

Département de la GIRONDE

Commune de
SAINT-MARTIN-DE-LAYE

CARTE COMMUNALE



Rapport de Présentation

Vu pour être annexé à la délibération du

M. Jamouille 2005

Le Maire



Agence **URBAM**
Bureau d'Etudes en Urbanisme et Aménagement
2, rue de la Gare
33620 CAVIGNAC
ianv.-05

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
Préambule.....	1
Plan De Situation.....	2

1ère Partie: DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE & ETAT INITIAL DU SITE

I - INTRODUCTION.....	5
II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	6
a. PRESENTATION GENERALE	6
B. ETAT DES LIEUX	7
1- ELEMENTS NATURELS	7
1.1 Relief	7
1.2 Hydrographie.....	7
1.3 Forêt.....	8
2 - ELEMENTS ANTHROPIQUES.....	9
2.1 Histoire de l'implantation humaine.....	9
2.2 Agriculture	9
2.3 Réseau viaire.....	10
2.4 Emprise Urbaine.....	10
2.5 Patrimoine culturel.....	11
3 – CONTRAINTES ET PROTECTIONS.....	12
3.1 Protection	12
3.2 Servitudes d'Utilités Publique	13
3.3 Risques Majeurs.....	13
4 - DIAGNOSTIC	13
C. DYNAMIQUE DU SITE	14
1 - ANALYSE.....	14
2 - ENJEUX	14
D. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC PAYSAGER.....	15
II – DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	16
A. DEMOGRAPHIE	16
1. DEMOGRAPHIE.....	16
1.1. Population	16
1.2. Structure par âge.....	17
1.3. Les ménages.....	20
2. POPULATION ACTIVE.....	22
2.1. Evolution de la population active	22
2.2. Migrations journalieres	23
B. ACTIVITES HUMAINES ACTUELLES	24
1. L'AGRICULTURE	24
1.1. Les exploitations.....	24
1.2. Occupation du sol.....	25
1.3. Le cheptel.....	26
1.4. Les agriculteurs	26

2. ACTIVITES NON AGRICOLES	27
2.1. Industrie et artisanat	28
2.2. Commerces et services	28
2.3. Professions médicales et paramédicales.....	28
C. HABITAT ET URBANISATION.....	29
1. EVOLUTION.....	29
2. TYPOLOGIE ET STATUT D'OCCUPATION	30
3. EPOQUE D'ACHEVEMENT DU PARC	31
4. RYTHME DE LA CONSTRUCTION	31
5. LOGEMENTS SOCIAUX ET REHABILITATION	32
D. SERVICE ET EQUIPEMENTS.....	33
1. SERVICES	33
2. EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET CULTURELS.....	33
3. TRANSPORTS.....	33
4. VIE ASSOCIATIVE.....	33
4. LES RESEAUX.....	34
4.1. Adduction d'Eau Potable	34
4.2. Défense Incendie.....	34
4.3. Assainissement	35
4.4. Gestion des Déchets	35
4.5. Réseau viaire.....	36
E. CONTEXTE INTERCOMMUNAL	37
F. TABLEAU DE SYNTHESE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	38
III - CONCLUSION	39

<p align="center">2^{ème} Partie: INCIDENCE DE LA CARTE COMMUNALE & PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT</p>

I. ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE.....	41
II. INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	44
A - ENVIRONNEMENT URBAIN	44
B - ENVIRONNEMENT NATUREL	44

<p align="center">3^{ème} Partie: CARACTERISTIQUES DU NOUVEAU ZONAGE</p>

I. DESCRIPTION DU NOUVEAU ZONAGE.....	46
1. LA ZONE U.....	46
2. LA ZONE N.....	47
II. JUSTIFICATION DU NOUVEAU ZONAGE	48
1. SURFACE LIBEREE A LA CONSTRUCTION.....	48
2. JUSTIFICATION DES CHOIX FAITS AU NIVEAU DU ZONAGE.....	48
2.1. Contexte Réglementaire.....	49
2.2. Contexte Local.....	50

PREAMBULE

La loi n° 2000 – 1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains dans son article 6 :

« ...donne aux cartes communales le statut de document d'urbanisme. Approuvées conjointement par le maire et le représentant de l'Etat, après enquête publique, elles ont désormais un caractère permanent, le délai de validité de quatre ans étant supprimé.

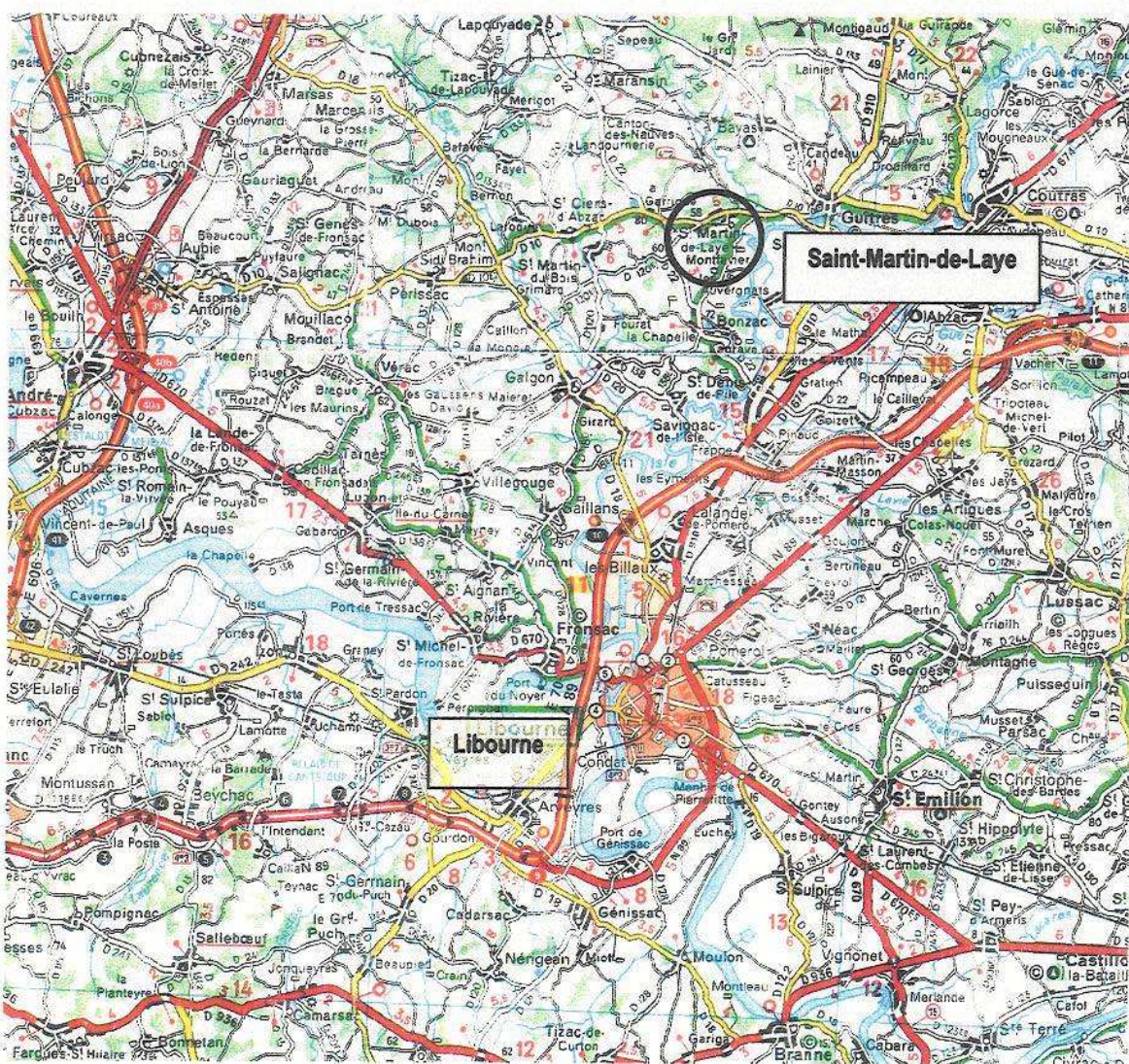
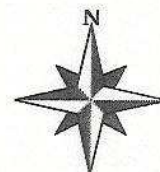
Les communes dotées d'une carte communale seront compétentes en matière d'autorisation d'occupation des sols, sauf si le conseil municipal décide de maintenir la compétence de l'Etat (article 31 de la loi). »

Par ailleurs, cette loi supprime l'article qui interdisait d'abroger les P.O.S.. Les communes qui le souhaitent, notamment les petites communes, pourront abroger leur P.L.U., le cas échéant pour adopter une carte communale.

PLAN DE SITUATION

Extrait de la Carte Michelin n°75

Echelle : 1/200 000



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT & DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

- I - INTRODUCTION
- II - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- III - DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE
- IV - CONCLUSION

SAINT-MARTIN-DE-LAYE en quelques chiffres :

Surface totale	: 956 ha
Superficie des terres labourables	: 92 ha
Superficie en vignes	: 104 ha
Superficie fourragère principale	: 167 ha
Jachères	: 57 ha

Population totale (RGP 1999 sans double compte)	: 386 habitants
Densité	: 40,38 hbts / km²
Taux de variation annuel (1990 - 1999)	: 0,81 % / an
Solde naturel (1990 - 1999)	: - 14 personnes
Solde apparent (entrées moins sorties) (1990 - 1999)	: + 41 personnes

En 1999

179	Logements
154	Résidences principales
10	Résidences secondaires
15	Logements vacants

En 2003

15	Exploitations agricoles professionnelles (recensement communal)
2	Entreprises et artisanat
2	Commerces et services

I - INTRODUCTION

La commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE délivre actuellement les autorisations concernant l'occupation des sols sur la base du Règlement National d'Urbanisme.

Aujourd'hui, la Municipalité désire mener de nouveau une réflexion approfondie sur le devenir du territoire communal et sur son mode de développement.

C'est pourquoi, la commune a décidé d'élaborer une « Carte Communale ». Cet outil réglementaire est adapté aux problèmes d'urbanisme rencontrés par les communes de la taille de SAINT-MARTIN-DE-LAYE.

Un inventaire du contexte communal est établi sur divers plans afin de pouvoir déterminer les objectifs qui vont encadrer cette élaboration.

II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. PRESENTATION GENERALE

La commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE se situe dans le canton de Guîtres et l'arrondissement de Libourne. Elle couvre 956 ha pour près de 400 habitants.

Elle est située à 13 kilomètres au nord de Libourne et à 3 kilomètres à l'ouest de Guîtres.

Elle est délimitée au nord par la commune de Maransin, à l'est par les communes de Bayas et Guîtres, au sud par la commune de Bonzac, la rivière l'Isle qui la sépare de la commune de Sablons et, à l'est, par la commune de Saint-Martin-du-Bois.

La commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE est traversée d'ouest en est par la RD 10 qui relie Saint-André-de-Cubzac à Guîtres et par les RD22, 138 et 120E.

Située entre l'Isle et le Galostre, la commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE a une vocation essentiellement rurale.

B. ETAT DES LIEUX

1- ELEMENTS NATURELS

1.1 RELIEF

La commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE se situe sur les coteaux de la rive droite de la Vallée de l'Isle, à l'ouest de Guîtres. Son point culminant s'élève à 80 mètres, sur la RD22.

Le relief est surtout prononcé à la limite est de la commune proche de la rivière de l'Isle. A cet endroit, les terrains sont situés à 6 mètres d'altitude et sont très plats (entre la rivière et la RD138 qui longent le front des coteaux).

Ce paysage de fond de vallée est atypique du reste du paysage communal. En effet, la plaine céréalière borde l'Isle où la sensation de fraîcheur due à l'humidité ambiante contraste avec l'apparente aridité des vallons viticoles.

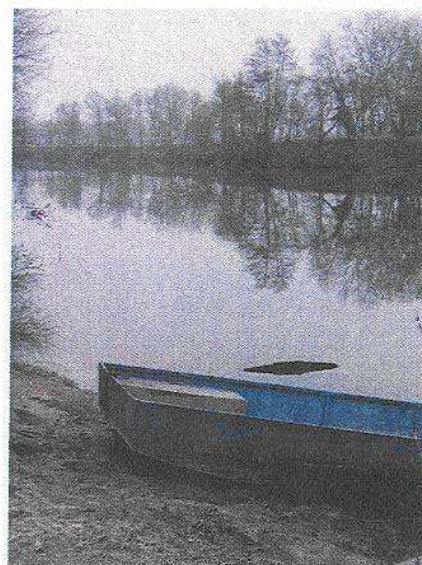


Vue panoramique depuis la Mairie : Grande ouverture spatiale sur la Vallée de l'Isle. A gauche, la RD10 mène au bourg où l'église domine la vallée. A droite, une construction de parpaings illégale gâche l'environnement de la Mairie

1.2 HYDROGRAPHIE

Le réseau hydrographique marque une bonne partie de la limite communale. Au nord du territoire, le ruisseau de Garrigue coule dans le ruisseau de l'Ombrière qui coule dans le ruisseau de Galostre plus à l'est de la commune. Ce dernier s'écoule dans la rivière de l'Isle, avec laquelle la commune a très peu de connexions. Les inondations sont fréquentes aux abords de l'Isle.

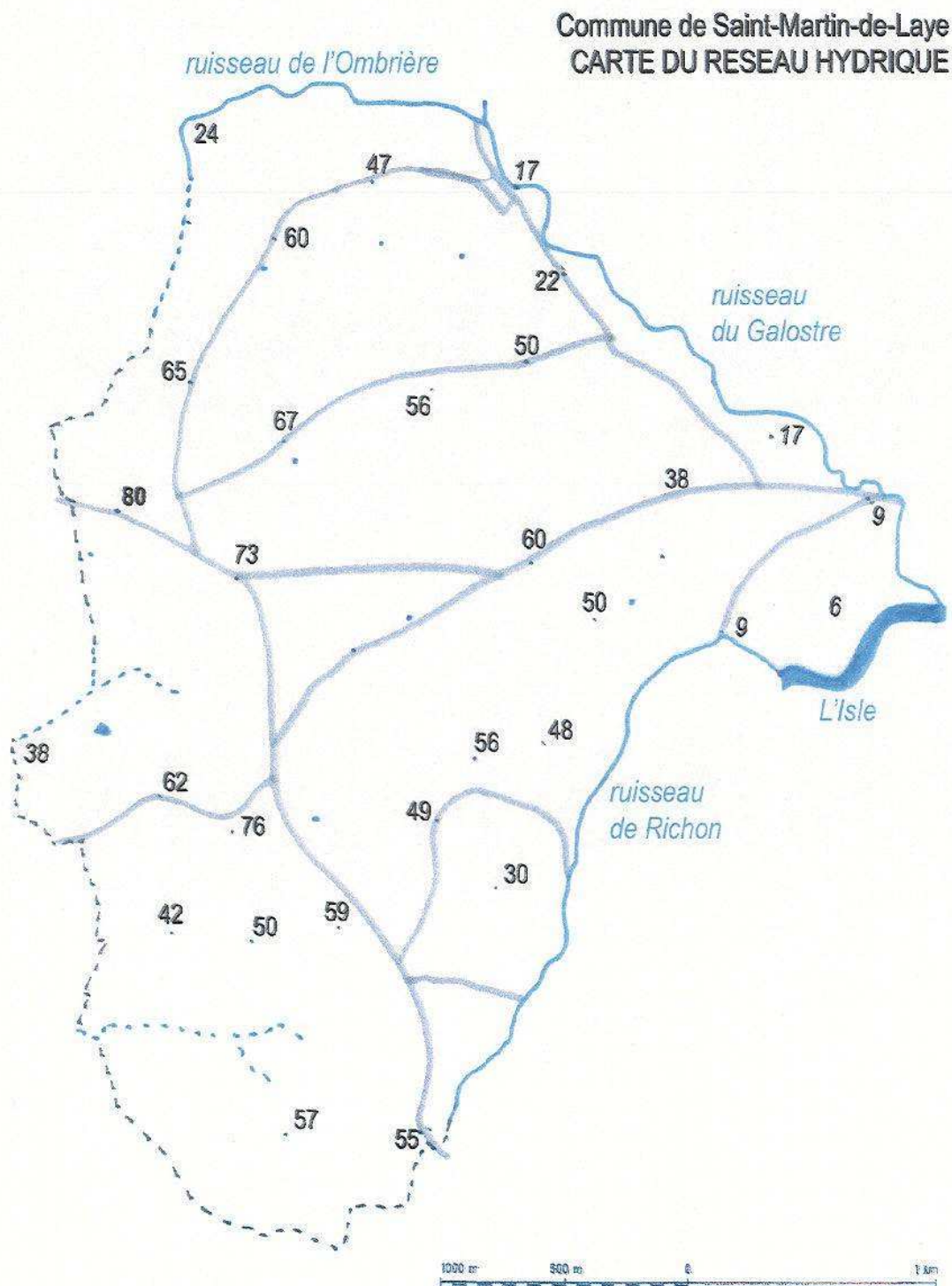
Par ailleurs, d'innombrables points d'eau de petites tailles se répartissent sur le plateau.



L'Isle, au « Pomier »

Commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE
CARTE COMMUNALE

CARTE DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE



La forêt est de deux types : elle est principalement constituée de chênaies sur les parties du relief très marquées et de pinèdes sur des terrains plus favorables à la sylviculture.

Cet ensemble forestier est composé de plusieurs bois. L'effet du relief et cet éclatement spatial font de la forêt un écrin végétal qui limite les horizons, ou en accentue l'éloignement. De plus, le réseau routier ne traverse jamais de grands espaces forestiers, rendant la forêt inaccessible.

Sur un terrain relativement plat, bordant la RD 10 à proximité de la mairie, des robiniers ont été plantés en alignement sur des parcelles classée en AOC. Ce boisement est insolite.

Le long de la RD138, à l'est de la commune, un alignement de chênes forment une limite nette de l'espace forestier tout en utilisant le vocabulaire des haies bocagères.



Le bois en bas des coteaux et le long de la RD138

La rivière de l'Isle et ses abords, d'anciens palus aujourd'hui cultivés, représentent une forte valeur patrimoniale.

La Vallée de l'Isle est un site inscrit, et couvre environ un tiers de la superficie de la commune.

Elle est également traversée par la voie ferrée de COUTRAS-CAVIGNAC qui, après sa désaffectation, a été cédée au Département et est animée par l'Association du « Petit Train de Guîtres » à but touristique.

La partie sud de la commune, y compris le domaine de Malfard, est inscrite à l'inventaire des sites de la Vallée de l'Isle.

Une ZNIEFF de type 2 (n°3564) concerne la Vallée de l'Isle entre Libourne et Guîtres et ses milieux bocagers humides peu répandus au niveau régional.

Ces prairies inondables présentent des espèces rares ou peu connues au niveau régional.

2 - ELEMENTS ANTHROPIQUES

2.1 HISTOIRE DE L'IMPLANTATION HUMAINE

SAINT-MARTIN, dont la commune a pris le nom, était né à SABARIE, en PANNONIE, vers 316.

Un jour, un officier de l'armée romaine se trouvait près d'Amiens et il rencontra un mendiant, transi de froid. Coupant son manteau en deux, il en donna une moitié au pauvre hère. Ayant vu en songe le Christ couvert de la moitié de sa tunique, il se fit baptiser. Devenu disciple de Hilaire, évêque de POITIERS, il fonda le premier monastère français à LIGUGE dans la Vienne, puis fut nommé évêque de TOURS, avant de mourir à CONDES, sur les bords de la Loire, en 397.

Sa petite église du XIIe siècle domine la Vallée de l'Isle. Assiégée par les Huguenots, incendiée et partiellement détruite, elle a été reconstruite au XVIe siècle et restaurée au siècle dernier. Seules les deux parties romanes d'origine qui restent sont inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques. Le portail à cinq voussures, encadré par deux portes peintes du XIIe siècle, s'ouvre sur une nef refaite au XVIe siècle.

Deux chapelles voûtées en cul-de-four, dont la plus ancienne daterait du XVIe siècle et fut restaurée au siècle dernier, précèdent le chœur orné d'une jolie coupole elliptique et ovoïde, qui supporte un clocher carré dont la hauteur semble avoir été réduite au XVIe siècle. Il abrite deux cloches dont une date de 1607, également inscrite à l'inventaire national, l'autre étant un don.

L'église domine la Vallée de l'Isle



2.2 AGRICULTURE

Le système de polyculture élevage qui a largement contribué à la formation du paysage culturel disparaît progressivement. Il reste aujourd'hui moins de 100 bovins alors qu'on en dénombrait 329 au recensement de 1975. Des animaux d'élevage sont présents notamment dans le sud de la commune, dans les près du fond de la Vallée de l'Isle.

Les prairies disparaissent au profit de la céréaliculture, ce qui entraîne une homogénéité des parcelles et un appauvrissement des biotopes, notamment dans le fond de la Vallée de l'Isle, proche du lieu-dit « Pomier ».



Paysage viticole traditionnel



Terre labourable à Malfard

Les vignobles, après l'effondrement produit dans les années 80, retrouvent avec 104 ha, une surface proche de celle de 1979. Elles sont à proximité des axes routiers principaux (RD10, RD22) et de la Mairie, ce qui contribue à donner une image viticole forte à la commune.



Les anciennes prairies sont aujourd'hui devenues des terres cultivées. Le paysage en est appauvri.

Beaucoup des terrains, classés en AOC, sont affectés à la culture de céréales et d'oléagineux, plus lucratifs. Par ailleurs, les nouvelles habitations ont contribué à diminuer la surface viticole.

Les viticulteurs produisent des vins rouges et blancs d'A.O.C Bordeaux et Bordeaux Supérieur dont une partie de la production est vendue en bouteilles.

2.3 RESEAU VIAIRE

La commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE est traversée par la RD10, vers l'ouest, cette départementale conduit à l'autoroute A10, au péage de Virsac à 18 kilomètres environ.

L'autoroute A89 est accessible au sud, à l'échangeur n°10, et à l'est, à l'échangeur d'Abzac (14 kilomètres). SAINT-MARTIN-DE-LAYE est donc proche des bassins d'emploi, et des pôles commerciaux.

Le réseau viaire draine bien le territoire communal et offre de nombreux points de vue sur le paysage alentour, notamment celui de la Vallée de l'Isle.

2.4 EMPRISE URBAINE

La commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE est dépourvue de bourg.

Son église qui domine la Vallée de l'Isle du haut du coteau est isolée. La mairie et l'école aussi sont isolées à l'intersection de la RD10 et de la RD120.

On note peu de hameaux. « *Le Galostre* », proche de la ligne de chemin de fer est en relation directe avec le tourisme ferroviaire de Guîtres.

La majorité du bâti est situé le long de la RD22. Le lieu-dit « *La Grange* », entre la RD22 et l'église, commence à ressembler à un bourg.

Plusieurs bâtiments ont une architecture remarquable :

- Le château Malfard : il n'est pas visible depuis la route.
- L'église, la mairie et autres belles demeures, dont certaines procèdent de la réhabilitation de hangar-chais comme à Le Canton.



L'emplacement la Mairie peut-il rester stratégique ?



Ferme traditionnelle

Les nouvelles constructions respectent la logique communale d'implantation du bâti le long des routes, notamment la RD120E et la R.D22. Autour de « Grillet », beaucoup de constructions neuves ont été autorisées, formant un cordon bâti linéaire au bord de la RD22.

Des hangars en limite communale avec Guîtres, ainsi que celui proche de la Mairie, donnent un aspect défavorable de la commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE .



Le hameau de Le Galostre est une ancienne structure d'habitation rurale tandis que les nouvelles constructions relèvent d'une conception a-territorialisée

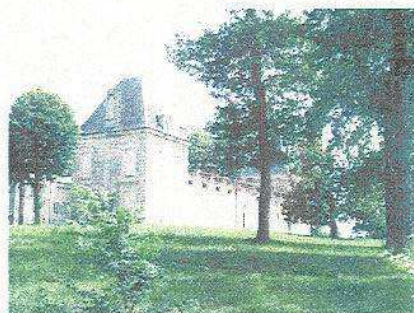
2.5 PATRIMOINE CULTUREL

On notera que la commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE accueille :

- ❖ Une église dont une partie est classée aux Monuments Historiques,
- ❖ Une voie de chemin de fer désaffectée, qui est utilisée pour le tourisme,
- ❖ De nombreux anciens bâtiments agricoles,
- ❖ *Le château Malfart,*
- ❖ *La Baroderie.*



La Baroderie proche de la mairie



Le Château Malfart dans le paysage viticole à renaître de la volonté du propriétaire.

3 – CONTRAINTES ET PROTECTIONS

3.1 PROTECTION

Un PPRI¹ est en vigueur sur la commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE, en relation avec la zone inondable des bords de l'Isle. Des risques d'incendie de forêt concernent également la commune.

Des lignes haute tension génèrent une Servitude d'Utilité Publique PT3¹, dans le sud de la commune. A partir de la RD22, le paysage de la vallée vers laquelle se dirige ces lignes, est grandiose. On mesure l'échelle du parcours de ces lignes électriques à travers ce territoire de fond de vallée.



Les lignes électriques, rarement vues sous un aspect esthétique, participent pourtant au paysage de façon gracieuse.

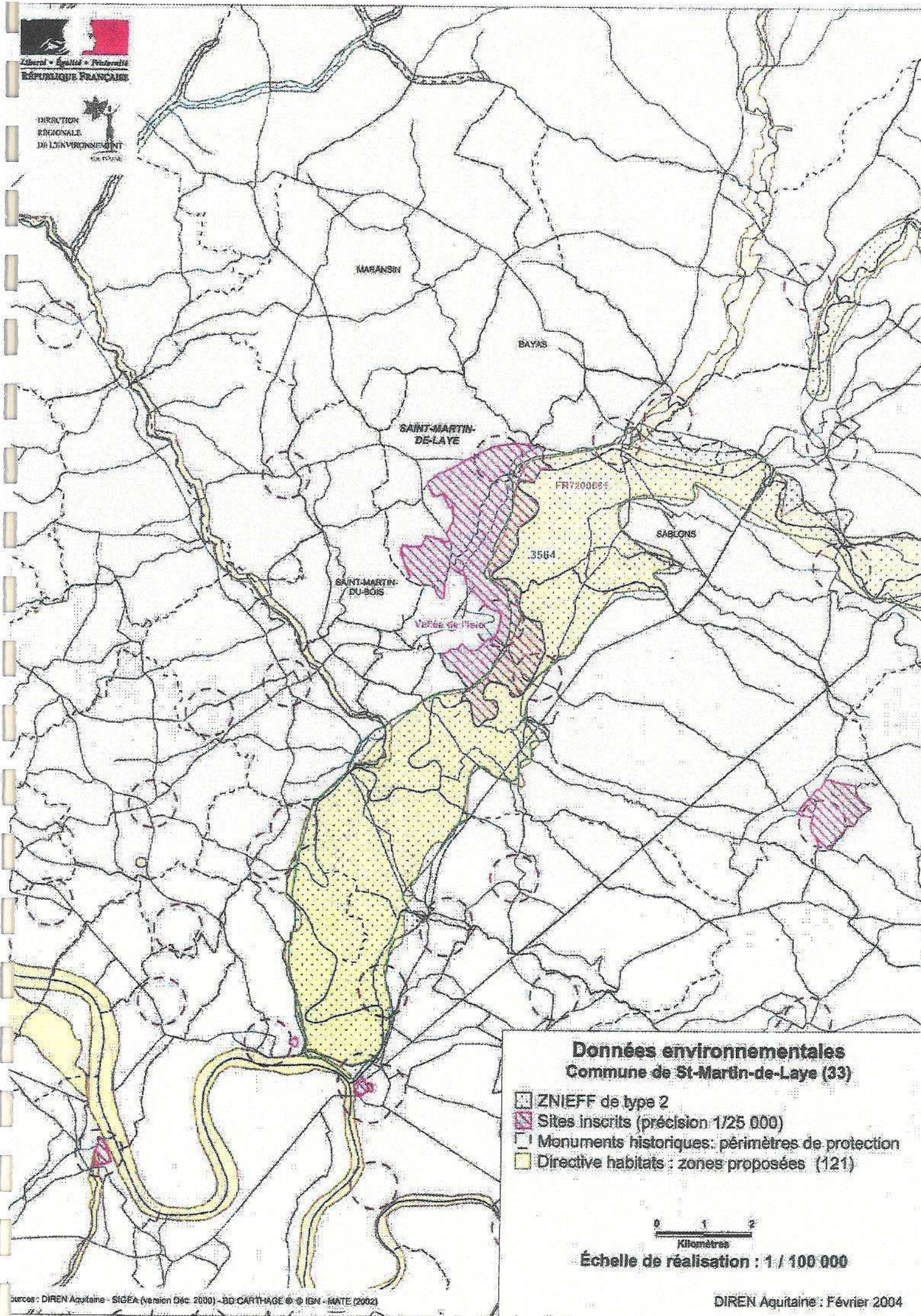
D'autre part, l'église génère une protection, car elle est inscrite au Monuments Historiques. De plus, elle est classée zone archéologique préventive, en raison de la présence de vestiges médiévaux.

Des découvertes archéologiques ont également été signalées aux lieux dits : « La Lagune », « Bouteille », « La Cornuelle », et « Merlet ». Il s'agit de vestiges préhistoriques.

Par ailleurs, la vallée de l'Isle est un site inscrit. Il faut noter qu'une petite partie du territoire communal, le long de cette vallée, est concernée par une future zone Natura 2000 (site n°FR7200661) et une ZNIEFF de type 2 n°3564.

La commune possède également une aire viticole classée AOC (Appellation d'Origine contrôlée).

Enfin, la commune de SAINT MARTIN DE LAYE est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Adour-Garonne approuvé en 1996.



**Données environnementales
Commune de St-Martin-de-Laye (33)**

- ZNIEFF de type 2
- Sites inscrits (précision 1/25 000)
- Monuments historiques : périmètres de protection
- Directive habitats : zones proposées (121)

0 1 2
Kilomètres

Échelle de réalisation : 1 / 100 000

3.2 SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUE

On note plusieurs servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire :

- A4, servitude relative aux terrains riverains des cours d'eau,
- AC1, servitude relative à la protection des monuments historiques
- AC2, servitude relative à la protection des sites et monuments naturels,
- EL3, servitude de halage et de marchepied
- I4, servitude relative à l'établissement des canalisations électriques,
- PM1, servitude résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles.

3.3 RISQUES MAJEURS

Il existe un PPRI¹ concernant le bas-fond de la vallée de l'Isle, au *Pomier*.

De plus, tout comme l'ensemble du département de la Gironde, la commune a été classée en 2000 zone à risque d'exposition au plomb.

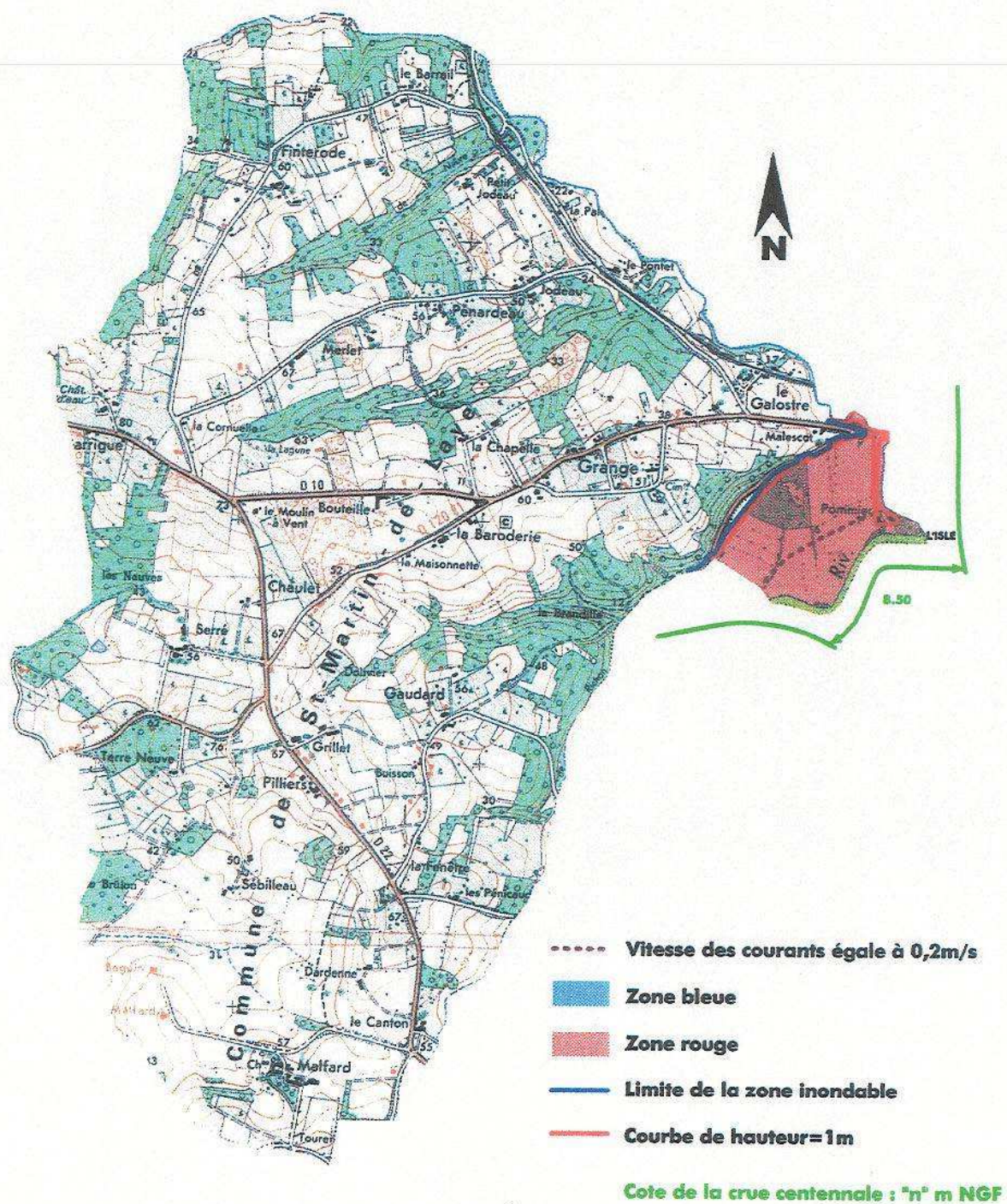
4 - DIAGNOSTIC

La commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE ne développe pas de bourg et la dispersion des constructions de maisons neuves se poursuit dans le cadre de l'urbanisation récente. L'identité de la commune est marquée essentiellement par une Mairie isolée et néanmoins mise en scène.

¹ PPRI : Plan de Prévention contre les Risques d'Inondation.

Commune de Saint Martin de Laye

Carte de Zonage



© IGN 96

Echelle : 1/25 000

SOGELERG SOGREAH SUD

Décembre 1998

Mise à jour du 12 Février 1999

C. DYNAMIQUE DU SITE

1 - ANALYSE

La commune s'inscrit dans un paysage de polyculture élevage en changement. La diminution forte des effectifs du cheptel bovin rend les abords de l'Isle et les prés moins bucoliques. Ces prés sont moins bien entretenus et génèrent des espaces d'enfrichement. Les vignobles équilibrent cet état d'abandon par une augmentation des surfaces plantées et par leur graphisme géométrique.

Il n'y a aucun commerce, et peu d'activité artisanale recensés sur le territoire communal la commune a donc pour vocation principale d'être une commune agricole. Par ailleurs, elle accueille aujourd'hui de nombreux nouveaux habitants néo-ruraux.

L'urbanisation linéaire est tangible et sa pérennité compromettrait la forte valeur ajoutée du cadre de vie par la suppression, à terme, de points de vue sur le paysage de la Vallée de l'Isle.

En matière d'accueil touristique, la commune a un projet de création de chemins de randonnée pédestre et souhaite être inscrite au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR). Il n'existe qu'une seule chambre d'hôte et aucun camping. Le tourisme existe autour de l'utilisation du chemin de fer par des trains de découverte locale. Mais ces trains sont basés à Guîtres. Le Port de *Pomier* peut entrer dans cette logique de découverte touristique (pêche, navigation...). Les rives de l'Isle et la rivière elles-mêmes sont garantes d'unité paysagère et de tranquillité.

La commune possède un paysage rural aux caractéristiques naturelles intéressantes quoique modestes. Les changements dans le domaine agricole doivent faire prendre conscience que rien n'est figé mais qu'une organisation territoriale a toujours prévalu sur l'actuel mode d'urbanisation plus anarchique. La reprise des plantations de vignes pérennise pour quelques décennies au-moins, le paysage viticole, c'est-à-dire un paysage très structuré et ouvert.

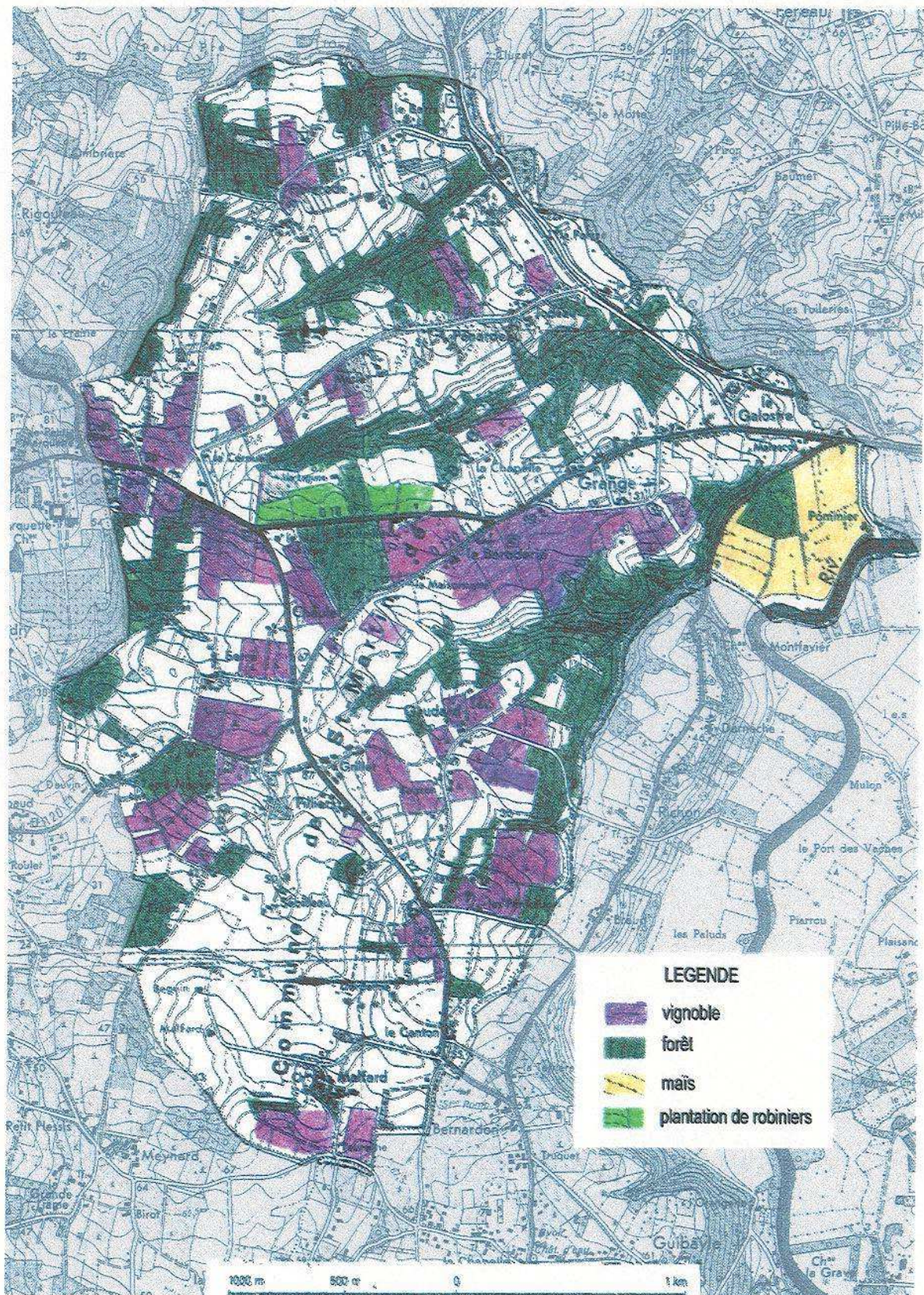
2 - ENJEUX

SAINT-MARTIN-DE-LAYE doit préserver les vues panoramiques, surtout entre la Mairie et l'église. Toutes deux sont mises en scène par rapport aux éléments naturels du site et cette configuration territoriale est un facteur déterminant de l'identité communale.

Une valorisation de l'image de la commune passe aussi par la formation d'un bourg, dont les caractéristiques sont à définir.



Commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE
CARTE COMMUNALE
CARTE DES ELEMENTS STRUCTURANT LE PAYSAGE
OCCUPATION DU SOL



D. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC PAYSAGER

CONSTATS	ANALYSE	DIAGNOSTIC	ENJEUX
❖ Paysage viticole principalement sur les coteaux de la Vallée de l'Isle : augmentation des plantations.	<p>La dynamique viticole maintient un paysage plus ou moins traditionnel mais n'empêche pas l'enfrichement lié à la forte diminution du cheptel bovin.</p> <p>La configuration urbaine atypique a rendu impossible la constitution d'un bourg traditionnel fort.</p> <p>Par contre, exploiter cette configuration territoriale est un facteur déterminant de l'identité communale.</p> <p>La richesse identitaire communale est soutenue par la présence d'un site inscrit de la Vallée de l'Isle.</p>	<p>La commune n'a misé que sur son patrimoine viticole en laissant la question du développement urbain en arrière plan.</p>	<p>Valoriser l'image de la commune et la configuration du bourg.</p>
❖ Enfrichement des prairies.			
❖ Zone forestière groupée sur les coteaux.			
❖ Pas de bourg : la mairie et l'église sont séparées de 800 m environ.			
❖ La partie est de la commune est incluse dans le périmètre de production du site inscrit de la Vallée de l'Isle.			
❖ Construction linéaire.			



II – DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

(Source : Recensements INSEE 1982, 1990, 1999).

En 1999

- 386 habitants (RGP 1999 sans double compte)
- 956 ha
- 40,38 habitants / km²
- Taux de croissance annuel : 0,81 % (entre 1990-1999)

A. DEMOGRAPHIE

1. DEMOGRAPHIE

1.1. POPULATION

L'effectif de la population totale a augmenté de manière remarquable entre 1975 et 1999. Ainsi, sur cette période, la population a augmenté de + 43%. C'est entre 1975 et 1982 que cette progression a été la plus remarquable avec une progression de + 34%. Entre 1990 et 1999, elle augmente, mais de manière moins marquante : + 7,5%.

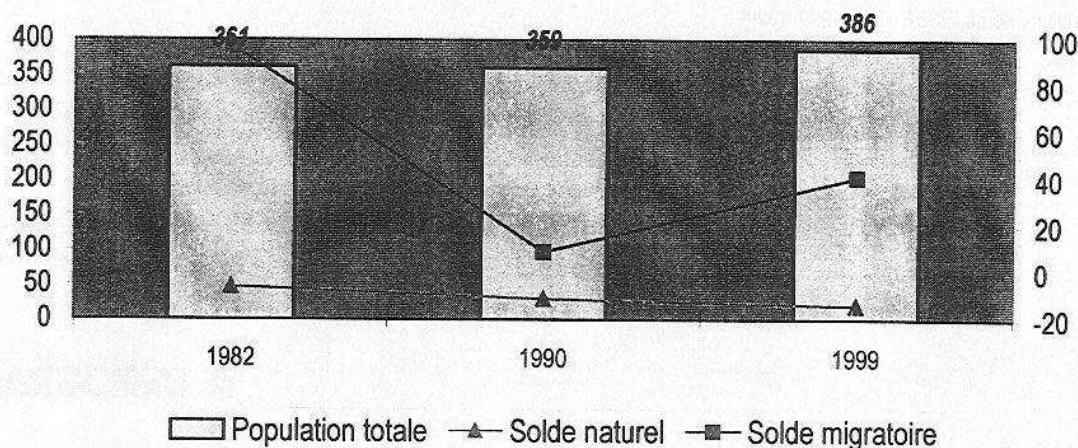
Depuis une trentaine d'années, la commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE a enregistré une augmentation sensible et continue de sa population :

- 1968 - 1975 : + 7 personnes,
- 1975 - 1982 : + 91 personnes,
- 1982 - 1990 : - 2 personnes,
- 1990 - 1999 : + 27 personnes.

Ainsi, on recense 299 habitants en 1962 contre 386 en 1999.

Le taux de croissance entre 1990 et 1999 est de + 7,52 %, soit une croissance de + 0,81 % par an.

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE



Par ailleurs, on observera, que le solde migratoire (entrées – sorties) est en forte progression depuis 10 ans, il n'en est pas de même pour le solde naturel. Ainsi, il semble que la progression démographique importante enregistrée entre 1990 et 1999 se justifie essentiellement par une arrivée importante de population nouvelle sur la commune et non par de nombreuses naissances (le solde naturel est en effet négatif sur les dix dernières années).

Il est cependant à noter que les données communales en 2003 font état d'une population aux environs de 400 à 430 habitants.

TENDANCE OBSERVEE

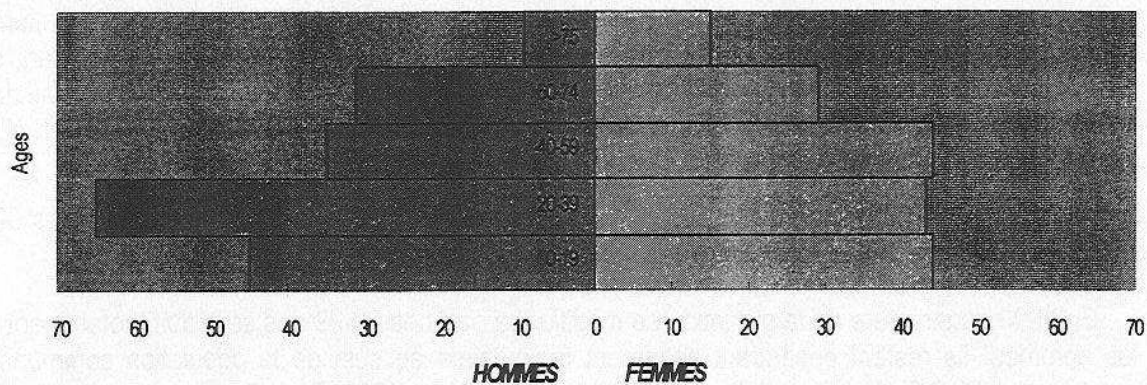
La commune de SAINT MARTIN DE LAYE connaît une progression démographique importante et continue depuis plus de trente ans, qui se traduit aujourd'hui par l'arrivée de populations nouvelles sur le territoire.

1.2. STRUCTURE PAR AGE

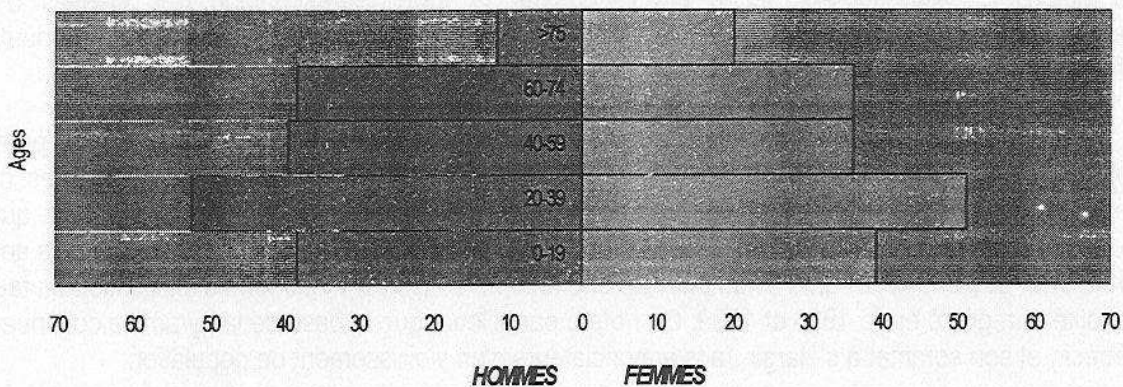
L'analyse de l'évolution du nombre d'habitants par tranches d'âges donnée par la pyramide des âges permet une meilleure appréhension de la structure de la population et de son évolution.

L'étude de l'évolution des classes d'âge permet de constater que l'évolution démographique positive de la commune s'est accompagnée d'un vieillissement de la population :

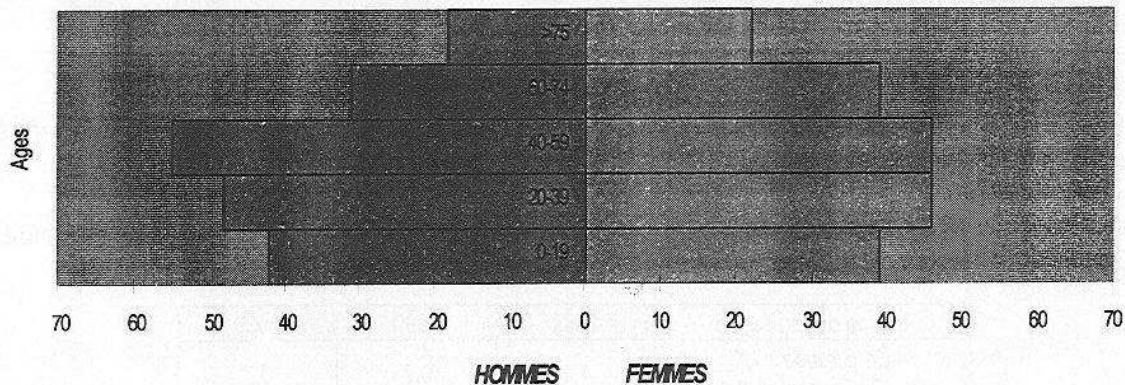
EN 1982



EN 1990



EN 1999



- ❖ **En 1982**, la structure de la pyramide des âges présente trois caractéristiques particulières. Ainsi en dehors de la tranche d'âge des 20-39 ans, on est en présence d'une pyramide des âges caractéristique d'une population équilibrée (forme d'une véritable pyramide). Cependant deux éléments sont remarquables : la sur-représentation des personnes ayant entre 20 et 39 ans d'une part, et au sein de cette population la nette majorité d'hommes. Cette dernière donnée peut laisser craindre un vieillissement de la population communale. En effet, les femmes de 20 à 39 ans (et donc en âge de procréer) sont peu représentées à SAINT-MARTIN-DE-LAYE).

On notera la forte représentation des classes d'âges correspondant aux personnes âgées : les 60 ans et plus, regroupent ainsi 23,4 % de la population totale.

- ❖ **En 1990**, la structure de la pyramide se modifie. La part des 20-39 ans se réduit, notamment chez les hommes. Ils restent cependant nettement majoritaires au sein de la population communale et représentent 28,6 % de la population en 1990 contre 30 % en 1982. Par ailleurs, la part des 0-19 ans diminue nettement et annonce les prémices d'une difficulté de renouvellement de la population. Les années 1990 se caractérisent par une attractivité renouvelée de la commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE pour les 20-39 ans et la diminution de la part des personnes de moins de 20 ans (ils représentent 24,7 % de la population en 1982 contre 21,4 % en 1990).

On notera le vieillissement de la population par la forte représentation des classes d'âges correspondant aux personnes âgées : les 60 ans et plus, regroupent ainsi 29,2 % de la population totale, en 1990.

- ❖ **En 1999**, une rupture est enregistrée dans l'évolution de la pyramide des âges. Pour la première fois depuis plus de 20 ans, ce sont les personnes ayant entre 40 et 59 ans qui sont les mieux représentées au sein de la commune (avec 26,2% de la population totale). Il semble, en effet, que les couples arrivés sur la commune 10 ans plus tôt, et alors âgés de moins de 40 ans, aient acquis un bien immobilier et aient vieilli sur la commune. Ce phénomène constitue un élément d'explication au taux de natalité enregistré entre 1990 et 1999. On notera par ailleurs que la base de la pyramide continue à se rétrécir, et son sommet à s'élargir, faits annonciateurs d'un vieillissement de population.

PART DES TRANCHES D'AGES DANS LA POPULATION TOTALE

	0-19	20-39	40-59	60-74	75 et plus
1982	24,7%	30,0%	21,9%	16,7%	6,7%
1990	21,4%	28,6%	20,8%	20,6%	8,6%
1999	21,0%	24,4%	26,2%	18,1%	10,3%

Par ailleurs, ces données peuvent être complétées par le calcul d'un « indice de jeunesse » qui permet de mettre en avant le part des jeunes au sein d'une population donnée.

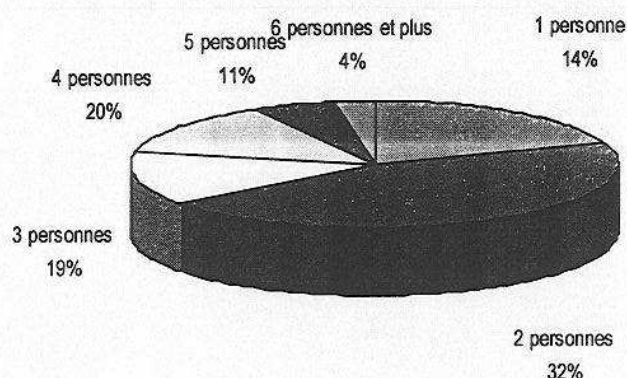
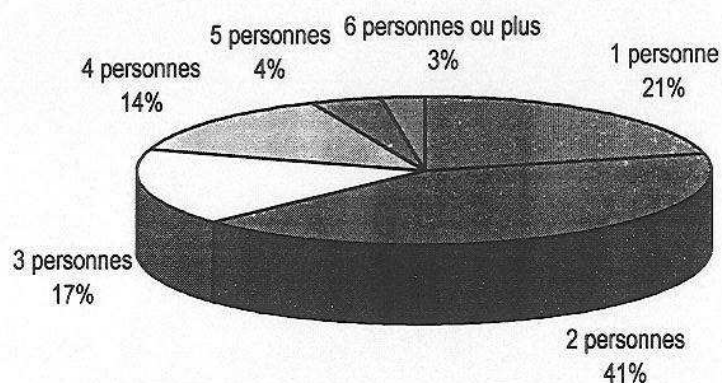
Il s'agit du rapport des 0-19 ans sur les 60 ans et plus. Plus ce rapport est élevé, plus cela traduit une population jeune.

Indice de jeunesse	1982	1990	1999
En Gironde : 1,1	1,1	0,7	0,7
En France : 1,8			

Cette tendance au vieillissement de la population est due en partie à la part croissante des 60 ans et plus alors que la tranche des 0-19 ans diminue depuis 1982. A noter qu'en 1999, l'indice de jeunesse national est de 1,8 et celui du département de la Gironde est de 1,1. Ainsi, au regard des données nationales et départementales, SAINT-MARTIN-DE-LAYE se caractérise par une population relativement âgée.

TENDANCE OBSERVEE

La population de SAINT MARTIN DE LAYE est relativement âgée, les plus de 60 ans représentent près du tiers de la population, et connaît un vieillissement croissant depuis une vingtaine d'années. Les jeunes couples arrivés sur la commune à la fin des années 80 y ont vieilli, et la population nouvelle qui s'installe aujourd'hui est moins jeune qu'auparavant.

1.3. LES MENAGES**REPARTITION DES MENAGES EN 1990****REPARTITION DES MENAGES EN 1999**

Les ménages installés sur la commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE sont composés majoritairement d'une ou de deux personnes en 1999 (Ils représentent respectivement 21 % et 41 % de l'ensemble des ménages). On notera par ailleurs que les ménages ont nettement diminué en taille depuis une dizaine d'années.

L'« indice des ménages » (population des ménages / nombre de ménages recensés) permet de mettre en avant le nombre moyen d'habitants composant un ménage pour une population donnée.

Indice des ménages	1982	1990	1999
En Gironde : 2,4	2,8	2,5	2,4

A titre indicatif, l'indice des ménages du département de la Gironde en 1999 est de **2,4**.

Par conséquent, la population de SAINT-MARTIN-DE-LAYE est composée de ménages de taille moyenne au regard des données départementales.

TENDANCE OBSERVEE

La taille des ménages a diminué depuis les années 80, avec une nette progression des ménages composés d'une ou deux personnes, ce qui est conforme à l'évolution départementale. La tendance est donc à l'augmentation de la consommation moyenne d'espace par habitant. En effet, les logements ont tendance à augmenter en surface tandis que le nombre d'habitants par logement diminue.

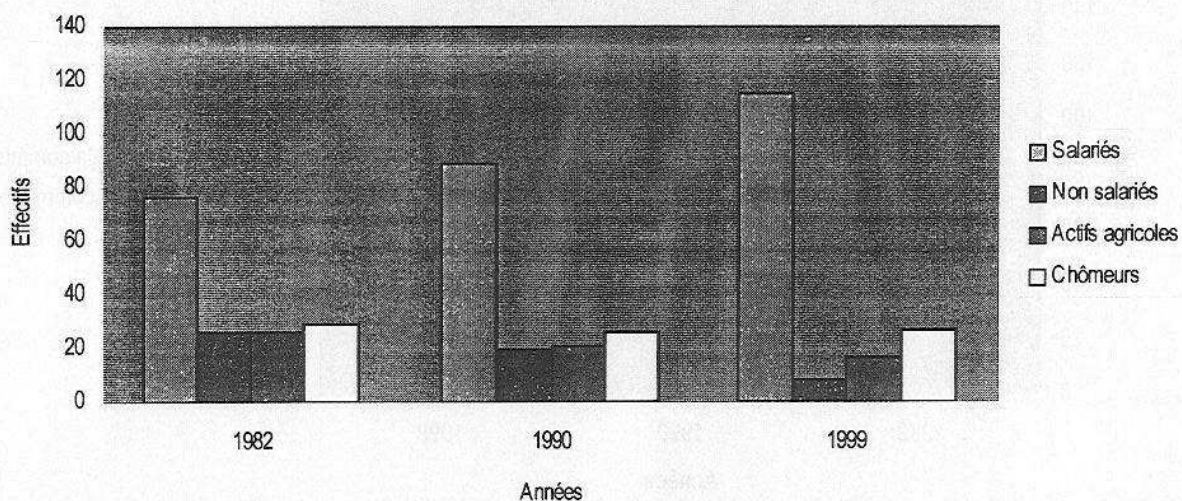
2. POPULATION ACTIVE

En 1999

- 386 habitants
- 43,26 % d'actifs
- 71,8 % de salariés parmi les actifs
- 11,4 % de non salariés parmi les actifs
- 16,8 % de chômeurs parmi les actifs

2.1. EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE

COMPOSITION DE LA POPULATION ACTIVE : EVOLUTION



En 1999, la population active représente 43 % de la population totale (contre 43,2 % en 1990 et 43,5 % en 1982). Elle est donc en très légère diminution depuis 20 ans.

Par ailleurs, les salariés représentent 72,3 % des actifs en 1999. Leur effectif est en augmentation car ils représentaient à peine 66 % de la population active en 1990 contre 56,1 % en 1982.

Dans le même temps, la part de non salariés est en baisse constante depuis les recensements de 1982. Ils représentent 11,4 % de la population active en 1999 (contre 17,4 % en 1990 et 25,5 % en 1982). Leur effectif s'est donc réduit de plus de moitié en l'espace de 20 ans.

EVOLUTION DE LA COMPOSITION DE LA POPULATION ACTIVE	1982	1990	1999
Salariés	56,1%	65,8%	72,3%
Non salariés	25,5%	17,4%	11,4%
Chômeurs	18,4%	16,8%	16,3%

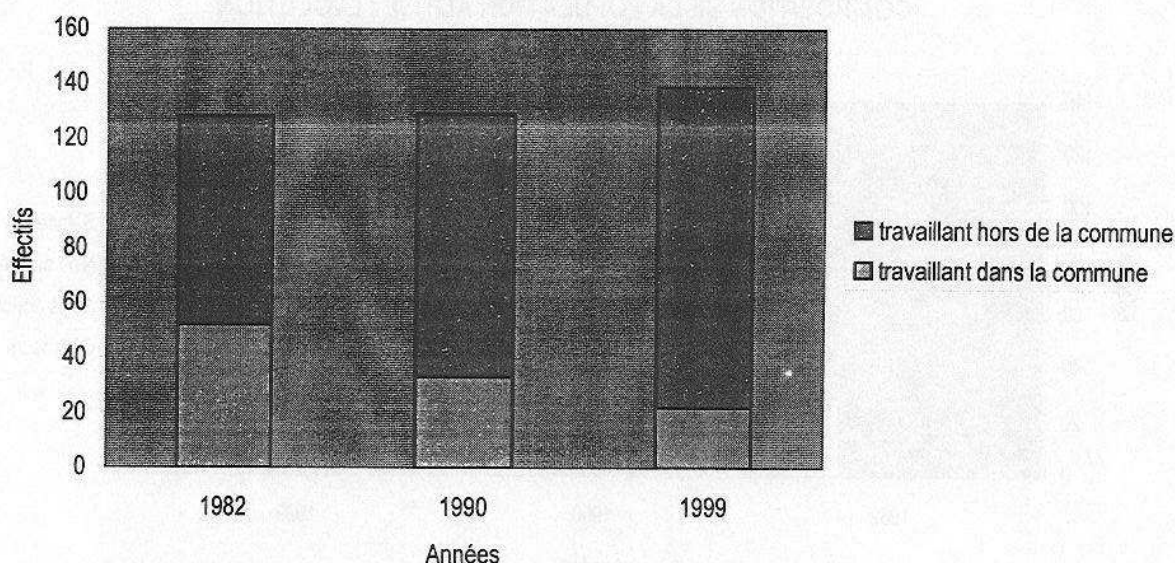
Le taux de chômage a sensiblement diminué entre 1982 et 1990. Depuis une dizaine d'années, il semble se résorber doucement mais reste cependant encore très élevé (16,3% en 1999).

A titre de comparaison, le taux de chômage dans le département de la Gironde en 1999 est de **14,2 %**.

La commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE connaît donc un taux de chômage élevé, bien supérieur à celui recensé dans le département à la même date.

2.2. MIGRATIONS JOURNALIERES

MIGRATIONS JOURNALIERES : EVOLUTION



La part des actifs travaillant hors de la commune est largement supérieure à celle des actifs travaillant dans la commune sur la période 1975-1999. Il s'agit là d'une évolution classique qui concerne l'ensemble des communes rurales situées en périphérie des pôles d'emplois.

Ainsi, la proximité de pôles économiques situés aux abords de SAINT-MARTIN-DE-LAYE (Libourne, Saint-Denis-de-Pile et la Communauté Urbaine de Bordeaux) peut expliquer la part très importante d'actifs travaillant à l'extérieur du territoire communal. Par ailleurs, la commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE fournit une trentaine d'emplois dont 22 sont occupés par des habitants de la commune.

Outre les questions d'emploi, le développement des migrations journalières de la population active de SAINT-MARTIN-DE-LAYE en direction de ces agglomérations accroît leur influence en matière commerciale et scolaire. Ainsi, certains enfants sont scolarisés hors de la commune.

TENDANCE OBSERVEE

La commune de SAINT MARTIN DE LAYE connaît une tendance à la rurbanisation. Un grand nombre des nouveaux habitants qui viennent s'installer sur le territoire ont leur vie professionnelle ailleurs, ce qui s'explique notamment par la proximité de pôles économiques importants comme Libourne, la Communauté Urbaine de Bordeaux, et Bordeaux.

B. ACTIVITES HUMAINES ACTUELLES

(Source : RGA 2000 ; données communales ; fiches profil INSEE 2000).

En 1999

- 956 ha
- SAU* communale : 397 ha
- SAU des exploitations : 364 ha
- 12 exploitations professionnelles
- 104 ha de vignes
- 167 ha de superficie fourragère principale

1. L'AGRICULTURE

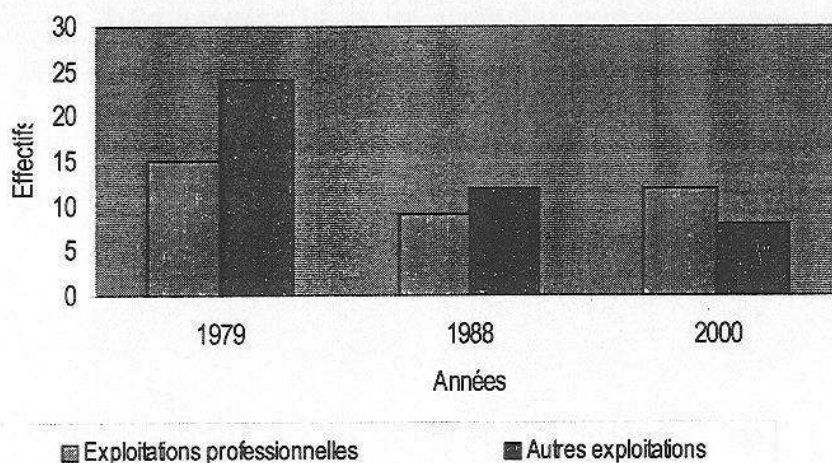
La commune connaît un phénomène de recul de l'activité agricole, notamment de l'élevage.

1.1. LES EXPLOITATIONS

En 2003, on recense 15 exploitations professionnelles sur le territoire communal de SAINT-MARTIN-DE-LAYE (données communales) contre 12 en 2000, 9 en 1988 et 15 en 1979 (données RGA). Parmi elles, on recense trois installations classées.

Ainsi, le nombre d'exploitations semble se stabiliser depuis une vingtaine d'années.

EVOLUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS



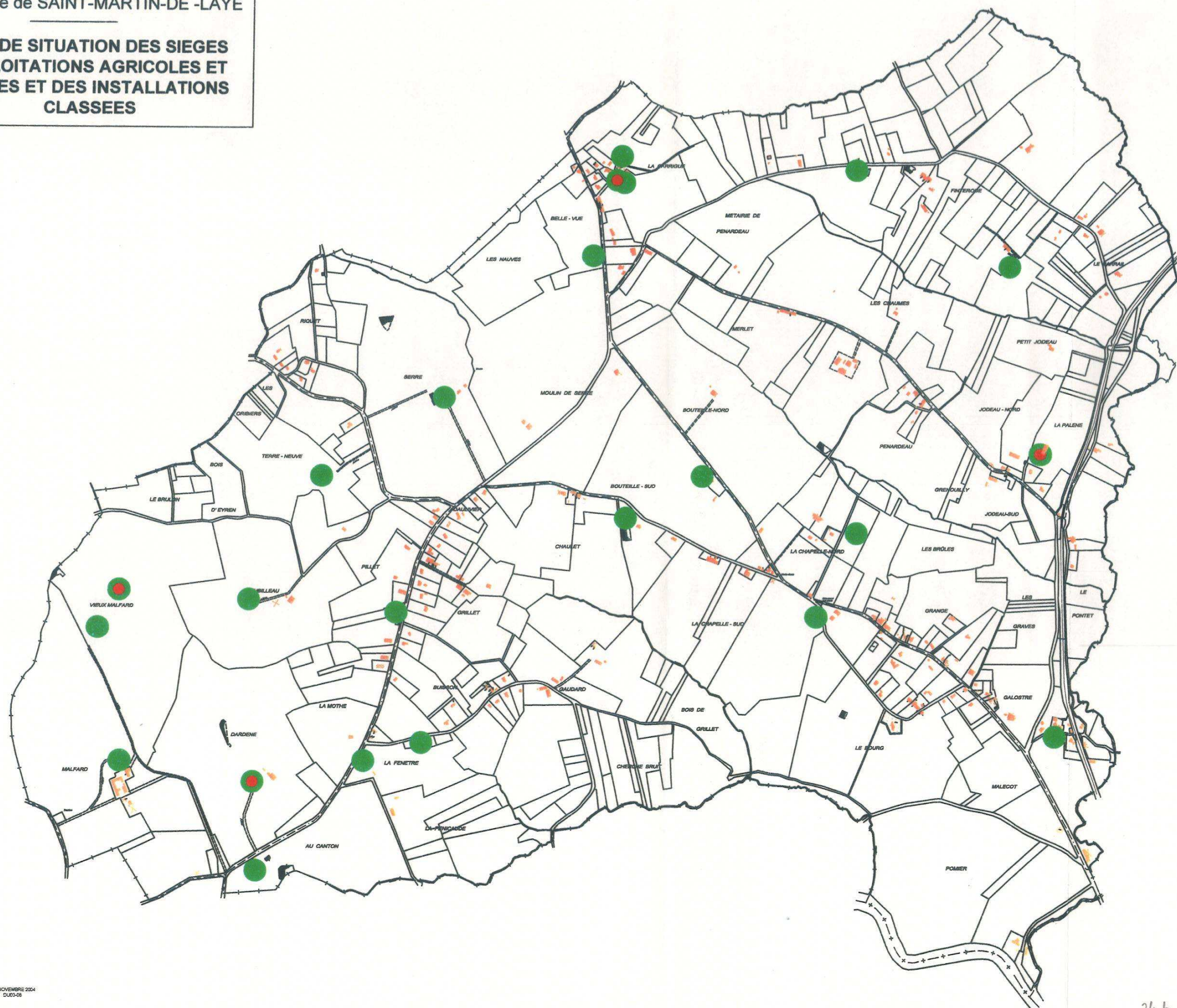
En 1999, si le taux d'activité de la population est élevé (83,1 %) et en progression par rapport à 1982 (72,7 %), cela ne résulte pas d'un dynamisme propre à la commune, mais d'une dépendance accrue vis-à-vis de l'extérieur, aucune activité n'ayant compensé l'effritement de l'agriculture.

* SAU : Surface Agricole Utilisée.

Département de la Gironde
Commune de SAINT-MARTIN-DE -LAYE

**CARTE DE SITUATION DES SIEGES
D'EXPLOITATIONS AGRICOLES ET
VITICOLES ET DES INSTALLATIONS
CLASSEES**

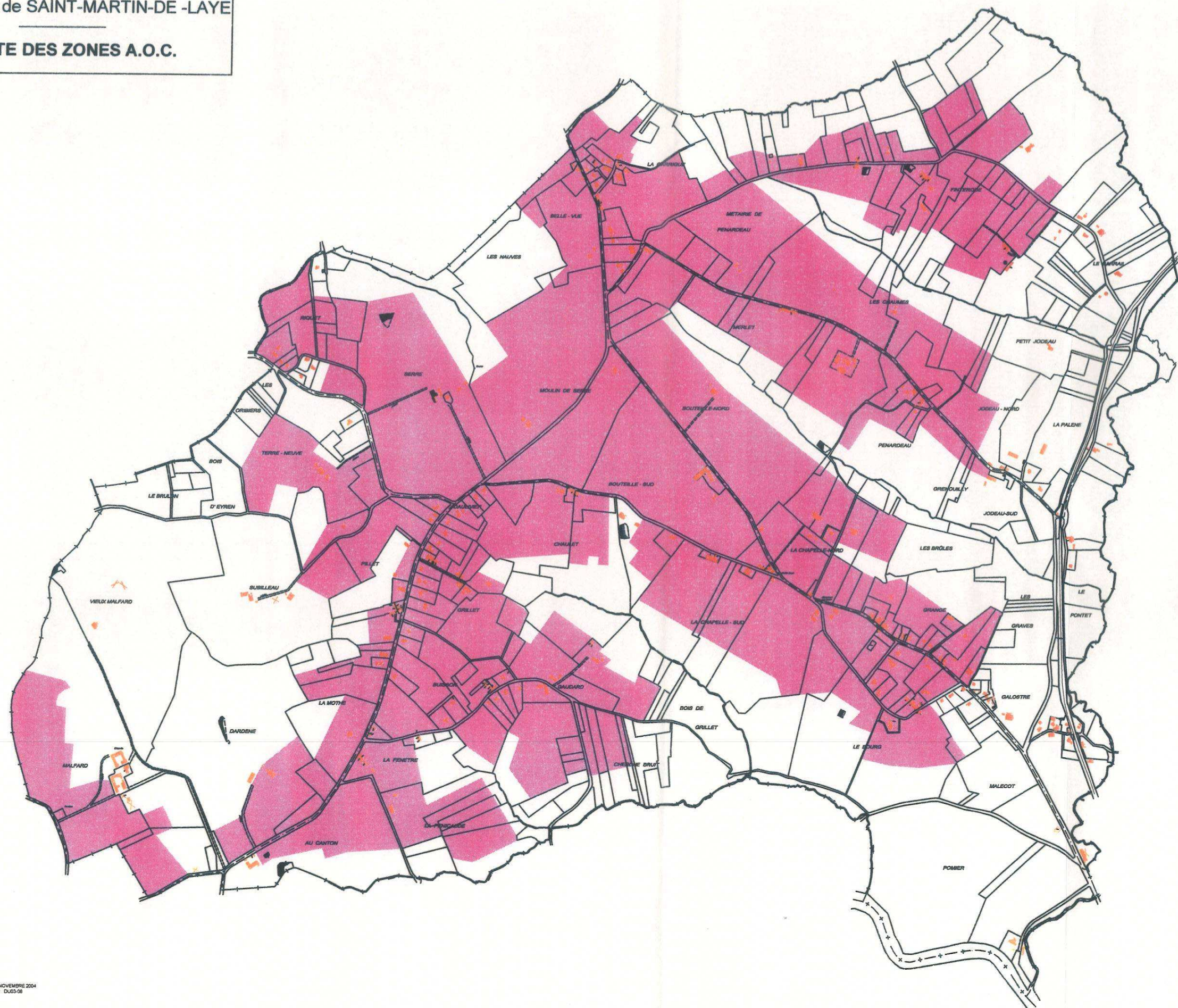
Echelle : 1/14000



LEGENDE	
	Exploitation Agricole et Viticole
	Installation Classée Agricole

A

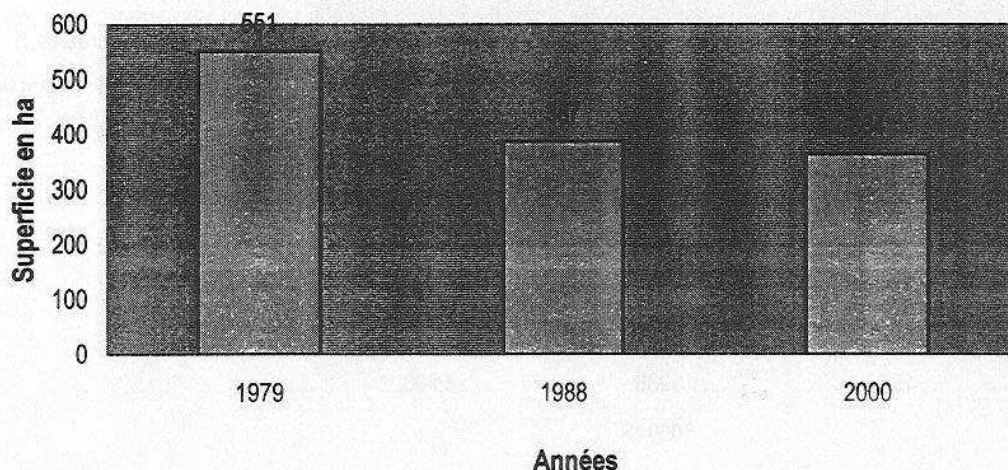
Date : NOVEMBRE 2004
Dossier : DU03-08



Echelle : 1/14000

D'autre part, la SAU diminue nettement et régulièrement depuis 1979 (en raison notamment de la diminution des superficies toujours en herbe), soit - 120 ha entre 1988 et 2000, ce qui se traduit par une stagnation des surfaces exploitées par chaque exploitation.

SUPERFICIE AGRICOLE UTILISEE ENTRE 1979 ET 2000 : EVOLUTION



1.2. OCCUPATION DU SOL

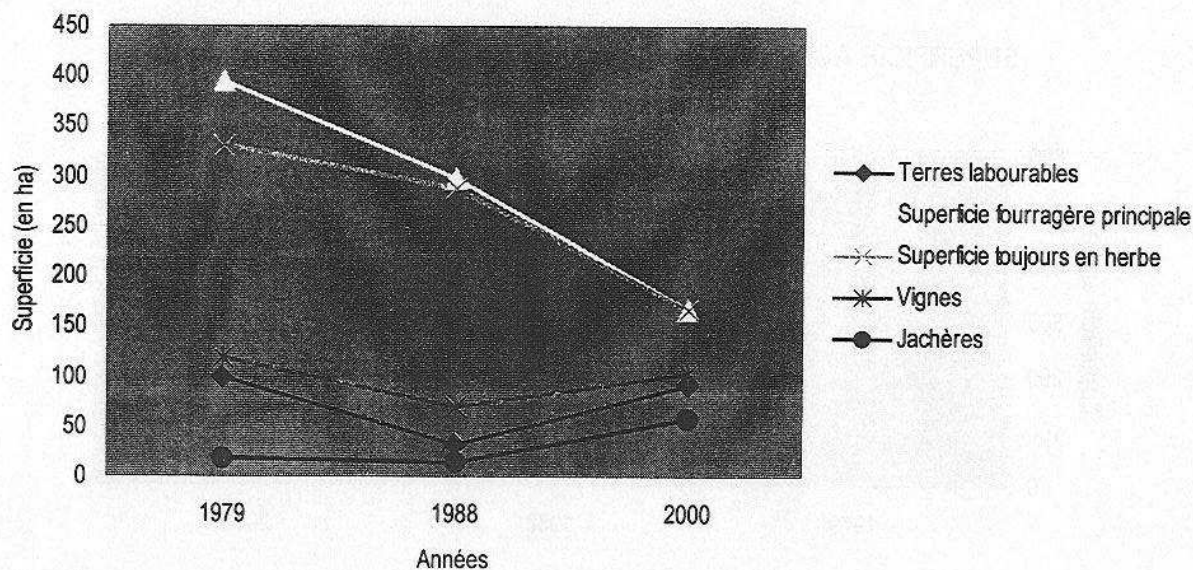
Aujourd'hui, la superficie agricole utilisée à SAINT-MARTIN-DE-LAYE représente 38,1 % du territoire communal.

La superficie consacrée aux terres labourables augmente depuis une quinzaine d'années (31 ha du territoire de la commune sont concernés en 1988 contre 92 ha en 2000).

A contrario, la vigne est un secteur connaissant une diminution en terme de superficie cultivée depuis 1988, soit une perte de 35 ha sur la superficie utilisée (la superficie occupée par la vigne est de 119 ha en 1979, 69 ha en 1988 et 104 ha en 2000).

Par ailleurs, les superficies fourragères, dont les superficies toujours en herbe, diminuent fortement sur la période 1979-2000 (394 ha en 1979, 297 ha en 1988, 167 ha en 2000).

OCCUPATION DES SOLS : EVOLUTION

**1.3. LE CHEPTEL**

Le cheptel présent sur la commune est quasi inexistant, et dans son ensemble, en forte régression. L'élevage des bovins est une activité très anecdotique sur la commune.

Dans les 10 ans à venir, on peut prévoir que l'élevage sur la commune aura quasiment disparu.

1.4. LES AGRICULTEURS

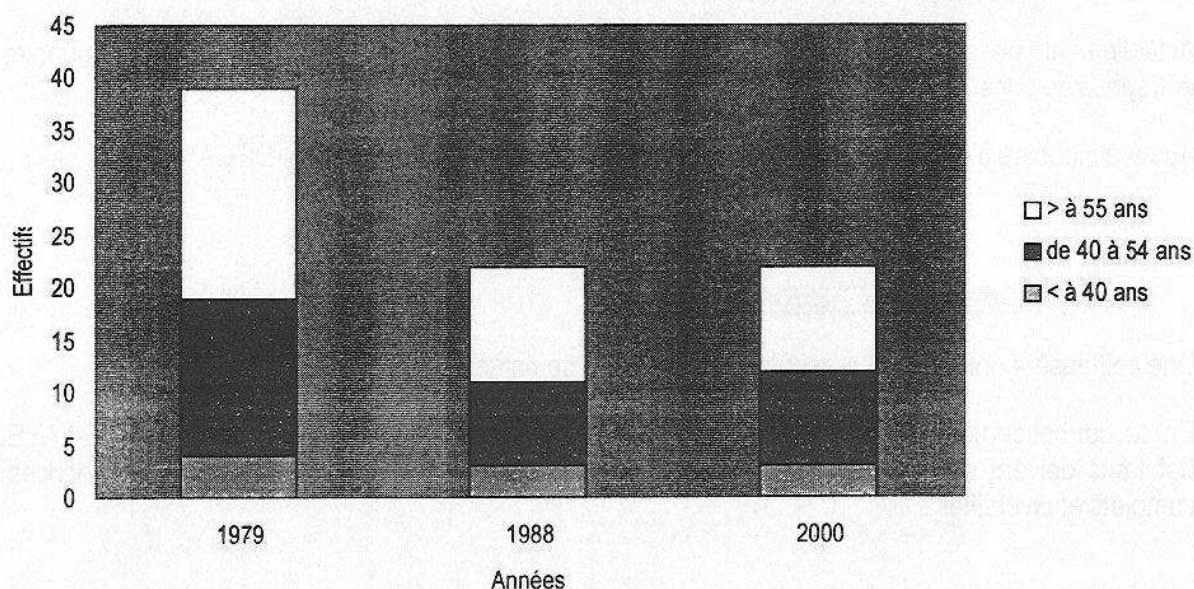
Les données fournies par le R.G.A.² font état d'un maintien du nombre d'exploitants et de coexploitants agricoles à SAINT-MARTIN-DE-LAYE (ils sont au nombre de 39 en 1979, de 22 en 1988 et de 22 en 2000).

Tous les exploitants ne travaillent pas à temps complet. Les données concernant les U.T.A.* mettent en avant la double activité de ces travailleurs agricoles pour lesquels les revenus du ménage ne proviennent pas exclusivement de l'activité agricole. On ne dénombre ainsi aujourd'hui plus que 11 chefs d'exploitation ou coexploitants à temps complet.

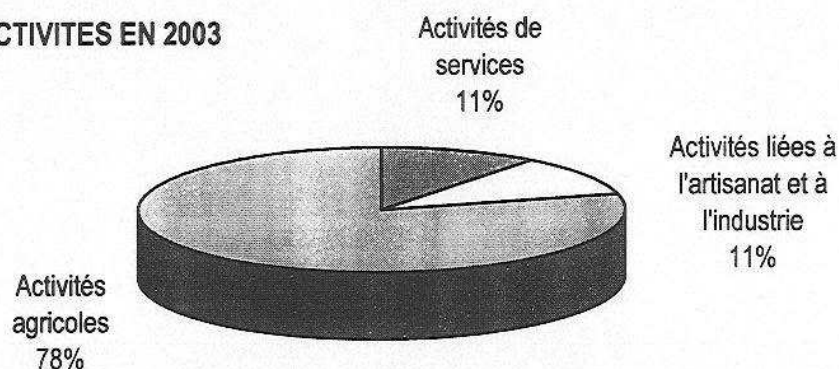
Par ailleurs, concernant l'âge des chefs d'exploitation et des coexploitants, on observe un relatif rajeunissement : la part des moins de quarante ans augmente tandis que celle des plus de 55 ans est en régression. Ce phénomène est cependant à relativiser du fait de la forte diminution des effectifs.

² R.G.A. : Recensement Général Agricole

* U.T.A. : Unité de Travail Annuel.

AGE DES CHEFS D'EXPLOITATION ET DES COEXPLOITANTS : EVOLUTION**TENDANCE OBSERVEE**

L'activité agricole reste essentielle sur la commune malgré un recul très net de l'élevage et dans une moindre mesure de la viticulture. Le nombre d'exploitations semble se stabiliser et le secteur connaît un rajeunissement, même si le nombre d'exploitants à temps complet a tendance à beaucoup diminuer.

2. ACTIVITES NON AGRICOLES**ACTIVITES EN 2003**

La commune compte, en 2003, 4 établissements actifs (non agricoles).

Dans ces conditions, la population active non agricole est tournée vers l'extérieur, tendance facilitée par la proximité de centres urbains : Libourne, Saint-Denis-de-Pile, la Communauté Urbaine de Bordeaux et Bordeaux, notamment.

2.1. INDUSTRIE ET ARTISANAT

Actuellement, on recense sur le territoire communal un artisan dans le domaine du bâtiment et une entreprise de construction de bâtiments divers.

Aucune industrie n'est à ce jour implantée sur la commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE.

2.2. COMMERCE ET SERVICES

Une coiffeuse à domicile est présente sur le territoire communal.

En ce qui concerne les commerces de proximité, aucun n'est implanté à SAINT-MARTIN-DE-LAYE. Les habitants doivent se diriger vers Coutras ou Saint-Denis-de-Pile s'ils veulent obtenir des services plus complets et diversifiés.

2.3. PROFESSIONS MEDICALES ET PARAMEDICALES

Une infirmière est installée actuellement sur la commune.

Pour disposer d'autres soins médicaux, les habitants doivent se rendre à Coutras ou Saint-Denis-de-Pile.

TENDANCE OBSERVEE

La commune a une vocation qui reste principalement agricole. Le secteur du bâtiment est cependant légèrement implanté sur le territoire. En terme de commerces et services, la commune demeure très dépendante des pôles urbains environnants.

C. HABITAT ET URBANISATION

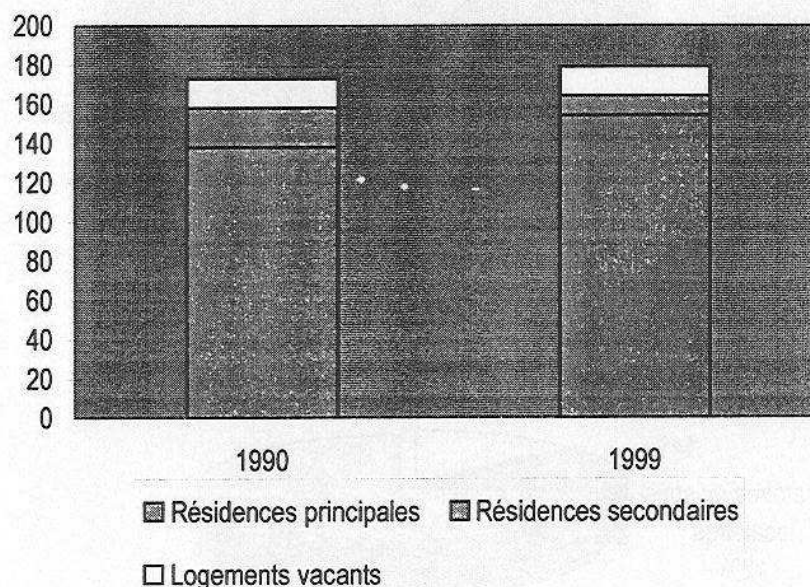
(Source : Recensements RGP 1982, 1990, 1999 ; données communales).

En 1999

- 386 habitants
- 179 logements
- 154 résidences principales dont 74 % des occupants sont propriétaires
- 5,6 % de résidences secondaires

1. EVOLUTION

LES LOGEMENTS



Entre 1990 et 1999, le parc de logements de SAINT-MARTIN-DE-LAYE a augmenté de six logements (179 logements en 1999 contre 173 en 1990).

Par ailleurs, sa structure s'est quelque peu modifiée.

On constate dans un premier temps, que les logements construits entre 1990 et 1999 sont pour l'essentiel des résidences principales (le nombre de résidences secondaires ayant diminué de moitié) : de nouveaux habitants ont fait le choix de s'installer à SAINT-MARTIN-DE-LAYE pour y vivre, et dans un second temps l'effectif des logements vacants est stable depuis une dizaine d'années.

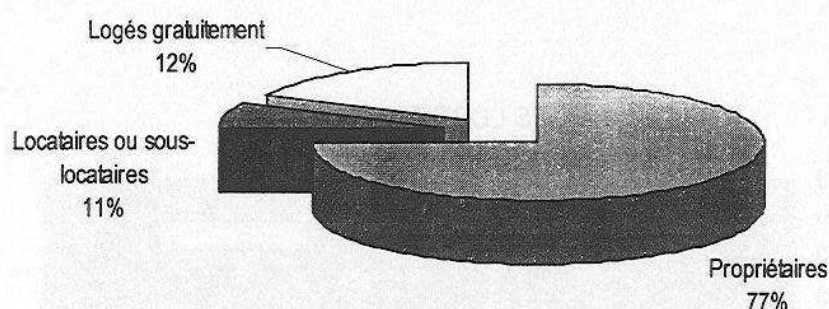
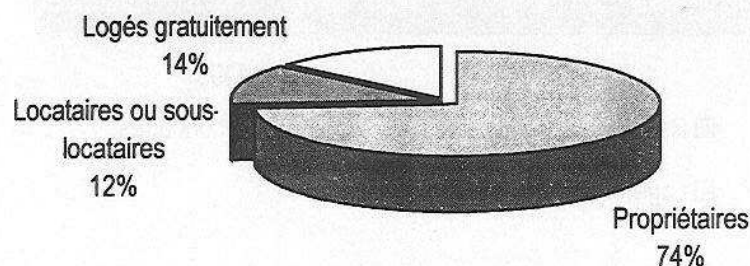
Les données communales précisent, par ailleurs, que les logements vacants recensés en 1999 sont aujourd'hui tous occupés.

TENDANCE OBSERVEE

Il semble que la commune attire des ménages désireux d'installer à SAINT-MARTIN-DE-LAYE leur résidence principale. Cette augmentation du nombre de résidences principales durant la période inter-censitaire a résulté essentiellement de la transformation de résidences secondaires en résidences principales et de la construction de quelques habitations neuves.

2. TYPOLOGIE ET STATUT D'OCCUPATION

Le parc est constitué en quasi-totalité par de l'habitat de type individuel. Par ailleurs, parmi les résidences principales, 74 % des occupants en sont propriétaires, en 1999.

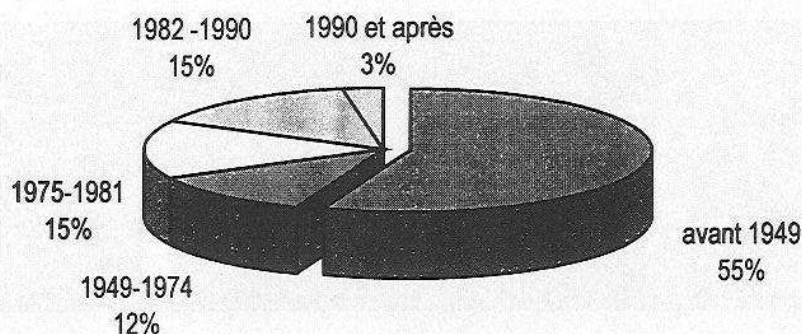
STATUT D'OCCUPATION EN 1990**STATUT D'OCCUPATION EN 1999**

A noter qu'actuellement, la commune ne loue aucun logement.

TENDANCE OBSERVEE

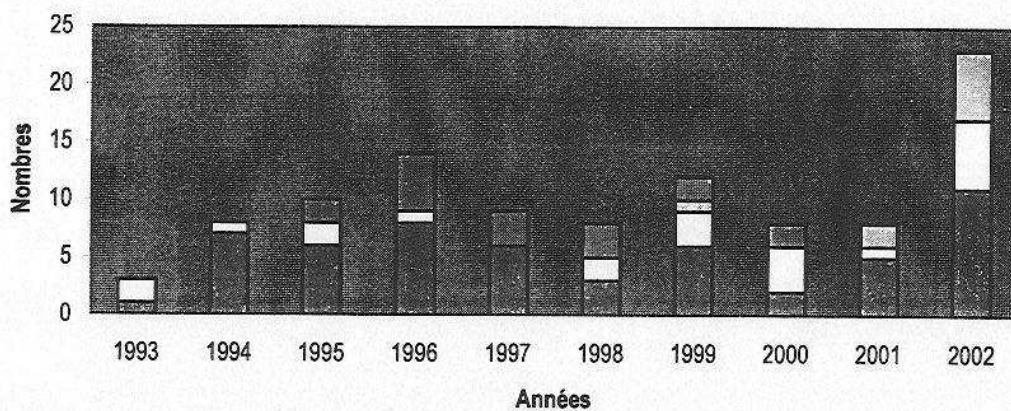
La majeure partie des habitants est propriétaire de son logement, ce qui est conforme à la tendance en milieu rural. La commune offre très peu de logements locatifs mais elle reste très sollicitée dans ce domaine.

EPOQUE D'ACHEVEMENT DES LOGEMENTS EN 1999



Il faut ajouter à cela le rythme relativement soutenu des réhabilitations, avec en moyenne deux logements réhabilités par an, entre 1992 et 2002.

EVOLUTION DES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE ET DE CU DEPUIS 1993



- ☐ PdC positifs pour de la réhabilitation
- ☐ PdC positifs pour de la construction neuve à usage d'habitation
- ☐ CU déposés
- ☐ PdC déposés

TENDANCE OBSERVEE

Cette augmentation de la demande de construction neuve, notamment depuis 2002, s'accompagne d'un enjeu de cohérence dans l'organisation de l'aménagement du territoire communal, et d'un enjeu de protection des zones viticoles et des paysages ruraux.

5. LOGEMENTS SOCIAUX ET REHABILITATION

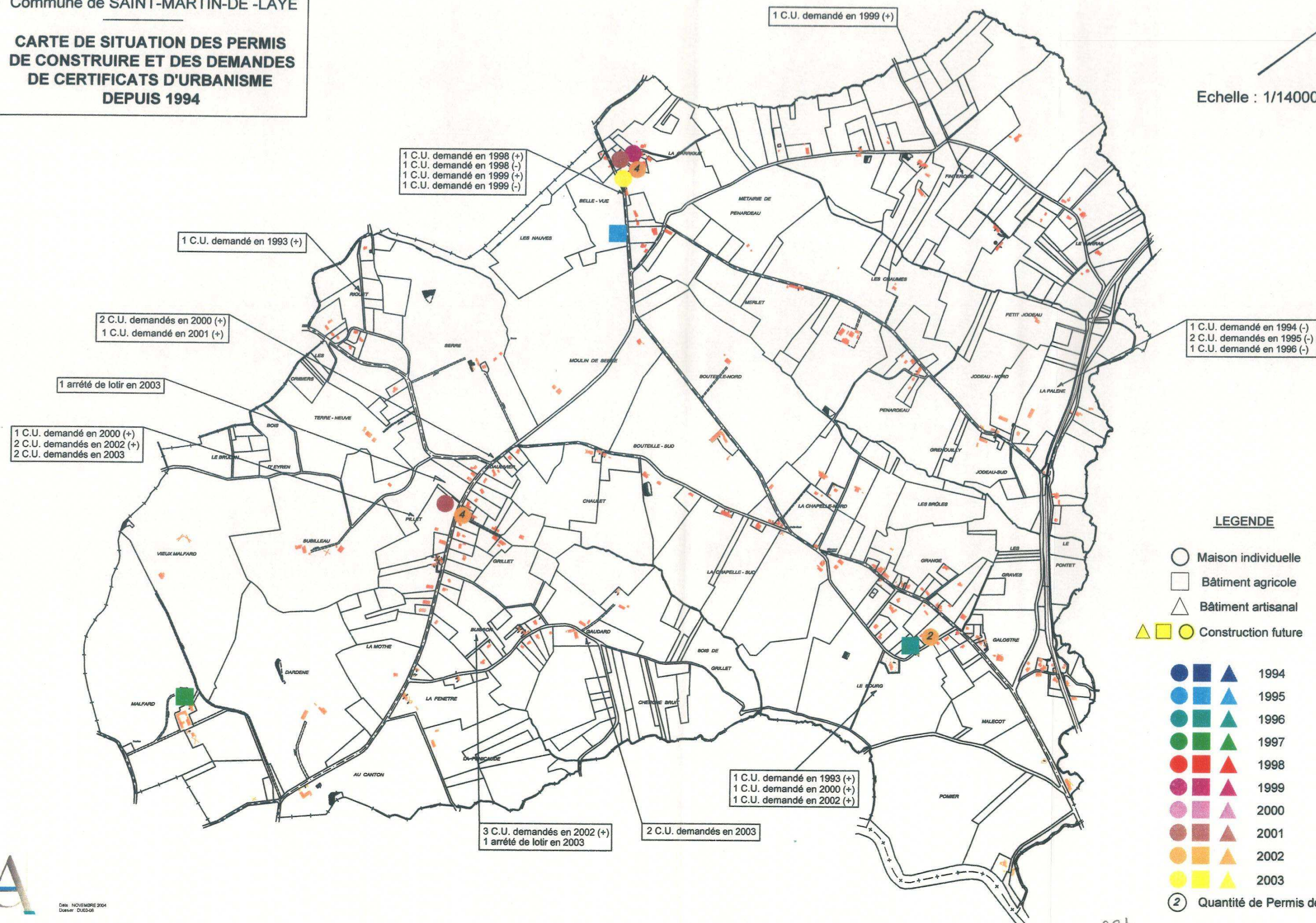
Il existe 2 logements sociaux privés recensés sur la commune.

Aucune Opération Pour l'Amélioration de l'Habitat n'est en cours actuellement.

Département de la Gironde
Commune de SAINT-MARTIN-DE -LAYE

**CARTE DE SITUATION DES PERMIS
DE CONSTRUIRE ET DES DEMANDES
DE CERTIFICATS D'URBANISME
DEPUIS 1994**

Echelle : 1/14000



D. SERVICE ET EQUIPEMENTS

1. SERVICES

SAINT-MARTIN-DE-LAYE dispose d'une mairie.

Concernant la question des écoles, la commune accueille une école publique en regroupement pédagogique avec Bayas. Ce sont 18 élèves qui sont ainsi scolarisés sur SAINT-MARTIN-DE-LAYE.

De plus, une cantine scolaire est à la disposition des élèves.

2. EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET CULTURELS

Un terrain de tennis est présent sur le territoire communal.

L'utilisation de l'ancienne ligne de chemin de fer COUTRAS-CAVIGNAC par des trains de découverte locale a permis un certain développement touristique. Par ailleurs, des chemins de randonnées traversent le territoire communal et la commune souhaite être inscrite au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées

La commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE n'accueille cependant aucun camping. Seule une chambre d'hôte est recensée.

3. TRANSPORTS

Trois circuits de transport en commun concernent la commune : le ramassage scolaire pour le collège de Guîtres, le ramassage scolaire pour le lycée Max Linder à Libourne et le transport scolaire dans le cadre du regroupement pédagogique.

Par ailleurs, l'équipement en automobile des habitants de la commune est relativement élevé : 20 ménages seulement n'en ont pas. La proportion de ménages ayant au moins une automobile est de 87% ; dans le département, cette proportion est de 82,4%.

4. VIE ASSOCIATIVE

Des associations sont installées à SAINT-MARTIN-DE-LAYE. La liste en est la suivante :

- Section gymnastique volontaire,
- Centre culturel sports et loisirs,
- Association de propriétaires pour la protection de la nature et de l'environnement,
- Amicale des propriétaires.

Le nombre d'associations présentes sur la commune atteste du maintien d'une vie locale plutôt riche.

4. LES RESEAUX

4.1. ADDUCTION D'EAU POTABLE

La gestion du réseau d'eau potable est assurée par le S.I.E.A. (Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement) du Canton de Guîtres qui en est fermier.

Par ailleurs, ce syndicat est également le maître d'ouvrage délégué par la commune pour tout ce qui concerne l'eau potable.

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par deux forages éocènes, situés sur les communes de Bonzac et Sablons, et dont le débit est de 120 m³/h.

Ce réseau d'eau potable bénéficie d'un système de traitement des eaux par déferrisation et chloration. Par ailleurs, un système d'alerte et de sécurité par télégestion et alarme permet d'en assurer le bon fonctionnement.

La maintenance du système est assurée par la Lyonnaise des Eaux. Elle est assurée selon une fréquence variable.

Au 02 mai 2003, le Syndicat recensait environ 200 abonnés sur la commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE. Toutes les habitations sont aujourd'hui desservies.

Par ailleurs, face à l'augmentation constante du nombre des nouveaux administrés sur le Canton, de lourds travaux d'aménagement ou de restructuration du réseau sont d'ores et déjà à envisager afin de garantir la qualité permanente de l'eau et sa quantité suffisante, notamment en terme de débit et de pression.

C'est pourquoi, chaque demande de renforcement ou d'extension de réseau du réseau d'eau potable est étudié au cas par cas par le S.I.E.A. du Canton de Guîtres.

4.2. DEFENSE INCENDIE

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

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

Par ailleurs, l'implantation et les caractéristiques des hydrants doivent répondre aux normes NF.S 61.211 ou NF.S 61.213 et NF.S 62.220.

Ces textes précisent entre autres que les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une force portante de 130 kilo-newton.

Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et à la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :

- 60m³/h pour les zones à urbaniser ou agricoles ;
- 120m³/h pour les zones artisanales ;
- 120 à 240 m³/h pour les zones industrielles.

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

La commune dispose de 7 poteaux incendie conformes à la circulaire de 1951. Ils sont situés aux lieux-dits « La Mothe », « la Fenêtre », « Grillet », « Pillet », « Belle-vue », « la Garrigue », « les Chaumes », « Jodeau-sud », « la Palène », « la Chapelle Nord », et « Grange ».

Deux lieux-dits ont en revanche une défense incendie insuffisante, il s'agit du sud du bourg (au lieux-dit « la Galostre ») et le lieu-dit « Daulivier ».

Il convient de noter, en outre, que le réseau AEP³ existant permettrait de rajouter des poteaux incendie conformes (sauf au sud du « Bourg »), en cas de besoin. Un point d'eau non aménagé existe par ailleurs au lieu-dit « Gaudard ».

4.3. ASSAINISSEMENT

Comme pour l'eau potable, c'est le S.I.E.A. du canton de « Guîtres » (Syndicat Intercommunal de l'Eau et de l'Assainissement) qui est en charge de la gestion des eaux usées.

Il n'existe pas de réseau collectif sur le territoire de la commune de SAINT MARTIN DE LAYE. L'ensemble de la commune est gérée en assainissement individuel. La commune se caractérise par des sols peu favorables à l'assainissement autonome, des rejets en fossé étant inévitables, et, de plus, la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif n'est pas viable, financièrement, pour le moment. Aussi, l'assainissement collectif ne pourra probablement pas être mis en place avant 2008.

Un Schéma Communal d'Assainissement a été élaboré sur la commune et est aujourd'hui approuvé.

4.4. GESTION DES DECHETS

La collecte et l'élimination des déchets sont assurées par le SMICTOM du Libournais. La collecte se fait par bennes à ordures ménagères, bacs roulants individuels pour les ordures ménagères résiduelles et sac pour les emballages.

La collecte se fait par ramassage avec circuit unique tous les lundi et mercredi après-midi. L'élimination s'effectue ensuite en décharge au CSDU de Lapouyade pour les ordures ménagères résiduelles et au centre de tri de Bègles puis de Saint-Denis-de-Pile pour les emballages.

Un point d'apport volontaire pour le verre et le papier/carton est présent sur le territoire de la commune, sur la place du foyer communal. La déchetterie est située sur la commune de Saint-Denis-de-Pile, y sont acceptés les gravats, l'huile de vidange, les végétaux, le verre, le plastique, le papier et le carton, les métaux, etc.

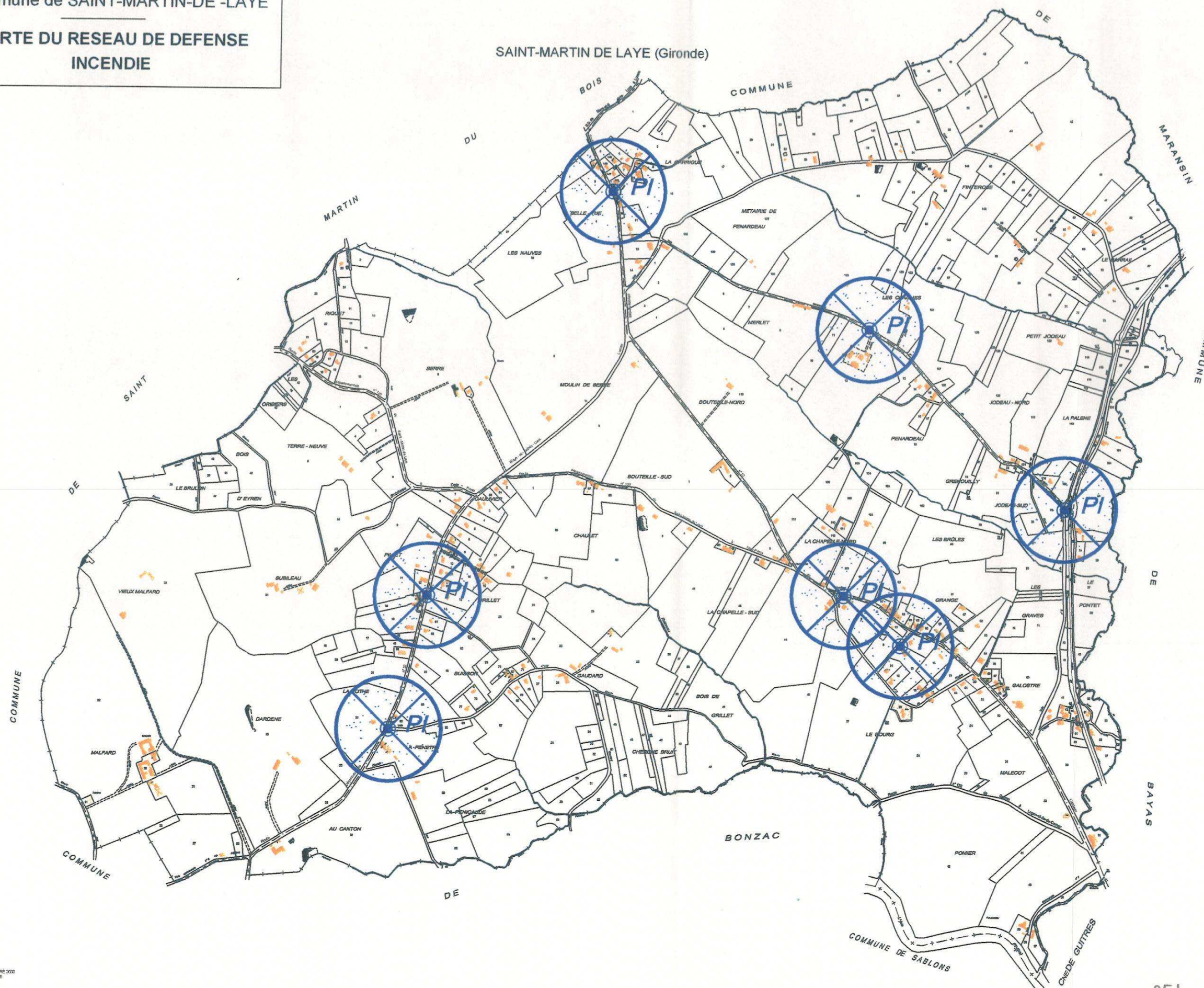
Le SICTOM n'assure pas le ramassage des encombrants. Enfin les déchets des professionnels (artisans/commerçants) ne peuvent être collectés qu'en petite quantité, à la déchetterie de Saint-Denis-de-Pile.

³ AEP : Adduction d'eau potable

Commune de SAINT-MARTIN-DE -LAYE

SAINT-MARTIN DE LAYE (Gironde)

Echelle : 1/14000



LEGENDE

Poteau Incendie conforme
Périmètre indicatif de
protection (200 m)

4.5. RESEAU VIAIRE

La commune est desservie par plusieurs routes départementales :

- La principale est la RD 10 (qui doit faire l'objet d'un réaménagement, en vue notamment de la sécurisation de ses abords). Elle traverse la commune d'Ouest en Est et la relie à Saint-André de Cubzac et Guîtres.
- La RD 120 E vient prolonger la RD 10, depuis la mairie en direction du Sud-Ouest de la commune.
- La RD 22 dessert la commune selon un axe Nord-Sud.
- La RD 138 longe la frontière Est de la commune depuis Bonzac, et la traverse en son extrémité Est, avant de rejoindre la RD 10.

Par ailleurs, ce réseau départemental est complété par des voies communales qui assurent la desserte des hameaux et des constructions isolées, et par des chemins d'exploitation en terre qui complètent le réseau viaire.

Enfin, la commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE est située à 14 km de l'échangeur de l'autoroute A 89 (E 70) le plus proche (échangeur d'Abzac), et à 18 kilomètres environ de l'autoroute A 10 (péage de Virsac).

TENDANCE OBSERVEE

L'équipement en réseaux est globalement suffisant pour le moment, hormis celui d'eau potable qui nécessiterait d'ores et déjà des travaux. A l'avenir, une amélioration de ce réseau, ainsi que de la défense incendie, devrait être envisagée dans l'optique d'une croissance démographique de la commune. De plus, la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif sur une partie du territoire, risque de s'avérer nécessaire à terme.

E. CONTEXTE INTERCOMMUNAL

La commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE appartient à un certains nombres de structures intercommunales, dont notamment :

STRUCTURE	DATE D'ADHESION	NOMBRE DE PERSONNES CONCERNEES PAR CETTE STRUCTURE	COMPETENCES
SICTOM du Libournais	1977	40 000	Gestion des Ordures Ménagères
Syndicat des Eaux du Canton de Guîtres (SIEA)	1967	13 000	Gestion de l'Alimentation en Eau Potable, et de l'assainissement collectif et individuel
Le Pays du Libournais	2002	45 000	Mise en cohérence des structures intercommunales
Syndicat électrique		13 000	Alimentation en électricité
Communauté de Communes (depuis 2002)	1975 (à l'origine un SIVOM)	13 000	Voir ci-dessous
SIVU	1996		
SDEEG			
Syndicat d'Aménagement de la Saye, du Lary et de la Galostre			
CRPI	1992		
SITAVI			

La Communauté de Communes du Canton de Guîtres à laquelle appartient la commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE a été créée pour une durée illimitée.

Ses compétences sont :

- l'aménagement du territoire,
- le développement économique,
- le tourisme, les loisirs.

F. TABLEAU DE SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

	TENDANCES OBSERVEES
POPULATION TOTALE	La commune de SAINT MARTIN DE LAYE connaît une progression démographique importante et continue depuis plus de trente ans, qui se traduit aujourd'hui par l'arrivée de populations nouvelles sur le territoire.
POPULATION ACTIVE	La commune de SAINT MARTIN DE LAYE connaît une tendance à la rurbanisation. Un grand nombre des nouveaux habitants qui viennent s'installer sur le territoire ont leur vie professionnelle ailleurs, ce qui s'explique notamment par la proximité de pôles économiques importants comme Libourne, la Communauté Urbaine de Bordeaux, et Bordeaux.
AGRICULTURE	L'activité agricole reste essentielle sur la commune malgré un recul très net de l'élevage et dans une moindre mesure de la viticulture. Le nombre d'exploitations semble se stabiliser et le secteur connaît un rajeunissement, même si le nombre d'exploitants à temps complet a tendance à beaucoup diminuer.
ACTIVITES NON AGRICOLES	La commune a une vocation qui reste principalement agricole. Le secteur du bâtiment est cependant légèrement implanté sur le territoire. En terme de commerces et services, la commune demeure très dépendante des pôles urbains environnants.
HABITAT ET URBANISATION	Il semble que la commune attire des ménages désireux d'installer à SAINT-MARTIN-DE-LAYE leur résidence principale. Cette augmentation du nombre de résidences principales durant la période inter-censitaire a résulté essentiellement de la transformation de résidences secondaires en résidences principales et de la construction de quelques habitations neuves.
SERVICES ET EQUIPEMENTS	L'équipement en réseaux est globalement suffisant pour le moment, hormis celui d'eau potable qui nécessiterait d'ores et déjà des travaux. A l'avenir, une amélioration de ce réseau, ainsi que de la défense incendie, devrait être envisagée dans l'optique d'une croissance démographique de la commune. De plus, la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif sur une partie du territoire, risque de s'avérer nécessaire à terme.

III - CONCLUSION

La commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE dispose de **nombreux atouts** :

- la qualité du cadre de vie :
 - ✧ ouverture sur la Vallée de l'Isle, site inscrit à grande valeur paysagère et écologique,
 - ✧ présence de nombreux points de vue,
- des hameaux au caractère rural prédominant,
- Une richesse architecturale et archéologique,
- La proximité de pôles économiques d'importance régionale. La qualité de la desserte permet de rejoindre Bordeaux en 30 minutes environ.

mais doit faire face à des **contraintes fortes** :

- Un vieillissement de la population communale,
- L'absence de bourg traditionnel,
- Une structure d'équipements en réseaux qui nécessiterait d'être améliorée à terme,
- La présence d'une zone inondable au sud-est de la commune,
- La quasi absence d'activités et de commerces en dehors de l'agriculture qui risquent de transformer SAINT-MARTIN-DE-LAYE en « commune dortoir ».

Ainsi, la commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE consciente de ces atouts mais également de ces contraintes, désire planifier l'urbanisation de son territoire et ceci en respectant et valorisant le milieu naturel et le bâti existant.

Par conséquent, les élus municipaux ont déterminé, sur la base de cet état des lieux, des objectifs d'aménagement et de développement.

2ème Partie

INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE & PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">I - ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALEII - INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT |
|--|

I. ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE

L'état des lieux précédent a permis d'apporter des éléments qui ont guidé les Elus dans l'expression des orientations qu'ils souhaitaient voir donner à leur nouveau document d'urbanisme.

Les choix communaux en matière de développement, traduit dans la présente Carte Communale, sont ainsi les suivants :

- ❖ densification du bourg en priorité, notamment dans sa partie sud-est,
- ❖ extension très limitée des hameaux du fait notamment de l'insuffisance des équipements collectifs (réseaux).

Conjointement les prévisions démographiques de la commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE sont d'atteindre environ 480 habitants à échéance de 10 ans. On notera que les équipements collectifs actuels, communaux et intercommunaux, peuvent absorber cette augmentation de population. La Carte Communale prévoit, par ailleurs, une extension des équipements scolaires, en continuité de l'existant.

Par ailleurs, la présente Carte Communale prévoit la prise en compte d'une volonté communale forte :

- ❖ de conserver le caractère rural et viticole communal,
- ❖ d'assurer prioritairement le confort des habitants par la qualité du cadre de vie.

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT SONT AINSI LES SUIVANTS :

- ❖ Tenir compte de la situation géographique de la commune, située au sein du canton de Guîtres, à proximité de la RN10, mais dans une zone encore rurale.
- ❖ Organiser l'urbanisation future afin de donner à la commune un cadre structuré pour son extension.
- ❖ Donner une identité à la commune par l'affirmation de son bourg.

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

- ❖ Conforter le bourg existant en créant des zones d'urbanisation future jouxtant la zone d'urbanisation actuelle. Ce choix d'aménagement a pour conséquence d'envisager la création d'une voie nouvelle de desserte permettant d'optimiser l'urbanisation du bourg.
- ❖ Prendre en compte l'habitat existant en autorisant une urbanisation limitée dans les hameaux excentrés existants (« *Pillet/Daulivier/Grillet/Buisson* », « *Bellevue/La Garrigue* » et « *La Chapelle Nord* »).

LES PROJETS D'AMENAGEMENT SONT LES SUIVANTS :

- ❖ Protéger le milieu naturel par le biais de :
 - ✓ un zonage approprié des espaces boisés, des terrains à vocations agricoles et viticoles (aires AOC) ainsi que des zones humides,
 - ✓ une protection des sites et des paysages sensibles (notamment les sites liés à la vallée),
 - ✓ l'interdiction de construction en milieu agricole pérenne et zone sensible.
- ❖ Organiser l'urbanisation par le biais d'une affirmation nette du poids du bourg dans la distribution du territoire.

Ainsi, le présent document propose de mettre en place les dispositions suivantes :

a) Limitier les constructions le long de la RD 22 :

Une urbanisation linéaire, en fonction des opportunités foncières s'est réalisée le long de la RD 22 sur près de 900m aux lieux-dits « *Pillet/Daulivier/Grillet/Buisson* », et sur près de 500 m aux lieux-dits « *Bellevue/La Garrigue* ». Cette urbanisation génère un certain nombre de désagréments et notamment :

- ❖ des problèmes de sécurité du fait des accès directs multiples qu'elle suppose sur la départementale,
- ❖ des obstacles à la préservation du paysage : autoriser d'autres constructions entraînerait à terme la création d'une liaison bâtie ininterrompue entre le hameau de « *Dauliver* » et le hameau de « *Belle-Vue* ». Ceci serait très préjudiciable pour la paysage dans la mesure où un front bâti serait alors créé coupant l'observateur de toute vue sur le paysage rural.

Par conséquent, le périmètre constructible de ces deux hameaux est limité au nord.

b) Structurer le développement de la commune en continuité du bourg :

Les zones ouvertes à la construction ont été limitées au nord-ouest et au sud du village pour protéger au mieux les parcelles agricoles (viticoles notamment) mais également du fait de la topographie et des points de vue qui y sont liés.

Cette extension reste cependant localisée du fait :

- des objectifs démographiques que la commune s'est fixée,
- d'une forte volonté de protéger la pratique viticole.

c) Pérenniser les hameaux existants sans les développer :

Les hameaux existants présentent dans leur ensemble des insuffisances en matière de desserte en réseaux.

De plus, de nombreux hameaux sont entourés de zones classées en A.O.C., et parfois plantées, à protéger.

Par conséquent, il a été choisi de ne permettre, au niveau des hameaux existants, qu'une urbanisation des « dents creuses ».

d) Protéger et favoriser la pratique de l'agriculture et notamment la viticulture :

La zone agricole, vaste, s'étend sur une grande partie du territoire communal. La majeure partie de la zone agricole est classée en A.O.C..

La zone agricole, très vaste, s'étend sur l'ensemble de la commune. Seuls quelques terrains à proximité immédiate du bourg de SAINT-MARTIN-DE-LAYE, au lieu-dit « Grange », ont été ouverts à la construction.

e) Prendre en compte les contraintes naturelles et réglementaires, et les servitudes telles que définies ci-après.

commune de : SAINT MARTIN EN LAYE / Carte Communale

TABLEAU DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

(limitation administrative au droit de propriété)

Liste établie le 24 septembre 2003

CODE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	ACTE OFFICIEL INSTITUANT LA SERVITUDE	SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
A4	SERVITUDES CONCERNANT LES TERRAINS RIVERAINS DES COURS D'EAU NON DOMANIAUX OU COMPRIS DANS L'EMPRISE DU LIT DE CES COURS D'EAU Tous cours d'eau non domaniaux	Art. L.215-19 du Code de l'Environnement	DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET Cité Administrative 33090 Bordeaux cedex
AC1	SERVITUDES DE PROTECTION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES Eglise	Loi du 31-12-1913 modifiée M.H. inscrit le 9 octobre 1925	SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE place Raymond Colom - 33000 Bordeaux
AC2	SERVITUDES DE PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATURELS Site de la Vallée de l'Isle	Art. L.341-1 et suivants du Code de l'Environnement Site inscrit le 18 septembre 1985	SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE place Raymond Colom - 33000 Bordeaux

TABLEAU DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

(limitation administrative au droit de propriété)

Liste établie le 24 septembre 2003

CODE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	ACTE OFFICIEL INSTITUANT LA SERVITUDE	SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
EL3	SERVITUDE DE HALAGE ET DE MARCHEPIED Marchepied le long de l'Isle	Art. L.435-9 du Code de l'Environnement	SERVICE MARITIME ET DE NAVIGATION DE LA GIRONDE 152 quai de Bacalan 33028 Bordeaux cedex
I.4	SERVITUDES RELATIVES A L'ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES <ul style="list-style-type: none"> • Ligne à 2 circuits 400 kV Cubnezais - Donzac 1 et 2 • Ligne à 2 circuits 225 kV Cubnezais - Tuilières 	Art. 12 modifié de la Loi du 15.06.1906. Art. 298 de la Loi de finances du 13.07.1925.	R.T.E/ G.E.T Gascogne 12 rue Aristide Bergès - 33270 Floirac
PM1	SERVITUDES RESULTANT DES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES Secteur Isle-Dronne Plan de Prévention du Risque Inondation de Saint Martin en Laye	Article L.562-1 et suivants du Code de l'Environnement. Décret 95-1089 du 5 octobre 1995. Arrêté préfectoral du 20 juillet 2001	PROTECTION CIVILE PREFECTURE DE LA GIRONDE Esplanade Charles de Gaulle - 33077 Bordeaux cedex

II. INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

La prise en compte de l'environnement se décline selon deux axes majeurs :

A - ENVIRONNEMENT URBAIN

Le présent document donne la priorité à une urbanisation centrée sur le bourg de SAINT-MARTIN-DE-LAYE (notamment sa partie sud-est). Il met un frein à une urbanisation linéaire le long de la départementale RD 22 en proposant comme alternative de densifier le bourg en lui donnant de l'épaisseur.

Cette urbanisation est donc envisagée pour sa majeure partie au niveau du bourg de SAINT-MARTIN-DE-LAYE, sur des terrains non plantés en vigne, et présentant des facilités pour l'urbanisation sans développer une urbanisation linéaire. On notera cependant que des voies nouvelles de desserte seront à envisager pour permettre d'optimiser l'urbanisation du bourg.

Cette densification qualitative du tissu urbain au niveau du bourg contribuera à valoriser le paysage urbain de la commune. On notera que l'urbanisation prévue, au lieu-dit « Grange » fait l'objet de principes d'aménagement proposés en annexe du présent document.

Concernant les hameaux, seule une urbanisation de remplissage est envisagée. Ce choix a été motivé par :

- le souhait de protection des paysages ruraux dans lesquels s'insèrent ces hameaux,
- le souhait de protection des zones viticoles qui entourent ces hameaux,
- la prise en compte de l'insuffisance des réseaux pour permettre l'accueil de nouvelles habitations (desserte des voies, réseaux d'eau potable, d'assainissement, etc.).

B - ENVIRONNEMENT NATUREL

Le choix d'un développement cohérent de l'urbanisation s'accompagne à SAINT-MARTIN-DE-LAYE, d'une volonté forte de préserver le caractère rural de la commune et de pérenniser la pratique de la viticulture.

Ainsi, hormis la zone constructible U assurant la possibilité d'une extension par structuration du bourg, celle d'une urbanisation par remplissage des dents creuses, le reste du territoire communal est inconstructibles exceptions faites des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Par conséquent, l'environnement naturel ne subit d'altération qu'aux abords du bourg par consommation de terrains, autrefois inconstructibles, et au sein des deux principaux hameaux (urbanisation des « dents creuses »).

On conviendra donc que les incidences de la Carte Communale sur l'environnement sont modérées du fait de l'assez faible consommation d'espace naturel pour de la construction.

3^{ème} Partie

CARACTERISTIQUES DU NOUVEAU ZONAGE

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">I - DESCRIPTION DU NOUVEAU ZONAGEII - JUSTIFICATION DU NOUVEAU ZONAGE |
|--|

I. DESCRIPTION DU NOUVEAU ZONAGE

Les objectifs d'aménagement de la commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE ont permis d'établir une proposition de zonage, qui localise l'extension de l'urbanisation, pour l'essentiel au niveau du bourg (partie sud-est essentiellement) et détermine la zone destinée à la pratique agricole et notamment viticole, ainsi qu'à la protection de terrains du fait de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de l'existence de risques.

Ainsi, le zonage est divisé en **deux 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, ainsi que la présence éventuelle de risques et qui couvre toutes les terres agricoles, et notamment celles destinées à la viticulture, cultivées ou non, susceptibles d'accueillir des bâtiments agricoles.

1. LA ZONE U

La zone constructible U s'étend sur une superficie de 44,5 ha, soit 4,6 % du territoire communal.

Les surfaces disponibles à la construction sont présentes, pour l'essentiel, au niveau du bourg (notamment la partie sud-est), et plus ponctuellement aux lieux-dits « *Pillet/Daulivier/Grillet/Buisson* », « *Bellevue/La Garrigue* » et « *La Chapelle Nord* ». Dans ce second cas, il s'agit plus d'une urbanisation de remplissage par densification d'un secteur déjà partiellement bâti, notamment le long de la départementale n°22.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de terrains, au niveau des hameaux (hors secteur autour du bourg), reste très restreinte du fait de la desserte moyenne en réseaux et notamment de la mauvaise aptitude des sols à l'assainissement autonome, et du fait de la tendance déjà très engagée d'une urbanisation linéaire préjudiciable pour les paysages mais également pour la sécurité routière.

Ainsi, l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette Carte Communale représente 7,5 ha, soit 0,8 % du territoire communal.

2. LA ZONE N

La zone non constructible est localisée, pour l'essentiel, au niveau des zones boisées, des zones humides, des zones agricoles ainsi que des zones viticoles.

Elle correspond également aux zones où le bâti existant ne peut être que réhabilité, la construction neuve étant alors interdite. Cette mesure permet d'assurer la préservation des paysages ruraux caractérisés par un bâti ancien relativement typique.

Cette zone s'étend donc sur 911,5 ha qui représentent 95,4 % du territoire communal

Il est à noter que la zone d'Appellation d'Origine Contrôlée occupe environ 439,4 ha du territoire communal.

II. JUSTIFICATION DU NOUVEAU ZONAGE

Le nouveau zonage présenté dans le cadre de cette Carte Communale peut se justifier par plusieurs points.

1. SURFACE LIBEREE A LA CONSTRUCTION

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

Calcul des besoins en fonction des objectifs

On notera que 9 logements ont été construits depuis 1999 ce qui représente environ 22 habitants nouveaux depuis 1999.

Ce chiffre est cependant à mettre en perspective avec le nombre de personnes qui ont quitté la commune sur la même période ainsi que le solde naturel entre 1999 et 2002.

Objectif : + 1,18 % de croissance annuelle entre 2003 et 2013.

Population en 1999 : 386 habitants

Population estimée en 2003: 400 habitants

Population en 2013 avec une telle croissance : 450 habitants

Potentiel de logement en réhabilitation : environ 15

Nombre moyen de personnes par ménage : 2,4 (RGP 1999)

Population nouvelle à accueillir :	50 habitants environ
------------------------------------	----------------------

Logements nouveaux nécessaires :	20
----------------------------------	----

Réhabilitations estimées sur la période 2003-2013 :	5
---	---

Logements nouveaux à construire :	15 d'ici 2013
-----------------------------------	---------------

Soit 1 à 2 constructions nouvelles chaque année.

Avec une moyenne de 1 500 m² par logement, ce sont donc 22 500 m² de terrains qui seront nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune.

Afin d'autre part de tenir compte de la rétention foncière, il est nécessaire d'appliquer à ces valeurs un coefficient de 2 (la commune connaît une rétention foncière est forte notamment au niveau du bourg).

La Carte Communale de SAINT-MARTIN-DE-LAYE doit donc dégager environ 4,5 hectares de zones constructibles. (0,5% de son territoire).

2. JUSTIFICATION DES CHOIX FAITS AU NIVEAU DU ZONAGE

La réglementation en vigueur (loi Solidarité et Renouvellement Urbains notamment) ainsi que les contraintes spécifiques du territoire de SAINT-MARTIN-DE-LAYE et le respect de la politique globale de développement territorial choisie par la commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE (voir Partie 2 – Chapitre I) ont largement orienté le travail de mise en forme du zonage de la présente Carte Communale.

2.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

De nombreuses dispositions supra-communale s'imposent à la commune, à son territoire et doivent être prises en compte dans son document d'urbanisme :

- Loi sur l'eau,
- Loi Paysage[⊗],
- Loi Solidarité et Renouvellement Urbains,
- Servitudes d'Utilité Publique.

A ces nombreuses dispositions supra-communales, s'ajoutent les réglementations spécifiques liées aux zones de risques, et zones de protection du patrimoine architectural entre autres.
Elles conditionnent fortement le développement de la commune de SAINT-MARTIN-DE-LAYE.

La politique d'aménagement de la Commune doit ainsi respecter **les grands principes d'aménagement édictés par les articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme.**

L'article L.121.1 est reproduit ci-dessous, et les trois grands principes qu'il énonce sont :

- Equilibre 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

Article L.121.1 du Code de l'Urbanisme. (Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- a) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- b) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- c) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

⊗ Loi n° 9324 du 8 janvier 1993. dite "Loi Paysages"

La loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages comporte un article 4.1 qui complète l'article L 421-2 relatif à la demande de permis de construire par un quatrième alinéa nouveau ainsi rédigé
"le projet architectural précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords".

2.2. CONTEXTE LOCAL

Des contraintes locales, spécifiques au territoire de SAINT-MARTIN-DE-LAYE, viennent compléter le cadre réglementaire et justifient le zonage présenté.

ZONES	CARACTERISTIQUES	CLASSEMENT AU NIVEAU DE LA CARTE COMMUNALE
Pillet/Daulivier/Grillet/ Buisson	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Urbanisation envisagée par remplissage des « dents creuses », pour mettre fin à une urbanisation linéaire, largement engagée et préjudiciable pour les paysages mais également pour la sécurité de la route départementale n°22, ❖ Cette zone U libère 4 à 5 terrains constructibles, situé au sein d'une zone bâtie existante, ❖ La desserte en réseau est adapté au projet, seul le réseau de défense incendie sera à améliorer dans la partie nord de cette zone (« Daulivier »), ❖ L'urbanisation de ces « dents creuses » n'aura aucun impact paysager particulier, ❖ Les futurs terrains constructibles sont des terrains classés en zone AOC, non plantés, inclus dans des secteurs bâtis, ❖ Terrains peu favorables à l'assainissement autonome, ❖ Les terrains urbanisables libérés ne constituent en aucun cas des terrains propices à l'agriculture. 	Zone constructible U
Bellevue/La Garrigue	<ul style="list-style-type: none"> ❖ La desserte en réseau est adapté au projet, ❖ Urbanisation envisagée par remplissage des « dents creuses », pour mettre fin à une urbanisation linéaire, largement engagée et préjudiciable pour les paysages mais également pour la sécurité de la route départementale n°22, ❖ Cette zone U libère 2 à 3 terrains constructibles, situé au sein d'une zone bâtie existante, ❖ Les futurs terrains constructibles sont des terrains classés en zone AOC, non plantés, inclus dans des secteurs bâtis, ❖ Terrains peu favorables à l'assainissement autonome, ❖ Les terrains urbanisables libérés ne constituent en aucun cas des terrains propices à l'agriculture. 	Zone constructible U

ZONES	CARACTERISTIQUES	CLASSEMENT AU NIVEAU DE LA CARTE COMMUNALE
La Chapelle Nord	<ul style="list-style-type: none"> ❖ L'objet de cette zone est exclusivement de permettre l'extension éventuelle de l'école municipale, ❖ La desserte en réseau est juste adapté au projet, ❖ La commune n'a pas souhaité étendre plus la zone constructible autour de la mairie afin de protéger le vaste point de vue proposé vers le sud depuis la mairie et pour préserver la spécificité de ce site : la mairie et l'école seules au sein d'un vaste site naturel. 	Zone constructible U
Grange/La Galostre/Le Bourg	<ul style="list-style-type: none"> ❖ La desserte en réseau est juste adapté au projet, le réseau de défense incendie sera à améliorer dans ce secteur, ❖ Le réseau d'assainissement collectif sera également à prévoir, ❖ Une création de voie nouvelle est indispensable pour envisager l'urbanisation de ce secteur (voir annexe au présent document), ❖ Cette zone U libère de nombreux terrains, notamment au sud-est du bourg, ❖ Les futurs terrains constructibles situés à Grange sont des terrains classés en zone AOC, non plantés, ❖ Les futurs terrains constructibles situés à la Galostre et au bourg sont des terrains non classés en zone AOC. 	Zone constructible U

ANNEXE

Département de la GIRONDE
Commune de SAINT MARTIN DE LAYE
**Orientations d'aménagement
de la zone de
"LA GRANGE"**

