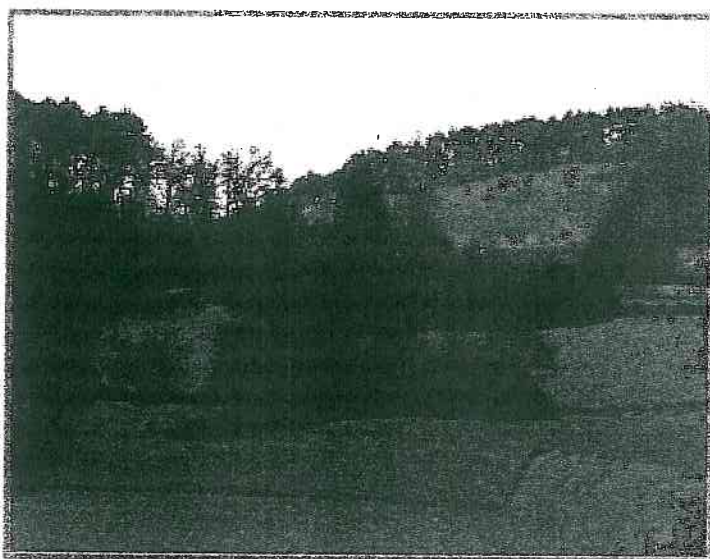


CARTE COMMUNALE - ELABORATION

2

RAPPORT DE PRESENTATION



COMMUNAUTE DE COMMUNES



DE LA DORDOGNE



Enquête publique du 1^{er} juin au 30 juin 2005 inclus.

Approuvée par le Conseil municipal en date du 20 janvier 2006

Approuvée par le Conseil communautaire en date du 06 février 2006

Approuvée par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2006

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 06 février 2006

Le Président

Etude et réalisation confiées à SESAER 17 avenue de Paris-86700 COUHE-

☎ 05-49-37-69-69

Une démarche commune sur l'ensemble de la Communauté de communes du Brantômois

L'ensemble des communes adhérant à la Communauté de communes du Brantômois a fait le choix de prescrire l'élaboration et la révision de leurs documents d'urbanisme de façon conjointe de manière à réfléchir à un projet commun et cohérent sur l'ensemble du territoire, tout en conservant un document propre à chaque commune.

Pour permettre la mise en place de ce travail, les compétences de la Communauté de communes ont été modifiées en juillet 2003.

Jusqu'à présent, seules les communes de Brantôme et de Bourdeilles étaient dotées de documents d'urbanisme de type Plan d'Occupation des Sols (POS). Brantôme a prescrit la révision de son POS tandis que la commune de Bourdeilles, quant à elle, a décidé d'abroger son POS afin d'élaborer une carte communale comme les autres communes du territoire communautaire.

Ainsi, Brantôme sera dotée d'un PLU tandis que les autres communes seront dotées de cartes communales.

Les grandes orientations du projet ont été élaborées à l'échelle communautaire et chaque commune a traduit ces orientations au niveau de son territoire.

***CHAPITRE 1 : ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT
ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT***

1 SITUATION GENERALE ET ADMINISTRATIVE

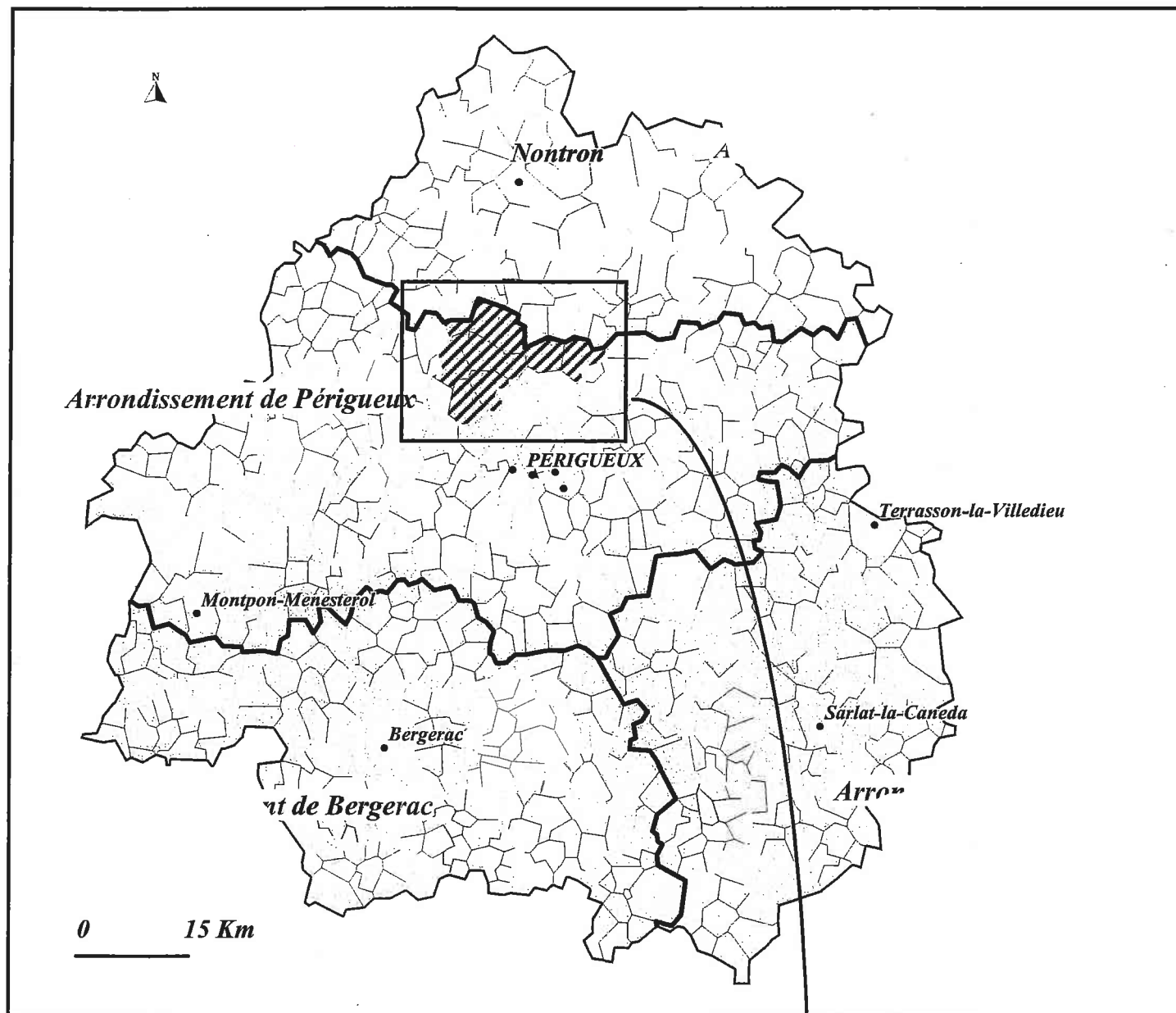
Le territoire communautaire du Brantômois regroupe l'ensemble du canton de Brantôme à l'exception des communes de Lisle et d'Agonac (*voir cartes pages suivantes*). Il se situe au Nord de l'agglomération de Périgueux (25 km de Périgueux) à mi-chemin entre Nontron et Périgueux.

Ce territoire de Dordogne dépend administrativement de l'Arrondissement de Périgueux et fait parti de la région du « Périgord Vert ». Il se situe également au Sud de la limite du Parc Naturel Régional Périgord - Limousin.

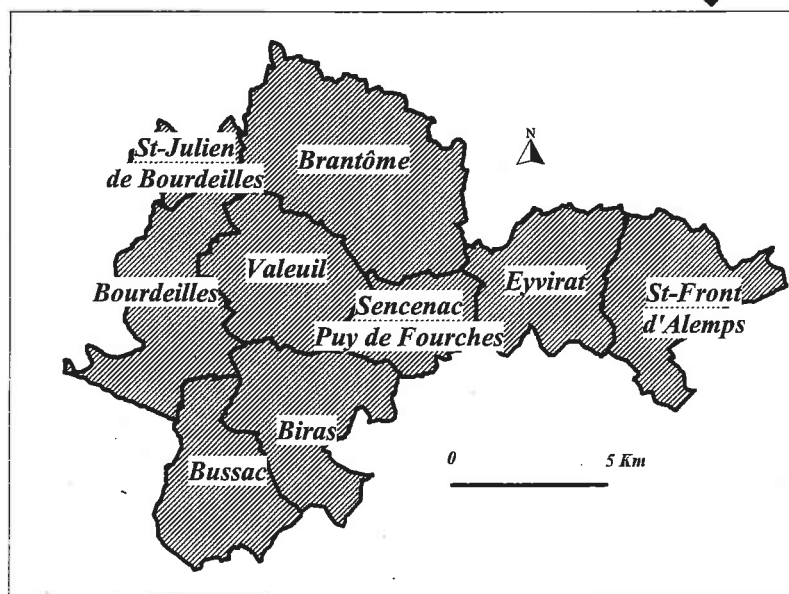
La commune d'Eyvirat est située en partie Est du territoire communautaire. La commune est entourée par les communes de :

- Sencenac-Puy-de-Fourches et de Brantôme à l'Ouest,
- Saint-Front d'Alemps à l'Est,
- Agonac au Sud,
- et de La Chapelle-Faucher et Condat-sur-Trincou au Nord.

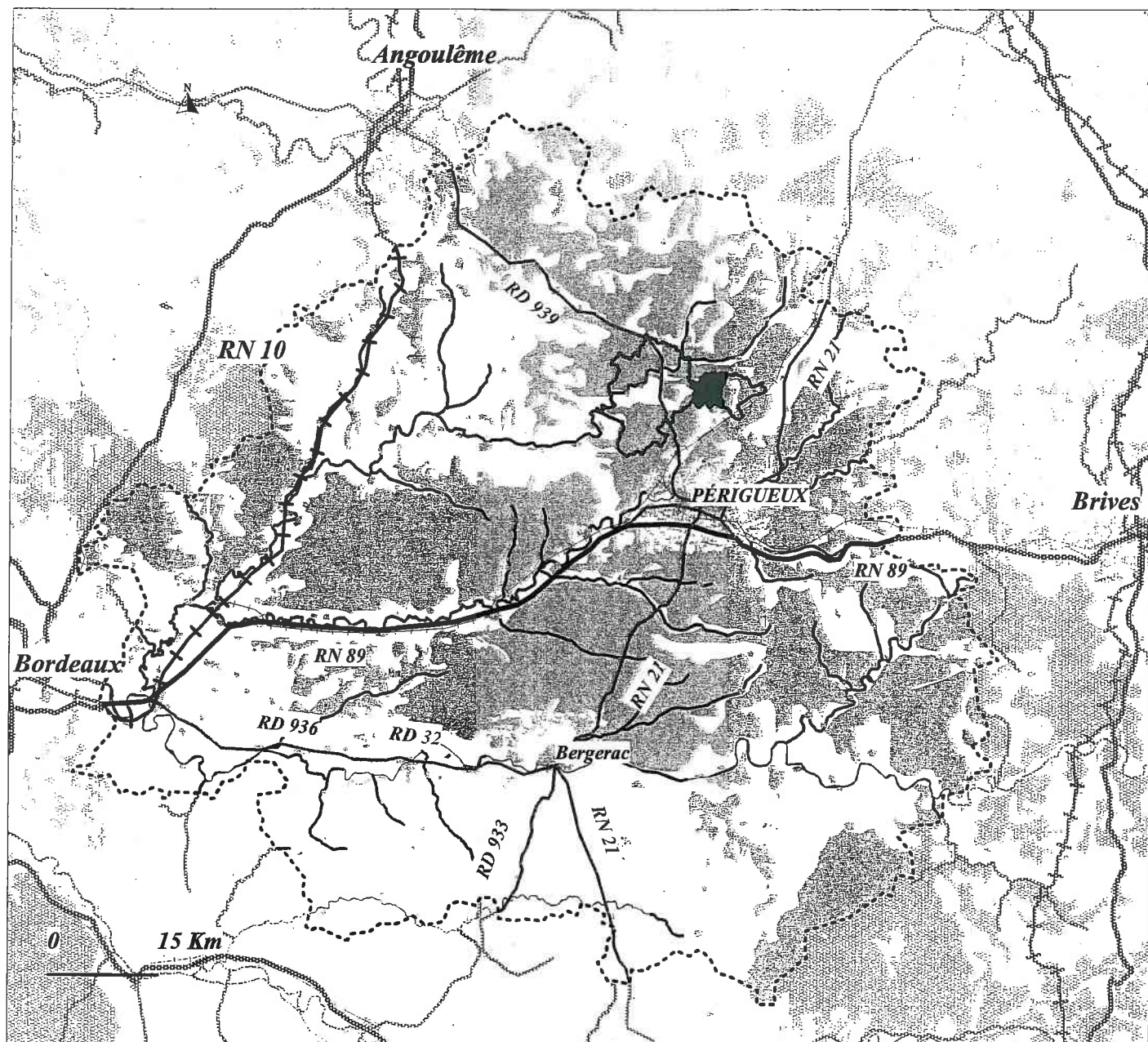
*La Communauté de communes du Brantomois
dans le contexte administratif de la Dordogne*



Limites de la Communauté de Communes du Brantômois



*La Communauté de Communes du Brantômois : un groupement intercommunal implanté
au Nord de l'agglomération de Périgueux*



Commune de Eyvirat : Fond IGN



Source : extrait de la carte IGN au 1/25 000e.

La commune d'Eyvirat adhère à des groupements intercommunaux aux vocations diverses :

- ***la Communauté de communes du Brantômois dont les compétences sont :***
 - * l'urbanisme, le développement économique,
 - * la protection et la mise en valeur de l'environnement,
 - * le logement et le cadre de vie,
 - * la voirie,
 - * les équipements sportifs,
 - * l'enfance et la jeunesse

- ***le Syndicat de Pays de Dronne et Belle regroupant les différentes communes du canton de Brantôme, de la communauté de communes du Pays de Champagnac-en-Périgord, de la communauté de communes du Pays de Mareuil. Ses compétences sont :***
 - * la gestion des programmes de développement,
 - * l'élaboration et la mise en œuvre de programmes de développement local sur délégation de maîtrise d'ouvrage des collectivités adhérentes,
 - * d'exercer des missions générales d'études, de conseil, de coordination et de mise en cohérence des projets de développement local sur le territoire.

- ***et à différents groupements gérant des aspects techniques de fonctionnement comme la voirie, les écoles, l'électricité, l'eau, le ramassage des ordures ménagères, ...etc :***
 - SIUMV gérant la voirie,
 - SMCTOM de la Vallée de la Dronne gérant la collecte des ordures ménagères,
 - Le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en eau potable de la Chapelle Faucher gérant la distribution de l'eau potable,
 - Le SVS gérant le collège de Brantôme,
 - Le STS gérant le ramassage scolaire,
 - Le Syndicat Intercommunal d'électrification.

Les projets de développement retenus par la commune d'Eyvirat dans le cadre de la Carte communale doivent obligatoirement s'inscrire dans une logique plus large qu'est l'échelle intercommunale et recevoir l'aval des organismes ayant pris les compétences concernées par chacun des projets.

2 ENVIRONNEMENT :

2-1 Environnement naturel

2-1-1 Le relief :

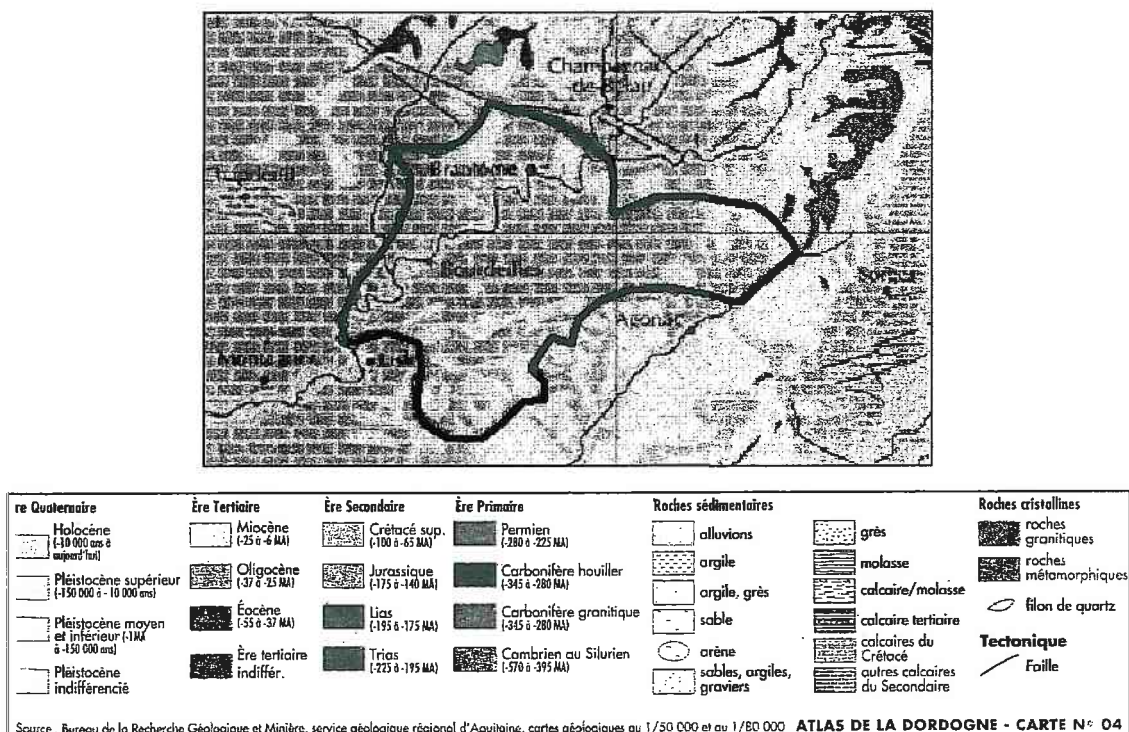
Le territoire communal d'Eyvirat présente un relief relativement vallonné à l'image de celui du territoire communautaire. L'amplitude entre les points les plus hauts et les points les plus bas est de 145 mètres. Le point le plus haut culmine à 280m (secteur de Puylafaye) et le point le plus bas se situe au niveau de la vallée formée par le Riou de L'Auche (secteur de Méneyplé).

Le relief a largement influencé les noms de lieu-dits. Nombreux sont ceux dont le nom commence par « Puy » : Puylafaye, Puychautu, Puyzareau, Puybrandeau ...etc.

Ce relief a influencé les choix d'urbanisation sur le territoire communal et risque encore de conditionner certains choix d'urbanisation au niveau du bourg, mais également au niveau de certains villages. Ce relief accidenté génère des contraintes techniques et « esthétiques » (zones inondables, raccordement au réseaux, impact paysager, ...etc).

2-1-2 La géologie :

Carte géologique synthétique du territoire communautaire et de ses abords :



Les sols du Brantômois reposent essentiellement sur des calcaires du Crétacé, des sols du Pléistocène et des alluvions aux abords de la vallée de la Dronne.

2-1-3 Le contexte pédologique : des mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux

Une partie non négligeable du territoire communale présente des risques de mouvements différentiels de terrains liés à la présence de terrains argileux (Classement en B2 – Voir carte page précédente et annexe de la carte communale n°4e).

Ces mouvements peuvent avoir des impacts non négligeables sur les constructions établies dans ces secteurs. Il est donc important de rappeler aux pétitionnaires dont les demandes concernant ces secteurs que certaines précautions devront être prises afin que les impacts sur les constructions soient minimisés lorsqu'il y a mouvement de terrain (retrait ou gonflement).

2-1-4 Hydrographie :

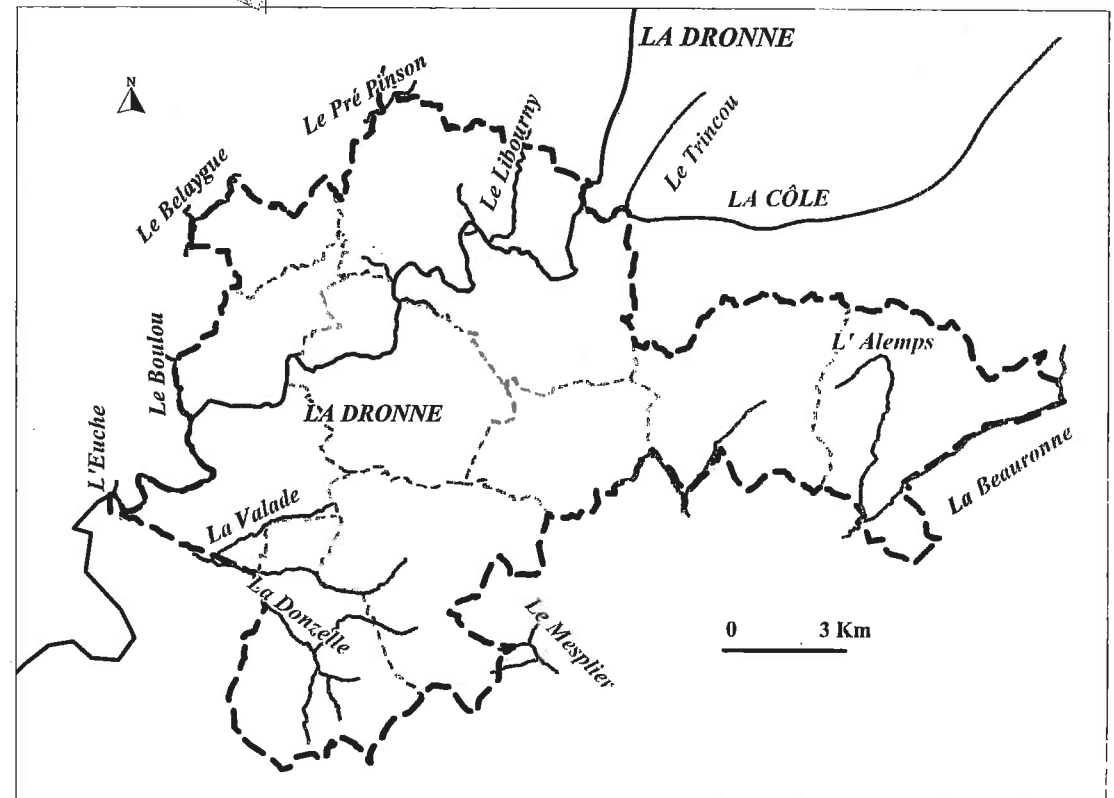
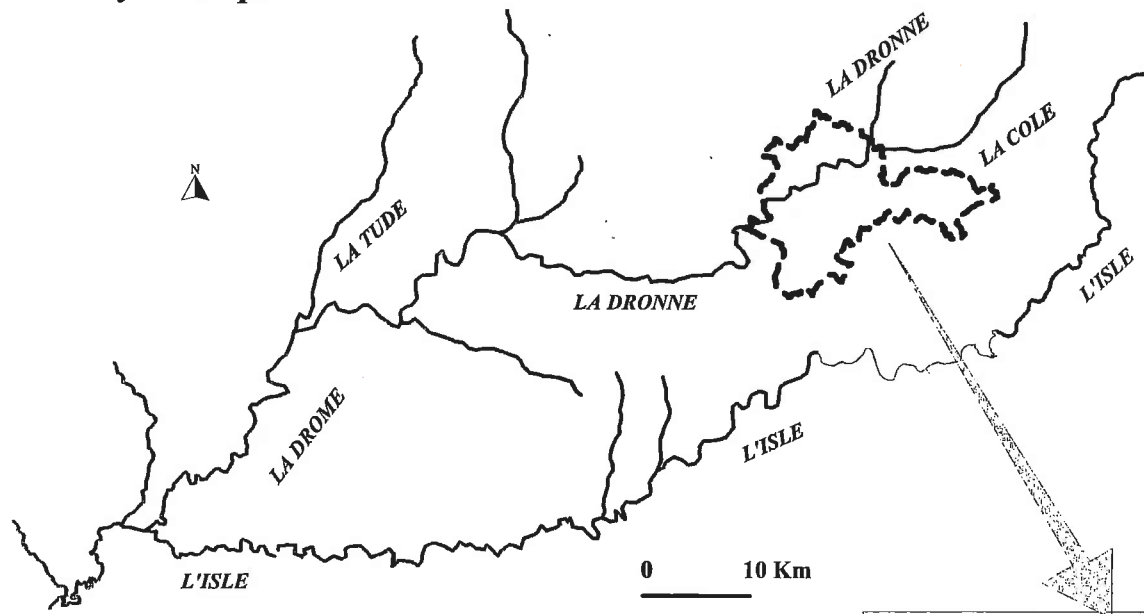
La communauté de communes du Brantomois est comprise dans le bassin hydrographique de L'Isle (voir carte du réseau hydrographique sur la communauté de communes page précédente).

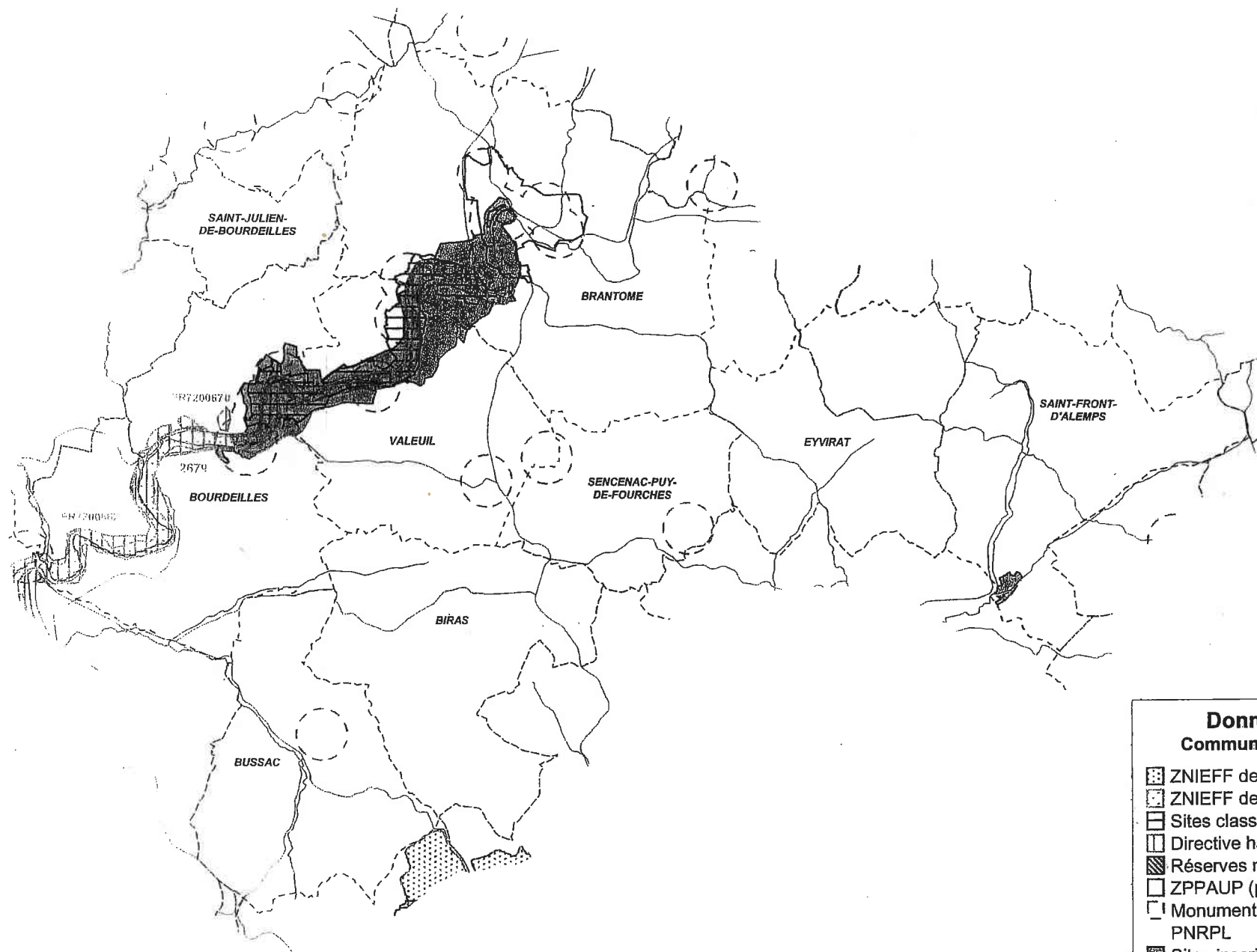
La commune de d'Eyvirat quant à elle est traversée par le Riou de l'Auche. Ce dernier rejoint la Beauronne sur le territoire communal d'Agonac. La Beauronne se jette quant à elle dans l'Isle au niveau de l'agglomération de Périgueux.

2-1-5 Un site naturel sensible :

La commune d'Eyvirat n'accueille aucun site présentant un intérêt écologique reconnu officiellement (type Natura 2000, Znieff, Zico, ... - voir carte des données environnementales fournie par les services de la DIREN page suivante), néanmoins son territoire est caractérisé par une grande diversité et richesse paysagère qui repose entre autre sur son relief, sa couverture boisée, la présence de vallées, ...etc.

Le contexte hydraulique





Données environnementales Communes du secteur de Brantôme (24)

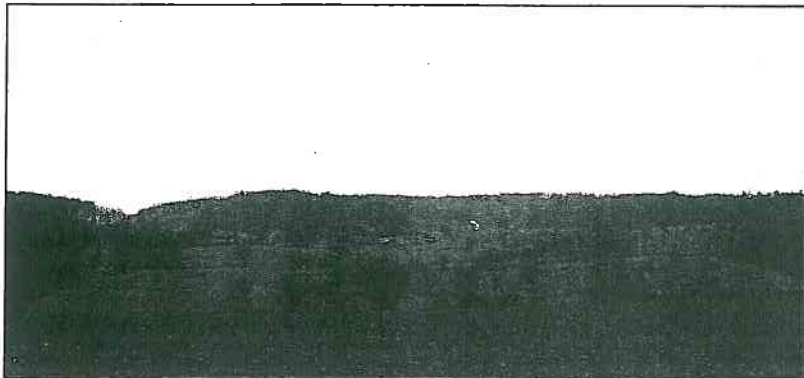
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Sites classés (précision 1/25 000)
- Directive habitats : zones proposées (121)
- Réserves naturelles volontaires
- ZPPAUP (précision 1/25 000)
- Monuments historiques: périmètres de protection PNRPL
- Sites inscrits (précision 1/25 000)

0 1 2
Kilomètres

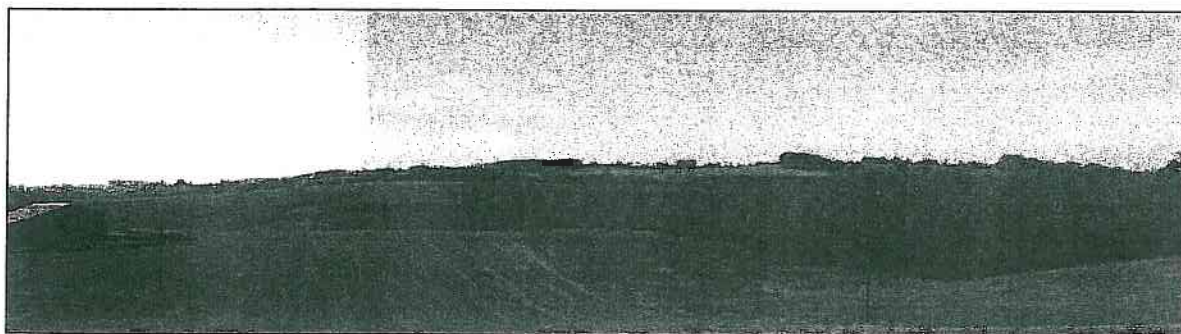
Échelle de réalisation : 1 / 100 000

2-1-6 Paysage :

Le paysage communal d'Eyvirat forme un ensemble relativement homogène que l'on pourrait qualifier de paysage vallonné mixte marqué par deux petites vallées.



Point de vue sur le bourg depuis le secteur de la Citadelle



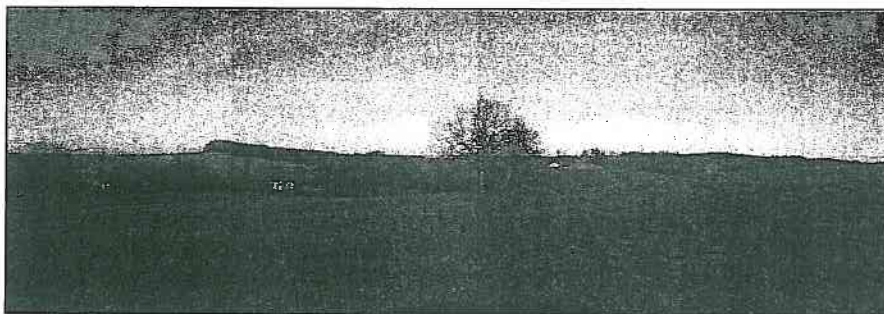
Point de vue le secteur de Lescuras

Ce dernier est qualifié de mixte car l'occupation du sol est répartie entre une utilisation agricole (principalement îlots de cultures et quelques prairies) et une couverture boisée.

Ce paysage très vallonné permet de dégager de nombreux points de vue semi lointains (voir photographie ci dessus) car les espaces boisés forment régulièrement d'importantes barrières visuelles. Ils s'imposent régulièrement en toile de fond dans le paysage.

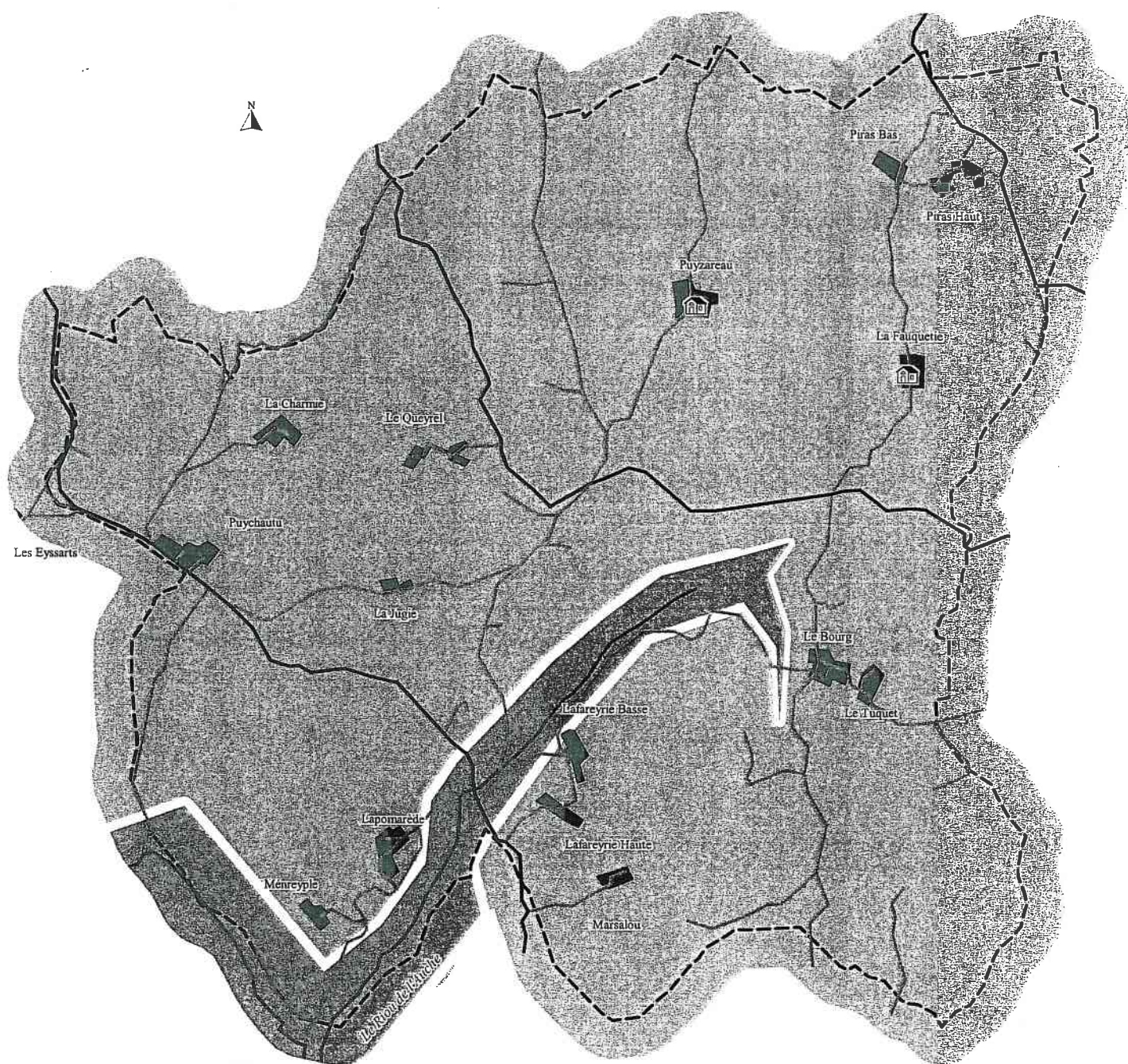
On peut également noter la présence de nombreux noyers sur le territoire communal. Ces derniers font partis de véritables vergers ou sont implantés en bordures de routes et chemins. En plus de l'intérêt agricole qu'ils peuvent représenter, ils s'imposent comme de véritables points de repères visuels et ponctuent des espaces agricoles parfois très ouverts.

Les cours d'eau participent à la richesse paysagère de la commune car ils viennent ponctuer le paysage en formant des vallées pas très larges mais assez profondes.



Point de vue depuis Lafarérie sur la vallée du Riou de l'Auche

Commune d'Eyvirat : Grandes entités paysagères



Paysage vallonné mixte



*Vallée du Riou de l'Auche
et de l'Alemps*



*Village composé d'un bâti traditionnel
assez homogène*



Routes départementales



Routes communales



Cours d'eau



Limites communales

Une prise en compte de l'environnement (relief, richesse écologique, paysagère) et du souhait de sa protection doit permettre de définir un projet de développement parfaitement intégré au contexte local et respectueux de l'environnement s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Le développement urbain envisagé devra :

- ☐ *éviter une consommation excessive de terrains, outil de travail du monde agricole.*
- ☐ *veiller à ne pas arracher de manière trop conséquente les noyeraies qui représentent une véritable richesse locale (AOC Noix du Périgord – le projet de la commune sera soumis à l'avis de l'INAO – Institut national des appellations d'origines).*
- ☐ *éviter un arrachage intempestif d'espaces boisés...*

4-2 Les autres activités économiques :

Contexte du Brantômois

Aujourd'hui 3 pôles économiques s'imposent sur le territoire communautaire du Brantômois (voir carte page suivante) :

- ❖ **Brantôme** représente le pôle économique majeur du territoire communautaire. Ce chef-lieu de canton accueille à la fois tous les services publics liés à son rang administratif mais également un tissu commercial, artisanal, industriel et de services non négligeable. Ce pôle a bénéficié de son statut mais également de sa desserte par les RD 939, voie reliant Périgueux et Angoulême et la RD 675, voie reliant Brantôme à Nontron.
- ❖ **Bourdeilles** représente un pôle économique que l'on pourrait qualifier de « secondaire ». En effet, le centre de Bourdeilles accueille un tissu d'activités notamment commerciales et de services assez important et s'impose comme un des principaux pôles d'emplois du territoire.

Néanmoins, cette offre n'est pas aussi diversifiée que celle présente au niveau de son chef-lieu de canton. On note également la présence de deux grosses unités d'accueil de personnes âgées et de personnes handicapées sur la commune. Ces deux activités représentent les 2 plus gros employeurs de la commune (110 emplois environ).
- ❖ Le territoire communal de **Valeuil**, ou plutôt les abords de la RD 939 représentent un troisième pôle économique qui est néanmoins plus diffus. Les activités se sont implantées le long de la voie sans véritablement former de zones d'activités.

Enfin, un quatrième pôle économique va se développer dans les mois à venir. En effet, il est projeté l'installation et le développement d'activités économiques sur le secteur de La Gare sur la commune de Biras. Cette zone économique aménagée il y a quelques années le long de la RD 939 et qui n'avait accueilli qu'une seule activité jusqu'à ce jour, intéresse aujourd'hui plusieurs entreprises.

En dehors de ces quatre pôles, on trouve sur l'ensemble des communes un tissu d'activités artisanales épars qui participe au dynamisme économique local.

Contexte d'Eyvirat

(voir carte pages suivantes)

La commune d'Eyvirat accueille un tissu d'activités limité à quelques activités artisanales dont une entreprise d'entretien et de plantation d'espaces verts.

La commune n'accueille plus d'activité commerciale. Nous n'avons pas de données très précises à ce sujet mais il y a fort à penser que les habitants d'Eyvirat fréquentent (commerces, services) plus facilement le centre bourg d'Agonac et l'agglomération de Périgueux que le centre-ville de Brantôme.

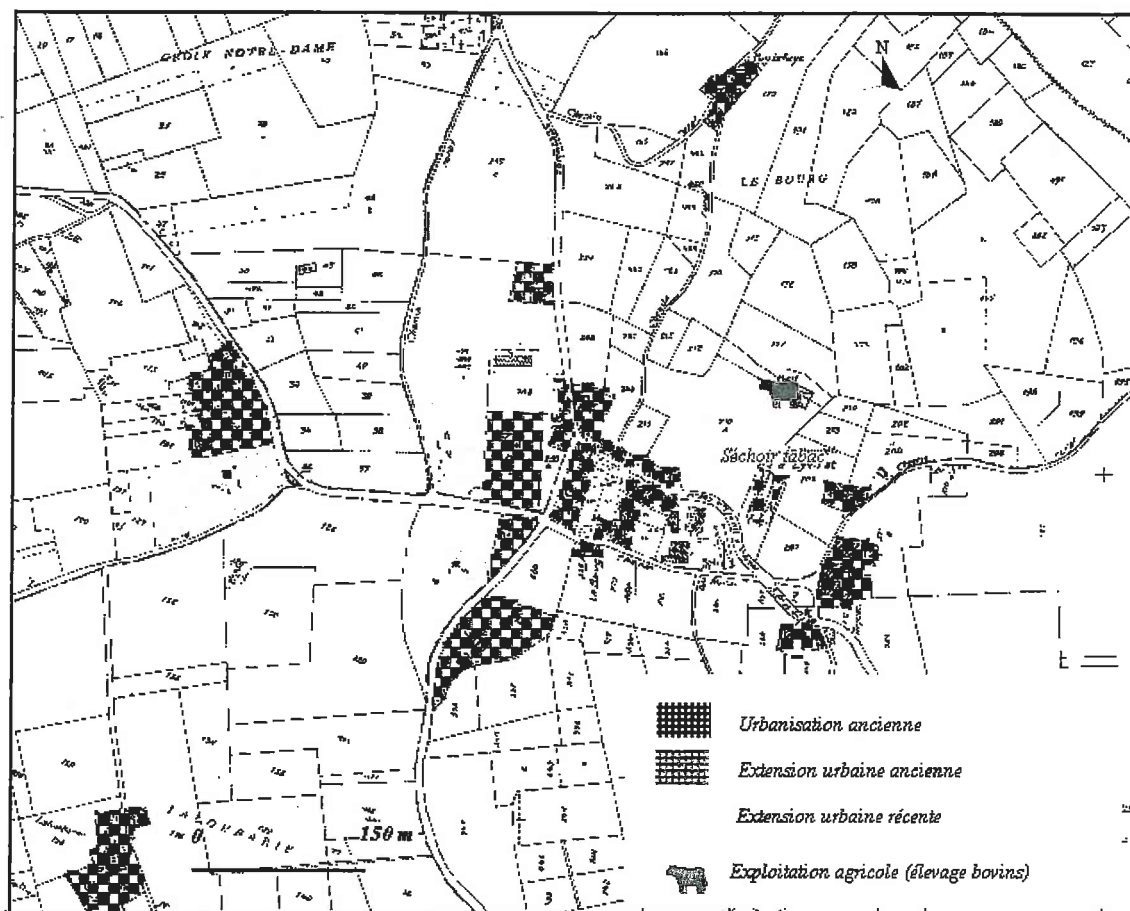
Il ne faut pas négliger le rôle joué par la commune voisine d'Agonac dans ce domaine (qui fait partie du canton de Brantôme mais qui n'a pas souhaité adhérer à la Communauté de communes du Brantômois). En effet, Agonac est une commune qui présente une bonne offre commerciale et de services (pharmacie, boulangerie, épicerie, boucheries, coiffeurs, bureau de tabac, restaurants, la Poste, médecins, dentiste, kinésithérapeute, 1 marché le samedi matin) , et qui est surtout beaucoup accessible que Brantôme.

2-2 Environnement bâti :

L'urbanisation d'Eyvirat est relativement éparpillée sur l'ensemble de son territoire. Le bourg, de petite taille, accueille moins d'habitants et de constructions que certains villages de la commune.

2-2-1 Le bourg d'Eyvirat, un site à fort potentiel mais avec de fortes contraintes :

Le bourg d'Eyvirat est implanté à l'écart des axes principaux de la commune. Il est composé d'un noyau urbain ancien de petite taille s'organisant autour de l'église et de la mairie.



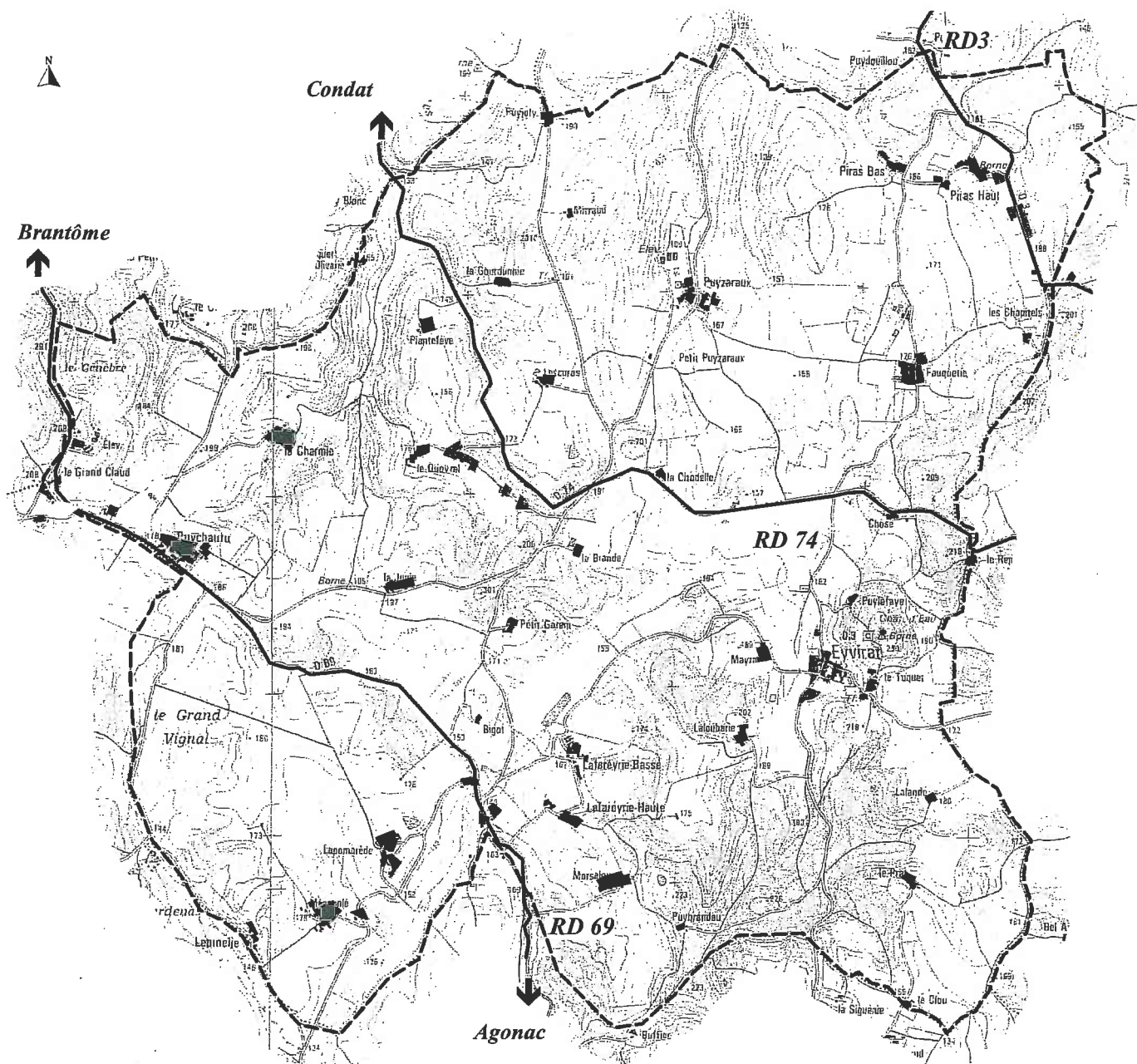
Source
: SESAER – d'après travaux de terrain effectués en 02/2004

Le bâti composant le « noyau historique » est implanté à l'alignement le long des voies sur un parcellaire généralement de petite taille. La mitoyenneté des murs est assez fréquente. Les constructions ont façade sur rue. La densité bâtie est assez importante.

Les constructions sont généralement composées de deux niveaux. Les murs sont en pierres de pays recouverts ou non d'un crépis. Les toits sont quant à eux généralement à deux ou quatre pans et recouverts de tuiles. Les encadrements d'ouvertures sont généralement soulignés par des pierres de taille. Parmi ces constructions, on note quelques constructions à réhabiliter.

Le bourg a connu un développement contemporain assez important en partie Ouest. Le tissu urbain formé par cette urbanisation contemporaine est beaucoup plus lâche qu'au niveau du bourg ancien. Ces constructions sont moins nombreuses que les constructions anciennes mais elles ont consommées beaucoup plus d'espace. Contrairement à ce que l'on a pu voir sur d'autres bourgs du territoire communautaire, elle a été établie à peu près dans la continuité de l'urbanisation déjà en place.

Commune de Eyvirat : Les caractéristiques de l'urbanisation

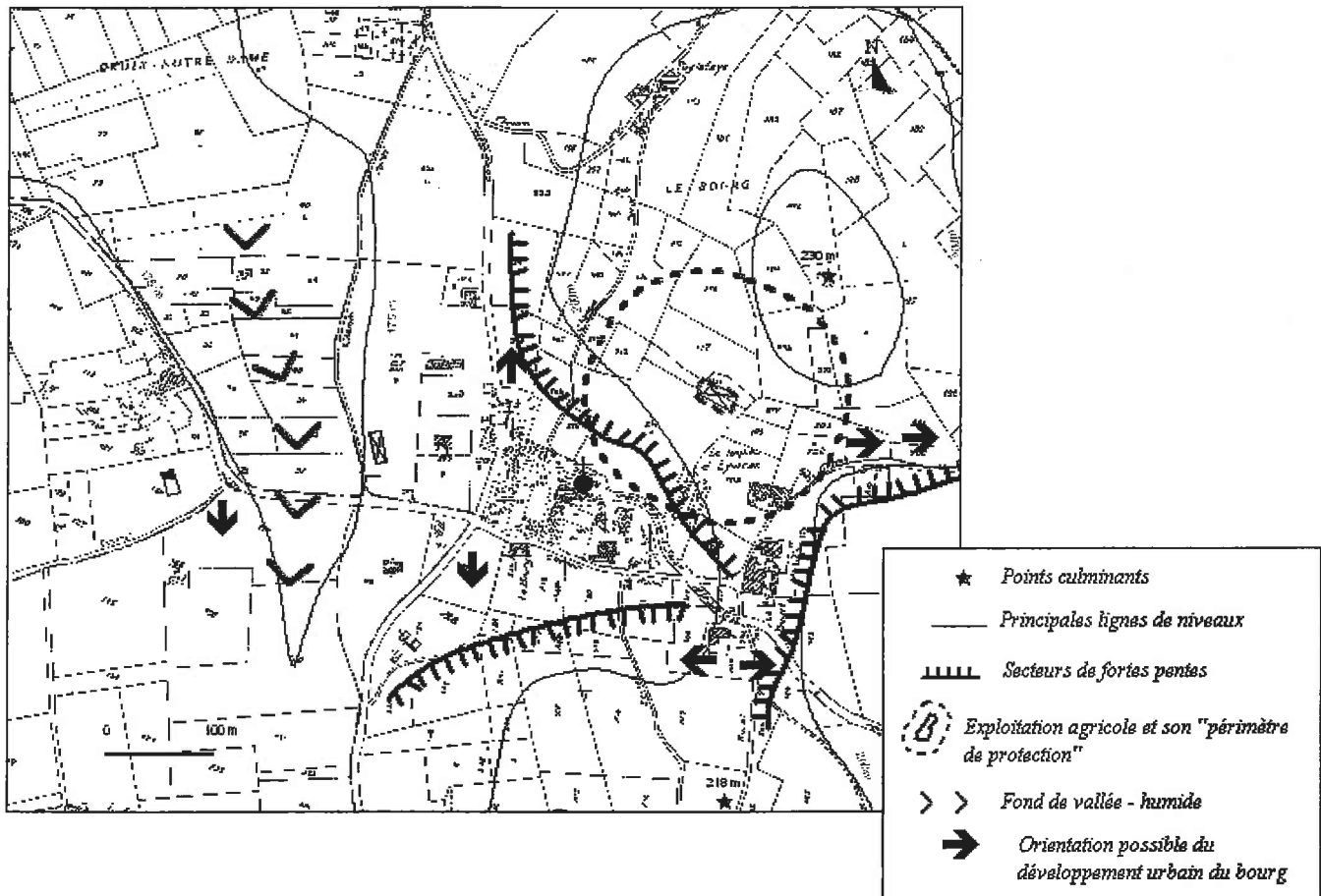


0 1Km

Source : SESAER d'après travaux de terrain en 02/2004 -
extrait de la carte IGN au 1/25 000e.

Le développement du bourg représente un enjeu majeur pour l'avenir et le dynamisme de la commune. Le développement de l'urbanisation devra néanmoins prendre en compte les différentes contraintes existantes. Les parties Ouest et Sud du bourg semble se dessiner comme des zones d'enjeux.

Le fonctionnement et les possibilités de développement du bourg



Source : SESAER - 12/2004.

2-2-2 En dehors du bourg, une urbanisation traditionnelle rurale

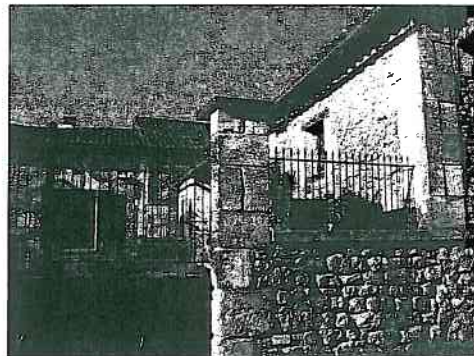
En dehors du bourg, l'urbanisation des écarts s'est faite sous forme de villages ou bien de hameaux isolés (*voir carte pages précédentes*).

Les principaux villages de la commune sont Puychautu, Puyzaraux, Fouquetie, Piras Haut et Bas. Ils regroupent un ensemble de constructions traditionnelles généralement assez densément bâties sur un petit parcellaire, et s'organisant autour de voiries étroites.

Hormis le hameau de Puychautu, ces villages n'ont pas connu de développement récent de leur urbanisation. Ils accueillent un patrimoine bâti rural traditionnel intéressant. Certaines constructions sont encore à réhabiliter.



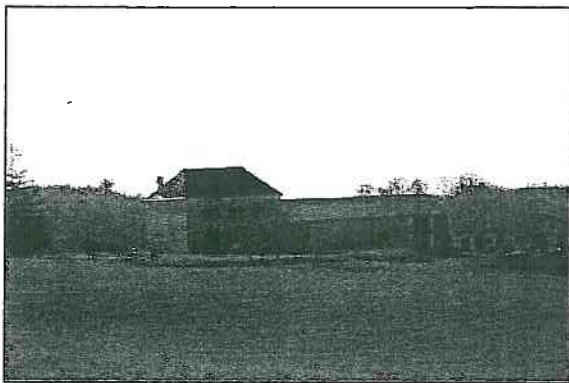
Fauquetie



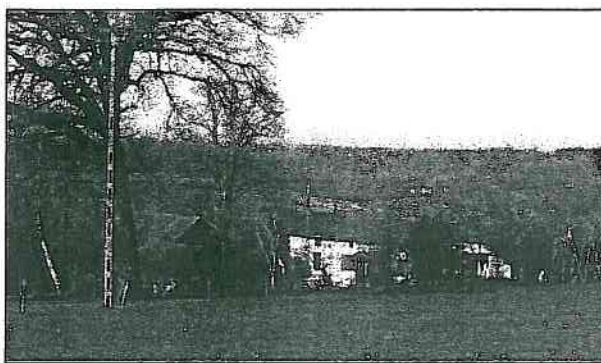
Les autres écarts sont essentiellement composés de :

- fermes isolées comme La Citadelle, Lescuras, Chose, Lalande, Le Clou, Puylafaye, ...
- ou regroupées par deux ou trois unités comme Marsalou, Lafarérie, Lapomarède,

Certains de ces écarts ont conservé une vocation agricole. D'autres, à l'inverse, ont changé de destination et ont une vocation résidentielle.



Lescuras



Les Chapitelles

Ces écarts n'ont pas forcément vocation à accueillir de nouvelles constructions. On y privilégiera la réhabilitation du patrimoine bâti existant. Il reste encore quelques possibilités sur le territoire communal.

En dehors du bourg, le bâti rural présente des caractéristiques assez similaires à celles rencontrées au niveau du bourg notamment par rapport à l'utilisation des matériaux (pierres de pays recouvertes de crépis ou non, tuiles, ...). Dans l'ensemble, la hauteur du bâti est généralement moins haute. On trouve de nombreuses constructions composées d'un seul niveau parfois rehaussé de combles ou de greniers.

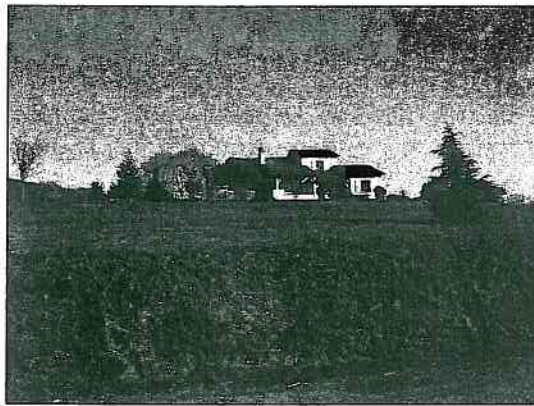
2-2-3 Un développement récent assez déstructurant ...

L'absence de document d'urbanisme ainsi que les contraintes territoriales ont conduit à un développement urbain récent très différent des formes « urbaines » rencontrées traditionnellement.

L'analyse de la cartographie des caractéristiques de l'urbanisation montre que le développement récent de la commune a souvent privilégié un développement linéaire étirant les hameaux plutôt que de favoriser un développement cohérent, et radioconcentrique de ces derniers.

L'analyse montre également que les choix d'implantation ne sont pas complètement anodins. Ils ont véritablement privilégié les abords des principales voies de desserte de la commune ou leurs abords. En effet, les trois sites qui ont connu ce type de développement sont :

- ❑ la partie Ouest de Puychautu située le long de la RD 69,
- ❑ le secteur du Queyrel, site situé à proximité de la RD 74,
- ❑ le secteur compris entre les écarts des Chapitelles et de Piras où le développement s'est fait de part et d'autres de la RD 3.



Puychautu le long de la RD 69

Ce mode d'urbanisation très courant sur le Brantômois n'est pas sans impact : impact paysager (formation de rubans urbanisés sur plusieurs centaines de mètres), sur la sécurité routière (multiplication des soties individuelles sur un même axe routier), par rapport à l'intégration des nouveaux habitants à la vie communale (renforce le phénomène de « cités dortoirs », pas de réel sentiment d'appartenance à un territoire communal), ...etc.

Si la commune souhaite un développement futur cohérent, s'inscrivant dans une logique de développement durable, le développement urbain communal doit évoluer.

Il semble important de stopper le développer le développement linéaire et privilégier un développement du bourg et de quelques villages déjà bien constitués.

La taille des villages n'est pas le seul critère de choix. En effet, d'autres données comme la présence d'élevages, l'impact paysager ou les possibilités de raccordement aux réseaux des nouvelles constructions (électricité, eau potable ou encore la couverture par la défense incendie) pourront influencer dans le choix des villages à développer.

2-2-4 Une richesse patrimoniale non négligeable :

Les principaux éléments du patrimoine d'Eyvirat sont les suivants :

♦ **Les monuments classés ou inscrits :**

Aucun monument ni site n'est classé ou inscrit Monuments Historiques.

♦ **Les sites archéologiques :**

Une liste des sites présentant un intérêt archéologique nous a été transmise par les services de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles).

Il est rappelé que le Préfet de région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service de l'Archéologie) peut éditer des prescriptions d'archéologie préventive sur l'ensemble de la commune, en application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001.

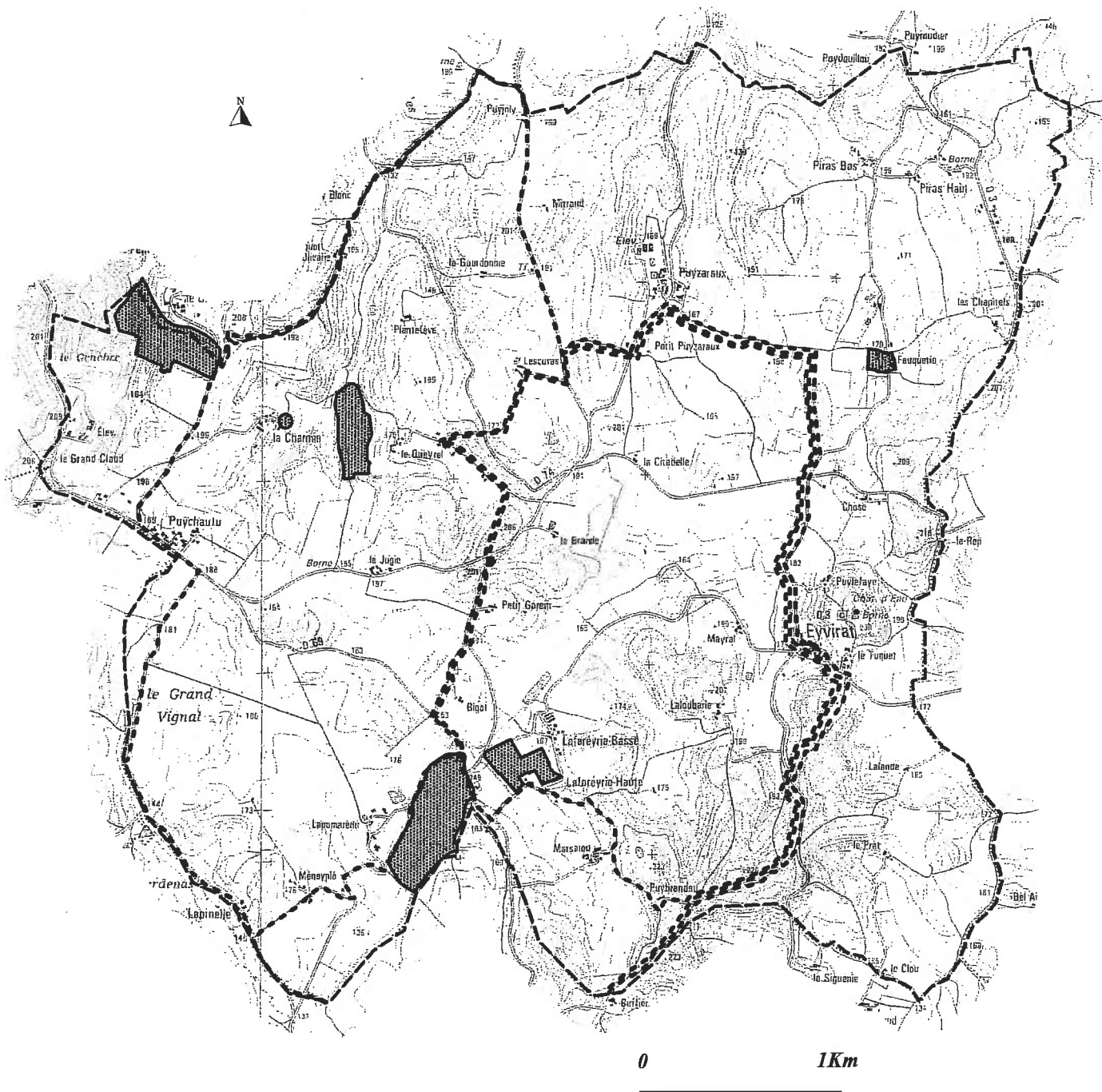
En l'application de l'Article R 111.3.2 du code de l'urbanisme et du Décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Il est également rappelé que le titre III de la loi validée du 27 septembre 1941 impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du maire qui avertit le préfet, lequel saisira le directeur régional des affaires culturelles d'Aquitaine, soit auprès du Service Régional de l'archéologie, et que la loi n°80-532 du 10 juillet 1980 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation intentionnelle.

♦ **Les sentiers de randonnées :**

Trois sentiers ont été établis sur le territoire communal (voir carte page suivante). *Le projet de carte communal ne devra pas remettre en cause l'existence de ces sentiers.*

Commune de Eyvirat : Sentiers de randonnées et les sites archéologiques



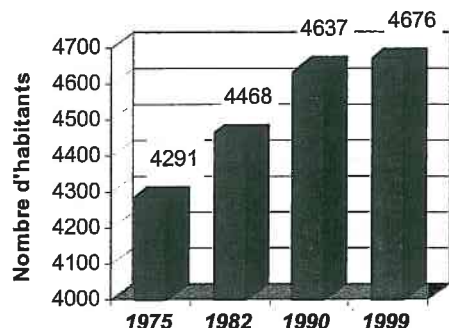
*Source : SESAER d'après informations fournies par la mairie
et Service régional de l'Archéologie
Fond de carte extrait de la carte IGN au 1/25 000e.*

2-3 Milieu Humain :

2-3-1 L'évolution de la population :

Contexte communautaire

Evolution de la population sur le périmètre de la
Communauté de communes du Brantômois entre
1975 et 1999



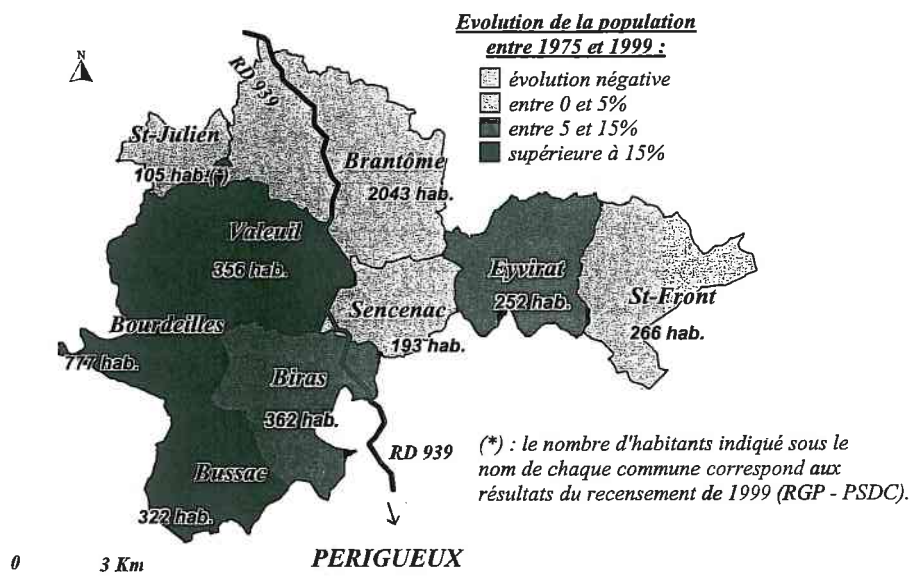
⇒ Evolution de la population entre 1975 et 1999 :
+ 385 habitants, soit une croissance de l'ordre de +
9% sur cette période.

⇒ Brantôme et Bourdeilles sont les communes
regroupant le plus grand nombre d'habitants (777
habitants pour Bourdeilles et 2043 habitants pour
Brantôme en 1999)

⇒ Les 7 autres communes regroupent toutes moins
de 500 habitants

Source : INSEE - RGP.

Evolution de la population sur les différentes communes
de la Communauté de communes du Brantômois
entre 1975 et 1999



Source : INSEE - RGP.

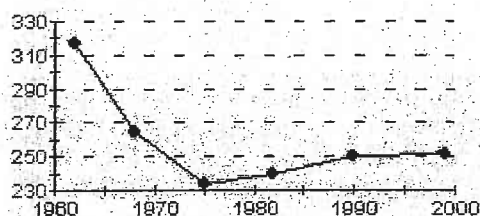
La croissance moyenne de la population communautaire masque des disparités non négligeables d'une commune à l'autre.

En effet, il semble que les communes situées de part et d'autre de la RD 939, qui bénéficient d'un accès plus aisé vers l'agglomération de Périgueux, aient connu une croissance positive sur cette même période. Il en est de même pour celles qui se situent dans l'aire que l'on pourrait qualifier d'aire d'influence de l'agglomération de Périgueux.

Contexte communal d'Eyvirat :

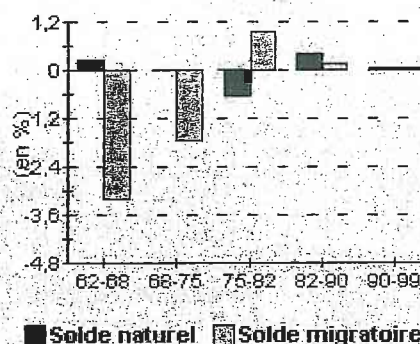
Eyvirat comptait 252 habitants en 1999, soit une densité de 14 habitants au km².

Evolution de la population



Composantes du taux de variation

Taux annuel moyen



Evolution démographique					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Solde naturel	4	0	-11	8	1
Solde migratoire	-56	-31	16	3	1
Variation totale	-52	-31	5	11	2

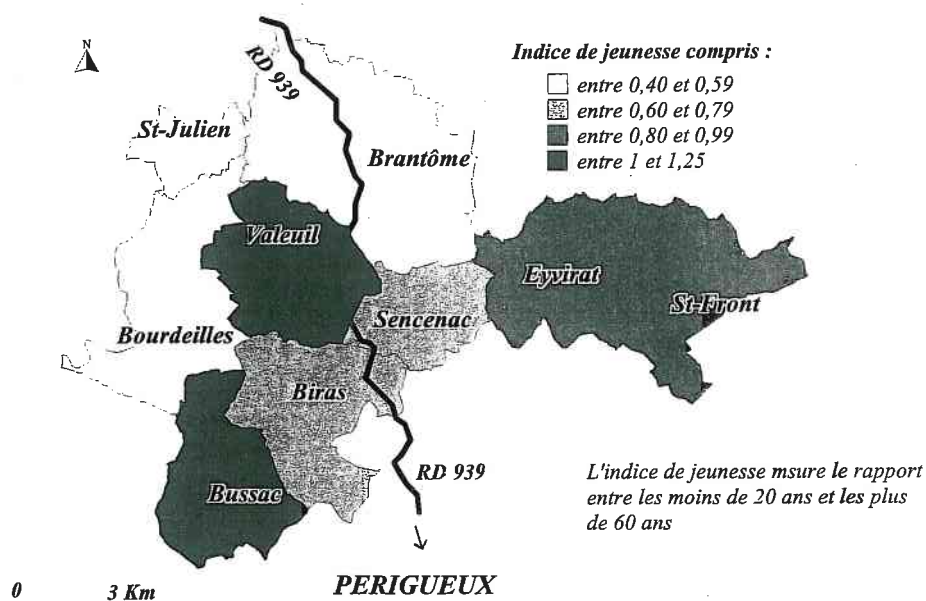
Source : INSEE

Après une chute importante de la population durant les années 60 et le début des années 70, la population d'Eyvirat a retrouvé un léger mouvement de croissance (+18 habitants soit un mouvement de croissance de +7,7% entre 1975 et 1999).

Cette croissance est principalement à relier au mouvement migratoire. Néanmoins, l'attractivité de la commune reste modeste (+20 habitants entre 1975 et 1999).

Une population relativement jeune ...

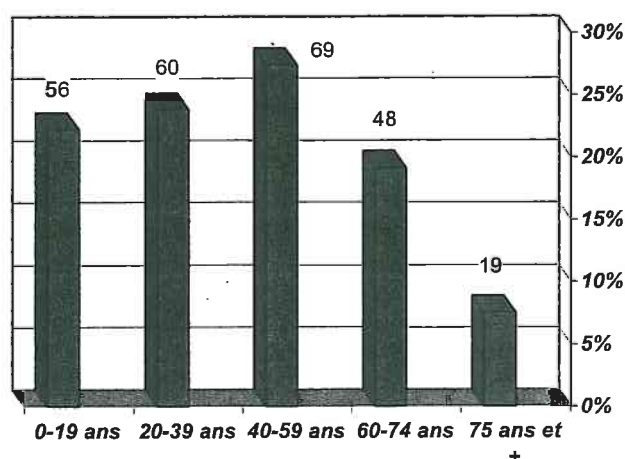
Le contexte communautaire :



Mesure de l'indice de jeunesse

	1990	1999
Commune		
D'Eyvirat	1,07	0,83
Communauté de communes du Brantomois		
	0,67	0,58
Dordogne		
	0,76	0,66

Répartition de la population par catégorie d'âges :



Source : INSEE.

Malgré l'apport modéré de population extérieure, la commune d'Eyvirat présente une population assez jeune, même si cette dernière a enregistré un phénomène de vieillissement assez important entre les deux derniers recensements.

En 1999, son indice de jeunesse restait supérieur à celui rencontré au niveau communautaire et départemental.

La taille des ménages en légère régression :

Population et nombre de ménages			
	1999	1990	1982
Pop des ménages	251	250	238
Nombre de ménages	96	87	76

	1988	1975	1982	1990	1999
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	4,0	3,4	3,1	2,9	2,6

Source : INSEE.

Le nombre des ménages d'Eyvirat ne cesse de croître régulièrement : 96 en 1999 contre 76 en 1982. Parallèlement, la taille moyenne des ménages a tendance à régresser. En 1999, elle était de l'ordre de 2,6 personnes (contre 3,4 en 1975).

2-3-2 Une population active en mutation :

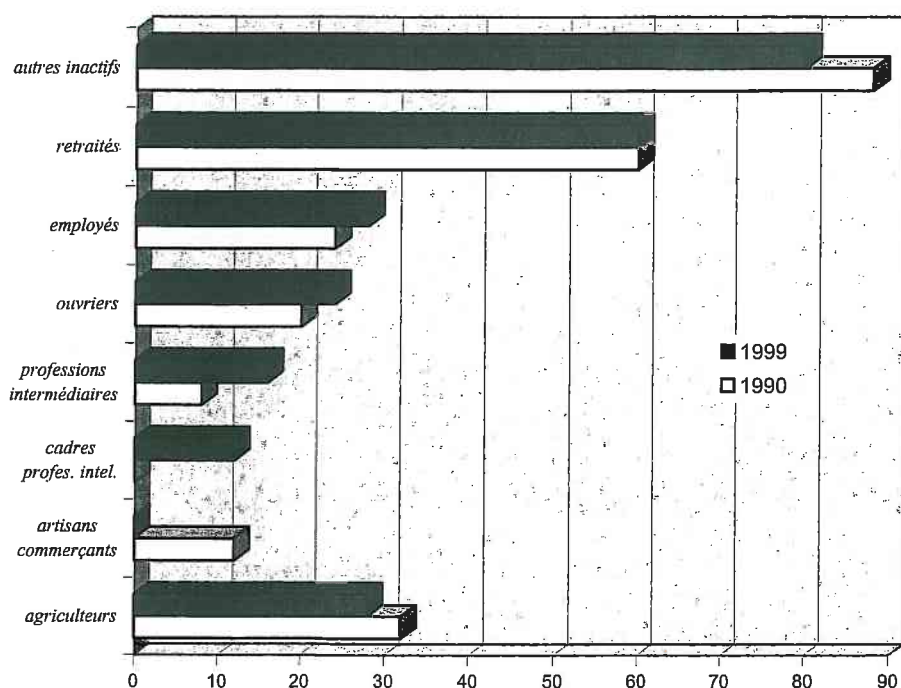
Un nombre d'actifs relativement stable ...

Population active totale						
	1999			Evolution de 1990 à 1999		
	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	112	92,0 %	8,0 %	-2,6 %	4,0 %	-40,0 %
de 15 à 24 ans	3	100,0 %	0,0 %	-75,0 %	-57,1 %	-100,0 %
de 25 à 49 ans	89	93,3 %	6,7 %	12,7 %	20,3 %	-40,0 %
de 50 ans ou plus	20	85,0 %	15,0 %	-16,7 %	-26,1 %	200,0 %
Hommes	64	96,9 %	3,1 %	-15,8 %	-11,4 %	-60,0 %
Femmes	48	85,4 %	14,6 %	23,1 %	41,4 %	-30,0 %

Source : INSEE.

La commune d'Eyvirat regroupait 112 actifs en 1999, dont 103 avait un emploi (taux d'emploi de 92%). Cette population est restée relativement stable entre 1990 et 1999.

Evolution de la répartition de la population active d'Eyvirat par catégorie socioprofessionnelle entre 1990 et 1999



Source : INSEE.

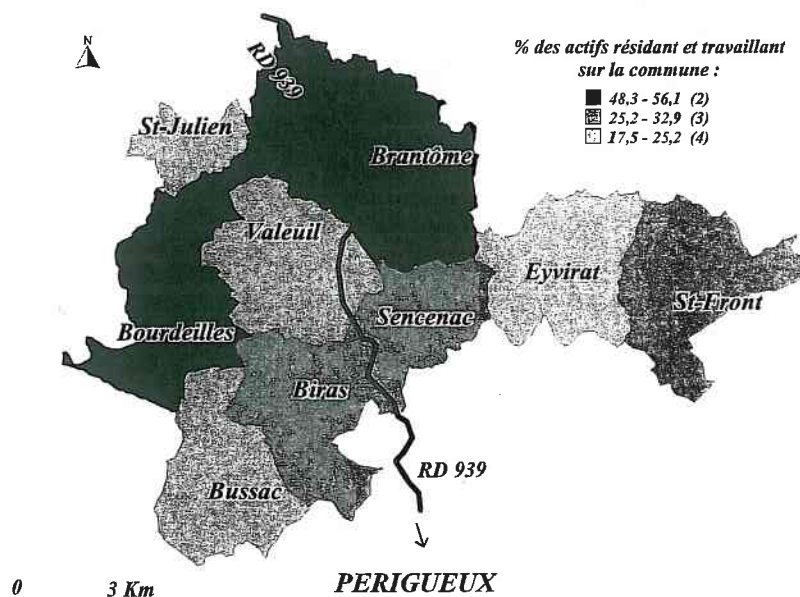
Si on analyse l'évolution de la répartition de la population par catégorie socioprofessionnelle, on a pu noter de fortes modifications entre les deux derniers recensements :

- * une forte régression des agriculteurs et des artisans commerçants et des autres inactifs principalement représentés par les jeunes,
- * parallèlement une nette augmentation des cadres, des professions intermédiaires, des employés et des ouvriers,
- * et enfin une stagnation du nombre des retraités.

Si on écarte les catégories « inactives » que sont les retraités et les autres inactifs, les catégories d'habitants les plus fortement représentés au sein de la population d'Eyvirat restent les agriculteurs, les employés, et les ouvriers.

Des actifs qui travaillent majoritairement à l'extérieur de la commune ...

Le contexte communautaire :



Source : INSEE.

Le contexte communal :

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	103	4,0 %
Travaillent et résident		
* dans la même commune	24	-52,0 %
%	23,3 %	-27,2 points
* dans 2 communes différentes :	79	61,2 %
- de la même unité urbaine	0	///
- du même département	76	65,2 %
- de départements différents	3	0,0 %

Source : INSEE.

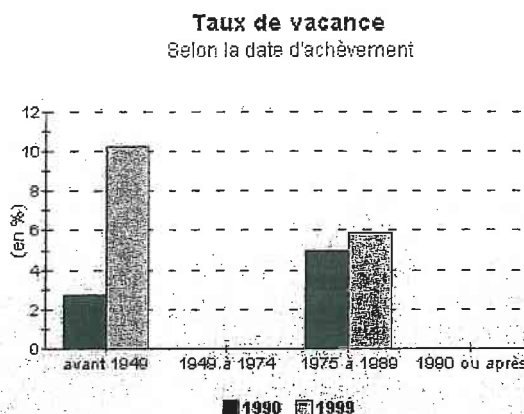
Plus des trois quarts des actifs résidant sur la commune se rendent à l'extérieur de la commune pour exercer leur activité professionnelle. La part des actifs résidant et travaillant sur Eyvirat est de plus en plus faible.

Périgueux et Brantôme représentent les principaux pôles d'emplois pour les actifs de la commune.

3 LES CARACTERISTIQUES DU PARC DES LOGEMENTS :

Un parc de logements composé essentiellement de résidences principales :

Ensemble des logements par type			
Types de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	114	100,0 %	7,5 %
dont :			
Résidences principales	96	84,2 %	10,3 %
Résidences secondaires	8	7,0 %	-50,0 %
Logements occasionnels	1	0,9 %	///
Logements vacants	9	7,9 %	200,0 %
dont :			
Logements individuels	108	94,7 %	1,9 %
Logements dans un immeuble collectif	6	5,3 %	///



Source : INSEE.

Le parc de logements d'Eyvirat comptait 114 logements en 1999. Ces logements sont essentiellement composés de résidences principales (84%) et de maisons individuelles (95%).

Les résidences secondaires ne représentent que 7% du parc de logements et ces dernières étaient en régression entre les deux derniers recensements.

Enfin, les logements vacants étaient quant à eux au nombre de neuf et étaient essentiellement composés de constructions établies avant 1949.

Une offre en locatif relativement importante :

Nombre de résid. principales selon le statut d'occupation		
	1990	1999
Propriétaire	70	64
Locataire, sous-loc	17	12
Logé gratuitement	9	11

Source : INSEE

La quasi totalité des résidences principales sont composées de maisons individuelles (94%) et occupées par leur propriétaires (73%).

Les logements de type locatif regroupent près de 18% des résidences principales. Cette offre relève exclusivement d'initiatives privées.

Un parc composé essentiellement de logements de grande taille :

Nombre de résidences principales selon le nombre de pièces		
	1999	1990
1 pièce	0	1
2 pièces	4	5
3 pièces	12	13
4 pièces	27	24
5 pièces ou plus	53	44

Source : INSEE

Près de 85% des résidences principales implantées sur la communes regroupent 4 pièces et plus. Cette tendance semble s'être amplifiée entre les deux derniers recensements. En effet, la part des logements de petite taille, et notamment les types 1 et 2, étaient en régression entre ces deux dates alors que les logements comptant plus de 4 pièces étaient, quant à eux, plus nombreux.

Un parc composé d'une majorité de logements ancien mais qui a connu un important renouveau depuis le milieu des années 70 :

Nombre de logements selon l'époque d'achèvement		
	1999	1990
Avant 1949	78	74
De 1949 à 1974	7	12
De 1975 à 1981	9	5
De 1982 à 1989	8	15
1990 ou après	12	0

Source : INSEE

Le parc de logements est majoritairement composé de logements construits avant 1949 (81% du parc total des logements).

Depuis le milieu des années 70, la construction de nouveaux logements a été relancée. 29 constructions ont vu le jour entre 1975 et 1999, soit un rythme moyen d'environ 1 logement en moyenne par an sur cette période.

Une augmentation du mouvement de constructions nouvelles depuis 2001 :

	Constructions à usage d'habitation		Constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles ou de services	Constructions à usage agricole
	Rénovations	Constructions		
année 1993	-	-	-	2
année 1994	1	-	-	1
année 1995	-	2	-	-
année 1996	-	1	-	-
année 1997	2	1	-	-
année 1998	-	1	-	1
année 1999	2	-	1	-
année 2000	2	-	-	1
année 2001	1	2	-	2
année 2002	1	2	-	2
année 2003	-	4	-	3
Moyenne annuelle sur les 10 dernières années	0,9	1,3	-	1,2
Moyenne annuelle depuis 2001	0,7	2,6	-	2,3

Source : Mairie d'Eyvirat- 01/2004.

Depuis le dernier recensement, ce sont en moyenne **2 nouveaux logements** qui ont été construits par an et **un peu moins d'une construction ancienne qui a été réhabilitée**. Le rythme de construction est légèrement supérieur si on établit une moyenne depuis 2001.

Les perspectives d'évolution de la commune devront prendre en compte cette dernière donnée afin d'éviter de sous-estimer ou de surestimer les besoins communaux en terme de logements.

4 ACTIVITES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

4-1 Les activités agricoles :

Contexte communautaire :

La Communauté de communes du Brantômois est comprise dans la région agricole du **Périgord Blanc**. Cette région du centre de la Dordogne, caractérisée par des sols reposant sur des calcaires crétacés, des sables et des argiles du Périgord, a développé une agriculture de type polyculture - élevage.

La communauté de communes du Brantômois connaît une évolution qui suit l'évolution générale. En effet, le nombre des exploitations agricoles tend à diminuer en passant de 212 en 1988 à 178 en 2000, alors que la surface moyenne par exploitation tend quant à elle à s'accroître 38 ha en moyenne en 2000 au lieu de 32 en 1988.

Sur le territoire communautaire, la Surface Agricole Utilisée (SAU) représente généralement une part assez faible du territoire communal. En effet, ce territoire est caractérisé par une couverture boisée assez conséquente.

Contexte communal :

En 2000, date du dernier Recensement Général Agricole (RGA), la SAU (Surface Agricole Utilisée) sur la commune d'Eyvirat était de 1057 ha, soit environ 55% de la superficie totale de la commune. Cette surface agricole était principalement utilisée pour la culture. En effet, les surfaces toujours en herbe n'occupaient que 13% de cette SAU.

La commune d'Eyvirat accueillait en 2000 encore 23 exploitations dont 15 exploitations professionnelles (contre 29 exploitations professionnelles en 1988).

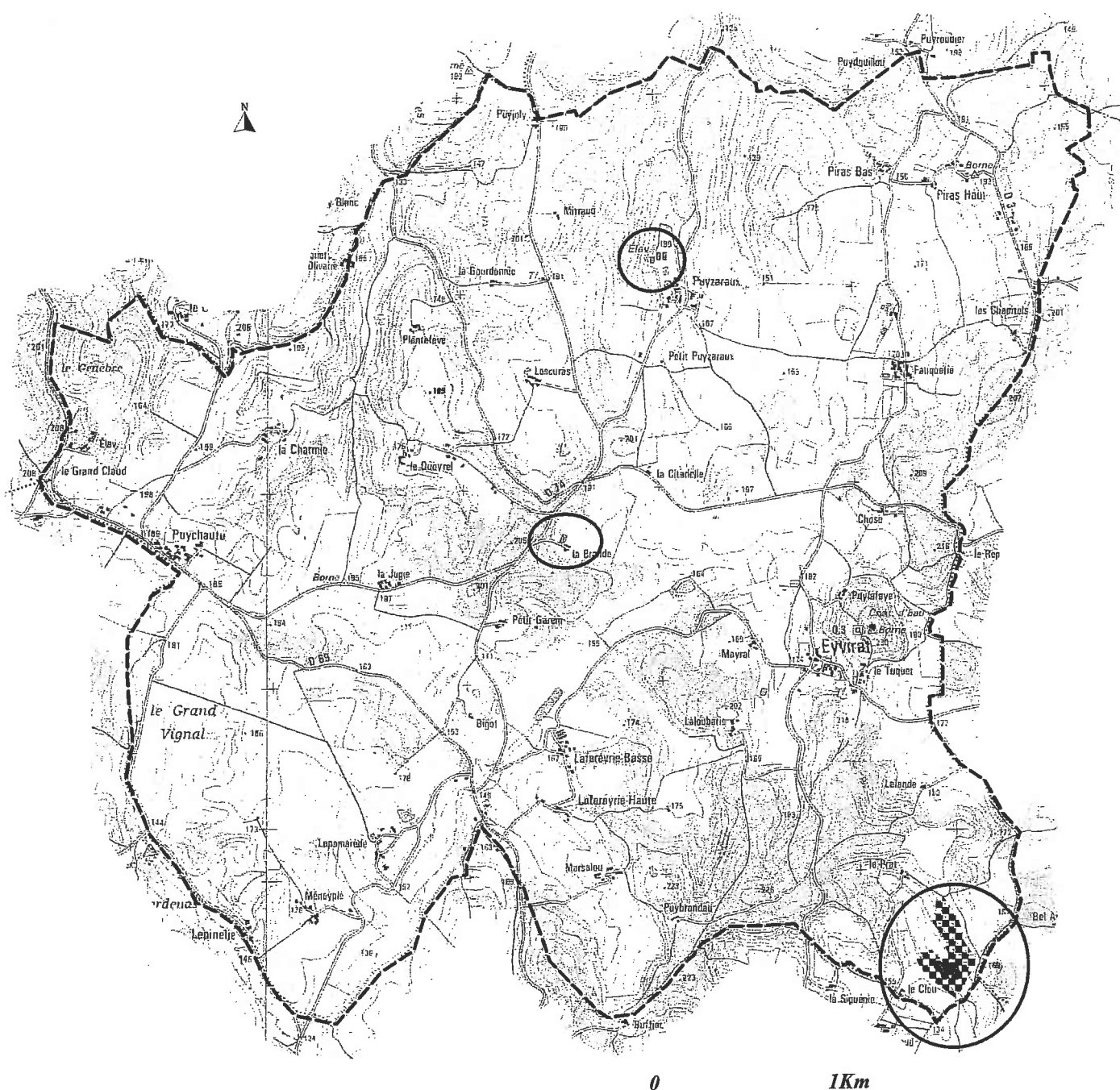
Une mise à jour des exploitations a été réalisée par la commune début 2004 pour prendre en compte la situation la plus à jour possible (*voir carte page suivante*). Les exploitations en place sont principalement des exploitations de type polyculture élevage. On peut noter la présence de 3 élevages classés (bovins et porcins) au titre de la protection de l'environnement.


Enfin, l'ensemble de la commune est compris dans **la zone d'appellation d'origine contrôlée « Noix du Périgord »**. Cette AOC a été définie par le décret du 2 mai 2002.


Ce classement implique la nécessité de **consulter les services de l'INAO** lors de l'ouverture de zones à l'urbanisation. Ils sont notamment chargés de vérifier que ce classement en zone constructible ne porte pas atteinte à la pérennité des exploitations agricoles éventuellement concernées.


Afin de limiter les conflits entre les usages résidentiels et agricoles de l'espace, le développement urbain devra respecter les distances réglementaires (parfois majorées) par rapport aux exploitations afin de ne pas porter atteinte à la pérennité voir même au développement des exploitations agricoles implantées à proximité.


Commune de Eyvirat : Les activités agricoles




 exploitations céréalières

 exploitations de type polyculture-élevage

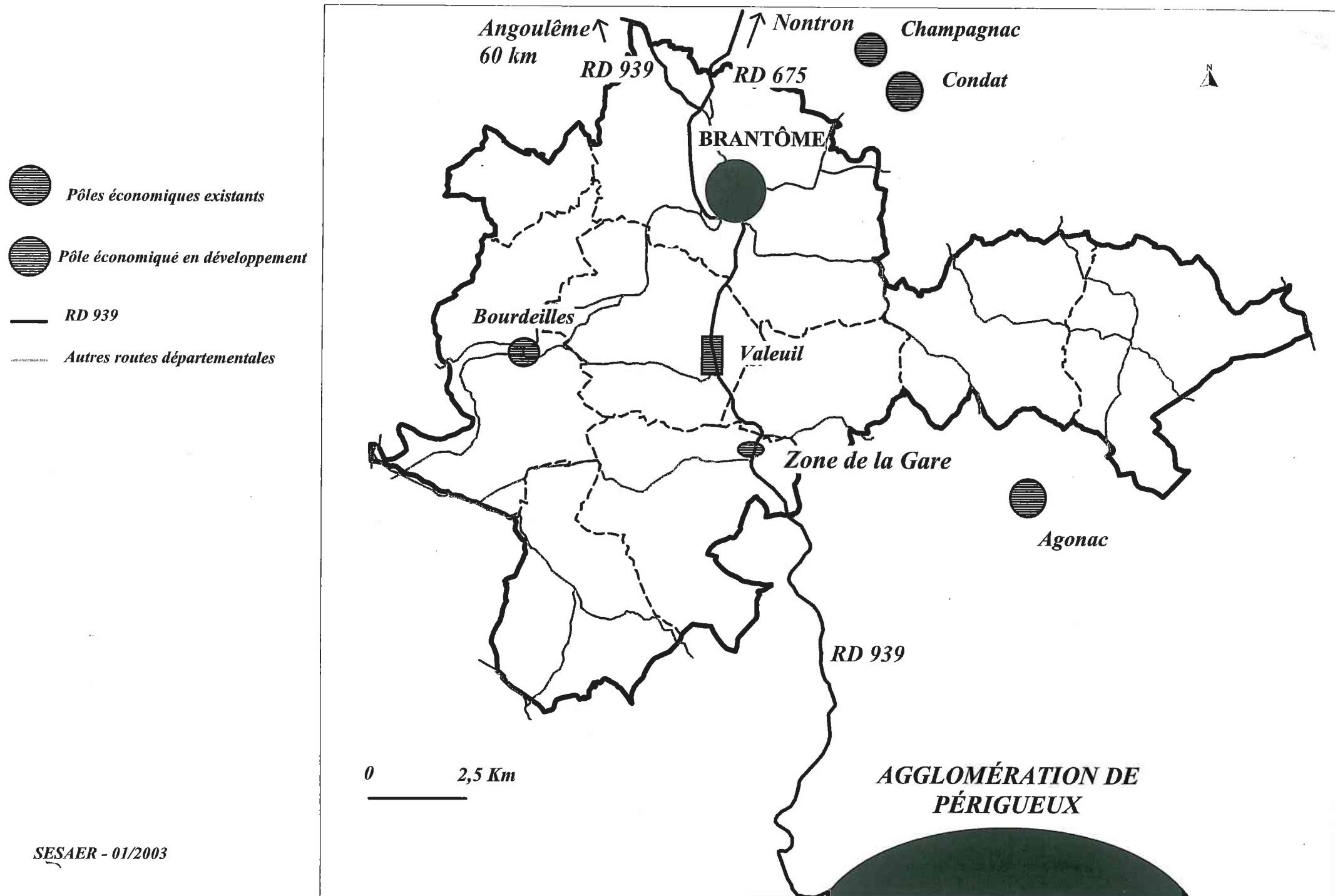
 élevages

 Elevage de porcs en plein air

 Etablissements classés pour la protection de l'environnement

Source : SESAER d'après informations fournies par la mairie 01/2004
extrait de la carte IGN au 1/25 000e.

Le contexte économique du Brantomois



4-3 Equipements et services publics :

Eyvirat accueille différents équipements et services publics :

- ❖ La Mairie,
- ❖ Une salle polyvalente.

Eyvirat fait parti d'un regroupement pédagogique (RPI) avec les communes de La Chapelle Faucher, Saint-Front d'Alemps et de Saint-Pierre de Côte,

En ce qui concerne les autres services et équipements publics (collège, services des impôts, de l'équipement, ...), Brantôme reste le pôle principal en tant que chef-lieu de canton. On peut également noter la proximité de la commune d'Agonac.

Actuellement les équipements semblent suffisants et la commune ne semble pas avoir de projet ni de besoins particuliers.

5 LES RESEAUX

5-1 Voirie :

Voir carte page suivante

Le territoire communal est desservi par trois voies départementales : les RD 3, 74 et 69 :

- La RD 74 est une voie de liaison entre deux axes importants du département les RD 78 (Tocane – Bratôme - Saint-Jean-de-Côle : route des bords de la Dronne et de la Côle) et la RN 21 (Limoges - Thiviers - Périgueux).
- La RD 3 est une voie de desserte locale permettant de relier Champagnac-de-Belair, Agonac et Périgueux.
- La RD 69 est une voie de desserte locale permettant de relier Sencenac à Agonac.

Nous n'avons aucune précision concernant les trafics empruntant ces voies.

Il n'existe aucun projet sur la commune concernant la voirie.

5-2 Eau potable :

La distribution de l'eau potable est gérée et assurée par le Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau potable de La Chapelle Faucher qui a passé un contrat de gérance technique avec la SOGEDO.

L'eau distribuée sur la commune d'Eyvirat provient de la source de Las Fons sur la commune de La Chapelle Faucher (forage en nappe souterraine du bourg) ou importation de l'eau du SIAEP de Cautillac.

La configuration du réseau d'eau potable ne semble pas poser de problème et sa capacité permet d'accueillir de nouveaux branchements. Néanmoins, le développement de certains secteurs nécessitera certainement l'extension du réseau (*voir plan du réseau : pièce n°4b*).

5-3 Assainissement :

Pour le moment aucune habitation n'est raccordée à un réseau de collecte des eaux usées.

A terme, la commune souhaiterait mettre en place un assainissement collectif au niveau du bourg (ne collectant que les constructions comprises au niveau du noyau historique) car la majorité des constructions anciennes sont implantée sur des parcelles d'une taille insuffisante pour y installer un système d'assainissement autonome.

En dehors du bourg, les autres constructions devront être assainis de manière autonome.

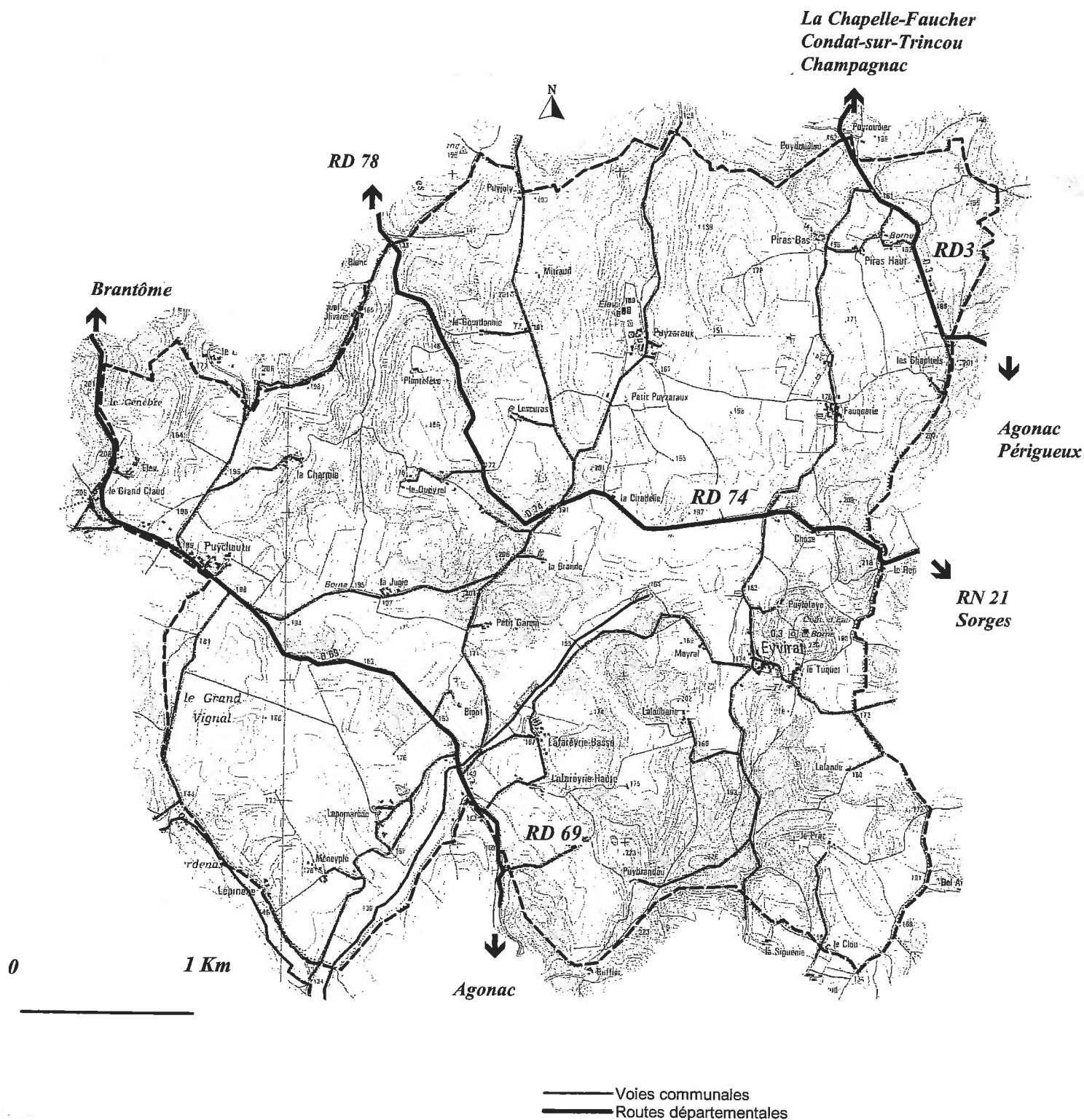
5-4 Ordures ménagères :

Le ramassage et le traitement des ordures ménagères sont gérés par le SMCTOM de la vallée de la Dronne. Le ramassage est effectué une fois par semaine au niveau du bourg et des écarts.

Une collecte sélective (papiers, cartons, bouteilles plastiques, boîtes de conserves, tétrapacks) a été mis en place au niveau des 10 communes appartenant au Syndicat intercommunal. En dehors du bourg, la collecte est basée sur un apport volontaire au niveau de conteneurs groupés avec ceux de collecte des ordures ménagères traditionnelles.

La déchetterie la plus proche d'Eyvirat est celle de Brantôme.

Commune d'Eyvirat : Réseau routier



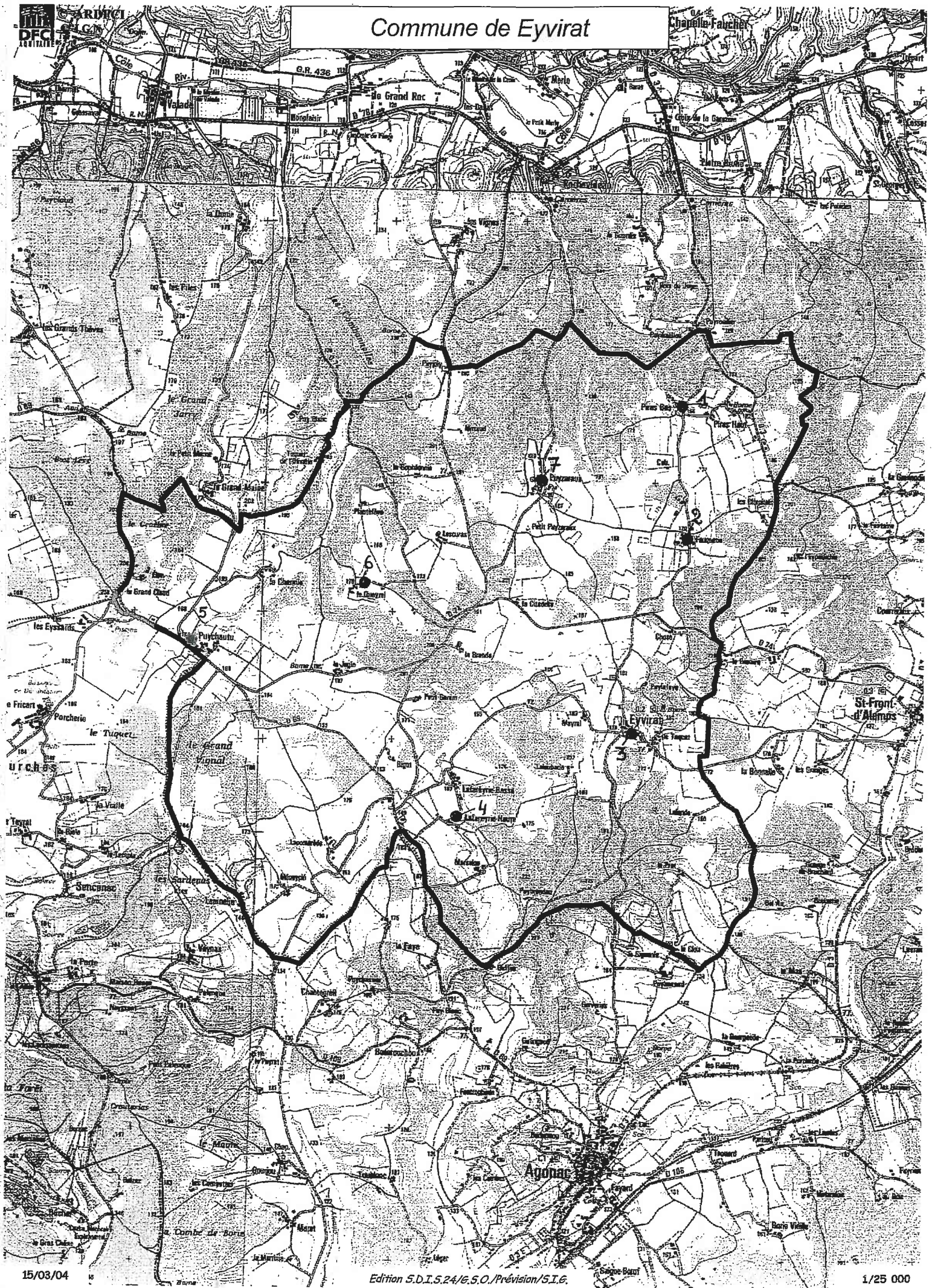
Source : extrait de la carte IGN au 1/25 000e.

5-5 Défense incendie :

La commune est dotée de 7 points de défense incendie (voir carte et tableau pages suivantes). De petits dysfonctionnements techniques étaient à signaler lors de la dernière visite (juin 2003).

Le développement de l'urbanisation devra prendre en compte la couverture en terme de défense contre l'incendie.

Commune de Eyvirat



COMMUNE DE : EYVIRAT

PLAN PARCELLAIRE : BTM008

						INFORMATIONS DE LA DERNIERE VISITE				
N°	GENRE	TYPE	DOMAINE	SITUATION EXACTE	COORDONNEES	M3/H	P/D	P/STA	OBSERVATIONS	
1	PI	100	Public	Piras Poteau à Piras Bas	CL 0324/5023	100	1,5		Rien à signaler au : 13/05/2003	D
2	PI	100	Public	Fauquette	CL 0324/5022	100	1,5		Voir anomalie(s) ci-dessous relevée(s) au : 13/05/2003	D
									Capot défectueux *	
3	PI	100	Public	Le bourg "centre"	CL 0323/5021	60	1		Rien à signaler au : 13/05/2003	D
4	PA	2m3	Public	La Fareyrie entre La Fareyrie haute et basse	CL 0322/5020	40			Rien à signaler au : 13/05/2003	D
5	PA	2m3	Public	Puchautu	CL 0320/5022	20			Rien à signaler au : 13/05/2003	D
6	PA	2m3	Public	Le Queyrel : en dehors du village	CL 0321/5022	40			Voir anomalie(s) ci-dessous relevée(s) au : 13/05/2003	D
									Plate-forme non réglementaire **	
7	PA	2m3	Public	Puyzaraux au fond du village direction Petit Puyzaraux	CL 0323/5023	25			Rien à signaler au : 13/05/2003	D

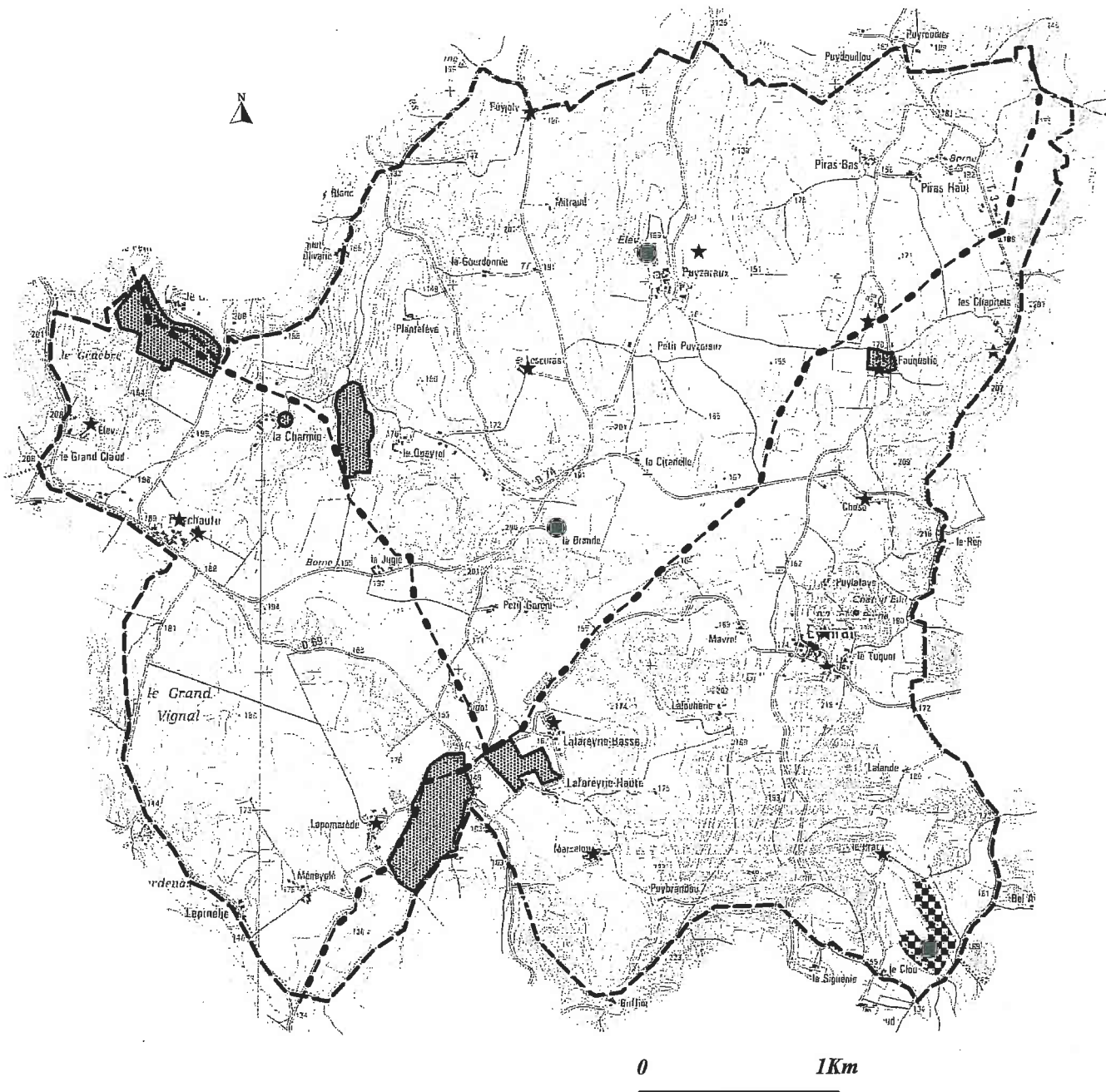
Fin d'édition pour le plan parcellaire : BTM008

6 SYNTHESE DES CONTRAINTES A PRENDRE EN COMPTE

La Carte communale dans sa définition doit tenir compte d'un ensemble de contraintes pouvant être d'ordre communales ou supra communales. Elles sont le plus souvent fournies par le Porter à la connaissance ou résultent directement du fonctionnement du territoire. Elles trouveront une traduction directe soit dans les servitudes, soit au niveau du projet et de sa mise en forme.

Voir carte page suivante

Commune D'Eyvirat :
Eléments à prendre en compte
dans le cadre de la Carte communale



--- canalisations de transport de gaz

★ *Activités agricoles*

Activités agricoles relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement

Elevage porcin plein air : parcelles concernées

Vestiges archéologiques

Sols argileux :

Zone moyennement exposée (B2)

Source : SESAER - 05/2004 d'après informations fournies par les services de l'Etat et la commune

Fond de carte - extrait de la carte IGN au 1/25 000e.

CHAPITRE II :
UN PROJET ET DES CHOIX RETENUS
POUR LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

1 – DE GRANDES ORIENTATIONS FIXEES A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE ...

L'élaboration de la carte communale d'Eyvirat s'intégrant à une démarche communautaire d'élaboration de documents d'urbanisme, la réflexion concernant le développement de la commune a du intégrer les grandes orientations retenues à cette échelle.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DU BRANTOMOIS SE DECLINE EN PLUSIEURS THEMES :

1 - Accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire communautaire de manière à compenser les pertes de population liées a un mouvement naturel négatif :

En 1999, le territoire communautaire accueillait près de 4 700 habitants.

Depuis 1975, la population communautaire a connu une croissance régulière de ses effectifs, même si elle a été de plus faible intensité entre les deux derniers recensements, correspondant davantage à un maintien de ses effectifs plutôt qu'à une véritable croissance (+ 0,8% soit +39 habitants entre 1990 et 1999).

Ce maintien des effectifs est directement lié à un mouvement migratoire important qui a permis de combler les pertes liées au mouvement naturel. En effet, la population du Brantômois enregistre un vieillissement important de sa population.

Cette évolution globale masque d'importantes disparités entre les différentes communes.

La commission communautaire souhaite pouvoir accueillir au travers de ses documents d'urbanisme de nouveaux habitants sur son territoire, en ouvrant des espaces à l'urbanisation, afin de maintenir son niveau de population, voire même d'inciter une croissance du nombre de ses effectifs.

Elle souhaite que cet accueil de population puisse bénéficier à l'ensemble des communes de son territoire et non pas simplement aux communes implantées aux abords de la RD 939, comme cela a été le cas ces dernières années.

Ainsi les communes n'ayant pas forcément connu une croissance importante de leurs effectifs ces dernières années, ouvriront des zones à l'urbanisation aux surfaces parfois plus importantes que le rythme recensé ces dernières années afin d'inciter l'installation de nouvelles familles sur leur territoire.

Objectifs fixés pour cet accueil de population :

- ☞ *Privilégier l'accueil des nouveaux habitants aux abords des noyaux urbains existants (centre-ville de Brantôme, bourgs, et villages déjà bien constitués... afin de les intégrer au maximum à la vie du territoire (écoles, fréquentation des commerces et des équipements publics, ...),*
- ☞ *Eviter les développements urbains linéaires trop conséquents (seulement dans le cas de comblement de poches encore non urbanisées sur des linéaires déjà amorcés),*
- ☞ *Eviter le mitage du territoire,*
- ☞ *Poursuivre les efforts de développement de l'offre locative, synonyme d'un renouvellement régulier de population assurant un rajeunissement régulier de la population,*
- ☞ *Ne pas porter atteinte aux activités agricoles en place en évitant le classement de zones ouvertes à l'urbanisation à proximité des bâtiments à usage agricole,*
- ☞ *Ne pas porter préjudice à la qualité du cadre de vie : les zones sensibles du point de vue paysager, écologique ou historique ne devront pas faire l'objet de classement en zones constructibles (zone N du PLU et des cartes communales, même si dans le cadre des cartes communales on ne peut interdire la création de bâtiments agricoles dans ces zones ...).*

**2 -Favoriser la pérennité de l'activité agricole,
encore très présente sur le territoire communautaire :**

En 2000, le territoire communautaire accueillait encore près de 180 sièges d'exploitation et 11% des actifs du territoire communautaire travaillaient pour le secteur « Agriculture » en 1999.

La plupart des exploitations ont des productions de type polyculture élevage.

Très peu de ces activités relèvent du régime des installations classées néanmoins la Commission souhaite :

- ☞ *limiter les risques de conflits entre les usages résidentiels et agricoles de l'espace en limitant les développements urbains aux abords des exploitations existantes,*
- ☞ *mais également ne pas porter atteinte à leur pérennité, à leurs possibilités de développements, ou à leur éventuelle reprise par des jeunes.*

C'est pourquoi le développement urbain prévu par chaque commune devra tenir compte des exploitations agricoles en place.

Depuis mai 2002, une partie du territoire communautaire est inscrite dans la Zone d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Noix du Périgord.

C'est pourquoi le développement urbain prévu au niveau des communes inscrites dans la zone AOC devra éviter une remise en cause trop conséquente des surfaces exploitées en noyeraies.

3 - Favoriser la dynamique économique du territoire communautaire :

Le territoire communautaire est desservi et traversé par deux axes d'intérêt départemental voir même interrégional : la RD 939 (reliant Angoulême - Périgueux) et la RD 675 (reliant Brantôme et Nontron).

Des activités se sont implantées le long de cet axe, bénéficiant ainsi d'un effet vitrine. Quatre communes sont traversées par la RD 939, mais ces dernières n'ont pas bénéficié de la même manière de cet « atout » :

- **Brantôme** accueille en entrée Nord de son agglomération, au carrefour des RD 939 et 675, la zone économique de Font-Vendôme. Cette dernière regroupe plusieurs activités ainsi que la déchetterie,
- **Valeuil** regroupe un tissu d'activités implantées le long de cet axe. Il ne s'est pas formé de véritable zone économique. Les activités se sont implantées au coup par coup, sans réelle cohérence, chacune bénéficiant d'un accès direct sur cet axe au trafic important (7500 véhicules par jour en 2002).
- **Sencenac-Puy-de-Fourches** n'accueille sur son territoire qu'un petit tronçon de la RD 939. Cette dernière passe au pied du coteau où s'est développé le bourg de Puy-de-Fourches. Ce site est peu favorable à l'implantation d'activités. Seule une activité artisanale s'y est implantée,
- **Et Biras** accueille aujourd'hui une zone d'activités qui est cours de développement : la zone économique de la Gare.

La commission souhaite permettre l'implantation de nouvelles activités économiques sur son territoire. Elle a choisi de privilégier cet accueil sur 3 sites :

☞ **BRANTÔME** : la commission souhaite le développement de la zone économique de Font-Vendôme implantée au carrefour de la RD 939 et la RD 675. Pour la commission c'est la « zone » à privilégier car elle regroupe les atouts les plus favorables.

☞ **VALEUIL** : la commission souhaite également permettre l'implantation d'activités sur cette commune aux abords de la RD 939. Il ne s'agit plus de poursuivre le développement anarchique rencontré ces dernières décennies, multipliant les sorties directes sur la route départementale, mais de créer une véritable zone d'activités.

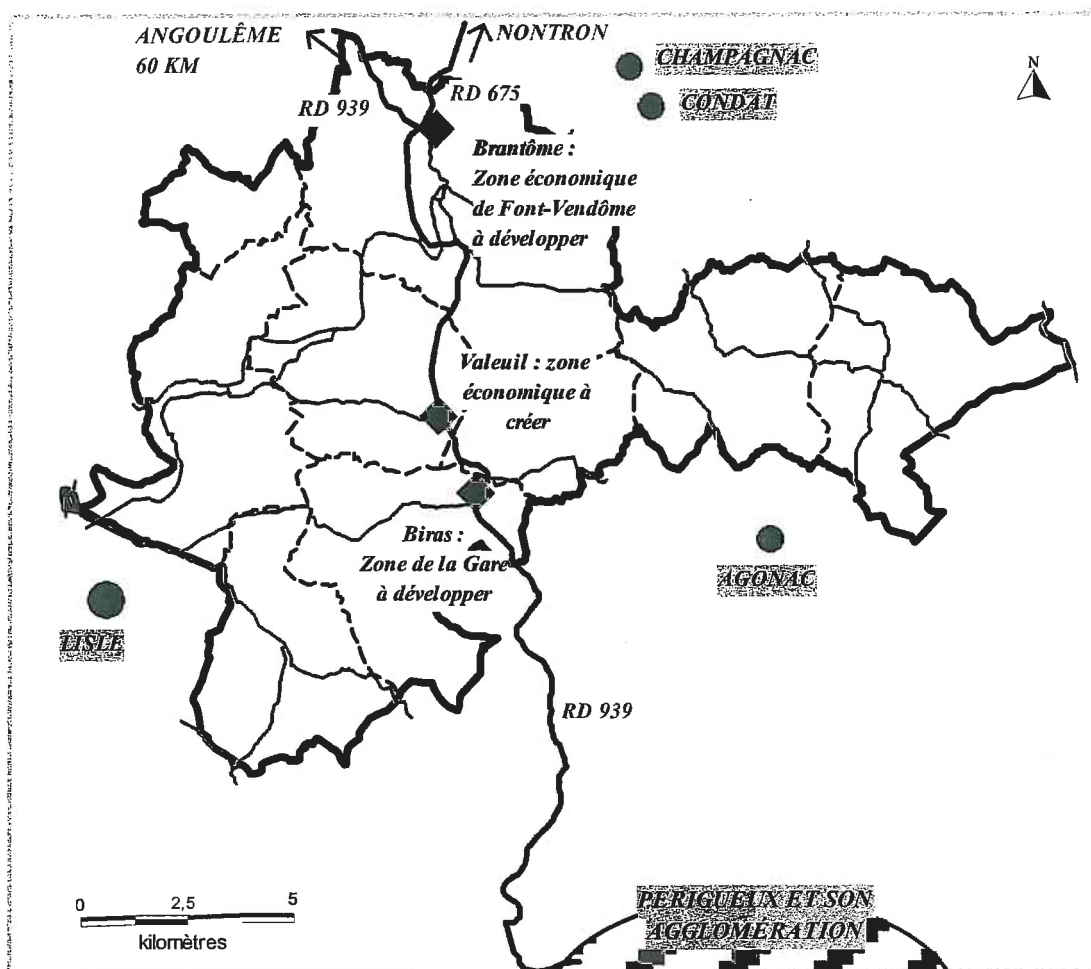
Le site retenu est celui situé aux abords de la coopérative et du restaurant routier « Le Gergovie ». Cette future zone économique bénéficiera de l'accès sécurisé déjà aménagé.

☞ **BIRAS** : La commission souhaite pouvoir étendre le site à l'arrière de la zone existante.

Les RD 675 et 939 sont des voies classées à grande circulation. L'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme oblige le respect d'un recul de 75 mètres de part et d'autres de ces voies en dehors des espaces urbanisés pour toute nouvelle construction ou installation.

Ce recul pourra être réduit dès lors qu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages est réalisée.

Pôles de développement économique reconnus d'intérêt communautaire



- Pôles économiques environnants existants
- ◆ Zone économique à créer ou à développer

Source : SESAER - 10/2004 - choix retenus lors de la réunion de la commission communautaire du 13 septembre 2004.

Rappels :

Ce type d'études a été mené afin de réduire la marge de recul de 75 mètres à 25 mètres sur la zone économique de Biras, la zone de la Gare.

Si les communes de Valeuil et de Brantôme souhaitent également réduire cette marge de recul, des études devront être menées :

- ☞ dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de Brantôme d'une part,
- ☞ et au moment du dépôt du permis de construire ou de lotir en ce qui concerne la commune de Valeuil,

... sans quoi les nouvelles installations et les constructions devront respecter le recul réglementaire par rapport à l'axe des RD 939 et 675.

Le territoire communautaire, et surtout les communes implantées aux abords de la vallée de la Dronne, disposent d'un potentiel touristique non négligeable (monuments historiques, site remarquable, présence de structures d'accueil - campings, hôtels, gîtes, chambres d'hôtes, sentiers pédestres balisés, ...).

Brantôme et Bourdeilles ont lancé une réflexion dans le cadre des « Sites majeurs d'Aquitaine » (réflexion avec le Conseil régional) afin de définir les moyens à mettre en œuvre pour valoriser leur patrimoine. Cette réflexion a pour but de développer la fréquentation touristique mais également accroître les retombées économiques sur l'ensemble du territoire communautaire.

Par rapport à l'activité touristique et à son développement, la commission est assez ouverte car c'est une activité non négligeable du territoire, même si elle reste saisonnière. Elle souhaite :

- ☞ *que les conclusions et les propositions d'interventions de l'étude « Sites majeurs » puissent être intégrées aux documents d'urbanisme (emplacements réservés dans le cadre des PLU, droit de préemption dans le cadre des cartes communales, ...),*
- ☞ *que les projets de développement urbain des communes s'intègrent dans une démarche de préservation de la qualité environnementale, écologique, paysagère et architecturale du territoire du Brantômois, et plus particulièrement sur des sites très sensibles comme celui de la Vallée de La Dronne, les abords du patrimoine architectural de qualité relevé dans les diagnostics territoriaux, les vallées du territoire, ...etc.*

4 - Préserver et mettre en valeur le cadre de vie

Le territoire communautaire présente dans l'ensemble un cadre de vie agréable, lié à la fois à son relief et son paysage, à la présence de nombreux espaces boisés, de cours d'eau, à un patrimoine bâti de qualité, ..., etc.

Autant d'éléments qu'il est souhaitable de préserver et de mettre en valeur.

La commission souhaite que les projets de développement urbain proposés dans les différents documents d'urbanisme communaux :

- ☞ *s'intègrent aux paysages naturels et urbains : préservent les sites reconnus comme Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), les Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO), les projets de zones Natura 2000, ou de sites présentant un intérêt écologique et ou paysager mais n'ayant pas fait l'objet de classification particulière,*
- ☞ *n'engendrent pas un arrachage intempestif d'espaces boisés participant très largement à la richesse paysagère du territoire : la commission s'oppose à tout nouveau défrichement d'espace boisé (sauf dans le cadre de l'exploitation forestière). Il est également rappelé à titre d'information que le défrichement d'un espace boisé sur une pente de plus de 15% sera systématiquement refusé par les services de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.*
- ☞ *n'engendrent pas la disparition de noyeraies, éléments participant à l'identité du territoire, et protégés dans le cadre du classement d'une partie du territoire en Zone d'Appellation d'Origine Contrôlée Noix du Périgord depuis 2002 (Les projets de cartes communales et de Plans Locaux d'Urbanisme doivent recevoir l'aval des services de l'INAO ou l'Institut National des Appellations d'Origine).*
- ☞ *respectent les sites d'intérêt archéologiques et historiques :*
 - *les sites archéologiques apparaîtront sur les plans de zonage des cartes communales et du PLU afin que les pétitionnaires soient avertis des sites déjà recensés par les services de la DRAC ou Direction Régionale des Affaires Culturelles.*
 - *les périmètres de protection des Monuments historiques apparaîtront sur les plans des servitudes d'utilité publique des deux types de documents,...*
- ☞ *ne remettent pas en cause les sentiers classés au Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées,*
- ☞ *assurent la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti traditionnel, ... etc :*
 - *Des préconisations architecturales seront dictées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions nouvelles et les réhabilitations.*
 - *Au niveau des cartes communales il n'existe pas de règlement spécifique à la commune. Néanmoins le règlement national d'urbanisme indique que les constructions doivent s'intégrer aux lieux environnants. Le service instructeur pourra alors s'appuyer sur les éléments du rapport de présentation pour édicter quelques règles spécifiques...*

5 - Prendre en compte les risques naturels prévisibles

Deux risques naturels prévisibles sont aujourd'hui recensés sur le territoire du Brantômois :

- le risque inondation aux abords de la Dronne qui a fait l'objet d'un atlas recensant les secteurs à risques,
- les risques liés aux phénomènes de « retrait-gonflement » des sols argileux faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (pas encore approuvé).

La commission souhaite que ces deux types de risques soient pris en compte dans le cadre des documents d'urbanisme :

- ☞ *De manière synthétique, les zones inondables ne pourront pas :*
 - *accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation.*
 - *seule l'adaptation de constructions existantes, sous certaines conditions, pourra être tolérée.*

- ☞ *Les zones argileuses ne peuvent faire l'objet d'une inconstructibilité totale.*

Néanmoins, l'attention des pétitionnaires devra bien être attirée. Des précautions devront être prises lors de l'établissement de nouvelles constructions ou même d'extensions de constructions existantes.

Des investigations et des sondages doivent être menées avant la définition de tout projet de construction.

2 – LES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE D'EYVIRAT :

Prenant appui sur le diagnostic territorial (contraintes, enjeux, ...), une réflexion globale d'aménagement a été menée tout d'abord à l'échelle communautaire puis à l'échelle communale.

Les grandes orientations qui en découlent permettent d'organiser un développement qui, malgré l'absence d'un projet opposable au tiers, donne à la commune la trame future de son fonctionnement urbain.

- **Accueillir de nouveaux habitants garants du maintien de la dynamique locale et cohérents avec le niveau d'équipement projeté et existant :**

La commune souhaite permettre l'accueil de nouveaux logements, et donc de nouveaux habitants sur son territoire. Elle projette un accueil sur son territoire de **4 nouveaux logements en moyenne par an d'ici 2015-2020** (soit entre 40 et 60 logements complémentaires soit entre 100 et 150 habitants complémentaires).

Avec cet accueil de nouveaux habitants, la commune souhaite :

- ✓ *Poursuivre une évolution démographique positive un peu plus soutenue que celle rencontrée ces dernières années,*
- ✓ *Favoriser le maintien et le développement de la dynamique sociale locale,*
- ✓ *Tout en restant néanmoins en cohérence avec le contexte territorial et préserver son identité (petite commune rurale, agricole, densité peu élevée, ...),*

- **Recentrer le développement urbain autour des entités urbaines déjà bien constituées : Développer le bourg tout en offrant quelques possibilités dans les villages et écarts de Meneuple, Piras-Haut – Les Chapitels, Puychautu, La Jugie, Le Queyrel, et Lafareyrie :**

Ce choix permet :

- ✓ *De poursuivre un développement du centre-bourg sans pour autant négliger les autres entités urbaines,*
- ✓ *de pérenniser la vie locale qui y réside (services, équipements, ..)*
- ✓ *d'éviter un mitage du territoire qui aboutirait à des dysfonctionnements urbains et techniques,*
- ✓ *de mieux préserver les espaces sensibles environnants (les vallées et les villages présentant un bâti traditionnel comme Puyzareau, ou La Fauquetie,...),*
- ✓ *d'éviter une remise en cause des exploitations agricoles et des terres agricoles de la commune.*

• Préserver le cadre de vie et respecter les contraintes supra-communales :

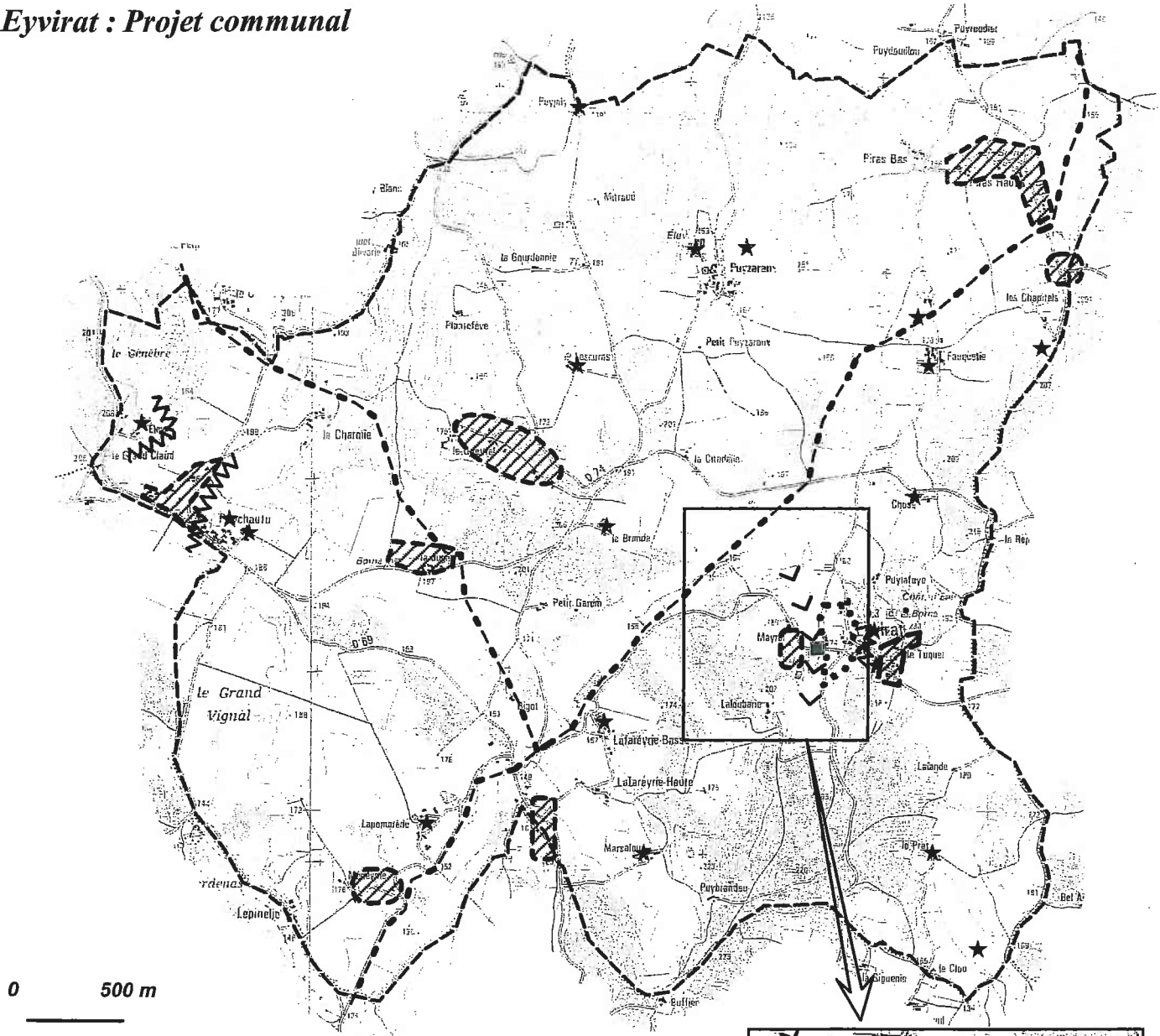
L'extension de l'urbanisation est organisée de manière :

- ✓ à éviter toute nuisance ou dégradation de la qualité des milieux naturels,
- ✓ à préserver les espaces boisés de la commune,
- ✓ à ne pas porter préjudice aux activités et terres agricoles environnantes.




Les choix communaux prennent en compte les servitudes d'utilité publique et toutes les précautions exigées visant la protection de l'environnement au sens large (périmètres de protection relatifs aux bâtiments agricoles, impacts sur le paysage, ...).

(Voir carte du projet communal page suivante)

Eyvirat : Projet communal



Projet de développement urbain :

-  Confortement de l'enveloppe urbaine du bourg
(très peu de disponibilités)
-  Développement de nouveaux quartiers sur les parties Est et Ouest
du bourg
-  Etouffement voir de développement modéré de quelques hameaux
et écarts

Projet de protection :

- ➤ *Préserver les espaces de vallées de toute urbanisation : zones humides*

prendre en compte le passage d'une canalisation de gaz(---)



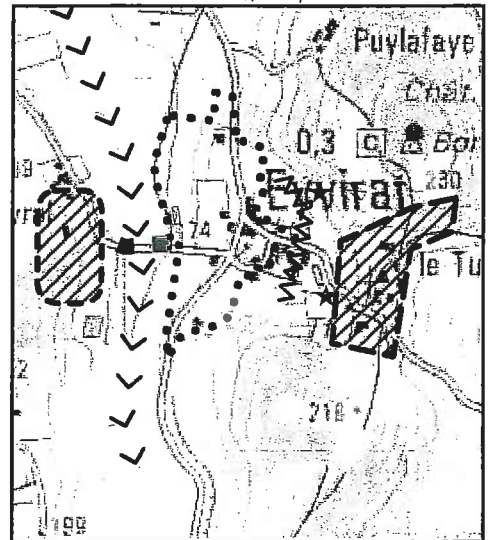
Observer les reculs suffisants par rapport aux exploitations agricoles afin de ne pas porter atteinte à leur pérennité ou à leur éventuel développement



Préserver au maximum les espaces agricoles



Préserver au maximum les espaces boisés de tout défrichement en interdisant les possibilités d'urbanisation sur ces secteurs



3 - L'ORGANISATION PROJETEE DU BOURG **ET SES JUSTIFICATIONS**

(Voir carte du projet du bourg page précédente)

Après analyse des potentiels d'urbanisation, des besoins réels et des contraintes existantes, le développement du bourg s'oriente principalement vers le Sud, l'Est et l'Ouest, en périphérie du centre urbain existant, en laissant parfois des espaces libres.

Le but de ce développement est de :

- ✓ *Préserver de toute urbanisation les vallons humides (partie Est du bourg),*
- ✓ *Prendre en compte le relief,*
- ✓ *Prendre en compte la présence d'une activité d'élevage implantée en plein cœur du bourg,*
- ✓ *Tout en rapprochant une partie des nouveaux habitants du centre bourg pour continuer à affirmer la centralité de ce dernier, et favoriser l'intégration des nouveaux habitants.*

4 – DES VILLAGES ET ECARTS CONFORTES : PIRAS HAUT – LES **CHAPITELS, LE QUEYREL, LA JUGIE, PUYCHAUTU, MENEYPLE,** **LAFARERIE**

4-1. Le secteur de Piras Haut – Les Chapitels :

Le village de Piras Haut forme un ensemble cohérent de constructions anciennes qui a connu un développement urbain contemporain qui l'a étiré le long de la RD3. La commune souhaite à la fois étendre le village originel en partie Sud en ouvrant à l'urbanisation une partie des parcelles comprises entre Piras Haut et Piras Bas et combler également les dents creuses laissées au niveau de la partie contemporaine du village. Les élus ont souhaité éviter le développement sur la partie Nord du village originel afin de préserver quelques zones de jardins en cœur de village participant à la qualité du cadre de vie de ses habitants.

Les élus souhaitent également étoffer le hameau des Chapitels à l'arrière d'une des constructions utilisant le chemin existant comme accès. Ce développement devrait quasiment permettre de relier Piras Haut et Les Chapitels. La présence d'une importante canalisation de gaz obligera toujours la préservation d'une bande non constructible séparant ces deux entités distinctes.

Sur cet ensemble ce sont près de 2,4 ha qui vont être ouverts à l'urbanisation, soit un potentiel pour 6 à 8 nouvelles constructions.

Les constructions nouvelles devront néanmoins respecter certaines précautions car cet ensemble est en partie compris dans une zone moyennement exposée par les risques de mouvements différentiels des sols liés à la présence d'argiles.

Leur assainissement se fera d'une manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement).

4-2. Le secteur du Oueyrel :

Ce secteur accueillant à l'origine un corps de ferme a connu un très grand développement ces dernières décennies le long de son axe de desserte. Néanmoins son développement linéaire au coup par coup a laissé quelques poches encore non urbanisées qu'il est souhaitable de combler.

La délimitation de la zone constructible a pris en compte la présence des espaces boisés, ce qui explique un zonage qui ne prend pas en compte les deux côtés de la voie de desserte. Seule une partie des parcelles 674 et 409 ont été intégrées dans la zone constructible malgré la présence d'espaces boisés.

En tout, ce sont environ 2,5 ha qui vont être ouverts à l'urbanisation, avec la possibilité de créer environ 10 nouveaux logements potentiels.

L'assainissement des nouvelles constructions se fera d'une manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement).

4-3. La Jugie :

Cet écart accueillant à ce jour une maison bourgeoise et ses dépendances représente pour les élus un secteur intéressant pour le développement communal. Il est prévu de développer cette entité sur sa partie Ouest. C'est sur ce secteur que la commune envisagerait éventuellement l'aménagement d'un lotissement. L'ouverture de ces 1ha devrait permettre l'accueil d'un potentiel d'environ 4 à 5 constructions selon le type d'opération. Ce classement a cherché à ne pas trop empiéter sur des terres à haute valeur agricole. La partie Sud du village a d'ailleurs été évincée de la zone constructible car elle représente un enjeu agricole fort.

Une attention toute particulière devra être accordée à l'assainissement des nouvelles constructions qui devra être réalisé de manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement).

4-4. Le village de Puychautu :

Ce village traditionnel composé d'un bâti ancien et dense a connu un important développement contemporain en partie Ouest (Ouest de la voie d'accès au lieu-dit La Charmie). Les élus souhaitent étoffer ce quartier contemporain en laissant quelques possibilités (un peu plus d'1ha et un potentiel d'environ 4 nouvelles constructions).

Il faudra veiller à ce que le développement urbain ne remette pas en cause la pérennité de l'exploitation voisine (moutons) en respectant des distances suffisantes.

L'assainissement des nouvelles constructions se fera d'une manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement).

4-5. Le hameau de Méneyple :

Ce hameau composé d'un vaste ancien corps de ferme a également connu un développement contemporain limité. Ce dernier a accueilli une construction contemporaine au carrefour entre la route communale dite de « Lafarerie au Peyrat » et la voie d'accès à la ferme. Il reste à côté de cette construction contemporaine la possibilité de créer un éventuel nouveau logement. Le hameau n'accueillant plus d'activité agricole, les élus ont décidé d'ouvrir cette zone à l'urbanisation.

L'assainissement des nouvelles constructions se fera d'une manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement).

4-6. Le Secteur de Laférierie :

Le secteur situé en contrebas des villages de « Lafarérie Haute et Basse », le long de la RD 69, a connu un développement contemporain assez important et relativement éclaté. Il ne prend pas vraiment appui sur une entité particulière si ce n'est une construction ancienne isolée.

Les élus souhaiteraient donc redonner une certaine cohérence à cette urbanisation en étoffant ces secteurs de quelques constructions. En tout ce sont environ 1,5 ha qui vont être ouverts à l'urbanisation, soit un potentiel d'environ 5 constructions nouvelles.

Les constructions nouvelles établies sur la zone longeant la RD 69 ne présenteront pas de sorties directes sur cette voie. Il existe une possibilité de desserte grâce au chemin longeant l'arrière de la zone constructible.

L'assainissement des nouvelles constructions se fera d'une manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement).

5 - COHERENCE ENTRE LE PROJET D'ACCUEIL DE POPULATION ET LE DIMENSIONNEMENT DES SECTEURS POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLES.

A l'horizon 2015-2020, il est prévu d'accueillir entre 100 et 150 habitants complémentaires. Il sera donc nécessaire de créer entre 40 et 60 nouvelles constructions.

- **3,15 ha** environ seront disponibles en zones de constructibilité **au niveau du bourg** : **soit une dizaine de constructions potentielles** (moyenne du terrain à bâtir estimée à 2000 m² - en effet, la densité ne pourra être beaucoup plus importante car les terrains « à bâtir » devront permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif aux normes et respectant les distances par rapport aux limites voisines et aux constructions),
- Il a également été débloqué la possibilité de créer **une trentaine de logements au niveau des villages et des écarts** (soit environ **9,93 ha** de surfaces ouvertes à l'urbanisation : densité sera beaucoup plus lâche qu'au niveau du bourg : environ 2500 m² en moyenne par construction).

La surface ouverte à l'urbanisation (**13,08 ha**) est supérieure au besoin si on estime une surface moyenne par logement de 1500 - 2000 m². Néanmoins, elle permet d'anticiper une rétention foncière probable et généralement assez importante en milieu rural (de l'ordre de 1,5 à 2).

6 - COHERENCE ENTRE LE PROJET ET LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT :

Les secteurs destinés à accueillir l'urbanisation future seront desservis par tous les réseaux à l'exception du réseau de collecte des eaux usées.

En effet, l'assainissement des nouvelles constructions devra être assuré par des systèmes non collectifs répondant aux normes en vigueur.

CHAPITRE III
INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE
SUR L'ENVIRONNEMENT

<i>INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE</i>		<i>MESURES DE COMPENSATION</i>
<i>SUR LE MILIEU NATUREL...</i>	<p>L'urbanisation d'espaces actuellement vierges constitue de fait une atteinte au milieu naturel sur laquelle elle prend appui.</p> <p>Peu d'effets sur les secteurs très sensibles au plan environnemental, ou à forte valeur agronomique puisqu'ils ont été écartés des zones constructibles.</p> <p>Peu d'effets également sur les massifs boisés de la commune puisqu'ils ont été écartés des zones constructibles.</p>	<p>En dehors du bourg, les développements de l'urbanisation (comblement pour une grande partie d'enclaves non urbanisées) s'inscrivent dans l'espace urbain existant sans en repousser les franges. Sur certains secteurs, il s'agit davantage de développements mais toujours de manière assez limitée en terme d'emprise sur le milieu naturel.</p> <p>Les secteurs constructibles du bourg choisis ont fait l'objet d'un compromis visant l'équilibre entre urbanisation et préservation des zones naturelles.</p> <p>Le choix des limites des extensions constructibles du bourg a écarté les espaces naturels les plus sensibles et notamment les vallons humides.</p>
<i>SUR LE PAYSAGE...</i>	<p>Impact plutôt positif des futures zones construites : reconstitution des espaces urbains.</p>	<p>Le cadre végétal utile à l'insertion des nouvelles constructions devra être préservé au maximum et l'aménagement des nouveaux quartiers devra prévoir des espaces verts permettant de s'intégrer au mieux aux paysages environnants.</p>

<i>INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE</i>		<i>MESURES DE COMPENSATION</i>
<i>SUR L'HYDROLOGIE ...</i>	<p>Imperméabilisation des sols liée aux zones urbanisées</p> <p>Qualité des eaux modifiée par l'augmentation des rejets d'eaux usées issus des zones urbaines.</p>	<p>Le surplus des écoulements superficiels sera recueilli par le réseau de fossés prévus à cet effet, ou sera résorbé sur la parcelle.</p> <p>Des systèmes non collectifs adaptés à la nature des sols et conformes à la réglementation en vigueur seront mis en place.</p>
<i>SUR L'ACTIVITE AGRICOLE</i>	<p>Emprise des extensions sur le domaine agricole</p>	<p>Les extensions susceptibles de porter atteinte à l'activité agricole ont été exclues des projets d'urbanisation de la carte communale.</p>
<i>SUR LE PATRIMOINE CULTUREL</i>	<p>L'impact du développement envisagé sur les sites archéologiques connus (liste communiquée par la DRAC) devrait être nul puisque aucune zone de développement n'est prévue sur ces sites.</p>	-

<i>INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE</i>		<i>MESURES DE COMPENSATION</i>
<i>SUR LES RESEAUX</i>	<p>La création de nouveaux logements ou de nouvelles activités compatibles avec la vocation résidentielle risque de générer de nouveaux besoins.</p> <p>Il en est de même pour le réseau défense contre l'incendie</p>	<p>Des extensions ou des renforcement de réseaux électriques et de distribution de l'eau potable seront certainement nécessaires sur certaines zones ouvertes à l'urbanisation.</p> <p>La création de réserves incendie ou autres équipements adaptés sera nécessaire au niveau des villages à étoffer qui ne sont généralement pas équipés ou équipés de poteau ne répondant pas aux normes actuelles (pression insuffisante).</p>
<i>SUR LES DEPLACEMENTS ET LE CADRE DE VIE</i>	<p>L'extension urbaine et l'augmentation de la population vont générer de nouveaux flux.</p> <p>L'urbanisation nouvelle ne génère pas de demande particulière en matière de transport collectif (à part peut-être pour le ramassage scolaire qui est déjà assuré sur la commune).</p>	<p>Les accès directs sur les routes départementales seront à proscrire.</p> <p>La création de nouvelles voies, interconnectées avec l'existant garantit une meilleure répartition des flux et en favorise l'écoulement du trafic.</p>