les plaines alluviales du Montadet et de l'Engranne, en contre-bas de Mirambeau.



La piste cyclable en contre-bas de Mirambeau et Platon

F. SYNTHÈSE DES SENSIBILITÉS PAYSAGÈRES

On peut distinguer deux types de sensibilités paysagères :

- la sensibilité du site par sa qualité paysagère ou architecturale,
- la sensibilité du site par l'intensité de sa fréquentation.

Les points d'intérêts particuliers, tels que les hameaux ou villages, conjuguent généralement ces deux aspects analytiques.

Les points de vue et les points culminants sont à préserver d'éventuelles implantations urbaines anarchiques dont les impacts visuels seraient perturbant pour la qualité des vues.

Les sites sensibles par leurs qualités paysagères ou architecturales :

Des micro-sites particuliers sont concernés par cette sensibilité ; ce sont notamment **les abords des ruisseaux et étangs**, auprès desquels les vues sont généralement confinées par le cordon riparial proche, et pour lesquelles leurs sensibilités sont également liées à la richesse de leur flore et de leur faune..

Les espaces semi-ouverts de la plaine alluviale nord de l'Engranne et **les plateaux viticoles** sont des zones moins sensibles où la présence permanente de la végétation atténue les impacts visuels.

Enfin, **les espaces boisés** sont des zones moins sensibles sur lesquels les perturbations visuelles ont des impacts restreints dans l'espace.

Les sites sensibles par la fréquentation :

Tous les espaces verts ruraux sont particulièrement sensibles de part leur fréquentation et leur impact visuel.

Les sites sensibles sont également **les espaces bordant l'axe routier le plus fréquenté**.

La majorité des hameaux a su préserver une homogénéité architecturale et est classée en zone sensible, car bien que moyennement fréquentés, ces lieux méritent une protection du capital d'architecture rural qu'ils représentent. C'est bien entendu le cas pour l'ensemble des villages et hameaux de la commune grâce aux périmètres de protection des sites classés, qui couvrent environ 148 hectares (soit 46 % de la superficie totale communale), mais aussi grâce aux covisibilités, spécialement avec l'Eglise de Bellefond, et au classement des vignobles en AOC.

Les routes secondaires ayant, dans certains cas, des caractéristiques visuelles marquées, restent sensibles à certains degrés. En effet, le cadre de vie de ces sites doit être respecté, pour les habitants, mais également pour les vues lointaines que l'on a dessus.

G. RECOMMANDATIONS

- Préserver les espaces naturels sensibles aux abords des cours d'eau en interdisant toutes constructions à moins de 30 voire 50 m selon l'importance du cours d'eau et sa situation,
- Préserver la plaine alluviale en conservant sa vocation agricole,
- Préserver les espaces verts existants dans les hameaux, aussi bien les parcs privés que les parcelles agricoles,
- Faire appliquer les consignes du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine en matière de constructions neuves ou de rénovations, et ce sur l'ensemble de la commune.
- Dans la mesure du possible, enterrer les réseaux aériens.

CHAPITRE SECOND - DIAGNOSTIC : SOCIO DEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET URBAIN

A. DEMOGRAPHIE

A.1 Evolution de la population

Cette analyse s'appuie à la fois sur les chiffres officiels du RGP1999 (INSEE) et sur le recensement partiel de la population effectué en 2004 sur la commune de Bellefond et dont l'ensemble des chiffres n'est pas encore communiqué.

A.1.1 Bilan général

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2004
BELLEFOND	161	165	164	187	203	223
Taux de variation annuel	-0,41 %	0,35 %	-0,09 %	1,65 %	0,92 %	1,41 %
Canton (Targon)	5 340	5 041	5 392	5 669	5 851	
Taux de variation annuel	-0,20 %	-0,82 %	0,96 %	0,63 %	0,35 %	

Source INSEE

Si entre 1968 et 2004 la population de Bellefond a augmenté de 38,5 %, il est important de souligner que **cette augmentation est perceptible et continue depuis 1982** avec un pic de croissance entre 1982 et 1990.

La dernière enquête de recensement de 2004 confirme ce dynamisme démographique pour la commune de Bellefond. Ce phénomène d'attractivité de la commune s'observe aisément au travers des demandes permis de construire : construction neuve ou réhabilitation du bâti existant.

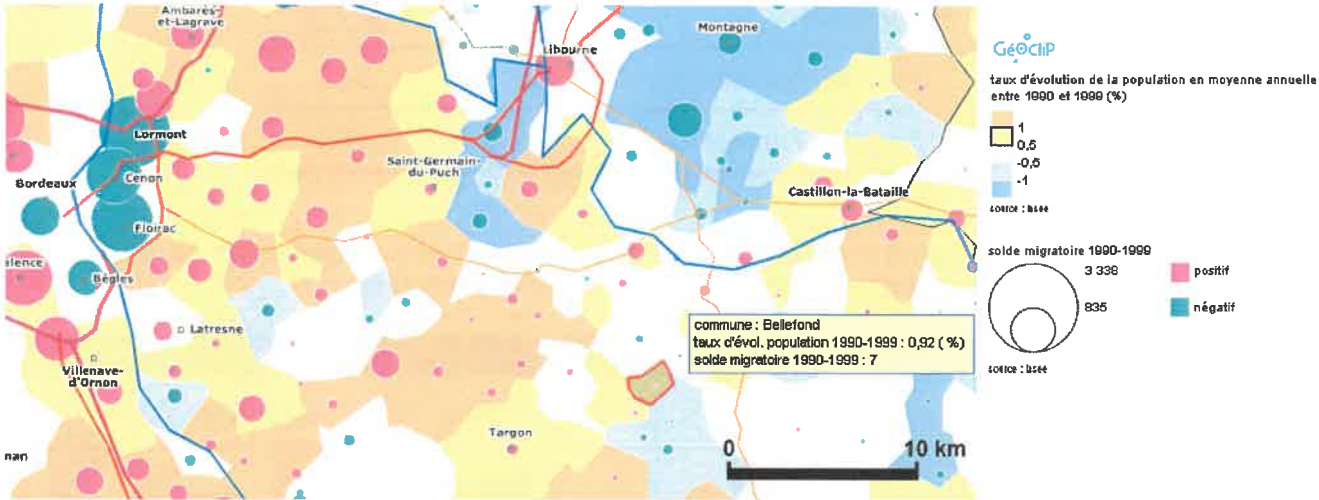
A.1.2 Les segments de l'évolution démographique : estimation population en 2007

Années de référence	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Naissances	9	10	14	22	18
Décès	19	13	13	13	10
Solde Naturel	-10	-3	1	9	8
Solde migratoire	14	2	22	7	32
Bilan global	4	-1	23	16	40(*)
	2,48 %	-0,60 %	14,02%	8,55%	19,7 %
Canton	-5,60 %	6,96%	5,14 %	3,21%	
Département	5,16 %	6,22 %	7,62 %	6,08 %	

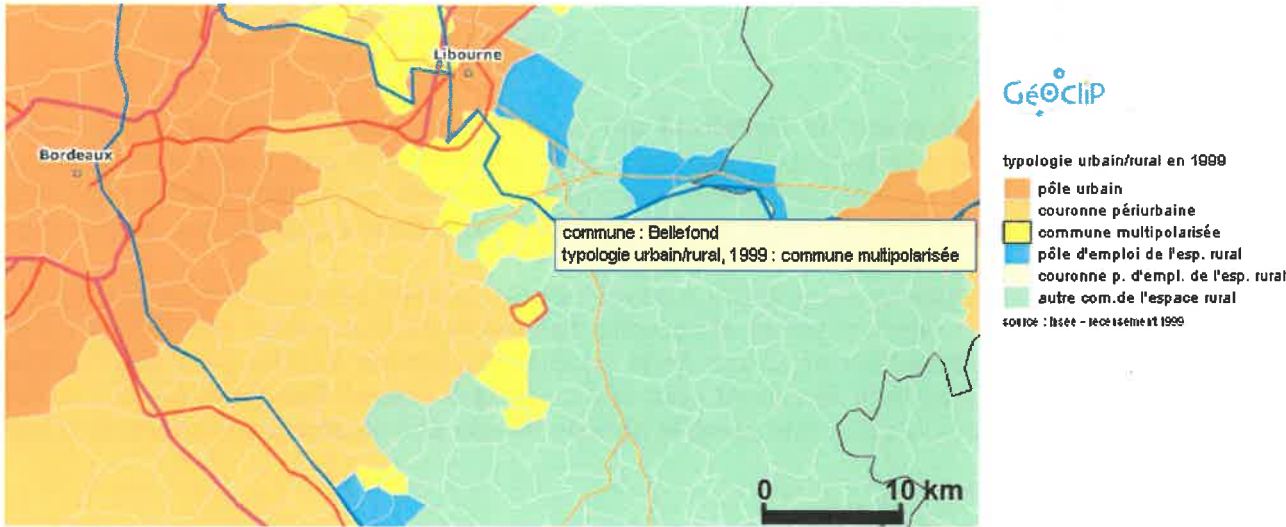
Source : INSEE et mairie de Bellefond entre 2004 et 2007

(*) ce tableau permet de faire une estimation de la population en 2007, **soit 243 habitants**

Si l'augmentation de la population de Bellefond est majoritairement le fait d'un solde migratoire positif, il est intéressant de noter que **le solde naturel de la commune est positif depuis 1982**. Ce maintien d'un solde naturel positif semble s'expliquer par l'arrivée de jeunes populations sur la commune qui a ainsi contribué à la hausse du nombre de naissance sur la commune, d'autant que le nombre moyen de décès à Bellefond est stable depuis 1975. La hausse du solde migratoire dans les territoires ruraux comme Bellefond et particulièrement dans l'ensemble de l'Entre-deux-Mers s'explique par **l'attractivité des espaces ruraux et la qualité de vie**. On peut noter que sur la commune de Bellefond le cadre de vie et le maintien très important d'un bâti de caractère semble être la raison principale de cette attractivité.



D'un point de vue spatial il est intéressant de noter que Bellefond se caractérise par un taux d'évolution de la population annuelle plus important que ses voisins (Lugasson, Frontenac, Jugazan, Naujan et Postiac) mais en contre partie par un solde migratoire moindre (Créon, La Sauve Majeure, Camiac et St Denis, Rauzan).



Pour comprendre l'attractivité de la commune il convient de souligner que Bellefond est dite multi polarisée car elle se trouve à la fois dans la zone d'influence urbaine de Bordeaux mais aussi de Libourne. Depuis 1999, ce phénomène semble se confirmer. **Dès lors la question se pose de l'évolution à moyen terme de la population et de l'accroissement de ce solde migratoire.**

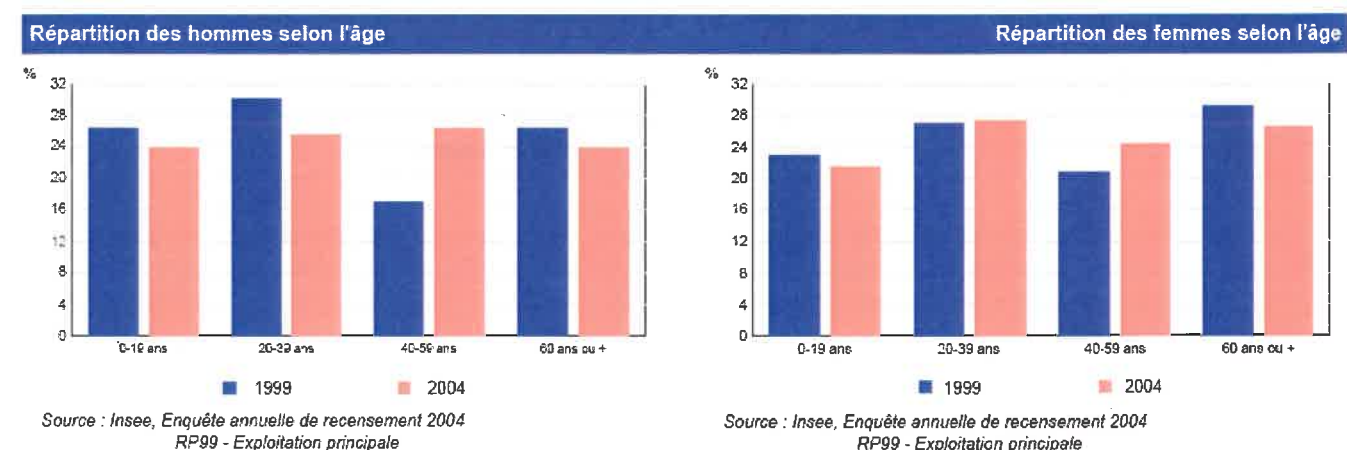
A.2 Structure de la population

A.2.1 Répartition de la population

	1999	2004
Population	202	223
Part des hommes en %	52.5	54.3
Part des femmes en %	47.5	45.7

Source : INSEE

Depuis 1999, La population a augmenté de 21 habitants, soit une **progression de 10.4%**. On peut noter une légère augmentation de la part des hommes sur la commune.



L'âge moyen de la population de Bellefond est en train de monter et ceci est la conséquence d'une augmentation de la population principalement âgée entre 40 et 59 ans. Ceci conforte l'idée d'une commune attractive pour les ménages d'une quarantaine d'années souhaitant investir et s'installer à l'extérieur des zones urbaines. En 1999 45,5% des 40-49 ans étaient installés sur la commune de Bellefond depuis moins de 10ans.

Cette question doit conduire la municipalité à savoir si elle souhaite pérenniser ce phénomène ou si elle préfère privilégier un rajeunissement et accueillir des ménages plus jeunes (25-35ans). En effet à très long terme un vieillissement important de la population implique la mise en place de nouveau service de proximité qui pourrait être lourd pour une commune comme Bellefond. Cette question est d'autant plus importante si la commune prend le parti de ralentir son urbanisation et donc de réduire sa capacité d'accueil.

A.2.2 Taille des ménages

En 1999, la taille moyenne des ménages sur la commune de Bellefond était de 2.7 personnes. On peut noter que près de **58% des ménages sont composés d'au moins 3 personnes** ce qui caractérise la commune par rapport au canton de Targon qui ne compte lui que 44.7% de ménages répondant aux mêmes critères. En 2004 l'INSEE indique une taille moyenne de 2,5 personnes par ménage pour la commune Bellefond.

Ceci nous permet de voir la **part importante du nombre de famille** sur la commune et mis en corrélation avec les données précédentes sur l'âge de la population, nous pouvons voir que ces familles sont principalement des couples âgés de plus de 35 ans.

A.3 Population active

A.3.1 Evolution

En 1999, les actifs de Bellefond étaient au nombre de 90 soit **44,5% de la population totale**. Ce chiffre doit être associé à la hausse massive du nombre d'actifs entre 1990 et 1999 dépassant le seuil des 20%. Ce phénomène s'est confirmé entre 1999 et 2004 avec une hausse de 26,6% du nombre des actifs atteignant ainsi les 114. Dès lors on constate une hausse de la part des actifs au sein de la population communale qui atteint les 51,1%.

La commune de Bellefond apparaît donc comme attractive pour les actifs par rapport à ses voisins. En effet le canton de Targon ne subit pas la même dynamique étant donné qu'il n'a qu'un très faible taux d'évolution de la part des actifs avec seulement 1,4% entre 1990 et 1999.

A.3.2 Migrations alternantes

Cette hausse du nombre d'actifs s'explique par un nombre important de migrations pendulaires. La très grande majorité des actifs de la commune ne travaillent pas sur leur commune de résidence ni même dans les communes limitrophes. Comme nous l'avons souligné précédemment, la commune de Bellefond se trouve en bord des **zones d'attractivité des agglomérations bordelaise et libournaise** lui conférant ce statut de **commune multipolarisée**. Ainsi 84% des actifs travaillent à l'extérieur de la commune.

Cette tendance devrait continuer à s'affirmer dans les années à venir étant donné les choix politiques faits en matière de transport et de multimodalité par la région, le département ou les agglomérations. La proximité avec la RD 936 et RD 671 facilite également le rapprochement avec l'agglomération bordelaise dont les portes sont à moins de 30 min de voiture.

A.3.3 Le type d'emploi

Actif ayant un emploi	Fonctionnaires	CDI	Apprentis	Autres (CDD, intérim, emploi aidé)	Travailleurs non salariés
83	12	34	5	10	22
100%	14,5%	41%	6%	12%	26,5%
Canton	12,5%	49,2%	2,3%	10,4%	25,6%
Département	19,6%	53,9%	2,1%	11,6%	12,7%

Source : INSEE 1999

Bellefond comme le canton est marqué par un nombre important de travailleurs non salariés. Ceci peut s'expliquer par le nombre important d'exploitations viticoles sur le canton mais aussi par une part importante de professions libérales.

On remarque également une légère hausse de la précarité des contrats en comparaison du canton et du département. Il est intéressant de noter un taux d'apprentissage 3 fois supérieur à celui du département ce qui peut être expliqué par la présence relativement importante de jeunes actifs entre 15 et 24 ans. Le faible nombre d'emploi dans le secteur public est caractéristique des petites communes mais il reste supérieur au niveau du canton. On peut émettre **l'hypothèse d'une migration pendulaire** de la quasi totalité de ces derniers emplois compte tenu du niveau d'équipement de la commune.

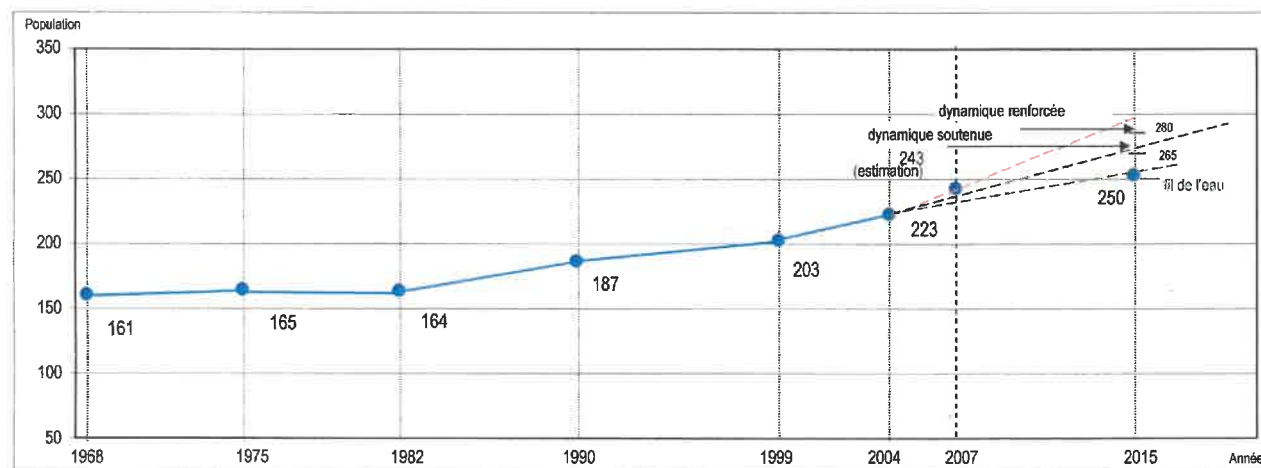
QUELLES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES POUR L'AVENIR ?

Bellefond se caractérise par son attractivité et tout particulièrement auprès des jeunes ménages avec enfant(s) mais aussi entre 40 et 59 ans. L'accroissement de cette population a été rendu possible par la construction d'un habitat neuf mais également par une réhabilitation du bâti ancien non négligeable et facilement identifiable sur la commune.

Aujourd'hui la mairie doit se poser la question du maintien de cet accroissement de la population. Cette attractivité semble être liée à la qualité de vie et surtout à la qualité patrimoniale de la commune. Pour autant, une augmentation de la population et donc des constructions nouvelles ne risqueraient-elles pas à long terme de diluer cette qualité patrimoniale? La question du logement vacant est essentielle si la commune souhaite poursuivre la hausse de population sans pour autant encourager les constructions nouvelles.

Pour établir une projection nous disposons :

- Des données INSEE jusqu'au dernier recensement de 2004
- D'une estimation de la population en 2007



Sur la base de l'évolution démographique observée depuis 1968 (source INSEE) et d'une estimation en 2007, 3 hypothèses sont proposées afin d'aider la mairie dans son choix.

- **1ère hypothèse** : une croissance de la population au fil de l'eau sur la base de la croissance observée entre 1982 et 2004, soit un taux de croissance moyen annuel de 1,6%. Dans cette hypothèse, l'estimation de la population se situe entre 255 et 265 habitants

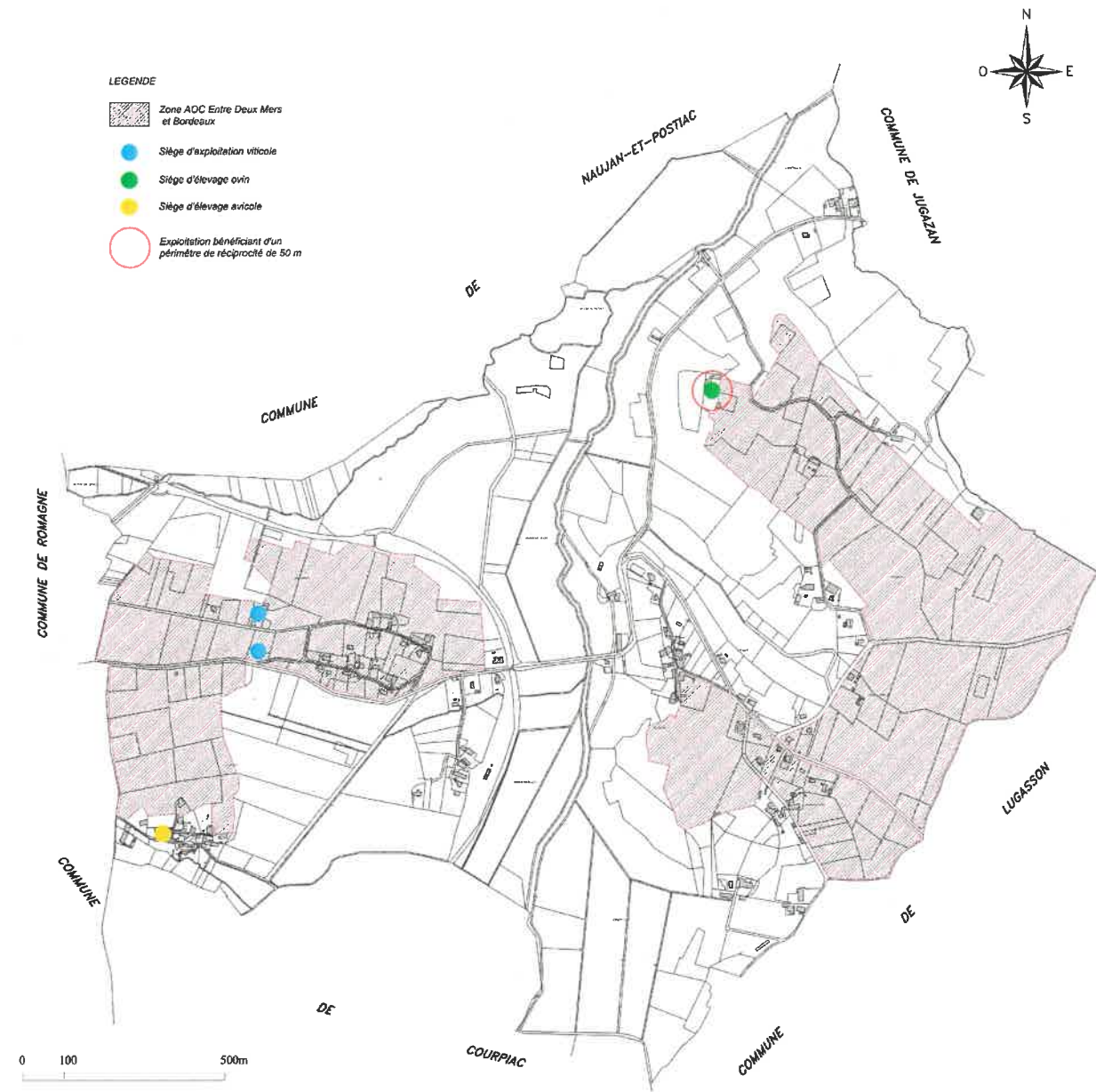
- **2ème hypothèse** : la poursuite de la croissance démographique sur la base de la tendance observée depuis 2004, soit environ un taux de croissance annuel de 3%, soit pratiquement le double de la tendance observée entre 1982 et 2004. Dans cette hypothèse, l'estimation de la population se situe entre 280 et 300 habitants.

- **3ème hypothèse** : une croissance intermédiaire fixant un objectif de population entre 265 et 280 habitants

B. ACTIVITES ECONOMIQUES

B.1 Agriculture

La commune de Bellefond fait partie de la région agricole de l'Entre-Deux-Mers et se caractérise donc par **une dominante de l'activité viticole**. Parmi les superficies agricoles utilisées on trouve également de l'élevage ovin et des terres labourables. Cet élevage ovin est caractérisé par une saisonnalité étant donné que le cheptel pratique la transhumance.



D'après un plan de zonage approuvé le 03 février 2000 par l'INAO, la zone viticole **classée en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée "Bordeaux" et "Entre Deux Mers"** couvre une surface de 96ha soit **30% de la superficie totale de la commune**. Cependant l'INAO a observé une diminution des surfaces plantées ces dernières années : en 2004 34 ha, en 2005 33 ha, en 2006 30 ha.

D'après le RGA2000, la superficie agricole de la commune est de 155 ha soit 48,6% de la superficie totale de la commune (319 ha). Le nombre d'exploitations ayant leur siège d'exploitation sur la

commune de Bellefond ne cesse de décroître. De 21 exploitations en 1979, on est passé à 4 aujourd'hui. **Pour les élus cette diminution s'explique aussi par d'important départs à la retraite des exploitants au cours de ces 7 dernières années.**

La «règle de réciprocité» entre exploitation agricole et habitations

Du fait de leur activité, certaines exploitations entraînent des nuisances pour le voisinage. Elles sont répertoriées selon un classement sanitaire. Ce dernier induit des contraintes de recul par rapport aux habitations voisines (50 ou 100 m). De même, toute nouvelle habitation doit respecter ces règles de recul par rapport aux bâtiments agricoles classés. C'est la règle dite de «réciprocité» (article L.III-3 du code rural) qui s'impose au PLU et carte communale. L'application de ce principe peut rendre certains terrains non constructibles de fait, tant que le bâtiment agricole est en activité.

Ce cas s'applique **au lieu dit du Sabatey** du fait de la présence d'un élevage ovin de 21 têtes.

B.2 Activités non agricoles

Compte tenu du niveau de population de la commune, il n'est pas surprenant de constater l'absence de tout commerces de proximité. Il en est de même pour les services de proximité, et notamment en terme de services médicaux et paramédicaux.

Néanmoins, ***l'artisanat est présent sur le territoire communal*** avec 2 entreprises de maçonnerie générale, une entreprise en charpente et menuiserie et une entreprise d'installation électrique.

On note également la présence de 2 entreprises inscrites aux registres de la chambre de commerces et de l'industrie de Bordeaux : l'une spécialisée dans la fabrique de transmissions hydrauliques et pneumatiques, l'autre spécialisée en production d'article de sport. Enfin il est intéressant de souligner la présence d'un bijoutier - joaillier - orfèvre.

Ces activités ne sont pas demandeuses de grandes emprises foncières pour leur implantation et se fondent même dans le tissu urbanisé des hameaux. C'est un atout pour la commune qui n'est ainsi pas dénaturée sur le plan architecturale par la présence d'activités industrielles.

La communauté de Commune du Canton de Targon ayant la compétence en matière de développement économique est en train de mettre en place **2 zones d'activités intercommunales sur les communes de Targon et Bellebat.**

Aucune activité de tourisme, Bellefond s'en trouve dépourvu. Malgré la qualité patrimoniale et architecturale de la commune, ***on ne trouve pas de chambres d'hôtes et un seul gîte rural.*** Pour autant, Bellefond dispose d'outils de découverte de son territoire avec le passage de la piste cyclable "Roger Lapebie" reliant Sauveterre de Guyenne à Bordeaux mais aussi le projet de chemin de randonnées

QUELLES EVOLUTIONS POUR CE PETIT TISSU ECONOMIQUE ?

De toute évidence, Bellefond se caractérise par un tissu économique restreint. Néanmoins ceci ne paraît pas incohérent étant donné la démographie communale.

La question de la pérennité de l'activité agricole est néanmoins importante étant donné le départ à la retraite de nombres d'agriculteurs au cours des 7 dernières années et à la diminution des surfaces viticoles plantés. La municipalité doit être attentive à cette question dans la définition de son zonage et dans la définition de son projet.

Enfin, la question de l'activité touristique est à prendre en considération sur le territoire communal. Aujourd'hui, Bellefond dispose d'atouts majeurs pour une mise en valeur et une reconnaissance de son patrimoine tant architectural que paysager. La réhabilitation de ceux-ci peut passer par la mise en place de gîtes ou de chambre d'hôtes et être encouragée. La commune pourrait également proposer un fléchage de son territoire depuis la piste cyclable, mettre en place un point info mentionnant les sites à voir et les itinéraires de randonnées...

C. HABITAT ET URBANISME

C.1 Organisation générale

L'urbanisation de Bellefond, comme dans la plupart des communes de l'Entre Deux Mers, se caractérise par un éclatement. **Cette urbanisation s'articule autour de 5 hameaux anciens ou récents et de bâtiments isolés.** La plupart de ces habitations isolées sont des constructions anciennes et se concentrent sur la partie Nord Est de la commune tandis que les hameaux se situent dans le sud du territoire communal. Les hameaux de Platon et Germon le Haut se caractérisent par une urbanisation majoritairement récente tandis que ceux de **La Goilane, Mirambeau et le Bourg sont marqués par un bâti ancien.**

Le bourg ne se différencie pas des autres hameaux de par sa taille mais néanmoins il se situe sur l'un des points hauts de la commune et se situe en zone centrale. Son urbanisation n'est pas sur l'axe principal de la RD140 mais en déviation de cet axe, avec pour point haut l'église du village qui constitue un point d'appel visuel sur le territoire communal et marque donc l'emplacement du bourg. De toute évidence, **l'urbanisation de Bellefond s'est faite en s'adaptant aux variations du relief** (tel Mirambeau, le bourg et Germon) et à proximité de points d'eau (tel La Goilane, le Moulin du Battant, La Pontrique) avec pour dénominateur commun une urbanisation le long des axes de circulation.

C.2 Caractéristiques du parc immobilier

C.2.1 Evolution du parc de logements (situation d'après INSEE 2004)

	1975	1982	1990	1999	% en 1999	2004	% en 2004
Résidences principales	54	56	66	75	83.3%	89	84.8%
Résidences secondaires	13	14	11	12	13.3%	7	6.6%
Logements vacants	8	9	6	3	3.3%	9	8.6%
Parc de logements	75	79	83	90		105	

Source : INSEE

Depuis 1975, **le nombre de logements sur la commune n'a cessé de croître prenant 30 unités en près de 30 ans soit une hausse de 40%.** On peut noter qu'entre 1999 et 2004 cette progression est de 16.7%.

Progressivement le nombre de résidences secondaires diminue sur la commune de Bellefond, mais le plus surprenant reste l'évolution du nombre de logements vacants. Alors que **la commune avait réussi à quasiment faire disparaître le nombre de logements en 1999**, on observe aujourd'hui une réapparition de ces logements vacants qui ont ainsi triplé entre 1999 et 2004.

C.2.2 Ancienneté du parc de logement

Date de construction	Avant 1949	1949-1974	1974-1981	1981-1989	1990-1999	après 1999	TOTAL
Nombre de logements	62	5	1	14	8	15	105
% (1999)	68.9%	5.5%	1.2%	15.5%	8.9%		
Canton (1999)	56.1%	9.4%	11.3%	14.6%	8.6%		
Département (1999)	34%	26.5%	13.3%	13.2%	13%		

De toute évidence, *Bellefond se caractérise par son bâti ancien* et en terme de qualité architecturale c'est un atout majeur qu'il importe de réhabiliter et de préserver.

C.2.3 Confort

Les installations sanitaires et le mode de chauffage sont des éléments d'appréciation du confort des logements pour l'INSEE. Si en 2004 la quasi intégralité des logements sont équipés d'une installation sanitaire (98.9%), *en 1999 on dénombrait 57.3% sans chauffage central ou électrique* (données non disponible pour 2004). Ce chiffre est à prendre avec mesure dans une commune qui se caractérise par un bâti très ancien qui offre la plupart du temps des capacités de chauffage traditionnelles (cheminées...).

C.2.4 Taille des résidences principales

Le nombre moyen de pièces pour les résidences principales est de 5.1 en 2004 contre 4.7 en 1999. Les résidences de 4 pièces et plus représentaient 81.3% du parc en 1999. Bellefond est sensiblement dans les moyennes caractérisant le canton de Targon. Le parc de résidences principales est donc principalement composé de maisons individuelles et on note l'absence de logements de type appartement.

C.2.5 Parc locatif – Parc locatif social (résidences principales)

Entre 1999 et 2004, la commune de Bellefond n'a connu que des changements insignifiants en terme de logements locatifs. Ainsi *le parc locatif est resté stable en terme de % par rapport au nombre de propriétaires occupants*. Ainsi, 14.6% (14.7% en 1999) des logements sont locatifs sur le territoire communal (76% de propriétaires occupants). *La commune de Bellefond ne dispose pas actuellement de logement social et n'est couverte par aucun Programme Local de l'Habitat*

C.2.6 Evolution du parc de logement depuis 2004

Cette analyse est basée sur l'examen des demandes de permis de construire déposées en mairie

	Rappel					
PC accordés pour maisons individuelles	2002	2003	2004	2005	2006	2007/2008
	1	2	1	2	6	4

Si le nombre de constructions par an restait constant entre 2002 et 2005 avec 1 à 2 permis par an, on assiste à **une explosion du chiffre depuis 2006.**

C'est le hameau de Platon qui profite de cette dynamique de la construction neuve avec 6 permis de construire accordés.

Cependant, **le rythme de 1 à 2 maisons par an est de toute évidence plus raisonnable** pour une commune telle que Bellefond (hypothèse démographique "au fil de l'eau"), d'autant qu'un surdosage d'urbanisation récente pourrait nuire à la qualité architecturale des hameaux dont le bâti ancien est de grande qualité,

La maîtrise de cette urbanisation pourrait être encadrée par la commune en prévoyant la mise ne place d'un droit de préemption urbain.

C.2.7 Typologie urbaine du bâti

L'analyse suivante permet de considérer le bâti, non pas en fonction de ces caractéristiques architecturales (style de la construction) mais en fonction de ces caractéristiques urbaines (forme de la parcelle et implantation du bâti).

En effet, cette typologie s'attache à déterminer les caractéristiques des différentes entités urbaines de la commune en démontrant les atouts et les inconvénients de chaque type de bâti (détaillés sur la page suivante).

Les éléments pris en compte sont les suivants :

- **densité urbaine** pour l'évaluation du coût induit à la collectivité en terme d'équipement et notamment de réseaux.
- **fonctionnalité de la parcelle construite** par rapport aux accès au bâtiment, au terrain d'agrément, des rapports de voisinage, de la capacité de reconversion du bâtiment
- **insertion dans le paysage et structuration de l'espace public**

Six types de bâti peuvent servir de support à notre analyse:

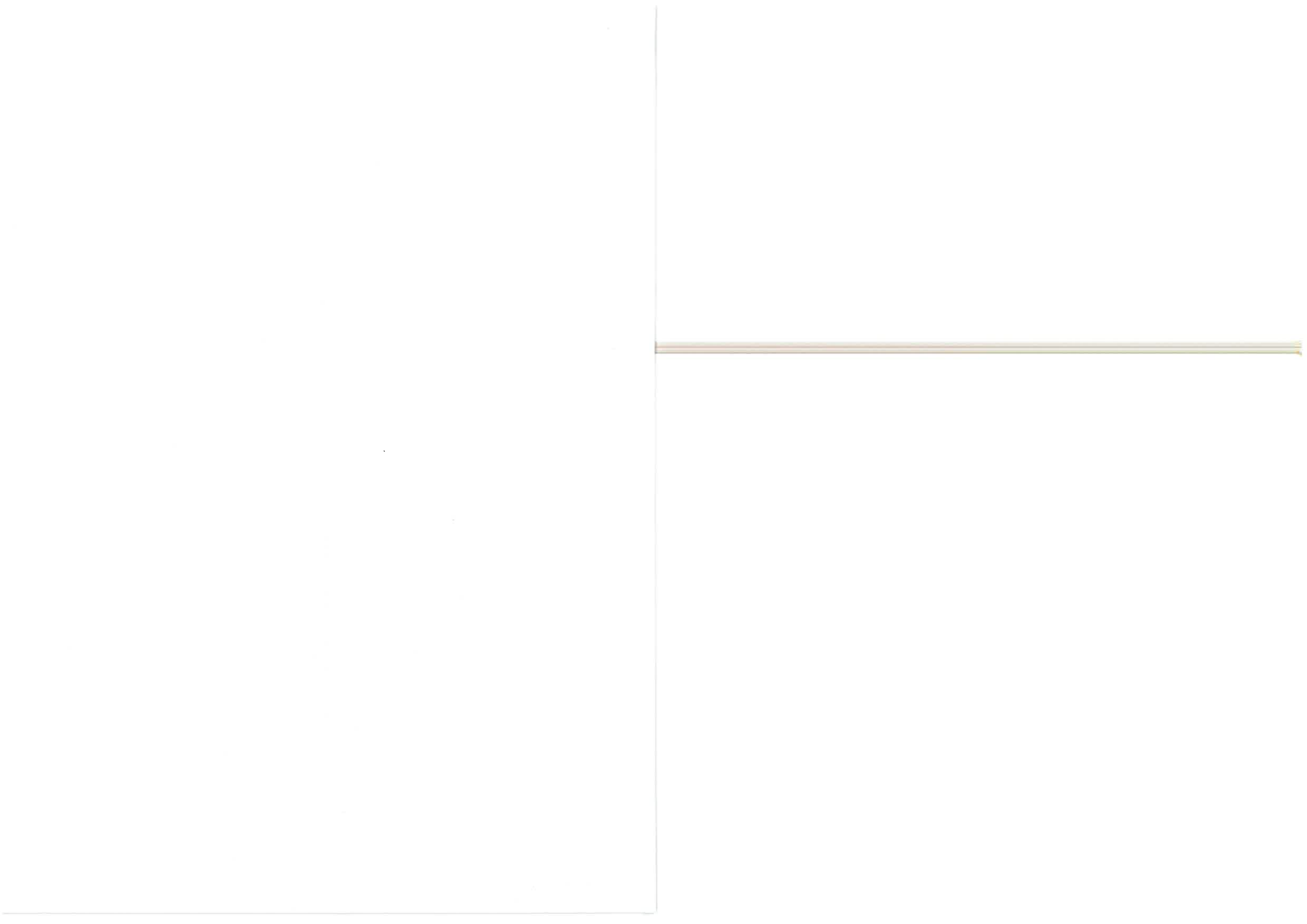
- 1. Bâti mitoyen continu aligné sur la route pour former une façade urbaine et une rue.** C'est une spécificité d'une partie du bourg. Cette forme est donc singulière sur la commune de Bellefond, mais elle contribue à affirmer l'image de bourg.
- 2. Bâti discontinu aligné sur la route pour former une rue avec ouverture sur jardin.** On le trouve à la fois dans le bourg mais également dans les hameaux de Mirambeau, Germon, et La Goilane où il constitue la principale forme urbaine de ce hameau assez dense.

3. Bâti individuel aligné et en retrait de la route. Cette typologie est très localisée. En effet on ne la trouve que sur les hameaux de Platon et de Germon le Bas et plus marginalement à proximité du bourg. Sur le hameau de Platon, elle se justifie par le fait d'une urbanisation relativement récente.

4. Bâti individuel non aligné et en retrait de la route. C'est une des 2 principales formes d'urbanisation sur Bellefond, mais elle n'est pas propre à la commune puisque qu'elle correspond au mode d'urbanisation le plus fréquent en milieu rural. Elle est toutefois assez consommatrice d'espace et on le constate aisément sur les lieux dits du Humat ou Peyvideau.

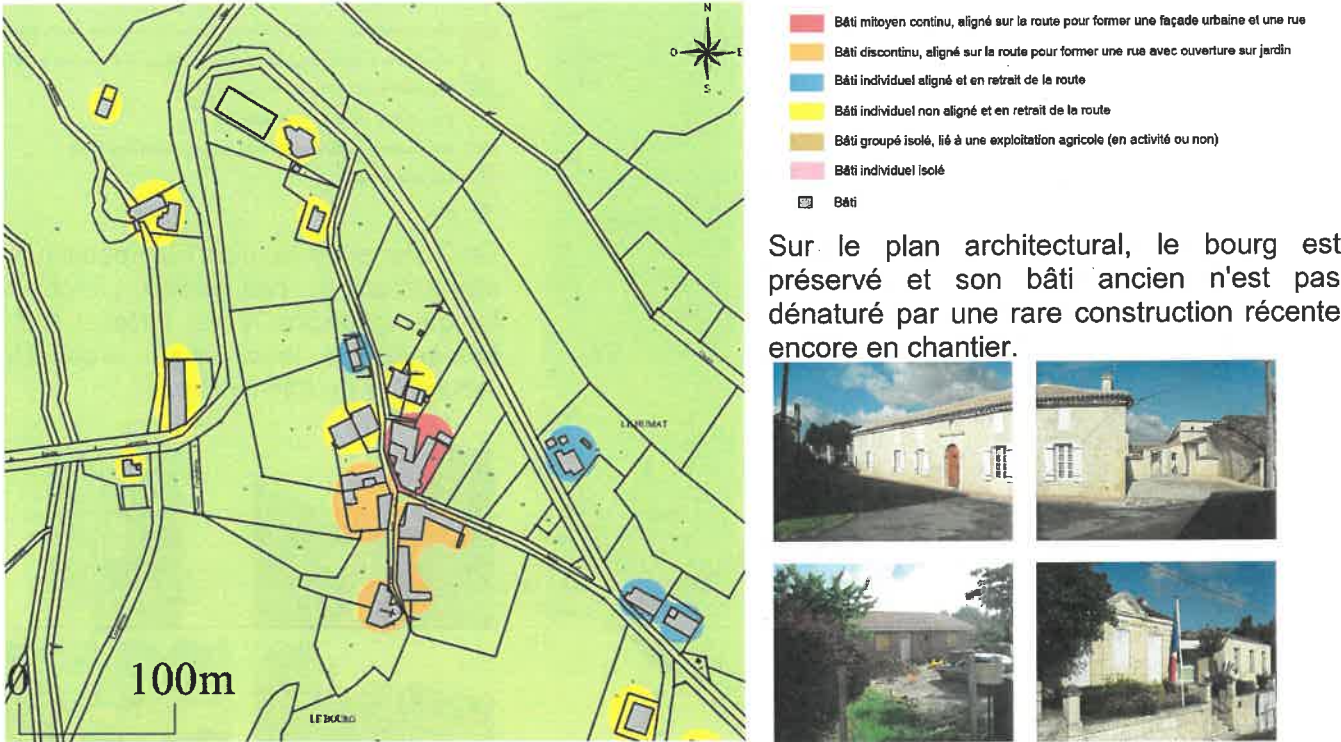
5. Bâti groupé isolé lié à une exploitation agricole (en activité ou non). Ce type de bâti concerne la plus part du temps les anciennes fermes, métairies et leurs dépendances. Elle a des caractéristiques similaires avec les formes 2 et 3 mais il convient de la distinguer.

6. Bâti individuel isolé. Caractéristique du mitage de l'espace rural, ce type concerne les maisons ou bâtiments d'activités isolés dans la campagne et se rencontre occasionnellement sur la commune.



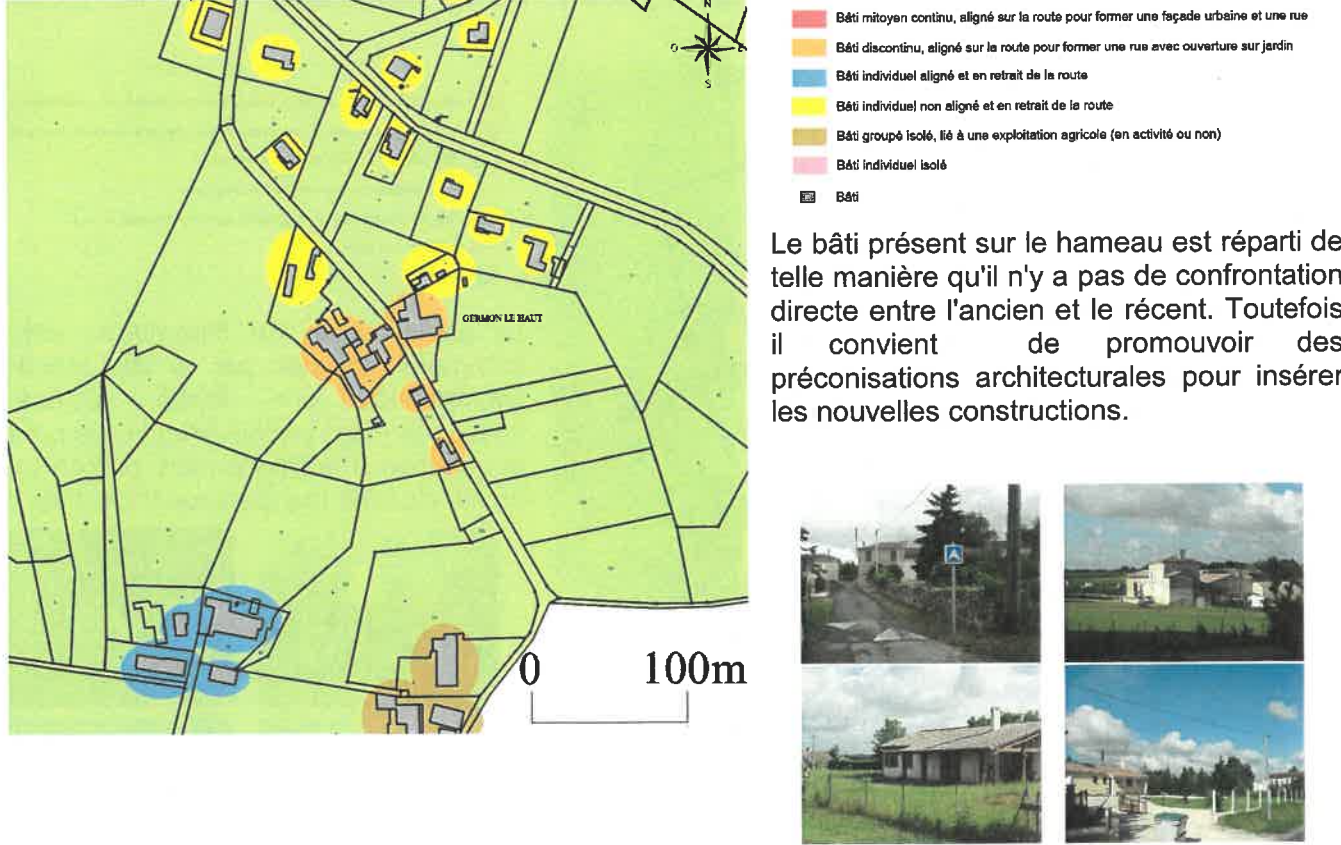
Le **bourg de Bellefond** est marqué par une typologie urbaine classique pour un centre aggloméré bien qu'il convient de noter sa très faible étendue et donc son rapide éclatement. Ceci semble s'expliquer par la topographie du lieu et l'héritage cadastral.

Une continuité de l'urbanisation peut y être encouragée mais elle doit faire face à la question du relief.

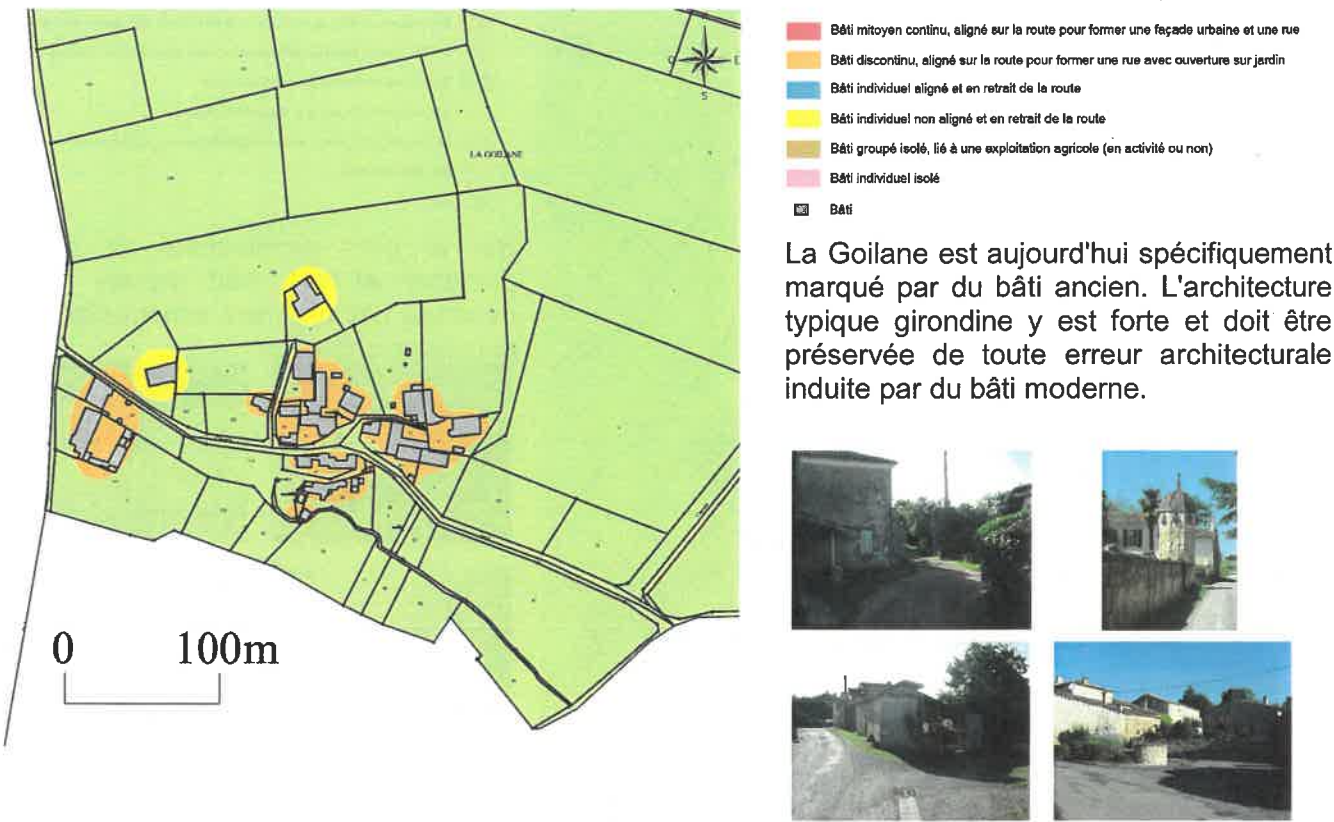


Le **hameau de Germon** se caractérise par une urbanisation assez lâche qui est le fait principal d'une urbanisation récente. Les secteurs marqués par une concentration du bâti témoignent d'une urbanisation plus ancienne et sont le fait principal d'anciens usages agricoles.

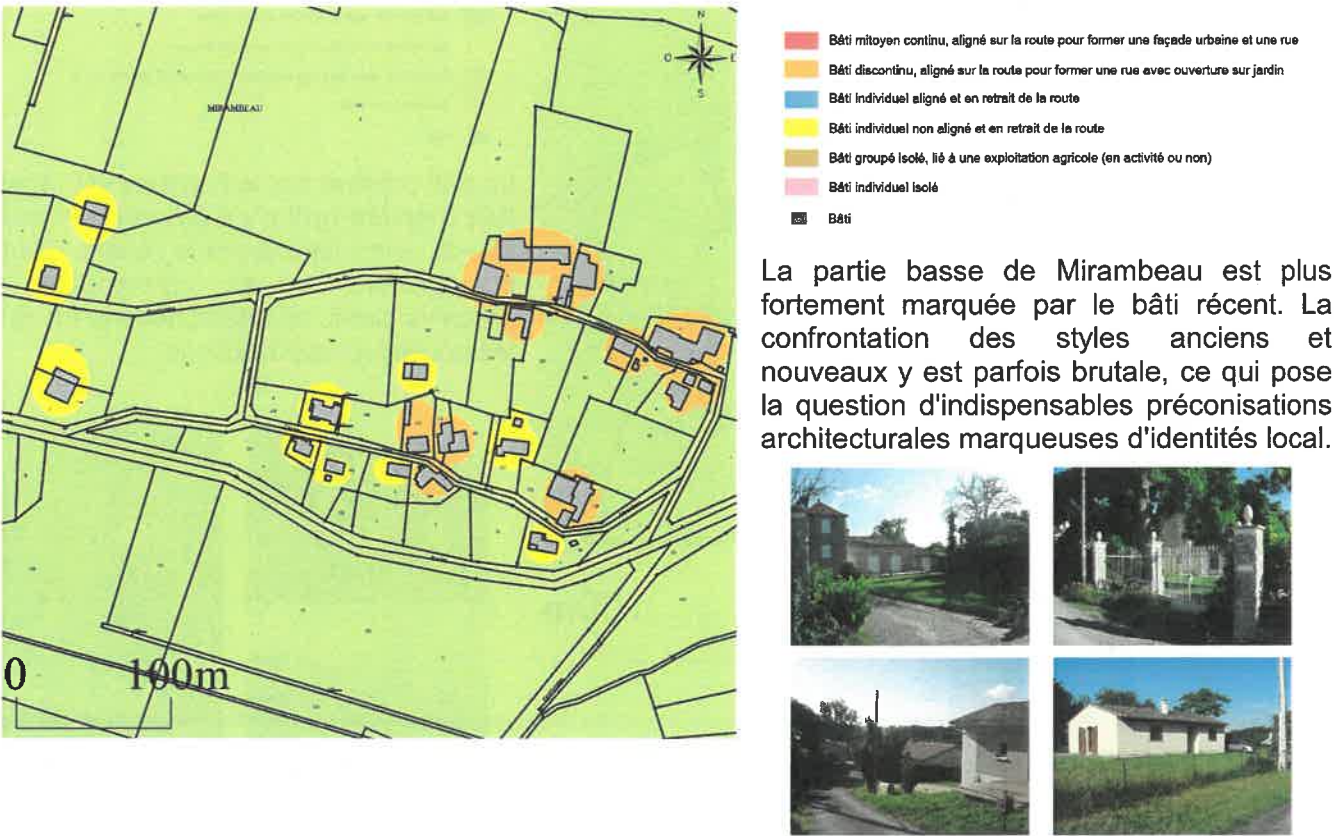
Ce hameau présente des opportunités foncières au regard de la forme urbaine et des zones laissées libres le long des 2 axes routiers.



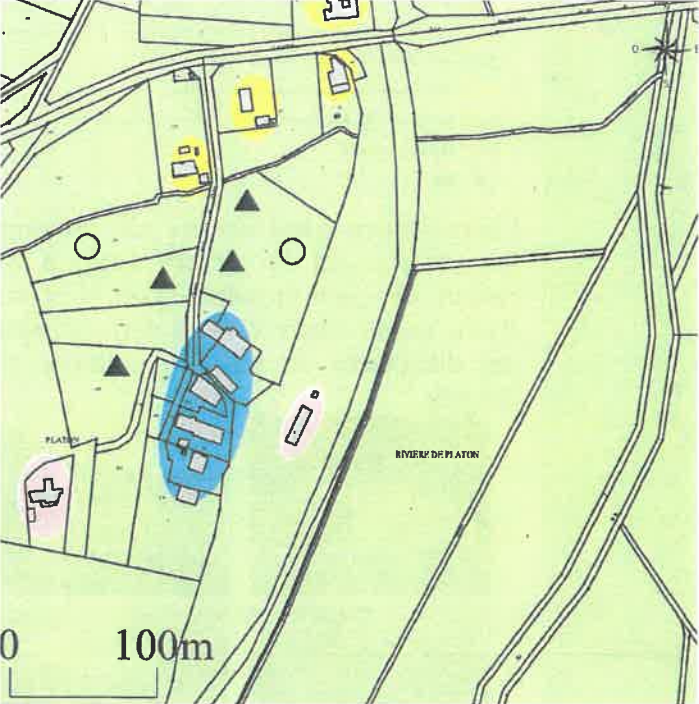
Le hameau de **La Goilane** présente l'une des structures les plus agglomérées du territoire communal. Cette caractéristique doit être préservée et elle doit rester contrôlée en terme d'ouverture à l'urbanisation car un excès de terrain constructible pourrait conduire à un émiettement et donc diluer l'effet d'urbanisation compact du hameau et nuire à la qualité architecturale et paysagère existante.



La typologie de **Mirambeau** semble être en réponse à une exigence topographique mais également à des usages autrefois agricoles. Il serait aujourd'hui regrettable de dénaturer cette forme particulière avec une urbanisation basée sur le simple règlement national d'urbanisme et non les spécificités locales.



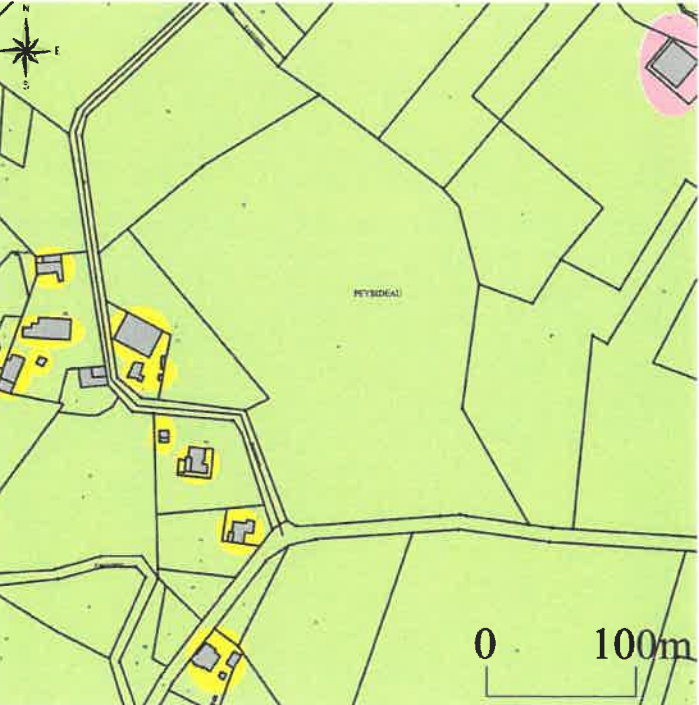
Platon se caractérise des autres hameaux par sa forme urbaine. Aujourd'hui ce hameau est soumis à une demande importante et les constructions récentes ne nuisent pas à la typologie actuelle du hameau. Certaines viennent même l'accentuer. Si des constructions nouvelles peuvent encore y être implantées, il ne faudrait pas favoriser un trop grand étalement du hameau.



- Bâti mitoyen continu, aligné sur la route pour former une façade urbaine et une rue
- Bâti discontinu, aligné sur la route pour former une rue avec ouverture sur jardin
- Bâti individuel aligné et en retrait de la route
- Bâti individuel non aligné et en retrait de la route
- Bâti groupé isolé, lié à une exploitation agricole (en activité ou non)
- Bâti individuel isolé
- Bâti

○ Permis de construire accordés depuis 2006 (construction non implantée)
▲ Permis de construire accordés depuis 2004 (construction en cours)

L'impact architectural des nouvelles constructions est moindre sur Platon car il n'y a que peu de bâtisses anciennes. Néanmoins l'unité architecturale de la commune ne doit pas être remise en cause sur un seul hameau.

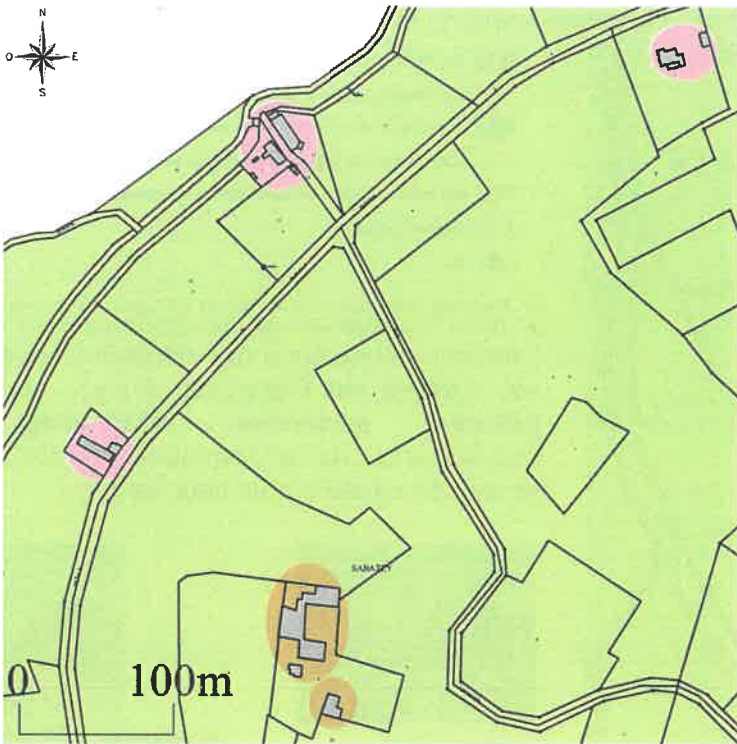


- Bâti mitoyen continu, aligné sur la route pour former une façade urbaine et une rue
- Bâti discontinu, aligné sur la route pour former une rue avec ouverture sur jardin
- Bâti individuel aligné et en retrait de la route
- Bâti individuel non aligné et en retrait de la route
- Bâti groupé isolé, lié à une exploitation agricole (en activité ou non)
- Bâti individuel isolé
- Bâti

La diversité architecturale de ce secteur est forte. Toutefois il n'y a pas toujours de confrontation directe entre les constructions. Il convient de ne pas encourager ces pratiques d'urbanisation car l'impact dans le paysage du construction banalisée est parfois très handicapant



Le mitage ne peut être encouragé et permis à l'avenir mais il correspond à un héritage ancien tel que le Moulin du Battant ou la ferme du Sabatey.



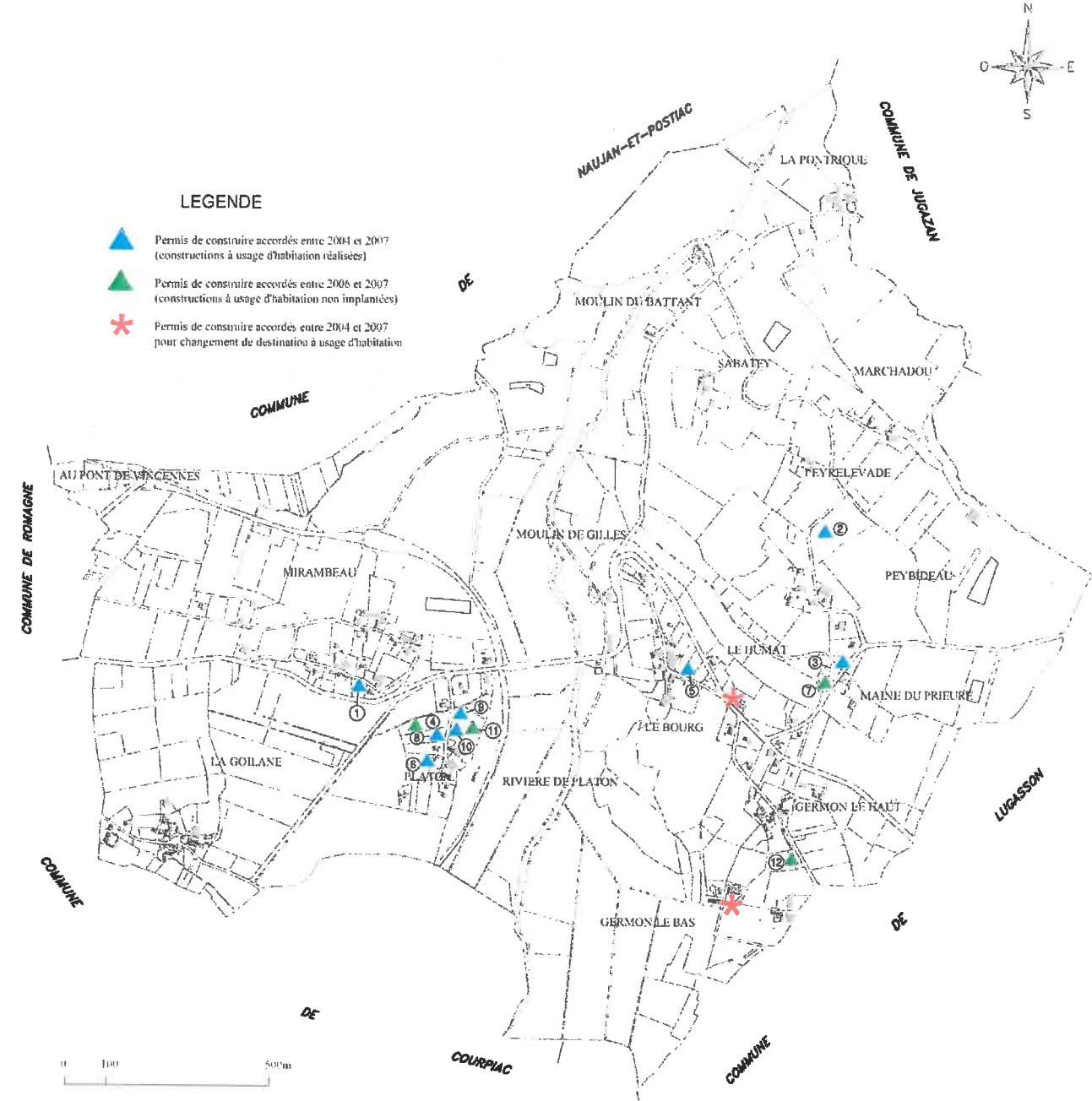
- Bâti mitoyen continu, aligné sur la route pour former une façade urbaine et une rue
- Bâti discontinu, aligné sur la route pour former une rue avec ouverture sur jardin
- Bâti individuel aligné et en retrait de la route
- Bâti individuel non aligné et en retrait de la route
- Bâti groupé isolé, lié à une exploitation agricole (en activité ou non)
- Bâti individuel isolé
- Bâti

L'architecture générale du bâti présent sur ce secteur est là encore typique de la région. On peut toutefois noter la présence d'une construction récente dont l'intégration est discutable de part les volumes de la bâtisse.



QUELLES PERSPECTIVES EN MATIERE D'URBANISATION ?

Globalement la commune de Bellefond se caractérise par une urbanisation basée sur un patrimoine ancien de qualité et par des extensions limitées. L'évolution connue par la commune ces dernières années lui a permis de se préserver face à la reconquête des territoires ruraux et ainsi ne pas voir son paysage urbain et architectural dénaturé.



Source : d'après les demandes en Mairie de permis de construire entre 2001 et 2007

Cependant en 2006, la commune a toutefois connue une explosion en terme de demande de permis de construire. Faut-il encourager ce phénomène au risque d'une perte d'identité architecturale et urbaine? A moins que la collectivité intervienne en tant qu'acteur foncier.

Dès lors, faut-il freiner ce dynamisme et limiter la constructibilité?

Dans tous les cas de figure, il convient de limiter les choix d'urbanisation au bourg et à certains hameaux existants afin de préserver la qualité patrimoniale de la commune et de ne pas amplifier le mitage existant sur la partie Nord Est de la commune.

D.1 Déplacements



D.1.1 Voirie

La commune de Bellefond ne présente pas de grandes infrastructures routières d'intérêt supra communal. Dès lors, Bellefond est préservé des grandes nuisances liées au gros trafic automobile ou de transit. Néanmoins, la commune est traversée d'Est en Ouest par la départementale RD140.

La topographie communale contribue à un ralentissement forcé de la circulation aux abords du centre bourg ou de certains hameaux tel Mirambeau ce qui présente un avantage en terme de sécurité. D'autre part, le centre bourg est préservé de cet axe principal de transit car il est structuré sur la voie communale VC1 et non sur la RD140. Le hameau de Germon le Haut est également protégé par une restriction d'accès aux seuls riverains sur la VC4. Il est donc intéressant de noter que **Bellefond dispose d'une certaine protection de ses axes viaires en zone relativement dense d'urbanisation.**

On peut toutefois noter une bonne couverture du territoire communal et plus particulièrement des zones urbanisées par **un réseau viaire majoritairement public**. Dans cette logique, la municipalité envisage aujourd'hui le classement en voie communale des chemins ruraux d'accès aux hameaux de La Goilane, Platon ainsi que le chemin rural d'accès à l'église en centre bourg.

D.1.2 Trafic et accidentologie

La DDE et le Conseil Général de la Gironde ne disposent pas de comptage exact sur la RD140 à hauteur de Bellefond. Le comptage le plus récent et le plus proche de Bellefond sur la RD140 a eu lieu en 2000 à Faleyras et faisait état de 264 véhicules par jours

Le service des Transports Sécurité Risques de la DDE de la Gironde ne déplore **aucun accident sur la commune de Bellefond entre 2001 et 2005**. Toutefois il préconise, hors agglomération, de limiter l'urbanisation, le long de la RD140.

D'autre part, **il serait souhaitable de ne pas multiplier les accès privatifs** mais au contraire de les regrouper et de prévoir des aménagements afin de sécuriser au mieux les axes.

D.1.3 Transport en commun

Aujourd'hui, la commune de **Bellefond n'est pas couverte par le service de transport en commun mis en place par le Conseil Général de la Gironde, Transgironde**. Les arrêts les plus proches se situent sur les communes de Rauzan (ligne Sauveterre de Guyenne et Libourne), Targon ou Branne (ligne vers Bordeaux).

Cependant un service de transport scolaire est mis en place avec pour seuls points d'arrêt les lieux-dits du Humat et de Platon.

D.2 Réseaux

D.2.1 Réseau d'eau potable

La commune de Bellefond fait partie du Syndicat d'eau potable et d'assainissement de Rauzan et est entièrement alimentée par deux forages situés sur les communes de Saint Pey de Castets et Saint Jean de Blaignac.



Source : d'après plan de réseau établi par la SOGEDO

La commune de Bellefond est couverte par un seul et même système de canalisations en continuité. Ce réseau est alimenté par 2 côtés: au Nord-Est, la canalisation arrive de Jugazan par la VC3 et à l'Ouest elle vient de Romagne par la RD140. Cette double alimentation facilite la gestion du flux et permet des compensations en cas de perte de charge sur l'une des faces du réseau.

Aujourd'hui, la Sogedo (concessionnaire du réseau) ne prévoit pas d'extension du réseau ou le passage de conduite de capacité plus importante pour la défense incendie puisque le réseau est couvert par 5 bornes en fonction de défense incendie. Si besoin était, il devrait être choisi des solutions compensatoires telles que la bache souple, le point d'eau naturel, une réserve aménagée...

Néanmoins, **le réseau de Bellefond est globalement correct pour absorber une urbanisation nouvelle assez modérée.** Dans ces conditions, elle ne pourra se faire qu'à proximité immédiate du réseau.

Une analyse par hameau permet d'affiner ces éléments.

Mirambeau : Le point haut de la canalisation est relativement "faible", il ne serait donc pas cohérent de prévoir une hausse de l'urbanisation dans ce secteur.

La Goilane : Situé en point bas, cette canalisation peut raisonnablement supporter sur le secteur du hameau existant entre 5 et 10 maisons supplémentaires mais sans extension du réseau.

Platon : ce secteur récemment urbanisé atteint une capacité raisonnable. Il conviendrait donc d'éviter une surcharge sur ce hameau.

Le bourg et Germon le Haut : Ils disposent de canalisations suffisantes pour absorber une extension raisonnée de l'urbanisation. Il est important de souligner qu'une urbanisation le long de la RD140 à hauteur du bourg n'est pas possible car ce tronçon n'est pas couvert par le réseau.

D.2.2 Assainissement

Actuellement, la commune de Bellefond n'est couverte par aucun réseau d'assainissement collectif. Toutes les habitations présentes sur le territoire communal sont donc concernées par l'assainissement individuel. Aujourd'hui le syndicat des eaux ne dispose pas d'un service public pour l'assainissement non collectif (SPANC) mais il est en cours de création.

L'étude du schéma directeur d'assainissement de Bellefond réalisée en 2000 (document de référence en vigueur) préconise l'installation d'un système d'assainissement collectif sur les secteurs déjà urbanisés du Bourg, de Germon, de La Goilane et de Mirambeau. Pour le reste, l'assainissement individuel est le plus adapté (urbanisation éclatée, impact financier pour la commune). Toutefois la commune ne prévoit pas aujourd'hui l'installation d'un réseau d'assainissement collectif.

Dès lors, étant donné la nature des sols variés, la sensibilité du milieu et les recommandations du schéma directeur d'assainissement, ***l'urbanisation de Bellefond doit être limitée pour permettre la mise en place d'assainissement individuel.***

D.2.3 Eaux pluviales

Le réseau pluvial est peu développé sur la commune et est constitué majoritairement d'un réseau de fossés limités aux fonds de talweg et fossés de routes. Néanmoins ***ce réseau pluvial semble suffisant pour drainer la commune dans des conditions satisfaisantes*** selon le schéma directeur d'assainissement.

D.2.4 Défense incendie



Comme il est évoqué précédemment, le réseau d'adduction en eau est équipé de 5 bornes de défense incendie réparties de la manière suivante et dont les caractéristiques sont : (données du SDIS33)

PI n°2 (Germon le Haut) : débit moyen de 51 m³/h à 1 bar.

BI n°1 (Bourg) et n°5 (La Goilane) : débit moyen respectivement de 63 et 50 m³/h à 1 bar.

PI n°4 (Mirambeau) et n°3 (Platon) : débit moyen respectivement de 67 et 80 m³/h à 1 bar.

Selon l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde (SDIS33) :

↳ les secteurs ci-après ne sont pas défendus :

"Pontrique", "Moulin du Battant", "Sabatey", "Peyrelevade", "Marchadou", "Peyvideau", "Le Maine Prieuré" et "Germon le Bas" (points d'eau trop éloignés).

Ces secteurs ne peuvent donc être pris en compte pour une urbanisation future de la commune sans une intervention de la municipalité pour équiper ces derniers en terme de défense incendie.

↳ Les secteurs ci-après sont mal défendus : "Germon le Haut" et "La Goilane" (débit insuffisant ou prise "accessoire").

Cependant une lettre circulaire du 10 mai 2004 du Préfet à l'ensemble des mairies de la Gironde a précisé l'évolution des procédures en matière de prise en compte du risque incendie dans l'instruction des permis de construire.

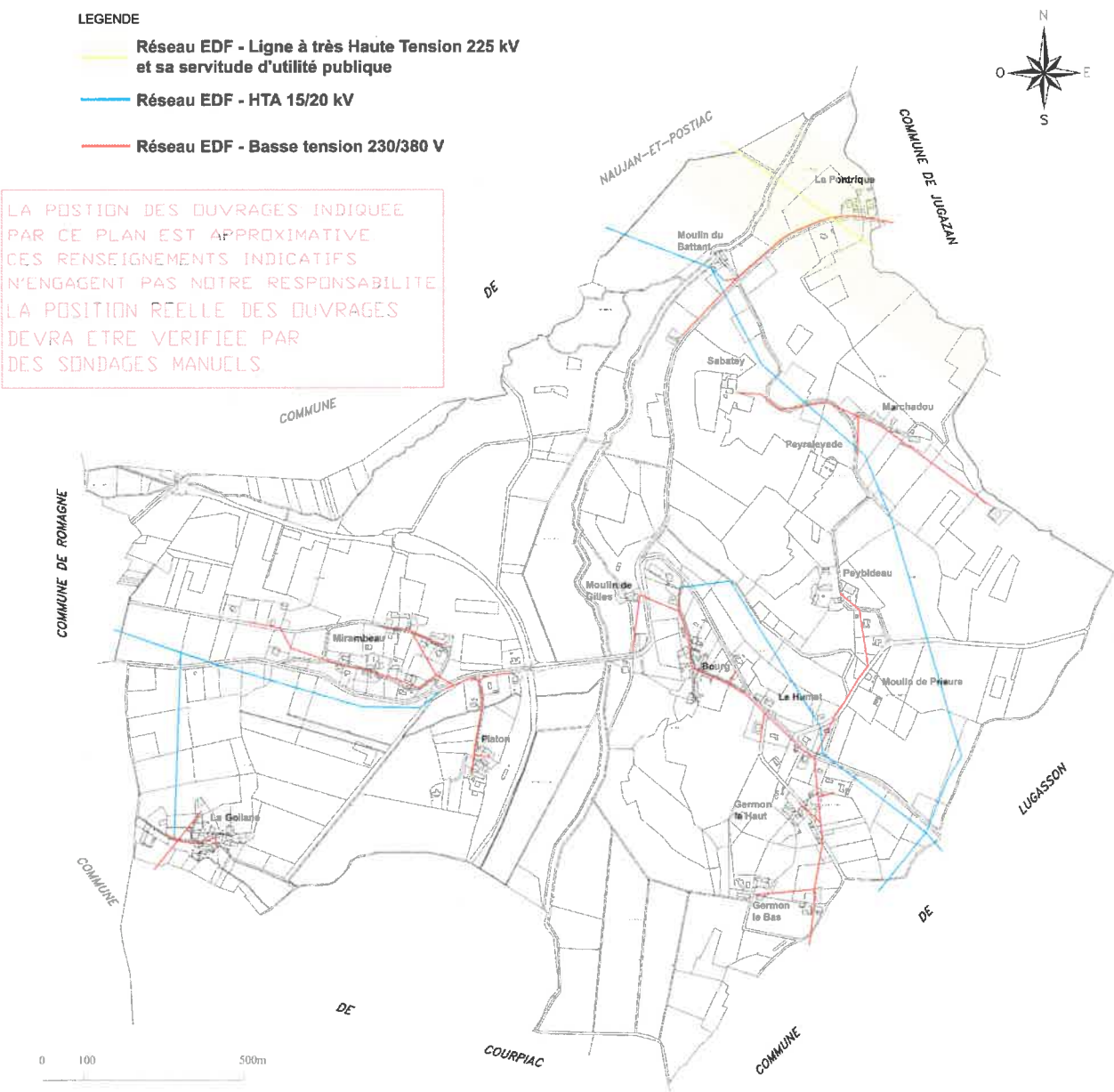
Aussi « dans le cas du risque bâtiment faible » (construction individuelle maximum R+1 inférieure à 130 m²) la défense incendie devrait être prioritairement assurée dans un rayon de 200 m par un poteau incendie délivrant 45 m³/h ou par une réserve réglementée d'un volume de 30 m³.

D.2.5 Réseau électrique

Le maillage actuel du réseau électrique de *la commune présente une bonne couverture* des espaces urbanisés du territoire. Ce réseau est aujourd'hui en capacité d'accepter une urbanisation nouvelle. Toutefois il serait raisonnable de ne pas dépasser plus de 5 maisons (sur la base d'une maison tout électrique de 100m² en RDC) sur les différents postes évoqués (Mirambeau, La Goilane, Le Bourg, Germon le Haut).

Il est important de souligner que *cette urbanisation est à réaliser aux abords immédiats du réseau* afin d'éviter les extensions du réseau actuel. En outre les abords de la RD140 à hauteur du Bourg ne sont pas desservis là encore et donc ne permettent pas l'accueil de nouvelle construction.

Une cohérence doit être trouvée entre la mise en constructibilité d'une parcelle et le passage d'une ligne existante, ceci afin d'éviter les déplacements de ligne ou les surélévations.



D.3 Propriétés communales



Si d'apparence les propriétés foncières de la mairie de Bellefond semblent importantes, elles sont à relativiser. Bien que **dans le bourg la commune possède les parcelles support de l'église et du cimetière, de la mairie, du monument aux morts et du foyer communal**, le reste de la propriété foncière se répartit en réseau de fossés ou en chemin ruraux.

La commune est également propriétaire d'une parcelle dans le hameau de La Goilane dont la superficie (2037m²) pourrait supporter une ou deux constructions. Toutefois la présence de la fontaine est à prendre en considération pour ne pas dégrader cet élément patrimonial.

D.4 La gestion des déchets ménagers

Pour la maîtrise et la gestion de ses déchets, la **commune de Bellefond adhère au SEMOCTOM** (Syndicat de l'Entre Deux Mers Ouest pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères). Ainsi les ordures ménagères, ramassées une fois par semaine sur la commune, transitent par Saint Léon et sont incinérées à Bègles ou enfouies au centre de Lapouyade.

Le territoire communal n'est couvert que par **un seul point de recyclage des déchets ménagers** mais il se caractérise par sa centralité au niveau du bourg. La déchetterie la plus proche est à Saint Léon.

Dans une commune telle que Bellefond, qui se caractérise par une importante qualité architecturale, paysagère et patrimoniale, **la question de l'intégration des points de tri dans le paysage est en prendre en considération.**



D.5 Equipements collectifs

La commune de Bellefond n'ayant plus d'école aujourd'hui, elle fait partie du Syndicat Intercommunal de Regroupement Pédagogique de Jugazan, Rauzan et Bellefond (SIRP) pour l'ensemble de ses élèves du primaire. Actuellement **23 enfants de Bellefond sont scolarisés dans ce regroupement**.

Aujourd'hui la capacité d'accueil du SIRP permet de recevoir tous les élèves des communes adhérentes mais aussi d'autres enfants de communes non adhérentes.

Il existe donc une marge de manœuvre sans engendrer de besoin en équipement supplémentaire.

Les quelques équipements collectifs offerts par la municipalité de Bellefond se limitent à la mairie (ouverte 2 matinées par semaine), le foyer communal, un cours de tennis et le cimetière.

Ce nombre très réduit de services ou équipements s'explique par la taille de la commune mais il convient de souligner que cela reste cohérent.

En compensation de l'absence de services, Branne et Targon constituent les 2 pôles d'attractivité pour l'offre d'équipements ou de services collectifs

Ainsi, dans le cadre de la communauté de communes, un pôle « petite enfance » s'est ouvert à Targon avec une capacité d'accueil d'une vingtaine d'enfants. Une autre structure de même type est envisagée sur la commune de Frontenac.

Par ailleurs, il existe un réseau de 33 assistantes maternelles sur le canton de Targon.

D.6 Vie associative et événements

On dénombre seulement 2 associations siégeant sur le territoire communal de Bellefond:

- Association Communale de Chasse Agréée (A.C.C.A) de Bellefond
- Association des bellefontains.

QUEL POTENTIEL AU REGARD DES EQUIPEMENTS ET SERVICES?

Les éléments soulevés par cette analyse ne permettent pas de mettre en avant de grands déficits ou handicaps en matière d'équipement sur la commune de Bellefond. L'offre en équipements et services reste cohérente pour une commune de cette taille (population, surface...).

Toutefois il est important de souligner que l'extension de Bellefond en terme d'urbanisation ne peut être que limitée, tant sur le plan de la capacité des réseaux existants que sur la faisabilité. Aujourd'hui les extensions des réseaux principaux comme l'eau et l'électricité ne seront pas encouragés par les concessionnaires.

La municipalité doit donc prendre en considération que les possibilités d'urbanisation nouvelle apparaissent limitées et à concentrer sur le bourg et à prévoir sur les hameaux de Germon le Haut, La Goilane, et Platon.

E. LA PROTECTION DES SITES

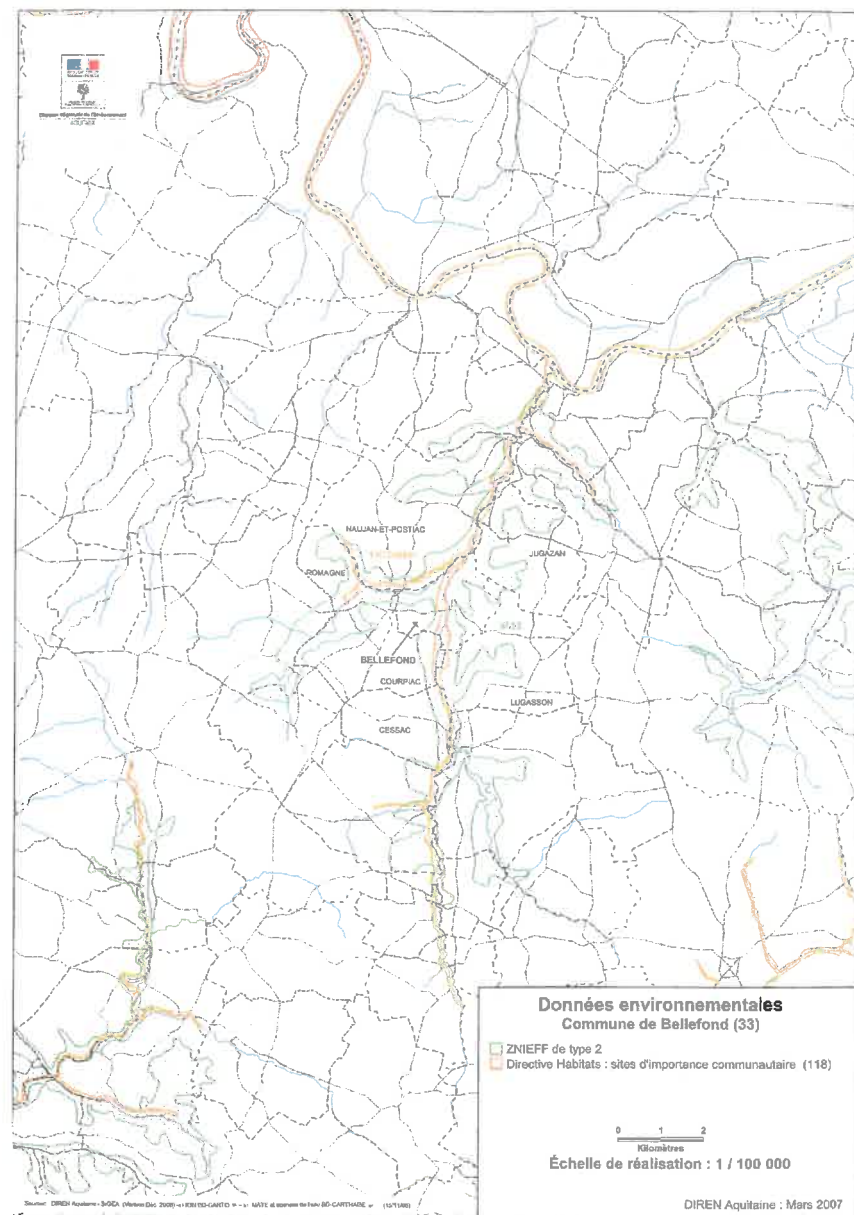
E.1 La protection des espaces naturels

Comme le souligne l'état initial de l'environnement, la qualité des paysages et des biotopes de la vallée de l'Engranne mérite une attention particulière.

C'est dans cette logique que la vallée est proposée au titre de la Directive Européenne Habitats afin d'intégrer le réseau Natura 2000. D'autre part, ce secteur fait aussi l'objet d'un classement en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique).

Conformément à la circulaire ministérielle du 14 mai 1991, la ZNIEFF a le caractère d'un inventaire scientifique et n'a pas de portée réglementaire directe, mais il appartient à la commune de veiller à ce que la carte communale assure sa pérennité.

Dès lors, il conviendrait de classer ces secteurs en zone strictement non constructible.



E.2 La protection des monuments

La qualité architecturale de Bellefond est de toute évidence majeure. La structure des hameaux, l'architecture du bâti, contribuent à la qualité de vie du territoire.

On note la présence de 2 sites majeurs qui font aujourd'hui l'objet de servitudes de protection des abords des monuments historiques. Tout d'abord, le site des Dolmens au lieu-dit "Au Sabatey" est classé sur l'inventaire des Monuments Historiques. Au bourg de Bellefond, l'église et les ruines du Prieuré font l'objet d'une inscription sur l'inventaire des Monuments Historiques.

Si ces 2 sites induisent deux périmètres de protection, l'ensemble du territoire communal mériterait une attention particulière et des préconisations lors de l'attribution des permis de construire, étant donné la prédominance du bâti ancien sur le territoire et la qualité des espaces urbanisés.



F. INTERCOMMUNALITE

F.1 Structures intercommunales

La commune de Bellefond est intégrée dans un empilement de structures intercommunales :

- **La Communauté de Communes du Canton de Targon** ayant pour compétences : les actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté, l'aménagement de l'espace. (2 compétences obligatoires), la protection et la mise en valeur de l'environnement, la politique du logement et du cadre de vie, la construction l'entretien et le fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement pré élémentaire et élémentaire (3 compétences optionnelles) et le service à la population (1 compétences facultatives)
- **Le Pays Coeur Entre-deux-Mers** ayant pour compétences : la contractualisation, le développement touristique, le développement économique et une mission énergie.
- **SEMOCTOM (Syndicat de l'Entre Deux Mers Ouest pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères)** ayant pour compétence la collecte des déchets.
- **Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement de Rauzan** ayant pour compétence la gestion du réseau d'eau potable et de l'assainissement collectif et individuel.
- **Syndicat Intercommunal d'Electrification de l'Entre deux Mers** ayant pour compétence la gestion du réseau électrique.
- **Syndicat Intercommunal de Regroupement Pédagogique de Jugazan, Rauzan et Bellefond** : il n'y a pas de classe sur Bellefond.
- **Syndicat Intercommunal de Ramassage Scolaire et du Fonctionnement du Collège de Rauzan.**
- **Syndicat Intercommunal Mixte d'Aménagement des Eaux des Bassins Versants de l'Engranne et de la Gamage**

F.2 Document d'urbanisme des communes limitrophes :

La commune de Bellefond n'est soumise à aucun document supra communal de type SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) ou PLH (Programme Local de l'Habitat).

Commune de Jugazan : La commune est actuellement en cours d'élaboration d'un PLU depuis 2006
Population en 2007 : 300 habitants (estimation de la mairie)

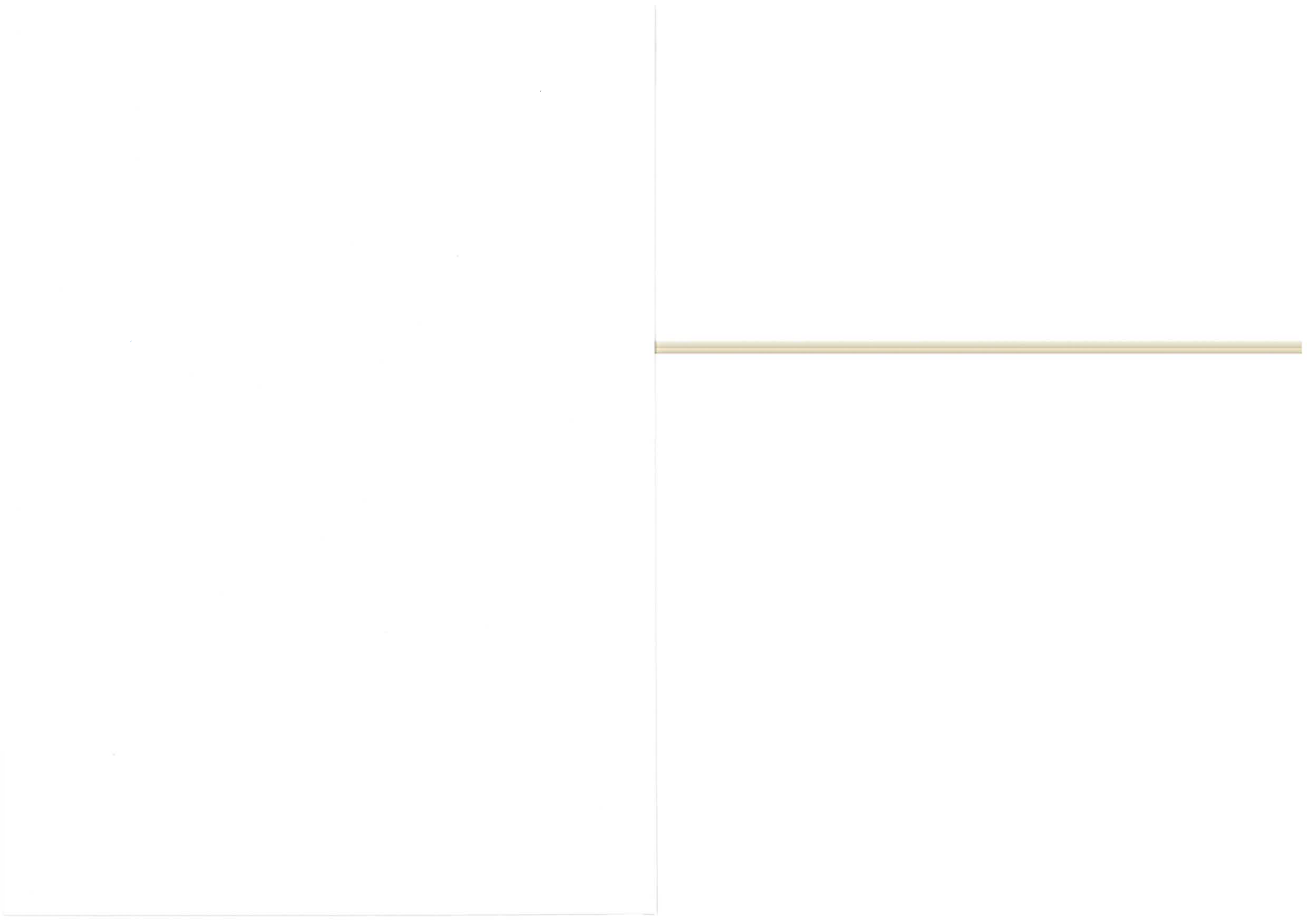
Commune de Naujan et Postiac : La commune est couverte par un POS qui est en cours de révision pour passer en PLU.
Population en 1999 : 505 habitants (données INSEE non actualisées)

Commune de Romagne : La commune est couverte par une carte communale depuis 2004.
Population en 2006 : 317 habitants.

Commune de Courpiac : La commune est couverte par une carte communale depuis 2004.
Population en 2006 : 87 habitants.

Commune de Lugasson : La commune est couverte par un POS depuis 1993. Il n'y a pas de procédure de révision en cours actuellement.
Population en 2006 : 282 habitants.

THEME	CONSTAT	ENJEUX / STRATEGIE
TERRITOIRE ET PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none">✓ Des espaces sensibles par leurs qualités paysagères et architecturales.<ul style="list-style-type: none">- les abords des ruisseaux et étangs- les espaces semi-ouverts de la plaine alluviale- les plateaux viticoles- les espaces boisés✓ Des espaces sensibles par la fréquentation.<ul style="list-style-type: none">- la majorité des hameaux de par leur homogénéité ne peuvent être dénaturé par une augmentation de l'urbanisation.	<ul style="list-style-type: none">➤ Préserver les abords de cours d'eau de toutes constructions➤ Préserver la plaine alluviale et sa vocation agricole➤ Préserver les espaces verts existants➤ Renforcer certains hameaux et préserver les plus remarquables➤ Faire appliquer les consignes du SDAP➤ Encourager l'enterrement des réseaux
DEMOGRAPHIE	<ul style="list-style-type: none">✓ Un accroissement de la population marqué depuis 1982.✓ Une attractivité pour les jeunes ménages avec enfant permise par les constructions nouvelles et la réhabilitation de l'ancien.✓ 84% des actifs travaillent à l'extérieur de Bellefond.	<ul style="list-style-type: none">➤ Maîtriser l'accroissement de la population en définissant les perspectives d'ouvertures à l'urbanisation.
ECONOMIE	<ul style="list-style-type: none">✓ Un tissu économique restreint.✓ La question de la pérennité de l'activité agricole est importante étant donné le départ à la retraite de nombreux agriculteurs.✓ Les emprises AOC doivent être préservée afin de ne pas fragiliser l'activité viticole restante.✓ La filière touristique doit être encouragée sur le territoire communal étant donné le potentiel patrimonial existant.	<ul style="list-style-type: none">➤ Encourager le maintien de l'activité agricole.➤ Préserver les terres agricoles et particulièrement les zones AOC de toutes constructions nouvelles➤ Encourager la mise en valeur du patrimoine et sa rénovation dans le but de la promotion touristique du territoire.



HABITAT ET URBANISME	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une urbanisation marquée par un patrimoine ancien de qualité et par des extensions limitées. ✓ Un territoire rural préservé. ✓ Un paysage architectural et urbain non dénaturé. ✓ Un pic de construction inattendu en 2006 ! 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Préserver les hameaux les plus remarquables. ➤ Limiter l'urbanisation de Bellefond afin de préserver le paysage communal.
EQUIPEMENTS ET SERVICES	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une offre de services et d'équipements en cohérence avec la structure de la commune : population, surface... ✓ La capacité des réseaux existant ne permet une extension massive de l'urbanisation mais seulement limitée et localisée. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rationaliser l'extension de l'urbanisation en fonction des réseaux et équipements existants afin de limiter les coûts d'extension pour la commune.
LA PROTECTION DES SITES	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La richesse patrimoniale de Bellefond se caractérise tant sur le plan de la protection au titre des monuments historiques de 2 sites, <ul style="list-style-type: none"> - les Dolmens au lieu-dit "Au Sabatey" - l'église et les ruines du Prieuré au bourg que sur le plan de la protection des espaces naturels de part la ZNIEFF et le programme européen Natura2000. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Garantir la protection de ces espaces et promouvoir les consignes des services de l'Etat concernés.





+ D E N S I T É -

- **Points forts**
 - le bâti en alignement forme une rue et structure un espace public de caractère urbain dense
 - rez-de-chaussée des habitations convertible en commerces et services qui animent la rue
 - façade et ensemble urbain minéral de qualité
 - bonne intégration aux paysages
 - usage mixte qui génère des rythmes différenciés
 - COS très élevé et optimisation de l'espace non construit
 - jardinets protégés
- **Points faibles**
 - difficultés pour intégrer le stationnement sur l'espace privé (accessibilité)
 - usage mixte : cohabitation entre différents usages parfois difficile
 - accès à l'arrière de la parcelle difficile voire impossible avec véhicules motorisés

- **Points forts**
 - le bâti en alignement forme une rue et structure un espace public urbain de caractère villageois
 - rez-de-chaussée des habitations convertible en commerces et services qui animent la rue
 - façade et ensemble urbain minéral de qualité avec présence du végétal et quelques vues sur les arrières jardinés.
 - bonne intégration aux paysages
 - COS très élevé et optimisation de l'espace non construit
 - jardinets protégés avec parfois accès sur rue
- **Points faibles**
 - difficultés pour intégrer le stationnement sur l'espace privé (accessibilité)
 - accès à l'arrière de la parcelle difficile voire impossible avec véhicules motorisés

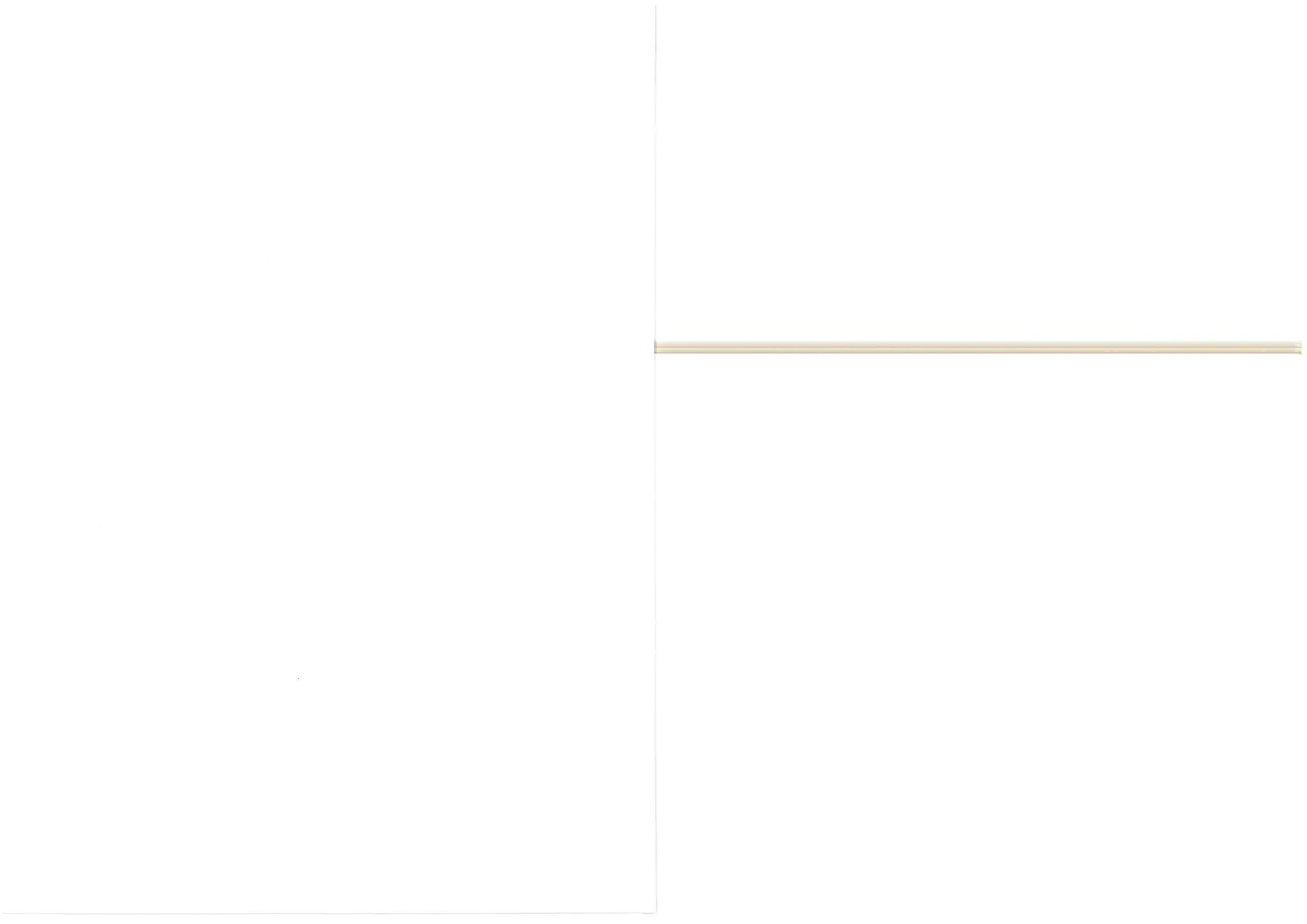
- **Points forts**
 - ensemble de type "cité-jardin" peut être de qualité si le bâti présente une diversité architecturale et s'il est implanté à proximité de la route sous un couvert arboré de grand développement.
 - accès véhicule et stationnement possible à l'intérieur de la parcelle
 - accès à l'arrière possible avec des engins motorisés
 - jardin relativement grand et optimisé si le bâti est quasiment en alignement sur la rue
- **Points faibles**
 - pas de possibilité de reconversion des habitations en commerces et à long terme de transformation du quartier périphérique en quartier central
 - forte consommation d'espace
 - faible densité bâtie
 - la multiplication des accès à la chaussée pose des problèmes de sécurité lorsqu'il s'agit d'une voie passante et rapide

- **Points forts**
 - accès véhicule et stationnement possible à l'intérieur de la parcelle
 - accès à l'arrière possible avec des engins motorisés
 - jardin relativement grand.
- **Points faibles**
 - "pauvreté" de la façade urbaine
 - bâti non structurant de l'espace public
 - forte consommation d'espace
 - faible densité bâtie
 - faible optimisation de l'espace jardin
 - la multiplication des accès à la chaussée pose des problèmes de sécurité lorsqu'il s'agit d'une voie passante et rapide (implantation la plus fréquente en rapport à cette typologie d'habitation)
 - pas de possibilité de reconversion des habitations en commerces et donc à long terme de transformation du quartier périphérique en quartier central

- **Points forts**
 - espaces extérieurs de qualité dans le cas de corps de ferme par exemple
 - bâti ancien, vernaculaire de qualité
 - entités remarquables dans le grand paysage
 - perméabilité entre l'espace privé et la campagne si clôture absente.
- **Points faibles**
 - coûts pour la desserte des réseaux
 - densité bâtie très faible
 - insertion dans le site délicate lors d'une extensions du bâti

- **Points forts**
 - accès véhicule et stationnement possible à l'intérieur de la parcelle
 - accès à l'arrière possible avec des engins motorisés
 - jardin relativement grand.
 - perméabilité entre l'espace privé et la campagne si clôture absente.
- **Points faibles**
 - coûts pour la desserte des réseaux
 - densité bâtie très faible
 - qualité d'insertion dans le site souvent très mauvaise lorsqu'il s'agit de maison récente construite sans l'aide d'un architecte et d'un paysagiste. Mitage du paysage

II^{ème} partie
**LA CARTE COMMUNALE : OBJECTIFS,
PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT et
DESCRIPTION**



Rappel : article L124-1

Les cartes communales délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

La réglementation en vigueur (loi solidarité et renouvellement urbain notamment) ainsi que les contraintes spécifiques du territoire communal et le respect de la politique de développement intercommunal ont largement orienté le travail de mise en forme du zonage de la présente carte communale.

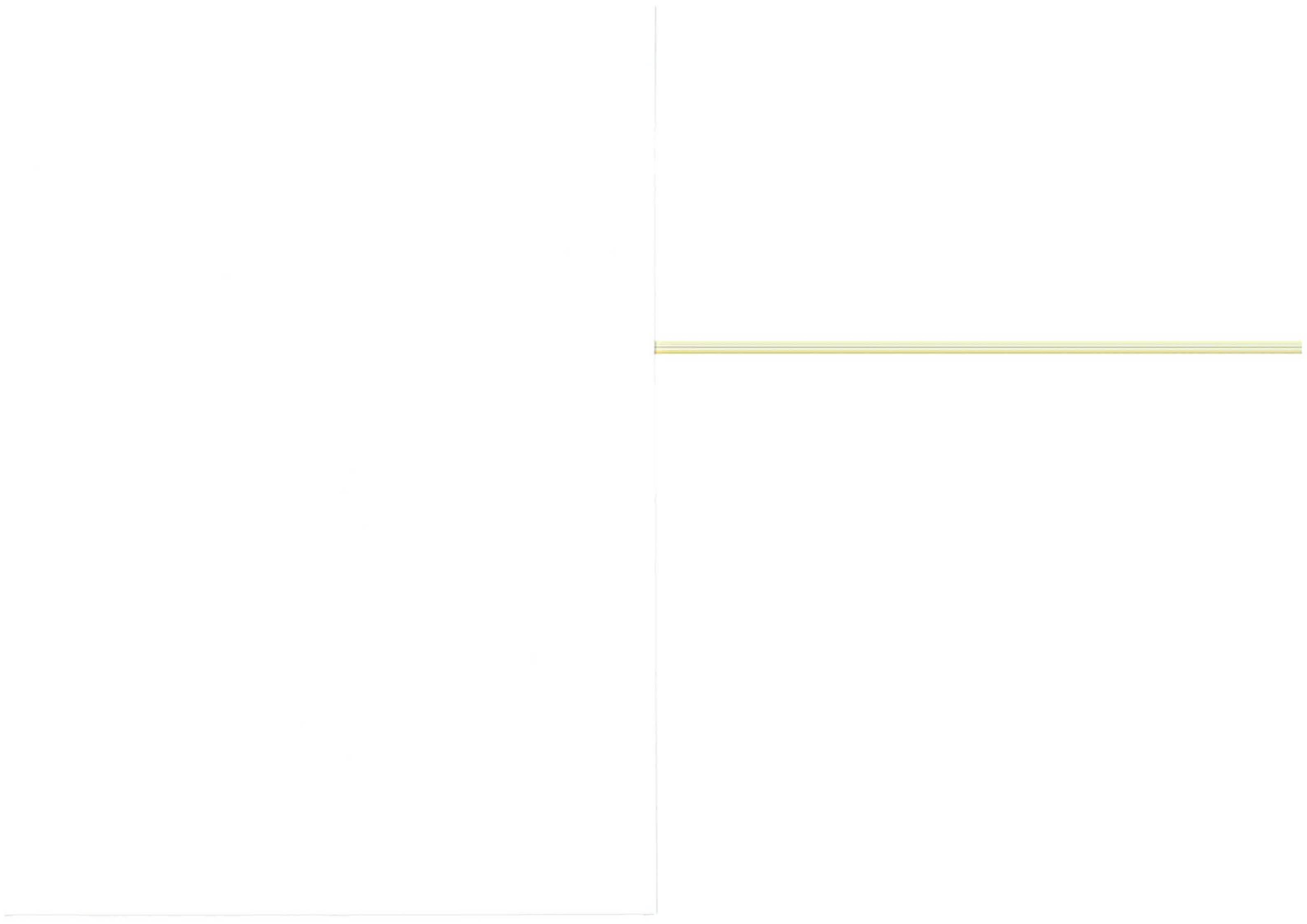
De nombreuses dispositions supra-communales s'imposent à la commune et doivent être prises en compte dans le document d'urbanisme :

- Loi sur l'Eau - Loi Paysage - Loi Solidarité et Renouvellement Urbain - Servitude d'Utilité Publique

La politique d'aménagement de la commune respecte ainsi les grands principes d'aménagement édictés par les articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme. Les trois grands principes énoncés dans l'article L121.1 sont :

- équilibre entre développement urbain et rural d'une part et protection des espaces agricoles et forestiers et des espaces naturels et des paysages d'autre part ;
- mixité sociale et diversité des fonctions urbaines
- utilisation économe de l'espace et respect de l'environnement

Des contraintes locales, spécifiques au territoire communal, viennent compléter le cadre réglementaire supra communal et justifient le zonage présenté.



A. OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE

A.1 Données générales

L'état initial de l'environnement et le diagnostic sociodémographique économique et urbain élaborés en préalable ont permis d'apporter des éléments qui ont guidé les élus dans l'expression des orientations qu'ils souhaitent donner à leur nouveau document d'urbanisme

A partir du diagnostic démographique, 3 hypothèses ont été évoquées (page 28) :

- Une croissance au fil de l'eau, ce qui conduit à l'horizon 2015 à une population entre 255 et 265 habitants.
- Une démographie renforcée qui confirme la croissance démographique enregistrée depuis 2004, d'où une population à l'horizon 2015 entre 280 à 300 habitants.
- Une hypothèse intermédiaire fixant un objectif de population entre 265 et 280 habitants.

↳ Le diagnostic sur le nombre de permis de construire accordés (page 34) a permis de noter que l'application stricte du Règlement National d'Urbanisme offre un bon potentiel en terme de terrains constructibles. D'où 2 hypothèses de travail :

- Faut-il encourager le développement du nombre de permis de construire au risque d'une perte d'identité architecturale et urbaine ?
- Faut-il freiner ce dynamisme et limiter la constructibilité ?

↳ L'analyse paysagère et la prise en compte des servitudes conduisent à constater que les possibilités de développement qui intègrent une zone de protection de type ABF sont limitées au secteur du bourg et de « Germon le Haut ».

C'est sur la base de ces orientations que s'est construit **le parti d'aménagement**.

L'objectif de la carte communale est de permettre l'accueil d'une nouvelle population mais en limitant l'urbanisation par l'ouverture de petits secteurs en prenant en compte la préservation du patrimoine local très riche, du potentiel viticole, des paysages et les réseaux.

Dans le cadre de l'élaboration de cette carte communale, les prévisions démographiques de la commune de Bellefond sont de progresser **d'environ 20 habitants** en plus d'ici à 2015 soit une moyenne de **8 logements**.

Cet objectif peut sembler très contraignant mais la commune souhaite limiter son développement afin de ne pas dépasser le seuil de 1 à 2 logements construits par an.

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT SONT LES SUIVANTS :

- préserver le patrimoine bâti
- limiter l'urbanisation en autorisant 1 à 2 permis de construire par an
- préserver le caractère agricole et viticole du territoire de la commune
- préserver les hameaux de La Goilane, Mirambeau, et le vieux bourg des constructions neuves en limitant les zones d'extension afin de maîtriser au mieux l'urbanisation future

DANS CE CONTEXTE, LES OPTIONS CHOISIES PAR LA COMMUNE SONT DE :

- autoriser une urbanisation limitée dans le secteur du hameau de Germon le Haut
- Ne pas autoriser les constructions nouvelles à La Goilane, Mirambeau et le vieux bourg

A.2 Justifications des choix retenus concernant le zonage de la Carte Communale :

- **préserv**er les **espaces ruraux viticoles et agricoles** qui **constituent la ressource économique locale**, la diminution du nombre d'exploitation viticole doit être endiguée par la préservation des espaces viticoles actuels. Prise en compte lors de l'élaboration des zonages des périmètres inconstructibles liés aux élevages.

- **préserv**er les **paysages naturels** par la prise en compte des espaces forestiers et naturels, par la préservation des sites les plus sensibles tels que les abords des cours d'eau et tout particulièrement de l'Engranne, la plaine alluviale, les secteurs de fortes pentes sur coteau. Préserver le paysages naturels du mitage urbain, par le cantonnement des zones constructibles en périphérie du bourg sur le secteur de Germon le Haut, limitant ainsi l'impact direct sur le paysage et l'environnement.

- **permettre un développement limité de la construction** pour **maintenir la capacité d'absorption de la commune et garantir le maintien du cadre de vie et du patrimoine de Bellefond**. Ainsi les hameaux de La Goilane, de Mirambeau et le vieux bourg sont préservés de toute urbanisation nouvelle et leurs richesses architecturales et paysagères sont préservées.

- **maîtriser les dépenses publiques en terme d'équipement de réseaux et de services**, et de se placer dans une logique de densification urbaine afin de ne pas produire d'extension des réseaux existants.

B. INCIDENCE DE LA CARTE COMMUNALE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

La prise en compte de l'environnement se décline selon 2 tendances forts:

B.1 L'environnement urbain et patrimonial:

L'environnement urbain et patrimonial est préservé dans la mesure où :

- les zones constructibles sont très limitées et localisées sur le secteur de Germon le Haut. Les vis à vis directs avec l'église du Bourg sont limités par la définition du zonage.
- Les hameaux les plus anciens comme La Goilane, Mirambeau et le vieux bourg sont préservés de toutes constructions nouvelles
- l'habitat ancien de qualité architecturale et paysagère est en dehors des zones constructibles.

B.2 L'environnement naturel :

Le choix d'un développement très limité et cohérent de l'urbanisation s'accompagne d'une volonté forte de préserver le paysage rural de la commune, de pérenniser la pratique agricole et viticole et de protéger les zones boisées.

Pour cela l'ensemble de la plaine alluviale de l'Engranne et le plateau viticole a été placé en zone inconstructible.

C. LE ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE

Les objectifs d'aménagement de la commune de Bellefond ont permis d'établir une proposition de zonage qui localise les zones urbanisables à Germon le Haut. Le reste de la commune est destiné à la pratique agricole et viticole à la préservation du patrimoine et au maintien des paysages.

Ainsi, le zonage est divisé en 2 parties :

- **ZONE U** : dite constructible qui délimite les quartiers et hameaux urbanisés existants, et les secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux bâtiments à usage d'habitation
- **ZONE N** : dite non constructible qui délimite les terrains à protéger en raison de son importance dans la qualité des paysages et dans l'intérêt écologique de la commune et qui couvre toutes les terres agricoles et notamment celles destinées à la viticulture, cultivées ou non, susceptibles d'accueillir des bâtiments agricoles.
- Rappelons que l'article L 124-1 du Code de l'Urbanisme permet à l'intérieur des zones N, l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes.

C.1 L'estimation des besoins en zone constructible :

Au regard des objectifs de développement, l'on peut estimer les besoins nécessaires en surface constructibles de la façon suivante :

Population estimée en 2007	: 243 habitants
Objectif de population 2015	: entre 260 et 270 habitants
Nombre moyen de personnes par ménage	: 2,5
Nombre de logements nouveaux nécessaires	: entre 8 et 10

Compte tenu de la baisse du niveau de vie et de la hausse du prix des terrains, une moyenne de 1000 m² est prévue par logement. Actuellement les parcelles dépassent largement les 2000m² en moyenne.

Le facteur "rétention foncière" a été évalué à 2. Il est relativement élevé mais se justifie de part le contexte communal très rural impliquant un certain attachement à ses terres.

La carte communale doit donc permettre de débloquer entre 1,6 ha et 2 ha de zone potentiellement constructible.

C.2 Le zonage

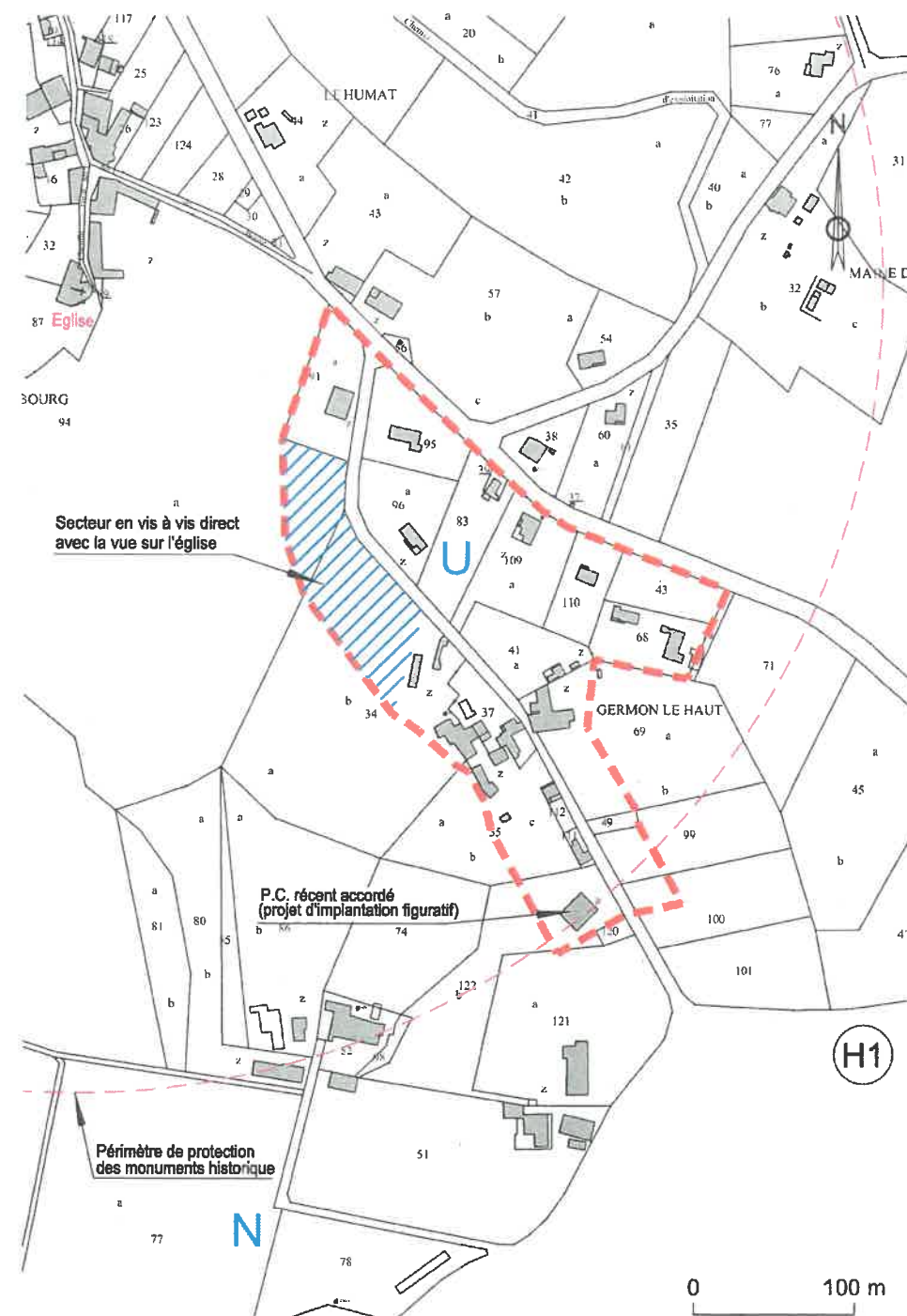
Premier scénario présenté à l'enquête publique :

LA ZONE U

Sur la base du diagnostic, un seul secteur, autour du hameau « Germon Haut » permet d'envisager une extension de l'urbanisation et la définition de la zone constructible a fait l'objet de trois hypothèses de développement :

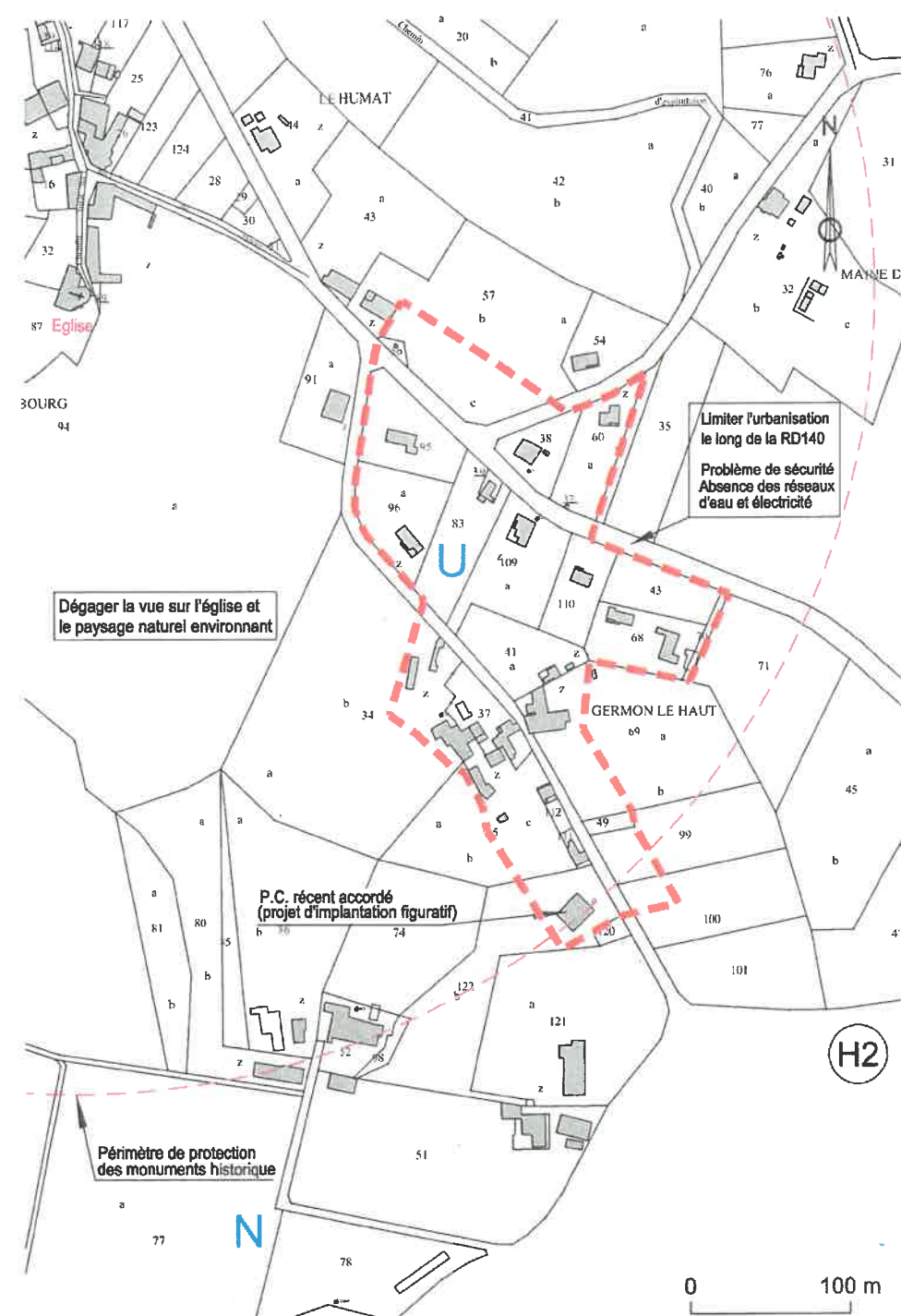
- **hypothèse 1 : circonscrire la zone d'urbanisation au bâti existant.**

La zone se focalise de part et d'autre de la VC n°4 en englobant la bâti existant en bordure Sud de la RD 140.



- **hypothèse 2** : adapter le zonage de la zone constructible en limitant la constructibilité aux abords immédiats du périmètre de protection de l'église de Bellefond

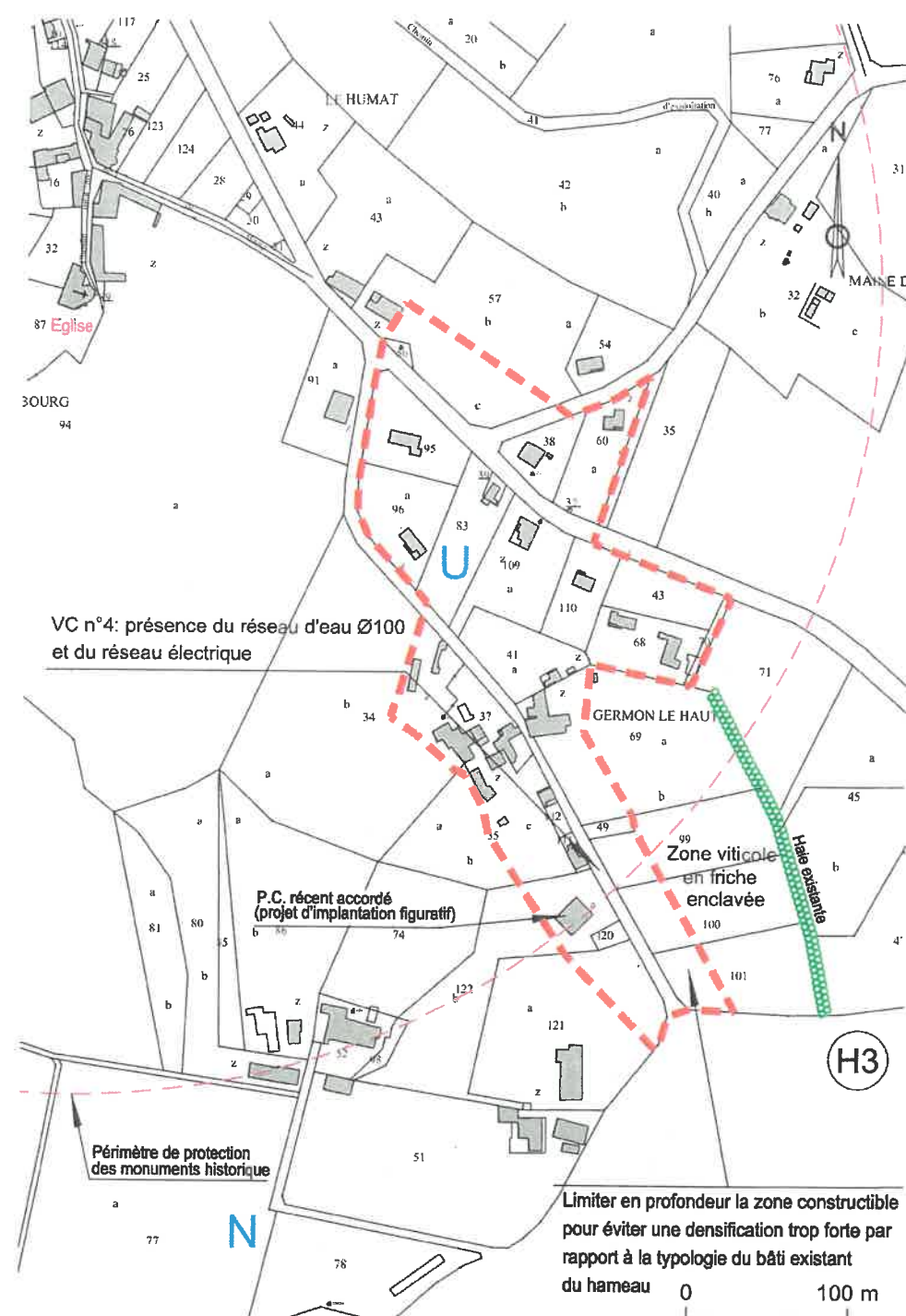
La finalité est toujours de circonscrire la zone d'urbanisation au bâti existant mais le zonage se réduit à proximité de l'église et s'élargit quelque peu au Nord de la RD 140 mais de manière raisonnée pour limiter l'urbanisation le long de la RD 140 et prendre en compte la carence des réseaux d'eau et d'électricité.



- **hypothèse 3** : adapter le zonage aux objectifs de développement démographique voulu par les élus en intégrant le phénomène de rétention foncière.

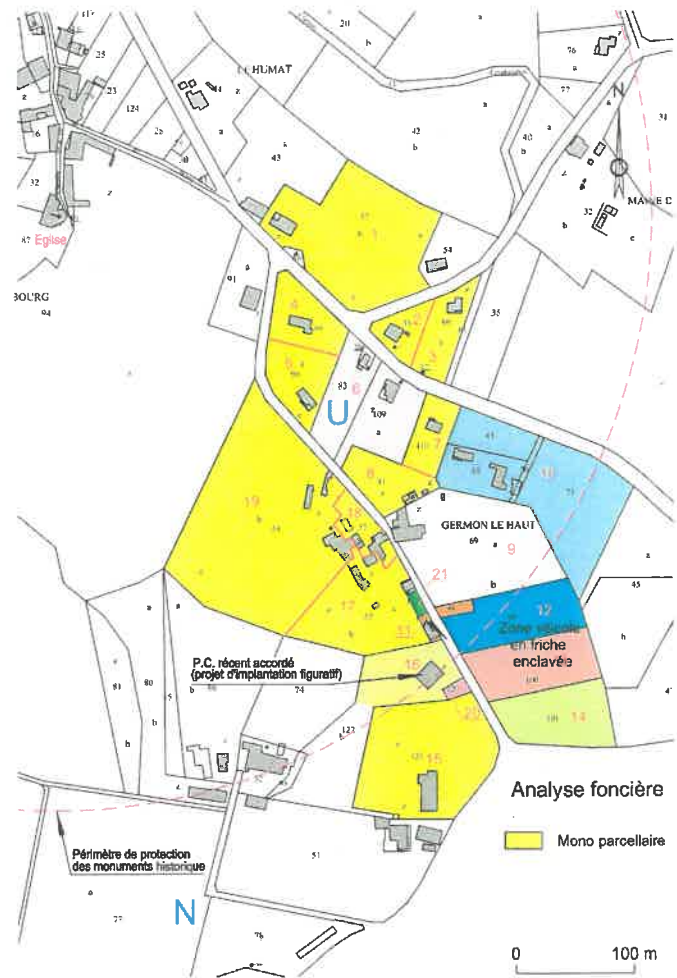
Ce scénario :

- privilégie une urbanisation en bordure d'une route peu fréquentée qui préserve les vis-à-vis directs et le point de vue sur l'église et se situe en continuité d'un hameau existant
- englobe un secteur devenu depuis quelques années une friche réduisant ainsi les risques d'une rétention foncière trop forte pour satisfaire aux besoins de terrains à bâtir.
- Il a reçu l'accord de l'architecte des bâtiments de France.



Pour justifier ce choix, une analyse foncière a été réalisée et le bilan du potentiel constructible est présenté dans le tableau ci-dessous

Bilan du potentiel constructible						
N°	Section	N°	Lieu dit	Nombre de lots potentiels	Estimation surface (m²)	observations
1	ZC	57p	Le Humat	1	2000	terrain d'agrément, sortie à imposer sur la VC n°2
2	ZC	38	Maine du Prieuré	0		bâti
3	ZC	60p	Maine du Prieuré	1	1200	terrain d'agrément attenant à un bâti proche
4	ZD	95	Germon de Haut	0		bâti
5	ZD	96	Germon de Haut	1	1200	terrain d'agrément attenant à un bâti proche
6	ZD	39,83, 109	Germon de Haut	2	3000	prés, sortie à imposer sur la VC n°4
7	ZD	110	Germon de Haut	0		bâti
8	ZD	41	Germon de Haut	1	1200	terrain d'agrément attenant à un bâti proche
9	ZD	69	Germon de Haut	1	1000	pré
10	ZD	43, 68, 70, 71	Germon de Haut	1	1200	terrain d'agrément attenant à un bâti proche
11	ZD	49.112	Germon de Haut	0		bâti
12	ZD	99	Germon de Haut	1	1000	friche
13	ZD	100	Germon de Haut	1	1200	friche
14	ZD	101	Germon de Haut	1	1200	friche
15	ZD	121	Germon de Bas	1	1600	terrain d'agrément attenant à un bâti proche
16	ZD	122p	Germon de Bas	0		Permis de construire récent
17	ZD	35	Germon de Haut	1	1300	terrain d'agrément attenant à un bâti proche
18	ZD	37	Germon de Haut	0		bâti
19	ZD	34	Germon de Haut	0		bâti
20	ZD	120	Germon de Bas	0		surface insuffisante
21	ZD	112	Germon de Haut	0		bâti
			Total	13	17300	



DEUXIEME SCENARIO : prendre en compte les observations formulées à l'enquête publique sans déroger au principe d'une seule zone constructible au lieu-dit « Germon le Haut ».

En préambule, il convient de préciser que la carte communale va permettre de mieux maîtriser l'urbanisation de la commune.

En effet, en l'absence de ce document d'urbanisme, c'est la règle des Parties Actuellement Urbanisée (P.A.U.) qui s'applique et compte tenu de la typologie urbaine de la commune, le potentiel constructible est élevé. D'ailleurs, l'urbanisation vécue entre 2004 et 2007 le prouve.

Le premier objectif est donc de réduire les zones constructibles tout en autorisant la construction d'environ 8 maisons pour respecter le principe fort exprimé par les élus de permettre dans le zonage de la carte communale une base d'un permis par an à l'horizon 2015.

Le deuxième objectif exprimé par les élus est de pouvoir « encadrer l'insertion paysagère des nouvelles constructions ». Le zonage de la zone constructible doit donc intégrer au maximum le périmètre de protection autour de l'église.

C'est donc l'hypothèse H2 qui est retenue par les élus au terme de l'élaboration de la carte communale.

Sur la base de l'analyse foncière présentée précédemment, le nombre de permis potentiel est estimé entre 6 et 10 suivant le niveau de rétention foncière qui sera exprimé par les propriétaires de terrains partiellement bâtis à l'intérieur du zonage de la carte communale.

Il est en conséquence peu probable de voir s'ouvrir à l'urbanisation toute la zone constructible dans l'immédiat. Seuls 2 terrains sont des terrains nus et en friche. Les autres sont des jardins ou des parcs d'agrément des propriétés bâties associées.

Concernant la problématique des réseaux et des équipements, ce choix apparaît tout à fait cohérent :

↳ **Pour la protection incendie :**

Sur la base de la lettre circulaire du préfet, le conseil municipal va interroger le centre de secours de Targon.

En cas d'insuffisance constatée, le conseil municipal s'engage à protéger la zone constructible selon les mesures à mettre en place en fonction des risques.

La commune envisagera d'instituer le droit de préemption urbain, conformément à l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme, pour réaliser les équipements nécessaires.

↳ **Pour le réseau électrique**

Le contour de la zone constructible permet le raccordement des nouvelles constructions potentielles sans extension du réseau.

En cas de chute de tension, il conviendra de prévoir un renforcement du réseau qui sera pris en charge par le Syndicat Intercommunal dont le financement est assuré par des subventions et par des taxes municipales des recettes que la commune s'engage à prendre en charge pour sa quote-part.

↳ **Pour l'accueil des nouveaux élèves**

La commune rappelle que la capacité d'accueil du Syndicat Intercommunal de Regroupement Pédagogique permet de recevoir tous les enfants des communes adhérentes mais aussi d'autres enfants des communes non adhérentes afin de préserver et de garantir le potentiel du nombre de classes.

LES ZONES N

➤ **Le Vieux Bourg, La Goilane et Mirambeau**

Ces trois hameaux ne sont pas dans la zone constructible compte tenu de

- leur très forte valeur architecturale et patrimoniale
- de la capacité limitée des réseaux existants

➤ **Platon**

Ce hameau n'est pas dans la zone constructible compte tenu de

- sa forme urbaine arrivant à maturité
- de la capacité limitée des réseaux existants

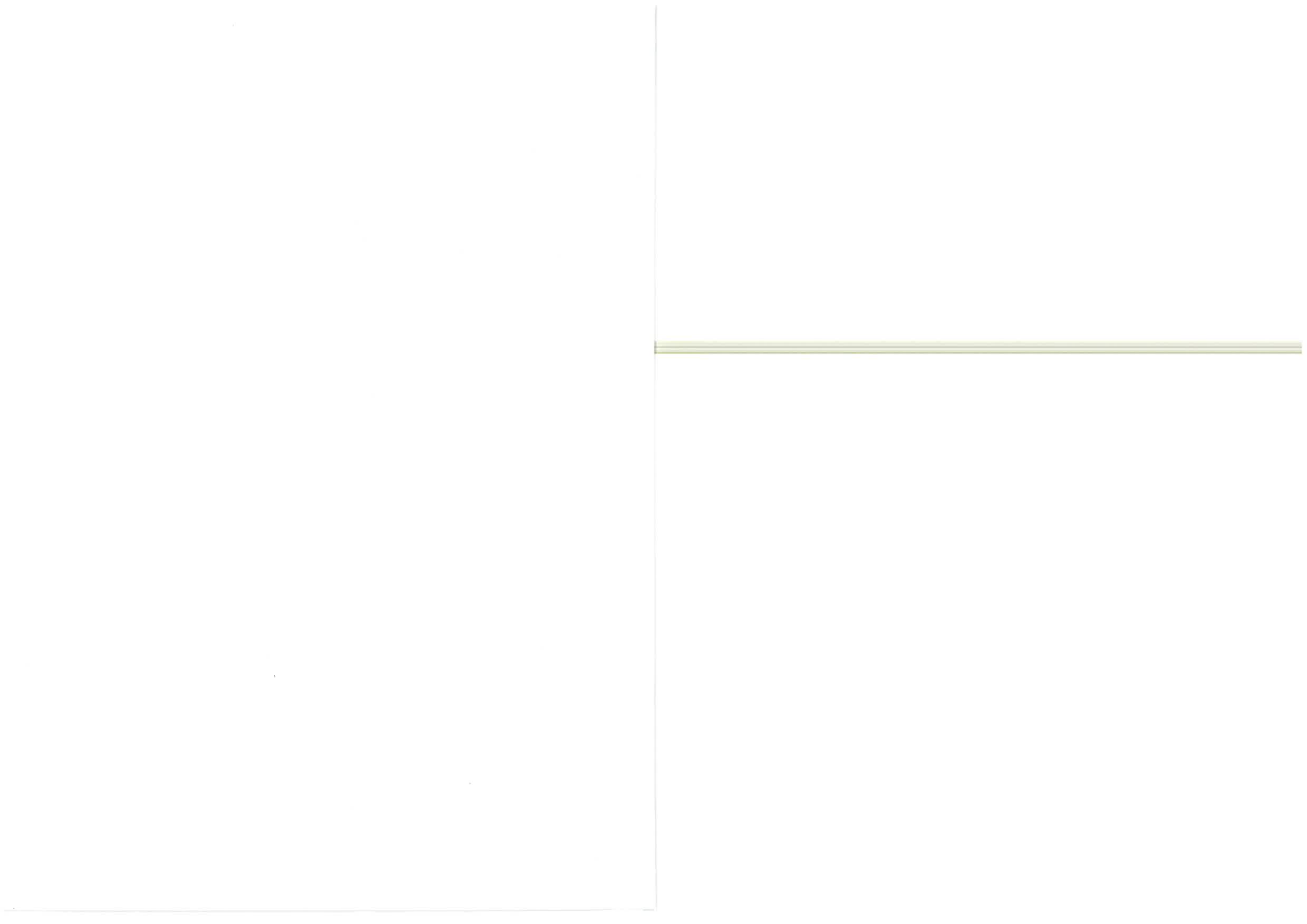
- le reste de la commune afin de préserver l'activité agricole, le paysage et le bâti ancien et d'éviter le mitage.

- Rappelons que l'article L 124-1 du Code de l'Urbanisme permet à l'intérieur des zones N, l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes.

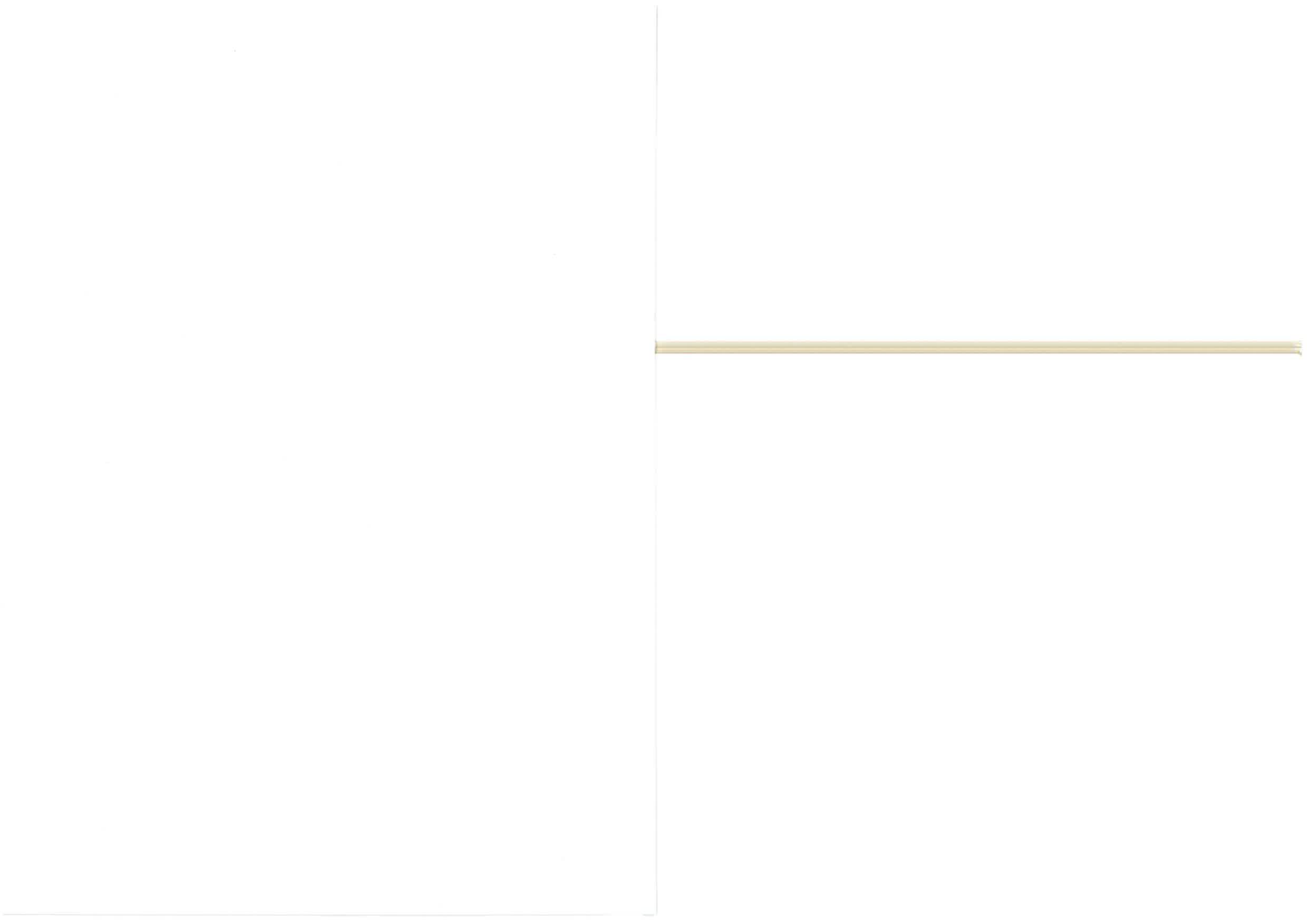
D. CONCLUSION

L'incidence du zonage de la carte communale sur les caractéristiques et la qualité du territoire rural de Bellefond sera très limité car :

- L'extension de l'urbanisation est circonscrite au secteur de Germon le Haut afin de limiter l'accroissement démographique et maîtriser la capacité d'absorption.
- Les hameaux de La Goilane, Mirambeau et du Vieux Bourg sont préservés de toute urbanisation nouvelle
- Il n'y a pas création de nouveau noyau bâti.
- Les paysages et les espaces agricoles et viticoles sont préservés par le très vaste zonage N.
- Les sites présentant un intérêt au titre du patrimoine architectural et paysager ont été exclus des zones constructibles et préservés dans leurs abords de toute urbanisation nouvelle.



ANNEXES



ATTESTATION

Je soussigné, Gérard CESAR, Président atteste que le secteur « Germon le Haut » à BELLEFOND, est alimenté en eau potable par le Syndicat. D'un diamètre de 100 mm, les canalisations ont une capacité suffisante pour alimenter une dizaine d'habitations supplémentaires.

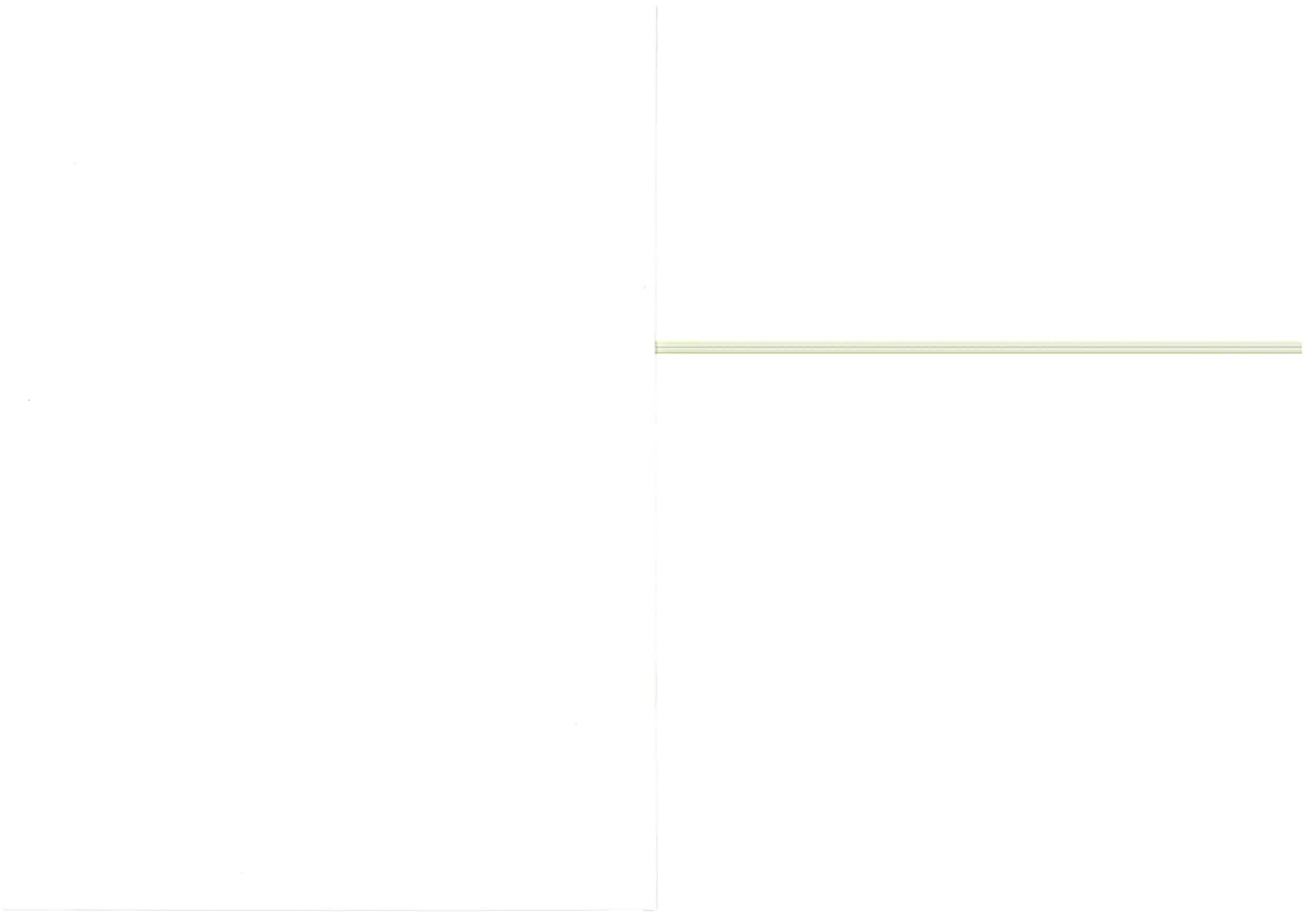
Le secteur est actuellement équipé d'une défense incendie et une étude complémentaire a été confiée au bureau d'études Hydraulique Environnement qui doit vérifier si le débit est conforme aux normes en vigueur .

Dans la négative, cette zone pourra être équipée d'une réserve d'eau.

Certifié exact

RAUZAN, le 24 Juin 2008







Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Service Départemental
de l'Architecture
et du Patrimoine
Gironde

Bordeaux le 3 avril 2008

L'Architecte et Urbaniste de l'Etat
Adjoint au Chef du Service Départemental de
l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde

à

Cabinet d'Etudes Richard
Géomètre Expert Associé
21 quai du Général d'Amade
BP 26

33502 LIBOURNE Cedex



Affaire suivie par

V. Cassagnaud

Références

08/VC-VDZ

Objet

Commune de Bellefond
Carte Communale

10 Cours de Gourgue
Cs41006
33081 Bordeaux cedex

Téléphone 05.56.00.87.10
Télécopie 05.56.79.04.16

www.culture.fr/culture/sites-scaps/scap33

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande d'avis en date du 07 mars 2008, j'ai l'honneur de vous informer qu'après étude du rapport de présentation et constatant que l'hypothèse n°3 reprend les observations formulées à l'issue de la réunion en mairie du 13 décembre 2007, j'émetts donc un avis favorable sur le projet de carte communale particulièrement volontariste et qualitatif en terme de gestion des paysages et du patrimoine.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de mes salutations distinguées.

Vincent CASSAGNAUD
Architecte des Bâtiments de France



SIRP

SYNDICAT INTERCOMMUNAL
de REGROUPEMENT PÉDAGOGIQUE
de RAUZAN - JUGAZAN - BELLEFOND

Mairie 33420 RAUZAN

Tél. : 05 57 84 13 04
Fax : 05 57 84 00 71

ATTESTATION

Je soussigné, Gérard CESAR, Président atteste que le groupe scolaire de RAUZAN a fait l'objet d'une restructuration complète avec la création d'une école maternelle neuve. La construction d'une C.L.I.S. complète l'équipement de cette école, classée en établissement recevant du public de 4^e catégorie avec une capacité d'accueil de plus de 200 élèves. De ce fait, le groupe scolaire de RAUZAN présente une capacité suffisante pour accueillir les enfants issus du secteur du S.I.R.P. (RAUZAN – JUGAZAN – BELLEFOND).

Certifié exact
A RAUZAN, le 24 Juin 2008



