

S.I.VO.M. à la carte d'ISSIGEAC  
COMMUNE DE **PLAISANCE**  
(Département de la Dordogne)

## CARTE COMMUNALE



## ***RAPPORT DE PRESENTATION***

# 1

|                                                                                 |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Mise à l'étude de l'élaboration par délibération du SIVOM à la carte d'ISSIGEAC | 15 Février 2006              |
| Mise à l'Enquête Publique                                                       | 29 Septembre-31 Octobre 2007 |
| Approbation par délibération communale                                          |                              |
| Approbation par délibération du SIVOM à la carte d'ISSIGEAC                     |                              |

**Assainissement Sols Environnement**

S.A.R.L au capital de 3.000 € - APE 7112 C - SIRET453 069 577 00014

**Bel Air - 47330 SAINT QUENTIN DU DROPT - Tél: 09.77.74.87.14**

***e-mail : [a.s.environnement@orange.fr](mailto:a.s.environnement@orange.fr)***

**Assainissement Sols Environnement**

S.A.R.L au capital de 3.000 € - APE 7112 C - SIRET453 069 577 00014

**Bel Air - 47330 SAINT QUENTIN DU DROPT - Tél: 09.77.74.87.14**

***e-mail : [a.s.environnement@orange.fr](mailto:a.s.environnement@orange.fr)***

## SOMMAIRE DU RAPPORT

|                                                                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREAMBULE</b>                                                                                            | <b>1</b>  |
| <b>CONTENU</b>                                                                                              | <b>2</b>  |
| <b>ELABORATION ET REVISION DES CARTES COMMUNALES</b>                                                        | <b>3</b>  |
| <b>APPROBATION</b>                                                                                          | <b>3</b>  |
| <b>DUREE</b>                                                                                                | <b>3</b>  |
| <b>SITUATION DE LA COMMUNE</b>                                                                              | <b>4</b>  |
| <b>I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>                                                     | <b>7</b>  |
| <b>I.1 - ANALYSE DU PAYSAGE COMMUNAL</b>                                                                    | <b>7</b>  |
| I.1.1 - INTRODUCTION                                                                                        | 7         |
| I.1.2 - LES GRANDS TRAITS DU PAYSAGE                                                                        | 7         |
| I.1.3 - LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE COMMUNAL                                               | 8         |
| <b>I.2 - LE MILIEU PHYSIQUE</b>                                                                             | <b>13</b> |
| I.2.1 - ESQUISSE GEOSTRUCTURALE                                                                             | 13        |
| I.2.2 - HYDROLOGIE ET TOPOGRAPHIE                                                                           | 13        |
| I.2.3 - HYDROGEOLOGIE                                                                                       | 14        |
| I.2.4 - GEOLOGIE                                                                                            | 16        |
| I.2.5 - PEDOLOGIE                                                                                           | 17        |
| I.2.6 - LES ZONES INONDABLES                                                                                | 17        |
| I.2.7 - LE CLIMAT                                                                                           | 18        |
| <b>I.3 - LE PAYSAGE ET LE MILIEU NATUREL</b>                                                                | <b>20</b> |
| I.3.1 - LES MILIEUX NATURELS                                                                                | 20        |
| I.3.2 - LES ESPACES NATURELS SENSIBLES                                                                      | 21        |
| <b>I.4 - DEMOGRAPHIE, POPULATION ACTIVE, ECONOMIE, HABITAT, ANALYSES<br/>ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT</b> | <b>22</b> |
| I.4.1 - LA DEMOGRAPHIE                                                                                      | 22        |
| I.4.2 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES                                                                           | 24        |
| <b>I.5 - L'URBANISME</b>                                                                                    | <b>33</b> |
| I.5.1 - LA STRUCTURE URBAINE                                                                                | 33        |
| I.5.2 - LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL                                                                         | 33        |
| I.5.3 - L'HABITAT                                                                                           | 34        |
| I.5.4 - LES EQUIPEMENTS                                                                                     | 36        |
| I.5.5 - LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE                                                                    | 37        |
| I.5.6 - LES RESEAUX                                                                                         | 38        |
| I.5.7 - LES DECHETS                                                                                         | 41        |
| I.5.8 - LES SYNDICATS INTERCOMMUNAUX                                                                        | 41        |
| <b>II - LES CONTRAINTES DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE</b>                                                  | <b>42</b> |
| <b>II.1 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</b>                                                             | <b>42</b> |
| <b>II.2 - LES AUTRES ELEMENTS AFFECTANT L'OCCUPATION DU SOL</b>                                             | <b>42</b> |
| II.2.1 - LES ZONES INONDABLES                                                                               | 42        |
| II.2.2 - LES PROTECTIONS ARCHEOLOGIQUES PREVUES DANS LE CADRE DU DECRET N°2004-490                          | 42        |
| II.2.3 - LES ZONES A RISQUE NATUREL                                                                         | 43        |
| II.2.4 - LES AUTRES ZONES A RISQUE                                                                          | 43        |
| II.2.5 - LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DU TERROIR                                                   | 44        |
| II.2.6 - LES AXES ROUTIERS ET L'ARTICLE L 111-1-4                                                           | 44        |
| II.2.7 - LES ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE                                                                    | 44        |

|                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>III - LES PREVISIONS ET BESOINS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE</b>                                              | <b>45</b> |
| <b>III.1 - La démographie, l'habitat, l'activité économique et agricole</b>                                        | <b>45</b> |
| <b>III.2 - Les enjeux urbains</b>                                                                                  | <b>45</b> |
| <b>III.3 - Le Patrimoine rural d'intérêt, les Espaces naturels et le Cadre de vie</b>                              | <b>46</b> |
| <b>IV- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS</b>                                                         | <b>47</b> |
| <b>IV.1 - Le Projet de Développement Communal de Plaisance</b>                                                     | <b>47</b> |
| IV.1.1 - OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE                                                                                    | 47        |
| IV.1.2 - CONFORTEMENT DU BOURG                                                                                     | 47        |
| IV.1.3 - CONFORTEMENT DE QUARTIERS EXISTANTS                                                                       | 47        |
| IV.1.4 - ZONE D'ACTIVITE                                                                                           | 48        |
| IV.1.5 - LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS                                                         | 48        |
| <b>IV.2 – Orientations de la carte communale</b>                                                                   | <b>49</b> |
| IV.2.1 – LE ZONAGE                                                                                                 | 49        |
| IV.2.2 – CORRELATION ENTRE LE ZONAGE ET LE PROJET COMMUNAL                                                         | 62        |
| <b>V - LES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT – PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT</b> | <b>64</b> |
| <b>V.1 – PROTECTION DES SITES NATURELS, DE L'ESPACE AGRICOLE ET DES PAYSAGES</b>                                   | <b>64</b> |
| V.1.1 - LES ESPACES NATURELS                                                                                       | 64        |
| V.1.2 - L'ESPACE AGRICOLE                                                                                          | 65        |
| V.1.3 - LE PAYSAGE                                                                                                 | 65        |
| <b>V.2 – LA STRUCTURE URBAINE</b>                                                                                  | <b>65</b> |
| <b>V.3 – LES NUISANCES, POLLUTIONS ET RISQUES</b>                                                                  | <b>65</b> |
| V.3.1 - LE BRUIT                                                                                                   | 65        |
| V.3.2 - QUALITE DE L'EAU ET DES MILIEUX RECEPTEURS                                                                 | 65        |
| V.3.3 - EAU POTABLE ET RESSOURCE EN EAU                                                                            | 66        |
| V.3.4 - LES RISQUES                                                                                                | 66        |
| V.3.5 - TRANSPORT ET QUALITE DE L'AIR                                                                              | 66        |
| <b>V.4 – LA SECURITE</b>                                                                                           | <b>66</b> |
| V.4.1 - LA DEFENSE INCENDIE                                                                                        | 66        |
| V.4.2 - LA SECURITE ROUTIERE                                                                                       | 67        |
| <b>V.5 – PRINCIPE D'ÉQUILIBRE ET DE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE</b>                                                | <b>67</b> |
| <b>V.6 – PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE</b>                                                     | <b>67</b> |
| <b>V.7 – PRISE EN COMPTE DES LOIS EN VIGUEUR</b>                                                                   | <b>67</b> |
| <b>V.8 – LA COMPATIBILITE ENTRE LES DOCUMENTS D'URBANISME</b>                                                      | <b>67</b> |

## **PREAMBULE**

### **DEFINITION DE LA CARTE COMMUNALE**

#### **OBJECTIF**

Les cartes communales respectent les principes énoncés aux **articles L.110 et L.121-1 (Article L.124-2 du Code de l'Urbanisme)**.

#### **Article L.121-1 du code de l'urbanisme**

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

***1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;***

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les cartes communales délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, sauf exception (voir ci-dessous).

***Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.***

***Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacement urbain et du programme local de l'habitat.***

## **CONTENU**

**(Article R.124-1 du Code de l'Urbanisme)** La carte communale après un **rapport de présentation** comprend **un ou plusieurs documents graphiques opposables aux tiers**.

**(Article R.124-2 du Code de l'Urbanisme) Le Rapport de Présentation :**

1° analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3° évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

**(Article R.124-3 du Code de l'Urbanisme) Le ou les documents graphiques** délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

### **Principes du zonage :**

#### **- Zones constructibles « U » :**

A l'intérieur de ces secteurs, **les constructions sont autorisées**. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol sont délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1<sup>er</sup> au titre 1<sup>er</sup> du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme).

Par convention, ces secteurs incluent les périmètres rapprochés de tous les bâtiments à usage d'habitation situés en secteur « N ». Autour de ces habitations, la construction de bâtiments annexes de type garage, abri de jardin ou piscine, de dimensions modestes par rapport au bâtiment principal suivant la jurisprudence, pourra être autorisée : les demandes seront instruites conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles d'ordre public relatifs à l'insertion paysagère et architecturale, la sécurité et la salubrité, la protection de l'environnement et de l'activité agricole.

#### **- Zones non constructibles « N » :**

A l'intérieur de ces secteurs, **les constructions ne sont pas autorisées**, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

- Zones d'activités : « Ut, Ua... »

Les plans de zonages pourront éventuellement comprendre des secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (de type industriel, artisanal, commercial, de tourisme ou de loisirs).

- Reconstruction après sinistre :

Les plans de zonages délimiteront, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisé.

## **ELABORATION ET REVISION DES CARTES COMMUNALES**

*(Article R. 124-4 du Code de l'Urbanisme)* **Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent conduit la procédure d'élaboration ou de révision de la carte communale.**

Le préfet, à la demande du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, transmet les dispositions et documents mentionnés à l'article R.121-1. Il peut procéder à cette transmission de sa propre initiative

*(Article R.124-5 du Code de l'Urbanisme)* Conformément à l'article L. 112-1 du code rural, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent consulte, lors de l'élaboration ou de la révision de la carte communale, le document de gestion de l'espace agricole et forestier, lorsqu'il existe.

*(Article R.124-6 du Code de l'Urbanisme)* Le projet de carte communale est soumis à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret modifié n°85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement. Toutefois, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent exerce les compétences attribuées au préfet par les articles 7, 8, 11, 12, 16 et 18 à 21 de ce décret.

Le dossier est composé du rapport de présentation, du ou des documents graphiques. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R.121-1.

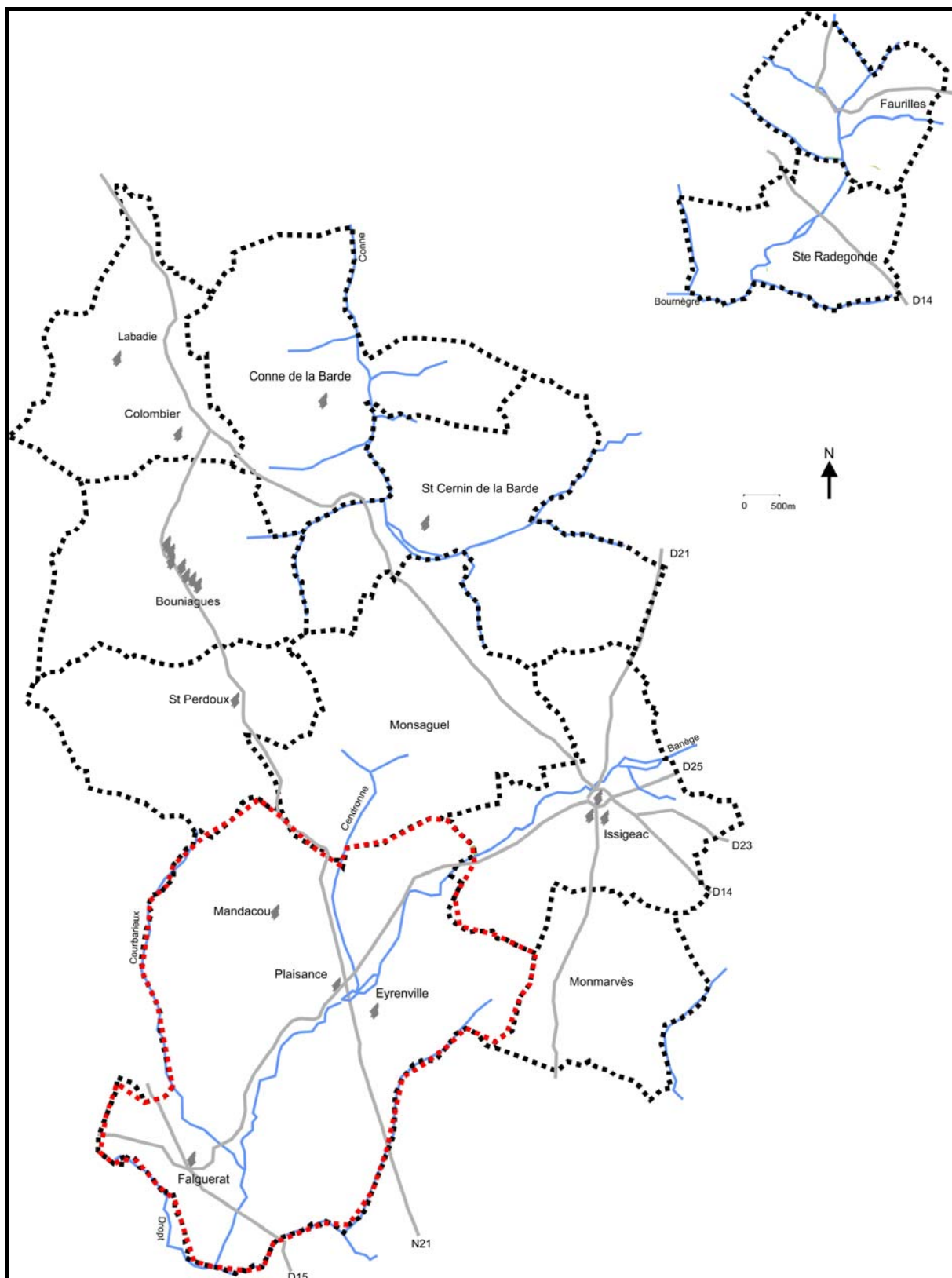
## **APPROBATION**

Après enquête publique, elles sont approuvées par délibération du Conseil Municipal puis transmises pour approbation au préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public. (**Article R. 124-2 du Code de l'Urbanisme**, modifié par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003).

## **DUREE**

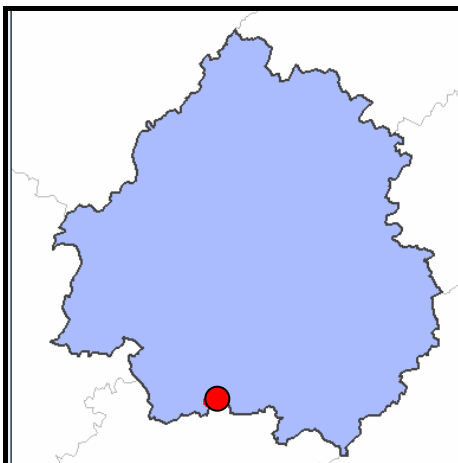
Afin de structurer au mieux la commune, favoriser le développement du Bourg et des hameaux constitués en dégagant des terrains constructibles, rentabiliser les équipements mis en place mais aussi protéger l'activité agricole et les paysages et prendre en compte le Schéma Directeur d'Assainissement, le Conseil Communautaire du S.I.V.O.M. à la carte d'Issigeac a délibéré le **15 Février 2006** pour élaborer la carte communale.

## SITUATION DE LA COMMUNE



### La situation géographique

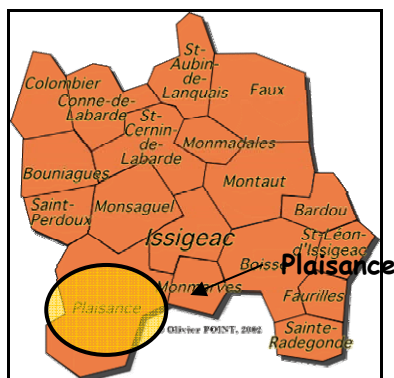
La commune de **PLAISANCE** est située dans le département de la Dordogne, à environ 17 km au Sud de BERGERAC.



●: Position de la commune dans le département de la Dordogne

La Commune de **PLAISANCE**, dont le territoire communal couvre une **superficie de 25 km<sup>2</sup>**, dont 30 ha de bois et forêts. Elle comptait **469 habitants en 2006** (19 habitants/km<sup>2</sup>) pour 410 en 1999.

La commune est située au Sud-Ouest du territoire couvert par le S.I.V.O.M. à la carte d'Issigeac :



Le territoire communal est traversé par :

- la RN21 assurant un désenclavement Nord-Sud vers BERGERAC et VILLENEUVE SUR LOT via CASTILLONNES ;
- la RD25 créant un axe Est-Ouest vers ISSIGEAC et EYMET.

L'activité économique de la commune de PLAISANCE est essentiellement assurée par **l'activité agricole** (élevage, céréales et vignes), et dans une moindre mesure par le tourisme avec un centre équestre et un terrain de golf, l'activité industrielle avec en particulier la **carrière de calcaire à ciel ouvert**, et l'artisanat de proximité.

La commune de PLAISANCE est avoisinée des communes de :

- **SAINT CAPRAISE D'EYMET** et **SAINT AUBIN DE CADELECH** à l'Ouest,
- **SAINT PERDOUX** et **MONSAGUEL** au Nord,
- **ISSIGEAC, MONMARVES** et **SAINT QUENTIN DU DROPT (département du Lot et Garonne)** à l'Est,
- **CAHUZAC** et **LALANDUSSE** (Département du Lot et Garonne) au Sud.

#### La situation administrative

**PLAISANCE** fait partie du **Pays du Grand Bergeracois**, appartient au **Canton d'Issigeac** et à l'arrondissement de Bergerac. Elle adhère au **S.I.V.O.M. à la carte d'ISSIGEAC**.

Elle s'est inscrite dans une démarche territoriale rassemblant 8 autres des communes du **S.I.V.O.M. d'Issigeac et les communes de Bouniagues et Colombier** pour élaborer des outils de planification dans une réflexion intercommunale.

La Commune n'est à ce jour **pas concernée par un périmètre SCOT**.

## I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### I.1 - ANALYSE DU PAYSAGE COMMUNAL

#### I.1.1 - INTRODUCTION

##### AVANT-PROPOS

A l'instar des territoires des communes du canton **d'Issigeac**, le territoire communal s'inscrit dans l'entité du Périgord Bergeracois ; plus précisément, la commune est principalement concernée par les entités paysagères : « **Grands espaces des paysages céréaliers** » et « **Paysages agro-viticoles du bergeracois** ».

Comme son identité participe des paysages diversifiés et typés, développés entre vallée du Dropt et de la Dordogne du territoire du **Canton d'Issigeac**, le parti pris ici est de ne tracer que les grands traits du paysage de **PLAISANCE**.

#### I.1.2 - LES GRANDS TRAITS DU PAYSAGE

Le paysage communal est principalement caractérisé par :

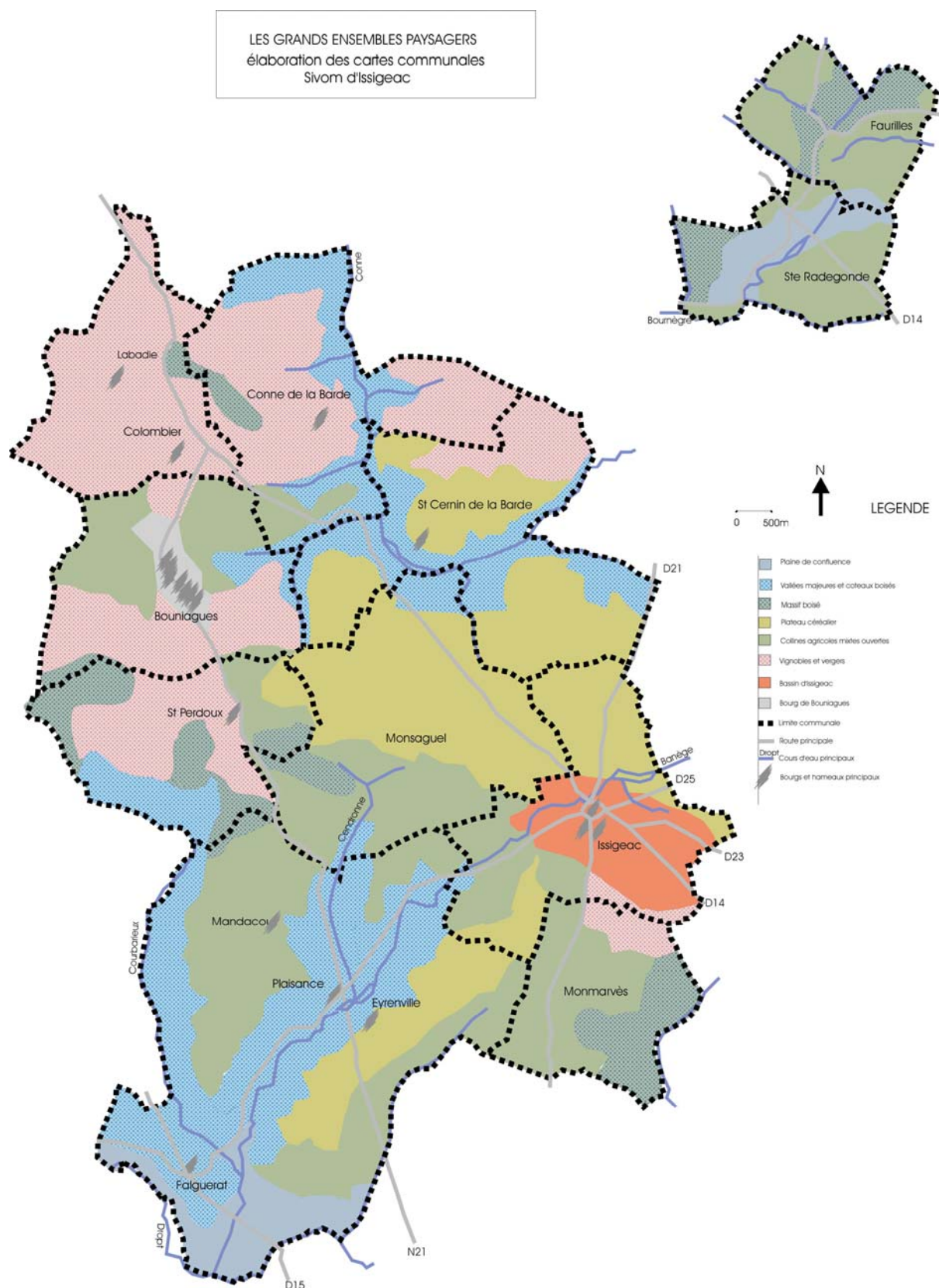
- la **qualité du patrimoine bâti ou du petit patrimoine** (moulin à eau, lavoir...),
- **des paysages agricoles et majoritairement ouverts**, offrant de vastes panoramas et perspectives,
- la **présence de la haie** qui structure le paysage, élément fondamental des ces espaces ouverts,
- **les pechs** qui ponctuent l'espace, sommets très perceptibles où se sont implantés le bâti traditionnel ou les hameaux,
- **le vignoble et son bâti** rythmant les espaces de collines ;
- la **présence de vergers** (noyers, pruniers notamment) sur des secteurs bien délimités ;
- **l'importance des massifs boisés** sur les coteaux du ruisseau de la Conne ;
- **un bourg et des hameaux traditionnels de qualité conservés**,
- **des lignes de crêtes très sensibles**,
- **un espace bâti traditionnel ouvert** (sans clôture) dans l'espace agricole.

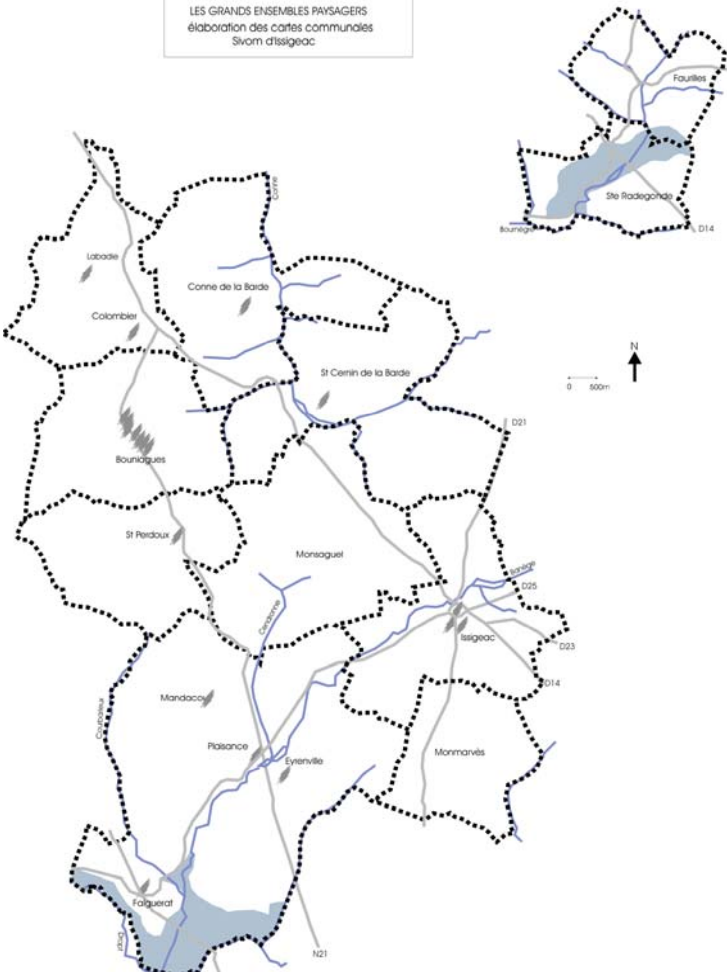
Le paysage communal offre une déclinaison entre des coteaux et des plateaux agricoles ouverts et les prémices des espaces de terreforts du Lot et Garonne. Il est principalement structuré par 4 grandes unités paysagères : les collines agricoles mixtes ouvertes, la plaine de confluence du Dropt en limite communale de CAHUZAC (département du LOT ET GARONNE), les vallées et coteaux boisés de la Banège et le plateau céréalière.

D'une façon générale, les hameaux traditionnels présentent une sensibilité importante du fait de leur organisation, de leur éventuelle situation en ligne de crête, et de leurs spécificités architecturales. Il conviendra de bien étudier les espaces de développement compatibles avec ces structures.

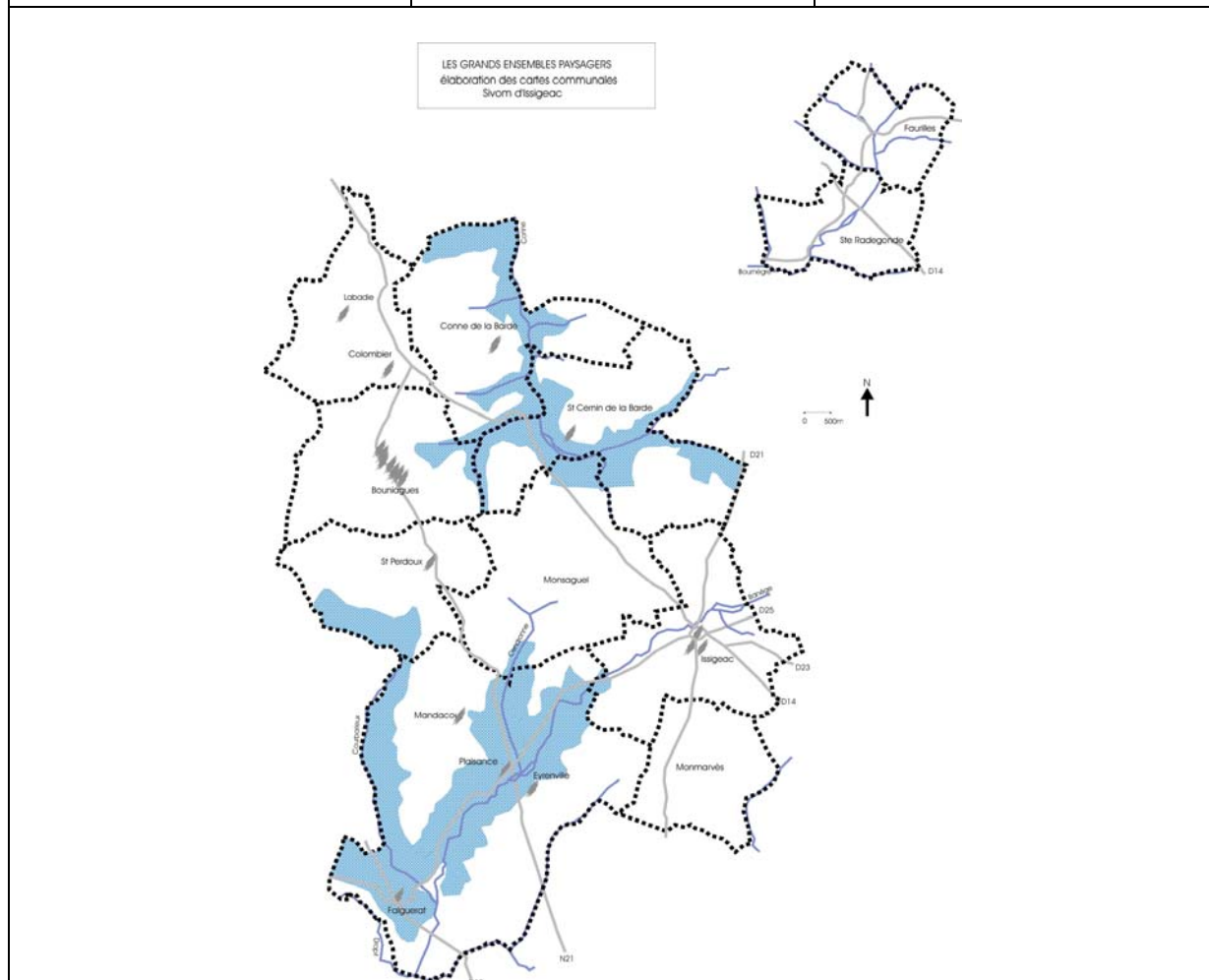
Le développement récent sous forme d'étalement linéaire n'est pas à retenir. Les logiques de l'espace ne sont parfois pas respectées : respect des entités agricoles, style architectural...

### I.1.3 - LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE COMMUNAL

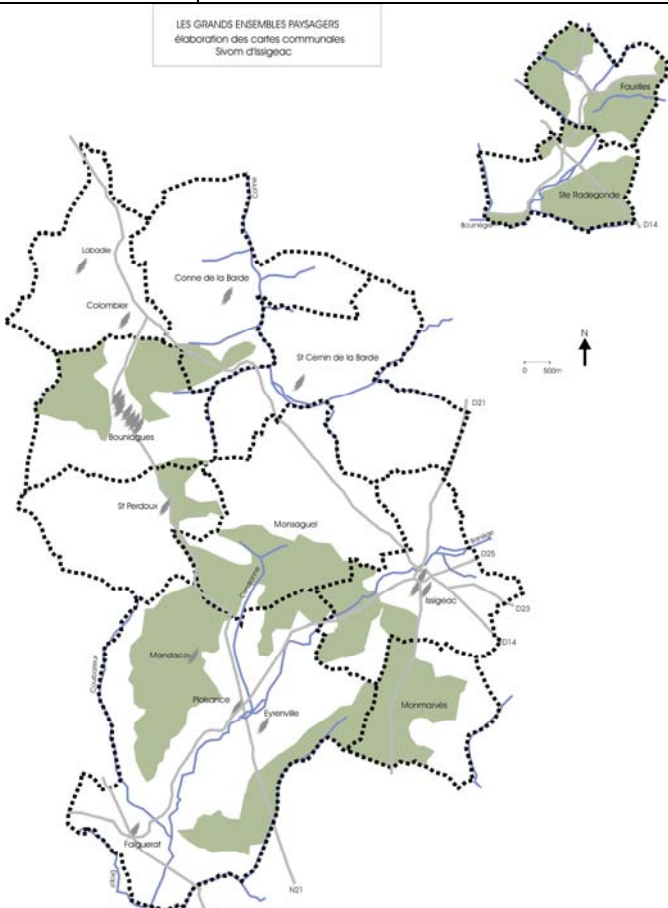


| Les plaines de confluence                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Description                                                                                                                                                                                                                               | Cette unité paysagère offre de vastes surfaces planes ouvertes sur la confluence Banège/Dropt.<br>La dimension de cette plaine tranche avec les autres espaces, notamment sur le méandre du Dropt.<br>L'occupation du sol mêle l'habitat dispersé et l'agriculture, voire les peupleraies au niveau de la Banège.<br>La plaine de confluence de la Banège offre quant à elle des espaces agricoles cultivés de type plus modernes (maïs, tournesol). |                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Traits dominants                                                                                                                                                                                                                          | Caractère et fonction paysagers                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Recommandations et potentiel                                                                                                                                                                                                    |  |
| <b>Ambiance ouverte</b><br>Plaine ouverte marquée par le réseau de lignes boisées<br><b>Masses végétales :</b> prairies, boisements feuillus,<br><b>Lignes végétales :</b> haies, ripisylve<br><b>Bâti :</b> linéaire, dispersé et hameau | Image forte du territoire par son esthétique et sa forte identité.<br>Zone agricole et naturelle.<br>Patrimoine bâti (moulin...).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sensibilité visuelle<br>Entité agricole et naturelle, développement du bâti à limiter en gardant une forme intégrée au paysage, favorisant les espaces libres entre modules urbanisés en s'inscrivant dans le maillage bocager. |  |
| <div>LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS<br/>élaboration des cartes communales<br/>Sivom d'Issigeac</div>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |  |

| Les vallées aux coteaux boisés de la Banège                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Description</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Ces ensembles paysagers forment des couloirs perceptibles qui entaillent les reliefs ; les pentes boisées de ces vallées forment une unité visuelle individualisée au sein des espaces de grands paysages ouverts dominant le territoire d'étude.</p> <p>Le bâti reste limité dans la plaine, contingenté sur les premiers reliefs, en situation dominante et fortement perceptible.</p> <p>L'occupation des sols reste dominée par les espaces de la Banège qui prolongent les espaces de grandes cultures (maïs et tournesol).</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Traits dominants                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Caractère et fonction paysagers                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Recommandations et potentiel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Ambiance ouverte</b><br/>Vallée ouverte plus ou moins bocagère limitée par des coteaux pentus et boisés très perceptibles</p> <p><b>Masses végétales</b> : prairies, champs cultivés, boisements feuillus sur les pentes,</p> <p><b>Lignes végétales</b> : haies, ripisylve</p> <p><b>Bâti</b> : moulin, activités et encrage du carrefour de la Halte de Plaisance</p> | <p>Espace de traversée permettant la découverte des coteaux depuis les points bas.</p> <p>Découverte des bâtisses, hameaux et bourgs de qualité perchés au dessus de la plaine.</p> <p>Espace de diversité paysagère.</p> <p>Repère et continuités paysagères formées par la Banège.</p>                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Sensibilité visuelle des éléments du bâti de qualité sur les coteaux, d'où une vigilance pour conserver leur intégrité.</p> <p>Développement des activités sur la Halte de Plaisance à organiser pour la cohérence de cet espace</p> <p>Conservation des liens visuels emblématique plaine/coteau (espace libres à préserver)</p> <p>Développement du bâti limité en plaine, contrainte agricole et zone inondable.</p> |



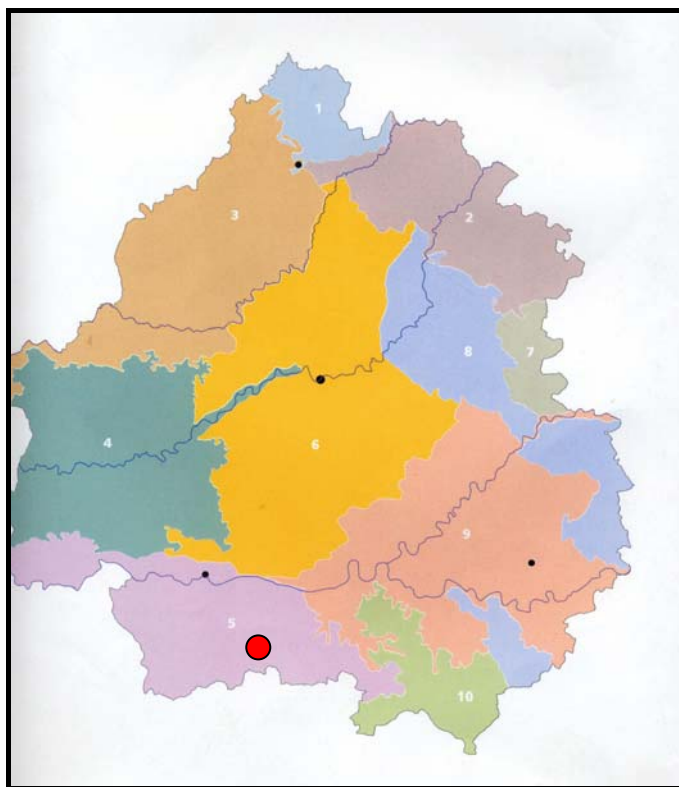


| Les collines agricoles mixtes ouvertes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Description</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Au relief plus marqué que le secteur du plateau, ces espaces constituent des territoires de transitions entre vignoble et plateau céréaliier.</p> <p>Ailleurs, les cultures céréalières et oléagineuses se répartissent dans l'espace, laissant ponctuellement la vigne ou le verger s'installer.</p> <p>Le bâti est essentiellement diffus, formés des fermes dispersées au milieu des terres.</p> |                                                                                                                                                                  |
| Traits dominants                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Caractère et fonction paysagers                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Recommandations et potentiel                                                                                                                                     |
| <p><b>Ambiance ouverte</b> sur le grand paysage avec perspectives lointaines. Importance de la trame bocagère.</p> <p><b>Masses végétales</b> : champs cultivés, vignes et vergers ponctuels, bosquets d'accompagnement du bâti traditionnel</p> <p><b>Lignes végétales</b> : haies,</p> <p><b>Bâti</b> : espacé dans l'espace agricole et au milieu des terres, sur les points hauts</p> | <p>Espace agricole.</p> <p>Zone ouverte sur le grand paysage, patrimoine rural</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Préservation des espaces agricoles de grandes cultures.</p> <p>Respect des implantations du bâti et recherche de formes urbaines inspirées de l'existant.</p> |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  <p>Vue sur les collines Mandacou</p> </div> <div style="width: 50%;">  </div> </div>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                  |

## I.2 - LE MILIEU PHYSIQUE

### I.2.1- ESQUISSE GEOSTRUCTURALE

Sources cartographiques : CAUE 24 I.F.N, METEO France



**PLAISANCE** est situé dans le Périgord BERGERACOIS.

### I.2.2 - HYDROLOGIE ET TOPOGRAPHIE

D'un point de vue hydrologique, PLAISANCE est drainé par le **ruisseau du Dropt** (affluent de **la Garonne**).

Sur l'ensemble du territoire communal, un réseau de fossés et de ruisseaux (dont certains à écoulement temporaire) d'écoulement Nord-Sud permet le drainage et l'évacuation des eaux de ruissellement :

- le **ruisseau de la Banège** dans la partie centrale et ses affluents le **ruisseau de la Cendronne** dans la moitié Nord, et le **ruisseau de Courbarieux** à l'Ouest
- le **ruisseau du Mauroux** à l'Est.

Afin de préserver la qualité des eaux superficielles, lors du choix des dispositifs d'assainissement, il sera particulièrement tenu compte des objectifs de qualité et tout rejet direct des eaux usées vers le milieu hydraulique superficiel est à proscrire. Dans le cas de zones peu filtrantes (zones argileuses ou sols superficiels sur calcaire colmaté), les rejets pourront être effectués après traitement adapté des effluents (filtre à sable drainé) vers un milieu hydraulique pérenne tel que *les ruisseaux de la Banège, du Mauroux et le Dropt* et autres affluents où l'auto-épuration finira le traitement.

Du point de vue topographique, le territoire communal de PLAISANCE peut être divisé en 2 entités topographiques distinctes :

- la vallée du Dropt, de la Banège et de son affluent la Cendronne :

Les vallées de la Banège et de la Cendronne sont relativement étroites et encaissées. L'altitude varie **de 60 mètres NGF au Sud à 95 mètres NGF** pour la Cendronne et **100 mètres NGF** pour la Banège **au Nord** ; les pentes sont **généralement faibles** et peu gênantes pour l'assainissement individuel. Par contre, bien qu'il n'existe pas de zones inondables identifiées, localement le risque d'inondation est un facteur limitant.

La vallée du Dropt située en limite communale Sud est localisée à une altitude variant **de 62 mètres NGF à l'Est à 59 mètres NGF à l'Ouest** ; les pentes sont **faibles**. L'Atlas des Zones Inondables classe la vallée du Dropt en **zone inondable** (pas de PPR I).

- le plateau calcaire :

Le plateau calcaire est plus ou moins entaillé et corrodé. L'altitude varie **de 156 mètres NGF** au niveau du lieu-dit **le Terme du Pendu** à **60 mètres NGF** au niveau de la **vallée du Dropt**. Les pentes sont **généralement faibles et peu prononcées** ; elles peuvent **localement être fortes** et gênantes pour la mise en place d'assainissement autonome. En général, les fossés présents permettent un bon drainage des eaux de ruissellement ; on ne trouve **pas de zone de cuvette ni de zone inondable sur ce secteur**.

### **I.2.3 – HYDROGEOLOGIE**

Du point de vue hydrogéologique, les principaux aquifères de la région se répartissent en 4 groupes qui présentent des caractéristiques différentes selon leur nature et leur profondeur.

- 1- les aquifères alluviaux :

Les alluvions des terrasses du Dropt, réduites et morcelées, ne peuvent constituer des réservoirs capables de fournir des débits au-delà de 10m<sup>3</sup>/h. La rivière légèrement encaissée assure même un drainage de ces terrains. **Sur le territoire communal, seuls les alluvions du Dropt et de la Banège pourraient être susceptibles de renfermer une ressource en eau.**

- 2- les aquifères du Tertiaire :

A cause de l'importance de ses dépôts très alternants, le Tertiaire est considéré comme un aquifère multi-couche semi-imperméable dans sa moitié supérieure. Il joue le rôle d'un magasin tampon soutenant les débits d'étiage des aquifères carbonatés sous-jacents. Les sources sont très nombreuses au mur des formations plus sableuses mais de débits très faibles (2 à 3 m<sup>3</sup>/h).

En profondeur, 2 types d'aquifère ont été captés :

- Les nappes de l'Oligocène et de l'Eocène supérieur contenues dans des sables plus ou moins argileux (débit de 1,5 à 8 m<sup>3</sup>/h).

- La nappe des sables de l'Eocène moyen et inférieur :

Cette nappe est un des aquifères semi-profonds les plus intéressants des environs. Cette nappe est sollicitée par des forages pour l'A.E.P. à ISSIGEAC mais la perméabilité est très hétérogène.

**Les aquifères du Tertiaire présentent des risques limités de pollution car la propagation est lente et l'eau est généralement bien filtrée par les sols en place. Sur le territoire communal, cet aquifère est à l'origine de nombreuses sources et est exploité au niveau de nombreux puits.**

### 3- les aquifères profonds :

Les aquifères crétacés constituent la cible des forages voulant assurer un débit supérieur à 50m<sup>3</sup>/h. Mais le toit de cette formation est fortement penté ; ainsi à l'Ouest du secteur, il est nécessaire d'atteindre les cotes -200 à -250 pour pouvoir la rencontrer.

Certains ouvrages, en bordure de la RD25 au Nord-Est d'EYMET et à l'Ouest de FOURQUE, respectivement 85m<sup>3</sup>/h et 105m<sup>3</sup>/h, ont montré le potentiel de cette nappe du Crétacé supérieur. Il en est de même des sources de Bourzac où ont été enregistrés des débits dépassant les 100m<sup>3</sup>/h. Ces eaux appartiennent au faciès hydrochimique bicarbonaté calcique.

Cette nappe est à surveiller car l'aquifère karstique la renfermant est très vulnérable aux pollutions. La filtration dans le rocher calcaire fissuré est très réduite. La propagation peut être rapide et peu prévisible du fait de la complexité des chenaux.

**Sur le secteur d'étude, cet aquifère est généralement profond et bien protégé par des sols épais et peu perméables.**

### 4- les magasins semi-profonds :

Il s'agit d'une part des calcaires plus ou moins gréseux du Coniacien, du Turonien et du Cénomaniens dont les profondeurs dépassent 400 à 700 mètres suivant les endroits. Plus bas existent d'autre part les magasins calcaréo-dolomitiques du Dogger Oxfordien et les magasins gréseux et dolomitiques du Trias.

Si les premiers aquifères crétacés contiennent une eau douce, ceux du Jurassique et du Trias renferment des eaux faiblement salées (4 à 7 g/l), relativement chaudes (60 à 70 °C), utilisables pour d'éventuelles exploitations géothermiques.

**Sur le secteur d'étude, cet aquifère est profond et présente très peu de risque de contamination.**

## I.2.4 - GEOLOGIE

D'un point de vue géologique, le territoire de la Commune de PLAISANCE situé dans le Bassin d'Aquitaine présente des formations affleurantes composées essentiellement de roches sédimentaires.

Sur le territoire communal étudié, les formations géologiques affleurantes de la plus ancienne à la plus récente sont les suivantes :

- e<sup>6-7</sup> Molasses inférieures (Eocène moyen à supérieur) :

Cette formation, d'origine fluvio-lacustre est constituée par des sables argileux gris vert carbonatés visibles dans les points bas au niveau de la **vallée du Dropt**.

- e<sup>7bM</sup> Molasses du Fronsadais (partie inférieure de l'Eocène supérieur) :

Cette formation d'origine fluvio-lacustre est constituée par des sables et argiles micacées feldspathiques. Cette formation affleure au niveau des **vallées du Dropt, de la Banège, du Courbarieux et du Bourg de Falgueyrat**.

- e<sup>7cC</sup> Molasses du Fronsadais (partie moyenne de l'Eocène supérieur) :

Cette partie des Molasses du Fronsadais est localement représentée par le faciès d'ISSIGEAC constitué par un calcaire lacustre micritique blanchâtre, parfois marneux, disposé en bancs décimétriques. Sur le territoire communal étudié, cette formation affleure au niveau des **flancs de vallées de la Cendronne, de la Banège, du Courbarieux, et au Sud du village de Mandacou**.

- g1 Argiles et calcaires de Castillon (Oligocène) :

Cette formation est constituée à sa base par des argiles carbonatées verdâtres d'environ 1 mètre de puissance ; le terme supérieur se présente sous la forme d'une couche de calcaire lacustre micritique, blanchâtre à beige rosé. Sur le territoire communal étudié, cette formation affleure au niveau des **villages de Eyrenville, de Mandacou, des hameaux du Maine Chevalier, du Bouysset, de la Pouge**.

- g2C Calcaires de Monbazillac (Oligocène) :

Cette formation carbonatée lacustre dite des Calcaires de Monbazillac est composée soit d'un calcaire micritique dur, beige rosâtre à blanchâtre, soit d'une dalle silicifiée (FAUX) identique à celle de la Bessède. Sur le territoire communal étudié, cette formation affleure **à l'Ouest du village de Mandacou**.

- Fz Alluvions récentes :

Cette formation composée d'argiles et limons tapisse le **fond des vallées du Dropt, de la Banège et du Courbarieux**.

[Source : Carte géologique au 1/50.000<sup>e</sup> de EYMET, n°830, Editions du BRGM]

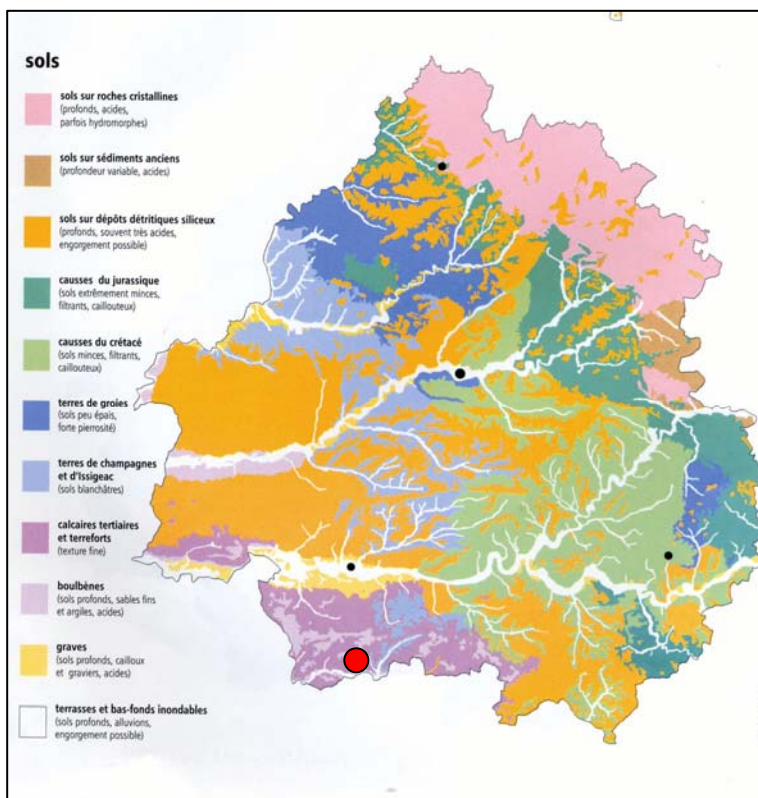
**Remarque : De part et d'autre des vallées du Mauroux à l'Est, de la Banège dans la partie centrale, de Courbarieux à l'Ouest et du Dropt au Sud, les terrains sont exposés (moyennement E2) aux risques naturels prévisibles dus aux mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux.**

[Source : Direction Départementale de l'Équipement, Service Prospectives et Environnement]

## I.2.5 – PEDOLOGIE

De manière générale, les sols rencontrés sur le territoire communal de PLAISANCE correspondent à deux grands types :

- des calcaires tertiaires et terreforts à texture fine ;
- des boubènes, sols profonds, acides, composés de sables fins et d'argiles.



Dans le cadre de l'élaboration du zonage d'assainissement réalisé en 2006, l'examen visuel des sols établi sur 6 secteurs, met en évidence 3 grands types de sol :

- un sol argilo-calcaire au niveau de Mandacou, du Maine Chevalier, du Bouysset et de la Pougé :
  - à argileux profond de perméabilité variable selon la localisation en zones basses,
  - sur rocher calcaire peu profond colmaté de capacité épuratoire réduite en zones hautes ;
- un sol argilo-sableux au niveau de Falguyrat :
  - à limono-argileux relativement épais et de perméabilité variable en partie haute,
  - plus ou moins limoneux, hydromorphe et de perméabilité réduite en partie basse ;
- un sol argileux sur calcaire marneux colmaté, de perméabilité très faible en zone basse,
- un sol argilo-calcaire très superficiel sur calcaire colmaté de perméabilité réduite en zone haute, au niveau de Eyrenville.

## I.2.6 - LES ZONES INONDABLES

Le territoire communal comporte une zone inondable recensée sur l'Atlas des Zones Inondables du Dropt et reportée sur la carte des contraintes jointe en annexe. En tout état de cause, localement, en fond de vallée ou en fond de cuvette, certains secteurs peuvent être sujets à des inondations temporaires.

## I.2.7 - LE CLIMAT

Bien que situé à la même latitude que Montréal ou Vladivostok, le Périgord jouit d'un climat de type océanique, éminemment tempéré, grâce à l'influence du Gulf stream, dont les eaux tièdes viennent réchauffer la façade océane de l'Europe. Toutefois, de fréquentes influences continentales abaissent les températures hivernales.

| Données climatiques | Bergerac     | Moyenne Nationale |
|---------------------|--------------|-------------------|
| Ensoleillement      | 1 980 h / an | 1 973 h / an      |
| Pluie               | 740 mm / an  | 770 mm / an       |
| Neige               | 6 j / an     | 14 j / an         |
| Orage               | 22 j / an    | 22 j / an         |
| Brouillard          | 59 j / an    | 40 j / an         |

### Température

La température y est douce et agréable ; elle varie de 27 à plus de 30 °C en été à –6°C en hiver. Il est à noter une instabilité permanente du temps qui se traduit par l'alternance d'un grand soleil, de pluies et de giboulées, souvent dans la même journée. Cette instabilité s'explique par le choc des masses d'air chaud tropical et d'air froid polaire au-dessus de l'Océan Atlantique. Les gelées sont fréquentes en hiver et au début du printemps.

#### Records thermiques à Bergerac (1930-2000)

Température la plus basse : - 24 °C

Jour le plus froid : 15/02/1956

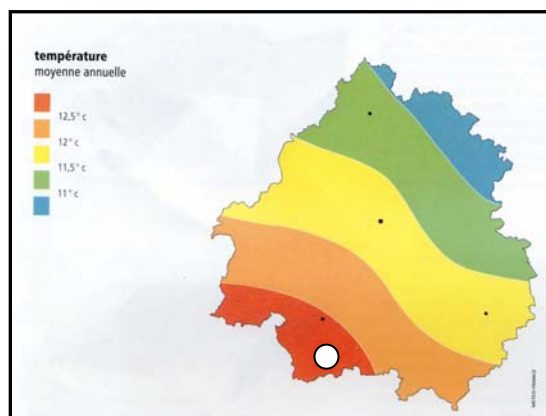
Année la plus froide : 1956

Température la plus élevée : 42 °C

Jour le plus chaud : 12/07/1949

Année la plus chaude : 1994

**Le secteur de PLAISANCE correspond à la région la plus chaude du département et se caractérise par des températures moyennes annuelles supérieures à 12,5°C.**



### Pluviométrie

Le secteur est assez arrosé avec une hauteur moyenne annuelle d'eau de 740 mm. Certaines quantités d'eau recueillies sous orage sont parfois très importantes comme les 100 mm enregistrés le 17 Mai 1971 à la station de Bergerac. L'hiver et le printemps sont très pluvieux dépassant souvent 90 mm ; l'été est fort sec avec un minimum moyen de 40 mm de pluies; l'automne est la plus belle saison. Il tombe rarement de la neige et jamais en abondance. La nébulosité est importante du fait des brouillards induits dans les fonds de vallée.

Records pluviométriques à Bergerac (1930-200)

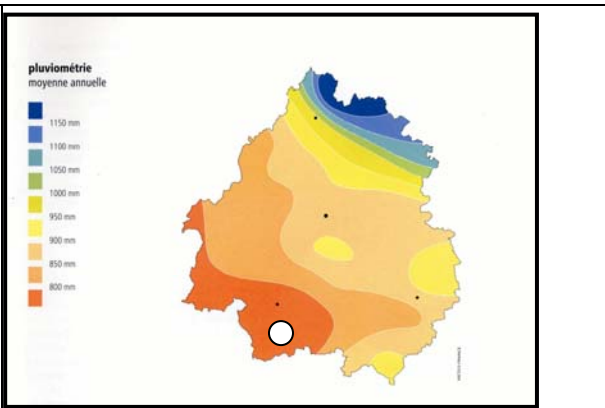
Hauteur maxi de pluie en 24 h : 100,3 mm

Jour le plus pluvieux : 17/05/1971

Année la plus sèche : 1953

Année la plus pluvieuse : 1960

**Le secteur de PLAISANCE correspond à la région la moins arrosée du département et se caractérise par une pluviométrie moyenne annuelle inférieure à 800mm et des pluies 24h parfois très importantes.**



### **Ensoleillement**

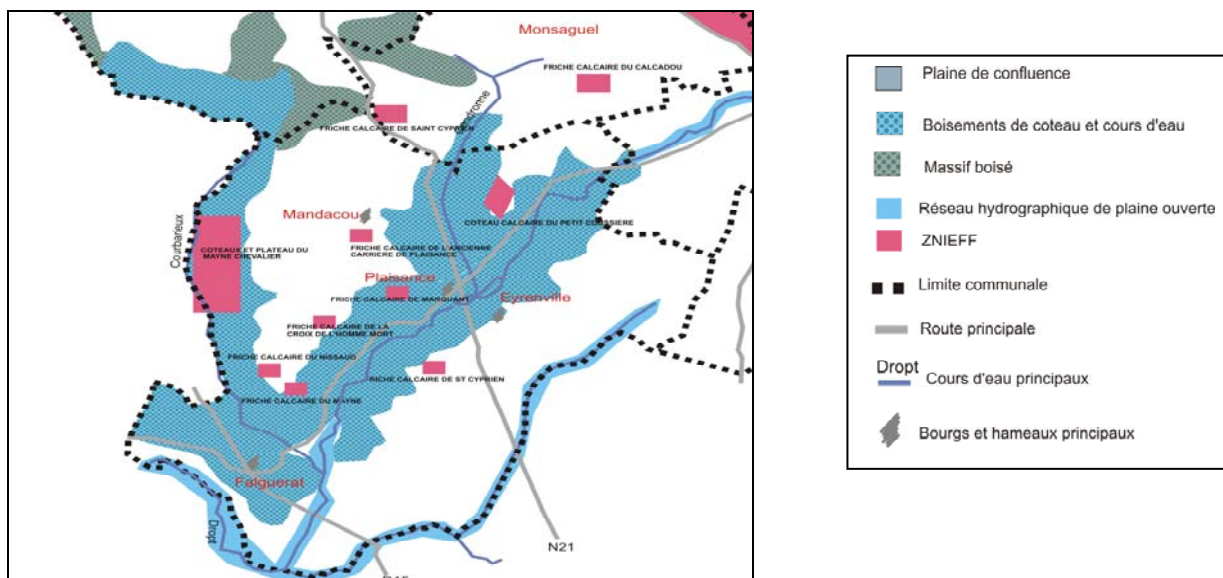
L'ensoleillement est d'environ 2.000 heures annuelles. A Bergerac, l'année la moins ensoleillée, depuis les dix dernières années, a été 1992 avec 1.710 heures et la plus ensoleillée a été 1989 avec 2.300 heures.

### **Le Vent**

Les vents dominants sont de secteur Est/Sud-Est l'automne et l'hiver, et Ouest/Nord-Ouest l'été.

## I.3 – LE PAYSAGE ET LE MILIEU NATUREL

### I.3.1 - LES MILIEUX NATURELS



Les espaces naturels spontanés ont relativement réduits du fait de l'occupation agricole des sols. Pour autant, les éléments boisés constituent des ensembles naturels d'intérêt : boisements de coteaux, haie et ripisylve.

#### I.3.1.1 - Les boisements

On compte 30 ha de bois et forêts sur les 2 475 ha de superficie communale. Ils se situent principalement au niveau des vallées du ruisseau de la Banège et de ses affluents. Ces massifs boisés forment un espace naturel important pour les équilibres biologiques et la régulation hydrologique.

#### I.3.1.2 - Les espaces agricoles

Les espaces agricoles occupent la plaine et sont dominés par les céréales et ponctuellement des vigne et des vergers. Ils représentent l'un des paysages identitaires de la commune.

Si ces espaces procèdent d'une vocation économique ; ils constituent également des espaces parfois intéressants en terme écologique : espèces spécifiques pour les vergers anciens, lieu de nourrissage... On notera les contraintes importantes générées par la viticulture et l'arboriculture du fait des traitements phytosanitaires, qui ne sont pas compatibles avec la proximité de l'habitat.

#### I.3.1.3 - Les retenues collinaires et les cours d'eau, les fonds de vallons humides et les sources

Ce sont des espaces à forte diversité biologique qui tranchent avec le contexte général boisé. Ainsi, le territoire communal est drainé par **le Dropt** et par ses affluents dont les principaux sont le **ruisseau de Mauroux**, le **ruisseau de la Banège**, le **ruisseau de Courbarieux** et le **ruisseau de la Cendronne** (bassin versant de **la Garonne**).

### **I.3.2 - LES ESPACES NATURELS SENSIBLES**

Le territoire communal de PLAISANCE est couvert par 8 ZNIEFF de type 1 correspondant aux :

1 – Coteaux calcaires et plateau du Mayne Chevalier (ZNIEFF n°2698) situés à l'Ouest du hameau du même nom, concernant également SAINT CAPRAISE D'EYMET et couvrant une superficie de 53ha.

Ce milieu présente un intérêt floristique avec un nombre important d'espèces présentes et un intérêt paysager du fait de son faciès en voie de raréfaction. Ce milieu est menacé par un risque important de mise en carrière, par l'extraction de granulat (la carrière actuelle exploitant sur le même type de milieu).

2 – Friche calcaire du Mayne (ZNIEFF n°2717) située au Sud du territoire communal, à l'Est du hameau du Bouysset couvrant une superficie de 1,8ha.

3 – Friche calcaire de la Croix de l'Homme Mort (ZNIEFF n°2720) située au Sud-Ouest du territoire communal, au Nord-Ouest du lieu-dit du même nom et couvrant une superficie de 1,6 ha.

4 – Friche calcaire de Marquant (ZNIEFF n°2721) située à l'Ouest de Eyrenville et de la RN21, à l'Est du lieu-dit du même nom, et couvrant une superficie de 4,6ha.

5 – Coteau calcaire du Petit Coussière (ZNIEFF n°2722) située au Nord de Eyrenville et de la RD25, à l'Est des lieux-dits le Coussière et le Petit Coussière, et couvrant une superficie de 13ha.

6 - Friche calcaire de l'ancienne carrière de Plaisance (ZNIEFF n°2723) située au Sud de Mandacou, au Sud du lieu-dit le Mousquet, et couvrant une superficie de 1,6ha.

7 – Friche calcaire de SAINT CYPRIEN (ZNIEFF n°2724) située en limite communale MONSAGUEL et PLAISANCE au niveau de Saint Cyprien et couvrant une superficie de 1,2 ha.

8 – Friche calcaire du Nissaud (ZNIEFF n°2729) située au Sud-Ouest du territoire communal au Nord du lieu-dit le Bouysset et au Sud du lieu-dit la Croix de l'Homme Mort, et couvrant une superficie de 3,2ha.

Ces milieux présentent un intérêt floristique car certains caractères de ces zones (substrat et exposition) les rendent propices à l'installation d'espèces à affinités méditerranéennes qui sont ainsi hors de leur aire de répartition habituelle.

**L'inventaire ZNIEFF n'a pas de portée juridique directe, ne créant pas de droit sur les zones identifiées. Il s'agit d'un outil de connaissance. Les éléments qu'il contient relatifs aux espèces et aux milieux naturels doivent être pris en compte dans les opérations d'aménagement ou dans l'élaboration des documents de planification. Cela signifie qu'ils doivent être confrontés dans le cadre des procédures existantes aux impacts des aménagements.**

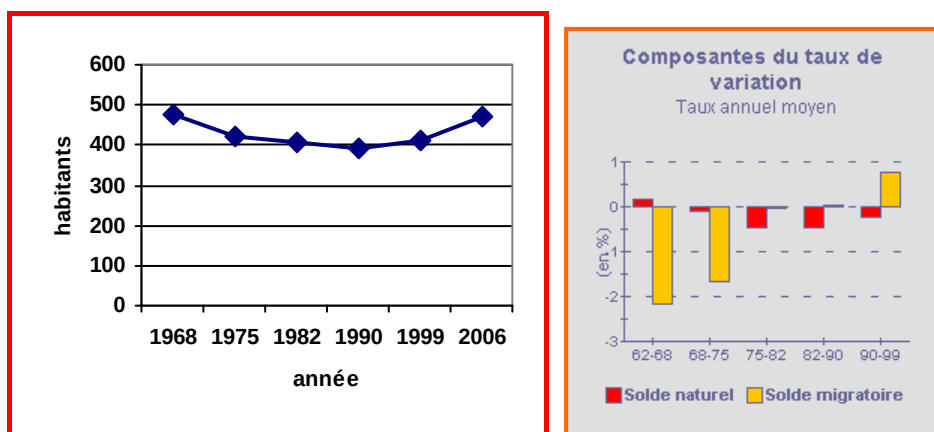
## I.4 - DEMOGRAPHIE, POPULATION ACTIVITE, ECONOMIE, HABITAT, ANALYSES ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

### I.4.1 - LA DEMOGRAPHIE

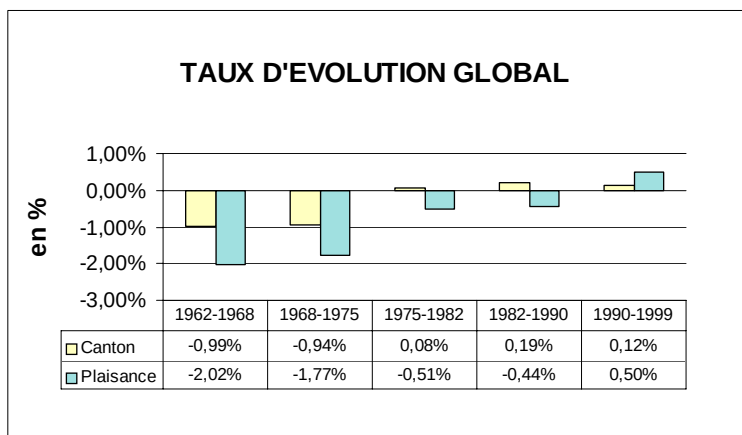
#### I.4.1.1 - L'évolution de la population

La Commune de **PLAISANCE**, dont le territoire communal couvre une **superficie de 25 km<sup>2</sup>**, comptait **469 habitants en 2006**, soit 19 habitants/km<sup>2</sup>.

La commune a perdu 67 habitants entre 1968 et 1999 mais gagné 59 habitants entre 1999 et 2006.



Evolution de la population de 1968 à 2006

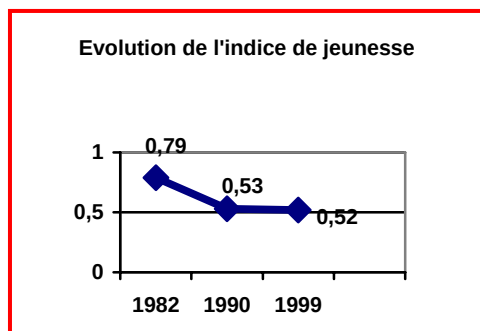


*Par rapport à l'ensemble du canton d'ISSIGEAC, la croissance démographique, résultat essentiellement de l'arrivée de nouveaux résidents permanents n'est intervenue qu'à partir de la décennie 90-99 à PLAISANCE (1975-1982 pour le Canton)*

#### Evolution de l'indice de jeunesse

(Rapport entre tranche d'âges 0-19 ans et 60 ans et plus)

|      |      |      |
|------|------|------|
| 1999 | 1990 | 1982 |
| 0,52 | 0,53 | 0,79 |

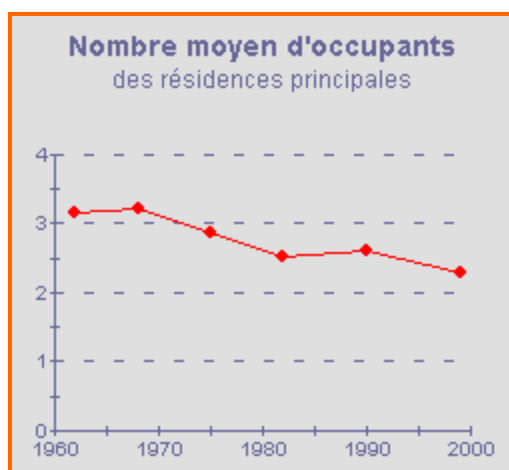


L'indice de jeunesse (rapport entre les tranches d'âges 0-19 ans et 60 ans et plus) fait apparaître une interruption du vieillissement de la population depuis 1990 correspondant à l'arrivée de nouveaux habitants.

#### I.4.1.2 - La structure de la population

Augmentation du nombre de ménages depuis 1990 ; depuis 1999, la Commune compte 29 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 16,2%.

| Période    | 2006 | 1999 | 1990 | 1982 |
|------------|------|------|------|------|
| Population | 469  | 410  | 392  | 406  |
| Ménages    | 208  | 179  | 160  | 161  |



Diminution du nombre moyen d'occupants des résidences principales, avec des paliers intervenus entre 1982-1990 et 1999-2006 : 2,3 en 1999 et en 2006 contre 3,2 en 1968.

La part des ménages d'une personne est cependant en diminution : 25% en 2006 contre 26,3% en 1999

**Globalement, on observe la même tendance sur l'ensemble du canton d'ISSIGEAC avec 1.639 ménages en 1999 pour 1.372 en 1982, ainsi qu'un nombre moyen de personnes par foyer de 2,4 en 1999 contre 3,2 en 1968.**

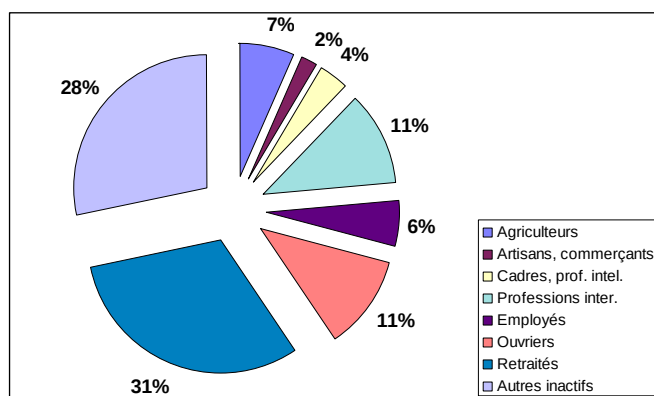
## I.4.2 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES

### I.4.2.1 - La population active

Catégories socioprofessionnelles les plus nombreuses après les retraités (31%) :

- les professions intermédiaires (11%) et les ouvriers (11%),
- les agriculteurs (7%),
- les employés (6%),
- les cadres, professions intellectuelles (4%)
- les artisans et les commerçants (2%).

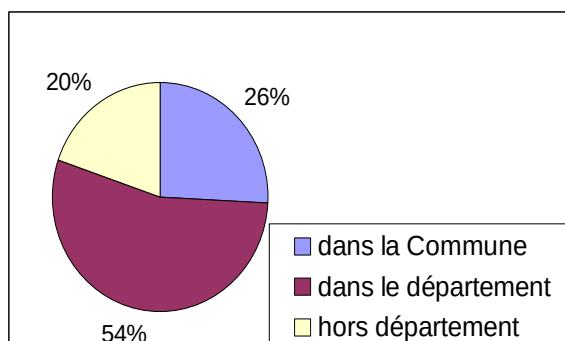
*Par rapport au Canton d'ISSIGEAC, la répartition des catégories socio-professionnelles est très similaire.*



| Recensement       | 2006  | 1999  |
|-------------------|-------|-------|
| Population active | 184   | 164   |
| Taux d'activité   | 64,8% | 67,8% |
| Taux de chômage   | 9,2%  | 20,7% |

### Lieu de travail en 1999 et évolution par rapport à 1990

|                  |        |          |
|------------------|--------|----------|
| Dans la commune  | 26,0 % | - 24,0 % |
| Hors Commune     | 54,2 % | + 26,8 % |
| Hors Département | 19,8 % | + 62,5 % |



Sur les 130 emplois recensés en 1999, 34 actifs travaillaient dans la Commune (soit 26%) ce qui représente une baisse de 53% par rapport à 1990 ; 97 actifs travaillaient dans une autre Commune dont 71 hors du département (soit 73%), ce qui représente une progression de 27 % par rapport 1990. En 1999, 32 personnes travaillaient à leur domicile (soit 24,4%) ; 3 se rendaient sur leur lieu de travail à pied (soit plus de 2,3%); 95 utilisaient une voiture particulière (soit 64,5%), aucun deux roues ; notons que les transports en commun ne sont pas utilisés.

#### I.4.2.2 - L'agriculture

Sources : recensements généraux agricoles 88 et 2000

**Définitions : elles se rapportent aux termes marqués d'une \***

\* Exploitations professionnelles : Exploitations dont le nombre d'unité de travail annuel (UTA\*) est supérieur ou égal à 0.75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 ha en équivalent blé.

\* Surface Agricole Utile : La **surface agricole utile (SAU)** est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. La SAU est composée de :

- terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...),
- surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages),
- cultures pérennes (vignes, vergers...)

Elle n'inclut pas les bois et forêts. Elle comprend en revanche les surfaces en jachère (comprises dans les terres arables).

\* Superficie fourragère principale : Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe.

\* Unité de Travail Annuelle\* : Quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année

\* Installations classées : Les installations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances sont soumises à la législation des installations classées inscrite au code de l'environnement.

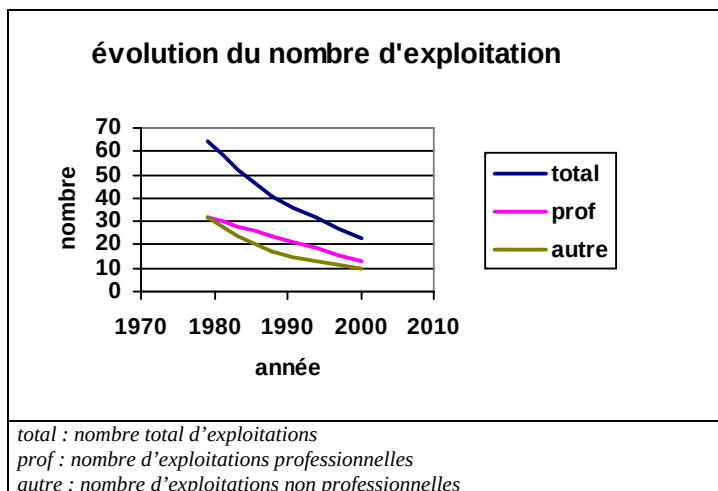
**PLAISANCE se situe dans la région agricole du Bergeracois, dans la zone du vignoble, en zone défavorisée simple.**

#### 1 – Aperçu démographique

##### 1.1 – Le recul du nombre des exploitations

➤ le nombre total d'exploitations :

**De 1988 à 2 000, ce nombre diminue de 18 unités soit de près de 44 % (soit de 3,6% par an) en passant de 41 à 23. Ce chiffre correspond à un recul des exploitations agricoles communales supérieur à l'évolution départementale, -26%% entre 1988 et 2000.**



➤ le nombre d'exploitations professionnelles\*

Depuis 1979, le nombre des structures professionnelles ne cesse de se réduire passant de 32 exploitations en 1979, à 13 en 2000 (24 en 1988).

***Dans le paysage agricole communal, le nombre d'exploitations professionnelles représente en 2000, 56% des exploitations, part relativement stable depuis 1988.***

1.2 – *Le recul de la main d'œuvre agricole équilibrée et le développement du travail salarié*

➤ le nombre des chefs d'exploitation et co-exploitants

En 2 000, il est de 29, soit 22 de moins qu'en 1988.

Ce chiffre suit l'évolution du nombre d'exploitations ;

En 2000, on constate une répartition relativement équilibrée entre les exploitants jeunes et âgés.

➤ la main d'œuvre agricole

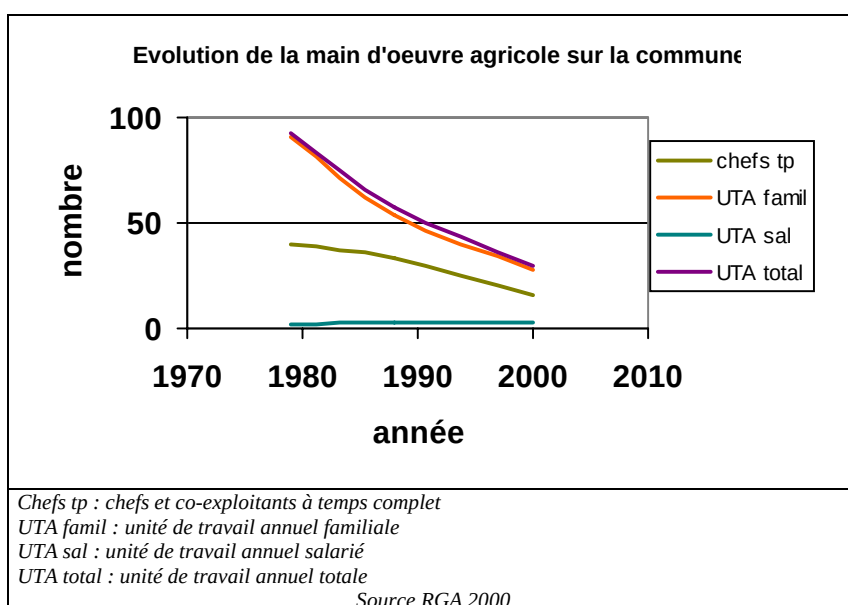
La population familiale active correspond à 42 personnes en 2000 (75 en 1988) et équivaut à 28 UTA sur les 30 UTA totales.

Le travail agricole salarié reste stable avec 3 salariés en 2000.

A l'échelle du département on constate :

- Augmentation du travail salarié permanent entre 1988 et 2000, une évolution de 19,6%
- Baisse de la population familiale active de 29% entre 1988 et 2000
- Baisse du nombre d'exploitants et co-exploitants de 24%

***Avec une réduction de l'ordre de 43% du nombre d'exploitants, la commune se situe dans un contexte plus défavorable que la situation moyenne départementale sur ce paramètre ; la baisse de la population familiale active semble également plus intense sur la commune avec une chute de 48%, alors que le travail salarié reste stable contrairement à l'augmentation moyenne ressentie sur le département en 2000.***



## 2 – Structure des exploitations

En 2 000, 64 % de la surface de la commune est utilisée commune surface agricole utile : 1588 ha sur les 2475 ha du territoire communal.

### 2.1 - Les exploitations professionnelles

**Elles représentent 87 % de la SAU en 2000. La taille des exploitations professionnelles a fortement augmenté depuis 1979 (69%). Les surfaces en fermage diminuent en part relative.**

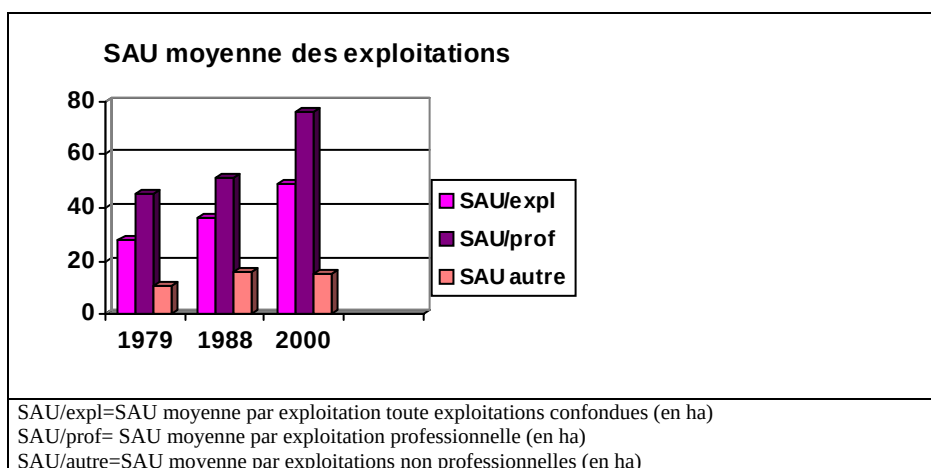
#### ➤ Augmentation de la SAU\* totale et moyenne

La Superficie agricole utilisée des exploitations ayant leur siège sur la commune est de 1134 ha en 2000 contre 1495 ha en 1988 avec une taille moyenne respectivement de 49 ha /exploitations en 2 000, 36 ha en 1988 et 28 ha en 1979. La taille moyenne des exploitations communales est supérieure à la moyenne départementale en 2000 (29ha).

Ces valeurs concernant les exploitations professionnelles sont les suivantes :

- en 2000, SAU des exploitations professionnelles communales d'environ 988 ha - soit 87% de la SAU des exploitations communales - pour une surface moyenne de 76 ha
- en 1979, SAU des exploitations professionnelles communales d'environ 1440 ha – soit 80% de la SAU des exploitations communales - pour une surface moyenne de 45 ha

Le phénomène national de concentration des terres concomitant de la réduction du nombre de structures agricoles, dans les exploitations professionnelles est effectif sur Plaisance : la taille moyenne des structures professionnelles est de 76 ha en 2000, alors que la taille moyenne des autres exploitations est de 15 ha. Ce phénomène s'accompagne par des concentrations qui sont très lisibles : en 1979, il existait 24 exploitations de taille moyenne de 53 ha, en 2000, on recense 11 exploitations de taille moyenne de 93 ha soit 90% de la SAU des exploitations communales. On notera que la taille moyenne des exploitations professionnelles a augmenté de 69% depuis 1979.



Les surfaces en fermages, depuis 1988 se sont réduites très nettement : 613 ha en 1988, et 414ha en 2000 soit respectivement, 41 % de la SAU des exploitations communales en 1988 et 36 % en 2 000. On notera qu'entre 1988 et 2000 la SAU des exploitations communales s'est réduite de 361 ha, soit 24%, chiffre largement supérieur à la réduction moyenne de 3% constatée sur le département.

➤ Potentiel des terres et organisation des structures agricoles

Le système agricole s'articule entre les terres hautes de plateau dédiées à la vigne, aux cultures céréales/tournesol voire aux vergers et les espaces de plaines marquées par les grandes cultures ou des espaces de prairies et cultures bocagères. L'élevage est très présent.

**2.2 - Les activités agricoles**

*Sauf mention précisée, les chiffres donnent les surfaces exploitées par les exploitations communales.*

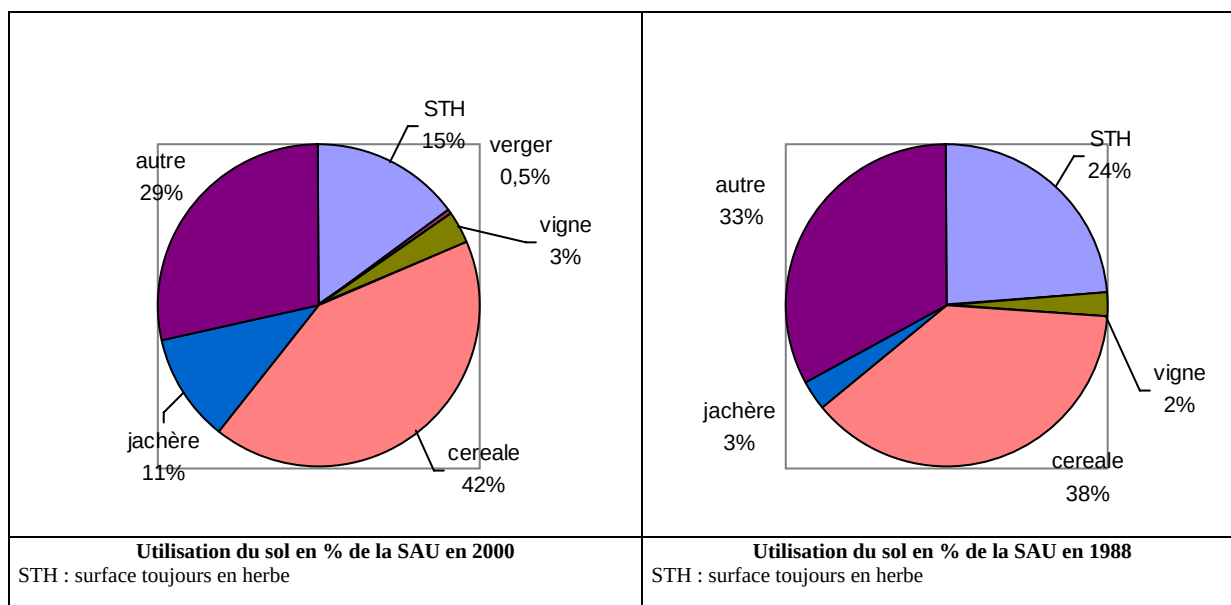
Les activités agricoles sont dominées par les cultures de céréales, de tournesol, la vigne, les vergers (pruniers) ainsi que l'élevage (bovin, porcin, ovin, caprin) ponctuellement et les cultures associées.

➤ Production végétale

Les terres labourables constituent une surface de 923 ha (81 % de la SAU environ) en 2 000. Les céréales occupent environ 481 ha (42% de la SAU).

La superficie fourragère principale est de 271 ha en 2 000 (24% de la SAU) traduisant l'orientation d'élevage sur la commune; la superficie toujours en herbe en 2 000 est de 169 ha soit 15 % de la SAU totale. (en 1979, elle représentait 535 ha).

Le vignoble correspond à 35 ha en 2000 et est resté stable depuis 1988.  
En 2000, la vigne correspond à 3% de la SAU des exploitations communales.



Les vergers des exploitations communales représentent une surface de 6 ha, soit 0,5% de la SAU.

La commune comporte 44 ha classés de vignes dans l'AOC Bergerac.

En 2000, les exploitations communales comportent 129 ha de jachères soit 11% de la SAU.

➤ Productions animales

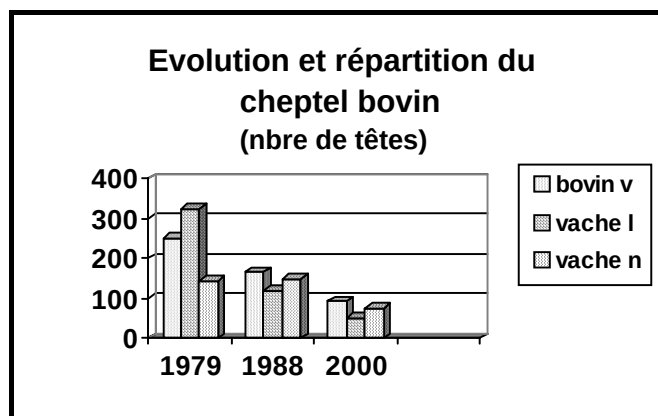
Les productions animales rassemblent :

12 exploitations en filières bovins, en majorité en production viande avec vache allaitante, dont un atelier laitier. Une installation est en Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à déclaration.

- *une exploitation ICPE en filière porcine*
- *une exploitation de production caprine mixte lait/viande*
- *une exploitation de production ovin (viande)*
- *une exploitation de production caprine viande*

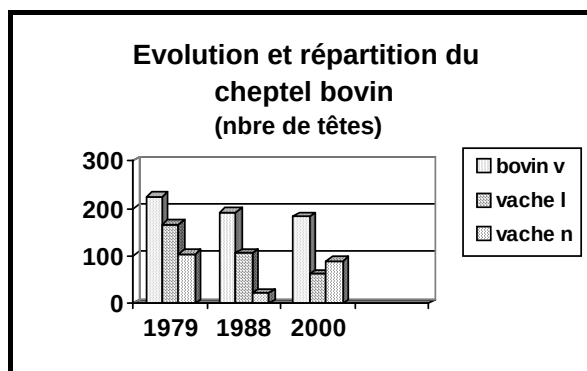
Bovin viande : les exploitations rassemblent 93 adultes auxquels ils faut rajouter 76 vaches allaitantes.

Vaches laitières : le cheptel correspond à 50 adultes sur 1 exploitation en 2 000. Le cheptel bovin montre la réduction de la filière lait ; l'élevage de veaux sous la mère affiche une réduction plus mesurée.



L'évolution du cheptel bovin (d'après RGA 2000) :

- Bovin viande : les exploitations rassemblent 184 adultes auxquels ils faut rajouter 90 vaches allaitantes.
- Vaches laitières : le cheptel correspond à 60 adultes sur 2 exploitations en 2 000. Le cheptel bovin montre la réduction de la filière lait ; l'élevage de veaux sous la mère affiche une réduction plus mesurée.



Le cheptel brebis est de 114 têtes en 2000.



➤ Perspectives

L'agriculture communale s'inscrit dans une zone agricole à potentiel d'intérêt compte tenu des grands espaces de plateau. Le paysage agricole communal reste très orienté vers les grandes cultures avec la réduction des élevages mais présente des éléments de diversité grâce un maillage bocager notamment dans les espaces de plaine. L'exploitation des terres agricoles contribue à la diversité des paysages sur la commune.

Le patrimoine bâti rural est également un élément fort de cet espace agricole.

Les effectifs des exploitations montrent un déclin important qui peut s'expliquer par la réduction de l'élevage.

*La carte communale s'inscrit dans une logique de territoire et doit répondre à des problématiques transversales directement en lien avec l'agriculture :*

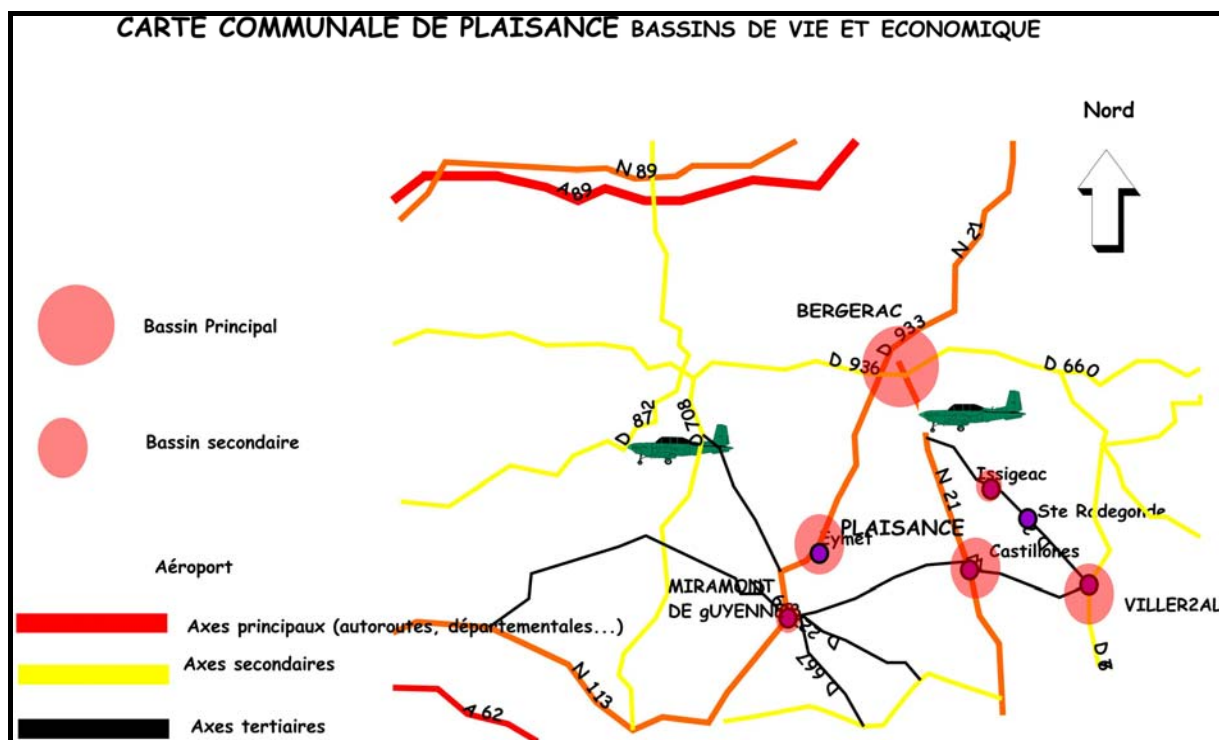
- ✓ *la notion d'équilibre dans l'utilisation de l'espace et le rôle joué par l'activité agricole dans ces équilibres,*
- ✓ *le maintien d'une activité économique agricole sur un territoire et les moyens qui y seront donnés ; la notion de qualité du terroir est également un élément incontournable dans cette réflexion,*
- ✓ *le critère « production » qui contribue au même titre que les différentes ressources naturelles à produire de la matière première essentiellement alimentaire aujourd'hui, mais éventuellement énergétique dans le long terme,*
- ✓ *les critères d'identité et de paysage, eu égard au patrimoine architectural des bâtiments ruraux, à la qualité des paysages et leur contribution à l'identité locale.*

**I.4.2.3 - Les entreprises**

Activités économiques, entreprises artisanales et commerciales

|                                                |
|------------------------------------------------|
| Carrière de calcaire à ciel ouvert             |
| Entreprise de mécanique de précision           |
| Dépôt de remorques (en cours d'agrandissement) |
| Casse automobile                               |
| Menuisier ébéniste                             |
| Maçon (en cours d'installation)                |
| Charpentier                                    |
| Artisan élagueur                               |
| Brocante (magasin)                             |
| Vente charcuteries à la ferme                  |
| Restaurant routier RN 21                       |

Le bassin d'emploi le plus proche est Bergerac, et si Issigeac constitue un bassin de vie et d'emploi à l'échelle du SIVOM, les autres bassins économiques se situent sur le département voisin du Lot et Garonne, dans des villes comme Castillonès, Villerséal...



#### I.4.2.4 - Les services et équipements publics

Ils se composent de la Mairie avec 2 employés communaux (technique et administratif).

#### I.4.2.5 - L'accueil et le tourisme

La Commune compte sur son territoire :

- 3 gîtes

#### I.4.2.6 - La sylviculture

Il n'y a pas d'activités sylvicoles sur la commune.

#### I.4.2.7 - La pêche

Il n'y a pas d'association de pêche sur la commune.

#### I.4.2.8 - La chasse

Non renseigné.

## I.5 - L'URBANISME

### I.5.1 - LA STRUCTURE URBAINE

Le territoire communal de PLAISANCE est traversé du Nord Nord-Ouest au Sud Sud-Est par la RN21. L'urbanisation se caractérise par un habitat essentiellement regroupé au niveau des villages de **Eyrenville** situé à l'Est de l'axe de la RN21, de **Mandacou** et de **Falgueyrat** situés à l'Ouest de ce même axe, et dans une moindre mesure à l'Ouest au niveau du hameau de **Maine Chevalier**. La **Halte de Eyrenville** en bordure de la RN21 regroupe les services municipaux avec la mairie et la salle des fêtes, ainsi que quelques entreprises artisanales et commerciales (l'hôtel restaurant routier, le dépôt de remorques, l'entreprise de mécanique de précision, ...). L'habitat de type rural est diffus et isolé sur le reste du territoire communal.

La commune de **PLAISANCE** présente de nombreux hameaux très serrés et anciens difficiles à développer.



Eyrenville



Bonnefond



Mandacou

On doit retenir la qualité des hameaux dans leur enceinte préservée par des espaces libres en général.

Les secteurs « sensibles » identifiés feront l'objet d'une attention particulière de la part du service instructeur concernant les implantations, les volumes, les enduits, ... des constructions projetées. Il y aurait beaucoup d'intérêt à réaliser et instituer par arrêté communal un « référencier des nuances communales » à respecter lors de toute construction neuve et travaux de rénovation. L'aspect architectural est d'autant plus important que la végétalisation de plus en plus réduite au niveau des constructions neuves permet difficilement de garantir un environnement de qualité.

Ainsi **Eyrenville**, hameau ancien existant en retrait de la route départementale n°25 avec son église, **Mandacou** ou **la Pougé** présentent-ils une telle sensibilité.

### I.5.2 - LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

#### I.5.2.1 - Monuments protégés (MH), sites protégés

La commune ne compte pas sur son territoire de bâtiments protégés au titre des sites et des monuments historiques.

### I.5.2.2 - Patrimoine exceptionnel non protégé

En revanche, ses hameaux, son bâti traditionnel constituent un patrimoine architectural traditionnel qu'il convient de protéger.

L'architecture rurale compte les bâtiments ayant un rapport direct avec le travail des champs et l'élevage : les fermes et les maisons paysannes. Dès la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, la nouvelle vague de conquête rurale s'accompagne de nombreuses constructions. Les anciens logis ne répondent souvent plus aux nouveaux besoins, des extensions en longère s'observent couramment par adjonction, dans l'alignement, d'un bâtiment d'habitation ou d'exploitation. Les constructions du XIX<sup>e</sup> siècle se caractérisent par leur grande régularité : les bâtiments sont disposés de façon strictement parallèle ou perpendiculaire pour former des cours régulières et même parfois symétriques. De tels ensembles ont été souvent construits en extension de constructions plus anciennes.

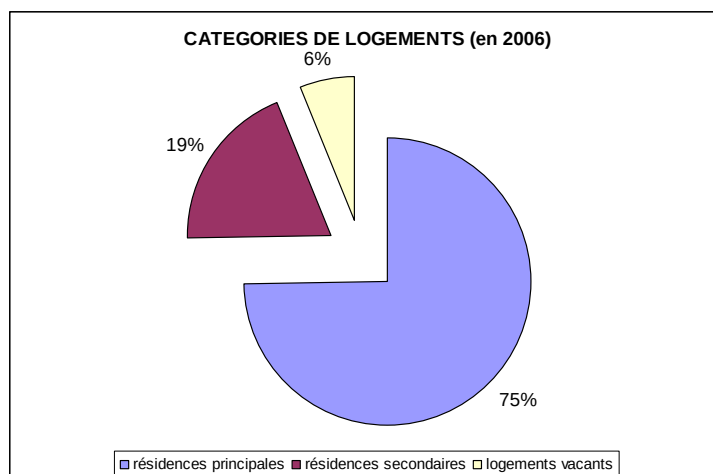
## I.5.3 - L'HABITAT

### I.5.3.1 - Le parc des logements

- Statut et types de logements

#### REPARTITION PAR TYPE DE LOGEMENTS

- 278 logements en 2006
  - 208 résidences principales en 2006
  - Quelques logements vacants (6%)
  - Diminution des résidences secondaires et des logements vacants
- aucun meublé
  - 4 logements HLM
  - pas de logement social



En 2006, la population communale occupait 208 logements de façon permanente (**taux d'occupation de 2,30 personnes par foyer comme en 1999**), **le nombre de résidences secondaires étant en diminution** (moins de 20% de l'ensemble des logements contre 27% en 1999), les **logements vacants non négligeables** (6%). La quasi-totalité de ces logements sont des **maisons individuelles** (95,7% en 2006 pour 99,4% en 1999). **L'habitat** est dans l'ensemble **ancien** ; 76,4% des résidences principales ont été construits avant 1949, 4,8% depuis 1999.

➤ Le mode d'occupation des logements

| Statut d'occupation | En 2006 |        | Evolution 1999-2006 | En 1999 |        | Evolution 1990-1999 |
|---------------------|---------|--------|---------------------|---------|--------|---------------------|
| Propriétaires       | 168     | 80,8 % | + 22,6 %            | 137     | 76,5 % | +20,2 %             |
| Locataires          | 30      | 14,4 % | - 3,5 %             | 29      | 16,2 % | - 6,5 %             |
| Logés gratuitement  | 10      | 4,8 %  | - 23,0 %            | 13      | 7,3 %  | - 13,3 %            |

**Plus des 4/5 des résidents permanents sont propriétaires de leur logement**, cette proportion étant en augmentation depuis 1990 (80,8% en 2006 pour 76,5% en 1999).

➤ Le niveau de confort des résidences principales

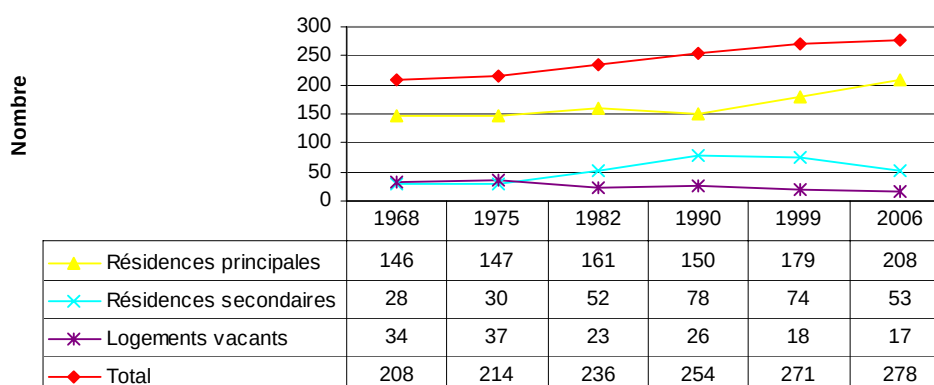
En 1999, près de 46% de l'ensemble des logements et près de 45% des résidences principales comportent au moins 5 pièces principales ; plus de 24% des logements (43 résidences principales soit 24%, 20 résidences secondaires soit 27% et 3 logements vacants soit 17%) au moins 6 pièces principales. Le nombre moyen de pièces par logement et par résidence principale est de 4,6, les résidences secondaires comportant en moyenne 4,9 pièces et les logements vacants 4,0 pièces.

En 2006, le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 4,8 (4,9 pour les maisons, 3,3 pour les appartements).

98,6% des ménages occupent un logement équipé d'une installation sanitaire (pour 97,8% en 1999). En 1999, au niveau cantonal, les proportions des résidences principales non dotées de WC intérieurs (0,8%) ou de baignoire et douche (2,8%) étaient inférieures à celles observées à PLAISANCE; la progression de ces équipements entre 1990 et 1999 avait été plus marquée (48% pour 34%).

### I.5.3.2 - L'évolution de la construction – Rythme de construction

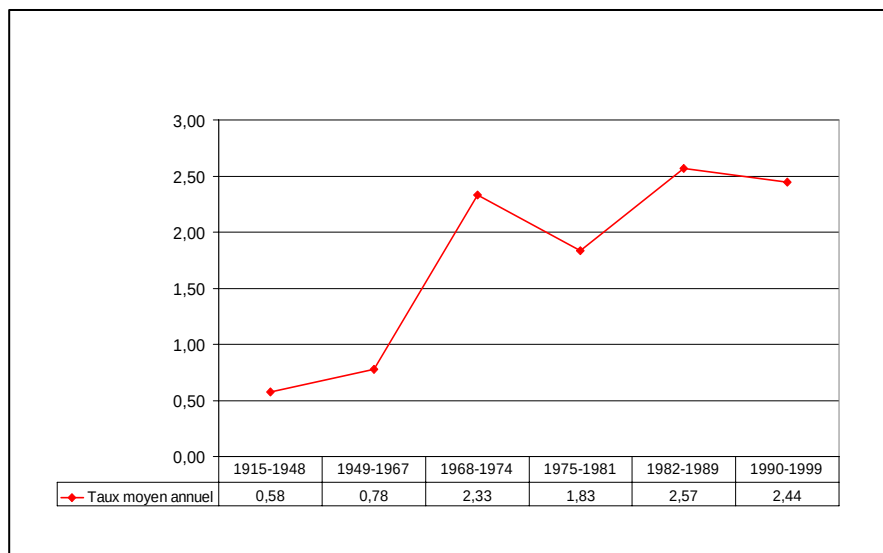
#### EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS



Le **nombre total des logements** a augmenté entre 1968 et 2006, ainsi que le nombre de résidences principales avec toutefois une période de déclin entre 1982 et 1990 ; les résidences secondaires ont connu un net développement entre 1968 et 1990 suivi d'une légère baisse qui s'est confirmée entre les 2 derniers recensements ; le nombre de logements vacants est globalement en diminution et s'est stabilisé entre 1999 et 2006.

| Période                           |                        | 1949-1967 | 1968-1974 | 1975-1981 | 1982-1989 | 1990-1999 |
|-----------------------------------|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nombre de constructions nouvelles | Résidences principales | 11        | 13        | 9         | 15        | 18        |
|                                   | Résidences secondaires | 3         | 0         | 2         | 3         | 4         |
|                                   | Logements vacants      | 0         | 1         | 0         | 0         | 0         |

40 logements, dont 33 résidences principales et 17 résidences secondaires, ont été construits entre 1982 et 1999 ; 18 résidences principales et 4 résidences secondaires entre 1990 et 1999. La période 1982-1999 a connu un rythme de la construction plus important.



**20 permis de construire délivrés sur la période 1996-2005 : 16 constructions et 4 réhabilitations (plus de 2 PC /an).**

#### I.5.4 - LES EQUIPEMENTS

##### I.5.4.1 - L'enseignement

**PLAISANCE** ne possède plus d'école. Les enfants résidant sur la Commune se rendent en priorité à Issigeac (8 élèves en maternelle, et 7 élèves en primaire) au SVS des deux cantons (1 élève en primaire) ; puis pour le collège, les élèves se rendent aux Collèges de Castillonnès ou de Beaumont.

##### I.5.4.2 – Les services publics

Les services publics, sur la commune, sont représentés seulement par la mairie. Les administrés se rendent sur les communes pourvues des autres services qu'ils recherchent (Bergerac, Issigeac...).

La gendarmerie est celle d'Issigeac et le Centre de secours est celui de Bergerac.

##### I.5.4.3 – Les services sociaux

Les services sociaux (SIAS) se situent sur la commune d'Issigeac.

##### I.5.4.4 – La culture et les loisirs

Il existe un centre équestre et un terrain de golf privé.

#### **I.5.4.5 – Les salles de réunion**

La commune possède une salle des fêtes et une salle de réunion dans la mairie située à la Halte d'Eyrenville. Il n'y a pas de facteur limitant à ces équipements.

#### **I.5.4.6 – Les lieux de culte, cimetière**

La Commune est dotée de 3 cimetières situés aux villages d'Eyrenville, de Mandacou et de Falgueyrat ; leur capacité est suffisante. Les 3 églises assurent les offices religieux.

#### **I.5.4.7 – Les sports**

La commune ne possède pas de terrain de sport. Les équipements sportifs sont situés sur les communes voisines (Bergerac, Issigeac ...).

#### **I.5.4.8 – Les activités associatives**

Les structures associatives sur la Commune se résument Comité des fêtes de **Plaisance qui organise les feux de la St Jean, la fête votive, des concours de belote...**

#### **I.5.4.9 – Les maisons de retraite**

Actuellement et en attendant le projet de construction d'une résidence pour personnes âgées à Issigeac, les maisons de retraite les plus proches de la commune sont situées à Bergerac.

#### **I.5.4.10 – Les établissements de soins**

Les services de soins les plus proches sont situés à Issigeac (cabinet médical et dentaire, pharmacies), et Bergerac (hôpital, ...).

### **I.5.5 - LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE**

#### **I.5.5.1 – La voirie**

Le territoire communal est traversé par :

- la RN21 assurant un désenclavement Nord-Sud vers BERGERAC et VILLENEUVE SUR LOT via CASTILLONNES ;
- la RD25 créant un axe Est-Ouest vers ISSIGEAC et EYMET.

Le territoire communal possède un réseau de voies secondaires de bonne qualité assurant un désenclavement vers la route nationale n°21 (axe reliant ISSIGEAC à la vallée de la Dordogne).

#### **I.5.5.2 – Les parkings**

Il existe au moins un parking à « La Halte ». Le parc de stationnement est suffisant et ne nécessite pas d'aménagements supplémentaires.

#### **I.5.5.3 – Les transports**

Un arrêt de bus sur la ligne Marmande-Bergerac assure le transport des voyageurs sur cet axe. Il n'y a pas d'autres services de transports sur la commune. Les habitants utilisent donc leurs propres moyens de locomotion pour se déplacer.

## I.5.6 - LES RESEAUX

### I.5.6.1 - L'assainissement des eaux usées domestiques

La commune de **Plaisance** a délégué la compétence technique pour le contrôle des installations neuves et existantes au niveau du **S.I.V.O.M. à la carte d'ISSIGEAC**. A l'issue de l'étude du schéma communal d'assainissement, les élus ont opté pour un zonage d'assainissement autonome sur la totalité du territoire communal.

De manière générale, ainsi que l'a démontré la carte des sols réalisée sur les secteurs urbanisés, la Commune possède des sols contraignants pour l'assainissement des eaux usées. Cela a pour conséquence des contraintes techniques d'assainissement :

| Type de sol                                           | Facteurs limitants à l'assainissement autonome                                                               | Filière d'assainissement autonome                                                                                          | Localisation                                                                                  |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sol limono-argileux à argilo-sableux                  | Généralement apte à l'épandage souterrain<br>Capacité épuratoire correcte<br>Localement perméabilité réduite | <b>Tranchées superficielles d'infiltration</b><br>ou<br>Filtre à sable vertical drainé<br>Retour à la parcelle obligatoire | En partie haute de <b>Falqueyrat</b>                                                          |
| Sol argilo-sableux plus ou moins limoneux hydromorphe | <i>Peu apte à l'infiltration</i><br>Capacité épuratoire faible à nulle                                       | <b>Filtre à sable vertical drainé surélevé</b><br>maintenu hors niveau d'eau                                               | En partie basse de <b>Falqueyrat</b>                                                          |
| Sol argilo-calcaire à argileux                        | Généralement apte à l'épandage souterrain<br>Capacité épuratoire correcte<br>Localement perméabilité réduite | <b>Tranchées superficielles d'infiltration</b><br>ou<br>Filtre à sable vertical drainé<br>Retour à la parcelle obligatoire | En zone basse de <b>Mandacou, du Maine Chevalier, du Bouysset, de la Pouge</b>                |
| Sol argilo-calcaire sur calcaire colmaté              | <i>Peu apte à l'infiltration</i><br>Capacité épuratoire faible à nulle                                       | <b>Filtre à sable vertical drainé</b><br>plus ou moins surélevé<br>suivi de tranchées de dispersion                        | En zone haute de <b>Mandacou, du Maine Chevalier, du Bouysset, de la Pouge, de Eyrenville</b> |
| Sol argileux sur calcaire mameux                      | Non apte à l'infiltration<br>Capacité épuratoire réduite                                                     | <b>Filtre à sable vertical drainé</b>                                                                                      | En zone basse de <b>Eyrenville</b>                                                            |

**Rappels des différents types de sol rencontrés sur les secteurs étudiés, de leur aptitude à l'assainissement autonome et des filières de traitement préconisées**

**Contraintes :** La filière d'assainissement par filtre à sable drainé entraînant un rejet de l'effluent traité doit rester une technique exceptionnelle. Sa mise en œuvre n'est possible que dans le cas d'un rejet dans un cours d'eau pérenne (rejet soumis à autorisation).

**En absence de milieu hydraulique superficiel pérenne, cette mise en œuvre ne sera tolérée que dans le cas de réhabilitation d'habitations existantes. En absence d'assainissement collectif, le développement de l'urbanisation dans ces secteurs sera donc limité.**

Lorsque la taille et la pente de la parcelle d'une part, la perméabilité de l'horizon superficiel d'autre part le permettent, la dispersion en sortie du filtre des effluents traités permettra d'éviter le rejet superficiel ; étude à la parcelle avec réalisation de tests de perméabilité obligatoire.

### I.5.6.2 - L'eau potable et la sécurité incendie

#### ➤ L'eau potable

La commune appartient au Syndicat d'adduction en eau potable d'Issigeac. Le réseau est affermé par la SAUR. En 2006, la commune comptait 258 usagers.

#### ➤ La sécurité incendie



Le territoire communal est équipé de **9 poteaux incendie** au niveau des quartiers de Falgueyrat, Mandacou, La Barbette (carrefour), Pindrat Sud, La Halte, Eyrenville, Bonnefond, Le Bouysset et Le Bost.

Il est souligné les antagonismes entre les impératifs liés à la fourniture en eau potable et celle relative à la sécurité incendie, le surdimensionnement diminuant la qualité de l'eau. D'autres alternatives sont possibles et doivent être développées, notamment l'utilisation des eaux naturelles par des réserves artificielles, éventuellement raccordées sur le réseau eau potable, pour palier un manque de volume.

La couverture est partielle sur le territoire communal, et peut difficilement desservir la totalité des secteurs.

Le SDIS rappelle que :

*« Au regard de la réglementation, les moyens de secours assurant les ressources en eau pour la défense incendie et notamment dans les zones constructibles en milieu rural (bourgs, lotissements...) doivent être constitués d'un poteau incendie normalisé de diamètre 100mm délivrant un débit minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures au moins.*

*Le poteau incendie doit être à 400 m du bâtiment le plus éloigné par voie carrossable pour la défense d'un risque courant. Cette distance est ramenée à 200 m lorsqu'il s'agit de défendre un bâtiment comptant un risque particulier ou important. Toutefois, si les canalisations existantes ne permettent pas le respect de cette prescription, il pourra être créée une réserve artificielle (enterrée ou à l'air libre) de 120m<sup>3</sup> d'un seul tenant (ou de capacité réduite du double du débit horaire de l'appoint si la réserve est alimentée par un réseau de distribution).*

*Celle-ci pourra être remplacée par un point d'eau naturel existant (cours d'eau, étang...) à condition qu'en toute saison, il puisse fournir 120 m<sup>3</sup> en 2 heures et qu'il soit implanté à une distance du risque respectant la réglementation en vigueur.*

*Les massifs forestiers représentant un risque majeur dans les communes, il convient de prévoir et privilégier l'aménagement ou la création de points d'eau naturels, artificiels et des chemins ou pistes forestières conformes à la réglementation. »*

#### **I.5.6.3- Le réseau électrique**

Diverses lignes MT et BT desservent l'ensemble de la commune et la ligne 63 kv la Sauvetat – Tuilière traverse la partie Nord du territoire communal.

## **I.5.7 - LES DECHETS**

### **I.5.7.1 - La collecte des ordures ménagères et encombrants**

La collecte des déchets ménagers est assurée par la SITA SUD-OUEST à raison d'une fois par semaine en porte à porte et en même temps pour les recyclables.

La collecte sélective est hebdomadaire pour les recyclables. Il n'existe pas de point de tri sur la commune. Les points les plus proches se trouvent à Issigeac.

### **I.5.7.2 - Le traitement des déchets**

Il existe un Schéma départemental d'élimination des déchets, c'est le SMD3.

## **I.5.8 - LES SYNDICATS INTERCOMMUNAUX**

La commune adhère aux syndicats ou regroupements intercommunaux suivants :

- S.I.VO.M. à la carte d'Issigeac
- Pays du Sud Bergeracois
- Pays du Grand Bergeracois
  
- Syndicat d'électrification d'Issigeac
- Syndicat à Vocation Scolaire d'Issigeac
- SIAEP d'ISSIGEAC
- SMBGD de Bergerac (Gestion des déchets)
- SIAS d'Issigeac (Aide Sociale)
- Syndicat Mixte d'Etude et d'Aménagement du Grand Bergeracois
- Syndicat Mixte « Agence de Gestion et de Développement Informatique »
- Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Sud Bergeracois.

## II - LES CONTRAINTES DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

### II.1 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

*Ces servitudes et contraintes sont reportées sur le plan des servitudes et contraintes joint au dossier de carte communale.*

La commune compte sur son territoire les servitudes d'utilité publique suivantes :

| Code | Catégorie                                                                                               | Servitudes de droit public affectant l'utilisation du sol | Acte instituant la servitude | Service responsable |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|
| I4   | Utilisation de Certaines Ressources et Equipements : énergie électrique                                 | Diverses lignes BT + MT                                   |                              | EDF-Périgueux       |
| JS1  | Conservation du patrimoine sportif : Installations sportives                                            |                                                           |                              | DDJSS               |
| PT2  | Utilisation de certaines ressources et équipements : Télécommunications-protection contre les obstacles | Liaison hertzienne Monmarves-Eymet-                       |                              | DRN                 |

### II.2 - LES AUTRES ELEMENTS AFFECTANT L'OCCUPATION DU SOL

#### II.2.1 - LES ZONES INONDABLES

Elles sont recensées au sein de l'Atlas des zones Inondables du Dropt et ont été reportées sur la carte des contraintes jointe en annexe du présent document.

#### II.2.2 - LES PROTECTIONS ARCHEOLOGIQUES PREVUES DANS LE CADRE DU DECRET N°2004-490

La Direction Régionale des Affaires Culturelles ne fait pas mention de zones sensibles au titre des zones archéologiques.

Il convient de retenir les faits suivants :

*« Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours des travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction du site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens. »*

### **II.2.3 - LES ZONES A RISQUE NATUREL**

**Les périmètres de risque correspondent à des zones de protection délimitant une zone soumise à un risque reconnu tels qu'inondations, affaissements, éboulements. Son objectif est de soumettre à des conditions spéciales la construction sur les terrains exposés à des risques. Les prescriptions peuvent aller jusqu'à l'interdiction totale de construire.**

#### **II.2.3.1 – Le risque de retrait-gonflement des sols du fait de la sécheresse**

La commune est concernée par des sinistres liés au risque de sécheresse. Un courrier a été adressé pour sensibiliser les habitants à ce risque et mettre à leur disposition des informations préventives tant pour les constructions nouvelles que pour protéger l'environnement immédiat des constructions nouvelles et anciennes.

#### **II.2.3.2 - Le risque termites**

La totalité du département de la Dordogne est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptibles de l'être à court terme.

Cela implique que toute transaction immobilière portant sur le foncier bâti ou non bâti devra être accompagné d'un état parasitaire établi depuis moins de 3 mois à la date de signature de l'acte authentique. A cette condition, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code Civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, peut être stipulée.

### **II.2.4 - LES AUTRES ZONES A RISQUE**

#### **II.2.4.1 - Le risque d'exposition au plomb**

La commune comme l'ensemble du département de la Dordogne, est classée en zone à risque à l'exploitation au plomb (arrêté préfectoral du 15 mars 2001). En conséquence, un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1948.

#### **II.2.4.2 – Les phénomènes souterrains**

L'extrait de l'inventaire des phénomènes souterrains du département de la Dordogne de Charles Sanchez nous renseigne sur l'existence de :

- 1 souterrain non localisé
- 1 trou localisé à Mandacou
- 2 grottes : La Maurelie et au lieu-dit Le Capelier
- 13 sources : localisées sur la carte des contraintes jointe en annexe

#### **II.2.4.3 - Les risques industriels**

Au niveau des risques industriels, la commune est concernée par :

- 2 carrières localisées sur la carte des contraintes jointe en annexe du présent document ;
- 5 industries classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) et recensés sur la carte des contraintes jointe en annexe du présent document ;
- éventuellement par le transport de matières dangereuses sur la RN21.

## **II.2.5 - LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DU TERROIR**

### **II.2.5.1 - Les zones naturelles**

Le territoire communal de PLAISANCE est couvert par **8 ZNIEFF de type 1** correspondant aux :

- 1 – Coteaux calcaires et plateau du Mayne Chevalier (ZNIEFF n°2698).
- 2 – Friche calcaire du Mayne (ZNIEFF n°2717).
- 3 – Friche calcaire de la Croix de l'Homme Mort (ZNIEFF n°2720).
- 4 – Friche calcaire de Marquant (ZNIEFF n°2721).
- 5 – Coteau calcaire du Petit Coussière (ZNIEFF n°2722).
- 6 – Friche calcaire de l'ancienne carrière de Plaisance (ZNIEFF n°2723).
- 7 – Friche calcaire de SAINT CYPRIEN (ZNIEFF n°2724).
- 8 – Friche calcaire du Nissaud (ZNIEFF n°2729).

Ces milieux présentent un intérêt floristique car certains caractères de ces zones (substrat et exposition) les rendent propices à l'installation d'espèces à affinités méditerranéennes qui sont ainsi hors de leur aire de répartition habituelle.

*La cartographie de ces zones peut être consultée sur le plan des servitudes et des contraintes joint en annexe.*

### **II.2.5.2 – Les terroirs d'Appellations d'Origine Contrôlée**

Le territoire communal, à l'instar des 90 communes du Bergeracois composant l'aire géographique de l'AOC Bergerac-Vins (arrêté du 11 avril 1980 déclarant d'intérêt public l'ensemble des terroirs produisant des vins à AOC) est couvert par des terrains classés en AOC Bergerac.

*La cartographie de ces zones peut être consultée sur le plan des servitudes et des contraintes joint en annexe.*

## **II.2.6 – LES AXES ROUTIERS ET L'ARTICLE L 111-1-4**

*« Tout projet de route ou de déviation devra respecter la réglementation sur les études d'impact et proposer un accompagnement paysager. L'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme est applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1997 et vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies, avec pour objectif d'inciter les communes à engager une réflexion préalable à tout projet de développement urbain aux abords des axes routiers, principalement dans les espaces correspondants aux entrées de ville. »*

La RN 21 est concernée par cet article de même qu'elle est considérée comme **axe bruyant** au sens de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978. L'arrêté préfectoral n°99-1943 du 29 Octobre 1999 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres, routes nationales a été notifié à la commune de **PLAISANCE**.

A ce titre, la RN21 est classée en :

- catégorie 3 sur son tronçon en dehors des panneaux d'agglomération de 1999, engendrant une zone de bruit sur une largeur de 100 mètres ;
- catégorie 4 dans l'enceinte des panneaux de l'agglomération de 1999 avec une largeur de 30 mètres ;

les différentes largeurs sont comptées de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

*La cartographie de ces zones peut être consultée sur le plan des servitudes et des contraintes joint en annexe.*

## **II.2.7 – LES ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE**

Sans objet.

### **III - LES PREVISIONS ET BESOINS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**

A proximité de l'agglomération Bergeracoise, la commune se présente comme un pôle attractif du fait de la saturation de ce pôle urbain. La présence d'équipements publics et la proximité des pôles économiques, conjugués à l'accessibilité des prix du foncier et à la qualité du cadre de vie confirment cette attractivité.

#### **III.1 - LA DEMOGRAPHIE, L'HABITAT, L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET AGRICOLE**

Depuis le recensement de 1990, la démographie communale est en augmentation particulièrement entre 1999 et 2006, et ce du fait d'un solde migratoire positif. Ainsi, la commune a gagné 77 habitants entre 1990 et 2006, et 59 habitants entre 1999 et 2006.

L'évolution récente du rythme des demandes de permis de construire est le signe de la continuité de cette tendance : 20 permis de construire pour des maisons d'habitations ont été délivrés sur la période 1996-2005, soit **plus de 2 permis par an** [Source : Données Mairie]. La réduction des logements vacants est également un signe de tension du marché immobilier. **Les besoins en logements sont effectifs (demandes directes en mairie)** ; ils indiquent des besoins diversifiés en terme d'accession au logement.

En dehors de l'activité agricole, la commune n'accueille pas d'activités économiques générant de l'emploi sur son territoire. Or, 11 entreprises artisanales et libérales dont certaines situées sur une zone dévolue aux activités à **La Halte** en bordure de RN21 et donc à étoffer, emploient un peu plus d'une dizaine d'employés.

**L'activité agricole est un élément d'identité de ce territoire et mérite d'être pérennisée, dans le contexte notamment des enjeux du terroir AOC (vigne et noyers) et IGP (pruniers).**

#### **III.2 - LES ENJEUX URBAINS**

##### ❖ L'extension de la zone d'activité de la Halte

Au carrefour de la Route Nationale n°21, ce site a reçu l'implantation d'activité ainsi que des bâtiments publics avec la mairie et salle des fêtes. Ce site restant éloigné des habitations, un confortement de cette zone est prévu dans les limites imposées par le recul lié à la RN21 hors du secteur aggloméré.

##### ❖ Les confortements des hameaux et quartiers

- confortement adapté à chaque quartier (dimensionnement, préconisations en terme de forme et d'architecture, cohérence avec les projets des communes voisines en situation de limite communale)
- confortement étudié selon les contraintes en présence (agriculture, servitudes, qualité des sols ....)
- confortement limité de chaque quartier

- Eyrenville : site sensible demandant des préconisations
- La Pougé : développement à l'intérieur de l'espace bâti
- Bonnefond : extension du hameau en prenant garde à la qualité de son bâti
- Falgueyrat
- Pindrat
- Mandacou : poursuite du développement déjà engagé avec réflexion sur un projet d'aménagement global du secteur afin de préserver la qualité du village ;
- Les Merles

A l'heure actuelle, le développement urbain de la commune ne nécessite pas la mise en place de ZAD.

La nécessaire prise en compte de l'équipement de terrains (assainissement, eau, incendie, électricité, accès) est incontournable.

### **III.3 - LE PATRIMOINE RURAL D'INTERET, LES ESPACES NATURELS ET LE CADRE DE VIE**

Sur le territoire communal, aucun monument n'est protégé au titre des Monuments historiques. Cependant, ponctuellement, la commune compte des bâtis remarquables pour leur intérêt architectural.

Ce patrimoine rural d'intérêt est à protéger du fait des formes urbaines et des qualités architecturales en y interdisant les constructions nouvelles ou en les accompagnant d'une réflexion sur l'implantation du bâti, notamment sens des façades à l'exemple de l'harmonie perceptible aux hameaux d'Eyrenville, de Mandacou, de Pindrat, de la Pougé ...

Le respect des identités paysagères de la commune est à privilégier : importance des trames boisées dans l'intégration du bâti sur ces paysages ouverts, des crêtes perceptibles, ...

Le territoire communal comporte **8 secteurs inventoriés en tant que ZNIEFF**, mais pas de site d'intérêt communautaire, et il existe des zones naturelles à forte biodiversité, des sites de qualité tels que les massifs boisés et la ripisylve associée aux vallées de la Banège et de ses affluents.

Dans le respect de la préservation des espaces naturels et du cadre de vie, s'inscrivent la volonté de maintenir l'agriculture sur la commune et en particulier le vignoble et son bâti rythmant les espaces de collines d'une part, de respecter les lignes de crête perceptibles et de conserver les vallées boisées du réseau hydrographique (réseau hydrographique du Courbarieu, de la Banège et de la Cendronne) et les haies structurantes d'autre part.

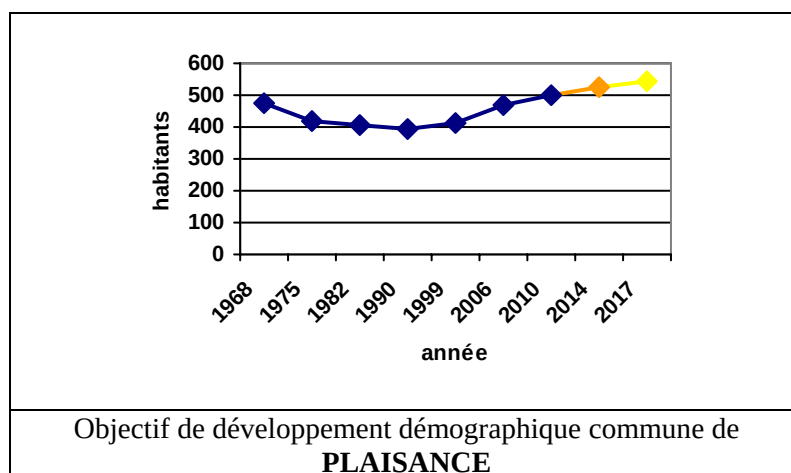
## **IV- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS**

### **IV.1 - LE PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL DE PLAISANCE**

La commune se fixe un certain nombre d'objectifs d'aménagement et de développement conformément à l'article L. 121.1 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, afin de garantir son projet d'aménagement et de développement durable, la Commission Municipale affiche les volontés suivantes :

#### **IV.1.1 - OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE**

Afin de permettre à son territoire de se développer de façon mesurée, la commune souhaite voir perdurer son rythme de constructions nouvelles, soit 3 habitations par an. A raison de 2,3 personnes par résidence principale (chiffre INSEE 1999), la population communale augmenterait de soixante à soixante dix personnes d'ici 2017.



#### **IV.1.2 - CONFORTEMENT DES HAMEAUX**

La commune de Plaisance compte un certain nombre de hameaux anciens (Falgueyrat, Eyrenville, Mandacou, Bonnefond, Pindrat) constituant des sites sensibles en terme architectural et de forme urbaine nécessitant un cadrage architectural.

Parallèlement à l'élaboration de la carte communale, les secteurs « sensibles » identifiés et validés par les élus feront alors l'objet d'une attention particulière de la part du service instructeur concernant les implantations, les volumes, les enduits, ... des constructions projetées. L'aspect architectural est d'autant plus important que la végétalisation de plus en plus réduite au niveau des constructions neuves permet difficilement de garantir un environnement de qualité.

#### **IV.1.3 - CONFORTEMENT D'ÎLOTS BATIS EXISTANTS**

Le projet prévoit le développement mesuré des groupements d'habitations existant, adapté à chaque quartier (dimensionnement, pente, respect des éléments du paysage et notamment des éléments arborés) et selon les contraintes en présence (agriculture, servitudes, qualité des sols, réseaux ...).

Les sites retenus sont ainsi :

- Mandacou
- Les Merles
- Pindrat
- La Halte
- Eyrenville
- La Pougé
- Falgueyrat
- Messine
- Bonnefond

**Après enquête publique :**

- Le Petit Coussière
- Les Boulbennes
- Les Gabarroux (Limite communale avec Monmarvès)
- Le Bost

#### **IV.1.4 - ZONE D'ACTIVITE**

La commune rassemble quelques activités sur le site de la Halte, proche de la RN 21. De par sa situation stratégique et son occupation ce site est pressenti par la commune pour l'établissement d'une zone d'activités.

#### **IV.1.5 - LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**

L'activité agricole est un élément de l'économie locale et un facteur d'identité du paysage communal. Les espaces agricoles avec les espaces naturels participent à l'équilibre du territoire.

La commune a pour objectif de préserver l'outil de travail agricole à travers notamment les terres de qualité (AOC vigne) et la réduction du mitage de l'espace agricole qui induit des contraintes pour l'activité agricole.

Enfin, les réseaux écologiques fonctionnels que sont les corridors boisés, notamment aux abords des réseaux hydrographiques ont été identifiés comme des espaces de qualité par le projet communal.

La carte communale témoigne donc du souci :

- **de conforter les hameaux existants**, en privilégiant le développement de secteurs offrant des possibilités conformes aux équipements en présence de façon à en optimiser la gestion technique et financière
- **de protéger l'agriculture**, notamment en respectant les distances avec les bâtiments d'élevage
- **de préserver le patrimoine architectural et paysager**
- **de préserver les espaces naturels**
- **d'assurer l'équilibre** dans l'utilisation de l'espace

## **IV.2 – ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE**

La carte communale délimite dans les documents graphiques les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent s'il y a lieu les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Sur les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre I et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables

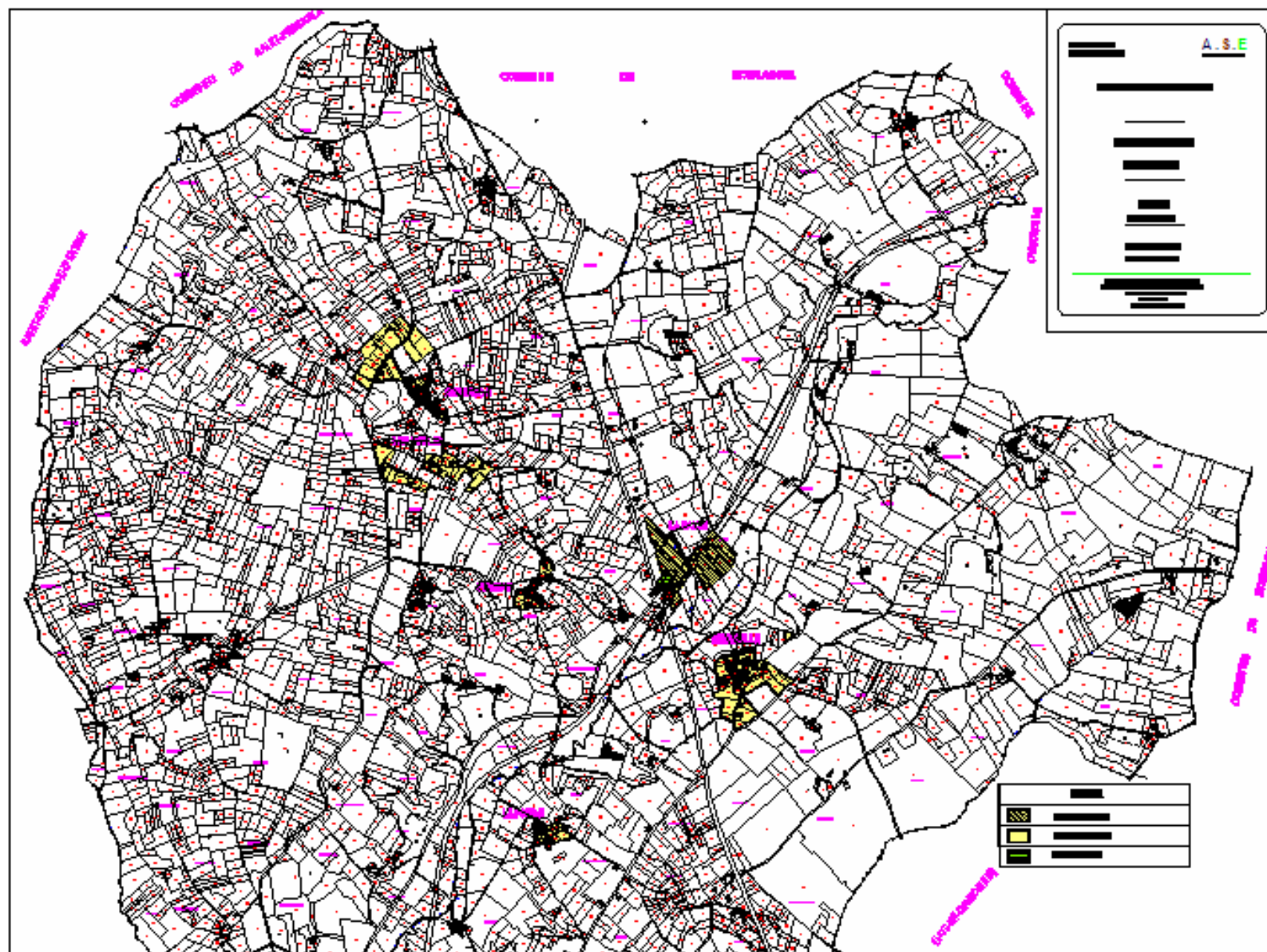
(Art. R.124-3 du Code de l'Urbanisme)

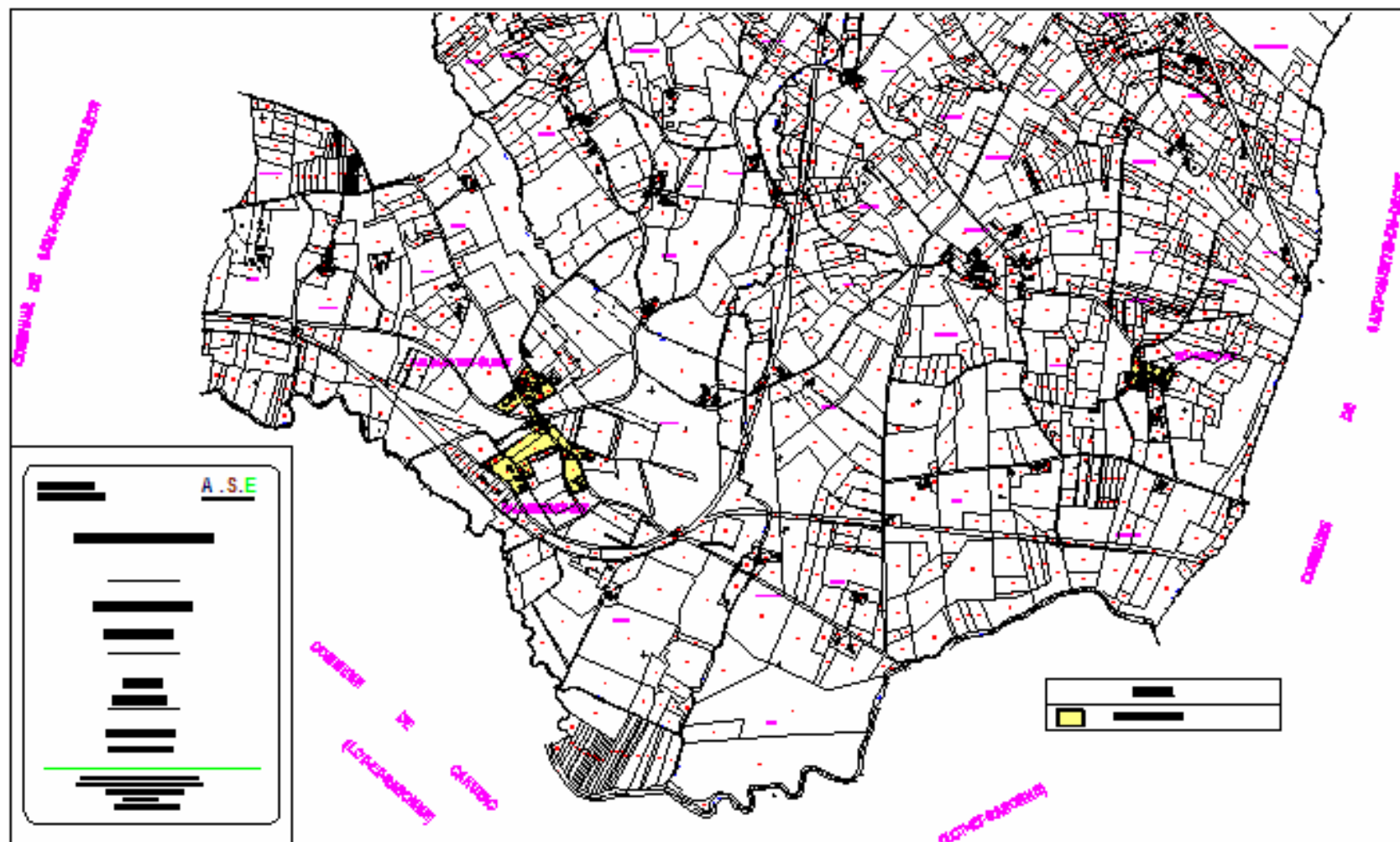
### **IV.2.1 – LE ZONAGE**

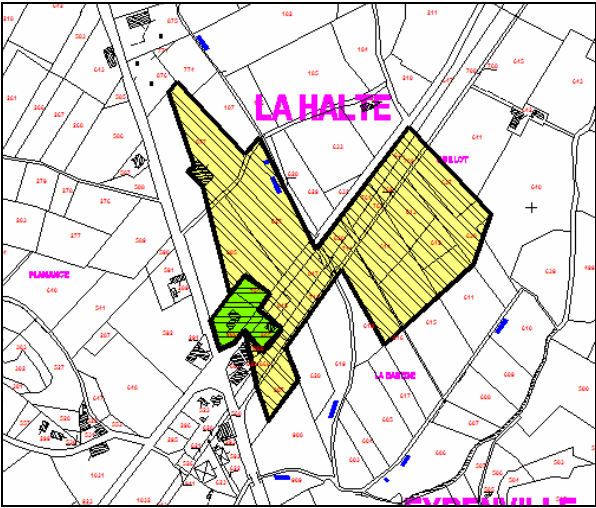
Plusieurs critères d'ordre technique, économique et esthétique ont guidé l'évolution du zonage, notamment :

- Les accès et voiries (dimensions, sécurité),
- La viabilité : présence ou non des équipements eau (existence et capacité du réseau et des réservoirs), électricité, assainissement, protection incendie, pente des terrains,
- L'utilisation actuelle des sols et leur valeur en particulier dans le domaine agricole,
- Les risques dans le souci d'éviter des aggravations (inondation, ruissellement, stabilité des sols),
- L'intérêt écologique des espaces et la préservation de la qualité des eaux,
- Les appréciations liées au paysage, à sa valeur esthétique à l'échelle communale,
- La proximité des activités agricoles notamment le vignoble et l'AOC,
- L'accroissement ou non de la dispersion et des charges de fonctionnement de la collectivité,
- Le respect de la « typologie » d'implantation du bâti local,
- La protection du patrimoine architectural et urbain.

Le projet de carte communale comporte **8 secteurs** où les constructions sont autorisées (article R124-3 Code de l'Urbanisme) dont une zone dédiée à des activités économiques.

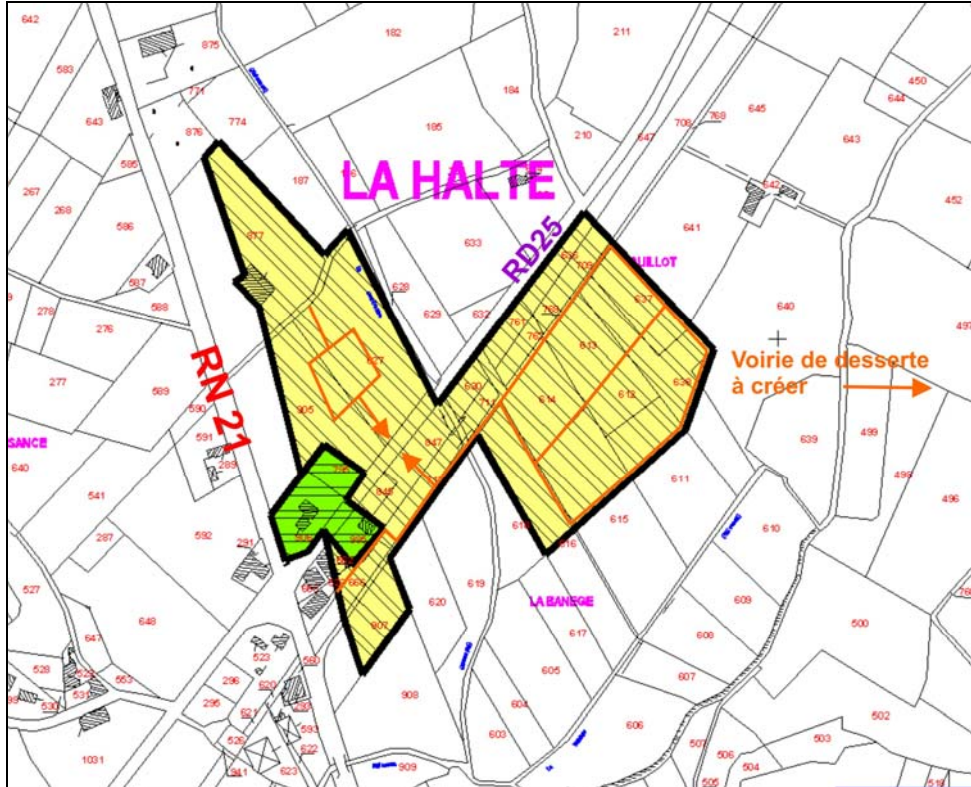


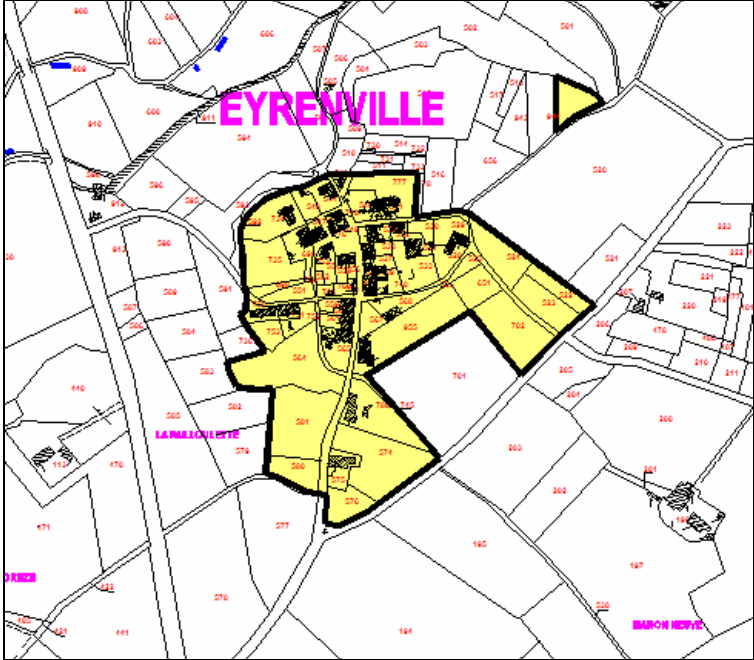


|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PLAISANCE</b><br><i>Carte communale</i> | <b><u>ZONE D'ACTIVITE ET ZONES CONSTRUCTIBLES DE LA CARTE COMMUNALE</u></b><br><b><u>SECTEUR N°1 : LA HALTE (modifié après réunion de concertation)</u></b><br> |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                        |                |                                                                                                                             |
|----------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Existant</b>                        |                |                                                                                                                             |
| <u>Nature occupation/forme urbaine</u> |                | Activités au carrefour de la route nationale n°21<br>Habitat ponctuel et bâtiments publics                                  |
| <u>Topographie</u>                     |                | Plane ; Proximité du ruisseau de la Banège                                                                                  |
| <u>Accès</u>                           |                | RN 21 et RD 25                                                                                                              |
| <u>Paysage/Patrimoine</u>              |                | Lisière boisée de la Banège<br>Perspective sur Eyrenville<br>Aspect « banal » du site de la halte                           |
| Réseaux                                | Assainissement | Assainissement autonome : aptitude des sols à vérifier                                                                      |
|                                        | Eau potable    | Desservi par canalisations : Fø150 et PVCø9â, ø75, ø63 et ø50                                                               |
|                                        | EDF            | Desservi                                                                                                                    |
|                                        | Incendie       | Un poteau incendie                                                                                                          |
| <b>Servitudes et Contraintes</b>       |                | Terroir en AOC ; mouvements de terrain dus à l'argile ; RN21 axe bruyant<br>Bâtiment d'élevage ; stockage de paille couvert |
| <b>Nature du projet</b>                |                | Zone d'activité et zone d'habitat avec identification des bâtiments publics                                                 |
| Nombre de terrains bâtis existants     |                | 9                                                                                                                           |
| Surface libre supplémentaire           |                | 31.600 m²                                                                                                                   |
| <b>Contexte et Enjeux</b>              |                | Confortement de la zone d'activité<br>Valorisation paysagère souhaitable                                                    |

## Concertation avec les Personnes Publiques Associées :

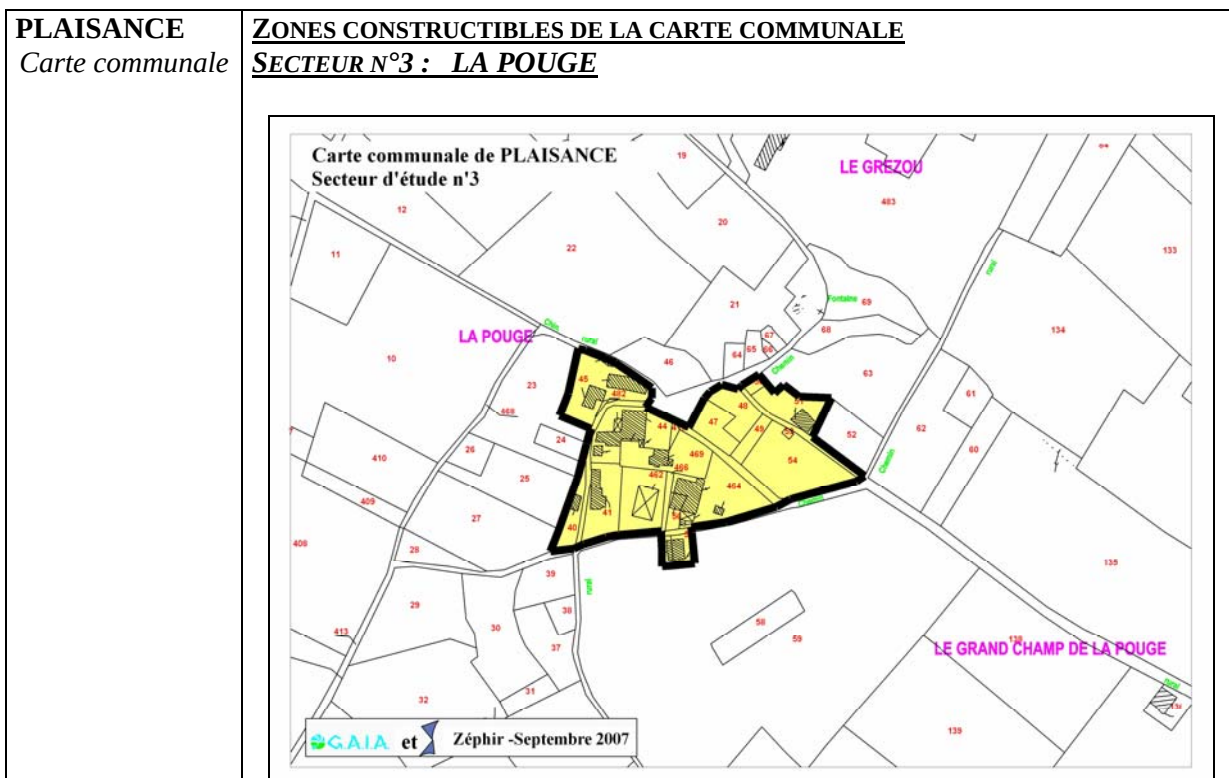
|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constats                           | <b>Défense incendie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | Le poteau incendie existant apparaît insuffisant au vu de la superficie et la vocation de cette zone.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                    | <b>Voirie et accès</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Ce secteur est desservi par des chemins ruraux, désenclavé par la RD25 depuis ISSIGEAC et traversé par la RN21. Un compromis est trouvé sur les règles de recul par rapport à la RN21 en autorisant les constructions à plus de 40 mètres de la voie et interdisant les accès directs : aménager la desserte des parcelles ouvertes avec un accès unique sur la RD25.</p> <p style="text-align: center;"><b>Schéma de principe de desserte de la zone d'activités</b></p>  |
| <b>Résultats de la négociation</b> | Compte tenu des contraintes liées à la traversée par la RN21, il est convenu de procéder à un <b>recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la RN21</b> ; ceci amène à <b>ne pas garder la zone U sur le côté Ouest de la route</b> et à <b>réduire en profondeur la zone destinée aux activités</b> . |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>PLAISANCE</b><br/><i>Carte communale</i></p> | <p><b><u>ZONES CONSTRUCTIBLES DE LA CARTE COMMUNALE</u></b><br/><b>SECTEUR N°2 : EYRENVILLE (Modifié après enquête publique et après réunion de concertation)</b></p>  |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

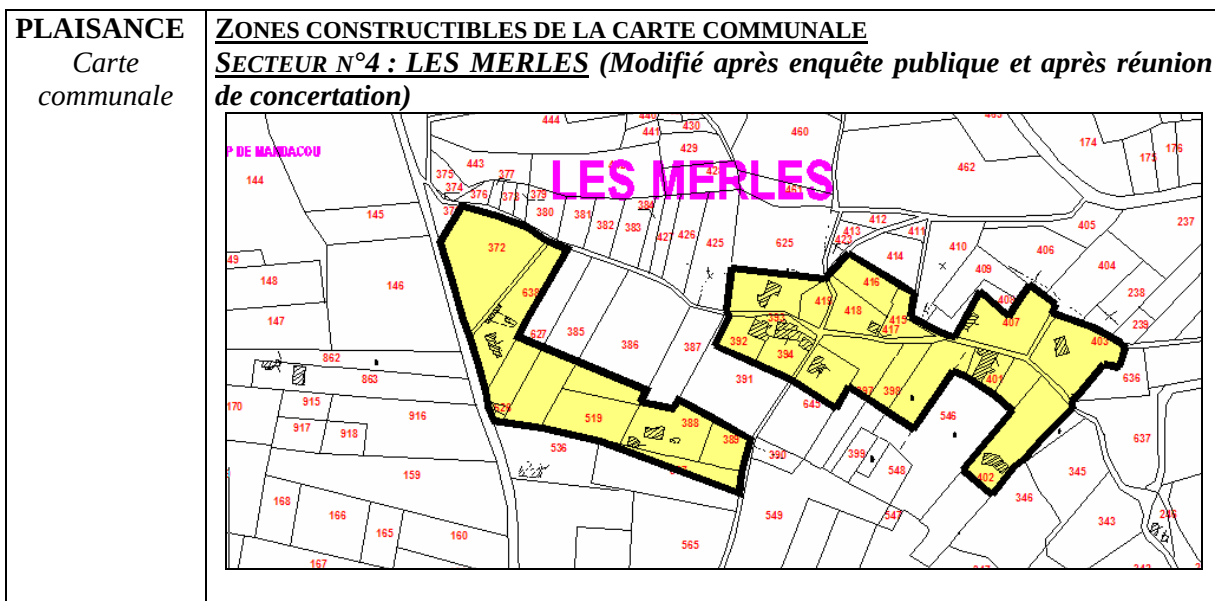
|                                        |                |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Existant</b>                        |                |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>Nature occupation/forme urbaine</u> |                | Bourg ancien autour de l'église, de qualité<br>Forme urbaine dense et qualité architecturale<br>Habitat                                                                                                                                                            |
| <u>Topographie</u>                     |                | Plane                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>Accès</u>                           |                | Voie communale                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>Paysage/Patrimoine</u>              |                | Ensemble architectural de qualité<br>Espaces boisés à maintenir<br>Perspective église et hameau depuis de nombreux espaces                                                                                                                                         |
| Réseaux                                | Assainissement | Assainissement autonome ; sol argilo-calcaire à argileux, sur rocher calcaire superficiel et colmaté                                                                                                                                                               |
|                                        | Eau potable    | Desservi par canalisations : Fø125, PVCø63 et ø50                                                                                                                                                                                                                  |
|                                        | EDF            | Desservi                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                        | Incendie       | un poteau incendie                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Servitudes et Contraintes</b>       |                | Terroir en AOC ; mouvements de terrain dus à l'argile ; en limite de la bande de recul de 75 mètres de la RN 21 axe bruyant<br>Vigne en limite Nord<br>Sensibilité urbaine et architecturale ; Entrée de hameau                                                    |
| <b>Nature du projet</b>                |                | Zone constructible de la carte communale                                                                                                                                                                                                                           |
| Modification après enquête publique    |                | ajout des parcelles n°577p, 580 au Sud, extension de la parcelle n°520 et ajout de la parcelle n°944 au Nord-Est                                                                                                                                                   |
| Nombre de terrains bâtis existants     |                | 30 environ                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Surface libre supplémentaire           |                | 38.400 m²                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Contexte et Enjeux</b>              |                | Confortement du hameau en respectant la forme urbaine et l'architecture<br>Respect des couloirs de vue vers l'église<br>Orientations à prévoir ; charte architecturale et paysagère<br>Possibilité de logements accolés pour respecter l'aspect urbain (locatif ?) |

### Concertation avec les Personnes Publiques Associées :

|                             |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constats                    | Réseaux et assainissement | La parcelle n°944 située à l'extrémité Nord-Est du secteur n'est pas desservie par les réseaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                             | Voirie et accès           | La desserte interne du secteur se fait par des voies communales et des chemins ruraux ; accès sur la RN21 peu lisible depuis la voie communale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Résultats de la négociation |                           | Compte tenu de l'impact paysager (avis défavorable de la DDE sur la parcelle n°577) et des enjeux de protection de la qualité architecturale (observation du SDAP), de l'impact notable sur les espaces agricoles et les îlots de vigne (avis défavorables de la DDAF sur les parcelles n°520 à 524, de la Chambre d'Agriculture sur les parcelles n°577 d'une part et n°520 et 944 d'autre part, avis défavorable de l'INAO sur la parcelle n°944), il est convenu <b>de réduire la zone U en retirant les parcelles n°577 et 578 au Sud, les parcelles n°520p et 521 au Nord-Est, de conserver une partie de la parcelle n°944 en appliquant un recul d'au moins 40 mètres par rapport aux vignes (décision dérogatoire pour une situation sociale et humaine critique sous réserve de l'engagement de la Commune d'amener les réseaux nécessaires).</b> |



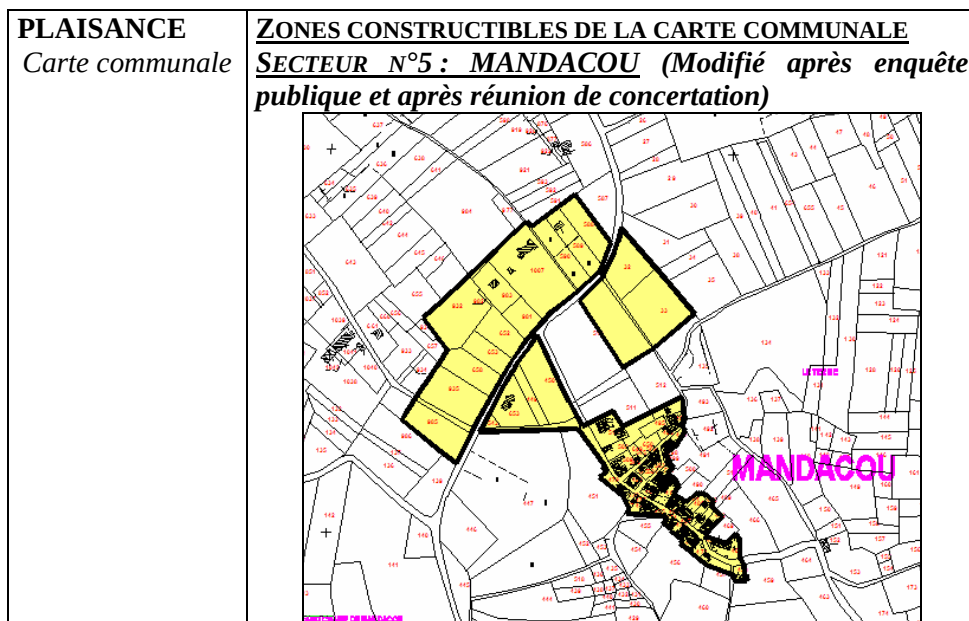
| Existant                           |                |                                                                                   |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Nature occupation/forme urbaine    |                | Hameau ancien de qualité ; Habitat                                                |
| Topographie                        |                | Plane                                                                             |
| Accès                              |                | Voie communale                                                                    |
| Paysage/Patrimoine                 |                | Espace agricole ouvert ; Cadre végétal<br>Architecture ; Forme urbaine            |
| Réseaux                            | Assainissement | Assainissement autonome ; sol argilo-calcaire sur calcaire peu profond et colmaté |
|                                    | Eau potable    | Desservi par canalisations : PVCφ50 et 40 (à renforcer ?)                         |
|                                    | EDF            | Desservi sur l'existant                                                           |
|                                    | Incendie       | Pas de dispositif à proximité                                                     |
| Servitudes et Contraintes          |                | Terroir en AOC ; mouvements de terrain dus à l'argile<br>Un chai                  |
| Nature du projet                   |                | Zone constructible de la carte communale                                          |
| Nombre de terrains bâtis existants |                | 7                                                                                 |
| Surface libre supplémentaire       |                | 3.000 m <sup>2</sup>                                                              |
| Contexte et Enjeux                 |                | Zone agricole – confortement d'un site autour d'une maison existante              |



| Existant                               |                |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Nature occupation/forme urbaine</u> |                | Hameau ancien et extension le long de la voie communale<br>Habitat ; Qualité du bâti ancien                                                                                                                                                                  |
| <u>Topographie</u>                     |                | Coteau et pente, thalweg ; crête                                                                                                                                                                                                                             |
| <u>Accès</u>                           |                | Voie communale et chemin rural                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Paysage/Patrimoine</u>              |                | Qualité architecturale et urbaine ; Cadre végétal sur la partie ancienne<br>Espace ouvert, site très perceptible notamment sur la partie plateau et limite Est ; Perspectives sur Mandacou<br>Importance des haies et bosquets ; Franges végétales du hameau |
| Réseaux                                | Assainissement | Assainissement autonome ; aptitude des sols à vérifier                                                                                                                                                                                                       |
|                                        | Eau potable    | Desservi par canalisations : F $\phi$ 125, PVC $\phi$ 50 et $\phi$ 32 (à renforcer ?)                                                                                                                                                                        |
|                                        | EDF            | Desservi (à confirmer par le syndicat d'électrification)                                                                                                                                                                                                     |
|                                        | Incendie       | Un poteau incendie sur Mandacou                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Servitudes et Contraintes</b>       |                | Terroir en AOC ; en limite de la ZNIEFF de type 1 n°27230000 (friche calcaire de l'ancienne carrière de Plaisance)<br>Qualité architecturale et Paysage                                                                                                      |
| <b>Nature du projet</b>                |                | Zone constructible de la carte communale                                                                                                                                                                                                                     |
| Modification après enquête publique    |                | extension de la zone U en prenant la totalité de la parcelle n°372                                                                                                                                                                                           |
| Nombre de terrains bâtis existants     |                | 12 - 13                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Surface libre supplémentaire           |                | 13.900 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Contexte et Enjeux</b>              |                | Extension d'un quartier ancien<br>Intégration sur les espaces les plus à la vue                                                                                                                                                                              |

### Concertation avec les Personnes Publiques Associées :

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Constats et Résultats de la négociation</b> | Compte tenu de la difficulté d'accès des terrains boisés situés au Nord-Est de la zone (avis défavorable de la DDE sur les parcelles n°404, 236p, 238 et 239, de la DDAF sur les parcelles n°404 et 238), de l'impact notable sur le paysage et les espaces agricoles à l'Ouest de la voie communale (avis défavorable de la DDE et de la Chambre d'Agriculture sur les parcelles n°863, 862p, 146p, 145p), il est convenu <b>de retirer le Nord-Est de la zone U (parcelles n°404, 236p, 238 et 239) et le secteur Ouest de la voie communale (parcelles n°863, 862p, 146p, 145p).</b> |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



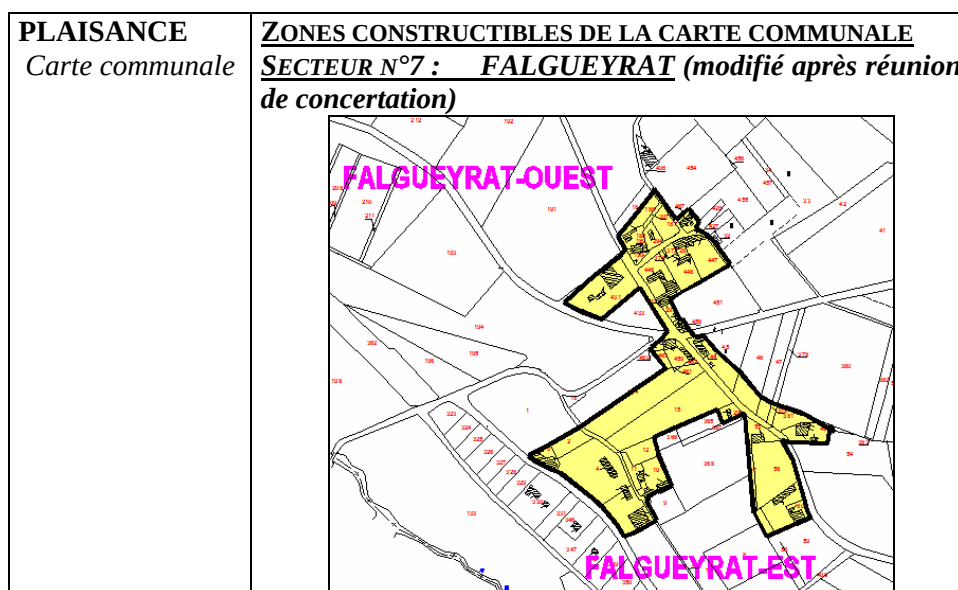
| Existant                               |                |                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Nature occupation/forme urbaine</u> |                | Hameau ancien autour de son église et extension ponctuelle aux abords<br>Habitat ; Qualité du bâti                                                                                                                              |
| <u>Topographie</u>                     |                | Plane et coteau ; Plateau crête                                                                                                                                                                                                 |
| <u>Accès</u>                           |                | Voie communale et chemin rural                                                                                                                                                                                                  |
| <u>Paysage/Patrimoine</u>              |                | Qualité architecturale et urbaine<br>Cadre végétal ; Franges végétales du hameau<br>Espace ouvert, site très perceptible ; Sensibilité des abords du hameau<br>Site emblématique, perspectives lointaines depuis RN21 notamment |
| Réseaux                                | Assainissement | Assainissement autonome ; sol argilo-calcaire à argileux profond ou sur rocher calcaire superficiel colmaté                                                                                                                     |
|                                        | Eau potable    | Desservi par canalisations : F $\phi$ 125 et $\phi$ 100, PVC $\phi$ 63, $\phi$ 50 et $\phi$ 40 (extensions à prévoir au Nord-Est ?)                                                                                             |
|                                        | EDF            | Desservi (à confirmer par le syndicat d'électrification)                                                                                                                                                                        |
|                                        | Incendie       | Un poteau incendie                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Servitudes et Contraintes</b>       |                | Terroir en AOC ; ponctuellement vignes<br>Qualité architecturale et Sensibilité paysagère                                                                                                                                       |
| <b>Nature du projet</b>                |                | Zone constructible de la carte communale                                                                                                                                                                                        |
| Modification après enquête publique    |                | ajout de la parcelle n°513p et d'une bande constructible à l'Ouest de la voie communale de la parcelle n°588 à 985                                                                                                              |
| Nombre de terrains bâtis existants     |                | 23 et 3 en cours                                                                                                                                                                                                                |
| Surface libre supplémentaire           |                | 34.800 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Contexte et Enjeux</b>              |                | Réussir l'extension par l'intégration des bâtiments nouveaux à venir et existants. Nécessité de réfléchir aux implantations, aspect extérieur, clôture et cadre végétal. Orientations d'aménagement.                            |

### Concertation avec les Personnes Publiques Associées :

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Constats et Résultats de la négociation</b> | <p>Compte tenu des enjeux de protection de la qualité architecturale (observation du SDAP et avis défavorable de la DDE sur les parcelles n°447p et 451p) et de l'impact sur les espaces agricoles limitrophes (avis défavorables de la DDAF et de la Chambre d'Agriculture sur les parcelles n°985 et 935), il est convenu de <b>retirer au Sud les parcelles n°447p et 451p et de réduire en profondeur les parcelles n°985 et 935</b> afin de garder une cohérence dans le bâti qui s'est développé à l'Ouest de la route tout en préservant l'activité agricole.</p> |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Concertation avec les Personnes Publiques Associées :

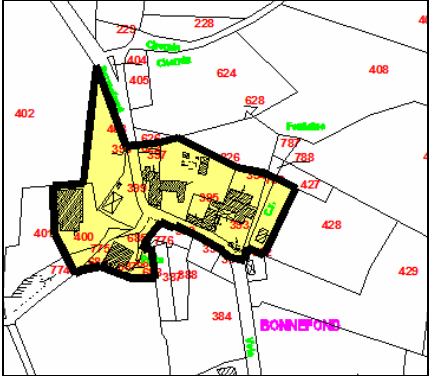
59



| Existant                           |                |                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nature occupation/forme urbaine    |                | Hameau ancien existant en retrait de la route départementale n°25 avec son église. Groupe bâti originel serré et extensions récentes de part et d'autre de la RD ; Habitat - tombeau                                             |
| Topographie                        |                | Plane et légères pentes                                                                                                                                                                                                          |
| Accès                              |                | Voie communale et RD25<br>Problématique des accès – carrefour dangereux                                                                                                                                                          |
| Paysage/Patrimoine                 |                | Qualité architecturale et urbaine<br>Cadre végétal – proximité des pruniers sur bourg ancien<br>Panorama depuis la parcelle n°191                                                                                                |
| Réseaux                            | Assainissement | Assainissement autonome ; sols limono-argileux à argilo-sableux                                                                                                                                                                  |
|                                    | Eau potable    | Desservi par canalisations : Fø100, PVCø63, ø50 et ø40                                                                                                                                                                           |
|                                    | EDF            | Desservi à l'existant (à vérifier par le syndicat d'électrification)                                                                                                                                                             |
|                                    | Incendie       | Un poteau incendie                                                                                                                                                                                                               |
| Servitudes et Contraintes          |                | Zone inondable du Dropt (AZI) en limite Sud ; Terroir en AOC ;<br>mouvements de terrain dus à l'argile<br>Vignes et pruniers au Nord ; projet de zone d'épandage à l'Est                                                         |
| Nature du projet                   |                | Zone constructible de la carte communale                                                                                                                                                                                         |
| Nombre de terrains bâtis existants |                | 19                                                                                                                                                                                                                               |
| Surface libre supplémentaire       |                | 20.000 m²                                                                                                                                                                                                                        |
| Contexte et Enjeux                 |                | Confortement du hameau<br>Grande parcelle avec potentiel notable qui pourrait faire l'objet d'un accompagnement pour son organisation au regard de l'économie de l'espace, de la forme urbaine et de la problématique des accès. |

### Concertation avec les Personnes Publiques Associées :

|                             |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constats                    | Voirie et accès | La desserte interne du village se faisant par des voies sans issue, les accès via les chemins ruraux devront être améliorés. La visibilité du carrefour RD25/RD15 est mauvaise et nécessiterait un dégagement (entraînant la démolition d'un bâti existant).                                                     |
|                             | Agriculture     | La zone U empiète de façon importante les espaces agricoles en englobant l'ensemble formé par les parcelles n°46, 47, 378 et 380 au Nord-Est.                                                                                                                                                                    |
| Résultats de la négociation |                 | Compte tenu de l'impact sur l'espace agricole (avis défavorables de la DDE, de la DDAF, de la Chambre d'Agriculture), il est convenu de conserver une bande constructible limitée à une cinquantaine de mètres le long de la RD15 ( <b>retrait de la parcelle n°380 et réduction des parcelles n°46 et 47</b> ). |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PLAISANCE</b><br>Carte communale | <b><u>ZONES CONSTRUCTIBLES DE LA CARTE COMMUNALE</u></b><br><b><u>SECTEUR N°8 : BONNEFOND (modifié après enquête publique)</u></b><br> |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>Existant</b>                        |                |                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Nature occupation/forme urbaine</u> |                | Hameau ancien existant ; Qualité du bâti ; Habitat et espace agricole proche du hameau des Merles                                                                                                          |
| <u>Topographie</u>                     |                | Plane                                                                                                                                                                                                      |
| <u>Accès</u>                           |                | Voie communale                                                                                                                                                                                             |
| <u>Paysage/Patrimoine</u>              |                | Qualité architecturale et urbaine<br>Cadre végétal ; Espace agricole ouvert                                                                                                                                |
| Réseaux                                | Assainissement | Assainissement autonome ; aptitude des sols à vérifier                                                                                                                                                     |
|                                        | Eau potable    | Desservi par canalisations : F $\phi$ 100 ; PVC $\phi$ 63 et $\phi$ 50                                                                                                                                     |
|                                        | EDF            | Desservi (à confirmer par le syndicat d'électrification)                                                                                                                                                   |
|                                        | Incendie       | Un poteau incendie                                                                                                                                                                                         |
| <b>Servitudes et Contraintes</b>       |                | Terroir en AOC ; mouvements de terrain dus à l'argile<br>Agriculture : prairie et céréales, bâtiment d'élevage                                                                                             |
| <b>Nature du projet</b>                |                | Zone constructible de la carte communale                                                                                                                                                                   |
| Nombre de terrains bâtis existants     |                | 6                                                                                                                                                                                                          |
| Surface libre supplémentaire projetée  |                | 1.500 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                       |
| <b>Contexte et Enjeux</b>              |                | Zonage à l'existant de ce hameau ancien en permettant toutefois la réalisation d'une construction tout en protégeant le patrimoine en présence (perspective sur une grange traditionnelle depuis le Nord). |

## IV.2.2 – CORRELATION ENTRE LE ZONAGE ET LE PROJET COMMUNAL

### IV.2.2.1 – Le potentiel

#### *Zones constructibles de la carte communale*

#### **RECAPITULATIF POTENTIEL LIBRE**

| ZONES                     |                                               |                                   | Surfaces libérées à la construction en m² |  |
|---------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|--|
| HABITAT<br>bourgs         | Eyrenville                                    |                                   | 38.400                                    |  |
|                           | Falgueyrat                                    |                                   | 20.000                                    |  |
|                           | Mandacou                                      |                                   | 34.800                                    |  |
|                           | TOTAL                                         |                                   | 93.200 m²                                 |  |
| HABITAT<br>hors<br>bourgs | La Pouge                                      |                                   | 3.000                                     |  |
|                           | Messine <sup>(1)</sup>                        |                                   |                                           |  |
|                           | Bonnefond                                     |                                   | 1.500                                     |  |
|                           | Pindrat                                       |                                   | 4.700                                     |  |
|                           | Les Merles                                    |                                   | 13.900                                    |  |
|                           | Secteurs ajoutés<br>après enquête<br>publique | Le Petit Coussière <sup>(2)</sup> |                                           |  |
|                           |                                               | Le Bost <sup>(3)</sup>            |                                           |  |
|                           |                                               | Les Gabarroux <sup>(4)</sup>      |                                           |  |
|                           |                                               | Les Boulbennes <sup>(5)</sup>     |                                           |  |
| TOTAL                     |                                               | 23.100 m²                         |                                           |  |
| TOTAL HABITAT             |                                               |                                   | 116.300m²                                 |  |
|                           |                                               |                                   |                                           |  |
| ACTIVITE                  | La Halte                                      |                                   | 31.600 m²                                 |  |
| TOTAL ACTIVITE            |                                               |                                   | 31.600 m²                                 |  |

1. **Messine** : Il s'agit d'une ouverture de zone U au sein d'un espace naturel correspondant à un vallon agricole ; actuellement, il s'agit d'une parcelle plantée de peupliers, bordée au Sud de prairies et au Nord de terres cultivées (maïs). La desserte en AEP est limitée (canalisation de diamètre 50) et inexistante en électricité. Compte tenu du phénomène de mitage et de l'impact sur l'espace agricole (avis défavorables de la DDE et de la DDAF), il a été convenu de **ne pas conserver cette zone U**.
2. **Le Petit Coussière** : Il s'agit d'une ouverture de zone U autour d'une habitation existante qui entame de façon préjudiciable l'espace agricole. Compte tenu du phénomène de mitage, de l'impact sur l'espace agricole (avis défavorables de la DDE, de la DDAF, de la Chambre d'Agriculture), il a été convenu de **ne pas conserver cette zone U**.
3. **Les Boulbennes** : Il s'agit d'une ouverture de zone U isolée au sein d'une zone naturelle qui entame de façon préjudiciable l'espace agricole. Compte tenu du phénomène de mitage, de l'impact sur l'espace agricole (avis défavorables de la DDE, de la DDAF, de la Chambre d'Agriculture, de l'INAO), il a été convenu de **ne pas conserver cette zone U**.
4. **Les Gabarroux** : Il s'agit d'une ouverture de zone U autour de 2 bâtis existants pour une demande particulière (phénomène de mitage). Compte tenu du phénomène de mitage, de l'impact sur l'espace agricole (avis défavorables de la DDE et de la DDAF), il a été convenu de **ne pas conserver cette zone U**.

5. **Le Bost** : Il s'agit d'une ouverture de zone U autour d'une habitation existante qui entame de façon préjudiciable l'espace agricole ; cette zone a été validée après négociation, la demande à l'enquête publique ayant porté sur les parcelles agricoles voisines n°142 et 675. Compte tenu du phénomène de mitage et de l'impact sur l'espace agricole (avis défavorables de la DDE et de la DDAF), il a été convenu de **ne pas conserver cette zone U**.

**Les zones « constructibles »** permettent de définir un potentiel maximal théorique de constructions **sur une superficie totale de près de 15 ha dont un peu plus de 3 ha destinés aux activités économiques**. A raison de **2.500 m<sup>2</sup> en moyenne par lot constructible**, la superficie totale dégagée permet d'obtenir un **nombre maximal de 47 lots**. Un **coefficient de rétention de l'ordre de 2** permet d'établir un potentiel de **23 à 24 lots construits à terme**.

Cette estimation répond à la volonté communale sur le court et moyen terme. La commune avait en effet défini dans son projet une prévision de population d'une soixantaine à soixante dix habitants dans les dix ans à venir, soit 2 à 3 permis par an.

Ainsi, compte tenu de facteurs difficiles à apprécier (taux de desserrement, rétention foncière, surface des parcelles effectivement consommée par lot), la commune est cohérente dans sa démarche entre ses intentions et la capacité actuelle de ses équipements et la physionomie de ses villages.

**Les secteurs où les constructions sont autorisées (Art R13.4 du Code de l'Urbanisme) couvrent une surface de près de 15 ha sur les 2 475 hectares que comporte la commune, soit 0,6% de cet espace.**

#### IV.2.2.2 - L'organisation spatiale

Les logiques d'équipement, tels que l'eau potable et le réseau électrique ont conduit à la définition des espaces urbains et à urbaniser. Les marges et frontières avec les espaces agricoles ont permis de limiter les emprises foncières sur les espaces agricoles.

Le zonage correspond à la volonté de conforter les hameaux principaux (**Eyrenville, Falgueyrat et Mandacou**) ainsi que les hameaux en voie de développement et quelques groupes bâtis constitués. Les parcelles de superficie importante ouvertes à la construction dans les hameaux d'Eyrenville ou de Mandacou, mériteraient un accompagnement en terme d'organisation, dans le cadre d'une ZAD, par exemple. Le développement du quartier de **Bonnefond** est poursuivi, l'enjeu étant de maintenir tant que faire ce peut l'aspect architectural de ce secteur. La qualité des noyaux anciens de **Pindrat, les Merles et la Pougé** a conduit à privilégier un développement mesuré.

Le développement des hameaux principaux a été induit par l'organisation du bâti existant et sa qualité, en privilégiant le développement de surfaces ne nuisant pas au caractère architectural de ces secteurs. Le développement de ces hameaux est proportionnellement important ; le **secteur de Mandacou est complété par le développement du quartier des Merles**.

L'enquête publique a amené beaucoup de demandes de constructibilité en dehors des partis actuellement urbanisés du territoire communal. Les demandes initialement satisfaites par la création de 4 secteurs au Petit Coussière, Les Gabarroux, le Bost et les Boulbennes n'ont pu être maintenues.

Par ailleurs, la commune a souhaité confirmer la vocation économique de la zone de **La Halte**, sise sur la RN 21 et qui comptait déjà quelques activités. Le zonage en zone d'activités lui permet de réserver à cet usage un peu plus de 3ha à l'Est de la RN21, en pratiquant un retrait d'une quarantaine de mètres par rapport à cet axe ; l'ensemble de cette zone devra faire l'objet d'une desserte avec création d'un accès unique sur la RD25.

#### IV.2.2.3 - Le logement

La problématique du logement a été traitée dans la réflexion de la carte communale. Cependant, à l'heure actuelle, la commune ne souhaite pas se doter d'outils telle que la mise en place de ZAD pour maîtriser l'offre en terme d'habitat.

***La création de logements passe essentiellement par deux actions :***

- ***une action en terme de requalification urbaine et de densification urbaine :***

Requalifier un quartier et permettre une densification des espaces urbains qui peuvent le supporter tant au plan urbanistique que technique

- ***une autre dans l'extension des zones constructibles :***

Redessiner des zones constructibles de façon à permettre une évolution mesurée de la commune tout en développant ainsi certains quartiers en les intégrant au tissu urbain existant par les liaisons et développement projetés, à court et long termes (projet de liaisons par exemple).

## **V - LES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT – PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**

### **V.1 – PROTECTION DES SITES NATURELS, DE L'ESPACE AGRICOLE ET DES PAYSAGES**

**Plus de 99 % de la surface du territoire communal** a été classée en zone où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

#### **V.1.1 - LES ESPACES NATURELS**

Un inventaire des boisements et des haies a permis d'identifier ces éléments à travers leur vocation écologique ou paysagère. **La totalité des boisements, soit les 30 ha que compte la commune, a été intégrée à cette zone.**

Ont été affectés également à cette zone les diverses ZNIEFF répertoriées sur le territoire communal, des **secteurs de ligne de crête vierge** pour leur effet visuel et pour le respect du paysage agricole ouvert de la plaine, les **boisements de bordure du réseau hydrographique**. Ainsi la qualité des milieux associés au réseau hydrographique est assurée, permettant par ailleurs la régulation des eaux tant au niveau quantitatif que qualitatif.

### **V.1.2 - L'ESPACE AGRICOLE**

L'inventaire des structures agricoles a permis d'identifier l'outil de travail et les zones agricoles fonctionnelles qui permettent un déploiement de l'activité agricole sans accumulation de contraintes liées notamment à la dispersion de l'habitat.

Une attention particulière a été portée sur les zones AOC et de vergers (pruniers), de manière à les préserver. Il a été évité d'entamer des parcelles agricoles de qualité.

Au global, l'impact de la carte sur l'agriculture reste faible :

- dans l'aspect amputation de la zone AOC, tant au niveau de sa surface que des productions effectives,
- dans le mitage des secteurs de production agricole AOC ou non.

Le développement urbain s'est toutefois étendu essentiellement sur des parcelles agricoles, sur des espaces de franges avec le tissu urbain, sans remettre en cause des ensembles fonctionnels existants.

L'objectif de conserver un outil de travail fonctionnel pour aider à la pérennité de cette activité a guidé la définition de la carte communale.

### **V.1.3 - LE PAYSAGE**

Du fait du respect des espaces agricoles et naturels, l'identité paysagère de la commune ne subira pas de grand bouleversement. Le paysage urbain, notamment à travers le respect des espaces libres, des perspectives identifiées dans l'analyse des bourgs et des hameaux, a fait l'objet d'un regard attentif et précis.

## **V.2 – LA STRUCTURE URBAINE**

La carte communale s'est attachée à prévoir l'extension limitée des hameaux principaux en tâchant de préserver leur tissu ancien. Elle s'est attachée également à développer les hameaux ou groupement d'habitations de façon mesurée en respectant l'implantation du bâti.

Ces orientations ont pu être atténuées par la prise en compte des demandes particulières formulées à l'enquête publique

## **V.3 – LES NUISANCES, POLLUTIONS ET RISQUES**

### **V.3.1 - LE BRUIT**

La RN 21 a fait l'objet d'une grande attention puisqu'elle est soumise à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme et qu'elle est considérée comme bruyante. Aussi, le seul développement souhaité par la commune porte-t-il sur la zone d'activités, à La Halte, en dehors des limites de 100 mètres par rapport à l'axe de la Nationale (nuisances sonores).

### **V.3.2 - QUALITE DE L'EAU ET DES MILIEUX RECEPTEURS**

L'assainissement non collectif pour la totalité du territoire communal a été retenu. Celui-ci présente des sols en majorité peu aptes à l'infiltration et entraînant la mise en place de filières d'assainissement drainées. Ces secteurs devront faire l'objet d'une étude à la parcelle afin de déterminer leur capacité réelle à recevoir un assainissement individuel répondant aux exigences de la réglementation en matière notamment du respect des milieux naturels et de l'environnement.

### **V.3.3 - EAU POTABLE ET RESSOURCE EN EAU**

Les capacités en terme quantitatif permettent d'assurer l'approvisionnement en eau de manière satisfaisante avec une marge de manœuvre compatible avec le développement démographique local.

En terme qualitatif, les périmètres de protection des captages AEP mis en œuvre pour préserver la ressource sont respectés par l'ensemble des zonages des cartes communales réalisés sur le SIVOM d'ISSIGEAC, et sur Bouniagues et Colombier.

### **V.3.4 - LES RISQUES**

La commune est concernée par la zone inondable du Dropt qui a été prise en compte pour l'établissement des zones constructibles.

La commune ne dispose pas de schéma directeur des eaux pluviales ; en l'absence d'un tel document, la carte communale s'est attachée à ne pas aggraver les risques :

- en ne permettant pas d'habitation nouvelle sur les zones exposées,
- en prévoyant des zones d'espaces libres tampon.

Au niveau des risques industriels, la commune est concernée par l'existence de 5 entreprises classées ICPE, 2 carrières, et éventuellement du fait du transports de matières dangereuses sur la RN21. Il n'est pas prévu de développement à proximité ou en bordure de ces sites, ce qui n'augmentera pas les populations exposées.

### **V.3.5 - TRANSPORT ET QUALITE DE L'AIR**

Le développement sur la commune, ne disposant pas de moyens de transport en commun urbain vers les pôles d'activité drainant les actifs, confirme les problèmes générés par le développement du trafic sur l'agglomération de Bergerac ou en direction du département voisin du Lot et Garonne.

L'incidence de la carte communale en matière de qualité de l'air est difficile à appréhender. L'augmentation du trafic routier induit par le développement urbain et les déplacements vers les lieux de travail et de vie pourrait avoir un impact négatif sur la qualité de l'air. Cet impact sera à suivre mais il risque d'être négligeable eu égard aux vastes espaces naturels et agricoles préservés dans la commune. Par ailleurs, la carte ne prévoit pas le développement pour l'habitat des zones les plus exposées, c'est à dire les abords de la RN21.

## **V.4 – LA SECURITE**

### **V.4.1 - LA DEFENSE INCENDIE**

Les secteurs déficitaires pour la couverture incendie sont de deux types :

- secteurs bâtis où les poteaux existent (Falgueyrat, Mandacou, La Barbette (carrefour), Pindrat Sud, La Halte, Eyrenville, Bonnefond, Le Bouysset et Le Bost) mais devront être probablement réévalués ;
- secteurs bâtis non pourvus de dispositif : ce qui est le cas pour la plupart des secteurs, la couverture étant partielle sur le territoire communal.

#### **V.4.2 - LA SECURITE ROUTIERE**

Sans créer des zones de développement aux abords de la RN21, à l'exception de l'affirmation de la zone d'activités, le projet de carte induit une augmentation des populations qui emprunteront les accès sur ces axes, en particulier en sortie de la voie communale n°203, depuis Pindrat et depuis le chemin départemental n° 25 sur la RN21 depuis le secteur de la Halte (zone d'activités), accès actuellement sécurisé par des panneaux indicateurs du carrefour.

### **V.5 – PRINCIPE D'ÉQUILIBRE ET DE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE**

Les secteurs où les constructions sont autorisées (Art R13.4 du Code de l'Urbanisme) couvrent une surface de **15 ha sur les 2 475 hectares** que comporte la commune, soit **0,6 % de cet espace** ce qui permet de satisfaire au principe d'équilibre.

### **V.6 – PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

On été prises en compte les servitudes (voir annexes : carte des contraintes et servitudes)

### **V.7 – PRISE EN COMPTE DES LOIS EN VIGUEUR**

On été prises en compte les lois en vigueur, notamment :

- LOI PAYSAGE
- LOI SUR L'EAU
- LOI D'ORIENTATION POUR LA VILLE
- LOI RELATIVE A LA PROTECTION CIVILE
- LOI SUR LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

### **V.8 – LA COMPATIBILITE ENTRE LES DOCUMENTS D'URBANISME**

*Néant*