

24
DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

EYLIAC

CARTE COMMUNALE
REVISION

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE N° 1

CARTE COMMUNALE	PRESCRITE	APPROUVEE
<i>Elaboration</i>	27Juin 2002	22 Septembre 2005
<i>Révision</i>		

URBATELIER24 - Bureau d'Etudes en Urbanisme -

La Petite Berthonie 24750 Trélissac - 06.86.81.59.73



SOMMAIRE

Rappel Juridique.....	p. 3
I- Régime Juridique.....	p. 3
II- Modalités de la Révision.....	p. 3
III- Composition du Documents.....	p. 4
Présentation de la commune.....	p. 5
I- Situation Géographique.....	p. 5
II- Situation Administrative et intercommunale.....	p. 6
Etat Initial de l'environnement.....	p. 9
I- Milieu Physique.....	p. 9
1- Topographie	p. 10
2- Contexte géologique	p. 11
3- Le réseau hydrographique	p. 11
II- Paysages.....	p. 12
1- Unités Paysagères	p. 12
2- Les espaces agricoles	p. 14
3- Organisation du bâti	p. 15
4- Le réseau de transport	p. 19
III- Mesures Générales de Protection et Etat des Risques.....	p. 22
1- Protection des monuments historiques	p. 21
2- Les sites archéologiques	p. 24
3- Mouvements différentiels de terrain	p. 25
4- Etat des Risques	p. 26
IV- Synthèse du Diagnostic Environnemental.....	p. 30
Diagnostic Socio-Economique.....	p. 31
I- Evolution démographique.....	p. 31
1- Evolution de la population	p. 31
2- Structure de la population	p. 32
II- Habitat.....	p. 34
1- Evolution du parc résidentiel	p. 34
2- Caractéristiques du parc résidentiel	p. 35
3- Mobilité résidentielle	p. 36
4- Evolution de la construction	p. 38
III- Economie.....	p. 40
1- Population active	p. 40
2- Migrations alternantes	p. 41
3- Les activités	p. 42
IV- Equipements.....	p. 44
1- Voirie	p. 44
2- Réseau d'eau	p. 45
3- Réseau électrique	p. 45
4- Assainissement	p. 45
5- Ordures ménagères	p. 46
6- Scolaires	p. 46
7- Associatifs et culturels	p. 46
8- Sportifs	p. 46
9- Défense Incendie	p. 47
Le Projet de Carte Communale.....	p. 48
I- Synthèse du Diagnostic.....	p. 48
II- Bilan de l'ancienne Carte Communale.....	p. 49
III- Perspectives d'Evolution.....	p. 51
IV- Choix de la Commune.....	p. 53
1- Les Orientations de la Carte Communale	p. 53
2- Caractéristiques des Zones	p. 54
3- Détails des zones U	p. 56
4- Evolution du Zonage	p. 57
V- Evaluations de l'Incidences de ces Choix.....	p. 74
1- Equilibre entre développement urbain et protection des espaces	p. 74
2- Diversités des fonctions urbaines	p. 76
3- Prévention des risques, des pollutions, des nuisances	p. 76
4- Sur l'environnement	p. 77
VI- Servitudes Publiques et Informations Complémentaires.....	p. 78

RAPPEL JURIDIQUE

I- REGIME JURIDIQUE

La Carte Communale constitue l'outil réglementaire devant traduire le projet de développement communal.

Ce document d'aménagement du territoire a été introduit dans le Code de l'Urbanisme (article L.124-1 et suivants) par la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain qui lui confère le statut de document d'urbanisme notamment par le fait :

- qu'elle est opposable aux tiers,
- qu'elle se situe dans le Titre II Livre 1^{er} du code de l'urbanisme au même titre que le Schéma de COhérence Territorial et que le Plan Local d'Urbanisme,
- qu'elle est soumise à Enquête Publique avant son approbation conjointe par le Maire et le Préfet,
- qu'elle a un caractère permanent.

La Carte Communale doit respecter les grandes orientations définies par les dispositions des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

La Loi Urbanisme et Habitat (2003) a apporté quelques retouches au régime des Cartes Communales : notamment selon l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'une Carte Communale peuvent désormais instituer un droit de préemption.

La Carte Communale n'a pas pour objet de rendre acceptables toutes les demandes de certificat d'urbanisme mais au contraire de définir des périmètres constructibles sur lesquels s'appliquera le Règlement National d'Urbanisme. En dehors de ces périmètres, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée pendant la durée de validité de la Carte (durée qui n'est pas limitée, les révisions ayant généralement lieu après un délai de 5 ans), hormis des constructions directement liées au fonctionnement des exploitations agricoles.

Une fois approuvée (suite à une enquête publique), la Carte Communale est opposable aux tiers, ce qui signifie qu'elle a valeur de règlement ; s'il le souhaite, le Maire a la responsabilité de l'appliquer, donc de délivrer les permis de construire.

II- MODALITES DE REVISION

La révision de la Carte Communale s'effectue dans le même cadre que celui de l'élaboration.

La révision est prescrite par le Conseil Municipal et le document est révisé à partir des réflexions du Conseil Municipal, ainsi qu'avec les contributions des services publics concernés. Une fois prête, la Carte Communale est soumise à enquête publique, afin que chacun puisse faire connaître ses observations.

Elle est ensuite approuvée conjointement par le Conseil Municipal et par le Préfet. Elle devient alors opposable aux tiers.

En application des articles L.124-1 et L.124-2 du code de l'urbanisme, les Cartes Communales doivent :

- préciser les modalités d'applications des règles générales d'urbanisme définies par les articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme (ou RNU, Règlement National d'Urbanisme)

- délimiter les secteurs où les constructions sont admises et ceux où les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ; et des installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

III- COMPOSITION DU DOCUMENT

Conformément aux articles R.124-1 à 3 du Code l'Urbanisme, la Carte Communale comprend :

1. Un Rapport de Présentation qui :
 - présente le diagnostic de la commune
 - expose le projet communal, notamment les prévisions de développement
 - dresse le bilan de la Carte Communale en vigueur
 - justifie les choix faits dans la carte communale, notamment l'emplacement des zones constructibles et justifie lors de la révision les changements apportés à ces délimitations
 - évalue les incidences de ces choix sur l'environnement et expose la manière dont la Carte Communale prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
2. Un document graphique, appelé « plan de zonage », qui est opposable aux tiers et qui délimite les secteurs où
 - les constructions sont autorisées : **zone constructible U**
 - les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes (changement de destination autorisé) ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'installation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles : **zone non constructible N**
 - s'il y a lieu, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée
3. Un document annexe éventuellement qui complète les informations portées dans le Rapport de Présentation et sur le plan de zonage.

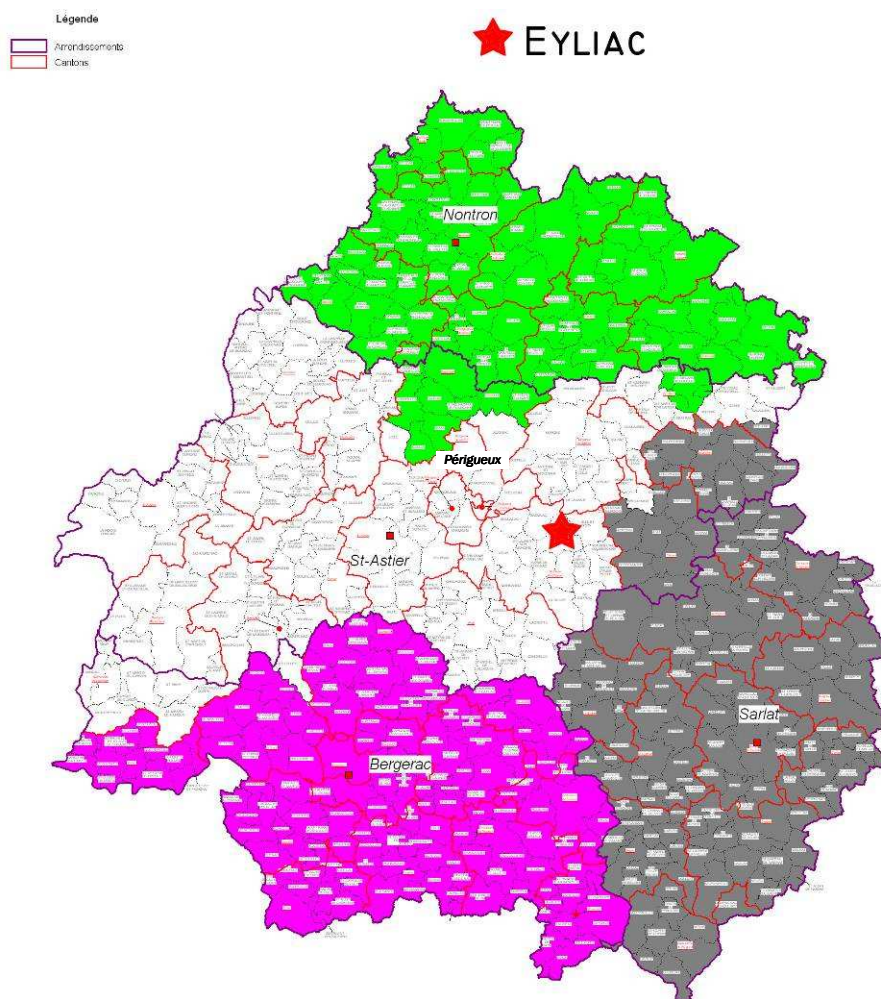
PRESENTATION DE LA COMMUNE

I- SITUATION GEOGRAPHIQUE

Commune de Dordogne, Eyliac se situe à une dizaine de kilomètres à l'Est de Périgueux, soit dans la deuxième couronne de l'agglomération périgourdine. Elle se situe dans le Périgord Blanc.

Les communes limitrophes d'Eyliac sont :

- Le Change au Nord
- Blis-et-Born à l'Est,
- Milhac-d'Auberoche au Sud-Est,
- Saint-Crépin-d'Auberoche au Sud-Est,
- Saint-Pierre-de-Chignac au Sud,
- Sainte-Marie-de-Chignac au Sud,
- Saint-Laurent-sur-Manoire à l'Ouest,
- Bassillac au Nord-Ouest,



La commune est traversée d'Ouest en Est par l'autoroute qui permet notamment de relier Périgueux et Brive, et de Nord en Sud par la départementale D6 reliant la vallée de l'Auvezère à la vallée du Manoire et la RN21, via la RD5, à la RD6089.

II- SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALE

La commune appartient à l'arrondissement de Périgueux et au canton de Saint-Pierre-de-Chignac qui est composé des communes de :

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| - Saint-Pierre-de-Chignac | - Milhac-d'Auberoche |
| - Atur | - Notre-Dame-de-Sanilhac |
| - Bassillac | - Saint-Antoine-d'Auberoche |
| - Blis-et-Born | - Saint-Crépin-d'Auberoche |
| - Boulazac | - Saint-Geyrac |
| - La Douze | - Saint-Laurent-sur-Manoire |
| - Marsaneix | - Sainte-Marie-de-Chignac |

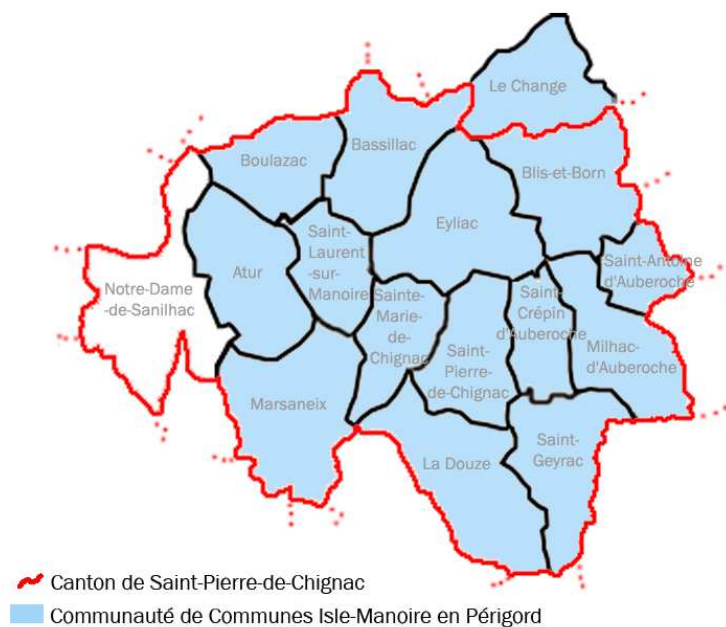
Elle est limitrophe du canton de Savignac-les-Eglises.

La commune d'Eyliaç a adhéré à la Communauté de Communes Isle-Manoire en Périgord lors de sa création le 22 décembre 2001. La Communauté de Communes était composée des communes :

- | | |
|----------------|-----------------------------|
| - Boulazac | - Milhac-d'Auberoche |
| - Atur | - Saint-Antoine-d'Auberoche |
| - Bassillac | - Saint-Crépin-d'Auberoche |
| - Blis-et-Born | - Saint-Geyrac |
| - La Douze | - Saint-Laurent-sur-Manoire |
| - Le Change | - Sainte-Marie-de-Chignac |
| - Marsaneix | - Saint-Pierre-de-Chignac |

La Communauté de Communes Isle-Manoire en Périgord avait les compétences :

- ordures ménagères et tri sélectif,
- développement économique,
- action sociale et solidarité,
- voirie et travaux,
- bâtiments communautaires,
- assainissement non collectif,
- enfance et jeunesse,
- développement culturel,
- développement touristique.



Le Grand Périgueux

La commune a intégré au 1^{er} janvier 2014 la nouvelle communauté d'agglomération, le Grand Périgueux. Cette communauté d'agglomération regroupe 33 communes.

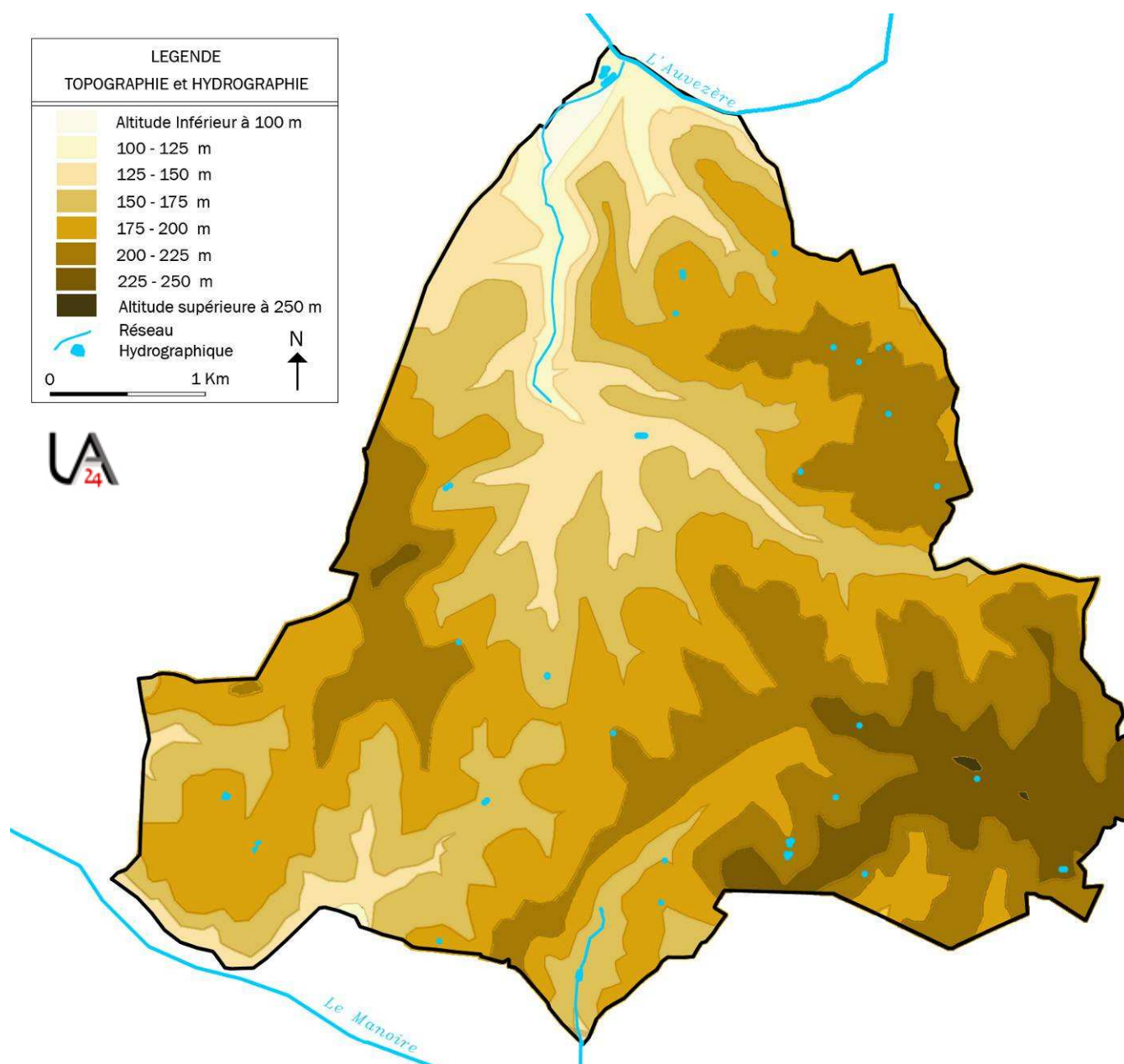
Les compétences de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux sont :

- Développement économique, réseau haut débit
- Transports Urbains, Schéma de cohérence territoriale, plan de déplacements urbains.....
- Equilibre de l'habitat
- Politique de la Ville
- Collecte sélective des déchets, surveillance de l'air et de l'eau, économies d'énergie
- Equipements sportifs et culturels d'intérêt communautaire (actuellement : piscines)
- Actions sociales d'intérêt communautaire (accompagnement social des gens du voyage)
- Petite enfance (0 à 3 ans – crèches)
- Assainissement structurant, assainissement non collectif et stations d'épuration
- Aménagement des berges de l'Isle et de la Beauronne et création des chemins de randonnées
- Aménagement et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Grand travaux de voirie, entrée de villes

La commune d'Eyliac est également adhérente du Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable Vallée du Manoire, du Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable Vallée de l'Auvezère et du Syndicat Départemental d'Energie 24 (syndicat d'électrification).

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I- MILIEU PHYSIQUE



1- Topographie

Les altitudes rencontrées sur le territoire d'Eyliac évoluent approximativement entre 100m et 251m.

Le point haut de la commune se situe au Sud-Est du territoire communal, au lieu-dit Las Cossas, entre la Serre et Vertiol. Le point le plus bas se situe à l'extrême Nord de la commune, dans la vallée de l'Auvezère.

La limite Nord de la commune correspond donc à la vallée de l'Auvezère et à l'opposé, la limite Sud correspond à la vallée du Manoire. Une ligne de crête se dessine au Sud du territoire selon un axe Est-Ouest et sépare les bassins versants de l'Auvezère et du Manoire.

Une vallée secondaire marque le relief de la partie nord du territoire perpendiculairement à la vallée principale. Elle est occupée par un ruisseau intermittent, affluent de l'Auvezère. Le bourg d'Eyliac se situe en amont de cette vallée secondaire

Le relief génère donc parfois de larges perspectives visuelles.



Vallée secondaire depuis la Roquette

Le relief est généralement peu accentué et est constitué d'un enchaînement de vallons, les ruptures de pentes sont rares.



Au-dessus du Bourg

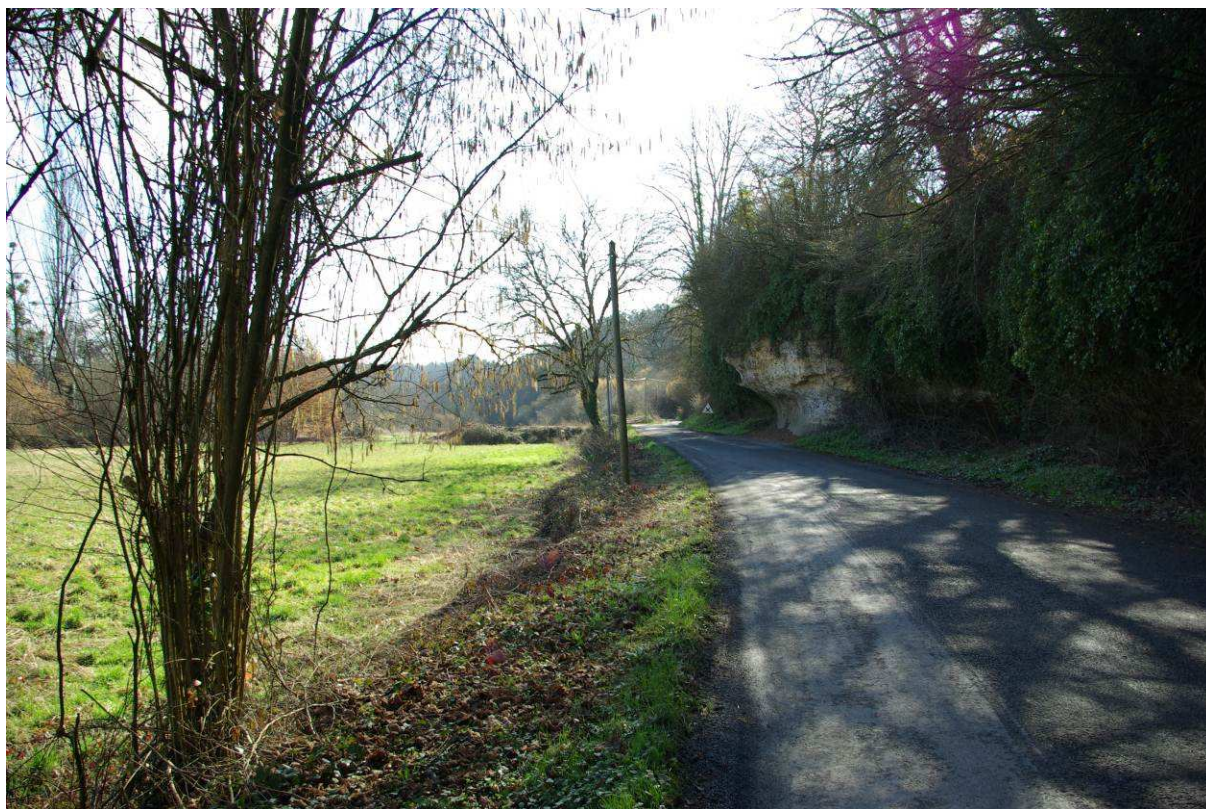
2- Contexte géologique

Comme le reste du territoire à l'Est de Périgueux, les vallées sont constituées de formations sédimentaires composées d'alluvions quaternaires à dominante sableuse ou limoneuse. Les hauteurs sont couvertes de sable du Périgord, dépôts alluviaux tertiaires complexes composés de sables et de graviers associés à des argiles rouges ou versicolores.

3- Le réseau hydrographique

Le territoire d'Eyliac appartient donc pour moitié au bassin versant du Manoire au Sud et pour moitié au bassin versant de l'Auvezère au Nord. Ces deux cours d'eau sont des affluents de l'Isle.

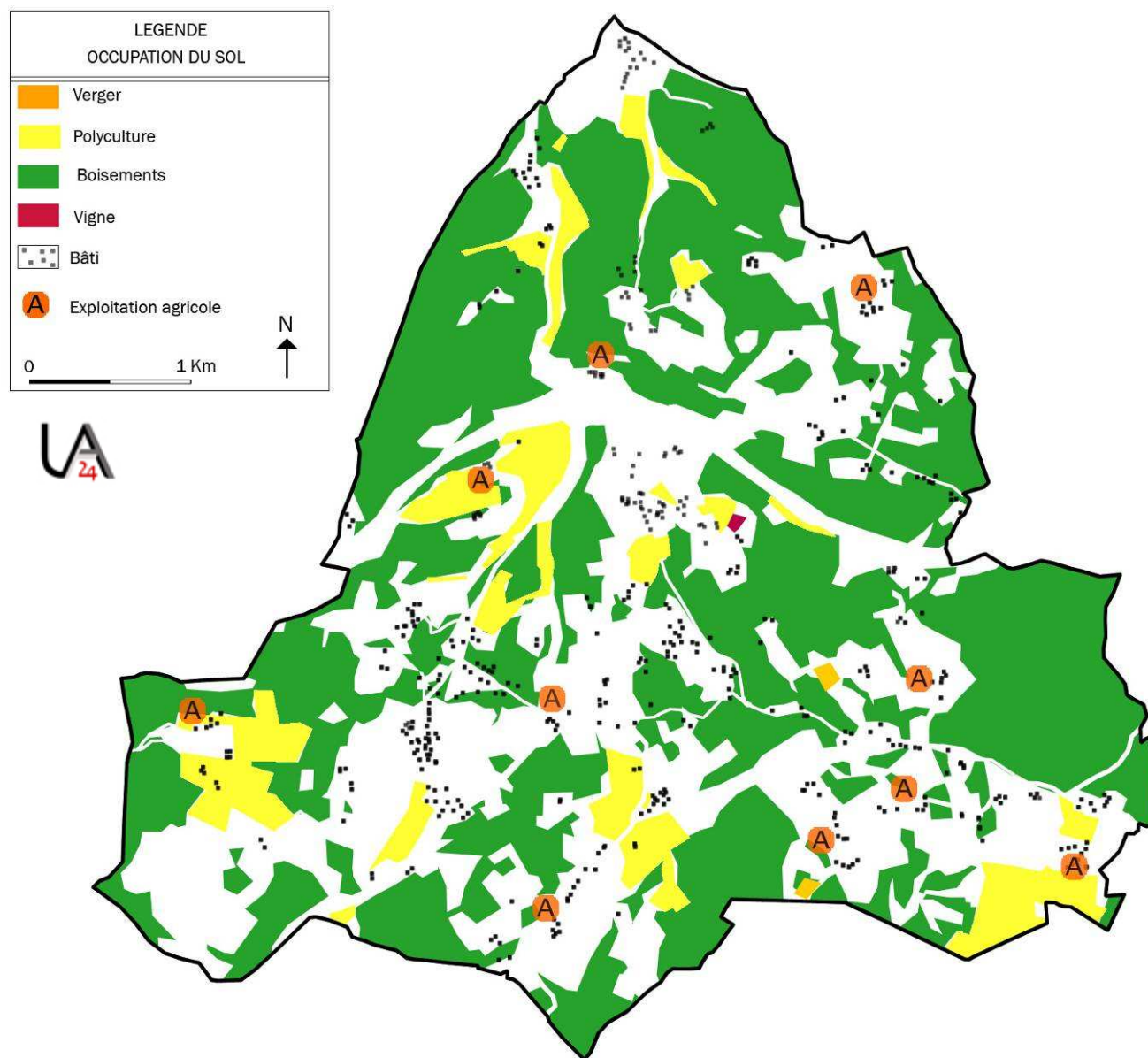
Ces deux cours d'eau sont en limite de commune mais ont un impact fort en terme de relief.



Vallée de l'Auvezère

II- PAYSAGES

1- Les unités paysagères



Appartenant au territoire du Périgord central, Eyliac conserve les caractéristiques paysagères traditionnelles :

- Son relief collinaire aux amples vallonnements se prête à une couverture forestière sur les sommets et les pentes plus marquées. Les terres des vallons et les pentes faibles sont vouées à la polyculture.
- Près de la moitié du territoire communal est couvert par des massifs boisés où les feuillus sont dominants (chêne pédonculé, chêne pubescent, châtaignier...). La moitié Nord accueille les principaux massifs boisés qui sont ponctués par quelques clairières agricoles, en général dans la vallée. A l'inverse la moitié Sud est à dominante agricole avec quelques massifs boisés, principalement dans les secteurs à forte pente.
- Les paysages de polyculture (maïs, blé, prairies, élevage) sont indissociables de la domination forestière qui crée une multitude de clairières sur les sommets et les versants. Dans la partie Sud du territoire (sur les versants orientés vers la vallée du Manoire), les clairières sont plus larges.



Vallée agricole et versants boisés

- L'urbanisation s'est davantage développée dans la moitié Sud de la commune
- Malgré quelques regroupements, l'habitat est relativement dispersé.



Larges clairières au Sud de la commune où s'est développée l'urbanisation

2- Les espaces agricoles

L'agriculture est aujourd'hui encore bien présente sur le territoire communal et reste ancrée dans le paysage, les collines et pentes couvertes de bois se mêlant aux damiers de prés et de champs.

Entre les recensements de 1988 et 2000, la Surface Agricole Utile n'a diminué que de 10 %, pour représenter encore près de 900 hectares, soit plus du tiers de la superficie communale.

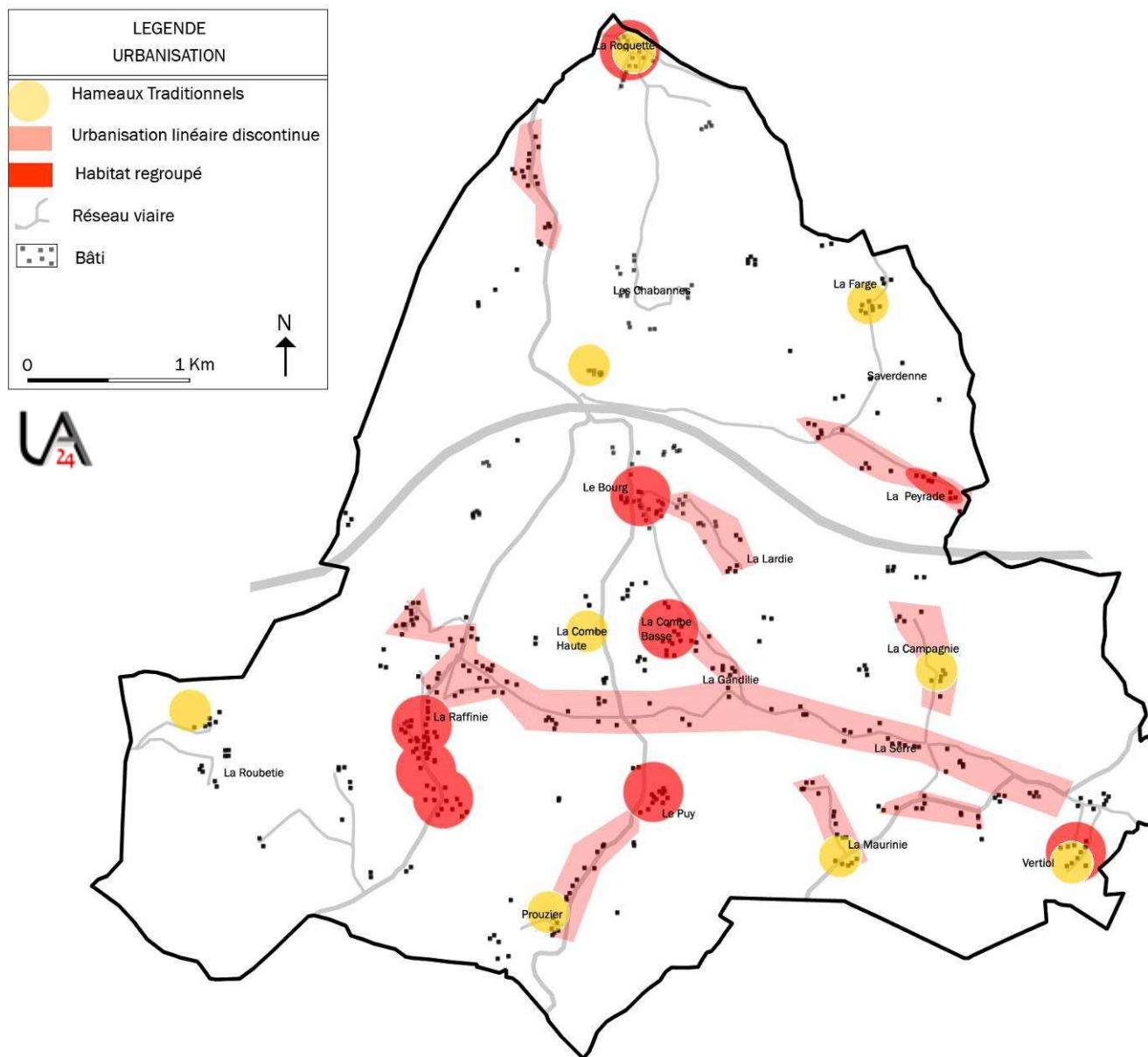
La commune compte encore une quinzaine d'exploitations agricoles. Le nombre de petites exploitations participe à la structuration des paysages en mosaïque (alternance, bois, prairie cultivées ou non et habitat).

L'activité agricole se décline en polyculture (maïs, blé, vergers), élevage de bovins (lait et viande) et de volailles et cultures maraîchères.



Prairies cultivées à Fontenille

3- Organisation du bâti



La commune d'Eyliac présente la particularité de s'appuyer sur un bourg relativement restreint.

Le village de La Raffinie est la principale zone d'habitat de la commune. Sur le reste du territoire, le tissu bâti se situe aussi bien sur les sommets, sur les versants et dans les fonds de vallons, fréquemment empruntés par les routes. A l'exception de quelques hameaux plus structurés et au bâti plus dense, comme à Vertiol, la Gandilie ou encore La Roquette, le maillage de l'habitat est relâché, avec des bâtiments ruraux, des corps de ferme (traditionnels ou en activité), et un nombre relativement important de petites zones d'habitat pavillonnaire « délocalisées » (éloignées du bourg).

L'urbanisation est cependant principalement développée au Sud de l'A89, en se dispersant le long des routes départementales et de la voie communale n°201 (reliant le bourg à Vertiol).

3-1- Le Bourg

Traversé par la RD 6, le bourg accueille les équipements de la commune : mairie, salle des fêtes, école, terrain de sport et cimetière. En terme d'urbanisation, il est relativement peu développé. Seul le château est implanté à l'Ouest de la RD6. Quelques rares constructions contemporaines sont venues s'implanter en continuité du bâti plus ancien organisé autour de l'église à l'Est de la départementale.



Le bourg d'architecture ancienne et peu développé

3-2- Les principaux hameaux

Le secteur de La Raffinie constitue la principale zone d'habitat de la commune. Il a connu une évolution récente importante. S'appuyant sur un hameau ancien, les constructions neuves s'y sont développées durant les trente dernières années.



La Raffinie : un hameau traditionnel au développement récent

Les autres zones d'habitat groupées sont :

- La Roquette, situé à l'extrême Nord de la commune et en contact direct avec la RD5 et l'Auvezère,
- La Gandilie, au Sud du Bourg et à l'Ouest de la VC201,
- Vertiol, à l'Est du territoire, de caractère ancien et agricole avec quelques constructions plus récentes le long de la VC202,



*Vertiol :
extensions récentes sur la VC202*

- La Peyrade, hameau situé sur les communes d'Eyliaac et de Blis-et-Born, au développement récent important.



La Peyrade : urbanisation récente

Sur le reste du territoire, hormis quelques hameaux traditionnels, le maillage de l'habitat est plus relâché et généralement s'est développé en linéaire (La Serre/La Ganne, La Taurélie/Le Prouzier) ou parfois en lotissement (La Combe).

3-3- Le patrimoine bâti

En terme de patrimoine bâti, l'église paroissiale d'Eyliac est protégée au titre de la loi du 31 décembre 1913 en tant que monument historique inscrit par arrêté du 12 Octobre 1948. Elle a été bâtie au XII^{ème} siècle puis transformée aux XVI^{ème} et XIX^{ème} siècles.



L'église, en bordure de D6

La commune se distingue également par quelques éléments notables comme le château qui fait face au bourg, les anciennes maisons du bourg, ainsi que la qualité architecturale de certaines demeures ou propriétés agricoles anciennes.

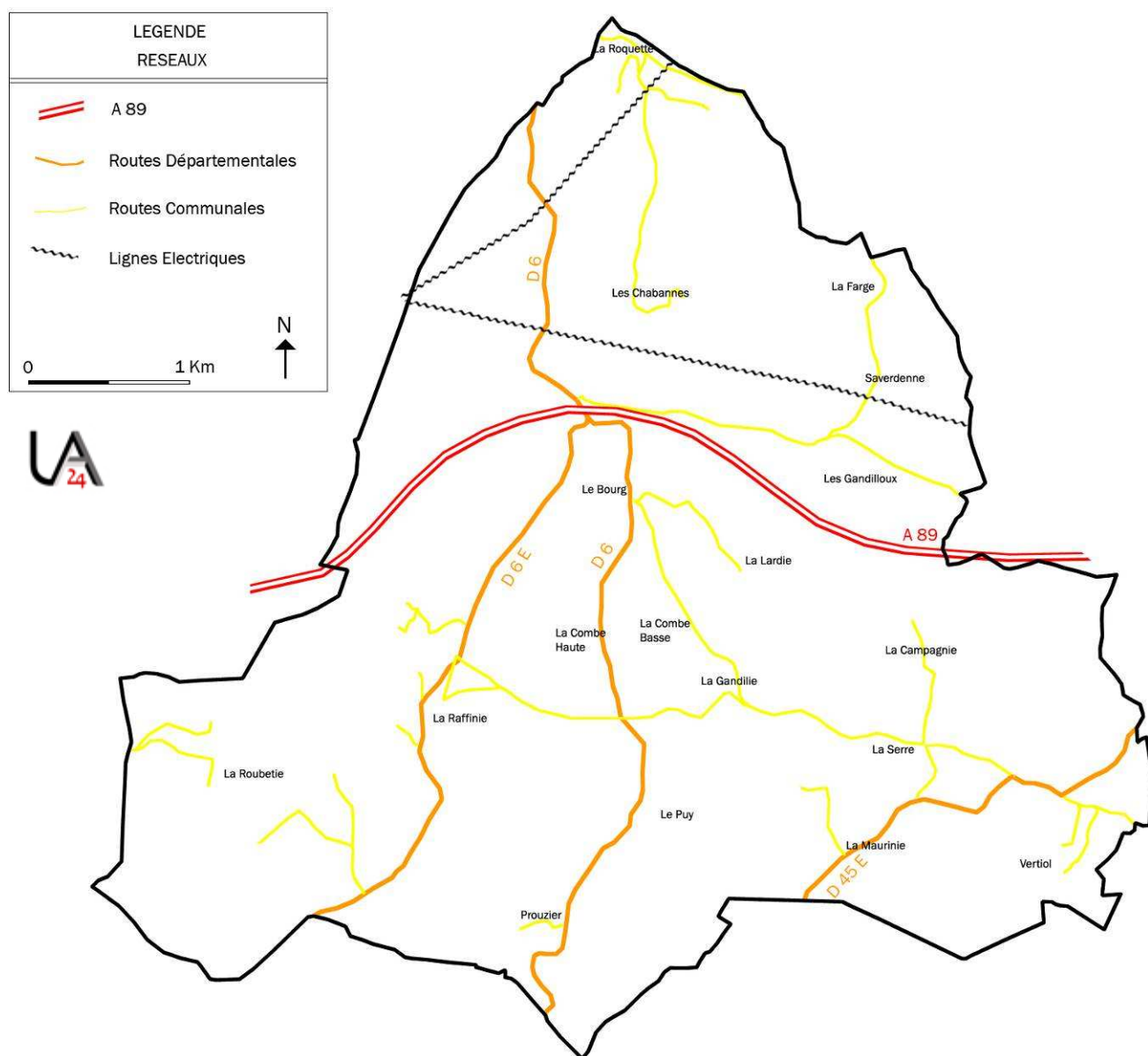


Le Clocher faisant face au château avec ses dépendances et son pigeonnier

Le petit patrimoine participe ponctuellement à la qualité patrimoniale de la commune (calvaire, pigeonnier...)

Le reste du bâti est relativement récent.

4- Le réseau de transport



En terme de réseau viaire, le territoire communal est divisé en deux selon un axe Est-Ouest depuis l'implantation récente de l'A89. Cet axe de transit important marque une coupure forte dans le territoire. L'accès le plus proche se situe sur la commune limitrophe de Saint-Laurent-sur-Manoire.



L'A89, une rupture physique forte dans le territoire

Par ailleurs, la commune est traversée selon un axe Nord-Sud par les RD6 et RD6E. Elles relient la commune au Nord à la RD5, puis à la RN21, permettant ainsi un accès aisé à Périgueux et son agglomération, et au Sud à la RD6089, facilitant la desserte de Saint-Pierre-de-Chignac puis l'accès à l'agglomération périgourdine par Saint-Laurent-sur-Manoire d'un côté ou Brive de l'autre.

La commune est donc connectée tant au Nord, avec la RD5, qu'au Sud, avec la RD6089, à Périgueux par des axes de transit importants, d'où un attrait résidentiel important.

La plupart des hameaux sont implantés à proximité des RD6 et RD6E.



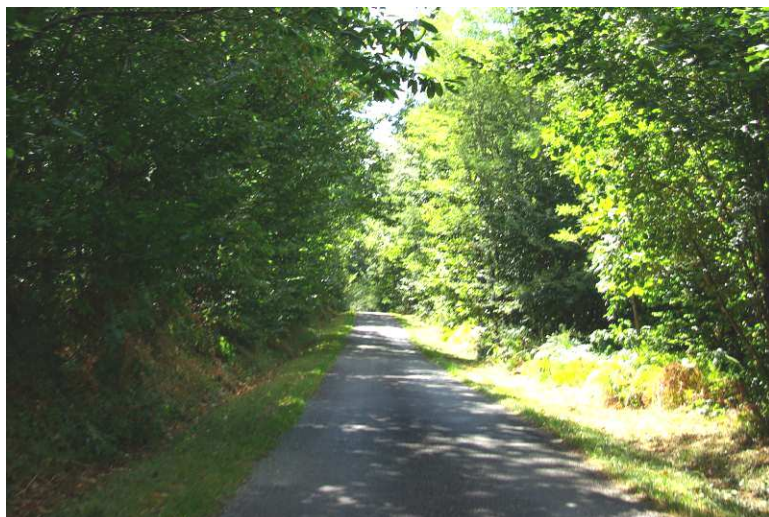
La RD6 : axe de transit et desserte structurant au gabarit modeste

La plupart des voies communales sont orientées parallèlement à ce réseau principal. Seule la VC201 assure une desserte Ouest-Est de La Raffinie à Vertiol, le long de la ligne de crête.

La voirie locale est généralement de gabarit modeste, avec fossés enherbés, mais généralement suffisante à la desserte locale.



Le hameau de la Roubétie, au Sud-Est de la commune, bien qu'appartenant à la commune de Eyliac, est dépendant de la voirie communale de Saint-Laurent-sur-Manoire. Il ne possède pas de connexion directe avec le reste de la commune d'Eyliac.



Exemple de voirie communale à usage de desserte locale

L'ensemble des hameaux est desservi de manière satisfaisante par le réseau de voiries communales.

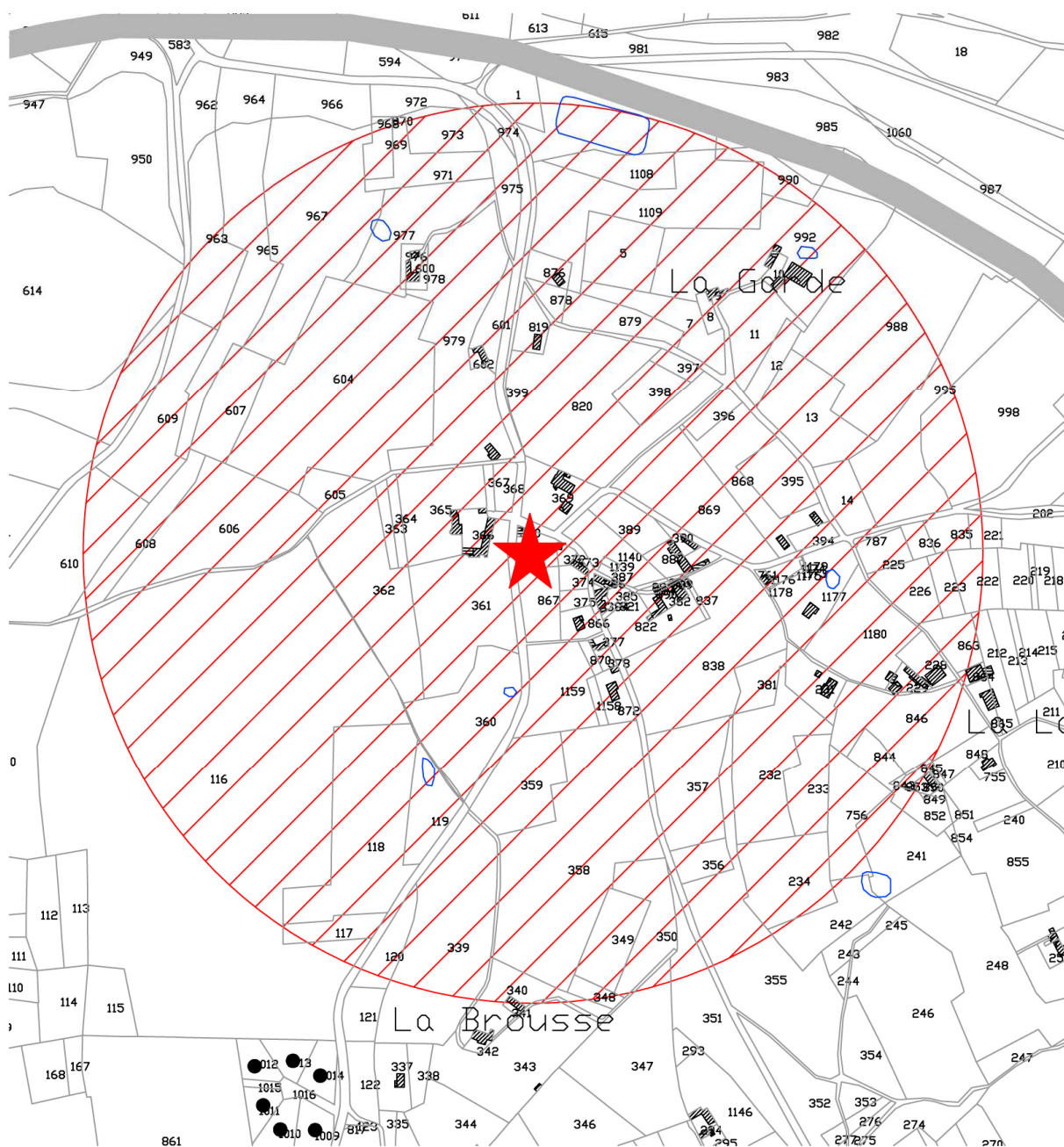
III- MESURES GENERALES DE PROTECTIONS ET ETAT DES RISQUES

1- Protection des Monuments Historiques

En terme de patrimoine bâti, l'église paroissiale de Eyliac est protégée au titre de la loi du 31 décembre 1913 en tant que monument historique inscrit par arrêté du 12 octobre 1948 à l'inventaire supplémentaire. L'église se situe dans le Bourg, le long de la RD6. Elle constitue le cœur du Bourg et est perceptible depuis l'ensemble des voies d'accès au Bourg.



Eglise d'Eyliac au cœur du bourg ancien



Périmètre de 500 mètres de protection des abords de l'église

La commune, dans son extrême Sud, est également concernée par le périmètre de protection des chais de Lardimalie situés sur la commune limitrophe de Saint-Pierre-de-Chignac.



Perimètres de protection des Monuments Historiques concernant le territoire d'Eyliac

2- Les Sites Archéologiques

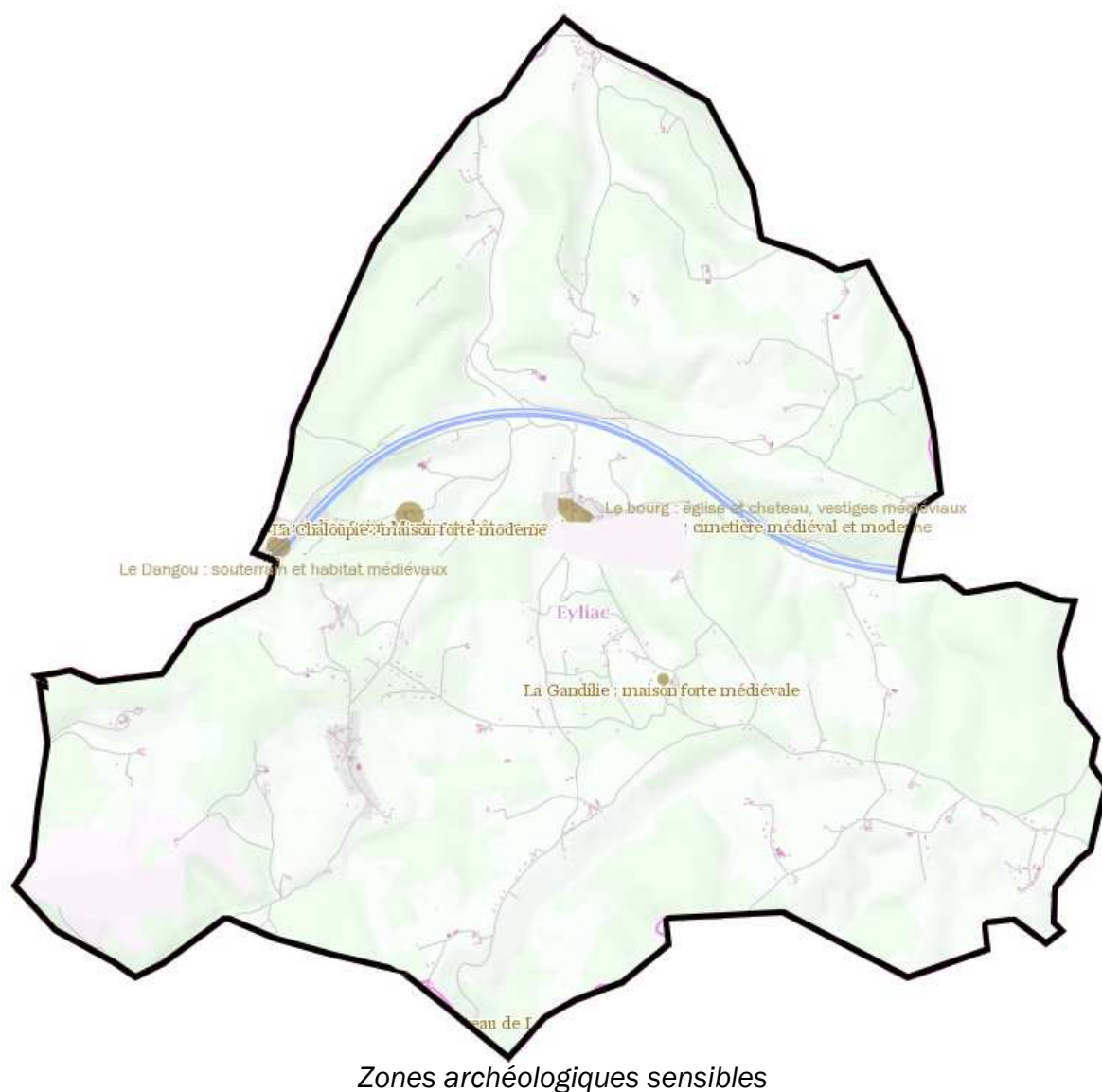
Le service régional de l'archéologie mentionne des zones archéologiques sensibles :

- au Bourg (Eglise Saint-Martin (vestiges médiévaux), Château d'Eyliac (vestiges médiévaux) et cimetière médiéval et moderne),
- à la Gandilie (maison forte médiévale),
- à la Chaloupie (maison forte moderne)
- au Dangon (souterrain médiéval et habitat médiéval).

Les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans ces zones sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (le Service Régional de l'Archéologie devra être saisi pour avis technique de tout dossier de Certificat d'Urbanisme, de Permis de Construire ou de Déclaration Préalable de tout projet susceptible d'affecter le sous-sol).

Cette liste des secteurs sensibles ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute

destruction, le SRA devra en être immédiatement prévenu (conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine).



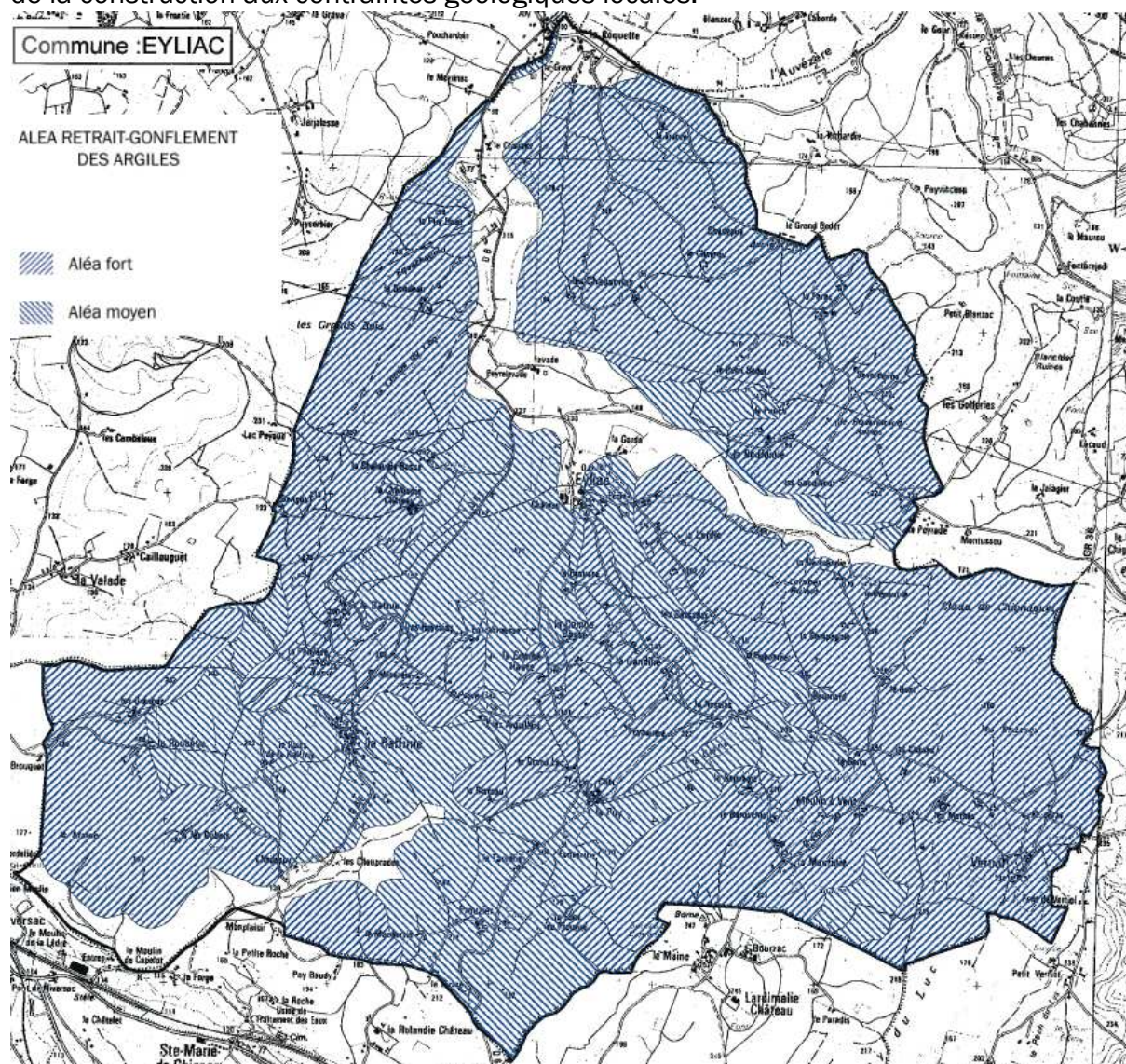
3- Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et de gonflement des sols argileux

Ce risque n'interdit pas la constructibilité des sites. Il est possible de construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement, moyennant le respect de règles de construction relativement simples.

Un règlement type est disponible en mairie et définit les prescriptions à respecter dans le cadre des différentes demandes d'urbanisme. Ces mesures sont applicables aux projets

(maisons individuelles, bâtiments d'activités, habitats groupés...) et biens existants et concernent principalement des règles de construction ou environnementales)

Une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études techniques spécialisé peut être nécessaire pour déterminer la nature du terrain et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.



4- Etat des Risques

- La commune est concernée par des servitudes de transports de matières dangereuses (canalisation de gaz).

Voir Chapitre servitude (p.70) et annexes (en mairie)

- Afin de préserver les massifs forestier et de prendre en compte le risque incendie, il est obligatoire, pour les constructions situées dans et à moins de 200 mètres des terrains forestiers, de débroussailler dans un rayon de 50 mètres autour des constructions, y compris sur les fonds voisins, ainsi que sur 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à ces constructions.

- Le secteur d'Eyliac se situe en risque moyen à fort au regard de l'atlas feu de forêt en Dordogne

- Bien que non mentionnés dans les risques naturels, l'exposition au plomb et la problématique des termites sont également des risques à prendre en compte.

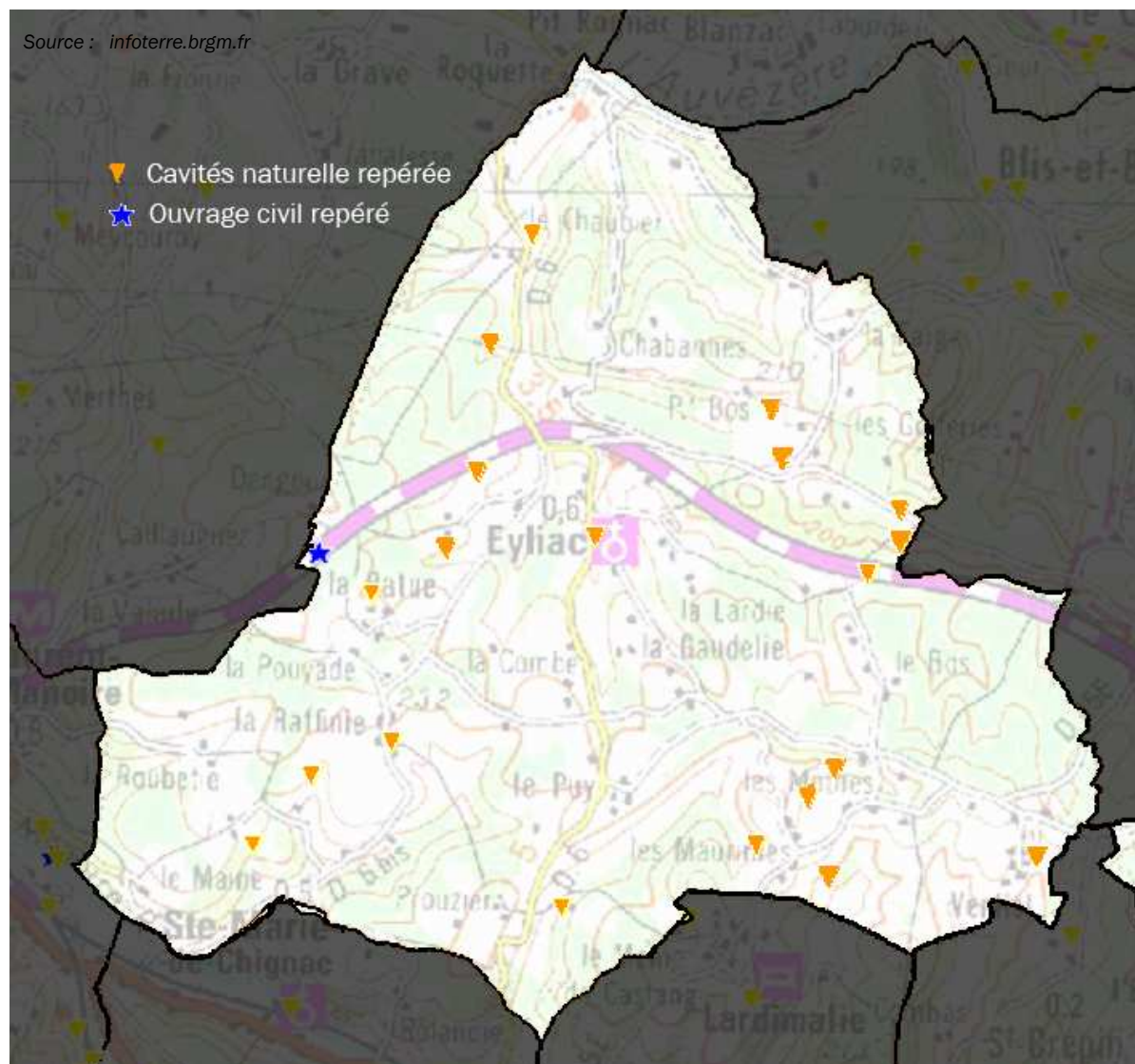
- La commune est concernée par un risque sismique minime : niveau 1 (très faible)

- La commune est concernée par le plan d'exposition au bruit approuvé en 2009 (proximité de l'aérodrome de Bassillac).

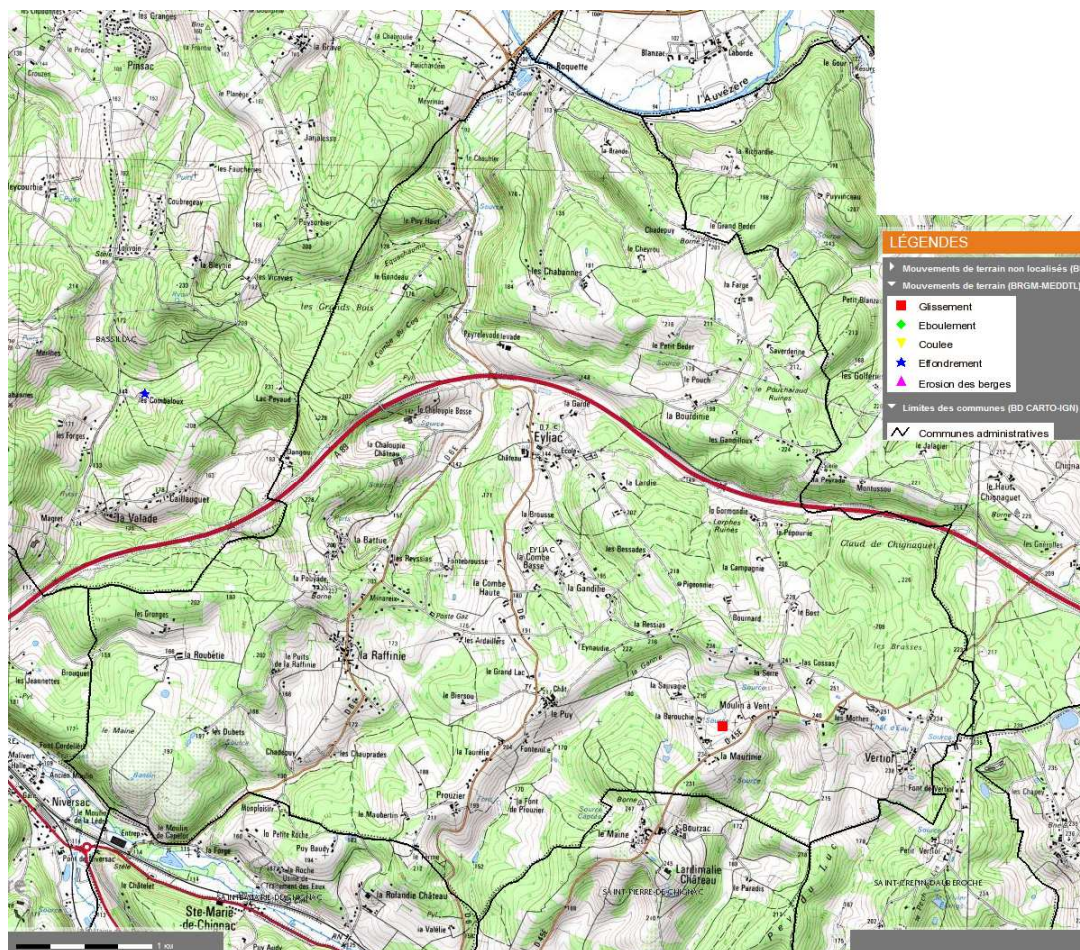
- L'autoroute A89 est classée dans la totalité de la traversée de la commune en catégorie 3 au regard de l'arrêté préfectoral du 18 avril 2008 modifiant le classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de la Dordogne.

- A l'inventaire des phénomènes souterrains sont recensés douze sources, deux grottes au Gondeau, un gouffre, cinq puits ainsi qu'un trou à la Raffinie.

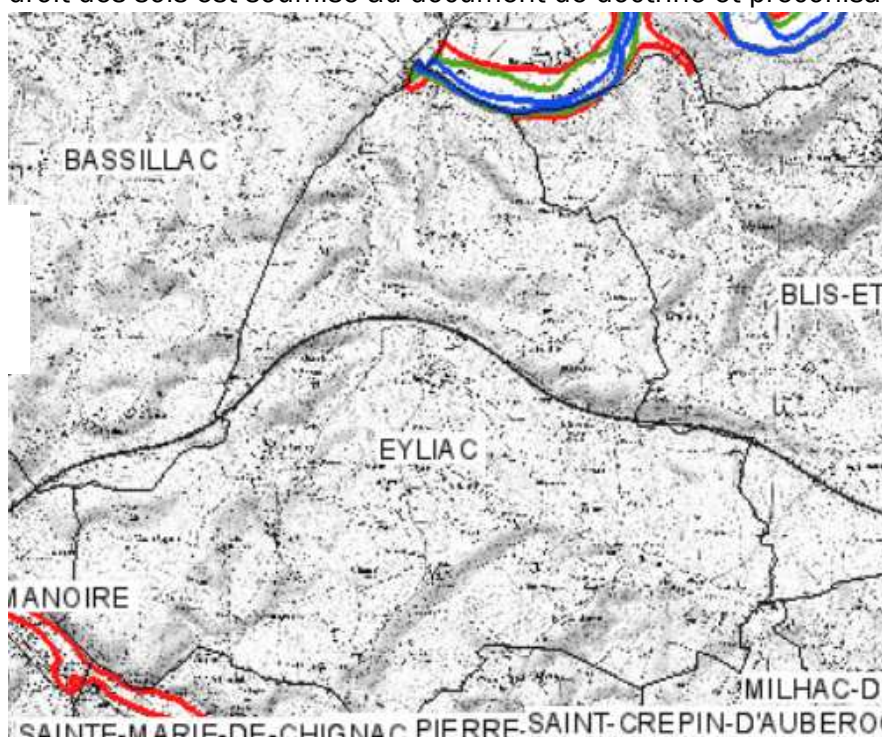
1	ASF-EYL-01	naturelle
2	ASF-EYL-02	naturelle
3	ASF-EYL-03	ouvrage civil
4	ASF-EYL-04	naturelle
5	FONT DE PROUZIER	naturelle
6	GROTTE DES CHAUBIERS	naturelle
7	GROTTE-GOUFFRE DE LA FONT CORDELIERE	naturelle
8	PUITS DE LA BATTUE	naturelle
9	PUITS DE LA GARMANDIE	naturelle
10	PUITS DE LA RAFFINIE	naturelle
11	PUITS DE VERTIOL	naturelle
12	PUITS D'EYLIAC	naturelle
13	RESURGENCE DE CHAUBIER	naturelle
14	SOURCE DE LA BAROUCHIE	naturelle
15	SOURCE DE LA CHALOUPIE	naturelle
16	SOURCE DE LA CHALOUPIE BASSE	naturelle
17	SOURCE DE LA MAURINIE EST	naturelle
18	SOURCE DE LA MAURINIE OUEST	naturelle
19	SOURCE DE LA SERRE	naturelle
20	SOURCE DE POUCH	naturelle
21	SOURCE DE PUY HAUT	naturelle
22	SOURCE DES DUBETS	naturelle
23	SOURCE DE VERTIOL	naturelle
24	TROU DE LA RAFFINIE	naturelle
25	TROU DE LA ROUTE DE LA BOURDINIE	naturelle
26	TROU DU GONDEAU	naturelle



- Peu concernée par ce risque, la commune ne dispose pas de plan de prévention du risque mouvements de terrain. Toutefois, un mouvement de terrain localisé (glissement) a été recensé sur la commune.

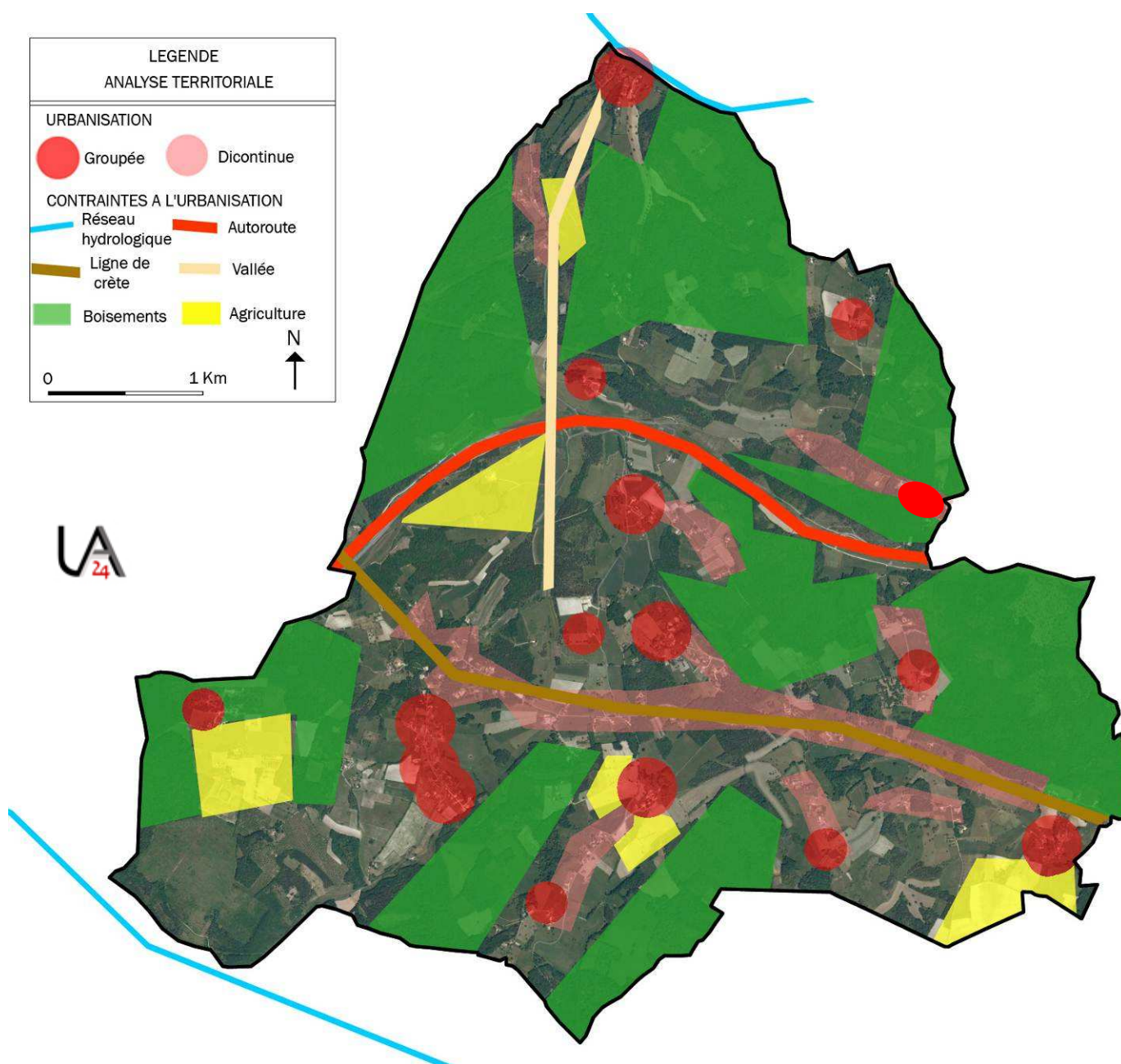


• La commune est concernée par la prise en compte du risque inondation (Auvézère). Un atlas des zones inondables avec son document de doctrine et de préconisations élaboré par la Mission InterServices de l'Eau (MISE) couvre le territoire communal (documents disponibles en mairie). Toute demande d'autorisation au titre du droit des sols est soumise au document de doctrine et préconisation de la MISE.



- Atlas inondation
Crue fréquente
- Atlas inondation
Crue décennale
- Atlas inondation
Crue historique

IV- SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL



Il est possible de distinguer sur le territoire d'Eyliac deux entités séparées par l'A89 :

- au Nord : massifs boisés dominants et urbanisation restreinte
- au Sud : importance des clairières et zone privilégiée d'extension de l'urbanisation

Eyliac est une commune dont le caractère rural et naturel reste fort malgré une urbanisation récente importante.

Disposant d'un cadre de vie à une dizaine de kilomètres de Périgueux, Eyliac dispose de nombreux atouts pour attirer des habitants. D'accès aisé, elle a connu un développement récent qui devrait se poursuivre dans les années à venir. Cette extension urbaine s'est généralement réalisée en continuité des hameaux existant. Seul le bourg, cerné par l'agriculture, a peu évolué, préservant ainsi sa qualité architecturale.

DIAGNOSTIQUE SOCIO-ECONOMIQUE

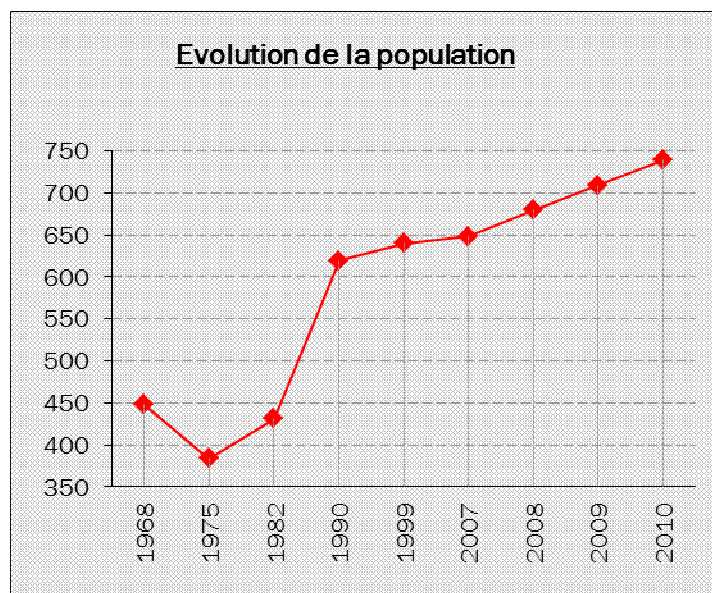
I- EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

1- Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2008	2009	2010
Population	448	384	431	619	640	648	679	709	739

En 2008, Eyliac comptait 679 habitants. Depuis 2010, la population a passé le cap des 700 habitants, marquant ainsi un dynamisme croissant.

Eyliac connaît 1975 une forte croissance démographique. La proximité de l'agglomération périgourdine et le cadre de vie agréable sont favorables à son développement.



La dynamique démographique de la commune est relativement irrégulière sur les 40 dernières années.

Après une forte baisse de population entre 1968 et 1975, le taux de croissance est redevenu positif pour atteindre près de 5% annuellement entre 1982 et 1990. La croissance a ensuite fortement ralenti pour être juste positive entre 1999 et 2007.

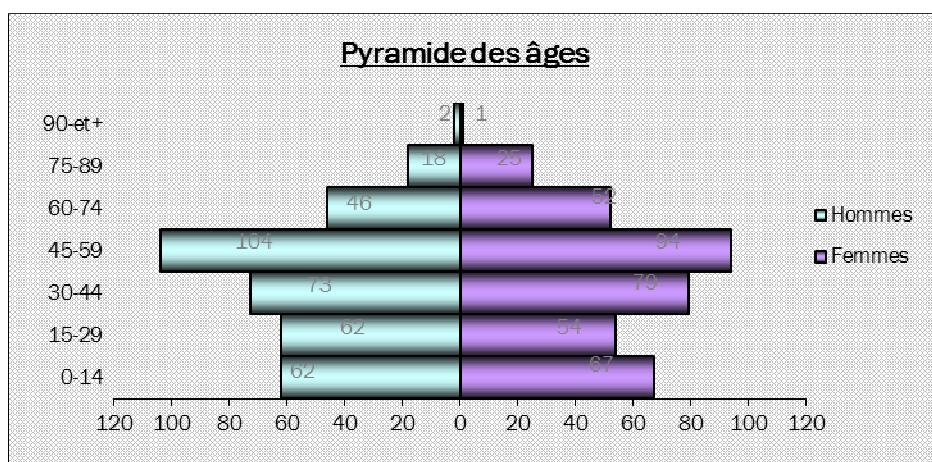
Depuis 2007, grâce aux chiffres des recensements intermédiaires, il semble que la croissance soit largement repartie à la hausse, avec un taux de variation global de la population supérieur à 4% par an. Le ralentissement du début des années 2000 lié à la construction de l'autoroute (crainte de nuisances, blocage foncier) semble être désormais dépassé.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2010
Taux de variation global	-14,3%	12,2%	43,6%	3,4%	1,3%	12,3%
Taux de variation annuel moyen	-2,2%	1,7%	4,6%	0,4%	0,2%	4,1%
du au solde naturel	-1,1%	-0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	
du au solde migratoire	-1,1%	1,8%	4,6%	0,4%	0,2%	

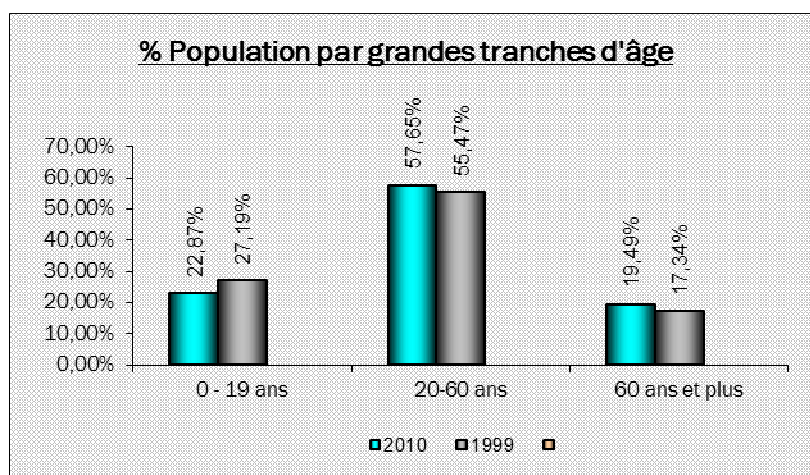
La croissance de la population d'Eyliac est uniquement liée à un solde migratoire largement excédentaire. L'augmentation de la population est donc due à l'arrivée de nouveaux habitants venus de l'extérieur.

Le solde naturel est quant à lui nul depuis 1982, le nombre de naissances arrivant tout juste à compenser le nombre de décès. Cela signifie que la commune attire plus particulièrement des ménages déjà constitués.

2- Structure de la population



La population d'Eyliac est marquée par l'importance des 30-60 ans qui constituent plus de 50% de la population. La tranche prépondérante est celle des 45-59 ans, qui à elle seule représente près de 30% de la population totale.



Alors que les tranches des 20/60 ans et des plus de 60 ans augmentent légèrement, celle des moins de 20 ans est logiquement en diminution.

	2010	1999
0 - 19 ans	169	174
20-60 ans	426	355
60 ans et plus	144	111
Total	739	640

Indice de Jeunesse	2010	1999
Eyliac	117	157
France	118	
Dordogne	67	

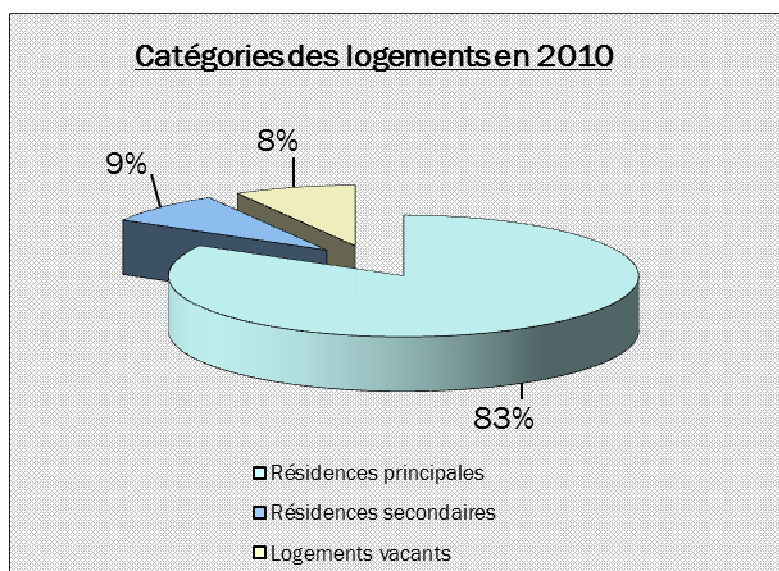
Cette diminution des moins de 20 ans dans la population totale se traduit au niveau de l'indice de jeunesse (L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de moins de 20 ans rapporté au nombre de personnes de plus de 60 ans, il permet d'évaluer comparativement l'âge d'une population). L'indice de jeunesse d'Eyliac montre que la population est restée relativement jeune malgré un léger vieillissement par rapport à 1999. Il est conforme à la moyenne nationale et très largement supérieur à la moyenne départementale.

Vu la part importante des 45-60 ans et le vieillissement naturel des populations en place, il semblerait logique que l'indice de jeunesse diminue encore dans les années à venir, mis à part en cas d'arrivée de jeunes ménages.

II- HABITAT

1- Evolution du parc résidentiel

En 2010, la commune d'Eyliac compte 359 résidences dont plus de 80% correspondent à des résidences principales.



Le nombre de résidences principales est en augmentation avec une progression de près de 27% entre 1999 et 2010.

Nombre de logements	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Total	153	144	194	264	286	359
Résidences principales	130	119	149	214	235	299
Résidences secondaires	5	21	27	37	43	30
Logements vacants	18	4	18	13	8	30

Le nombre de résidences secondaires est en diminution et correspond à l'installation définitive sur la commune d'habitants auparavant occasionnels. Leur part dans l'ensemble des logements est donc en diminution du fait également de l'augmentation globale du nombre de logements.

Le nombre de logements vacants est également en augmentation. Le taux de vacance est principalement lié au décalage entre le temps de construction et le temps d'installation des ménages. Seule la moitié des logements vacants sort de ce champ et correspond à une vacance réelle, notamment liée à la vétusté des constructions concernées ou à une rétention forte des propriétaires (biens hérités dont ils ne souhaitent se défaire mais dont ils ne font aucun usage étant déjà propriétaire sur le territoire communal).

Le taux de vacance, bien qu'en augmentation (de 3 à 8% entre 1999 et 2010), reste par ailleurs assez faible : cela ne traduit donc pas une surproduction, mais plutôt que le marché de l'habitat est moins tendu.

La demande reste importante et le marché local n'est donc pas suffisant pour y répondre par le seul biais des constructions existantes.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Densité (hab/Km ²)	19,7	16,9	19	27,2	28,1	32,5
Dordogne						44,9

Du fait de l'augmentation du parc résidentiel et de l'augmentation de la population, la densité évolue également de façon positive. Elle est restée cependant inférieure à la moyenne départementale.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Taille des ménages	3,5	3,2	2,8	2,8	2,7	2,5

On constate une diminution régulière du nombre de personnes par ménage depuis la fin des années 60.

Cela correspond aux phénomènes de desserrement familial et de décohabitation des enfants, observé au niveau national, et génère un besoin d'autant plus important en logements (en effet à population constante, le besoin en logement supplémentaire est réel, chaque logement accueillant de moins en moins d'habitants).

2- Caractéristiques du parc résidentiel

Dans un premier temps, le parc de logement a augmenté de façon bien plus nette que la population. En effet, entre 1999 et 2007, la commune accueillait 8 habitants supplémentaires alors que dans le même temps se sont bâtis près de 40 logements. Le desserrement des ménages explique partiellement cet écart. Mais il faut également prendre en compte le décalage entre le temps de la construction et celui de l'installation : en effet rien qu'entre 2007 et 2010, 91 habitants supplémentaires ont été recensés

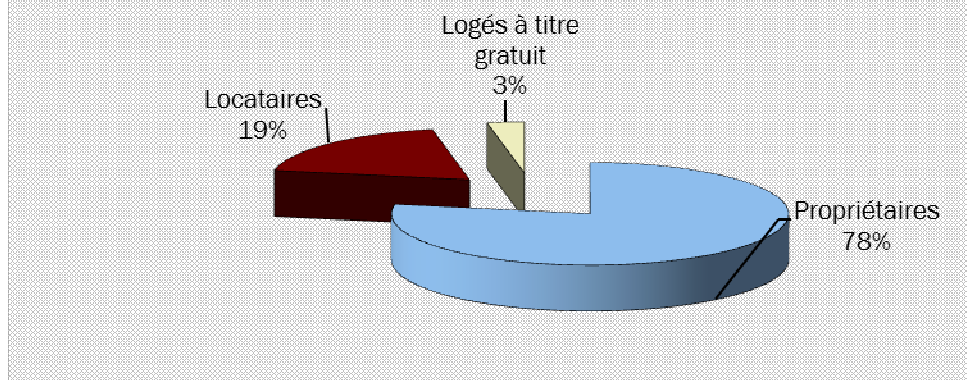
	2010	1999
Maisons	346	274
Appartements	8	10

Depuis 2007, le nombre de maisons individuelles a augmenté de 26%, confirmant ainsi l'attractivité de la commune.

La quasi-totalité des résidences sont des maisons individuelles.

La diminution du nombre d'appartements correspond certainement au réaménagement de maisons individuelles qui avaient dû être divisées en appartement avant d'être à nouveau utilisées pour un usage individuel.

Statut d'occupation des résidences principales en 2010



Les habitants de la commune sont généralement propriétaires de leur logement (78%).

Mis à part la très large majorité de propriétaires, les locataires représentent 19% des résidents, ils sont complétés par 3% d'habitants logés à titre gratuits, ce qui montre tout de même une certaine mixité de l'offre.

Le déséquilibre Locataire/Propriétaire est un peu plus accentué que dans le département (68% de propriétaires contre 32% de locataires ou logés à titre gratuit).

La part de propriétaires a augmenté depuis 1999, passant de 70% à 78%. Cela signifie que les nouveaux habitants viennent principalement sur la commune pour pouvoir accéder à la propriété.

	2010	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,6	4,6
Dordogne	4,4	4,2

Au niveau du confort, les logements sont de plus en plus grands alors qu'ils accueillent des ménages de plus en plus réduits. Ils sont en général plus grands que la moyenne départementale.

3- Mobilité résidentielle

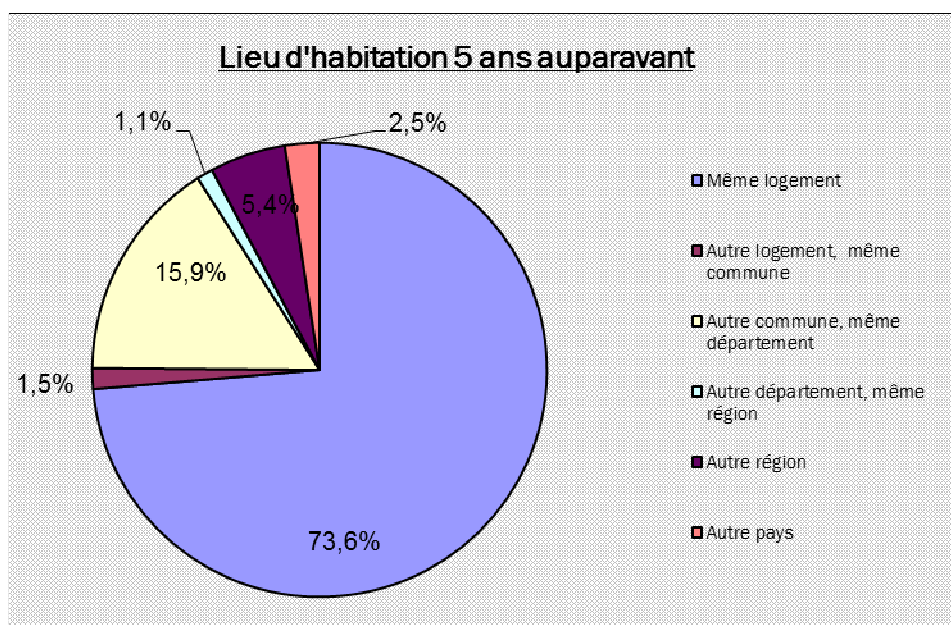
Ancienneté d'aménagement

	Nombre de ménages	%	Dordogne
Total	299	100,0%	100%
Depuis moins de 2 ans	33	11,0%	12,80%
De 2 à 4 ans	53	17,7%	17,30%
De 5 à 9 ans	40	13,4%	16,70%
10 ans et plus	173	57,9%	53,20%

Près de 60 % des ménages de la commune a emménagé depuis au moins 10 ans.

Plus 70% de la population habitaient déjà la commune 5 ans.

Ces chiffres traduisent une certaine pérennité dans l'installation.

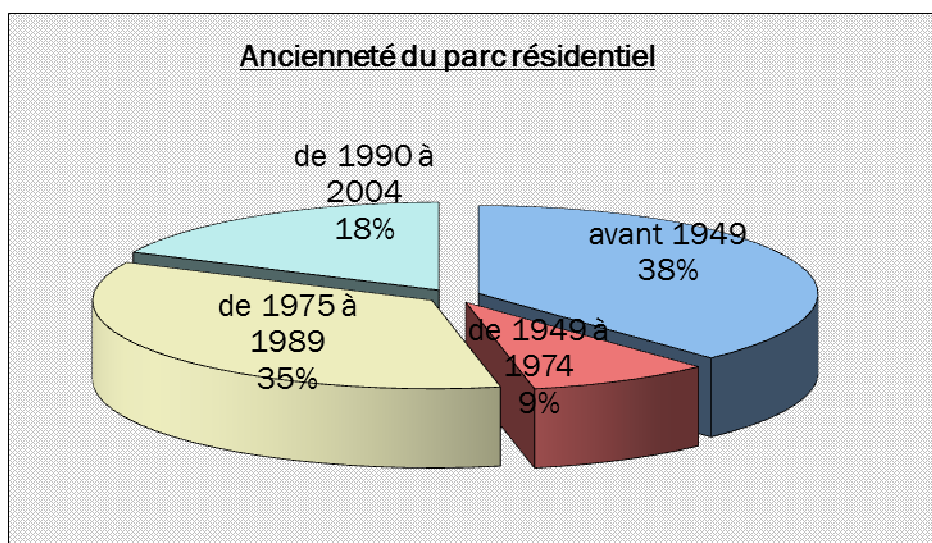


Les nouveaux habitants viennent en majorité d'autres villes de Dordogne.

	2010	Ancienneté moyenne d'emménagement en années
Total	299	19
Propriétaires	233	21
Locataires	57	9
Logés à titre gratuit	9	13

La pérennité dans l'installation à Eyliac se traduit également au travers de l'ancienneté moyenne d'emménagement qui est de 19 ans sur l'ensemble des ménages et qui va même jusqu'à plus de 21 ans pour les propriétaires. Le taux de rotation est plus important chez les locataires avec une ancienneté moyenne de 9 ans dans le même logement. Il a cependant tendance à augmenter dans le temps (ancienneté d'emménagement en 2007 pour les locataires était de 8 ans) soulignant encore une fois la pérennité dans l'installation sur la commune.

4- Evolution de la construction



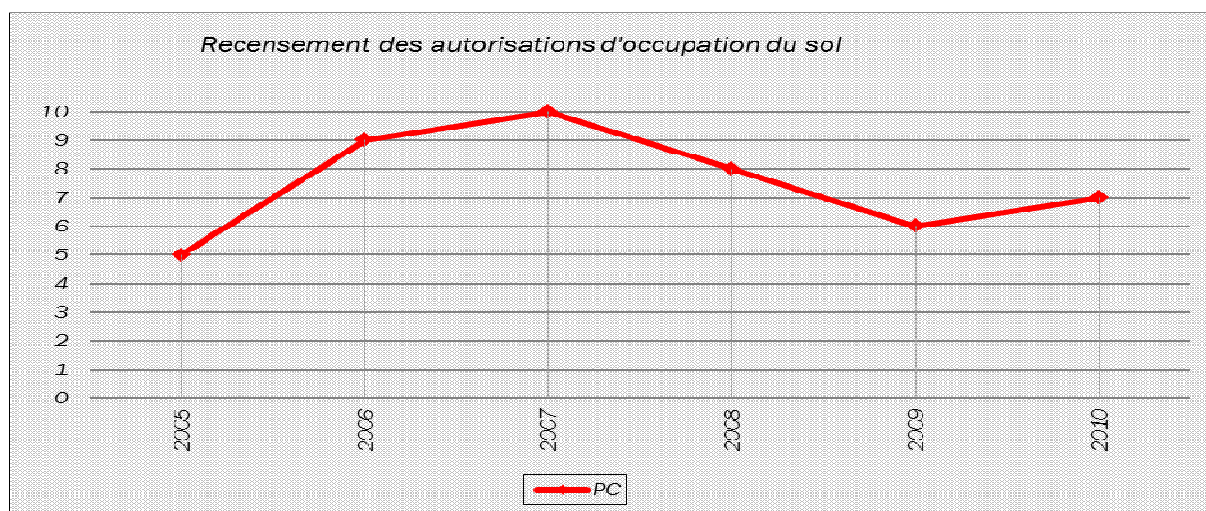
Le recensement fait apparaître une certaine hétérogénéité de l'âge des logements. La proportion de logements récents est très importante : il y a plus de logements construits après 1975 qu'avant.

Les logements d'avant 1949 représentent cependant près de 40% du parc résidentiel, ce qui est, quasiment conforme à la moyenne départementale. Ces constructions anciennes participent souvent par leur qualité architecturale au cadre de vie de la commune d'Eyliac. Le bourg dont la quasi-totalité des constructions datent d'avant 1949 en est l'illustration.

	Nombre	Nombre moyen de maisons construites par an sur la période
Résidence principales construites	262	
avant 1949	100	
de 1949 à 1974	23	0,9
de 1975 à 1989	93	6,6
de 1990 à 2004	47	3,4

Le rythme de progression de la construction neuve suit donc une évolution variée. Après une période de faible constructibilité entre 1949 et 1974, le nombre de logements construits annuellement a fortement augmenté entre 1975 et 1989 pour atteindre près de 7 résidences principales neuves par an. Le rythme a ensuite diminué entre 1990 et 2004 pour se stabiliser aux alentours de 3,5 maisons par an.

Avec les données des recensements intermédiaires, il est possible de noter que le nombre de résidences principales en 2010 était de 299, soit 36 résidences principales supplémentaires entre 2007 et 2009 ce qui correspond à 9 logements supplémentaires par an.



Depuis 2005, d'après les demandes de permis de construire déposées en mairie, le rythme est donc reparti à la hausse avec une moyenne de 8 logements créés chaque année (PC pour maison individuelle).

Cela souligne encore une fois le regain de dynamisme récent sur le territoire communal en terme de démographie et de construction.

Depuis la fin des travaux concernant l'autoroute A89, la commune est à nouveau attractive. Sa situation géographique (à une dizaine de kilomètres de Périgueux avec un double accès) et son cadre de vie agréable attirent de nouveaux habitants.

La pression foncière étant de plus en plus forte à la périphérie de Périgueux, Eyliac connaît aujourd'hui un essor important de l'habitat, d'autant plus que les logements vacants ou les possibilités de restauration de bâtis anciens soient très limitées. La demande en terrains à bâtir est donc importante.

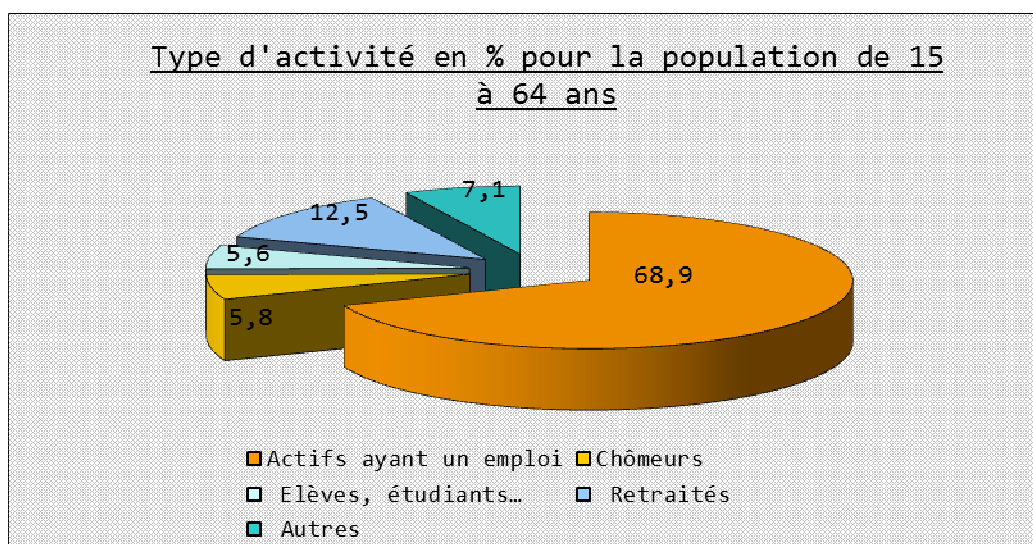
La commune souhaite maintenir le rythme récent, soit environ 7 permis de construire par an pour des constructions à usage d'habitation. L'enjeu étant notamment de diversifier l'offre entre accession et location, afin d'attirer des jeunes ménages pour permettre un renouvellement de la population et stabiliser les effectifs de l'école.

La moyenne actuelle des parcelles construites varie de 2000 à 2500 m².

III- ECONOMIE

1- Population active

Population de 15 à 64 ans	2010	1999
Total Actif en %	74,7	72,7
Actifs ayant un emploi	68,9	64,5
Chômeurs	5,8	7,9
Total Inactifs	25,3	27,3
Elèves, étudiants...	5,6	12,1
Retraités	12,5	5,8
Autres	7,1	9,3



La proportion d'actifs est importante. En effet, près de 75% des habitants d'Eyliac ayant entre 15 et 64 ans sont actifs contre 70% en Dordogne.

Parmi les actifs une très large majorité possède un emploi. Le taux de chômage est de 7,8% à Eyliac. Ce taux est de 11 % sur le département. Il est donc relativement faible d'autant plus qu'il a également connu un certain recul depuis 1999 et encore depuis 2007 où il était de 8,6. Cela va de pair avec l'attractivité de la commune pour les 45-59 ans : les nouveaux habitants sont majoritairement actifs avec emploi et ont donc la possibilité d'accéder à la propriété.

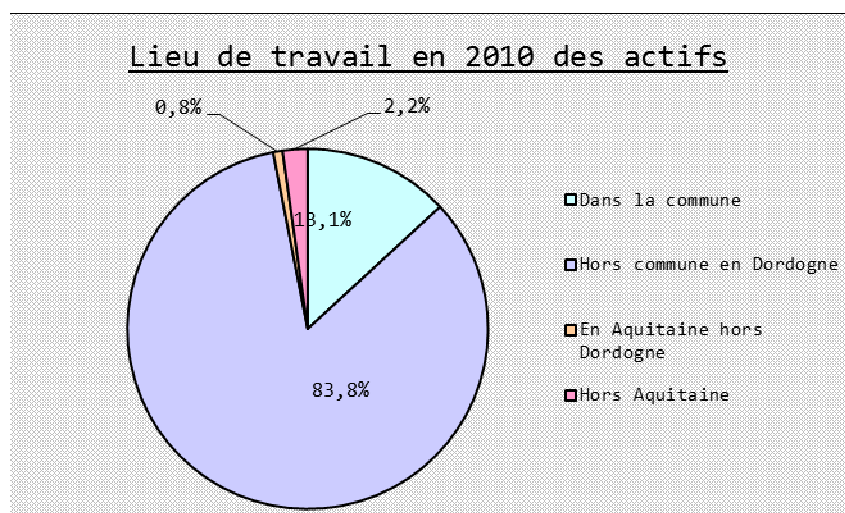
	2010	2007	1999
Taux de chômage	7,8	8,6	10,9

Les inactifs sont donc sous-représentés par rapport à la moyenne départementale. On peut noter la diminution des élèves ou étudiants en faveur d'une augmentation des retraités. Cela explique la légère diminution de l'indice de jeunesse de la population d'Eylac : en effet, du fait de la pérennité dans l'installation, les populations ont désormais tendance à rester sur place une fois la retraite atteinte.

2- Migrations alternantes

Lieu de travail des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi

	2010	1999
Actifs travaillant	358	276
Dans la commune	47	53
Hors commune en Dordogne	300	217
En Aquitaine hors Dordogne	3	1
Hors Aquitaine	8	5

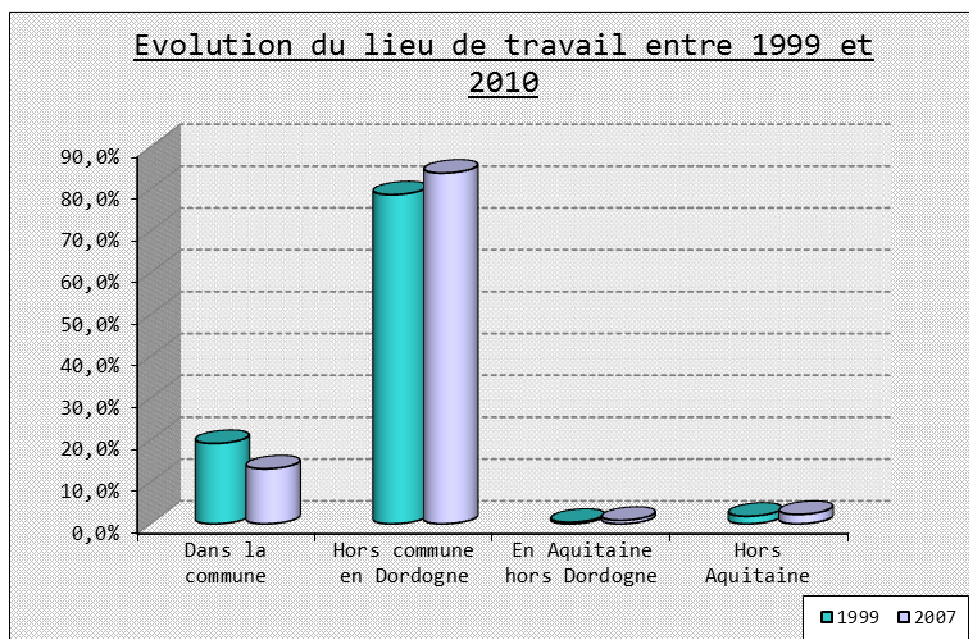


Le taux d'emploi en 2010 est de 13,1 % (le taux d'emploi correspond au nombre d'actifs habitant et travaillant sur la commune par rapport au nombre d'actifs résidant sur la commune). Ce taux est en nette diminution (il était de 19,2% en 1999). La diminution du taux est dû à la fois à l'augmentation du nombre d'actif et à la diminution d'emplois sur la commune.

	2010	1999
Nombre d'emploi sur la commune	54	61
Indicateur de concentration d'emploi	15,1	22,1

L'indicateur de concentration d'emploi correspond au nombre d'emplois existants sur la commune par rapport au nombre d'actifs résidant sur la commune : il représente le pourcentage d'actifs résidant sur la commune qui pourraient travailler sur la commune à la condition que tous ces emplois soient occupés uniquement par des habitants d'Eylac. Logiquement cet indicateur est légèrement supérieur au taux d'emploi ce qui induit que tous les emplois ne sont pas occupés par des habitants de la commune. Par ailleurs la

faiblesse de l'indicateur de concentration d'emploi renforce le caractère résidentiel de la commune, celle-ci étant loin d'être autosuffisante en terme d'activité.



Parmi les actifs occupés, une large majorité travaille donc à l'extérieur de la commune mais dans le département **et principalement sur le bassin de Périgueux et son agglomération.**

Equipement automobile des ménages

	2010	1999
1 voiture	31,8%	36,6%
2 voitures ou plus	62,9%	56,2%
Total	94,6%	92,8%

L'équipement en automobile confirme cette mobilité : plus de 9 ménages sur 10 possèdent au moins une voiture (équipement supérieur à la moyenne départementale).

3- Les activités

3-1- Les entreprises

Le recensement fait apparaître 18 entreprises en 2012. Le seul commerce présent sur la commune est la pisciculture située à La Roquette. Les autres entreprises sont majoritairement orientées au niveau de l'artisanat (plomberie, électricité, maçonnerie...)

La commune ne dispose d'aucune activité médicale ou paramédicale.

Les commerces de proximité pour les achats de première nécessité et les principaux services se situent au plus près à Saint-Pierre-de-Chignac.

Les achats plus conséquents ou spécialisés sont réalisés sur l'agglomération de Périgueux.

Eyliac apparaît comme une commune à forte vocation résidentielle. La faiblesse des services offerts est donc contrebalancée par la très grande mobilité des ménages et par la proximité de l'agglomération périgourdine, notamment le pôle économique et commercial de Boulazac-Trélissac.

3-2- L'agriculture

En 2000 et 2010, le recensement agricole sur le département de la Dordogne montre la poursuite de la concentration des exploitations. Elles sont moins nombreuses, plus grandes. Les exploitations d'Eyliac suivent la même tendance : baisse légère mais continue du nombre d'exploitations, diminution de la Surface Agricole, baisse de l'emploi lié à l'agriculture.

Exploitations agricoles	Nombre			SAU moyenne (ha)		
	2010	2000	1988		2000	1988
Toutes exploitations	35	37	39	23	24	25
dont professionnelles		17	18		43	37

En 2000, l'activité agricole regroupait alors 37 exploitations (contre 39 en 1988) dont 17 professionnelles. En 2010, on compte 35 exploitations.

Superficie Agricole	1988	2000	2010
SAU des exploitations sièges	977	873	797
Terres labourables	468	440	343
dont céréales	193	199	136
Superficie fourragère principale	733	597	
dont toujours en herbe	472	392	414
Superficie en fermage	371	352	

De fait la superficie agricole utile à Eyliac a également diminué, principalement en ce qui concerne les prairies.

D'après le recensement de 2000, l'agriculture concerne encore près de 900 hectares. Cependant cette tendance au déclin de l'activité s'est poursuivie : la superficie agricole utile totale a encore diminué entre 2000 et 2010 de 9% sur le territoire d'Eyliac.

L'activité agricole se décline en polyculture (maïs, blé), élevage de bovins et volailles et cultures maraîchères.

	Cheptel			
	Nombre exploitations		Effectifs	
	2000	1988	2000	1988
Bovins	12	25	521	621
Volailles	23	30	2596	835

Emploi agricole

	1988	2000	2010
Chefs d'exploitations et coexploitants	41	39	35
Population familiale active	74	66	
Unité de travail annuel	58	34	25

La diminution du nombre de chefs d'exploitation et coexploitants s'est également poursuivie entre 2000 et 2010 avec une baisse de 10% des effectifs. Il en est de même pour les unités de travail annuel qui sont passées de 34 en 2000 à 25 en 2010.

L'agriculture, malgré un net affaiblissement, représente encore une part importante de l'activité économique. L'activité agricole représente encore 25 unités de travail annuel et génère ainsi une large part des emplois existants à Eyliac.

L'agriculture, au-delà de son rôle au niveau spatial par les paysages qu'elle génère, joue donc un certain rôle au niveau économique. Il apparaît donc important de la préserver.

3-3- Le tourisme

La vocation touristique de la commune d'Eyliac est relativement peu développée. La seule activité correspondante est une Ferme-Auberge à la Maurinie.

Résidences secondaires

	Eyliac		Dordogne
Total logement	325	100%	
Résidences secondaires	30	8,4%	14,80%

De plus, seuls 8,4 % des logements sont des résidences secondaires, contre près de 15% en moyenne en Dordogne. Cela confirme que la commune d'Eyliac n'a pas de vocation de villégiature particulière.

IV- EQUIPEMENTS

1- Voirie

L'A89 constitue le principal axe de transit sur le territoire communal. Cet axe divise la commune mais ne la dessert pas. Il est classé en catégorie 3 dans la totalité de la traversée de la commune en terme de classement sonore (arrêté préfectoral du 18 avril 2008)

La RD6 constitue la voie principale de desserte de la commune. Elle traverse le territoire communal selon un axe Nord-Sud en passant par le Bourg. Elle permet de rejoindre Périgueux au Nord par la RD5 et le Bugue et Périgueux au Sud par la RD6089.

Le réseau de Départementale est complété par la RD6E dont le tracé dessine une parallèle à la RD6 au Sud de l'autoroute. Elle passe par La Raffinie pour ensuite rallier le Moulin de Capelot à proximité du croisement de la RD6089 et de la RD710.

La RD45E travers le quart Sud-Est de la commune.

L'ensemble de ces axes sont de gabarit modeste mais permettent une desserte très complète du territoire ainsi qu'un accès rapide aux axes de transit de plus grande envergure jouxtant la commune.

Les voies communales ainsi que les chemins ruraux complètent la desserte des hameaux.

L'ensemble des hameaux est desservi de manière satisfaisante.

2- Réseau d'Eau

Le réseau d'adduction d'eau potable couvre à 100% les secteurs bâtis D'Eylac.

La commune fait partie des Syndicats d'Adduction d'Eau Potable de la Vallée du Manoire et de la vallée de l'Auvezère. La société Véolia assure la gestion du réseau.

L'eau provient de la station de pompage et de traitement de Sainte-Marie-de-Chignac et de la station de pompage du Chaubier. La commune dispose d'autres points de captage et de sources. L'eau est stockée aux réservoirs de Puysorbier (400m³), des Mothes (270m³) et de la Maurandie (commune de Saint-Pierre-de-Chignac, 400m³). Un surpresseur se situe aux Chabannes.

3- Réseau Electrique / Gaz

La couverture par ce réseau est totale sur l'ensemble des secteurs bâtis.

Deux lignes Haute Tension traversent le Nord du territoire communal.

La Commune ne possède pas de réseau public de gaz, mais des canalisations haute pression traverse le territoire et constituent une servitude.

Voir Chapitre Servitudes p.70 et annexes en mairie

4- Assainissement

La commune ne possède pas de réseau public d'assainissement collectif.

La structure macroscopique de l'habitat, dispersé, est particulièrement adaptée à la mise en place de dispositifs individuels. Un schéma d'assainissement est en cours d'élaboration.

L'assainissement individuel peut être rendu difficile par la nature des sols argilo-calcaires ce qui implique souvent une superficie minimale des terrains constructibles.

5- Ordures Ménagères

Le ramassage des ordures ménagères est de compétence intercommunale avec une délégation Surca-SITA.

Sur la commune, sont disponibles des bornes de collecte collective ainsi que des bornes à verre et à papiers (le Bourg, La Raffinie et Les Mothes).

6- Scolaires

La commune d'Eyliac est en regroupement pédagogique avec la commune de Milhac-d'Auberoche. L'école présente dans le bourg propose une classe de maternelle ainsi qu'une classe de niveau élémentaire.

Le groupe scolaire dispose d'une garderie et d'une cantine scolaire, ainsi que d'un service de ramassage scolaire.

L'enseignement du second degré est dispensé à Périgueux.

7- Associatifs et Culturels

Plusieurs associations sont présentes sur la commune dans des domaines très divers (pêche, gymnastique...) :

Chaque année, ces associations organisent des manifestations diverses (fêtes, spectacles, tournois, lotos, repas...)

L'ensemble de ces associations participent donc à l'animation de la vie locale.

Une salle polyvalente peut être mise à disposition des habitants.

8- Sportifs

En terme d'équipements sportifs et culturels, la commune est dotée d'un stade municipal situé au Nord du Bourg.

De plus la commune possède des chemins de randonnées inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (agrément en cours).

9- Défense Incendie

Le Bourg, La Raffinie, Le Prouzier, Le Puy sont équipés en terme de défense incendie. Par ailleurs, un point d'eau aménagé est présent à La Peyrade, sur la commune de Blis-et-Born.

Des points d'eau naturels (étangs, mare) sont présents sur la plupart des secteurs constructibles.

Un projet de renforcement de la Défense Incendie est en cours d'étude. Une programmation sera établie en concordance avec le SDIS.

LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I- SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Eyliac se situe à une dizaine de kilomètres de l'agglomération périgourdine.

Elle se caractérise sa ruralité importante et à préserver : un relief créant parfois des perspectives intéressantes, un massif boisé conséquent et une agriculture participant à l'organisation territoriale, bien qu'en déclin.

Après une période de ralentissement du dynamisme démographique, lié à un solde migratoire réduit notamment du fait de la réalisation de l'A89, Eyliac est à nouveau attractive pour de nouveaux habitants.

Sa situation géographique et son cadre de vie laisse supposer que cette attractivité va se poursuivre dans les années à venir.

La vocation résidentielle est la caractéristique principale de la commune. Le déficit en services et commerces est compensé par la présence de ceux-ci dans la commune voisine de Saint-Pierre-de-Chignac et par la proximité de l'agglomération périgourdine. Le caractère naturel est également une des dominantes du territoire communal qu'il convient de préserver.

La commune peut encore absorber une croissance de sa population, permettant ainsi notamment le maintien de l'école, et éventuellement l'installation des quelques commerçants ou artisans.

Le futur développement communal devra cependant tenir compte de contraintes importantes. Le relief présente des difficultés avec des versants (ruissellements) et des perspectives visuelles à ménager (lignes de crête).

Les éventuelles difficultés d'assainissement (perméabilité des sols, pentes) seront à prendre en compte sérieusement. Il s'agira de contrôler l'extension de l'urbanisation et de s'assurer du bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement individuel. L'étendue importante de la commune se traduit par un étalement des réseaux (eau, électricité). Il s'agit de contrôler les éventuelles extensions afin d'en limiter les coûts.

Pour préserver l'avenir, il convient donc de maîtriser l'urbanisation future et de la limiter en extension des parties déjà urbanisées de la commune.

II- BILAN DE L'ANCIENNE CARTE COMMUNALE

Ancien zonage de la Carte Communale



L'objectif de la Carte Communale était déjà d'assurer le développement communal en limitant la consommation et le mitage de l'espace.

Cela s'est traduit par un regroupement de l'habitat permettant également l'équipement à un moindre coût des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Le bourg n'ayant pas de perspectives d'évolution à moyen terme du fait de l'agriculture, il a donc été décidé de conforter les hameaux existants et de privilégier l'urbanisation future sur 4 principaux secteurs : La Raffinie, La Peyrade, La Combe et la Serre.

Les autres hameaux ont généralement été confortés en remplissant les « dents creuses » et les espaces vides.

Entre 2005 et 2010, 45 Permis de Construire pour maisons individuelles ont été déposés. Lors de l'élaboration de la Carte Communale, le développement de la commune avait été envisagé sur une base de 10 permis par an. La Carte Communale actuellement opposable prévoyait une surface de zones constructibles à vocation d'habitat égale à environ 72 ha, soit 3 fois les besoins, pour prendre en compte la rétention.

Repère	Zone U	Bilan de la Carte Communale 2005/2010	
		Nombre de permis de construire	Superficie consommée
1	La Roquette	1	0,5 ha
2	Basses Chabannes	2	0,6 ha
3	Saverdennes	2	0,7 ha
4	Lapeyrade	7	1,9 ha
5	Le Bourg	2	1,5 ha
6	La Lardie	0	0 ha
7	La Raffinie	9	2,8 ha
8	La Combe Basse	6	1,6 ha
9	La Combe Haute	0	0 ha
10	Fontenille	1	0,3 ha
11	Le Prouzier/Taurelie	2	0,7 ha
12	La Gandilie	2	0,5 ha
13	La Sauvage	0	0 ha
14	La Serre	2	0,6 ha
15	La Campagnie	3	1,2 ha
16	La Barouchie	1	0,3 ha
17	Les Mothes	1	0,2 ha
18 19	Vertiol	4	1,5 ha
	Total	45	14,9 ha

Les secteurs les plus attractifs ces dernières années sont : La Peyrade, La Raffinie et la Combe.

Après 5 ans de mise en œuvre, une quinzaine d'hectares ont été consommés par l'urbanisation.

Le nombre de terrains disponibles est donc encore relativement convenable, avec encore près de 60 hectares disponibles à la construction. Cependant, nombreux font l'objet de rétention.

Il s'est donc avéré nécessaire de réadapter le zonage pour permettre une offre plus adaptée à la demande. Ces dernières années, plusieurs demandes n'ont pu être satisfaites faute de terrains constructibles à la vente.

III- PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

La commune d'Eyliac connaît depuis de quelques années un nouvel essor de son évolution démographique.

De part sa proximité de l'agglomération périgourdine, son accessibilité et son cadre de vie attrayant, il apparaît vraisemblable que cette évolution se poursuive.

L'enjeu est de chercher à préserver le caractère rural en densifiant les espaces déjà urbanisés pour éviter le mitage.

L'évolution souhaitable de la commune pour les dix prochaines années est de poursuivre le rythme actuel, soit environ 7,5 maisons neuves par an.

Les capacités de réhabilitations ou de changements de destination sont aujourd'hui quasi-nulles. De plus le phénomène de desserrement des ménages induit lui aussi un besoin en logements supplémentaires.

Sur la base des évolutions récentes, la collectivité a envisagé trois scénarii de développement pour les années à venir. Ceux-ci se basent sur les derniers chiffres connus, soit 739 habitants en 2010.

Le premier, correspondant à l'hypothèse haute, se base sur une croissance de population moyenne annuelle de 5% (comme dans la période 1982/1990). A ce rythme, la population d'Eyliac augmenterait de près de 500 habitants à l'horizon 2020.

Le second, l'hypothèse basse, intègre une croissance moyenne pour les années à venir de 1% (moyenne constatée sur la période 1999/2007). A ce rythme, la population d'Eyliac augmenterait d'à peine 80 habitants à l'horizon 2020.

Le troisième scénario se place à mi-chemin entre les deux précédents : il envisage une croissance annuelle de 2,5% de la population. A ce rythme, la population d'Eyliac augmenterait d'environ 200 habitants à l'horizon 2020. La collectivité a décidé d'établir un document d'urbanisme permettant de répondre à cette dernière hypothèse, celle-ci étant cohérente avec les évolutions récentes (pour rappel la croissance annuelle entre 2007 et 2010 est de 4%, cette hypothèse est donc mesurée car légèrement inférieure aux dernières tendances). Cette hypothèse intermédiaire envisage donc une croissance adaptée qui permet une intégration progressive de la population et des équipements qui y sont liés.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hypothèse haute	739	776	815	855	898	943	990	1040	1092	1146	1204
Hypothèse basse	739	746	754	761	769	777	784	792	800	808	816
Hypothèse intermédiaire	739	757	776	796	816	836	857	878	900	923	946

Besoins en logements induits

Afin de permettre cette croissance d'environ 210 nouveaux habitants à l'horizon 2020, en prenant en compte une moyenne de 2,4 personnes par ménages, il sera nécessaire de produire 90 nouvelles résidences principales.

Parmi les logements vacants, le scénario de développement pose le postulat que 50% d'entre eux auront la possibilité de réintégrer le statut de résidences principales, soit un potentiel de 15 logements (les autres faisant l'objet d'une rétention ferme).

Afin de répondre aux besoins, il est donc nécessaire de créer 75 constructions nouvelles à usage d'habitation.

Cela génère donc une moyenne théorique de 7,5 constructions nouvelles par an, pour les 10 prochaines années.

Cette moyenne théorique coïncide par ailleurs parfaitement avec le niveau de construction constaté ces dernières années et la volonté communale de développement pour les années à venir.

Les perspectives de développement pour les années à venir envisagées par la collectivité sont donc de l'ordre de 75 constructions nouvelles sur des terrains d'environ 2000m² (superficie souvent nécessaire pour le bon fonctionnement de l'assainissement autonome du fait de la nature argilo-calcaire des sols).

Pour les 10 prochaines années, cela représente un besoin d'environ 15 hectares à destination de l'habitat futur.
($7,5 \times 10 \times 2000 \text{m}^2 = 15 \text{ ha}$)

Compte tenu des blocages fonciers, l'offre en terrains à bâtir doit être supérieure aux besoins estimés pour éviter la tension du marché. Un coefficient de rétention est donc appliqué. Dans un souci d'économie de l'espace, celui est minoré par rapport à la première carte communale et passe donc de 3 à 2,5.

La Carte Communale prévoit donc une surface de zones constructibles à vocation d'habitat évaluée à environ 37ha, soit environ 2,5 fois les besoins ($15 \times 2,5 = 37,5 \text{ ha}$). Par ailleurs, certains de ces terrains font déjà l'objet de projet comme le lotissement à La Combe basse.

Le projet d'aménagement d'Eyliac s'appuie sur la volonté d'atteindre un équilibre entre l'extension urbaine de la commune et les mesures de protection du patrimoine naturel et bâti.

Afin de limiter la consommation de l'espace, la commune a dû rectifier son hypothèse de développement par rapport aux pratiques précédentes : pour ne pas surconsommer elle doit poser comme postulat que la moyenne des terrains sera inférieure dans le futur à ce qu'elle a été sur les dernières années (d'une moyenne proche de 2500m² par construction, elle projette que celle-ci descendra aux environs des 2000m²).

Par ailleurs, toujours dans un souci de préservation des espaces naturels et de limitation de leur consommation, le coefficient de rétention a nettement été revu à la baisse entre le projet établi lors de l'élaboration de la carte communale et le nouveau projet issu de la révision (2,5 dans le projet actuel contre 3 précédemment).

IV- LES CHOIX DE LA COMMUNE

1- Les Orientations de la Carte Communale

L'objectif principal de la révision de la Carte Communale est de permettre à la commune d'Eyliac de poursuivre son développement résidentiel tout en préservant ses vastes espaces naturels, en conservant des coupures d'urbanisation et en protégeant l'activité agricole.

La révision de la Carte Communale est l'occasion d'affiner le zonage réalisé lors de l'élaboration afin de le recentrer autour du bâti existant, afin de respecter les objectifs de développement durable et d'économie de l'espace inscrits dans le code de l'urbanisme. La Carte Communale ainsi révisée propose donc 37 hectares de superficie disponible à l'urbanisation contre 72 hectares lors de l'élaboration dont une soixantaine encore disponible lors du lancement de la procédure de révision.

Le futur développement communal devra également tenir compte de contraintes importantes. Le relief présente des difficultés avec des versants (ruissellement). La nature des sols peut rendre difficile l'assainissement autonome ; il apparaît donc important de contrôler l'extension des hameaux : la taille des parcelles constructibles devra être suffisante pour les filières d'assainissement et le bon fonctionnement de ces dispositifs à contrôler.

L'urbanisation de la commune ne doit pas réaliser au détriment des exploitations agricoles en activité, ni de l'exploitation de la forêt. Les espaces naturels et boisés de qualité, garants du cadre de vie et d'une activité économique, sont donc préservés en limitant la consommation de l'espace par les futures constructions. L'implantation de nouvelles maisons devra être évitée à proximité directe des élevages pour empêcher les problèmes de voisinage (bruits, odeurs).

Le développement d'Eyliac est tributaire de l'offre foncière. La redéfinition des zones constructibles alliée à la forte demande en terrains à bâtir va permettre à la commune d'Eyliac un développement parfaitement supportable par les équipements existants et engendrera peut être l'implantation des commerces et services manquants pour une commune de ce type.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont présents (le long des routes) sur l'ensemble du territoire communal.

La Carte Communale ainsi révisée est porteuse de 2 orientations principales :

1- En terme d'urbanisation à vocation principale d'habitat, l'extension de l'urbanisation est donc largement privilégiée en continuité des zones déjà urbanisées. L'enjeu est de permettre de conforter les hameaux existants.

Les zones définies lors de l'élaboration dont les caractéristiques n'étaient pas suffisantes pour justifier leur urbanisation ont été reclassées en zone Naturelle (zones agricoles, zone inondable, secteurs trop excentrés ou n'ayant pas fait l'objet de projet...).

Le zonage précédent, très ambitieux pour le Bourg, n'a pas permis son développement. La zone du Bourg a donc été réduite afin tout d'abord de préserver l'agriculture avoisinante, mais aussi pour le préserver en limitant une extension difficilement contrôlable vu les superficies proposées précédemment.

L'ensemble des superficies disponibles a été réduit de manière à respecter l'article L.110 du code de l'urbanisme, notamment en terme de gestion économe de l'espace.

Afin de pallier aux limites de la précédente carte communale, l'intégralité des zones a été revue : les limites des zones ont été revues en fonction des évolutions récentes :

- pour les secteurs attractifs comme Lapeyrade, La Raffinie ou la Combe les limites ont été revues afin de permettre la poursuite du développement de manière intégrée

- pour les secteurs peu attractifs, comme le bourg, la Lardie ou Fontenille, les zones ont été généralement diminuées ou les limites ajustées afin de limiter la consommation de l'espace et de pouvoir proposer des terrains à la construction afin de limiter la rétention.

En règle générale, la plupart des zones U ont donc été réduites et leurs limites ont été redéfinies afin que l'offre soit plus en cohérence avec la demande et afin de préserver les espaces naturels et limiter la consommation excessive de l'espace.

Les deux villages de la commune où l'urbanisation est privilégiée sont : La Raffinie et La Peyrade.

Les autres hameaux ont également été pris en compte et proposent également des disponibilités foncières : il s'agit pour la plupart de conforter l'urbanisation existante par l'intégration de parcelles intermédiaires dites « dents creuses » ou parfois par une possibilité d'extension modérée.

Pour la délimitation de chaque secteur la présence et la suffisance des réseaux ont également été prises en compte, ainsi que l'intégration paysagère, la cohérence urbaine....

2- La présente Carte Communale a également pour vocation de permettre l'implantation d'une zone d'une activité photovoltaïque sur le plateau au Sud-Ouest de la commune. Vu la faiblesse du tissu économique, l'implantation d'une activité de ce type dans un espace non-préjudiciable en terme d'impact environnemental aurait un effet totalement positif pour la commune.

2- Caractéristiques des zones

L'article L.121-1 fixe que les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1 – L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2 – La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3 – La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La Carte Communale prévoit un zonage de deux types :

- les zones N où seuls sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles
- les zones U, où les constructions sont autorisées.

3- Détail des zones U

La Carte Communale prévoit une surface de zones constructibles à vocation d'habitat égale à environ 37 ha. Compte tenu des blocages fonciers, l'offre en terrains à bâtir est égale à un peu plus de 2 fois les besoins estimés, ce qui devrait permettre d'éviter des tensions sur le marché.

	Zone	Superficie totale (ha)	Superficie Disponible (ha)
1	La Roquette	1,4	0
2	Basses Chabannes	2,9	0,7
3	Saverdennes	0	0
4	La Peyrade	8,8	4,4
5	Le Bourg	5,9	1,2
6	La Lardie	0	0
7	La Raffinie	36	14,7
8	La Combe Basse	3,4	2,1
9	La Combe Haute	3,1	2,2
10	Fontenille	2,7	1
11	Le Prouzier/Taurelie	2,6	0,8
12	La Gandilie	8,9	3,4
13	La Sauvagie	2,0	1,2
14	La Serre	5,4	2,4
15	La Campagnie	2	0,3
16	La Barouchie	1,2	0
17	Les Mothes	2,3	0
18	Vertiol Nord	3,4	1,2
19	Vertiol	3,9	1,4
	Total	96	37
A	UPv	14	

Totalité des zones U à vocation d'habitat (bâties ou non)= 96 ha soit moins de 4% de la superficie communale totale

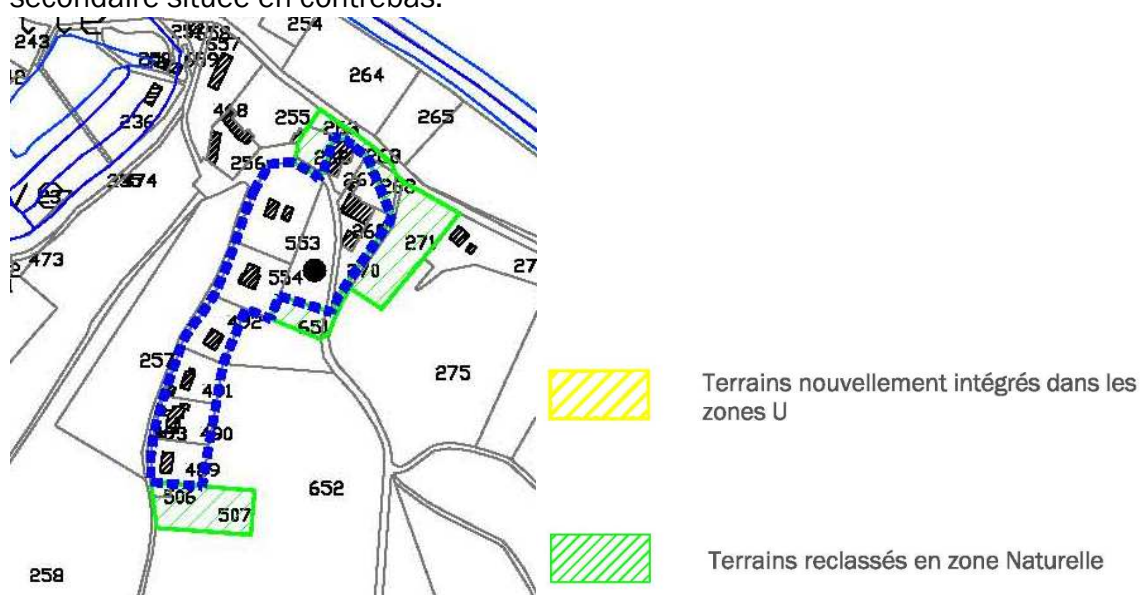
Les zones constructibles sont principalement concentrées dans la partie Sud de la commune et s'appuient toutes sur des zones déjà bâties afin de limiter le mitage.

Seul 1,7 % du territoire communal est constructible ET disponible.

Repère	Zone U	Evaluation des disponibilités foncières générées par la Carte Communale (superficies constructibles ET disponibles)		
		Lors de l'élaboration	Avant la Révision	Après la révision
1	La Roquette	1 ha	0,5 ha	0 ha
2	Basses Chabannes	1,3 ha	0,7 ha	0,7 ha
3	Saverdennes	1,7 ha	1 ha	0 ha
4	Lapeyrade	3,6 ha	1,7 ha	4,4 ha
5	Le Bourg	8 ha	6,5 ha	1,2 ha
6	La Lardie	3 ha	3 ha	0 ha
7	La Raffinie	19,8 ha	17 ha	14,7 ha
8	La Combe Basse	5,1 ha	3,5 ha	2,1 ha
9	La Combe Haute	2,7 ha	2,7 ha	2,2 ha
10	Fontenille	2,8 ha	2,5 ha	1 ha
11	Le Prouzier/Taurelie	0,7 ha	0 ha	0,8 ha
12	La Gandilie	4,5 ha	4 ha	3,4 ha
13	La Sauvagerie	0,9 ha	0,9 ha	1,2 ha
14	La Serre	3,3 ha	2,7 ha	2,4 ha
15	La Campagne	2,9 ha	1,7 ha	0,3 ha
16	La Barouchie	0 7 ha	0,4 ha	0 ha
17	Les Mothes	2,5 ha	2,3 ha	0 ha
18	Vertiol	8,2 ha	6,7 ha	1,2 ha
19				1,4 ha
	Total	71,7 ha	57,7 ha	37 ha

1- La Roquette

La zone U est limitée au bâti existant L'objectif est de ne pas permettre de nouvelles constructions dans la partie basse, facilement inondable et de limiter dans la partie haute l'urbanisation en linéaire dont l'impact visuel est important depuis la vallée secondaire située en contrebas.

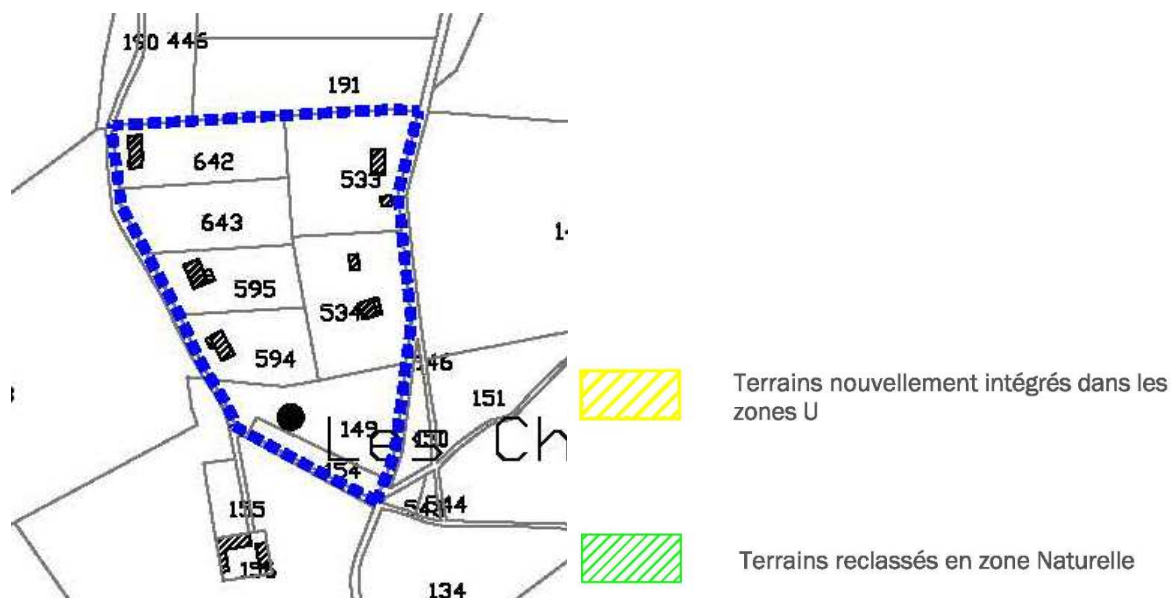


2- Basses Chabannes

Les limites de cette zone ont été maintenues. Elle englobe le bâti existant. A moins de redivision foncière, les possibilités actuelles pour de nouvelles constructions sont quasi nulles.

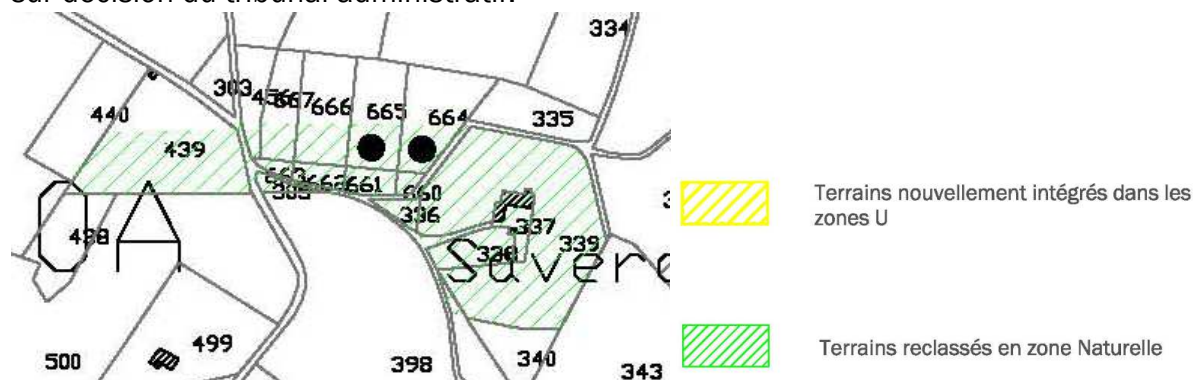
Les réseaux (AEP et Electricité) sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau.

La non-extension de la zone constructible assure ainsi la préservation du massif forestier.



3- Saverdennes

Cette zone, au caractère agricole et naturel marqué, est reclassée en zone naturelle (N) sur décision du tribunal administratif.



4- La Peyrade

Cette zone a été un lieu privilégié de la construction durant ces dernières années. Les disponibilités restantes sont principalement en second rang. Pour permettre l'urbanisation de ce second rideau, le nouveau zonage propose donc une extension au Sud de la route communale. Le chemin rural existant devra être élargi et la sortie sur la voie communale devra être sécurisée de manière à créer un accès aménagé desservant les parcelles en second rideau. Cette extension au Sud de la voie concerne 0,8 hectare de superficie disponible et permet de poursuivre l'urbanisation groupée, non-linéaire, dans un secteur équipé et attractif.

Au Nord de la VC3, une extension de la zone U est également définie afin de créer une continuité avec l'urbanisation existante sur la commune voisine de Blis-et-Born.

Les boisements présents sur la zone ne présentent pas de plantation arborée remarquable. La Défense Incendie peut être assurée par l'étang présent sur la parcelle 381b. Par ailleurs un point d'eau aménagé pour la Défense Incendie est également présent sur le territoire de Blis-et-Born.

Les réseaux (AEP et Electricité) sont en suffisance pour permettre de développer le hameau.

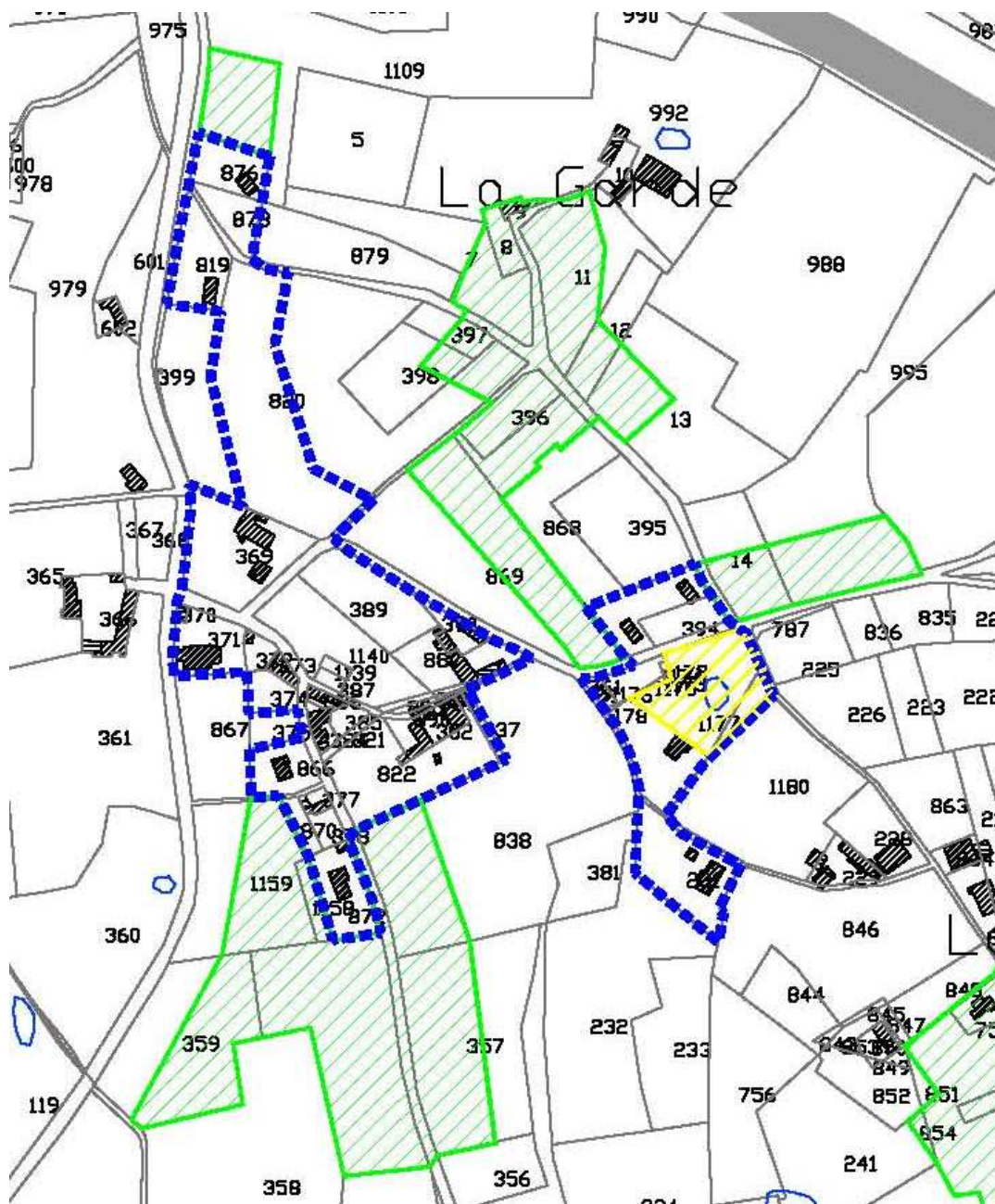


5- Le Bourg


Cette zone n'ayant pas fait l'objet de projet depuis la mise en application de la Carte Communale et étant un lieu au caractère agricole fort, ses limites ont été largement modifiées. Le bâti du Bourg est donc maintenu en zone U, avec des possibilités de développement au Nord (légèrement en retrait de la RD6 afin de préserver la perspective sur l'église) et à l'Ouest (entre le bâti existant et le cimetière). Au Sud, la zone constructible se limite au bâti existant et aux parcelles disponibles enserrées dans le tissu bâti afin de préserver la perspective sur l'église et de conserver la vocation naturelle de la zone.

L'ensemble de la zone est concerné par le périmètre de protection des Monuments Historiques (tout projet d'urbanisme situé dans ce périmètre devra recevoir l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France).

Les réseaux (AEP et Electricité) sont en suffisance pour permettre de conforter le bourg qui est par ailleurs équipé en terme de défense incendie.

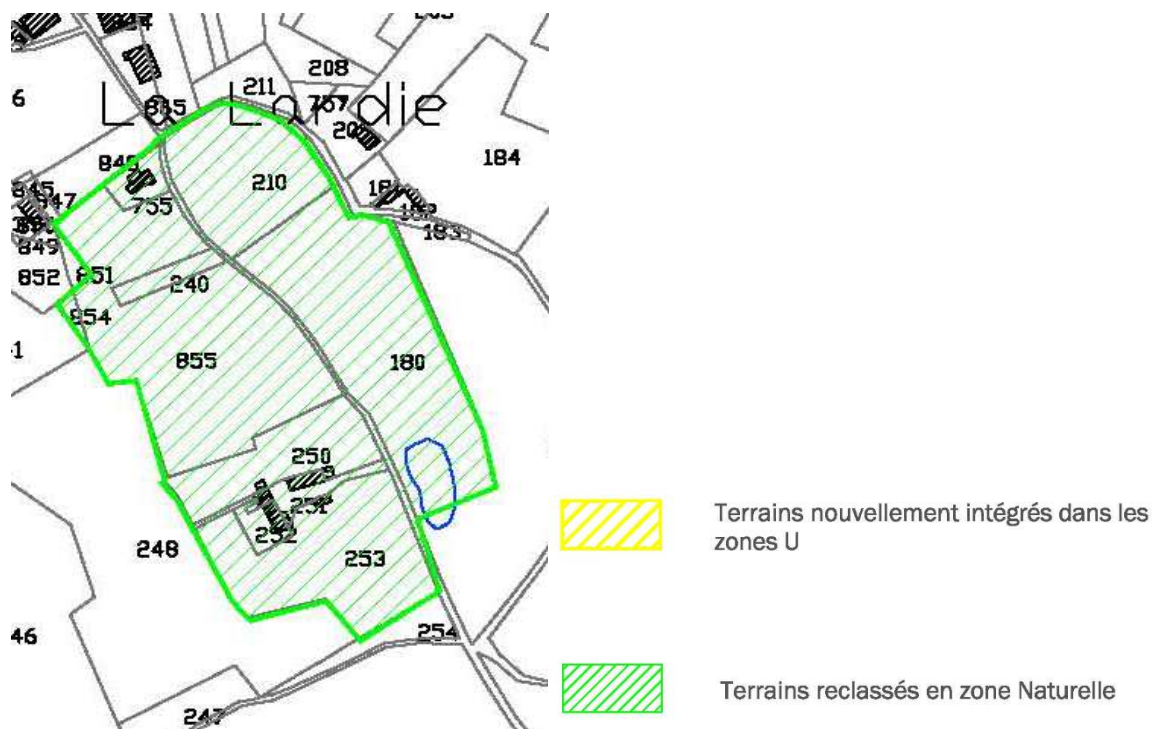


 Terrains nouvellement intégrés dans les zones U

 Terrains reclassés en zone Naturelle

6- La Lardie

Cette zone, au caractère agraire et naturel marqué, est reclassée en zone naturelle (N).



7- La Raffinie

Les limites de cette zone sont redéfinies : les parcelles situées en périphérie de la zone dont le caractère agricole (notamment les noyers en AOP) ou naturel est avéré sont reclassées en zone Naturelle.

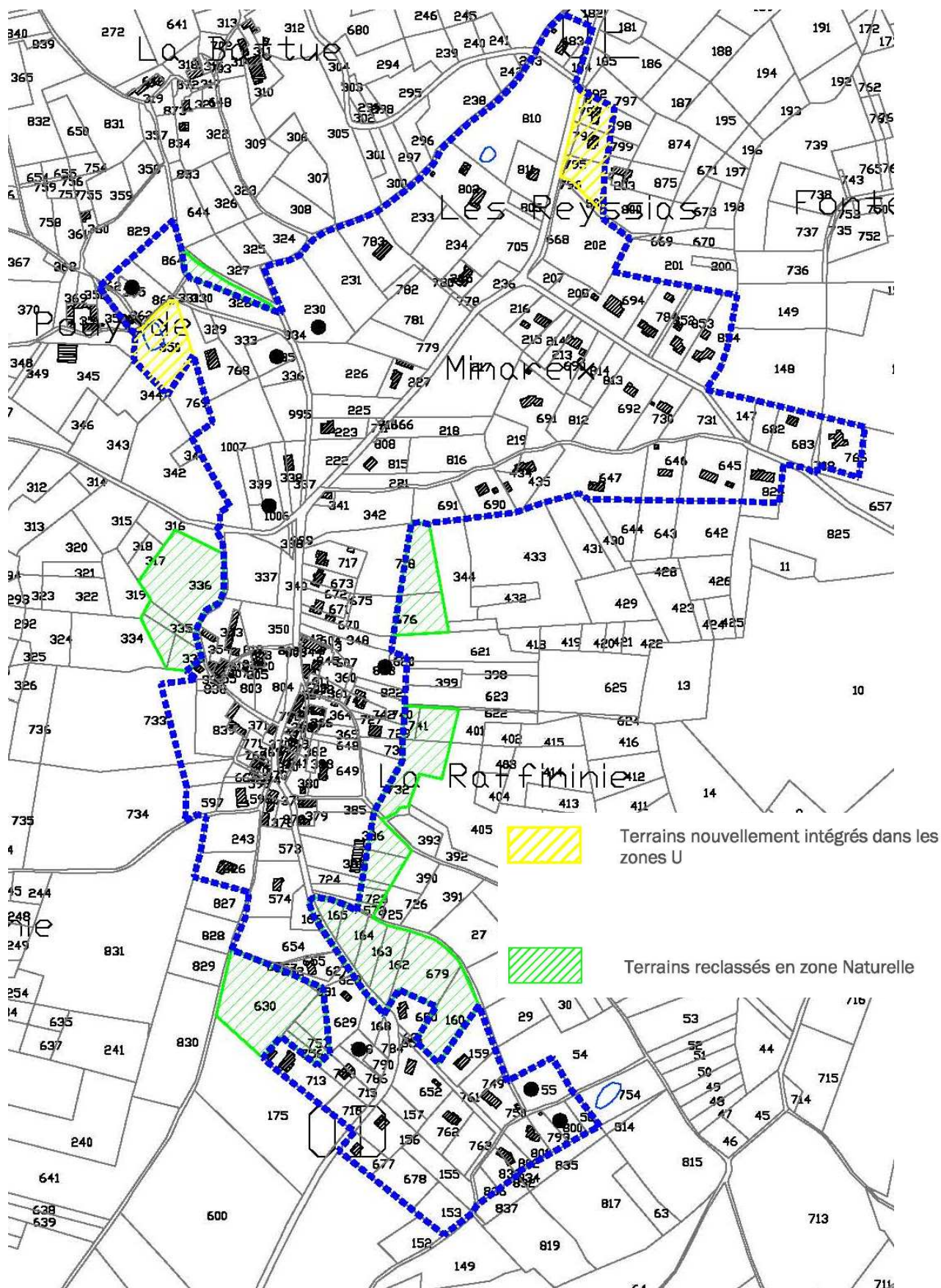
Une extension est prévue au Nord afin d'intégrer les constructions existantes.

Une extension très limitée est prévue au Nord-Ouest, lieu-dit Lapouyade, pour permettre l'installation d'une construction supplémentaire.

La zone est concernée par le passage de conduites de gaz pouvant générer des contraintes à l'urbanisation.

Les réseaux (AEP et Electricité) sont en suffisance pour permettre de développer le hameau.

Une réserve d'eau existante permet d'assurer la Défense Incendie du secteur.



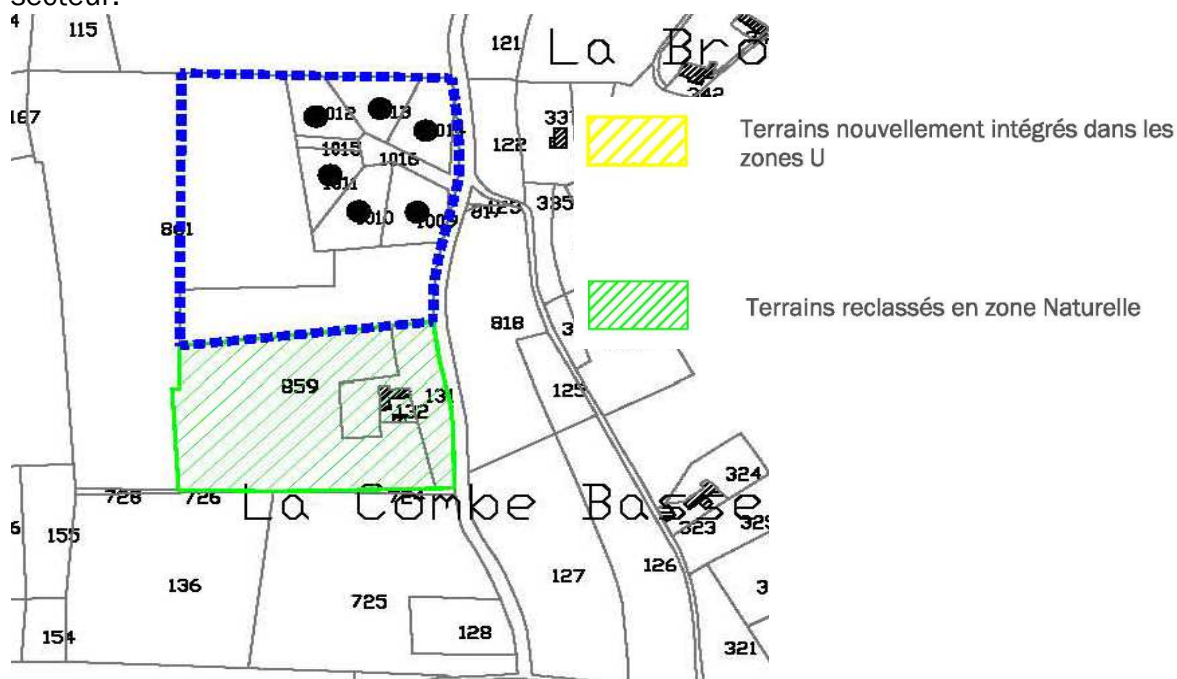
8- La Combe Basse

Le maintien du classement en zone U de ce secteur permet de conforter le hameau constitué récemment. La commune dispose de la maîtrise foncière sur la partie constructible de la parcelle 861. Une extension du lotissement est donc prévue.

Par ailleurs, compte tenu des contraintes pour l'urbanisation du bourg (Monument Historique, agriculture...), le secteur de la Combe Basse apparaît comme stratégique : il est situé à 500 mètres du bourg.

La zone est réduite au Sud afin de limiter l'urbanisation le long de la RD6 et de contenir l'urbanisation future entre le lotissement et le corps de ferme situé sur les parcelles 131 et 132. Une distance est ainsi préservée entre la ferme et le lotissement afin de limiter les conflits d'usage.

Les réseaux (AEP et Electricité) sont en suffisance pour permettre de développer le secteur.



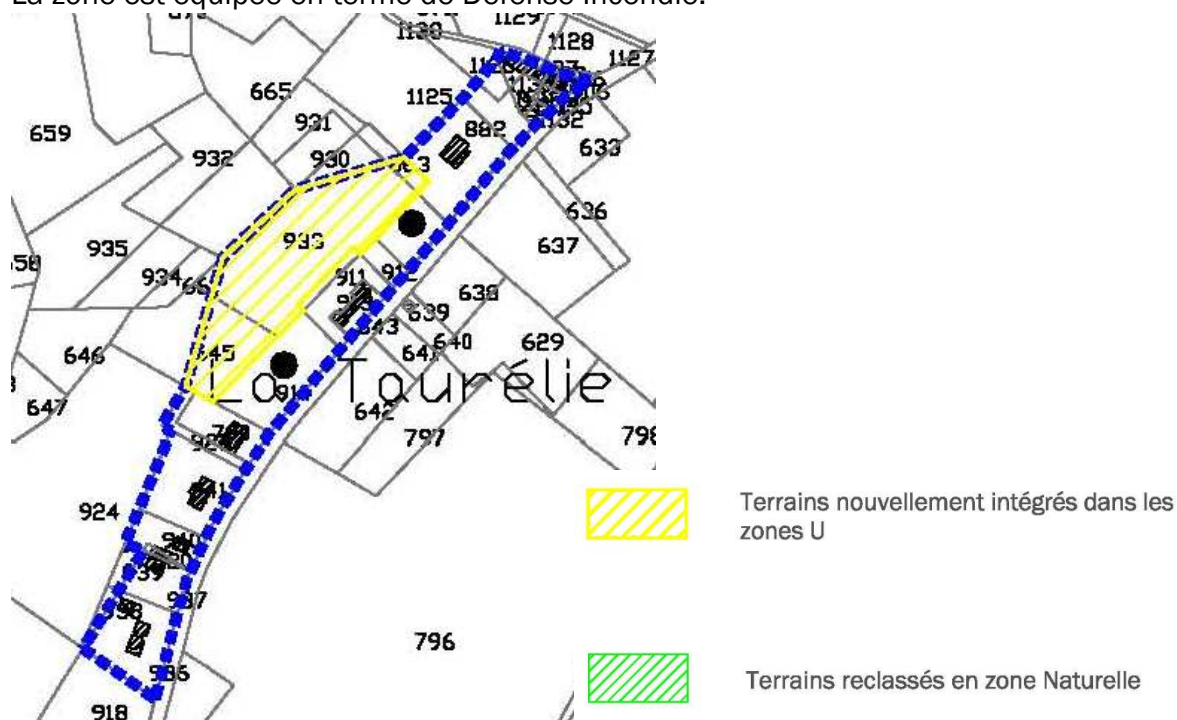
En terme d'aménagement du secteur, il est prévu que l'accès se fasse via la parcelle 1015. Afin de préserver le massif boisé, il est judicieux de prévoir une bande de recul vis-à-vis des parcelles boisées situées au Nord de la zone. Une implantation au milieu de parcelle est déconseillée car ne favorise pas l'intégration des constructions et génère généralement une surconsommation de l'espace. Il est conseillé de planter des arbres de haute tige d'essence locale afin de valoriser les espaces extérieurs. Concernant les limites séparatives, il est préférable de privilégier des haies naturelles et variées, d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage. Ces indications constituent des orientations d'aménagement qui n'ont pas de valeur réglementaire mais proposent des pistes de réflexion afin de favoriser l'intégration de l'urbanisation future.

Une réflexion pourra également être menée afin de créer une liaison piétonne en direction du bourg où se situe l'école.

Il est par ailleurs conseillé aux futurs aménageurs de prendre contact avec le CAUE ou/et l'architecte conseil de la DDT afin de maximiser l'intégration des futures constructions.

Les réseaux (AEP et Electricité) sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau.

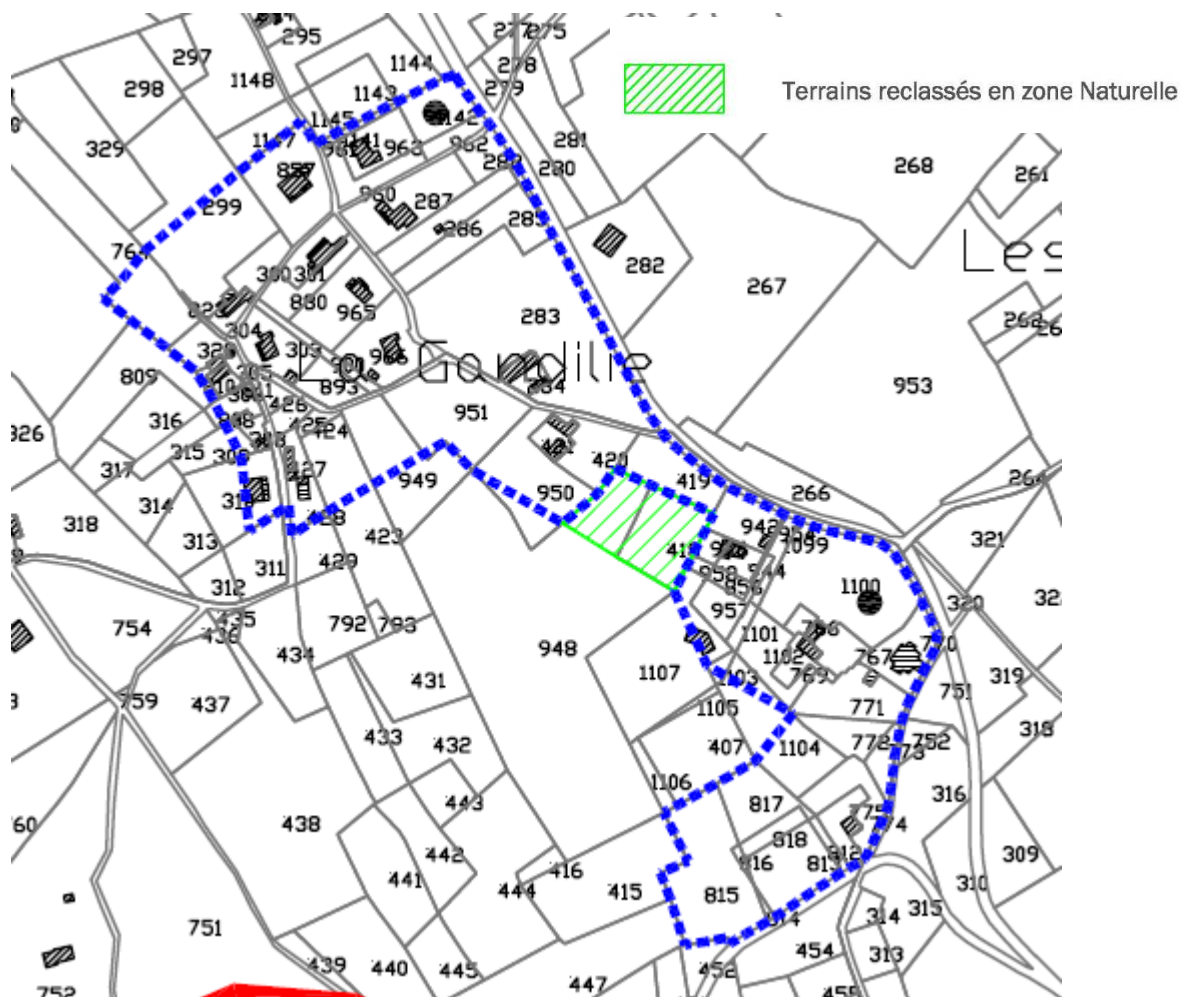
La zone est équipée en terme de Défense Incendie.



12- La Gandilie

Cette zone est maintenue en constructible pour conforter le bâti existant et de combler les « dents creuses », notamment en retrait de la voie communale. Les parcelles de noyers AOP sont exclues de la zone constructible.

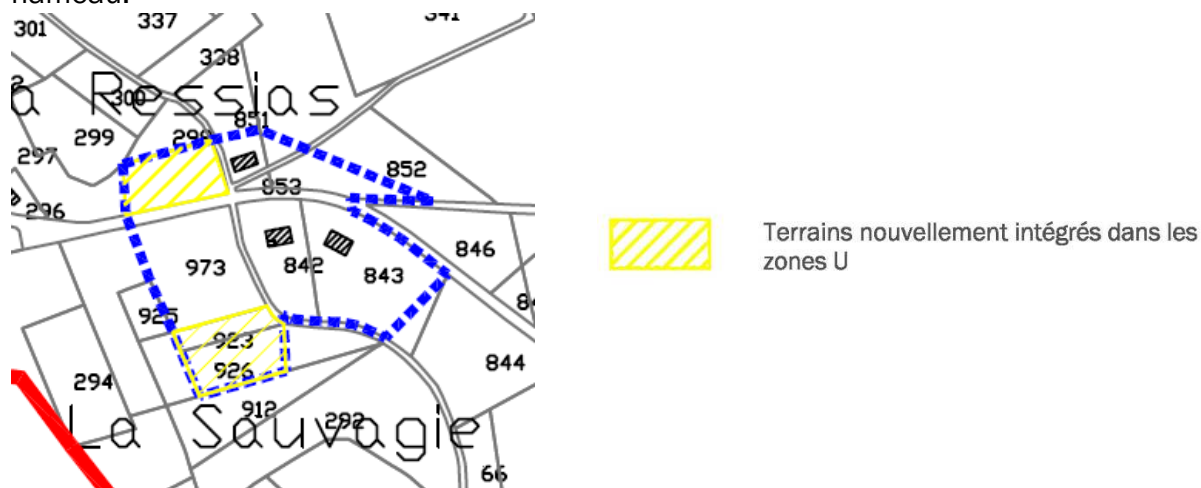
Les réseaux (AEP et Electricité) sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau.



13- La Sauvage

La zone constructible est étendue afin de permettre une extension mesurée de l'urbanisation.

Les réseaux (AEP et Electricité) sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau.



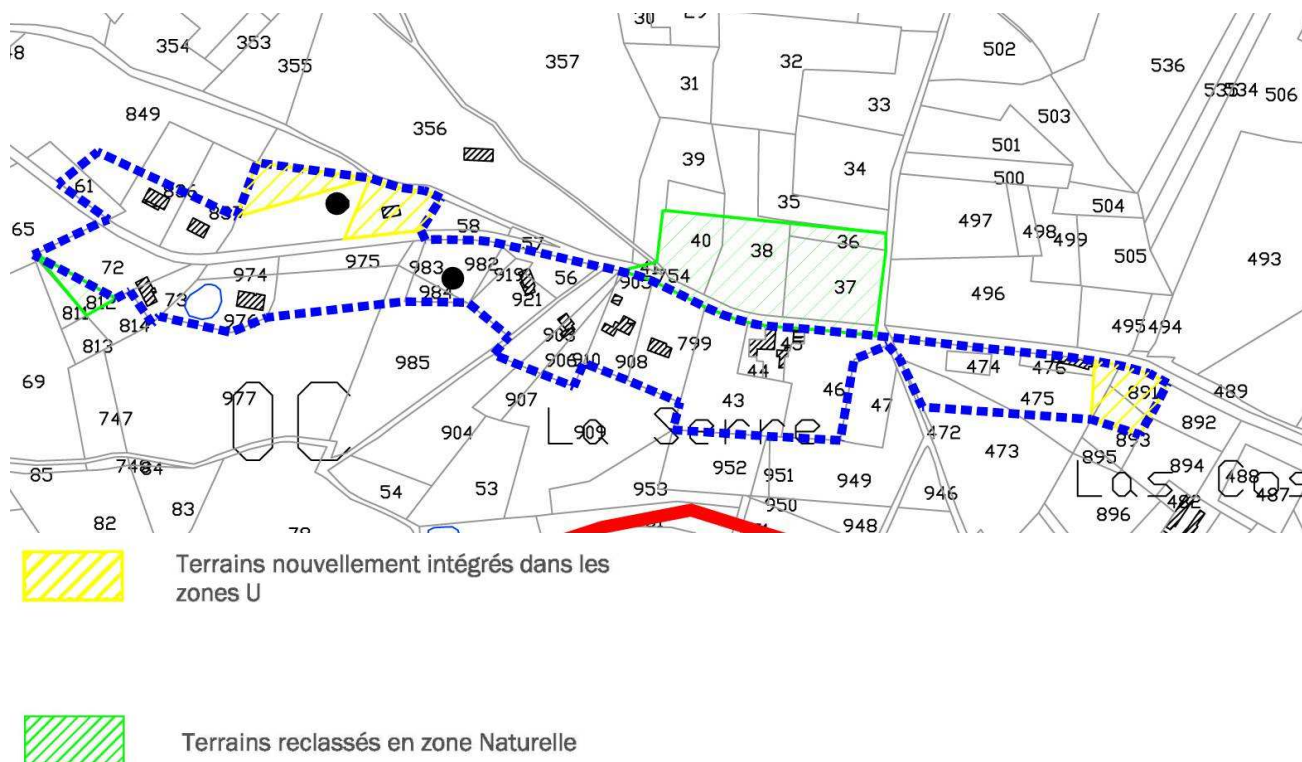
14- La Serre

Cette zone est maintenue en constructible pour conforter le bâti existant. Elle est réduite au Nord de la voie, pour préserver des espaces naturels encore non-bâtis, les parcelles se prêtant peu à l'implantation de constructions.

A l'Ouest, la zone est très légèrement étendue en profondeur de façon à permettre l'implantation des futures constructions en retrait de la voie : le terrain étant légèrement en pente, il semble plus cohérent de bâtir sur le point haut pour implanter le système d'assainissement autonome dans la partie la plus basse (une construction est par ailleurs en cours d'implantation sur cette zone, précédemment constructible).

La zone constructible est également étendue pour un lot à l'Est.

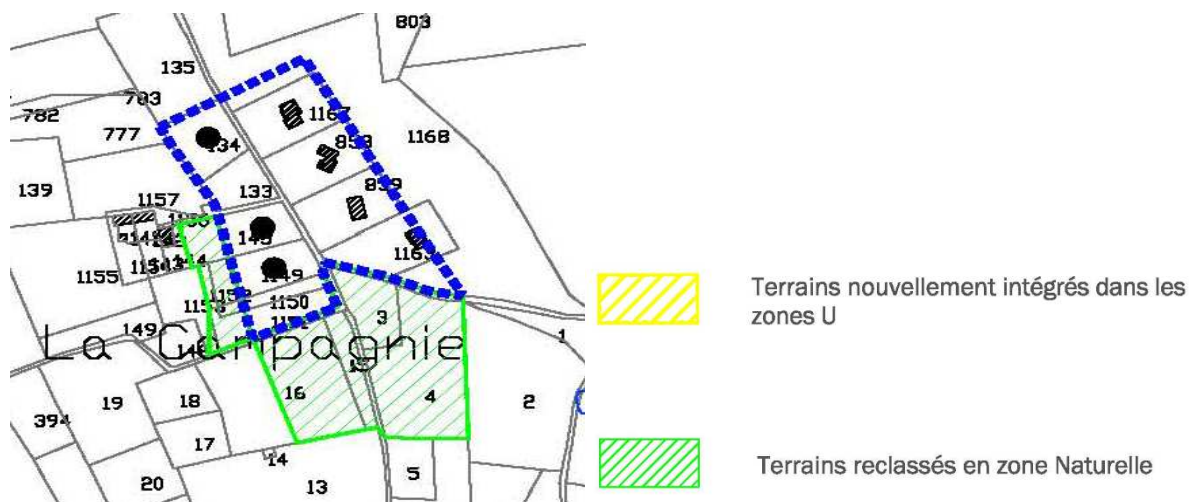
Les réseaux (AEP et Electricité) sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau.



15- La Campagnie

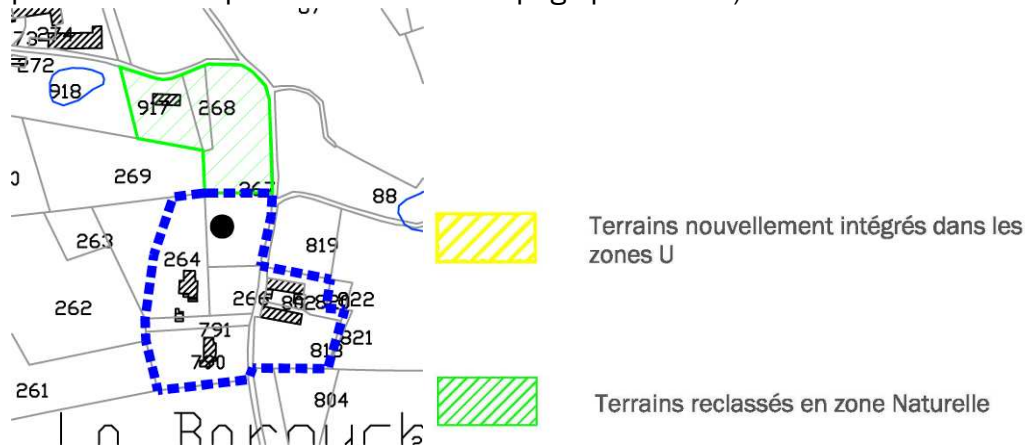
Cette zone est réduite au Sud pour préserver des parcelles au caractère agricole. Les disponibilités sont très mesurées.

Les réseaux (AEP et Electricité) sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau.



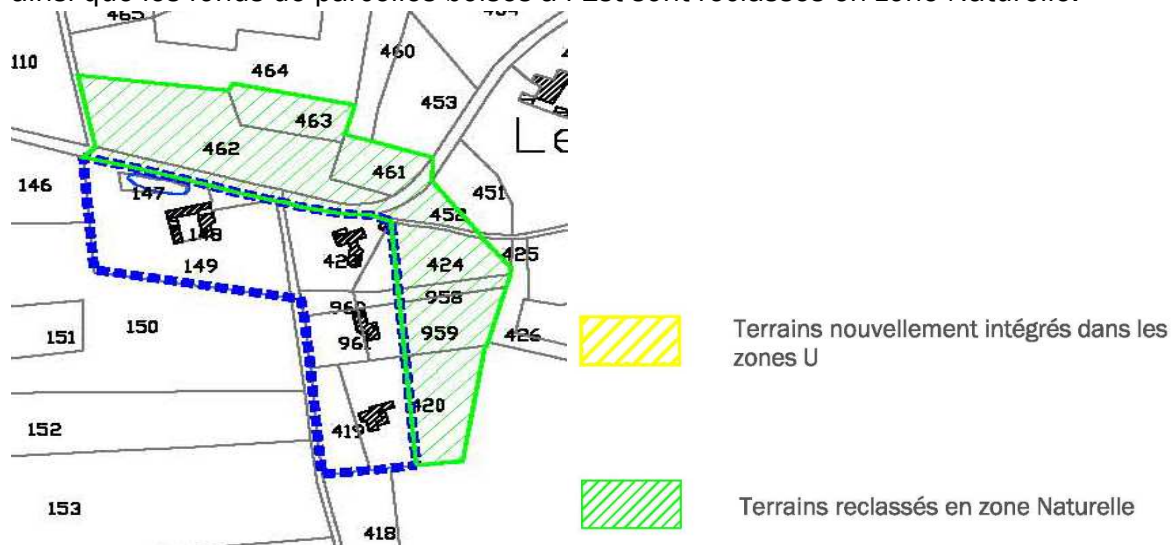
16-La Barouchie

Cette zone est réduite au Nord pour limiter l'étalement de l'urbanisation. Le bâti existant est maintenu en zone U (la zone est légèrement étendue sur la parcelle 264 afin de prendre en compte le nouveau découpage parcellaire)..



17- Les Mothes

Le bâti existant est maintenu en zone U. Les parcelles au caractère agricole au Nord, ainsi que les fonds de parcelles boisés à l'Est sont reclassés en zone Naturelle.



18- Vertiol Nord

Compte tenu du caractère agricole du secteur de Vertiol, le zonage est largement modifié.

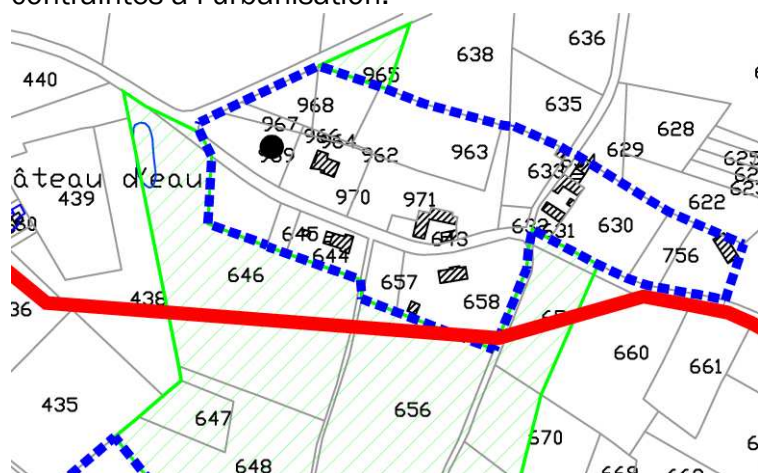
Un corridor naturel est préservé entre le hameau traditionnel au Sud et le hameau récent au Nord : l'ensemble des parcelles au caractère agraire est reclassé en zone Naturelle.

La zone bâtie au Nord de la voie communale est maintenue constructible : elle englobe le bâti existant ainsi que les parcelles intermédiaires. Vu les constructions récentes, les parcelles 963 et 928 sont maintenues constructibles afin de permettre une urbanisation groupée (prairie sans enjeu agricole, partiellement bâtie).

La parcelle 659, traversée par la conduite de gaz, est retirée également de la zone constructible.

Les réseaux (AEP et Electricité) sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau.

La zone est concernée par le passage de conduites de gaz pouvant générer des contraintes à l'urbanisation.



Terrains nouvellement intégrés dans les zones U



Terrains reclassés en zone Naturelle

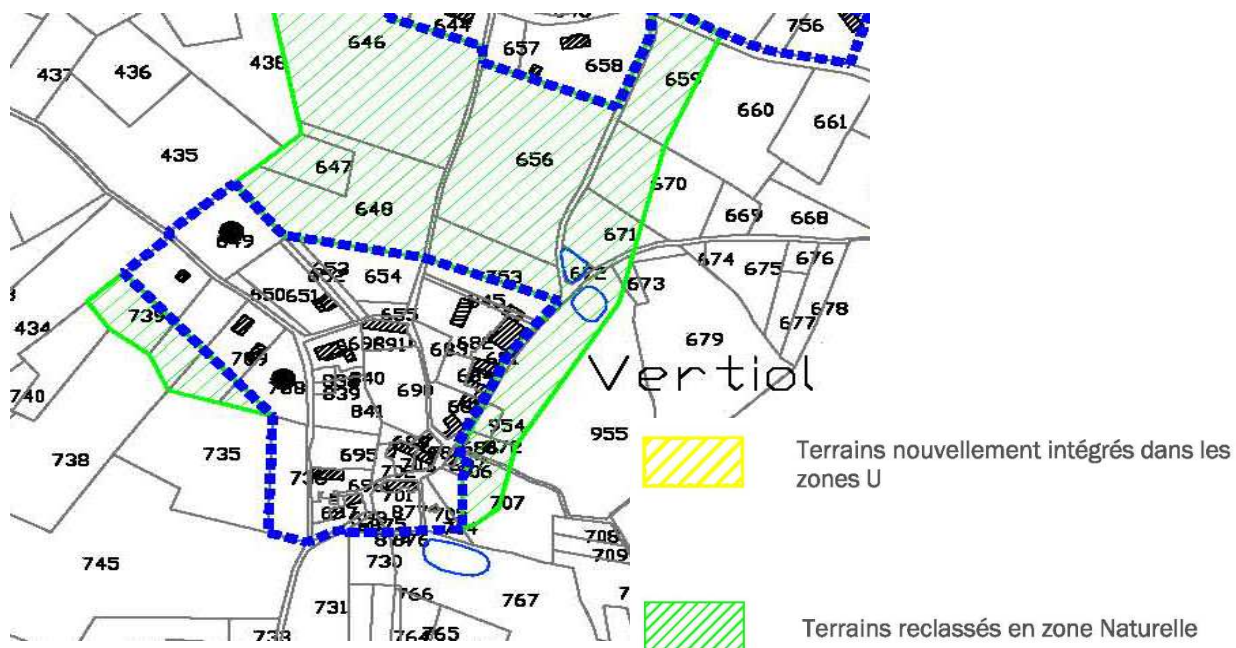
19- Vertiol

Le hameau traditionnel de Vertiol est maintenu constructible afin de conforter le bâti existant et de combler les « dents creuses ».

Une coupure végétale est ensuite préservée avec le hameau du Nord : l'ensemble des parcelles au caractère agraire est reclassé en zone Naturelle.

Les réseaux (AEP et Electricité) sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau.

La zone est concernée par le passage de conduites de gaz pouvant générer des contraintes à l'urbanisation.



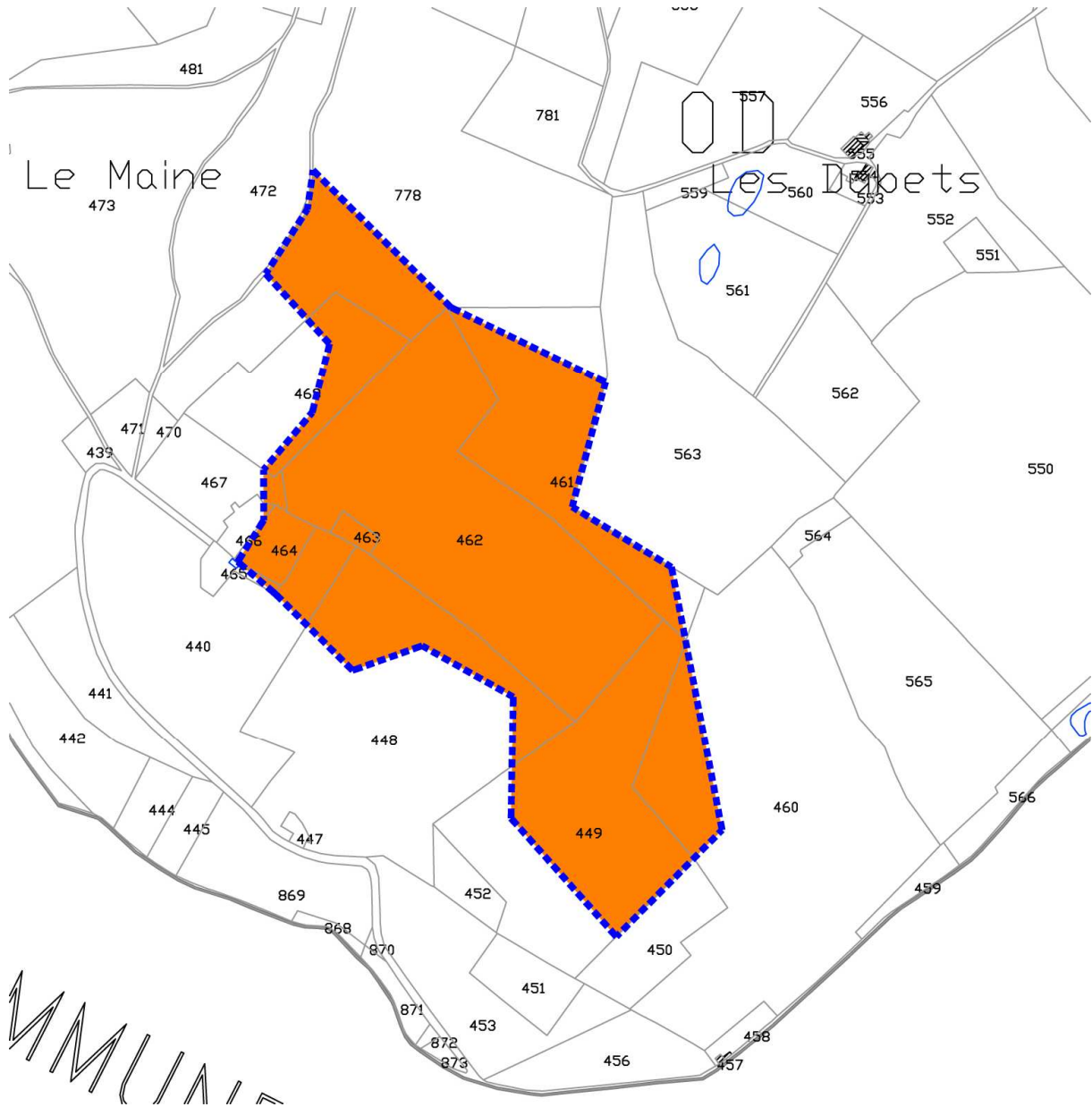
A- Le Maine du Castang – Zone Upv

Une zone Upv est créée au Sud-Ouest de la commune afin de permettre l'implantation d'une ferme photovoltaïque. Située sur des secteurs en friche, à distance de toute habitation, d'accès aisé par la RD6E et la RD6089 juste au Sud, ce secteur présente toutes les qualités pour accueillir ce type de projet.

Le projet a fait l'objet d'un avis favorable au guichet unique de la préfecture suite à une étude d'impact du projet sur l'environnement.

Les espaces exploités (vergers) sont maintenus en zone naturelle.

Le site devra être remis en état après exploitation afin qu'il retrouve sa vocation naturelle. Par ailleurs le projet devra veiller à prendre en compte le ruissellement des eaux pluviales et devra proposer une défense incendie adaptée.



Récapitulatif de l'Evolution du Zonage en terme de superficie

	Zone	Superficie totale avant révision (ha)	Superficie disponible à l'élaboration (ha)	Superficies consommées (ha)	Superficie disponible restante avant la révision (ha)	Superficie constructible supprimée (ha)	Superficie constructible ajoutée (ha)	Superficie constructible totale (ha)	Superficie constructible disponible (ha)
1	La Roquette	2,2	1	0,5	0,5	0,8	0	1,4	0
2	Basses Chabannes	2,9	1,3	0,6	0,7	0	0	2,9	0,7
3	Saverdennes	1,9	1,7	0,7	1	1,9	0	0	0
4	Lapeyrade	5,7	3,6	1,9	1,7	0	3,2	8,8	4,4
5	Le Bourg	11,6	7	0,5	6,5	6,3	0,4	5,9	1,2
6	La Lardie	5,1	3	0	3	5	0	0	0
7	La Raffinie	40	19,8	2,9	17	4,7	0,9	36	14,7
8	La Combe Basse	5,4	5,1	1,5	3,5	2,1	0	3,4	2,1
9	La Combe Haute	3,8	2,7	0	2,7	1,1	0,4	3,1	2,2
10	Fontenille	4,7	2,8	0,3	2,5	1,8	0	2,7	1
11	Le Prouzier/Taurelie	1,8	0,7	0,7	0	0	0,8	2,6	0,8
12	La Gandilie	9	4,5	0,5	4	0,4	0	9,3	3,4
13	La Sauvage	1,7	0,9	0	0,9	0	0,5	2,3	1,2
14	La Serre	5,4	3,3	0,6	2,7	1,2	0,5	5,4	2,4
15	La Campagne	3,5	2,9	1,2	1,7	1,6	0	2	0,3
16	La Barouchie	1,8	0,7	0,4	0,3	0,6	0,1	1,2	0
17	Les Mothes	4,9	2,5	0,2	2,3	2,6	0	2,3	0
18	Vertiol Nord	13,3	8,2	1,5	6,7	5,8	0	3,4	1,2
19	Vertiol							3,9	1,4
	Total	125	72	14	57,7	35,9	6,8	96	37
A	Upv							14	

V- EVALUATION DE L'INCIDENCE DE CES CHOIX

1- Equilibre entre développement urbain et protection des espaces

Pour ne pas affecter les espaces protégés et sensibles, sans freiner excessivement le développement urbain, les zones ouvertes à la construction s'appuient uniquement sur des secteurs déjà bâtis. L'objectif est d'obtenir des formes urbaines homogènes et plus denses en rupture avec l'urbanisation linéaire et diffuse qui caractérise aujourd'hui la commune.

L'inscription de nombreux hameaux en zone constructible permettra de bâtir dans les parcelles enserrées entre les résidences existantes. Cela permet de dégager des disponibilités en « finalisant » ces hameaux sans nuire au cadre de vie.

Les limites de constructibilité ont été déterminées en fonction de l'urbanisation existante, des équipements en eau potable et en électricité, tout en tenant compte de leur organisation géographique, ainsi que la végétation, le relief...

Le but sera d'obtenir des sites urbanisés homogènes, notamment en remplissant les espaces intérieurs délimités par la voirie.

D'une manière générale, les parcelles situées en second rideau pourront s'urbaniser à condition qu'elles puissent bénéficier d'accès ou de voies de cheminement interne.

Le projet d'urbanisation de la commune ne prévoit pas la possibilité de constructions nouvelles à vocation d'habitat :

- à proximité des exploitations agricoles pérennes de type élevage pour en préserver l'activité et en permettre l'extension éventuelle.
- sur les terres à forte valeur agronomique
- dans les zones jugées d'intérêt écologique et surtout comme paysages majeurs de la commune (coteaux boisés, zones naturelles).

Tous les élevages sont protégés (bovin, ovin, porcin, avicole et canin) par le règlement sanitaire départemental qui fixe des distances d'implantation par rapport aux activités.

Ces distances varient selon la nature et l'importance de l'élevage (50 à 100 mètres).

La réciprocité s'applique avec les maisons d'habitation.

Les élevages sont soumis à déclaration ou autorisation selon leur importance et leur nature au titre de la nomenclature des installations classées.

En dehors des différentes zones constructibles, le territoire communal est considéré comme zone Naturelle.

Toute construction y est interdite, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi qu'à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles (article L. 124-2 du Code de l'Urbanisme).

La Zone Naturelle n'interdit donc pas toute construction mais protège notamment les secteurs concernés de constructions nouvelles à vocation d'habitat (sauf liées à

l'exercice de l'activité agricole) ou de l'implantation d'activités économiques (hors exploitation agricole ou forestière).

Par ailleurs, toute construction liée à l'activité touristique peut être autorisée en zone naturelle, à partir du moment où elle est liée à l'activité d'une exploitation agricole (par exemple un gîte si cela permet de diversifier l'activité d'une exploitation agricole).

La définition de secteurs constructibles empêche la réalisation de constructions futures de manière diffuse, sur les hauteurs ou dans les petits hameaux dispersés.

Outre la superficie totale des zones constructibles qui est inférieure à celle produite lors de l'élaboration, la Carte Communale révisée propose une urbanisation plus concentrée et moins linéaire : les superficies disponibles sont inférieures, le bâti existant est à la base de la définition des zones constructibles.

Les lignes de crêtes sont préservées de l'urbanisation. La Carte Communale répond à l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et boisés d'Eyliaac en préservant notamment la moitié Nord de la commune. Le respect du paysage implique également l'urbanisation limitée des pentes.

Le zonage du Bourg permet de préserver la perspective vers l'église (recul de 40 mètres de la zone constructible au Nord, parcelles non constructibles au Sud)

Les deux secteurs privilégiés d'extension de la construction (La Peyrade et La Raffinie) disposent de l'ensemble des réseaux nécessaires. L'urbanisation de ces secteurs préserve les paysages environnants. Deux zones précédemment classées en U retrouvent une vocation naturelle afin de préserver l'agriculture avoisinante (La Lardie et Saverdenne). Plusieurs zones sont revues à la baisse et ne concernent quasiment plus que le bâti existant (La Roquette, Fontenille, La Barouchie, Les Mothes, La Campagnie...). L'enjeu est de limiter la dispersion de l'habitat sur le territoire communal et de favoriser l'extension de zones dynamiques (La Raffinie, La Peyrade...).

La révision de la Carte Communale permet le zonage en zone U de moins de 7 hectares précédemment en Naturel. Dans le même temps, 36 hectares précédemment en U redeviennent Naturels. La consommation des espaces naturels est donc largement limitée.

Les superficies disponibles à l'urbanisation sont désormais moins importantes, ce qui indique que le nouveau zonage englobe les espaces déjà bâtis et s'appuient sur ceux-ci pour développer l'urbanisation future.

La révision de la Carte Communale vise donc à un réel équilibre entre préservation du cadre naturel et développement de la vocation résidentielle de la commune.

En terme d'économie de l'espace, le bilan de la révision de la Carte communale est donc largement positif : les superficies reclassées en zone naturelles sont 5 fois supérieures à celles nouvellement urbanisables

Les évaluations des perspectives de développement et l'évaluation des besoins en terme de superficie constructible et disponible qui en résulte ont été revues à la baisse par rapport au projet initial.

Moins de 4% du territoire sont classés en zone U. Seul 1,7 % du territoire est constructible et disponible.

Les options de mise en valeur, notamment celle concernant les sentiers de randonnée, dans le cadre du P.D.I.P.R. (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) permettent également une préservation du patrimoine biologique.

2- Diversités des fonctions urbaines

L'idée de mixité est avant tout d'organiser le développement communal sans créer de secteurs trop isolés et spécialisés.

Le but est d'obtenir un espace homogène où les modes d'habitat, les activités économiques et les équipements se mêlent harmonieusement tout en conservant leurs espaces propres.

Par rapport à son environnement, Eyliac a un statut de commune purement résidentielle. Elle vit avec les communes voisines (activités économiques, services et commerces généraux).

Le but de la Carte Communale est de poursuivre l'accueil de populations jeunes (éventuels lotissements mixant accession et location) afin de maintenir une mixité de générations et de pérenniser les services et équipements publics (notamment l'école).

L'ouverture à l'urbanisation de 37 ha de terrains devrait répondre à ces besoins de logements. L'urbanisation se concentre principalement autour des principaux hameaux pour préserver ainsi la cadre naturel de la commune.

La commune disposant de la maîtrise foncière sur le hameau de La Combe, un programme de construction (accession et location, mixité sociale) maîtrisé pourra rapidement être mis en place.

La vocation agricole de la commune est de moins en moins affirmée. Cependant, l'agriculture est préservée, les alentours des exploitations en activité et les terres exploitées restant ou redevenant non constructibles.

Le zonage en Upv du secteur Sud-Ouest de la commune permettra par ailleurs le développement d'activité liées au photovoltaïque, assurant ainsi de nouvelles ressources pour le territoire.

3- Prévention des risques, des pollutions, des nuisances

Aucune construction nouvelle ne sera permise par la Carte Communale révisée dans les zones inondables. C'est en ce sens, par exemple, que la zone constructible de la Roquette a été réduite.

Dans une même optique de prévention des risques, les possibilités de constructions dans les pentes boisées sont limitées.

En terme de sécurité routière, la Carte Communale doit permettre d'éviter la croissance des déplacements sur les voies à faible gabarit. Les cheminements internes sont assurés principalement par la RD6, la RD6E, la RD45E et la VC201. En contre partie, les zones constructibles ont été définies en veillant à ne pas générer d'accès individuel direct sur les voies départementales. La plupart des zones sont ainsi accessibles par des voies secondaires. Là où les voies secondaires n'existent pas, les nouveaux accès créés sur les

voies départementales devront desservir plusieurs lots. Ainsi les voies communales peu larges n'auront qu'une légère croissance de circulation à supporter.

La commune veillera à leur bon entretien et procédera, si nécessaire, à leur élargissement.

L'ensemble des zones constructibles est concentré dans la partie Sud de la commune qui possède un maillage viaire en suffisance et dont l'accessibilité est favorisée par les voies départementales.

Suivant l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe d'une autoroute. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes. L'impact sonore de l'A89 a été pris en compte dans le zonage afin d'éviter des constructions nouvelles trop proches de son tracé.

Le schéma d'assainissement est en cours d'élaboration. Les premières études révèlent une incertitude quant à l'aptitude des sols pour un assainissement individuel.

La structure macroscopique de l'habitat n'e permet pas l'installation d'un réseau collectif d'assainissement. Par conséquent, une surface minimale de 2000 m² est conseillée pour qu'un terrain soit constructible : cela permet l'installation d'un système autonome fonctionnel.

L'urbanisation future d'Eyliac ne permettra pas une densification excessive du tissu bâti, c'est-à-dire sur des petites parcelles. Aucun terrain à forte pente n'est ouvert à l'urbanisation.

L'urbanisation future se fera en prenant les dispositions nécessaires au bon écoulement des eaux pluviales et usées.

4- Sur l'environnement

L'objectif de la Carte Communale est de maîtriser l'urbanisation future d'Eyliac en s'appuyant sur els hameaux existants et en limitant la consommation de l'espace. La quasi-totalité des zones s'appuient sur des constructions déjà existantes et seuls 4 % du territoire est classé en zone constructible.

La définition des secteurs constructibles empêche la réalisation de constructions futures de manière diffuse. Favoriser le mitage du territoire communal serait dommageable au cadre de vie (augmentation des déplacements ; dégradation des paysages...) et à la qualité de l'environnement (pollution...).

Les zones pouvant être urbanisées sont généralement des prés, des friches ou des boisements sans plantations arborées remarquables. La flore de la commune ne présente pas d'associations végétales à préserver.

Les massifs boisés de qualité sont également préservés par le zonage.

Des coupures naturelles ont été prévues afin de permettre le maintien de corridors écologiques pour la faune et la flore.

Certains effets notables sur l'environnement seront probablement sensibles à terme :

- l'augmentation des déchets et ordures ménagères : des tournées supplémentaires pourront être mises en place au fur et à mesure de la croissance de la population
- l'augmentation des déplacements de voitures (pollutions sonores et atmosphériques) :

L'organisation des transports collectifs et l'amélioration de la desserte en transports en commun sera étudiée à l'échelle de l'agglomération de Périgueux.

Le suivi de ces effets et de leurs limitations ainsi que la question de l'assainissement seront analysés au niveau intercommunal, notamment par la Communauté de Communes Isle Manoire.

VI- SERVITUDES PUBLIQUES ET INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

1- Liste des Servitudes fournies dans le PAC

- Servitude AC1 : Conservation du patrimoine culturel – Monument Historique : église paroissiale d'Eyliac, inscrite par arrêté du 12 octobre 1948 à l'inventaire supplémentaire. (Service responsable : SDAP)
- Servitude AS1 : Conservation du patrimoine naturel – Conservation des eaux : Source et forage du Chaubier (Service responsable : SIAEP)
- Servitude I3 : Utilisation de certaines ressources et équipements - Energie Gaz : Antenne Périgueux-Brive, Antenne Champcevinel – Eyliac, Antenne Saint-Antoine-de-Cumond – Eyliac DN300, Antenne Eyliac – Pazayac DN 150, Antenne Eyliac – Pazayac DN 250 (Service responsable : CGTO)

Des cercles glissants centrés sur les canalisations et de rayon égal à la distance indiquée dans le tableau ci-dessous (Effets Létaux Significatifs : ELS ; Premiers Effets Létaux : PEL ; Effets Irréversibles : IRE) précisent les servitudes qui s'y rattachent.

		DN	Catégories	Distance ELS (m)	Distance PEL (m)	Distance IRE (m)
Antenne Saint-Antoine Cumond - Eyliac		300	A / B	65	95	125
Antenne Menesplet Le Lardin		150	A / B	20	30	45
Antenne Champcevinel - Eyliac		250	B	50	75	100
Antenne Saint-Antoine Cumond - Eyliac	Σ D	300	A / B	65	95	125

Antenne Menesplet Le Lardin		150	A / B	20	30	45
Antenne Eyliac – Thonon Renforcement antenne Périgueux	En Triplement	250	A / B/ C	50	75	100
Antenne Menesplet Le Lardin		150	A / B	20	30	45
Antenne Eyliac – Les Farges			A / B	50	75	100

Dans le cercle glissant des ELS sont proscrits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base ; des règles de densité sont imposées.

Dans le cercle glissant des PEL sont proscrits les établissements recevant du public de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie (plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

Dans le cercle glissant des IRE, GRTGaz doit être consulté pour tout projet d'aménagement ou de construction.

- L'antenne Saint-Antoine Cumond – Eyliac – DN 300 – seule - génère une bande libre de passage (non-constructible et non-plantable) de 8 mètres de largeur (6 mètres à gauche et 2 mètres à droite de l'axe de la canalisation)
- L'antenne Menesplet Le Lardin – DN 150 – seule - génère une bande libre de passage (non-constructible et non- plantable) de 5 mètres de largeur (2,5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation)
- L'antenne Champcevinel - Eyliac – DN 250 – seule - génère une bande libre de passage (non-constructible et non- plantable) de 6 mètres de largeur (2 mètres à gauche et 4 mètres à droite de l'axe de la canalisation)

- L'antenne Saint-Antoine Cumond – Eyliac – DN 300 – en Doublement - génère une bande libre de passage (non-constructible et non-plantable) de 8 mètres de largeur (4 mètres + 2 mètres + 2 mètres de l'axe des canalisations)
- L'antenne Menesplet Le Lardin – DN 150 – en doublement - génère une bande libre de passage (non-constructible et non- plantable) de 8 mètres de largeur (4 mètres + 2 mètres + 2 mètres de l'axe des canalisations)

- L'antenne Eyliac – Thonon renforcement antenne de Périgueux – DN 250 – en triplement - génère une bande libre de passage (non-constructible et non-plantable) de 9 mètres de largeur (2 mètres + 3 mètres + 2 mètres + 2 mètres de l'axe des canalisations)

-L'antenne Menesplet Le Lardin – DN 150 – en triplement - génère une bande libre de passage (non-constructible et non- plantable) de 9 mètres de largeur (2 mètres + 3 mètres + 2 mètres + 2 mètres de l'axe des canalisations)
-L'antenne Eyliac – Les Farges – DN 250 – en triplement - génère une bande libre de passage (non-constructible et non- plantable) de 9 mètres de largeur (2 mètres + 3 mètres + 2 mètres + 2 mètres de l'axe des canalisations)

Par ailleurs, le Code de l'Environnement – Livre V– Titre V– Chapitre IV impose :

- à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le « Guichet Unique des réseaux » (téléservice www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des nom et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT),

- aux exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers) de consulter également le Guichet Unique des réseaux et d'adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

GRTGaz Région Centre Atlantique (Service DICT – 62 rue de la Brigade RAC ZI Rabion – 16023 Angoulême Cedex) doit être consulté dès lors qu'un projet de construction se situe dans la zone de danger significatifs (cercle de rayon égal à « distance IRE », centré sur la (les) canalisation(s) de transport de gaz naturel, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Toutes les informations relatives à cette servitude (caractéristiques, tracé, zones d'effet ELS, PEL et IRE...) sont en annexe (consultable en mairie).

Le tracé de la canalisation est porté sur le document graphique de zonage à titre indicatif.

- Servitude I4 : Utilisation de certaines ressources et équipements : Diverses lignes électriques MT et BT (Service responsable : EDF)
- Servitude I4 : Utilisation de certaines ressources et équipements - Ligne 63 kv Excideuil – Lesparat, ligne 90 kv Lesparat – Montignac (Service responsable : RTE)
- Servitude JS1 : Conservation du patrimoine sportif – Installations sportives (Service responsable : DDJS)
- Servitude PT2 : Utilisation de certaines ressources et équipements – Télécommunication / Protection contre les obstacles : Liaison hertzienne Périgueux – Sarlat (Service responsable : DRN)

2- Rappels

- La commune est soumise au risque retrait-gonflement des argiles. Ce risque n'interdit pas la construction. Il est en effet possible de construire, sans surcoût notable, même dans des zones où l'aléa retrait-gonflement est considéré comme élevé. Il suffit pour cela par exemple :

- d'approfondir les fondations pour qu'elles soient ancrées dans un terrain peu sensible aux variations saisonnières d'humidité ;

- d'homogénéiser ces profondeurs d'ancrage pour éviter les dissymétries (en particulier sur les terrains en pente) ;

- de réaliser un trottoir étanche autour de la maison pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des façades ;

- de maîtriser les eaux de ruissellement et les eaux pluviales pour éviter leur infiltration au pied des murs ;

- de ne pas planter d'arbres trop près de la maison ...

- Pour les constructions situées dans et à moins de 200 mètres des terrains forestiers, il est obligatoire de débroussailler dans un rayon de 50 mètres autour des constructions, y compris sur les fonds voisins, ainsi que sur 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à ces constructions.

- Des zones sensibles ont été recensées sur la commune d'Eyliac en tant que zones archéologiques. Il s'agit de :

- Le Bourg : Eglise Saint-Martin (vestige médiévaux), Château d'Eyliac (vestiges médiévaux) et cimetière médiéval et moderne

- La Gandilie (maison forte médiévale)

- La Chaloupie (maison forte moderne)

- Le Dagon (souterrain médiéval et habitat médiéval)

Les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans ces zones sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (le Service Régional de l'Archéologie devra être saisi pour avis technique de tout dossier de Certificat d'Urbanisme, de Permis de Construire ou de Déclaration Préalable de tout projet susceptible d'affecter le sous-sol).

Cette liste des secteurs sensibles ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction, le SRA devra en être immédiatement prévenu (conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine).

- A l'inventaire des phénomènes souterrains sont recensés douze sources, deux grottes au Gondeau, un gouffre, cinq puits ainsi qu'un trou à la Raffinie.

- Bien que non mentionnés dans les risques naturels, l'exposition au plomb et la problématique des termites sont également des risques à prendre en compte.

- La commune est concernée par un risque sismique minime : niveau 1 (très faible)

- La commune est concernée par le plan d'exposition au bruit approuvé en date du 19 juin 2009(aérodrome de Bassillac). Celui-ci est disponible en mairie.