

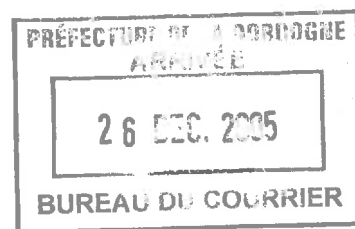
Subdivision
de
MUSSIDAN

Commune de EYGURANDE

ET GARDEDEUILH

Elaboration de la carte communale
Rapport de présentation

Novembre 2005



SOMMAIRE

Plan de situation d'EYGURANDE	p. 3
-------------------------------------	------

I_ Contexte et Objectifs poursuivis

1.1 Contexte communal	p.4
1.2 Les objectifs	p. 4-5

II_ La procédure d'élaboration

p.5

III_ Analyse de l'état initial

3.1 Présentation générale – la carte des sentiers balisés	p. 6-7
3.2 Les dispositions de portées juridiques et les informations utiles	p. 8-9-10-11
- Loi sur l'eau n°92.3 du 3 janvier 1992	
- Loi sur la publicité n°95-101 du 2 février 1995	
- Décret du 16 janvier 2002	
- Loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992	
- Loi sur le bruit du 31 décembre 1992	
- Loi environnement du 2 février 1995	
- Loi « Paysages » des 8 janvier 1983, 8 janvier 1993 et 28 février 1997	
- Loi UH du 02 juillet 2003)	
- Loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage	
3.3 Paysages et éléments d'identité communale	p.11-12-13
- la carte de la couverture végétale sur le territoire communal	
- généralités	
- paysage	
3.4 Forme urbaine et fonctionnement	p. 14
3.5 Le contexte démographique	p. 12-13-14-15
- évolution démographique	
- évolution de la population	
- population par tranche d'âge	
3.6 L'interprétation du solde migratoire et naturel	p. 16
3.7 Le contexte économique	p. 17
- population active par tranche d'âge	
- logements	
3.8 Contraintes territoriales	p. 18

IV_ Orientations et choix communaux

4.1 Orientations	p. 19
4.2 Développement des principaux choix	p.20
- création de zones constructibles	
- confortement du centre bourg	
4.3 Délimitation des zones constructibles	p. 20-21
- zones constructibles	
- zones potentiellement constructibles	
- zones N	

V_ Conclusion	p.21
---------------------	------

I. - Contexte et objectifs poursuivis

1.1. Contexte communal

La commune de EYGURANDE est située à l'ouest du département de la Dordogne elle fait partie de l'arrondissement de PERIGUEUX à une soixantaine de kilomètres de celle-ci.

EYGURANDE fait partie du canton de Montpon Ménéstérol qui compte 8 communes (Montpon Ménéstérol, Echourgnac, , St Barthélémy de Bellegarde, Le Pizou, Menesplet, St Martial d'Artenset, et St Sauveur Lalande)

La commune est sillonnée par une voirie départementale de moyenne importance: Il s'agit en effet de la RD 730 qui la traverse dans sa partie centrale du nord au sud. La RD 10 longe la commune à l'ouest, la RD11 la traverse du nord au sud côté est , la RD 40 assurent les liaisons est- ouest.

1.2. Les objectifs

On a pu constater ces dernières années que le rythme de la construction neuve progressait légèrement sur le territoire communal: en effet la demande s'établit de 2 à 6 permis par an.

Afin de répondre à une demande qui pourrait naître de l'arrivée de l'autoroute A89, la municipalité a donc décidé de doter la commune d'un document d'urbanisme opposable pour répondre à plusieurs objectifs :

- la localisation la plus pertinente des zones constructibles,
- la prise en compte de l'environnement (boisement notamment) et du milieu agricole
- le souci de conforter et de structurer le centre bourg,
- la nécessité d'une bonne prise en compte des réseaux (eau potable et électricité notamment) et de l'assainissement depuis la Loi S.R.U. qui a supprimé la possibilité de faire financer sur le domaine public l'extension, le renforcement ou la création de réseaux par les pétitionnaires (et dont le coût resterait à la charge de la commune).

Sur un territoire essentiellement rural la carte communale apparaît comme étant le document le plus adapté pour répondre à ces multiples objectifs. Elle est constituée d'un **plan de zonage** qui va distinguer les zones urbaines et constructibles (zones d'habitat existant ou d'extension de l'urbanisation), et les zones naturelles et agricoles. Dans les zones naturelles et agricoles (zone N), les

constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Un plan de servitudes d'utilité publique est annexé à ce plan de zonage.

Les règles d'urbanisme appliquées dans une carte communale restent celles du Règlement National d'Urbanisme (RNU), composées de 26 articles du Code de l'Urbanisme, (en annexe).

Le présent rapport de présentation qui a pour objet

- d'analyser l'état initial du site et de son environnement et d'exposer les prévisions de développement notamment en matière démographique et économique,
- d'expliquer les choix retenus, notamment au regard des articles L110 et L121.1 du Code de l'Urbanisme, pour la délimitation des secteurs constructibles,
- d'évaluer les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et d'exposer la manière dont est pris en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

II.- La procédure d'élaboration

La municipalité s'est inscrite, bien entendu, dans la procédure définie par la Loi S.R.U. pour l'élaboration d'une carte communale.

Cette procédure est déclenchée par la prise d'une délibération municipale initiant la démarche. Cette délibération a été prise le 29 Juillet 1999.

Des réunions de travail avec tous les services de l'Etat et partenaires associés nécessaires (Chambre d'Agriculture, Conseil Général, SDIS, DDASS, Syndicat des Eaux, EDF, ...) ont été conduites sous la maîtrise d'ouvrage de la commune pour aboutir à un projet de carte communale.

Une enquête publique confère son opposabilité à ce document d'urbanisme (plans de zonage et des servitudes).

Cette démarche est ponctuée par une approbation conjointe de Monsieur le Maire et de Monsieur le Préfet. Cette approbation se fait sous la forme d'une délibération du conseil municipal et d'un arrêté préfectoral approuvant le contenu du dossier.

La carte communale approuvée sera tenue à la disposition du public (cf. Code de l'Urbanisme art.L124-2).

III. - Analyse de l'état initial

3.1. Présentation générale

Commune rurale de 296 habitants pour une superficie de 3562 hectares dont 2240ha de bois et forêts, la commune d' EYGURANDE fait partie du canton de MONTPON MENESTEROL.

Le territoire communal est bordé à l'ouest par la limite avec le département de la Gironde au nord ouest par le département de la Charente, au sud par la commune de Montpon Ménéstérol, à l'est par la commune de Echourgnac.

Avec la forêt et ses innombrables étangs, la tradition ancestrale de la chasse , des promenades à cheval, la commune possède les services publics tels que la mairie , l'école, avec garderie. On y trouve seulement un restaurant et un artisan maçon A ceci s'ajoutent quelques associations , qui animent la vie locale. Les huit communes du canton, proposent une quinzaine de circuits balisés ,pédestres ou vélo entre rivière et forêt qui ont été aménagés et cartographiés , la carte des sentiers balisés d'EYGURANDE est jointe au présent document.

La commune se compose d'un centre bourg et d'un ensemble de petits hameaux ruraux (LE PALEM ,LE BOST ,FONBLANCHE ,ST SICAIRE ,MAISON ROUGE ,LE PETIT BATARD ,LA CROIX DU BONNEAU ,LE GRAND BONNEAU ,LE GRAND FOUILLEZE ,CHANTALOUETTE...)

EYGURANDE ET GARDEDEUIL

"Une balade au cœur de la forêt de la Double"



30 KM - PÉDESTRE



3.2. Les dispositions de portées juridiques et les informations utiles

■ Loi sur l'eau n°92.3 du 3 janvier 1992

En application de la loi du 3 janvier 1992, dite loi sur l'eau, les communes deviennent responsables de la gestion de l'assainissement collectif et individuel. L'échéance est pour l'instant fixé au 31 décembre 2005.

La commune de EYGURANDE ne dispose pas actuellement d'un schéma communal d'assainissement celui ci est en cours d'élaboration.

Le schéma délimitera:

- les zones d'assainissement collectif ou la collectivité et tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.

- les zones relevant de l'assainissement non collectif ou la collectivité sera seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elle le décide, leur entretien.

Eau potable: La commune fait partie du SIAEP de Montpon Ménéstérol, affermé à AGUR

■ Loi sur la publicité n°95-101 du 2 février 1995

La loi sur la publicité codifiée dans le code de l'environnement: titre VIII "protection du cadre de vie" du livre V, articles L581-1 à L581-45.Elle distingue principalement les cas où les dispositifs publicitaires sont implantés en agglomération(entre les panneaux d'entrée et de sortie d'une zone urbaine agglomérée) et hors agglomération.

■ Décret du 16 janvier 2002

pris pour l'application de la loi du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive définit que:

Zones sensibles: Conformément au décret n°86-192, relatif à la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme et aux articles R111-3-2 et R442-6 du code de l'urbanisme, le service régional de l'archéologie devra être saisi pour avis de tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, démolir, lotir, d'installation et travaux divers dans les zones sensibles ci-après décrites et reportées au plan.

La saisine du Préfet de région sera par ailleurs obligatoire quelle que soit la localisation géographique pour les projets d'envergure : ZAC , Lotissements, opérations soumises à étude d'impact, en application de l'article L 421-2-3 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le décret précité a institué une période de transition de 18 mois (à compter du 1^{er} février 2002) pendant lesquelles les anciennes délimitations de périmètres communiquées par les services régionaux de l'archéologie restent valables, les nouveaux arrêtés venant progressivement les remplacer.

En ce qui concerne la commune de EYGURANDE, le service régional de l'archéologie mentionne les lieux suivants:

Liste des zones sensibles:

-Eygurande :

Eglise:vestiges médiévaux

-Gardedeuil:

Eglise: ancien prieuré.

La liste des secteurs jointe ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement recensés ; des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens(art. 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945.

■ Loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992

Les orientations de la loi du 13 juillet 1992 sont à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration de la carte communale.

Ainsi devront figurer dans les annexes sanitaires du schéma communal d'assainissement les informations suivantes :

- La structure administrative compétente :

- Description du système de collecte et de traitement :

Actuellement les ordures ménagères sont collectées par le SMECTOM de Montpon Mussidan par un tri sélectif et sont traitées sélectivement à "Seneuil" sur la commune de Saint Laurent des hommes.

■ Loi sur le bruit du 31 décembre 1992

Le bruit est une des préoccupations majeures des administrés.

La loi sur le bruit poursuit trois objectifs majeurs:

- Instaurer une réglementation pour les activités et objets bruyants qui en sont dépourvus (installations classées),
- Renforcer les obligations de protection préventive dans le domaine de l'habitat,
- Instaurer un contrôle des grandes sources de bruit et prévoir des sanctions adaptées.

■ Loi environnement du 2 février 1995

Au titre des protections des espaces naturels et au vu des inventaires scientifiques menés à l'initiative des services de l'Etat, la commune de EYGURANDE est concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

La ZNIEFF recensée sur la commune de EYGURANDE relève l'intérêt biologique particulier d'une partie du territoire communal. Elle est inscrite à l'Inventaire National des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (CFPJ)

Il s'agit de la ZNIEFF n°2701 " Forêt de la Mole " :Ensemble d'étangs et de ruisseaux entourés de boisements .

■ Lois "Paysages" des 8 janvier 1983 ,8 janvier 1993 et 28 février 1997

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 leurs accès et de leurs abords".

Cette disposition devra être prise en compte dans l'instruction des permis de construire.

■ Loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 (P.V.R.)

La loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 , modifiée par la loi Habitat et Urbanisme du 02 juillet 2003 a apporté au régime de financement des voies et réseaux, une réforme fondamentale, la PVNR est remplacé par la PVR, cette participation peut être instituée pour financer , en tout ou partie:

- la construction des voies nouvelles ,
 - l'aménagement de voies existantes,
 - l'établissement ou l'adaptation des réseaux lorsque les travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.
- Ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux.

■ Loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage:

Les communes non inscrites au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, afin de répondre au principe constitutionnel, "la liberté d'aller et venir", se doivent d'accueillir pour une période minimum la halte des gens du voyage sur un terrain dit "désigné". Tel est le cas de EYGURANDE.

3.3. Paysages et éléments d'identité communale

La carte ci-jointe synthétise la couverture végétale sur le territoire communal.

On constate ainsi :

- la présence de boisements significatifs sur l'ensemble de la commune,
- les clairières agricoles entièrement cernées par les bois,
- la présence de nombreuses étendues d'eau.

Commune

d'EYGLANDE GARDEDEUIL



Echelle : 1/10000

L'analyse paysagère et urbaine prend pour document de référence le diagnostic de l'étude caractérisant les paysages de la DORDOGNE. La commune d'EYGURANDE est principalement concernée par l'entité : "Forêts et clairières de la Double et du Landais" annexée en partie VI du porter à connaissance.

Généralités

La double et le Landais se distinguent par leur vaste étendue relativement homogène d'argiles et de sables au relief modéré. Les qualités pédologiques assez pauvres, acides et souvent imperméables expliquent la prédominance de la forêt et la présence d'étangs.

Paysage

Les caractéristiques paysagères de cette entité sont principalement:

- *La forêt mélangée (notamment pin maritime et chêne pédonculé, mais également charme, chêne tauzin, châtaignier) domine et cette présence des feuillus, en bois bosquet ou bande boisée, atténue les pinèdes représentant (56% du couvert).*
- *Les clairières agricoles sont entièrement cernées par la forêt qui marque les limites spatiales et qui participe à l'échelle de ces espaces allant des petites parcelles agricoles isolées d'une taille inférieure à un hectare aux espaces plus importants qui s'étirent sur 1 km à 1,5 km le long des routes.*
- *Les plans d'eau, représentent une spécificité paysagère: il s'agit soit d'étangs soit de petites retenues pour les loisirs ou à vocation agricole.*
- *Les cours d'eau sont relativement nombreux, mais très discrets en raison du couvert forestier.*

Eléments de connaissance relatifs aux milieux naturels :

Le territoire communal est concerné par le périmètre de consultation du site Natura 2000 FR7200671 « Vallées de la Double ». Ce site a été désigné car il abrite des espèces visées à l'annexe II de la Directive Habitats Naturels, Faune, Flore.

En effet, le réseau des vallées de la Double présente des milieux fréquentés par le vison d'Europe, la Loutre, la Cistude et l'Ecrevisse à pattes blanches, espèces rares à l'échelle européenne. On y rencontre également des habitats prioritaires tels que les forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* ou encore les landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*.

Ces éléments confirment la présence sur le territoire de la commune d'une qualité et d'enjeux environnementaux importants.

3.4. Forme urbaine et fonctionnement

La commune de EYGURANDE se compose d'un centre bourg , (Périimètre 3) et d'un ensemble de petits hameaux ruraux (P3 ST SICAIRE , P1 LE PALEM, P2 LE BOST, FONBLANCHE , P4 MAISON ROUGE , LE PETIT BATARD , P5 LAS SERVATAS,(les parcelles incluses dans cette zone appartiennent à la commune , ou une opération d'aménagement est envisagée).LE GRAND BONNEAU, LE GRAND FOUILLEZE, P6 CHANTALOUETTE .

Le bourg est disposé en rue le long de LA RD 730, Il constitue la principale zone de développement de la commune.
il abrite à la fois :

- un pôle urbain administratif et de loisirs, avec la présence de la mairie, de l'école, de la salle des fêtes.
- un pôle religieux ,comprenant l'église et le cimetière.

Malgré sa position rapprochée à la fois de la RN 89 et de l'autoroute A 89, sa forme urbaine et la présence d'un paysage certes actuellement peu lisible mais au potentiel certain (boisements, ruisseaux,...) confèrent à l'espace communal de EYGURANDE des atouts non négligeables, qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

3.5. Le contexte démographique

L'analyse socio-économique qui va suivre se fonde essentiellement sur les données du Recensement Général de la Population de 1975, 1982, 1990 et 1999 de l'INSEE,

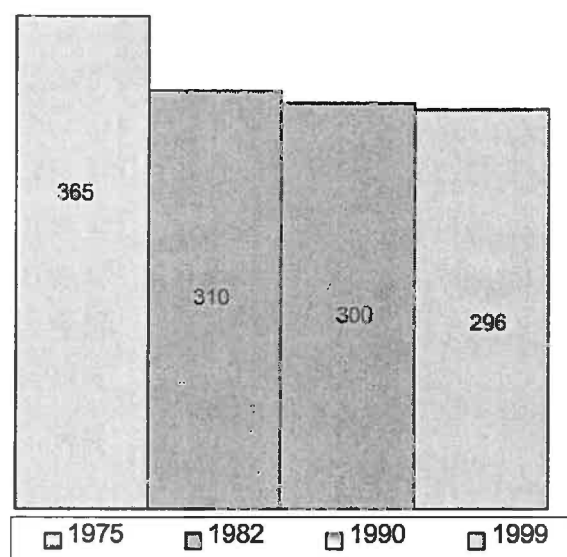
Evolution démographique:

	1975	1982	1990	1999
Commune de EYGURANDE	365 hab	310 hab. (+9.5%)	300 hab. (-7.78 %)	296 hab. (-2.2 %)

source: INSEE, RGP, 75, 82, 90 et 99.

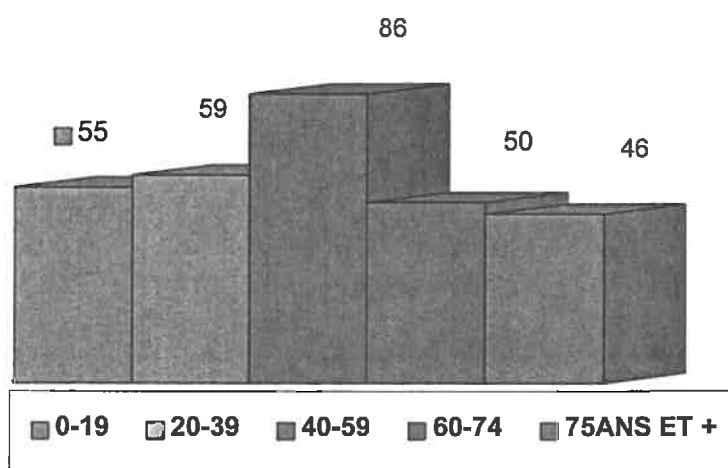
⇒ La commune de EYGURANDEa connu un développement moindre comparé à celui de son canton et surtout à celui du département de la Dordogne entre 1975 et 1999,

Evolution de la population



source: INSEE, RGP 1975, 1982, 1990, 1999

Population par tranche d'age (1999)



INDICE DE JEUNESSE EN 1999

Il est égal à 0.57

L'indice de jeunesse (part des moins de 19 ans sur la part des plus de 60 ans),

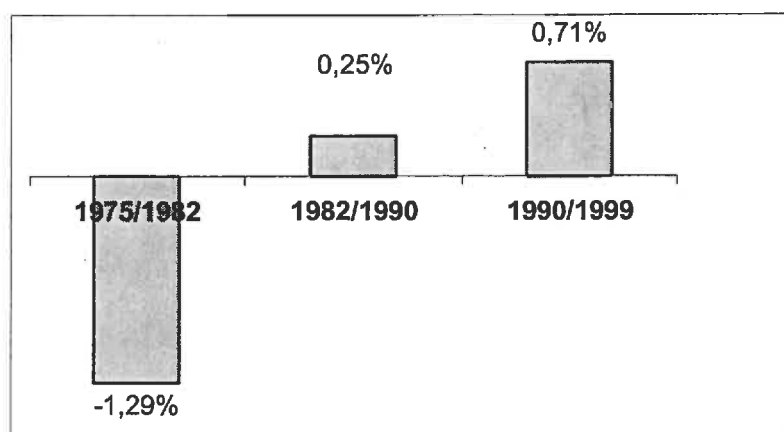
3.6. L'interprétation du solde migratoire et naturel :

L'évolution des soldes migratoire et naturel est transcrite dans le tableau ci-dessous :

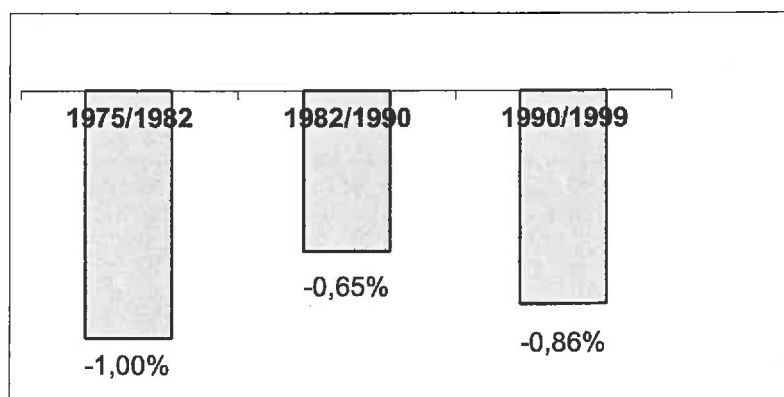
	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Solde naturel	-1.00%	-0.65%	-0.86%
Solde migratoire	-1.29%	+0.25%	+0.71%
Variation de la population	-15%	-3.1%	-1%

source: INSEE, RP 99 exhaustif

Du au solde migratoire



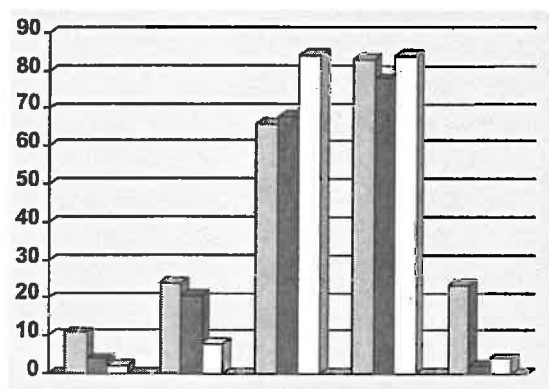
Du au solde naturel



⇒ Le solde migratoire montre l'affaiblissement très net de l'attraction de la commune. La pression de la demande étant constante, la pénurie de logements et de terrains disponibles pour l'habitat (taux de vacance très faible) explique en grande partie ce phénomène.

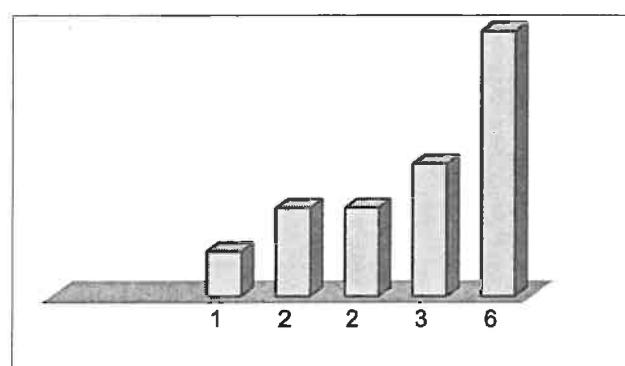
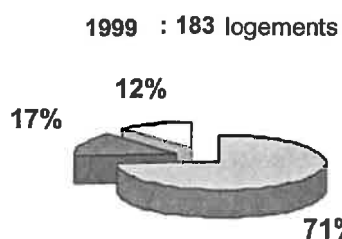
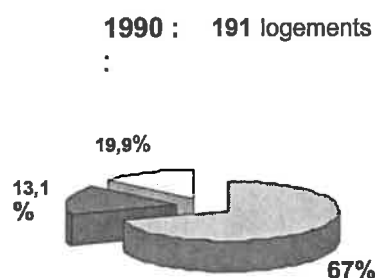
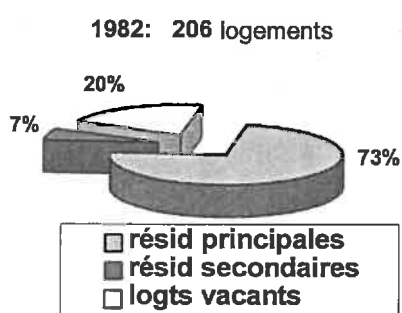
3.7. Le contexte économique

Population active par tranche d'age :



	15/19 ans	20/24	25/39	40/59	60 et +
1982	11	24	66	83	23,4
1990	4	21	68	78	2
1999	2	8	84	84	4

Logements :



1996 1997 1998 1999 2000
construction neuve (individuel + collectif)

3.8. Contraintes territoriales

La commune de EYGURANDE est soumise à un ensemble de contraintes qui sont autant de filtres pour la réflexion.

Ainsi, doivent être pris en compte :

- ✓ l'existence et le dimensionnement des réseaux d'eau potable et d'électricité,
- ✓ la réalité d'une défense incendie réglementaire,
- ✓ la possibilité d'assainissement individuel selon la nature des sols,
- ✓ la présence de boisements et du réseau hydrographique,
- ✓ la qualité paysagère des sites,
- ✓ la structuration foncière des propriétés agricoles
- ✓ enfin, les servitudes d'utilité publique.

La superposition et l'analyse de ces contraintes permettent de dégager des secteurs où un développement de l'urbanisation est envisageable.

IV.- Orientations et choix communaux

4.1. Orientations

A l'issue de réunions de travail associant les services compétents en fonction des thèmes traités (par exemple le SDIS pour la défense incendie, DDASS pour l'assainissement, Chambre d'Agriculture pour les terrains agricoles, ...), il a été possible de répertorier précisément les contraintes exposées ci-dessus à l'échelle du territoire communal et de prendre en considération les recommandations ou exigences de tel ou tel partenaire.

Il a ainsi été possible de rechercher la réalisation des objectifs initiaux à la lumière des contraintes, comme décrit sur le tableau ci-dessous :

Objectifs	Contraintes	Choix communal dans le cadre de la carte communale
Localiser des zones constructibles pertinentes	Présence de réseaux nécessaires (ou travaux à prévoir à la charge de la commune)	Délimitation de quelques zones de développement futur (en plus du comblement des « dents creuses » : espaces encore disponibles insérés dans un secteur bâti) aux lieu-dit LAS SERVATAS » situé près du bourg.
Protéger les boisements, les zones agricoles et l'environnement	Préserver au mieux les boisements importants qui structurent le paysage	Classement de ces zones (boisées) en zone naturelle et agricole
Structurer le centre bourg	Limiter l'impact de l'urbanisation future en évitant de déstructurer une exploitation agricole	Développement de zones constructibles essentiellement au centre bourg tout en laissant des échappées visuelles (RD 730 Les CABANES)
Prendre en compte la localisation des réseaux	Éviter le développement « tous azimuts » de l'urbanisation, qui pèserait lourdement sur les finances communales	Limitation du nombre de zones constructibles créées, avec pour souci majeur la volonté de prévoir une couverture en terme de défense incendie la plus large possible

4.2. Développement des principaux choix

Création de zones constructibles

Trois contraintes majeures ont encadré le choix communal : la défense incendie, la préservation des zones boisées et agricoles et la présence des réseaux d'eau et d'électricité.

En effet, en terme de défense incendie, seuls les poteaux situés sur la RD 730 lieu-dit ST SICAIRE , LE BOURG (couvrant une partie du bourg) ceux situés en bordure de la VC 202 lieu-dit LAS SERVATAS sont conformes aux prescriptions réglementaires du SDIS.

Aussi, la commune a cherché à localiser des emplacements pour la création de points d'eau conformes et efficaces dans la lutte contre l'incendie. Les cartes ci-jointes en annexe montrent les périmètres dont la défense incendie est assurée (en rouge) et les périmètres potentiels de couverture des points d'eau à aménager (en bleu) ou à créer (en vert). La défense incendie serait ainsi largement améliorée.

Les zones boisées ou agricoles ont été classées en zones naturelles et agricoles, afin de les préserver.

Enfin, pour limiter la charge financière à supporter par la commune, les zones d'urbanisation future sont situées au plus près des réseaux existants , où sont présents un transformateur électrique et un plan d'eau conforme aux prescriptions réglementaires du SDIS.

Ces contraintes ont donc limité le choix du nombre des zones constructibles à venir.

Confortement du centre bourg

Pour assurer un développement équilibré (entre urbanisation et milieu naturel et agricole), la volonté communale a été de rechercher des espaces d'extension urbaine autour du centre bourg.

4.3. Délimitations des zones constructibles

Il est important de préciser que les terrains classés en zones constructibles **U** ne sont pas automatiquement des terrains immédiatement constructibles.

En effet, la carte communale est un document qui cherche à dessiner le développement de l'urbanisation à Eygurande dans les trois à sept ans à venir. Ainsi, certains terrains

sont des réserves potentielles de développement. Ils ne seront constructibles qu'à partir du moment où un accès sera créé, où la défense incendie sera présente et où les réseaux existeront au droit de ces terrains.

Ces derniers seront donc constructibles à terme. Au rythme actuel de la construction neuve (1 à 6 constructions par an), la capacité d'accueil de la carte communale sera atteinte au bout de 3 à 7 ans.

ZONES CONSTRUCTIBLES Zones U

(Le centre bourg Périmètre 3) (P3 ST SICAIRE) (P2 LE BOST) (P5 LAS SERVATAS)

ZONES POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLES Zones U

P1 LE PALEM, P2 FONBLANCHE, P4 MAISON ROUGE ,LE PETIT BATARD, P5 LE GRAND BONNEAU, LE GRAND FOUILLEZE , P6 CHANTALOUETTE.

LA ZONE N

Zone de protection de l'espace agricole et de l'espace naturel, elle concerne tout le territoire de la commune à l'exception des différentes zones U.

V.- Conclusion

Le zonage de la présente carte communale veut donc poursuivre l'urbanisation par pôles structurés, préserver le milieu naturel, maintenir l'activité agricole sur le territoire communal et intégrer les contraintes induites notamment par la nécessité d'une défense incendie efficace.

Incidences sur les milieux naturels

La localisation des zones U a tenu compte des enjeux liés à la présence de milieux naturels remarquables puisque les zones humides, les bords de cours d'eau et les boisements ont été classés en zones N, dont la vocation est la conservation de l'état naturel.

Par ailleurs, le développement de l'urbanisation est prévu autour de zones actuellement urbanisées et vient donc conforter des noyaux d'urbanisation existants, en les densifiant.

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

1 - Localisation et desserte des constructions

Article R 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3-1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R 111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111 -4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111 -5

A - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- 50 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes,
- 35 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R.1 du Code de la route.

B. Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C. Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le Préfet, sur proposition du Directeur Départemental de l'Equipement.

Article R 111-6

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 m et 35 m étant réduites respectivement à 40 m et 25 m.

Article R 111-7

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R 111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R 111-9 à R 111-12.

Article R 111 -9

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Article R 111-10

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Article R 111 -11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser ces installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R 111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R 111-13

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R 111-14.1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- a) à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) à remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;
- c) à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- d) à compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou de matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R 111-14.2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

2 - Implantation et volume des constructions**Article R 111-16**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

Toutefois pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article R 111-17

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage de pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cent jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R 111-18

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R 111-19

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R 111-20

Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le Commissaire de la République (Préfet) peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

3 - Aspect des constructions**Article R 111-21**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R 111-22

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article R 111-23

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R 111-24

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

4 - Dispositions diverses**Article R 111-25**

Les dispositions des articles R-111-1 à R.111-24 prises pour l'application de l'article L.111-1 ne peuvent être modifiées que par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme. Lorsque leur département est intéressé, le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre chargé des armées, le ministre de l'Economie et des finances, le ministre chargé de l'industrie, le ministre chargé du commerce, le ministre de l'agriculture, le ministre chargé des monuments historiques et des sites, le ministre de l'Education nationale, le ministre des transports, le ministre des postes et télécommunications et le ministre de la santé publique sont consultés

Article R 111-26-1

La décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement fait l'objet d'une mention en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département. Lorsque la décision relève du Commissaire de la République, elle est en outre publiée au Recueil des actes administratifs du département.

Article R111-26.2

La décision du sursis à statuer prise dans les cas prévus à l'article L. 111-7 fait l'objet d'un arrêté motivé de l'autorité compétente pour autoriser les travaux, constructions ou installations faisant l'objet de la demande. Cet arrêté mentionne la durée du sursis. Il indique également le délai dans lequel le demandeur pourra, en application du quatrième alinéa de l'article L.111-8, confirmer sa demande ; en l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur.

5 - Directives territoriales d'aménagement et prescriptions particulières de massif

Article R 111-27

Le projet de directive territoriale d'aménagement mentionnée à l'article L.111-1-1 ou de prescriptions particulières de massif mentionnées au III de l'article L.145-7 est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret modifié n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 10 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

-0-0-0-0-

INVENTAIRE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE EN VIGUEUR
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE EYGURANDE ET GARDEDEUIL
(165)

CODE	CATEGORIE	SERVITUDES DE DROIT PUBLIC AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL	ACTE INSTITUANT LA SERVITUDE	SERVICE RESPONSABLE
13	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS : Energie-gaz	Artère Lussagnet Chazelles	Convention amiable	G.G.T.O.
	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS : Energie électrique	Artère de Guyenne	Convention amiable	G.G.T.O.
14	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS : Energie électrique	Diverses lignes	Convention amiable	EDF PX
16	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS : Mines-carrières	Permis de la Lande	Décret du 20.06.1983	DRIRE
JS1	CONSERVATION DU PATRIMOINE SPORTIF : Installations sportives	Installations sportives	Convention	DDJS
PT2	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS : Télécommunications-protection contre les obstacles	Liaison hertzienne Bordeaux-Limoges Liaison hertzienne Puynormand-St Martial Viveyrol	Décret du 10.07.1989	D.R.N.

Commune de EYGURANDE ET GARDEDEUIL

CODE SERVITUDE	SERVICE RESPONSABLE	ADRESSE	CODE DU SERVICE
I3	Groupe Gazier Transport Ouest	Z.I. de Rabion 16021 ANGOULEME CEDEX	G.G.T.O.
I4	Centre de Distribution Mixte E.D.F. - G.D.F.	23 rue des deux Ponts B.P. 2085 24002 PERIGUEUX CEDEX	E.D.F.Pgx
JS1	Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports	30 rue Chanzy 24016 PERIGUEUX CEDEX	D.D.J.S.
I6	Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement	42, rue du Général de Larminat 33035 - BORDEAUX CEDEX	D.R.I.R.E
PT2	FRANCE TELECOM Division des Réseaux Nationaux Unité Réseaux Nationaux Sud- Ouest	22 rue du château d'eau 33065 BORDEAUX CEDEX	D.R.N.

Commune d'EYGURANDE-GARDEDEUILH

Lieu-dit ou P.A.U.	Surface totale des zones urbanisables	Surface déjà construite	Surface restant disponible pour la construction	Evaluation du nombre de constructions possibles
--------------------	---	----------------------------	---	--

Le Palem	71 227 m ²	28 526 m ²	42 701 m ²	8
Chantalouette (Nord)	14 683 m ²	9 680 m ²	5 003 m ²	2
Chantalouette (Sud)	22 656 m ²	8 284 m ²	14 372 m ²	3
Fonblanche	23 617 m ²	11 247 m ²	12 370 m ²	6
Le Bost	18 311 m ²	8 633 m ²	9 678 m ²	5
St Sicaire	74 914 m ²	16 465 m ²	58 449 m ²	11
Le Bourg	125 964 m ²	59 162 m ²	66 802 m ²	18
Maison-Rouge	44 580 m ²	17 140 m ²	27 440 m ²	5
Le Petit Batard	24 669 m ²	9 747 m ²	14 922 m ²	5
Le Grand Bonneau	57 517 m ²	20 550 m ²	36 967 m ²	6
Las Servatas	57 820 m ²	0 m ²	57 820 m ²	12
Le Grand Fouillèze	56 604 m ²	22 135 m ²	34 469 m ²	11

TOTAL GENERAL	592 562 m ²	211 569 m ²	380 993 m ²	92
----------------------	------------------------	------------------------	------------------------	----

