



# **Abrogation de la carte communale de la commune de Voulgézac**

## **Rapport de présentation**

### **Préambule**

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'intégralité du territoire de GrandAngoulême a pour conséquence la disparition de la carte communale de Voulgézac approuvée le 1<sup>er</sup> août 2012 par le Préfet de la Charente après une délibération du conseil municipal de cette commune du 25 mai 2012.

En effet, en l'absence de dispositions dans le code de l'urbanisme sur l'abrogation des cartes communales dans le cas de figure de l'élaboration d'un PLU ou PLUi, c'est la doctrine administrative qui permet de définir le droit applicable.

Par une réponse ministérielle n°22989 JOAN du 18 février 2020 le gouvernement précise que si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un PLU, il n'est pas nécessaire d'adopter un parallélisme des formes reproduisant la procédure d'élaboration de la carte communale elle-même.

Le Ministre souligne qu'il suffit de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU et de veiller notamment à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLU et abrogation de la carte communale.

### **1-Les données sur la démographie et les logements**

La commune de Voulgézac comptait 270 habitants en 2008.

Elle n'en compte plus que 240 en 2021 en raison d'un solde migratoire défavorable de -1,5% par an entre 2015 et 2021.

129 logements étaient recensés sur la commune en 2008 se décomposant en :

- 108 résidences principales,
- 9 résidences secondaires et occasionnelles
- 12 vacants

En 2021, l'INSEE recense 134 logements dont :

- 112 résidences principales ;
- 5 résidences secondaires
- 18 logements vacants.

Entre 2015 et 2021, la commune a donc perdu 30 habitants alors que le nombre de logements occupés est resté constant.

## 2-Les objectifs de la carte communale

Elle visait à redresser la trajectoire démographique pour accueillir 40 habitants supplémentaires et revenir au niveau de la population recensée en 1999.

Elle prévoyait la mise sur le marché de 16 lots à construire soit la consommation de 1,6 hectare sur la base des densités du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui allait être approuvé un an plus tard, et la reconquête de 4 logements vacants.

## 3-Les traductions dans le zonage

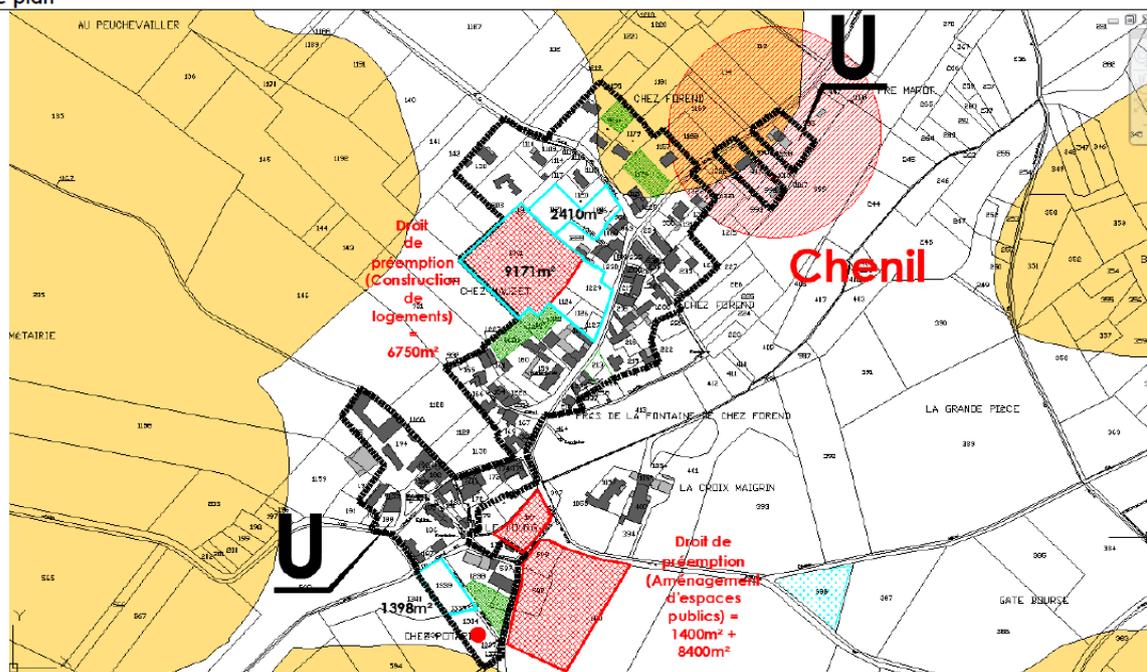
La carte communale visait à renforcer le bourg en inscrivant dans la zone constructible un terrain propriété de la commune d'une superficie de 9 171 m<sup>2</sup>.

Elle recensait quelques dents creuses également au sein de ce bourg.

### Secteur 1 : Le bourg de Voulgézac

Superficie en U	Superficie urbanisable	Nombre de constructions	Superficie en rétention foncière
7.59ha	1.4ha	12	Environ 3000 m <sup>2</sup>

#### 1. Extrait de plan

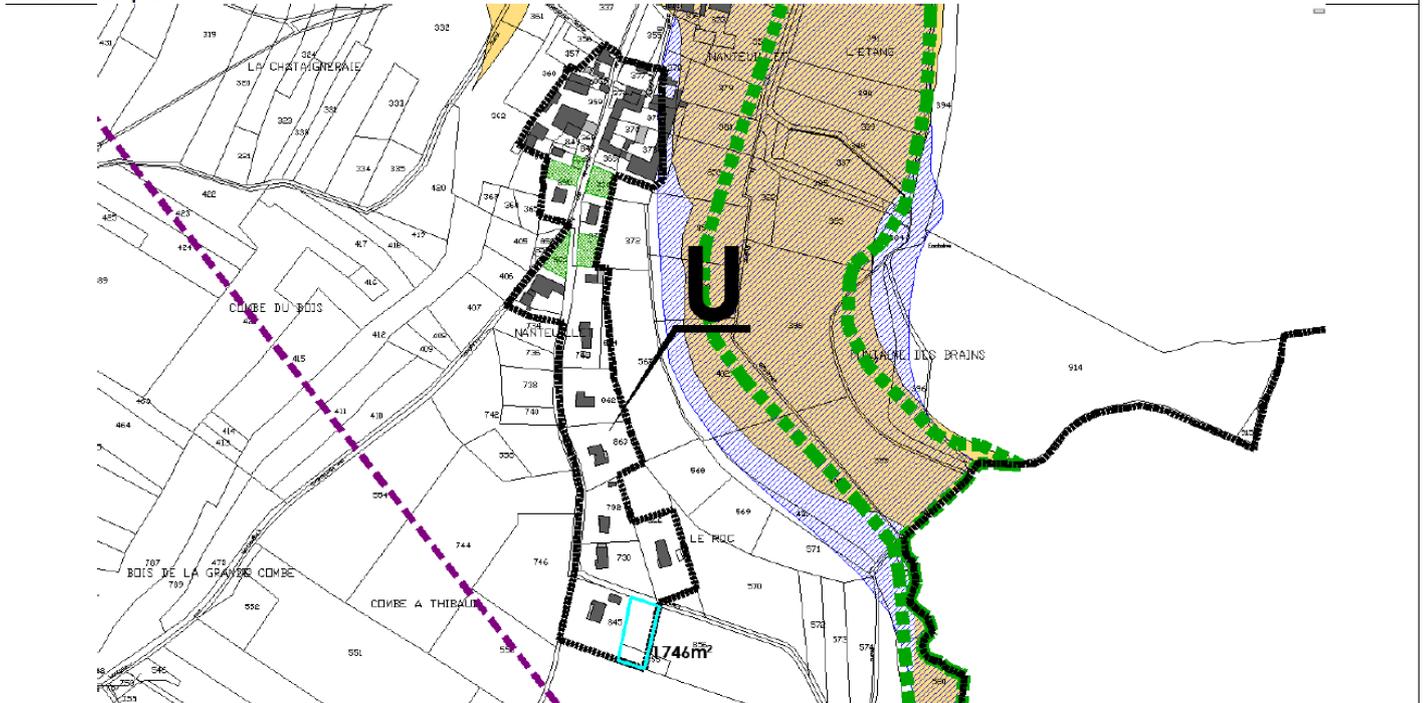


Sur le second pôle de la commune, le village de Nanteuillet, la carte communale dans sa délimitation de sa zone constructible cernait d'assez près le bâti en ne libérant qu'un nouveau terrain constructible au Sud.

### Secteur 2 : Nanteuillet

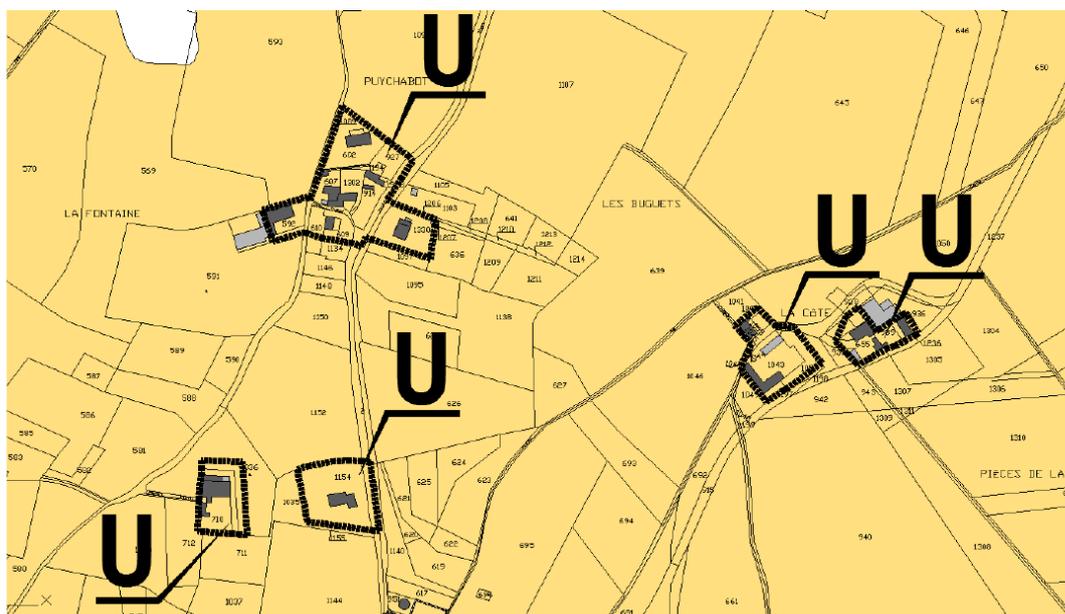
Superficie en U	Superficie urbanisable	Nombre de constructions	Superficie en rétention foncière
<b>3.2 ha</b>	<b>0.17 ha</b>	<b>1</b>	<b>Environ 1800 m<sup>2</sup></b>

#### 1. Extrait de plan



Ailleurs sur le territoire, des petites zones urbaines sont définies sur les écarts, hameaux et constructions isolées mais sur un foncier restreint qui permet très peu de constructions et rarement d'édifier de nouveaux logements.

Exemple sur Puy Chabot, Bois de la Côte, La Côte

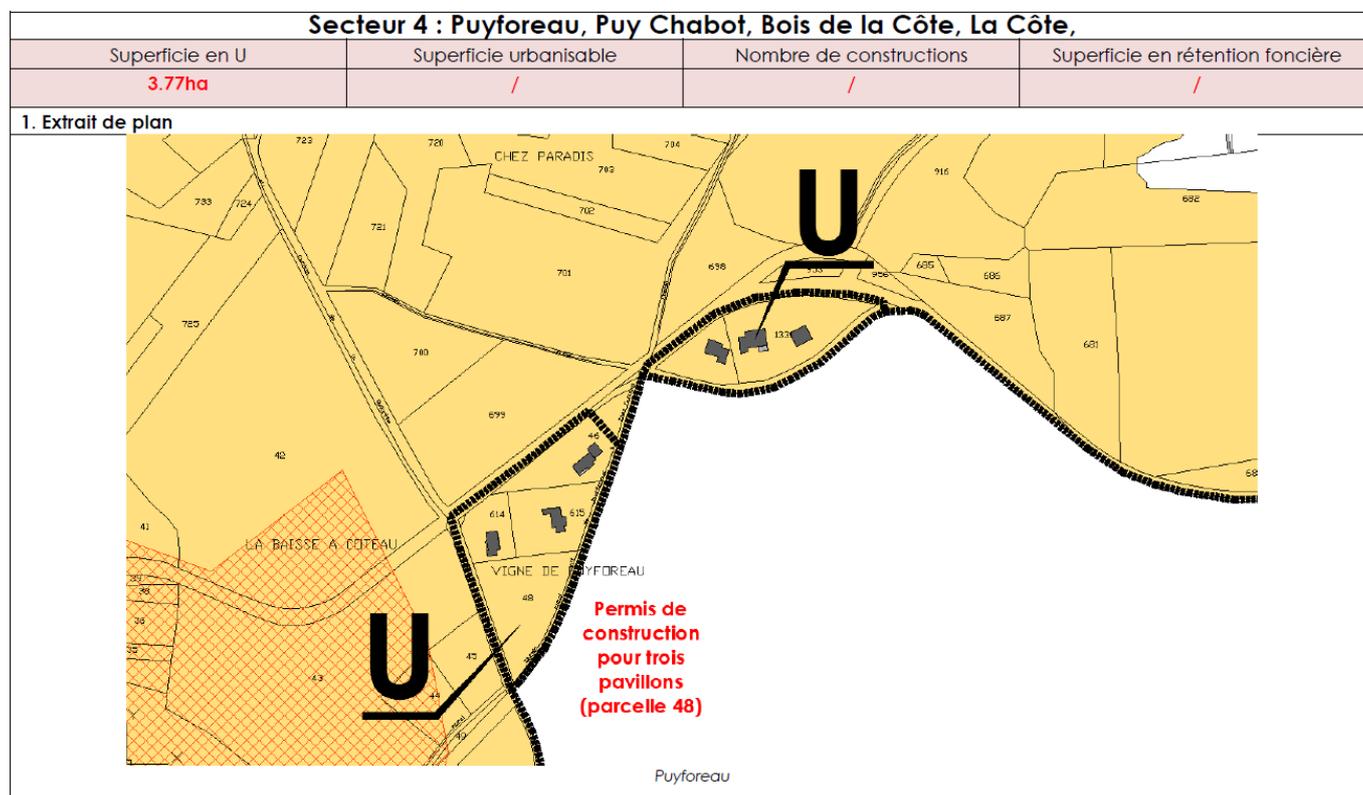


Puy Chabot, Bois de la Côte, La Côte

Une exception est à relever, suite à l'obtention d'un permis de construire pour 3 logements avant l'entrée en vigueur de la carte communale, sur l'écart de Puyforeau en limite de la commune de Chadurie.

La zone urbaine est alors étendue à l'emprise de ce projet.

Le permis de construire n'a jamais été mis en œuvre.



La dynamique de construction n'a pas repris sur la commune depuis l'approbation de la carte communale.

La réalisation de 5 logements seulement a été autorisée entre 2007 et 2024 et 4 logements ont été commencés dans cette période avant l'approbation de la carte communale.

La construction d'aucun logement neuf n'a été entreprise depuis l'entrée en vigueur de la carte communale en 2012.

#### 4-Les choix du PLUi

En termes de zone constructible, le projet de PLUi reprend à l'identique les emprises en zone U de la carte communale sur le bourg et le village de Nanteuillet qui étaient pertinentes car suivaient de façon rigoureuses les parcelles bâties.

Ces deux pôles sont les seuls inscrits en zone urbaine du PLUi en application des critères de définition des villages constitués, seuls classés en zone constructible, édictés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les écarts et hameaux sont donc reversés en zone agricole ou naturelle.

Le PLUi a permis de renforcer les éléments de patrimoine bâtis (manoirs, murs, petit patrimoine lié à l'eau ou à la religion..) qui sont passés de 12 dans la délibération associée à celle de la carte communale en 2012 à 21 dans le projet de PLUi.

Ce dernier a également identifié 21 immeubles présentant un intérêt patrimonial susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

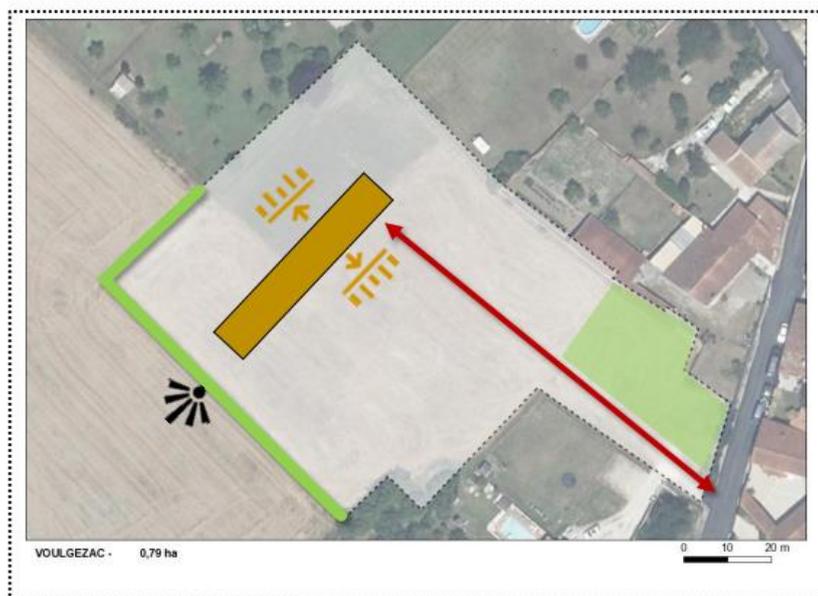
Il a prévu la protection de nombreuses haies d'accompagnement de chemins ruraux ou permettant de contribuer à la lutte contre l'érosion des sols et au maintien de la biodiversité dans des espaces agricoles exploités.

Des espaces boisés classés ont été définis sur de nombreux bosquets, principalement au milieu des terres agricoles, bosquets qui ne bénéficient pas de la protection liée à l'autorisation de défrichement.

Enfin, la zone constructible permettant un développement du bourg prévue par la carte communale a été reprise avec les mêmes contours. Elle est particulièrement pertinente dans sa situation au cœur de la centralité.

Elle fait bien entendu l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui organise un aménagement cohérent

## OAP n°420\_01 : Chez Mauzet



### Objectifs minimum

Densité nette plancher en logt/ha : 10  
Densité nette cible en logt/ha : 12

### Généralités

Surface : 7917,51 m<sup>2</sup>  
Échéancier : court terme

### Prescriptions d'aménagement :

Afin de dégager la vue au Sud-Ouest sur les espaces agricoles, un mail autour duquel les constructions s'implanteront au Nord et au Sud sera aménagé à l'Ouest du site. Il permettra également de créer un cœur d'îlot centré sur l'espace public qui servira également de place de retournement.

L'accès sera réalisé par la rue de la Mairie, rue centrale du bourg, en couplant voie véhicules et voie piétonne.

Une haie basse d'essences locales de transition mais sans occultation de la vue sera plantée en limite de l'espace agricole. Un îlot de fraîcheur sera créé et devra intégrer une bâche incendie ainsi que quelques stationnements.

Les clôtures donnant sur l'espace agricole seront constituées de haies d'essences locales laissant passer la petite faune.

Les logements devront pour tout ou partie être constitués par du R+1.

### Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après réalisation d'une étude géotechnique.

Les haies déjà présentes au Sud de la parcelle seront préservées. Les haies créées seront de type multi-stratifiées et diversifiées.

## Conclusion

L'abrogation de la carte communale de Voulgézac permet de traiter l'urbanisme de façon plus qualitative sur ce territoire sans changer en profondeur les options prises par la commune et l'Etat dans une approche uniquement communale.

Elle concoure à la mise en œuvre d'une planification stratégique à l'échelle de l'ensemble de Grandangoulême comme l'exige les textes, mais aussi avec la volonté de définir un parti d'aménagement cohérent, traduit par des règles homogènes, dans lequel toute les communes se retrouvent.