

- Département de la Dordogne -

Commune de LOUBEJAC

Révision de la Carte communale

Rapport de présentation

Révision de la carte communale prescrite par délibération du Conseil Communautaire le 28 juin 2011

Carte Communale mise à l'enquête publique par arrêté du Président de la Communauté de Communes le 16 juin 2014

Carte communale approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 5 mars 2014



Bureau d'études de la
Chambre d'agriculture Dordogne

Boulevard des Saveurs - [Cré@Vallée Nord](#) -
Coulounieix Chamiers – 24060 PERIGUEUX CEDEX 9
Tél. : 05 53 45 47 84
urbanae@dordogne.chambagri.fr

PREMIÈRE PARTIE : PRESENTATION DE LA COMMUNE	7
1.CARACTERISTIQUES INTERCOMMUNALES ET COMMUNALES	8
1.1. Caractéristiques intercommunales	8
1.2. Caractéristiques communales	14
2. APERÇU HISTORIQUE	17
3. LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT	18
3.1. L'environnement physique	18
3.1.1. L'aptitude des terres	18
3.1.2. Le réseau hydrographique	23
3.1.3. Environnement et patrimoine naturel	25
3.1.4. Les risques naturels	30
3.2. L'environnement humain	36
3.2.1. Les voies de communication	36
3.2.2. L'organisation urbaine	38
3.2.3. Le patrimoine architectural	41
3.2.4. Les paysages	45
4. ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE	47
4.1. Evolution de la population	47
4.2. Composition et évolution des ménages	49
5. LES COMPOSANTES DE L'ECONOMIE LOCALE	50
5.1. La population active	50
5.2. Les bassins d'emploi	51
5.3. Les activités	52
5.3.1. Les commerces, hôtels, restaurants	52
5.3.2. L'artisanat, les entreprises et professions libérales	52
5.3.3. L'école, les services	52
5.3.4. L'activité agricole	53
6. LE CADRE URBAIN	56
6.1. Habitat et niveau d'équipement	56
6.2. Les réseaux et les services	57
6.2.1. Electricité	57
6.2.2. Adduction d'eau	57
6.2.3. Assainissement	57
6.2.4. Réseau de gaz	57
6.2.5. Ordures ménagères	57
6.2.6. Couverture ADSL	58
6.2.7. Défense incendie	61

SECONDE PARTIE : BILAN DE LA CARTE COMMUNALE	62
TROISIEME PARTIE: PROJET ET OBJECTIF COMMUNAL	66
1. Les enjeux, les projets et l'évolution du zonage	66
2. Les nouvelles capacités d'accueil	93
3. Incidence des choix sur l'environnement	94
ANNEXES	96

Les cartes communales sont régies par les articles suivants du code de l'urbanisme :

Champ d'application et principes généraux.
--

Article L. 124-2 : les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles :

L. 110 : « le territoire français est le patrimoine commun de la nation et chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. »

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

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ; L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la

biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures».

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Compétence pour élaborer une carte communale.

Article L. 124-1 : « les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L 111-1. » (Article qui constitue le fondement législatif de la réglementation nationale d'urbanisme.)

Le contenu de la carte communale.

Article R. 124-1 : « la carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques.

Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers. »

(Il n'y a pas de règlement, c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique.)

Article R. 124-2 : « le rapport de présentation :

- Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
- 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 ;
- Evalue 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 : « 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, 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.

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. »

Validité des cartes communales.

Article L. 124-3 : « les délibérations intervenues sur le fondement de l'article L. 111-1-3 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée demeurent applicables jusqu'à l'expiration de leur délai de validité. »

PREAMBULE

La communauté de communes du Pays du Châtaignier a prescrit la révision de la carte communale pour la commune de Loubéjac par délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2011.

La carte communale a été approuvée le 12 novembre 2007.

Les motivations de révisions sont:

- Ré-étudier le projet de développement de l'urbanisation des différents secteurs.
- Projet d'une zone à vocation touristique.
- Faire le bilan des secteurs qui se sont développés et des secteurs qui font l'objet de rétention foncière.

NB: Seule la commune de Lavour n'a pas souhaitée réviser son document.

Les obligations et engagements de la Communauté de Communes du Pays du Châtaignier sont entièrement repris par la nouvelle entité territoriale, effective depuis le 1^{er} janvier 2014 et portant la dénomination « Communauté de Communes Domme – Villefranche du Périgord ».

Le diagnostic de territoire ayant été réalisé avant l'évolution du schéma intercommunal, de nombreuses analyses et comparaisons d'évolutions qui vont suivre s'appuient sur l'échelle de l'ancienne Communauté de Communes qui est celle du « Pays du Châtaignier ».

PRESENTATION DE LA COMMUNE

1. CARACTERISTIQUES INTERCOMMUNALES ET COMMUNALES

1.1. Caractéristiques intercommunales

La Communauté de Communes du Pays du Châtaignier rassemble 9 communes sur une superficie de 15 016 ha soit environ 150 km².

La population totale est de **2299 habitants** selon les résultats du recensement de la population de 2008. La densité moyenne est de 15.3 habitants / km² ce qui confirme la **dimension essentiellement rurale** de ce territoire. Il existe toutefois des disparités en terme de peuplement d'une commune à l'autre.

Entre 1999 et 2008, la population est restée identique sur l'ensemble du territoire mais là aussi avec des disparités d'une commune à l'autre.

L'économie locale est essentiellement tournée vers les **productions agricoles avec en particulier l'élevage, mais aussi une activité forestière importante.**

Communauté de communes la plus méridionale de la Dordogne, limitrophe avec les départements du Lot et du Lot et Garonne. Elle bénéficie d'un réseau routier permettant les liaisons nord-sud par la RD 710 tandis que les circulations est-ouest sont facilitées par la RD 660.

La Communauté de Communes du Pays du Châtaignier a été créée par arrêté du 4 décembre 1999. Elle s'est substituée à un SIVOM qui existait depuis 1985 et qui comprenait les communes de Besse, Campagnac les Quercy, Lavaur, Loubéjac, Mazeyrolles, Orliac, Saint Cernin de l'Herm, Sainte Foy de Belvès et Villefranche du Périgord. La commune de Sainte Foy de Belvès s'étant retirée le 31 décembre 2001 pour rejoindre la Communauté de Communes "Entre Nauze et Bessède".

La communauté de communes exerce en lieu et place des communes membres, les compétences suivantes :

COMPETENCES OBLIGATOIRES :

- aménagement de l'espace :
 - mise en place d'un schéma directeur
 - mise en place d'une Opération Groupée d'Aménagement Foncier
 - constitution de réserves foncières
 - élaboration du pays du Périgord Noir et notamment de sa charte
 - élaboration, révision et modification des cartes communales d'urbanisme
- développement économique :
 - Opération Restructuration de l'Artisanat et du Commerce
 - développement des activités touristiques : accueil, promotion et animation en collaboration avec l'Office de Tourisme
 - aménagement et gestion des sentiers de randonnée inscrits au PDIPR
 - mise en oeuvre des actions conventionnées au titre du Pays

COMPETENCES OPTIONNELLES :

1er groupe : protection et mise en valeur de l'environnement

- collecte et traitement des déchets ménagers
- assainissement non collectif : réalisation d'un schéma d'assainissement et mise en place du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) avec pour mission de contrôler la conception, la réalisation et le bon fonctionnement des installations, l'entretien étant à la charge des usagers.

2ème groupe : politique du logement et du cadre de vie

- création de lotissements d'habitation, à partir de 6 logements
- participation à des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et à des programmes Locaux d'amélioration de l'habitat (P.L.A.H.)
- Réalisation des programmes d'intérêt général (PIG)

3ème Groupe : création, aménagement et entretien de la voirie

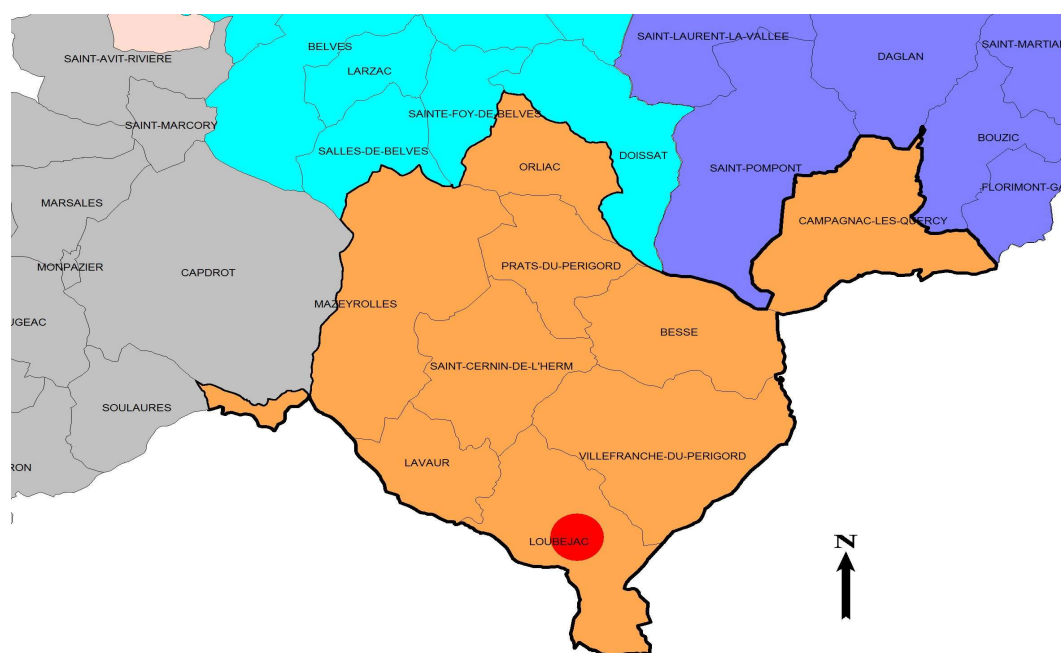
- création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire. L'intérêt communautaire est constitué pour cette compétence par la voirie communale et rurale revêtus situés hors des zones agglomérées.
- Certains chemins revêtus très peu fréquentés ainsi que toutes les voies non revêtues resteront à la charge des communes.

4ème Groupe : construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, sportifs et d'équipements de l'enseignement

- construction, entretien et gestion d'une salle d'animation intercommunale.

COMPETENCES FACULTATIVES :

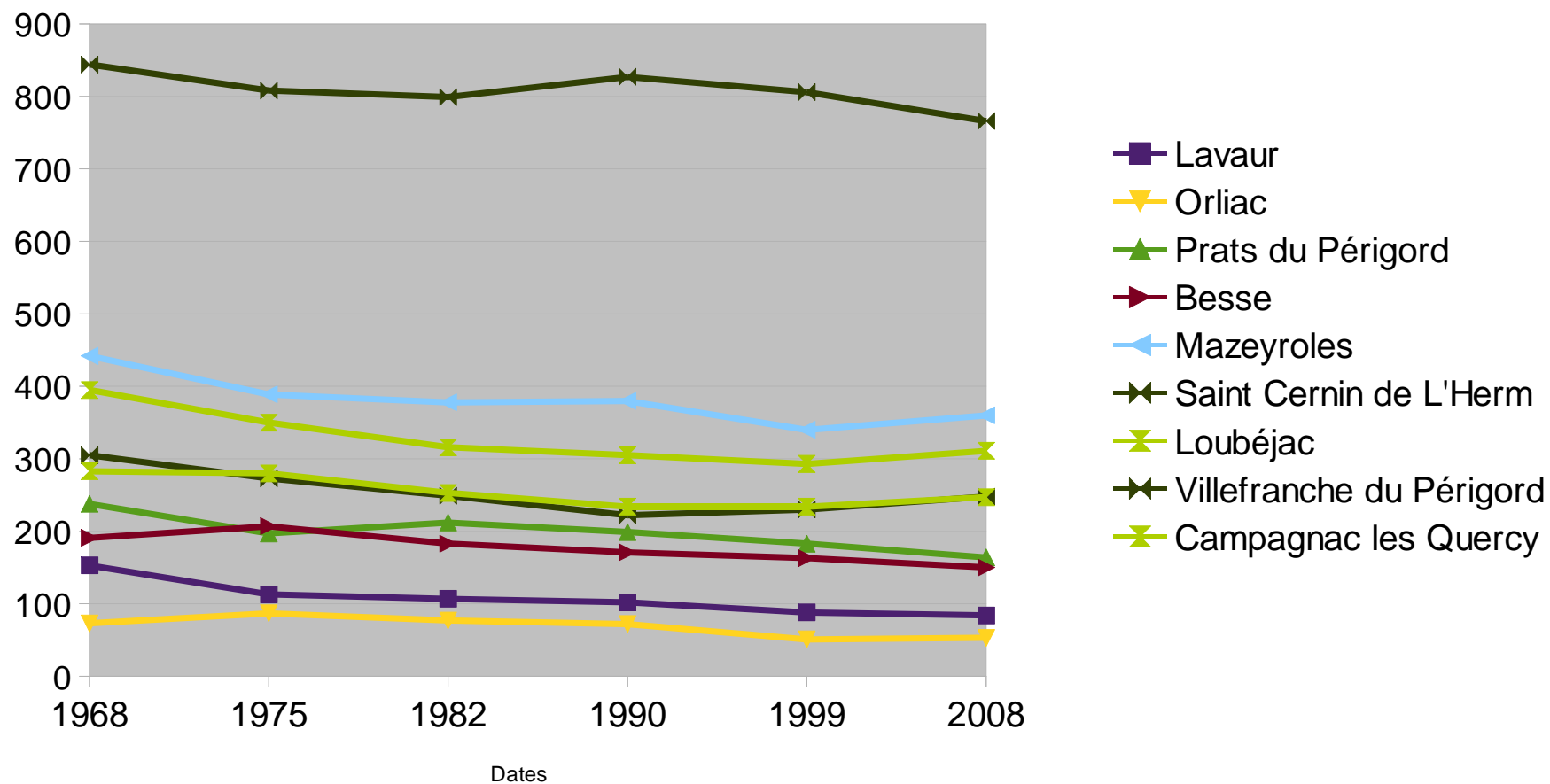
- Social : actions en faveur de l'emploi et de la réinsertion.



Données intercommunales:

Communes	Population (1999)	Population totale (2008)	Superficie (ha)	Densité (ha/km²)
ORLIAC	51	53	1075	4,93
PRATS DU PER- IGORD	183	164	1128	14,5
BESSE	163	150	1663	9,01
MAZEYROLLES	340	360	3040	11,8
SAINT CERNIN DE L'HERM	230	248	1675	14,8
LOUBEJAC	234	247	1898	13,01
VILLEFRANCHE DU PERIGORD	806	766	2523	30,36
CAMPAGNAC LES QUERCY	293	311	2014	15,4
LAVAU	88	84	923	9,3
TOTAL	2388	2383	15939	14,9

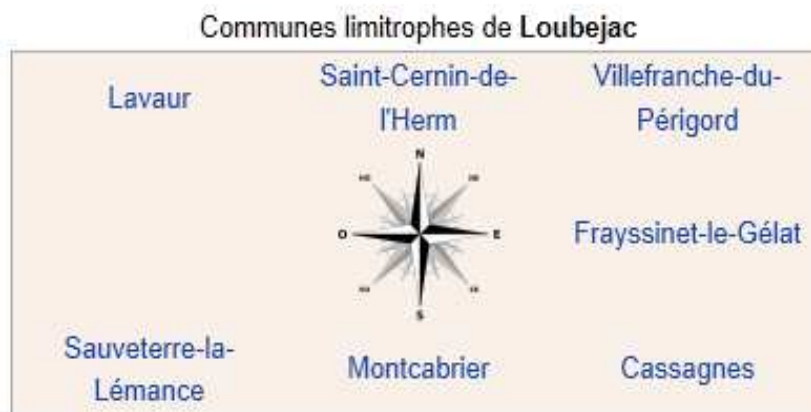
Evolution population de l'ensemble des communes de l'intercommunalité entre 1968 et 2008



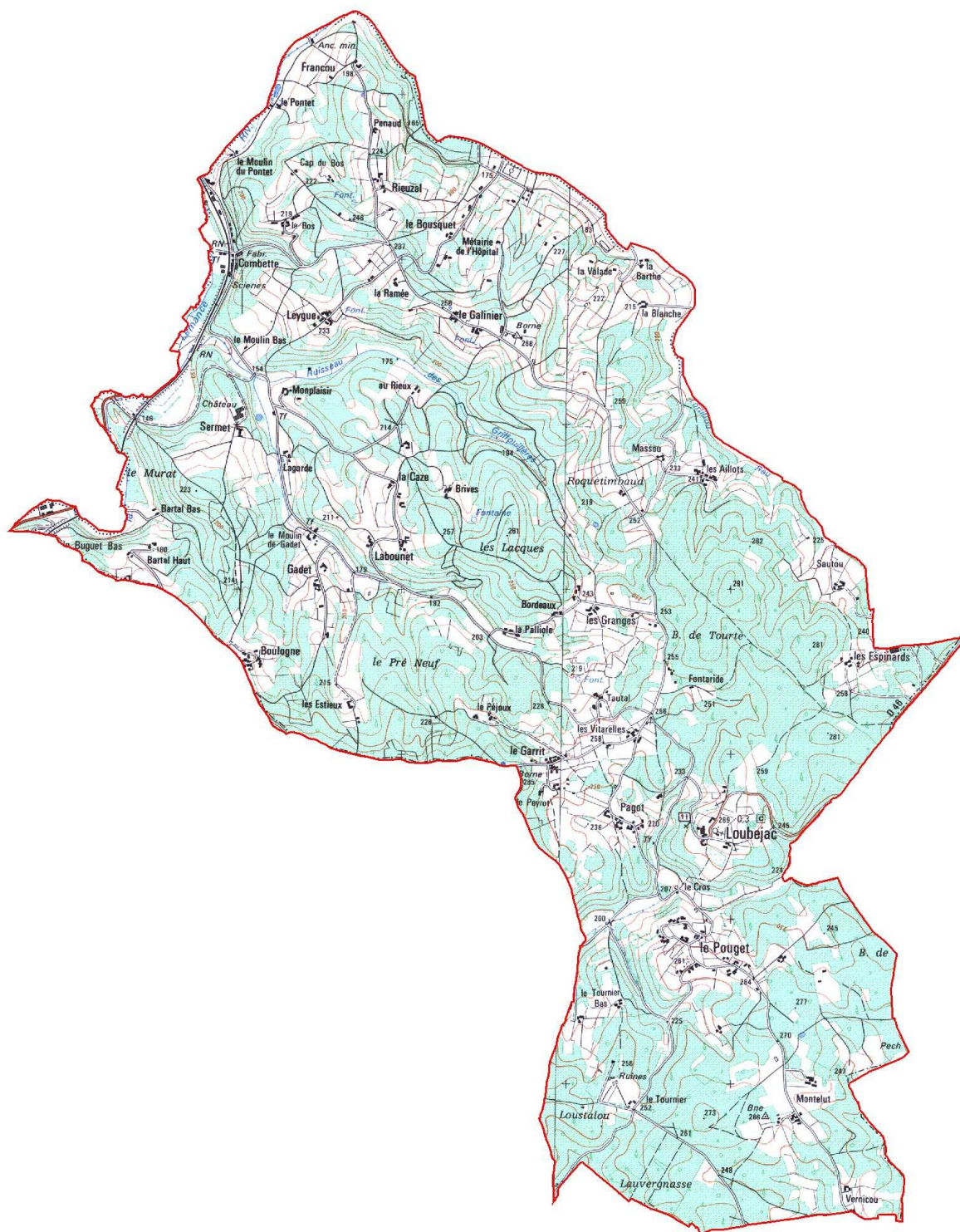
1.2. Caractéristiques communales

La commune de Loubéjac se situe au sud du territoire de la Communauté de Communes.

Les communes limitrophes sont:

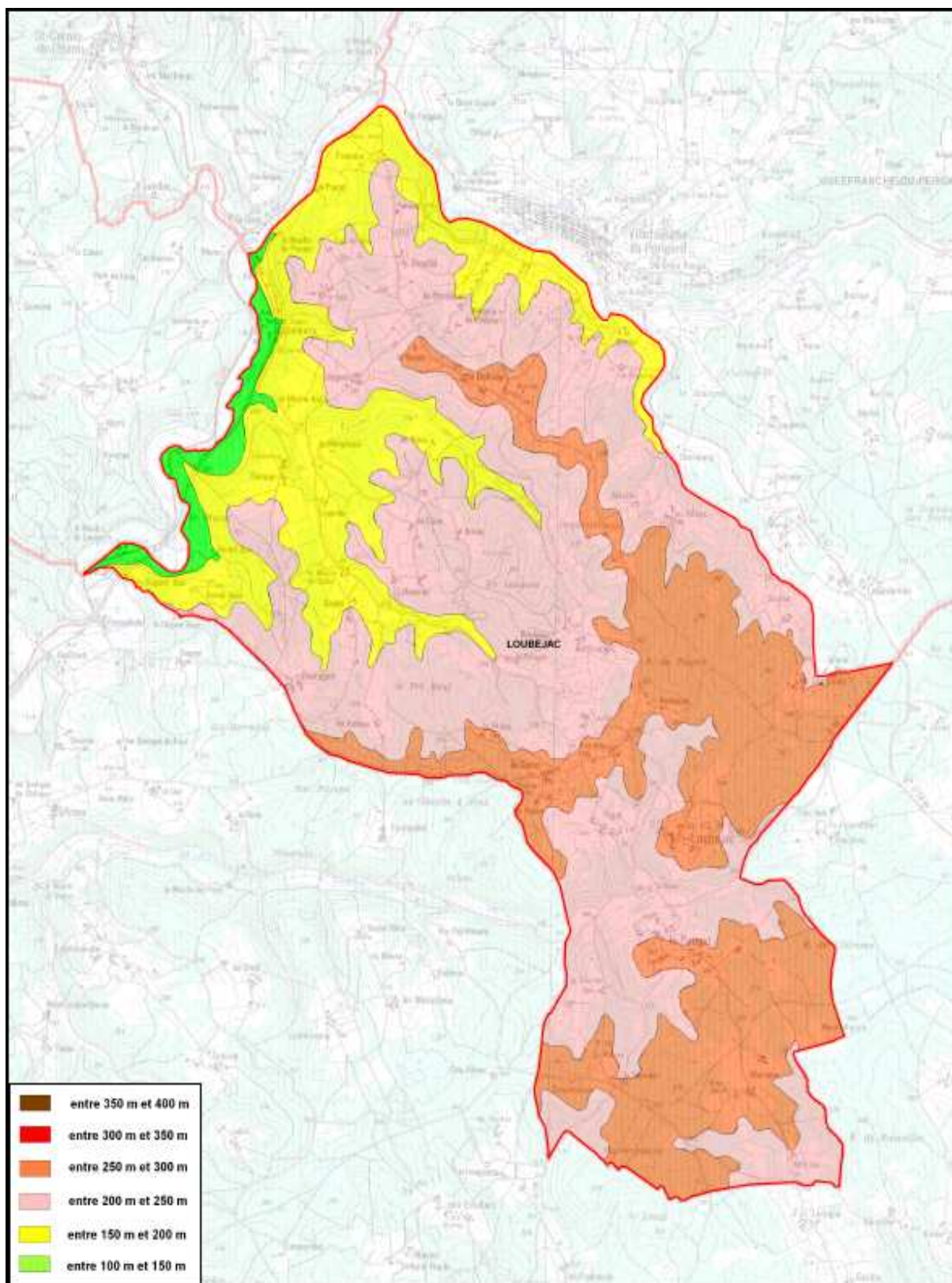


Présentation de la commune – Carte IGN



Analyse de l'état initial

Le relief de la commune varie de 135 m à 287 m. L'altitude moyenne étant de 211 m.



2. APERCU HISTORIQUE

L'Histoire de Loubéjac:

Elle est notamment marquée par l'histoire de son église classée:

Eglise à chœur roman voûté en cul de four avec trois étroites fenêtres romanes. Chapelles latérales à voûtes d'arêtes. Le clocher refait en 1680, primitivement ouvert de trois côtés avec des ouvertures en arcs brisés. Actuellement, il forme un vestibule sous lequel s'ouvre le porche en arc brisé très décoré.

L'escalier à vis situé dans la tour ronde monte à une tribune contenant une cheminée en pierre.

3. LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT

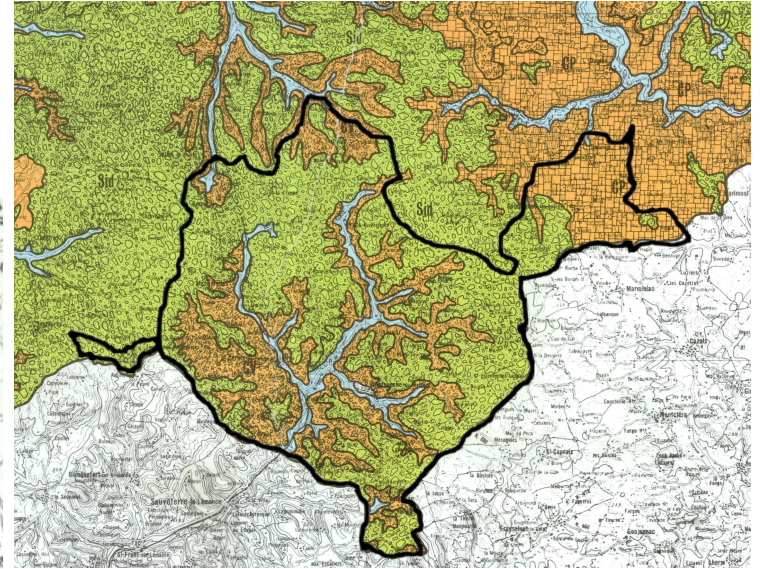
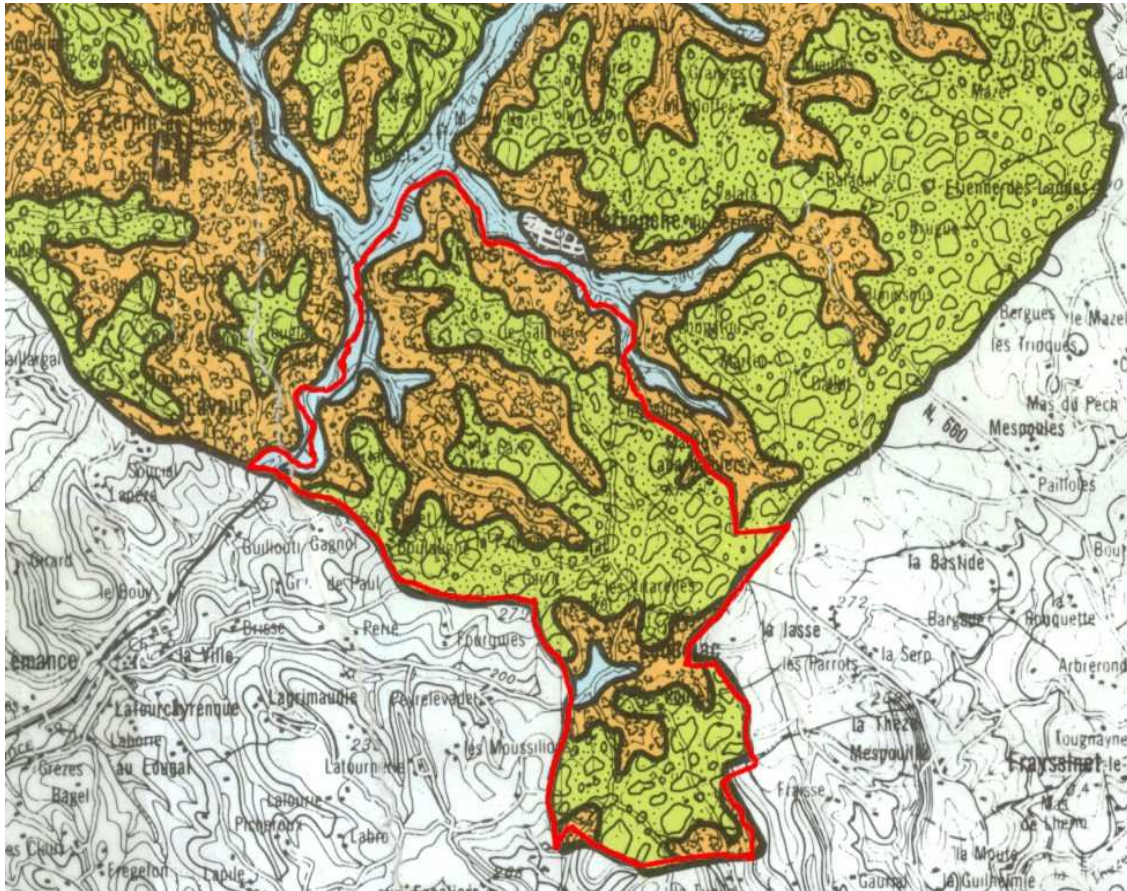
3.1. L'environnement physique

3.1.1. L'aptitude des terres

Selon la carte d'aptitude des terres du département établie par l'INRA de Bordeaux (J.H. Durand), le territoire de Loubéjac est concerné par trois systèmes.

Il s'agit principalement du système des Causses Vert, des Bas fonds inondables et du sidérolithique . (Cf. carte ci-après).

Aptitude des terres (source Durand - INRA)



Le système des Causses Verts :

Ce dernier se développe sur les calcaires durs du Crétacé. Les sols sont des rendzines le plus souvent brunes, parfois rouges, à texture moyenne, fine ou très fine où le pH est proche de la neutralité. La matière organique est faible à moyennement abondante. Ce sont des sols stables et non agressifs. D'une manière générale, les terrains présentent les mêmes caractères que ceux des causses Jurassiques mais moins développés (les dolines, quand il y en a, sont plus petites et l'épaisseur de terre est souvent plus importante). Ces causses sont très souvent ensevelis sous les terrains Tertiaires : Sables du Périgord et Sidérolithique, formant un karst couvert qui donne un crypto - karst, où les phénomènes karstiques sont accentués par la plus grande agressivité des solutions qui traversent le calcaire.

Aptitudes agronomiques : Aptitudes très proches de celles des causses du jurassiques, et permet la culture des noyers et la trufficulture. Ici aussi, les combes sont plus intéressantes.

Génie civil : Terrains stables, à l'exception de ceux qui se rencontrent sur le Campanien marneux, et non agressifs.

- Le système des bas-fonds inondables:

Ce système occupe tous les bas-fonds de la terrasse moderne des plaines de la Dordogne, de l'Isle, de la Dronne, de la Vézère et du Dropt.

Ces terrains sont inondables en hiver et l'eau peut y séjourner longtemps.

Les sols qui s'y rencontrent sont des sols à gley de surface et d'ensemble, à texture hétérogène, le plus souvent fine. Engorgés longtemps par l'eau, ils se rapprochent des vertisols lorsqu'ils sont drainés. Ils sont peu ou pas calcaires et présentent une nappe peu profonde, à peu près permanente.

Aptitudes agronomiques : Malgré leur fort potentiel nutritif, leurs propriétés physiques et hydriques rendent ces terres difficiles à cultiver.

Trop humides au printemps pour être labourées facilement, elles s'assèchent rapidement en été. Leur vocation normale est la prairie pour le pâturage ou la fauche ou la plantation de peupliers. Dans certains cas, le maïs avec irrigation de complément pourrait être cultivé en planches bombées, ainsi que le colza et les plantes sarclées. Les rendements obtenus seraient alors très intéressants.

Génie civil : Terrains instables en raison de leur forte teneur en argile qui leur confère des propriétés de gonflement et retrait importantes. Pour les adductions d'eau, l'utilisation de tubes relativement souples est conseillée. Non agressifs.

Le système du sidérolithique:

Il comprend les terrains formés sur la formation géologique appelée Sidérolithique, constituée de sables et argiles de décalcification des calcaires jurassiques et crétacés dont ils contiennent des témoins décomposés. Les argiles constituent un matériau résiduel, auquel se sont mélangés des apports extérieurs fluviaux, colluviaux ou éoliens, ces derniers dépôts constituant le plus souvent l'horizon de surface des sols.

Les terrains de ce système sont boisés, l'essence dominante étant le châtaignier. Les sols sont des sols lessivés à pseudogley ou des sols lessivés acides, bien que l'accumulation d'argile en profondeur soit due en réalité à une discontinuité lithologique. Ils présentent en surface des horizons de texture moyenne à fine, contenant relativement peu de matière organique mal décomposée. Le pH est généralement faible. La teneur en matière organique diminue en profondeur, tandis que la texture devient brutalement très fine. Le pH demeure très acide si le calcaire est suffisamment profond et si le drainage est assuré, sinon le pH peut devenir neutre ou même légèrement basique.

Les terrains de ce système peuvent stocker l'eau météorique et empêcher un ruissellement violent mais, à cause de leur texture très fine, ils peuvent s'engorger.

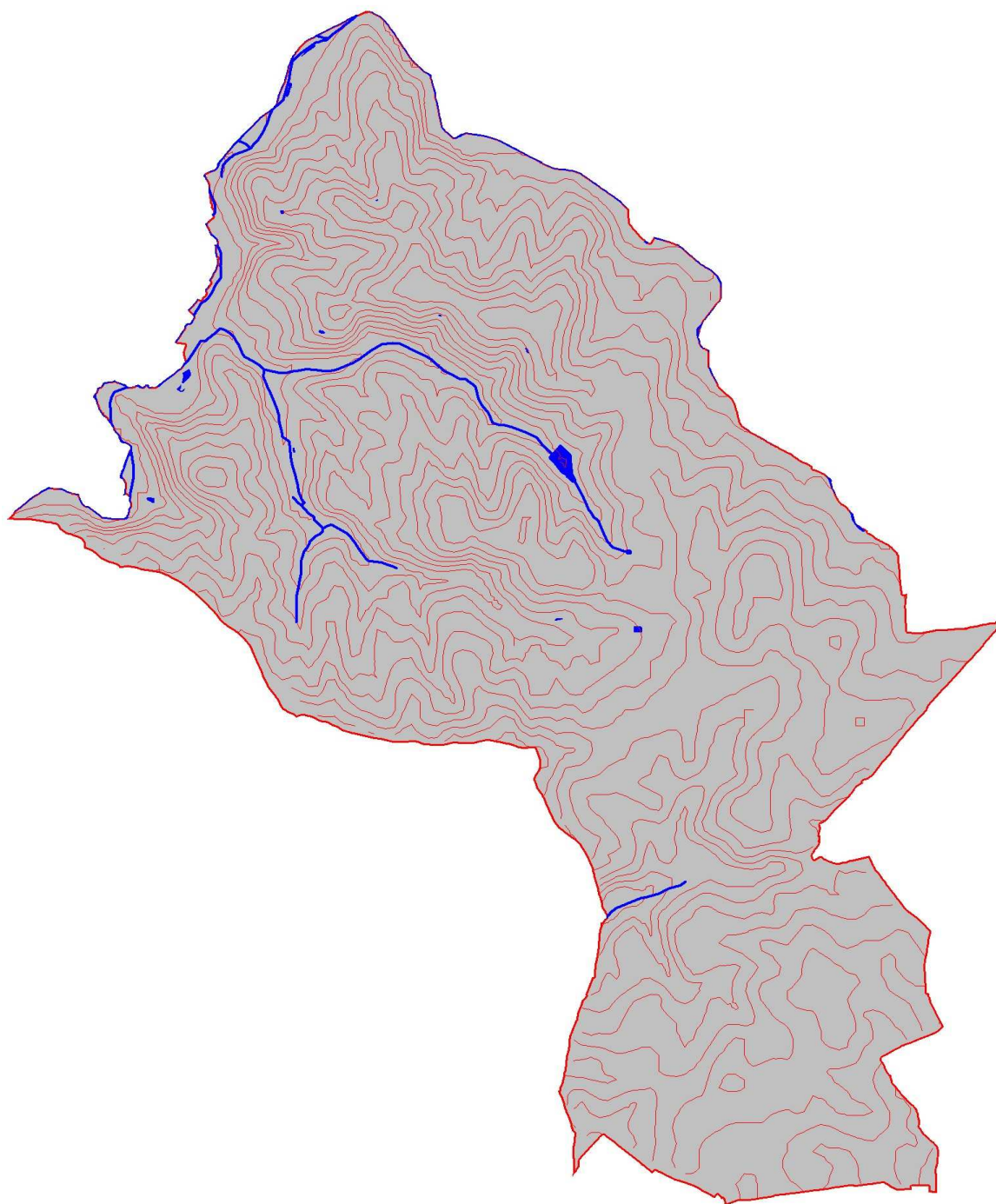
Aptitudes agronomiques : La forêt à papeterie y serait à sa place ainsi que certains arbres fruitiers dont le châtaignier. Les autres spéculations agricoles se limitent à la culture du fraisier sous plastique et à la prairie pâturée.

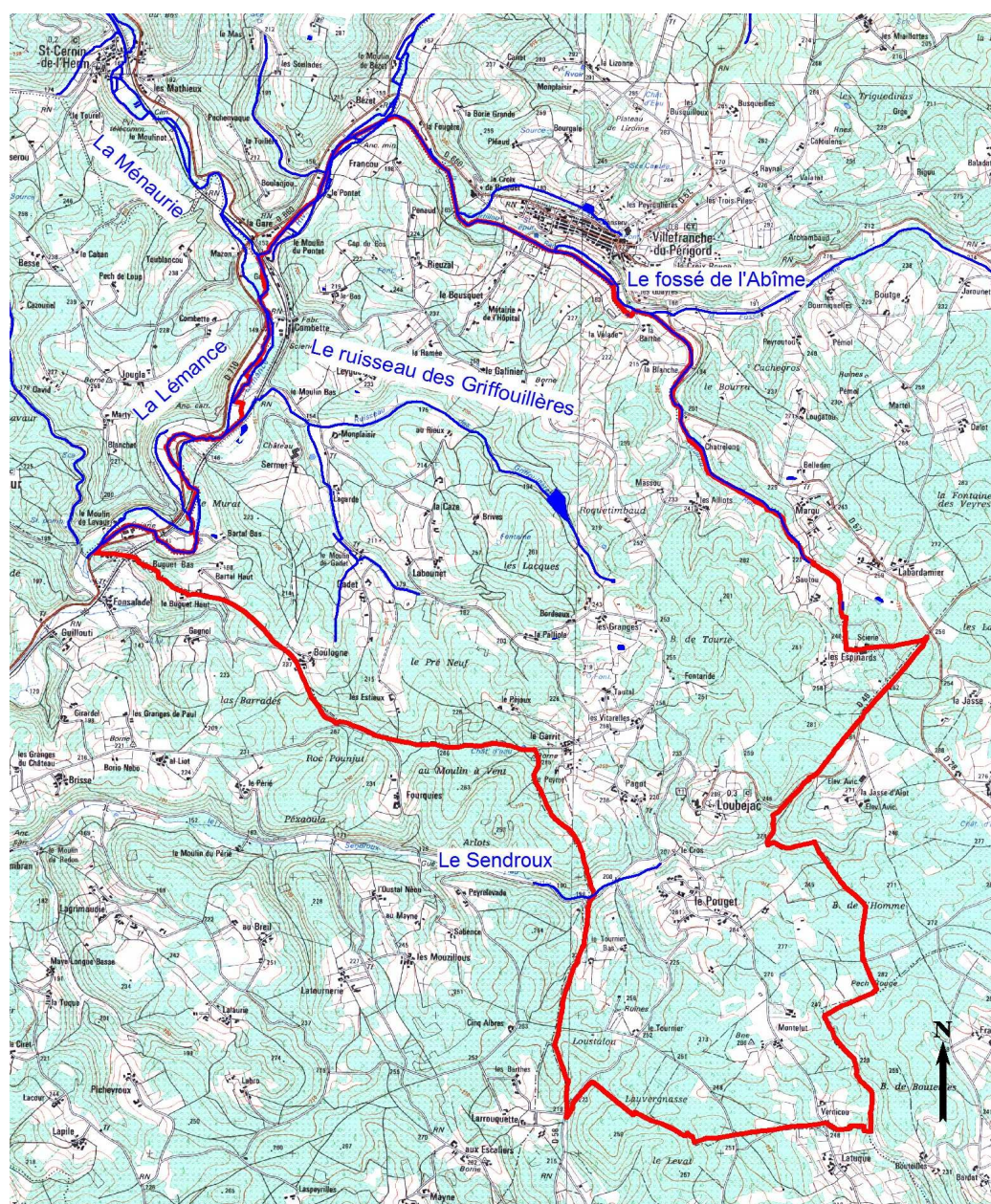
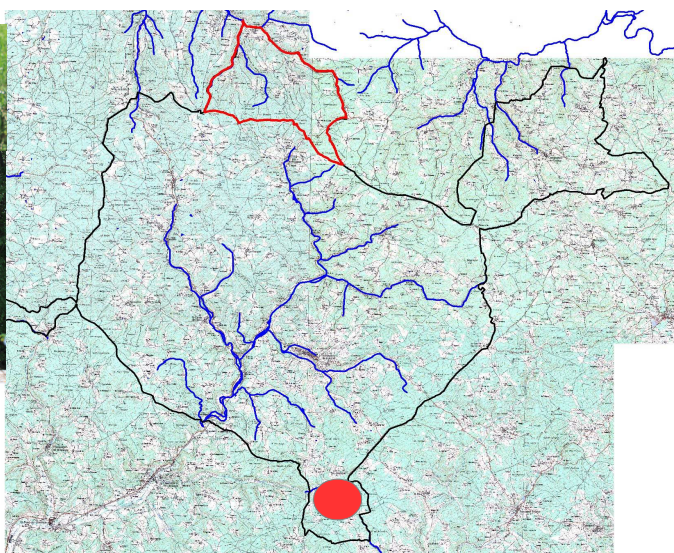
Génie civil : Ces terrains sont généralement instables à cause de leur texture et de la facilité de rétention d'eau de l'argile qui rend glissant « l'interface » argile horizon sus-jacent et favorise sa reptation ou son glissement. Ils peuvent être agressifs à pH inférieur à 5. L'utilisation de matériaux inertes et souples est recommandée pour les adductions d'eau. En pente, leur drainage est conseillé.

3.1.2. Le réseau hydrographique

La rivière la Lémance, le ruisseau des Griffouillères et le Tortillage sont les principaux cours d'eau qui traversent, ou bordent, la commune de Loubejac.

- Présence d'une source captée au moulin de Gadet.





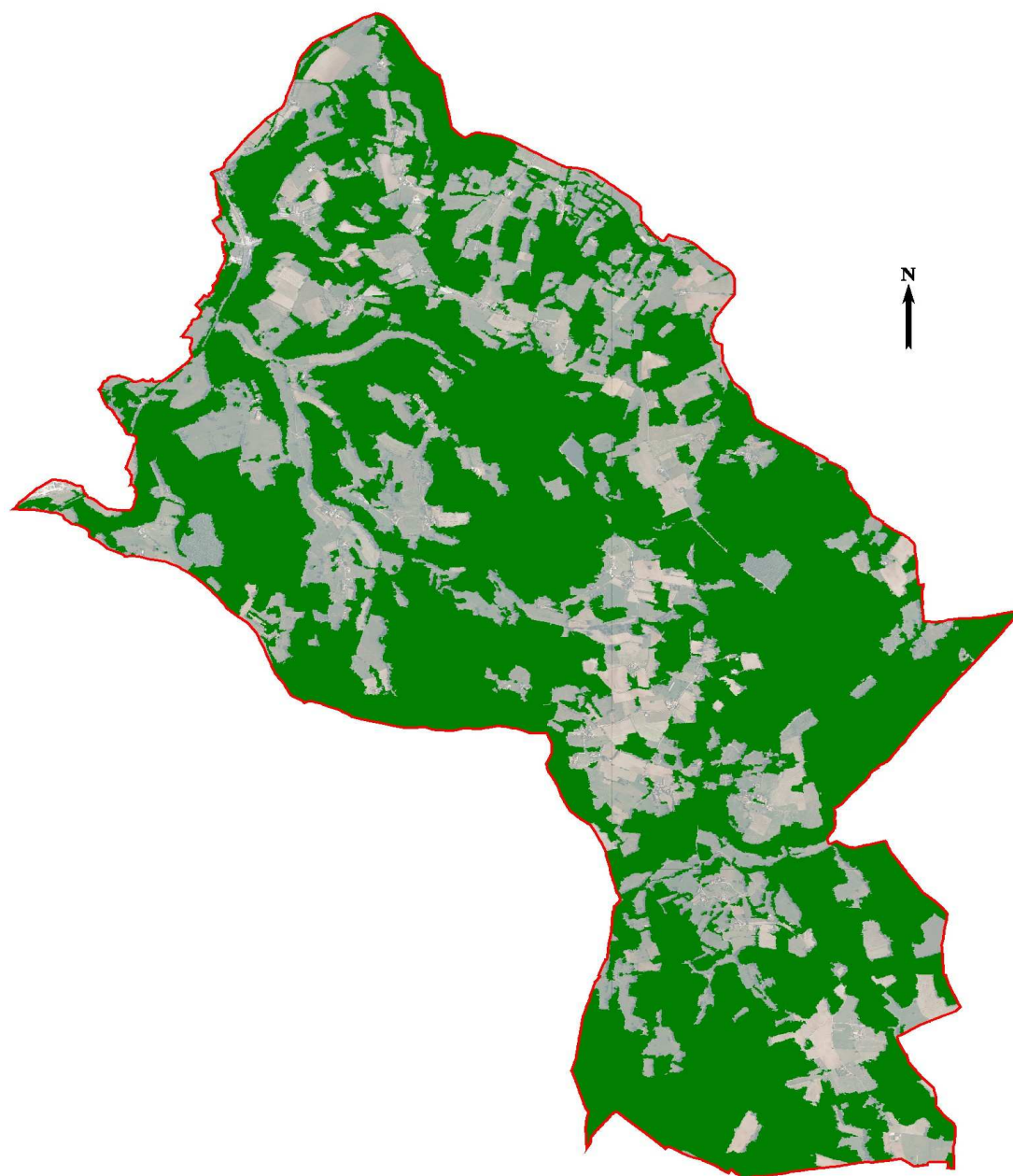
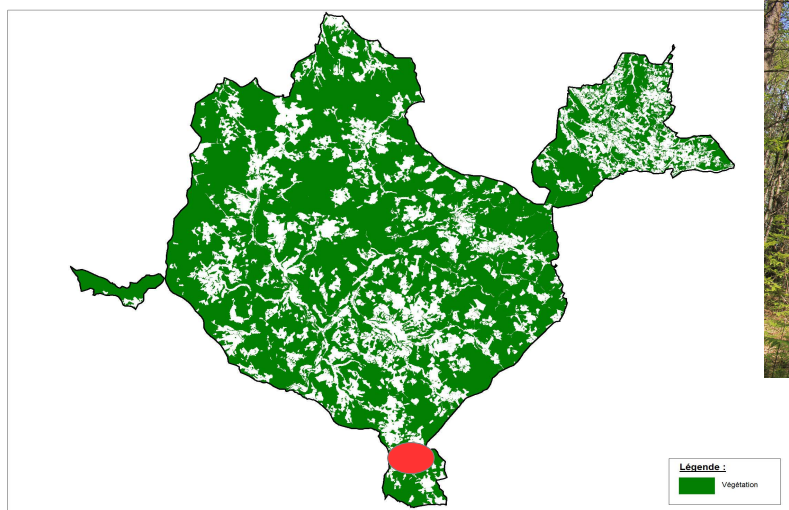
3.1.3. Environnement et patrimoine naturel

Les boisements :

Ils représentent environ 53 % du territoire communal. Au niveau intercommunal les massifs boisés les plus importants se situent sur les communes de Besse, St Cernin de L'Herm et Prats du Périgord.

Les bois de la commune de la Loubéjac sont répartis sur l'ensemble du territoire de la commune. Ces boisements sont composés essentiellement de chênes, châtaigniers mais aussi de pins maritimes.





Les zones particulièrement sensibles au niveau environnemental

La commune de Loubéjac n'est pas concernée par les ZNIEFF.

Aspects administratifs et réglementaires: ZNIEFF

Une ZNIEFF est une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

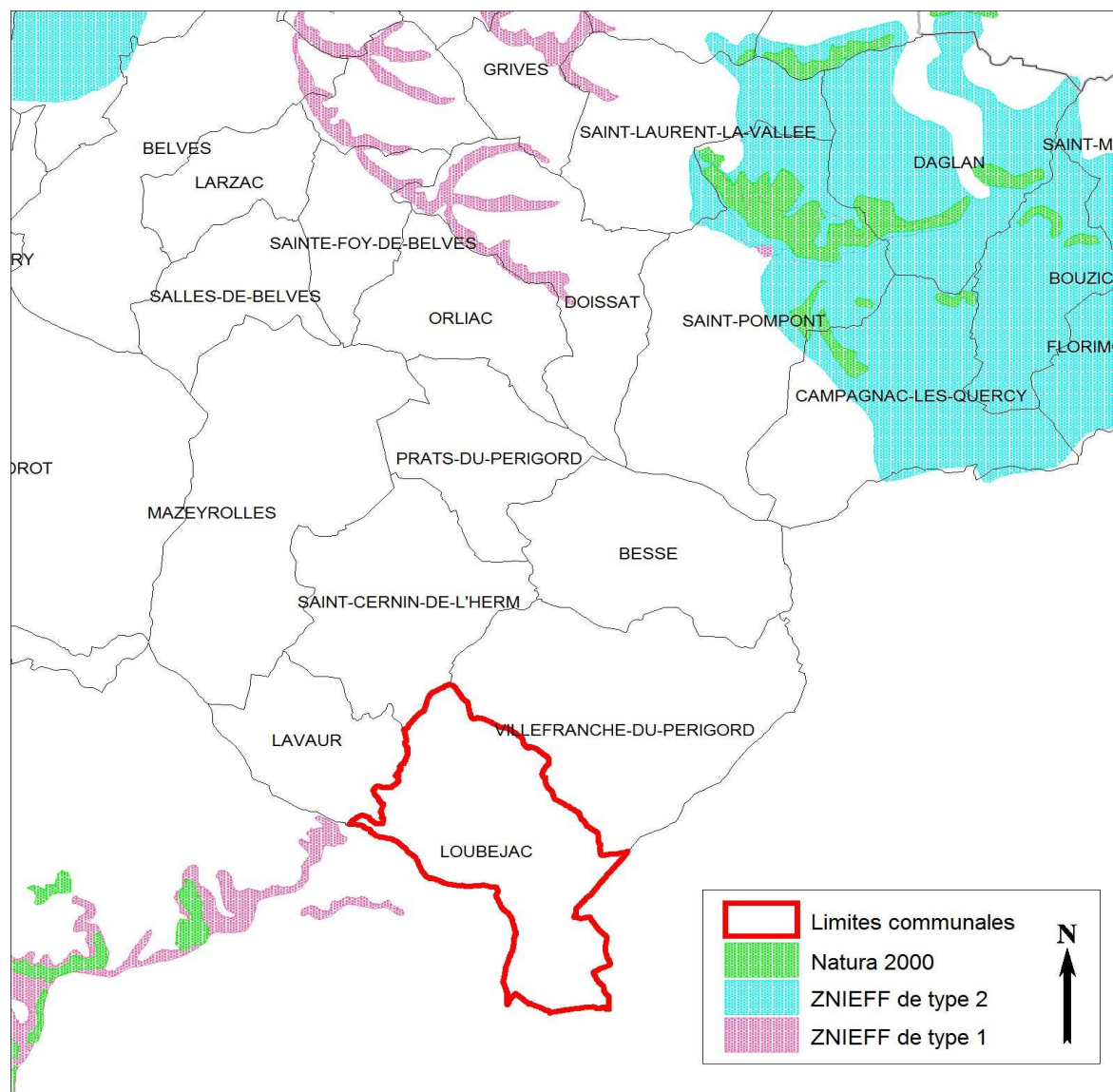
Il existe deux types :

Type 2 : identifie généralement un grand ensemble naturel, milieu dans lequel toute modification fondamentale des conditions écologiques doit être évitée.

Type 1 : identifie un milieu homogène, généralement plus ponctuel, d'intérêt remarquable du fait de la présence d'espèces protégées (rares ou menacées) caractéristiques d'un milieu donné, ou en limite d'aire de répartition.

S'agissant de Natura 2000, le secteur concerné le plus proche se situe à plus de 5 km de la commune (cf. carte ci-après).

Le patrimoine naturel (source DIREN aquitaine):

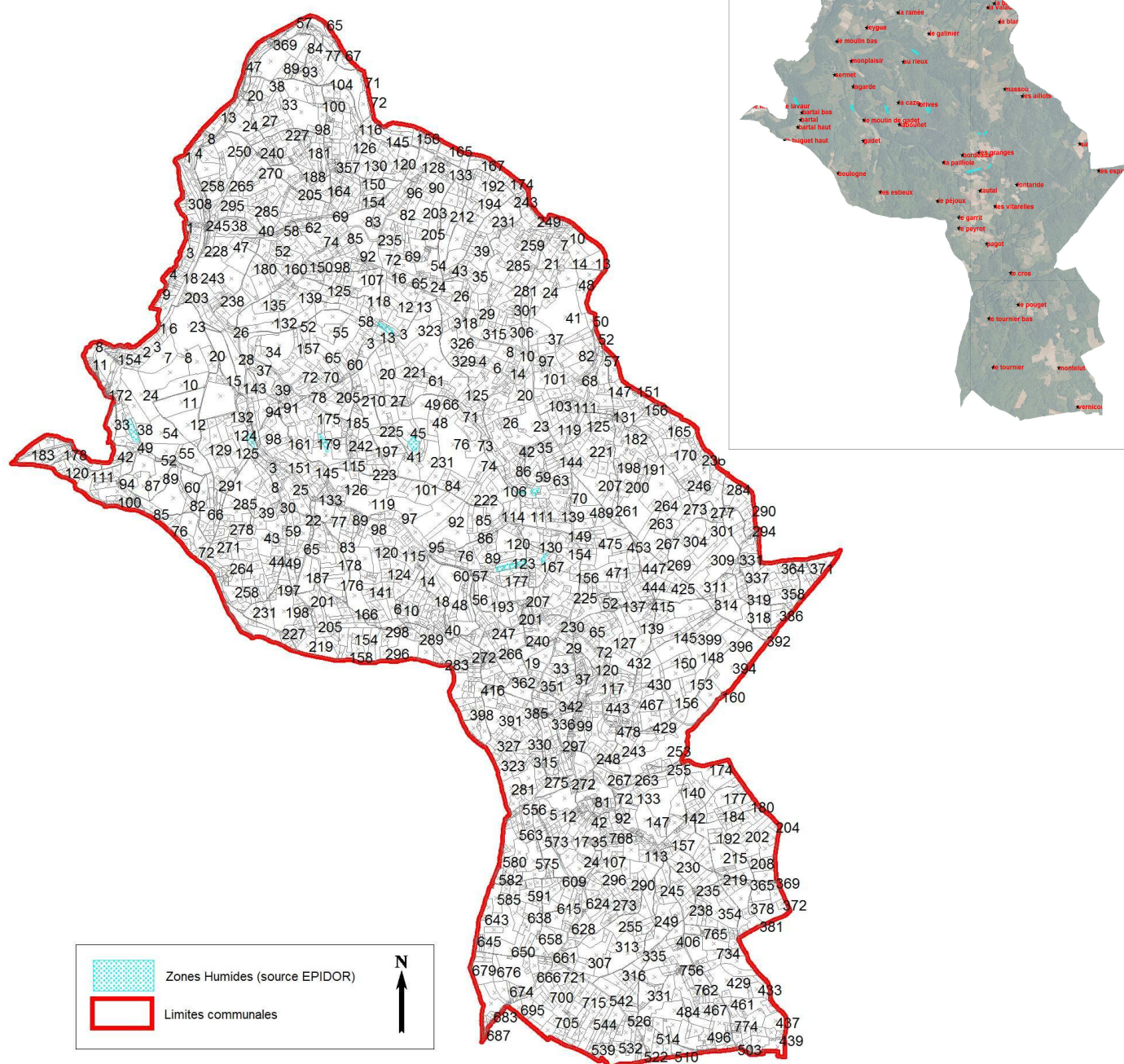


Les zones humides

« La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général. »

Loi sur le développement des territoires ruraux 2005

(Cf: Carte des zones humides ci-après – source Epidor):



3.1.4. Les risques naturels

Inondation

La commune n'est pas concernée par ce risque.

Mouvement de terrain

La commune ne dispose pas de plan de prévention du risque mouvements de terrain.

Risque phénomène de retrait gonflement des sols argileux

La commune est concernée par des sinistres liés au risque sécheresse (retrait gonflement des argiles). Cf. annexes 3 ,

Le règlement type définissant les modalités de construction sur sol argileux est disponible en annexe ainsi que sur le site des services de l'Etat à l'adresse suivante : <http://www.dordogne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-Eau-Risques/Risques-naturels/Risques-retrait-gonflement-sols-argileux/Reglement-type-argile>.

Risque termites

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

« Toute transaction immobilière portant sur le foncier bâti devra être accompagnée d'un état parasitaire établi depuis moins de 3 mois à la date de signature de l'acte authentique ».

Phénomènes souterrains

Le BRGM a identifié sur le territoire communal 11 cavités, il s'agit :



Géosciences pour une Terre durable



Ministère
de l'écologie,
du Développement
durable
et de l'Énergie



Cavités souterraines

Présentation

Définitions

Contexte

Accès aux cavités

→ Liste des cavités

Carte des cavités

Droits d'usage

Accueil

Liens

Aide

Contact / FAQ

Tableau de résultat

Critères de sélection : Commune : LOUBEJAC (24245) , Type de cavité : Tous,

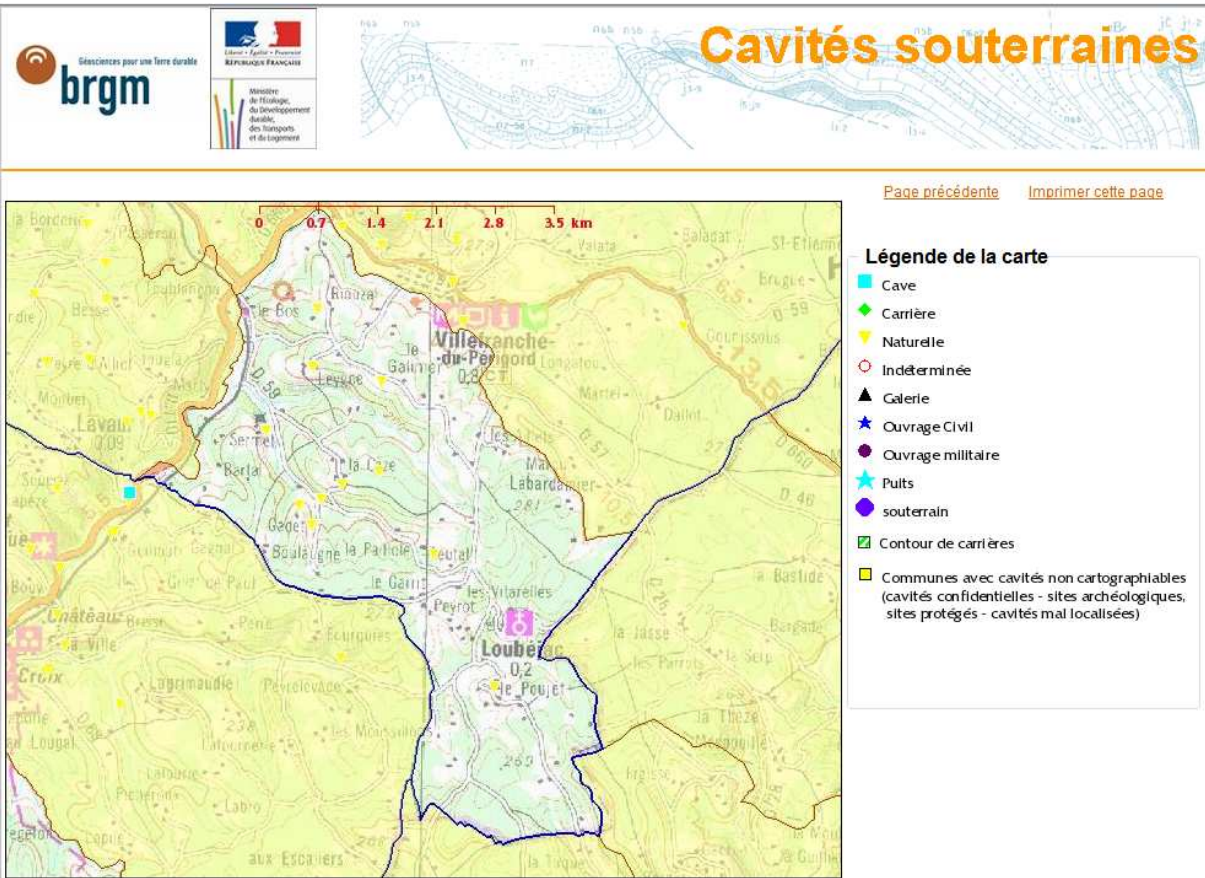
Nombre de cavités sélectionnées : 11 (1 page)

(*) ATTENTION, ces communes ont changé de code INSEE, le nouveau code est indiqué entre parenthèses.

1

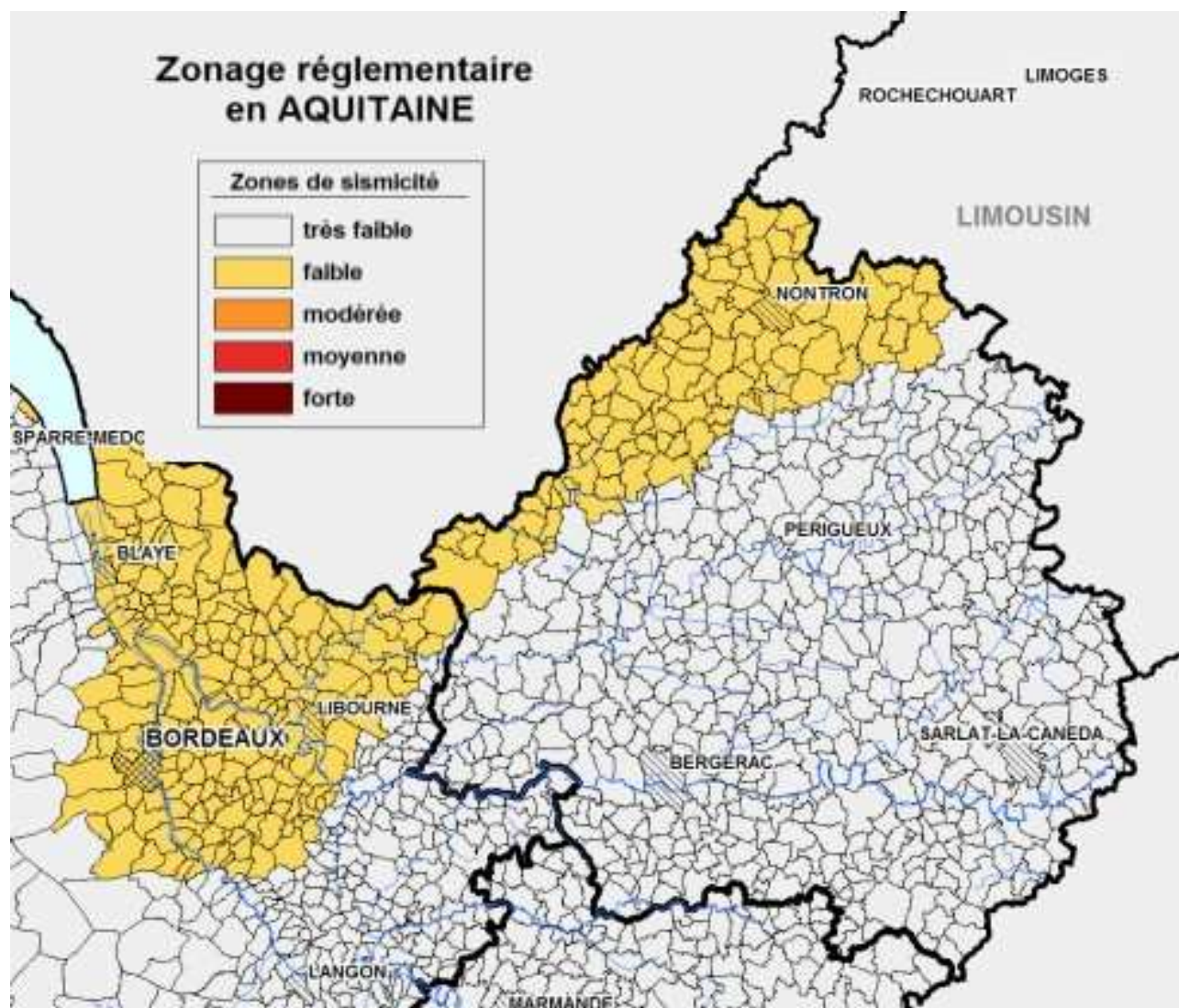
N°	Identifiant	Nom	Type	Département	Commune
1	AQIAA0004499	CROZE GRANDE DE BARTAL	naturelle	Dordogne - (24)	LOUBEJAC (24245)
2	AQIAA0004504	FONTAINE DES LACQUES	naturelle	Dordogne - (24)	LOUBEJAC (24245)
3	AQIAA0004501	FONT DE RIEUZAL	naturelle	Dordogne - (24)	LOUBEJAC (24245)
4	AQIAA0004505	FONT GALINIER	naturelle	Dordogne - (24)	LOUBEJAC (24245)
5	AQIAA0004500	FONT LEYGUE	naturelle	Dordogne - (24)	LOUBEJAC (24245)
6	AQIAA0004506	FONT TAUTAL	naturelle	Dordogne - (24)	LOUBEJAC (24245)
7	AQIAA0004503	GROTTE DE LABOUNET	naturelle	Dordogne - (24)	LOUBEJAC (24245)
8	AQIAA0004502	GROTTE DU MOULIN DE GADET N °1	naturelle	Dordogne - (24)	LOUBEJAC (24245)
9	AQIAA0004498	GROTTE DU MOULIN DE GADET N °2	naturelle	Dordogne - (24)	LOUBEJAC (24245)
10	AQIAA0004507	GROTTE DU POUGET	naturelle	Dordogne - (24)	LOUBEJAC (24245)
11	AQIAA0004497	GROTTE SOUS LE CHATEAU DE SERMET	naturelle	Dordogne - (24)	LOUBEJAC (24245)

Cette information est confirmée dans l'inventaire des phénomènes souterrains du Département de la Dordogne de Charles Sanchez..



Risque sismique

La commune est concernée par ce risque avec niveau de sismicité de 1 (niveau très faible).



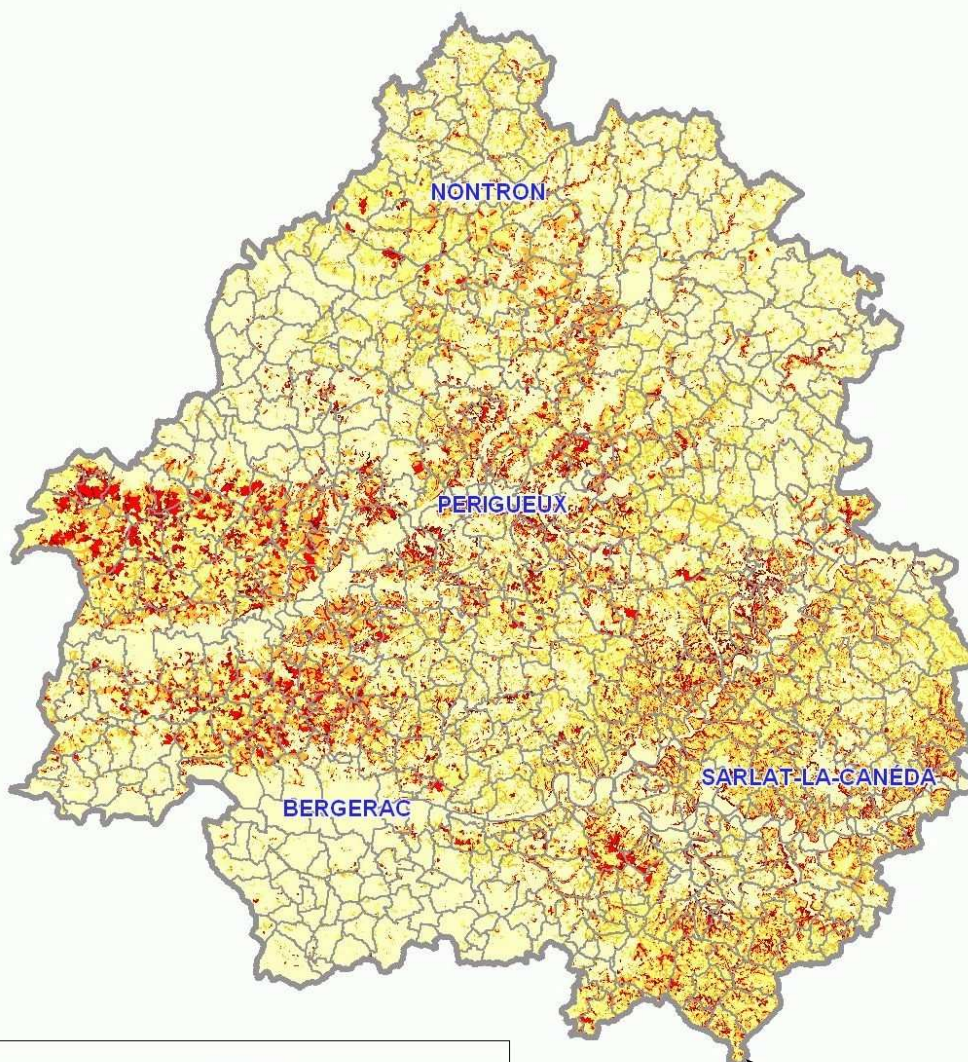
Risque incendie de forêt

La commune de Loubéjac est concernée par des aléas moyens à forts suivant les parties du territoire. Les surfaces brûlées sur la commune entre 2001 et 2007 sont inférieures à 1 ha.



© GIP ATGeRi
© IGN 2005
© IFN 1990

Alea feu de forêt



LEGENDE

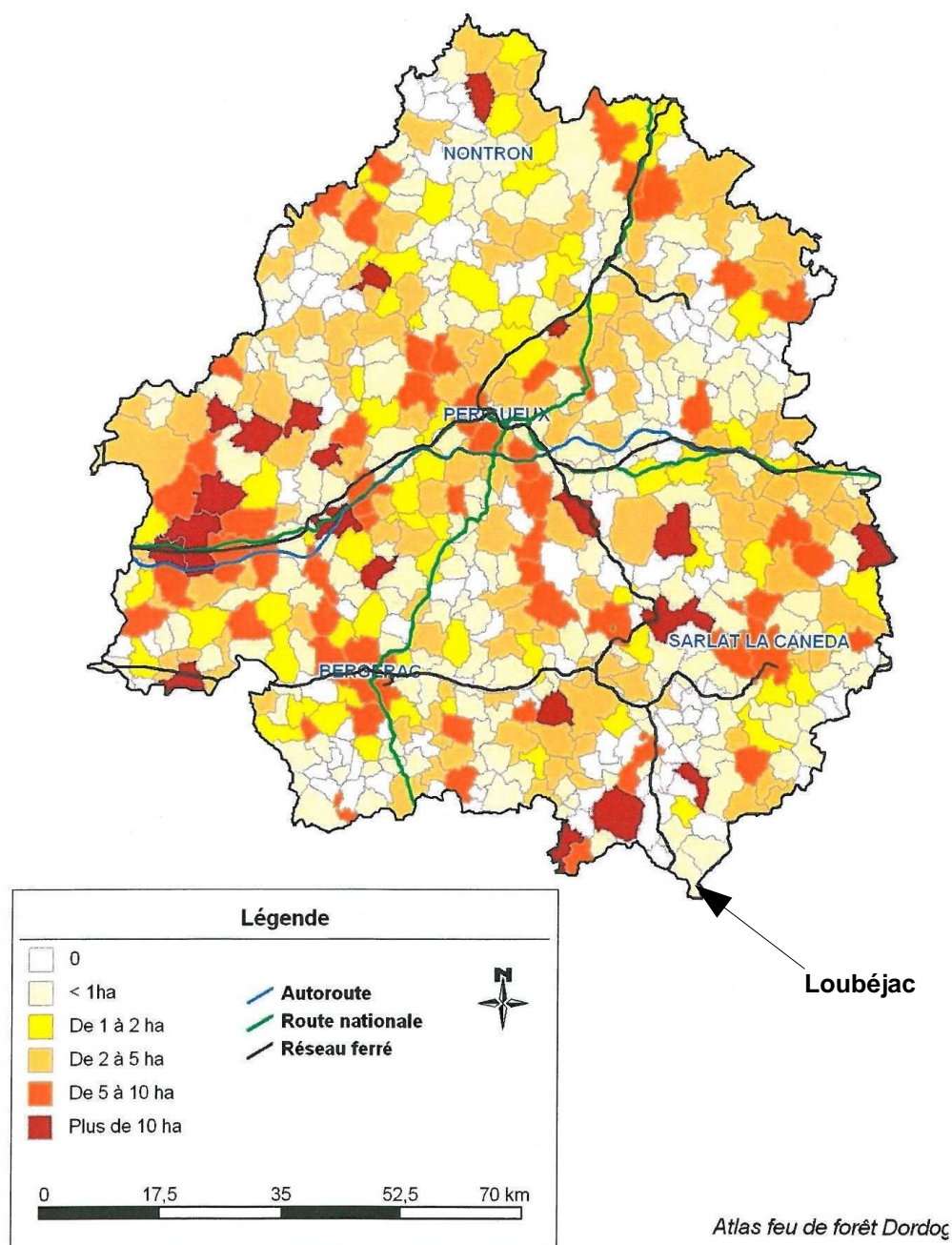
- Très faible
- Faible
- Moyen
- Fort
- Très fort



0 10 20 30 40 km

Loubéjac

Surfaces brûlées par commune (2001-2007)



http://www.dordogne.pref.gouv.fr/sections/les_actions_de_l_eta/agriculture_et_foret/f... 15/04/2013

Catastrophes naturelles passées sur la commune

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations et coulées de boue	10/01/1996	13/01/1996	18/03/1996	17/04/1996
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2011	30/09/2011	11/07/2012	17/07/2012

3.2. L'environnement humain

3.2.1. Les voies de communication

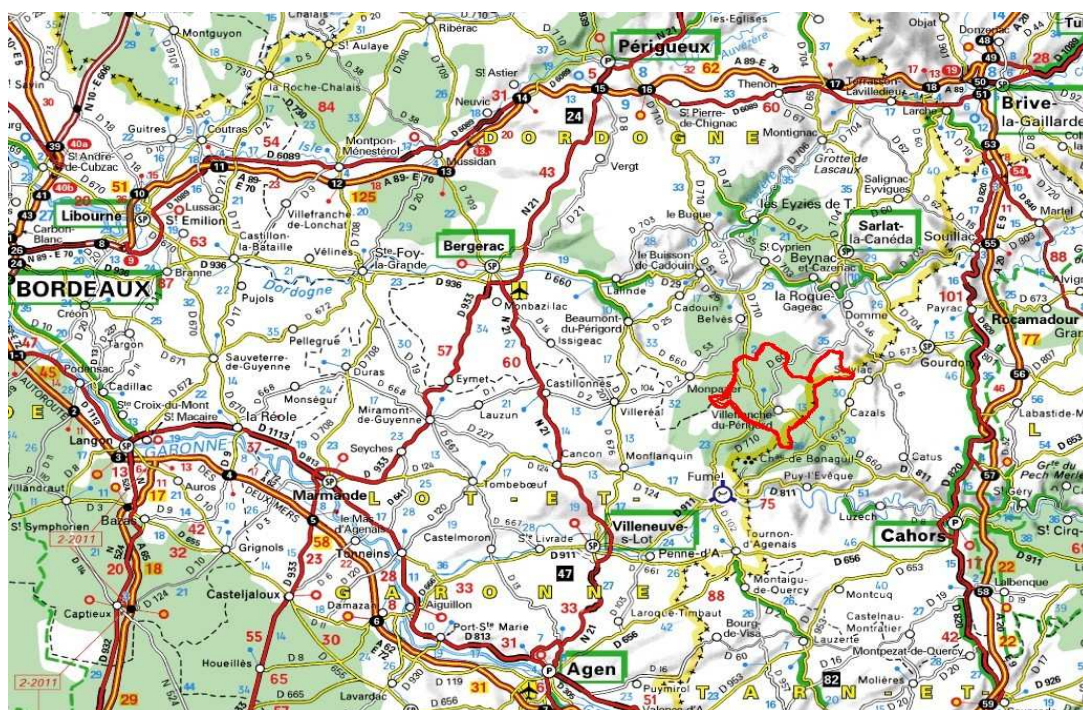
La commune de Loubéjac est traversé par la RD 46 qui permet un accès direct aux RD 57 et RD 660 pour rejoindre Villefranche du Périgord ou Cahors.

- A l'Ouest, la RD 710 pour relire Fumel.
- La RD 58 permet de rejoindre Moncabrier.

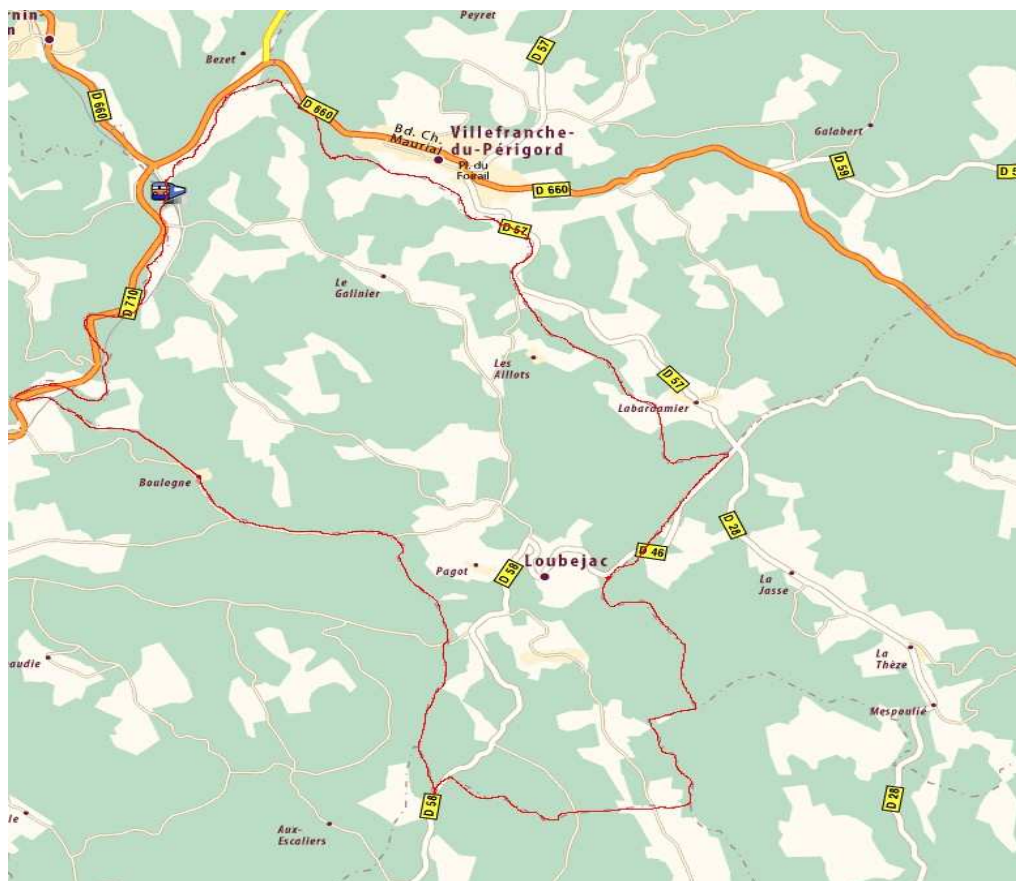
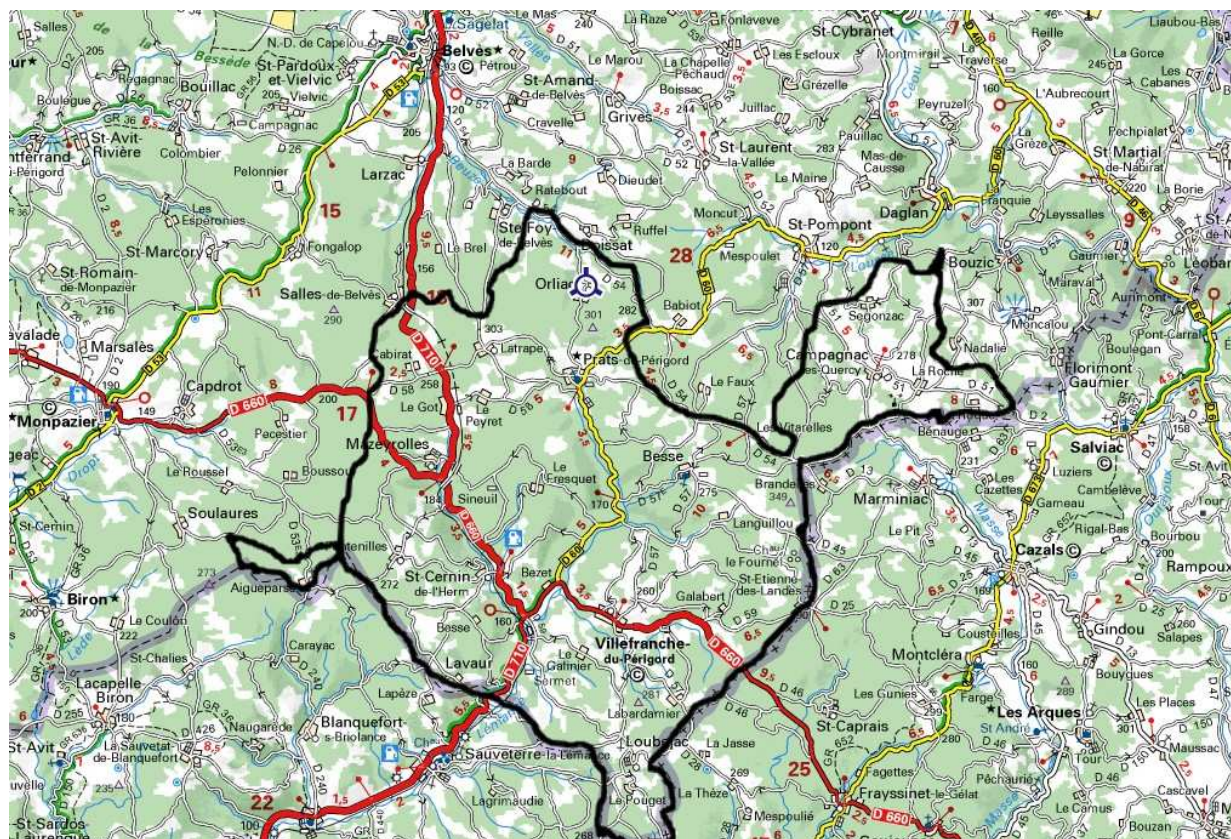
Loubéjac se situe à :

- 18 km de Fumel
- 41 km de Cahors
- 71 km de Bergerac

Le réseau de voies communales est aussi important. Plusieurs voies de dessertes secondaires relient les voies départementales puis de nombreuses routes de dessertes locales, ancrées sur la voirie principale, en impasse ou prolongées par un chemin, amenant aux hameaux.



Les routes (source IGN)

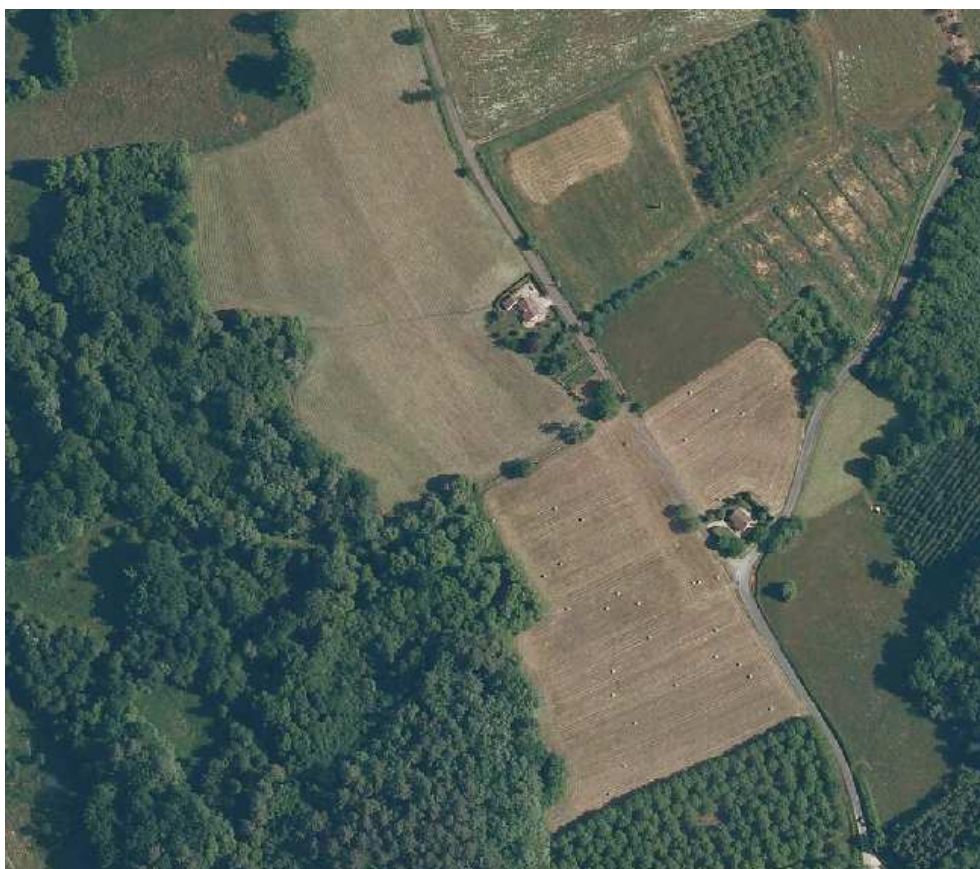


3.2.2. L'organisation urbaine

Le bourg de Loubéjac est plus petit que certains hameaux. En dehors de la Mairie et de l'église et du presbytère qui se font face, le bourg ne comprend que quatre maisons.



Vue du Bourg

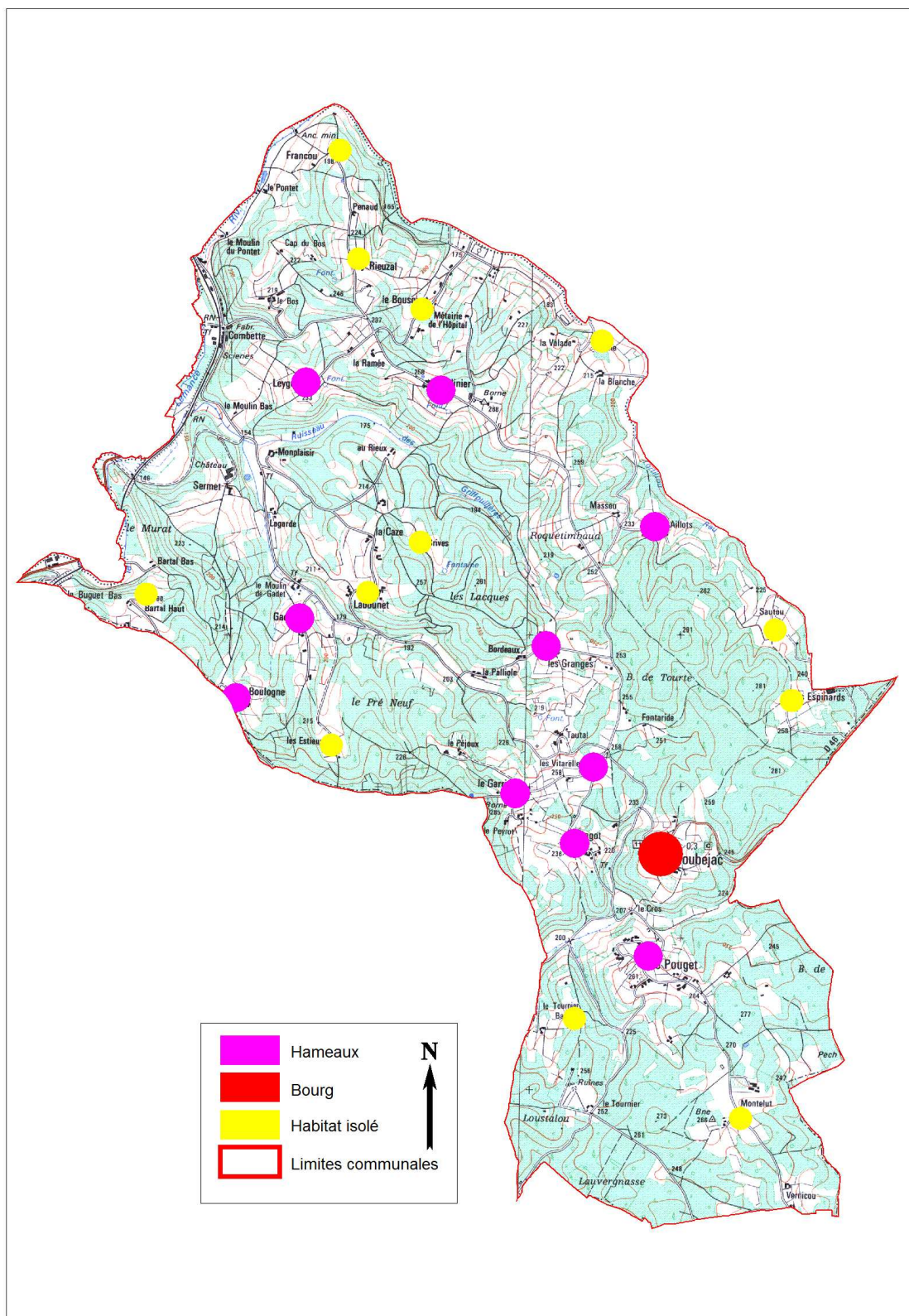


Habitat isolé



Hameaux

Répartition de l'habitat:



3.2.3. Le patrimoine architectural

Patrimoine bâti -

L'église St Pierre ès Liens est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en date du 29 novembre 1948.





- Presbytère



- Halle

Le petit patrimoine

- Fermes de caractère
 - bâti ancien de caractère
- des pigeonniers
- des bories
- des lavoirs, fontaines...

20 petits patrimoines
9 maisons de caractères
2 arbres remarquables



- Bâti de caractère



- Gariotte du Lot

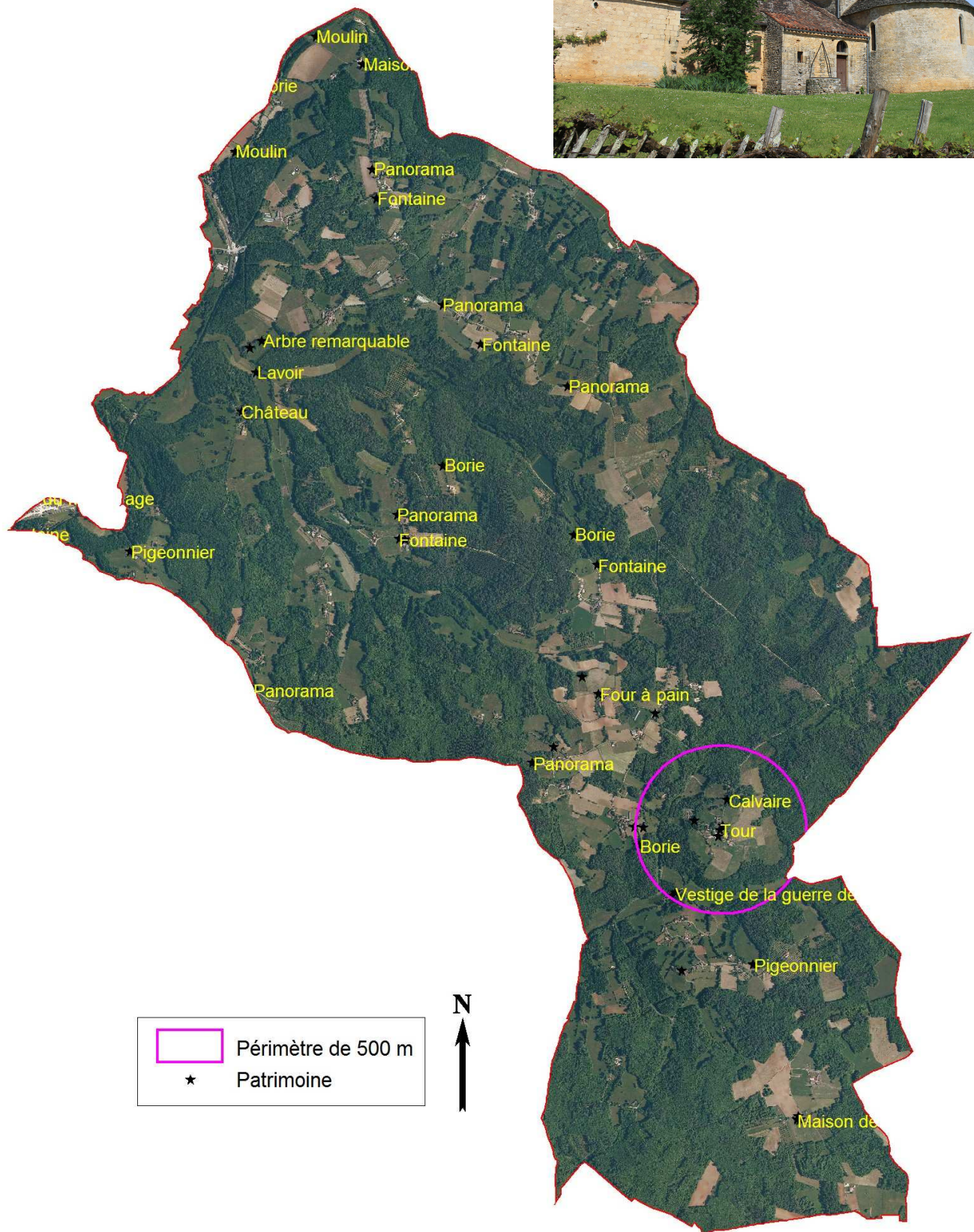


- Château de Sermet



- Calvaire

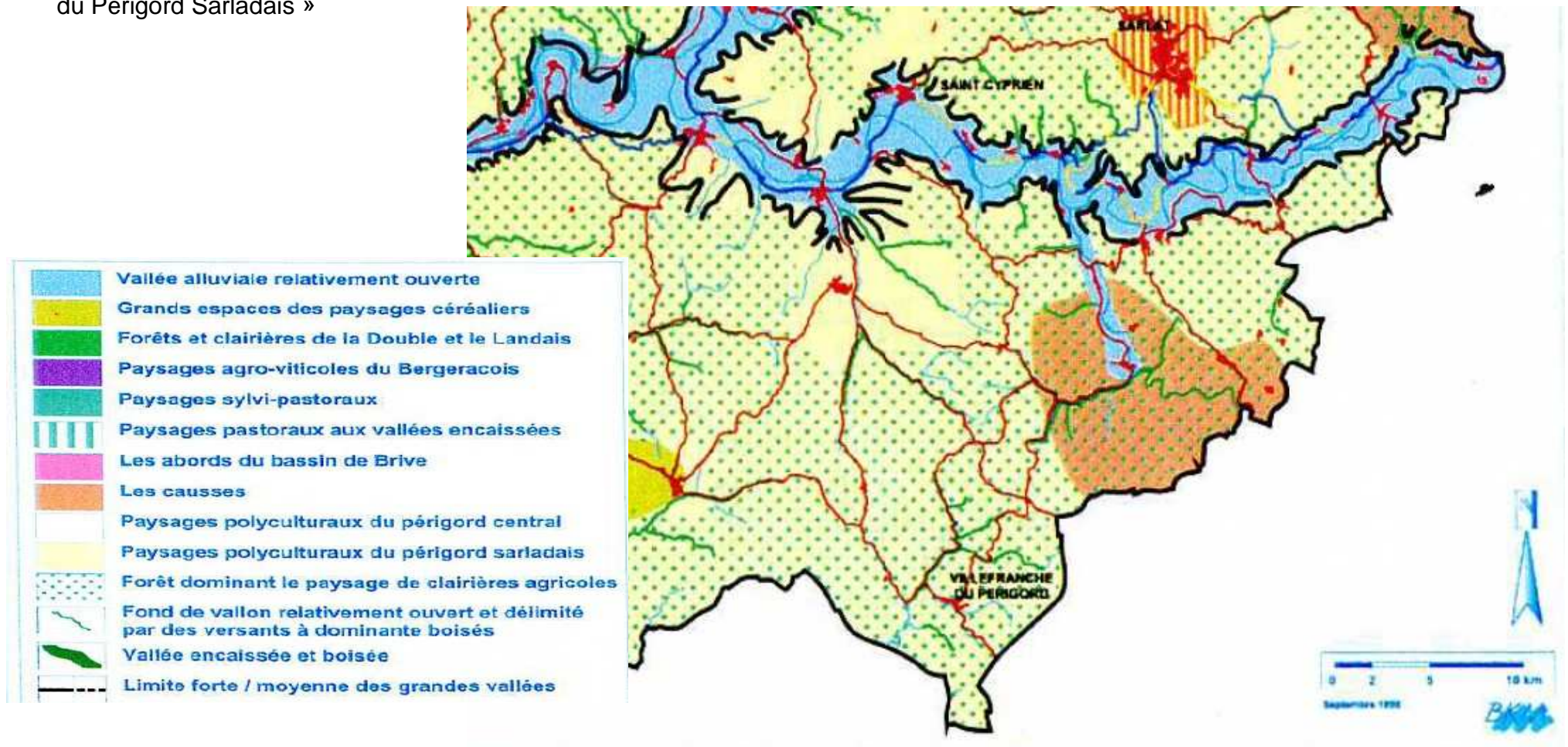
Patrimoine architectural:



3.2.4. Les paysages

Une étude départementale a abouti au cours de l'année 1998 à la définition de la qualification des entités paysagères de la Dordogne. La commune de Loubéjac est concernée par une entité, il s'agit :

- « des Paysages Polycultureaux du Périgord Sarladais »



Points de vue paysagers remarquables:



- Depuis le Gallinier

- Depuis le Garrit



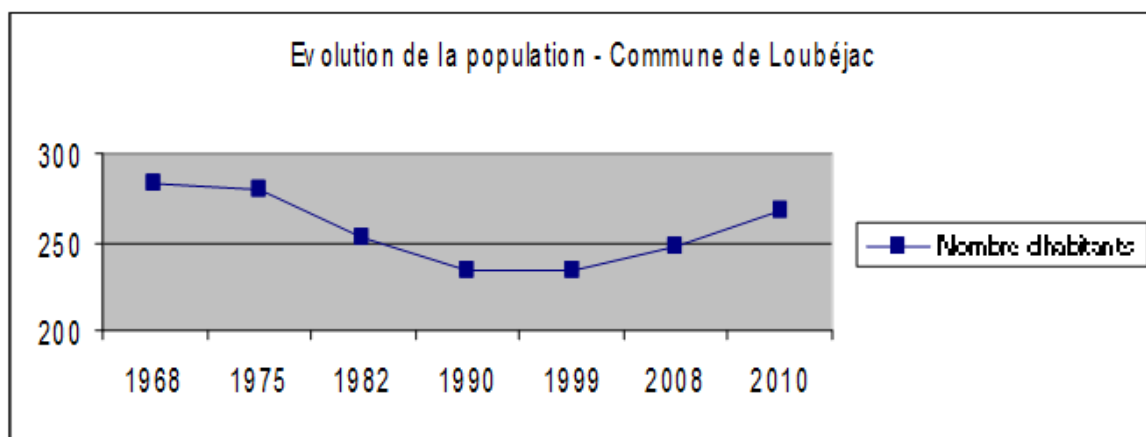
- Depuis le Peyrot

4. ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE

4.1. Evolution de la population

La population communale en chiffres

- 283 résidents en 1968
- 234 en 1990
- 234 en 1999
- 247 habitants en 2008
- 267 habitants en 2011 ,soit une densité de population de 14,4 **hab./km²**.



source : insee – RGP

La population de Loubéjac a diminué de façon régulière entre 1968 et 1990 (en moyenne - 0.78 % par an).

Entre 1968 et 1990, la commune aura donc perdu 49 habitants .

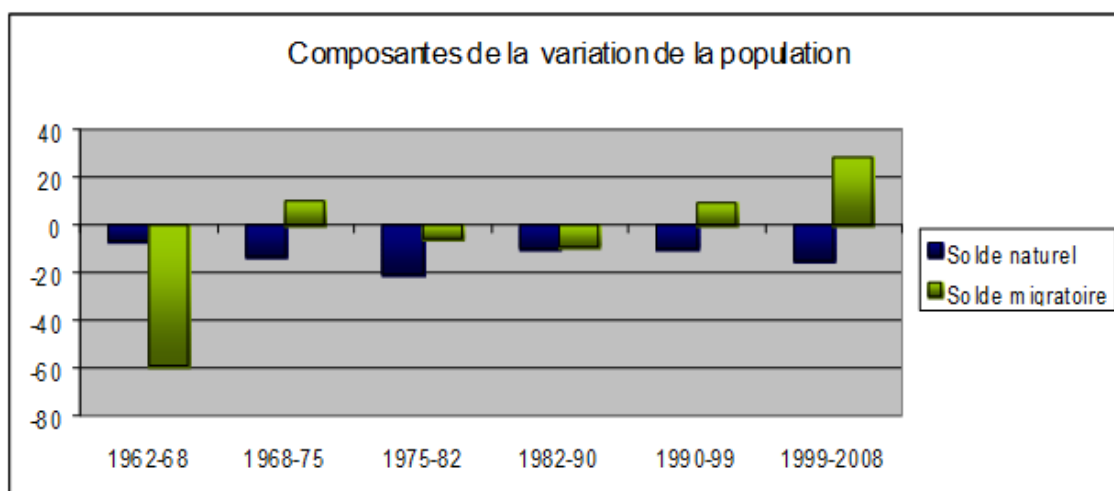
Après une stagnation jusqu'en 1999, la tendance semble s'inverser puisque la population augmente au rythme de 0.420 % par an (correspond à 33 habitants entre 1999 et 2011).

Le solde naturel < 0 depuis 1968.

Exode rural entre 1962-68.

Entre 1968 et 1999 faibles mouvements de population.

Entre 1999 et 2008 arrivée plus importante de population nouvelle.



source : insee – RGP

Indice de jeunesse.

	Loubéjac	Communauté de communes du pays du châtaignier	Département de la Dordogne
Indice de jeunesse (2008)	0,46	0,51	0,67

L'indice de jeunesse représente le rapport entre la classe des moins de 20 ans et les plus de 60 ans .

L'indice de jeunesse de la commune est plus faible que celui du département et de la communauté de communes.

La population en Dordogne est vieillissante et ce phénomène est encore plus marquant sur le territoire de la communauté de communes du Pays du châtaignier.

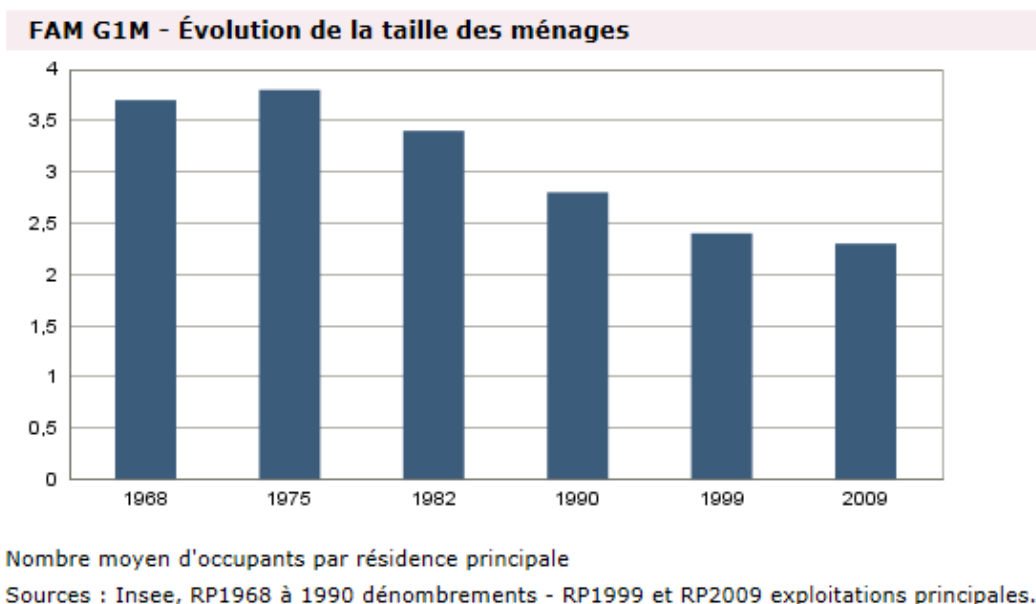
L'accueil d'une population nouvelle est un des enjeux majeurs pour la pérennité de la commune.

4.2. Composition et évolution des ménages

Structure des ménages

Sur le département, le nombre d'occupants par logement continue de diminuer. C'est une tendance générale. Alors que la population des ménages a évolué de façon modérée (+ 4 %), le parc des résidences principales du département s'est accru de 10,3 % entre 1999 et 2008.

Evolution de la taille des ménages



La taille des ménages de la commune ne déroge pas à cette tendance générale sur un rythme comparable à celui du département.

5. LES COMPOSANTES DE L'ECONOMIE LOCALE

L'économie d'une commune repose sur deux facteurs essentiels : la main-d'œuvre disponible et le potentiel d'activité qui lui est offert.

5.1. La population active

Pour la commune de Loubéjac, le nombre d'actifs total est de 109 pour 149 habitants de 15 à 64 ans. Parmi ces 109 actifs 57 sont des hommes et 52 des femmes. Lors du recensement en 2009, 15 de ces actifs cherchaient un emploi et 94 travaillaient.

Evolution du nombre d'actifs dans la commune

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2009	1999
Ensemble	149	139
Actifs en %	73,3	67,6
dont :		
actifs ayant un emploi en %	63,0	59,7
chômeurs en %	10,2	7,9
Inactifs en %	26,7	32,4
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	4,5	5,8
retraités ou préretraités en %	17,2	12,9
autres inactifs en %	5,1	13,7

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

source : Insee - RGP

Le taux de chômage à Loubéjac (13,9 %) est supérieur à la moyenne départementale qui est de 11,1 % et à celle de la Communauté de Communes (9,7 %).

5.2. Les bassins d'emploi

Lieu de travail des actifs en 2008

	Commune de Loubéjac	CdC du Pays du Châtaignier	Département
Dans la Commune	51.1 % (pour 63.9 % en 1999)	42.3 %	37.4 %
Dans le Dpt	76.7 % (pour 85.6 % en 1999)	73.7 %	90.9 %

source : Insee - RGP

La commune de Loubéjac a une proportion de personnes qui vivent et travaillent sur son territoire supérieure à la moyenne de la communauté de communes ou du département.

L'attractivité communale est due notamment :

- A la proximité des entreprises
- Au cadre de vie : paysage, architecture, environnement, ...
- Au prix des terrains constructibles
- A sa situation géographique (relative proximité des bassins de vie,, Belvès, Gourdon, Fumel ...)

5.3. Les activités

Les secteurs d'activité sur la commune

5.3.1. Les commerces - hôtels - restaurants

- néant

5.3.2. L'artisanat - les entreprises et professions libérales

- Dépôt de maçonnerie
- Scierie, parquetterie
- Exploitant forestier / débardage
- Menuisier
- Entreprise parcs et jardins
- Pôtier
- Société courtier en matériaux de construction
- Bureau étude assainissement
- Charpentier
- Assistantes maternelles
- Coiffeur à domicile
- Masseur



5.3.3. L'école - les services

La commune est en regroupement scolaire avec la commune de Villefranche du Périgord.

5.3.4. L'activité agricole

Aujourd'hui, l'agriculture apparaît comme étant une activité économique moyenne sur la commune.

La commune recense 20 sièges d'exploitation.

Les productions :

- Canards PAG,
- oies en gavage avec atelier de transformation,
- Bovins lait,
- bovins viandes ,
- veaux de boucherie
- ovins
- chevaux.



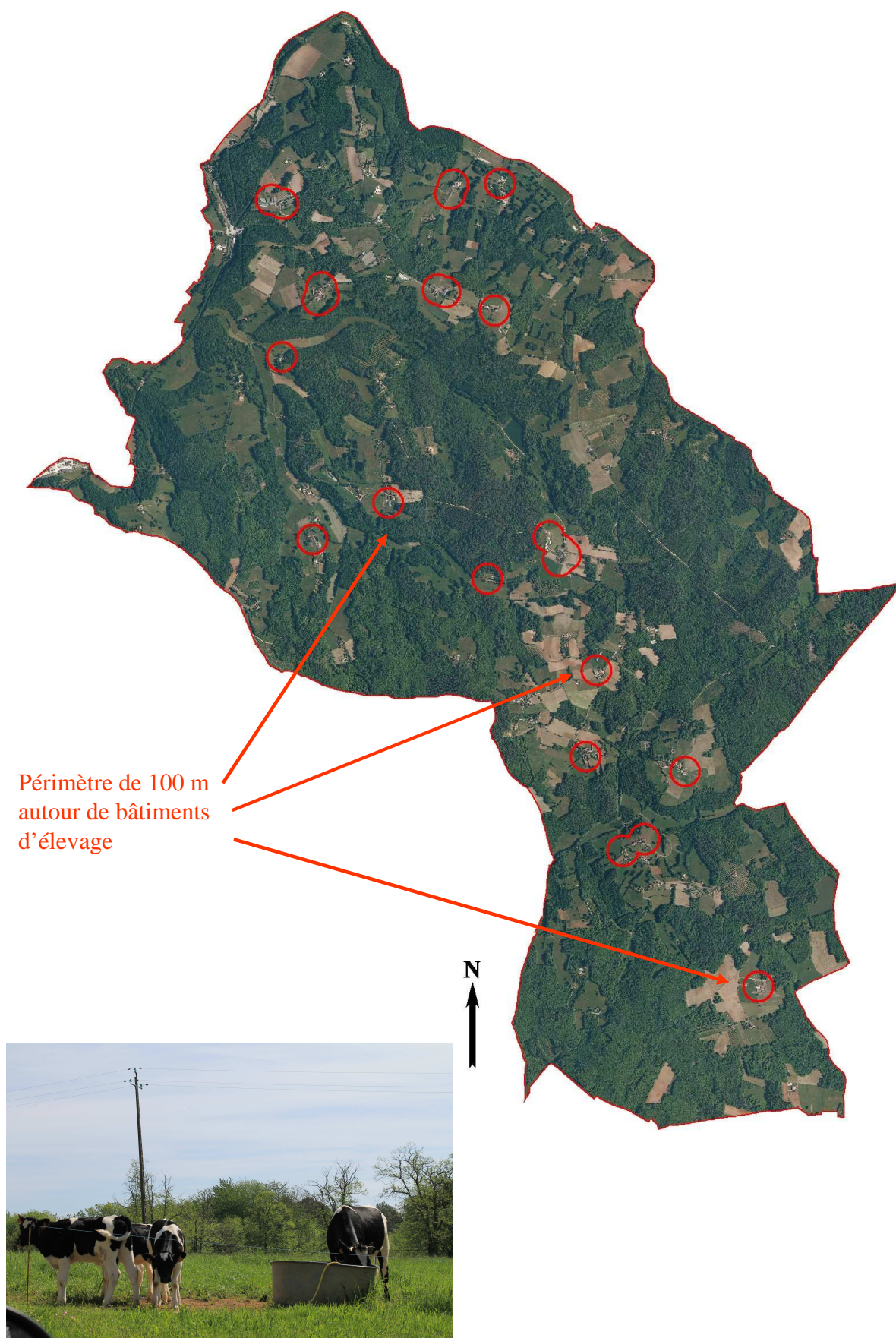
Cultures:

- Fraises,
- asperges,
- châtaignes,
- noix (transformation et vente cernaux , huile)
- céréales



Loubéjac se situe dans les aires de production de l'AOP - AOC Noix du Périgord.

La commune fait également partie des aires géographiques de production de l'IGP Agneau du Périgord, de l'IGP Agneau du Quercy, de l'IGP Canard à foie gras du Sud Ouest, de l'IGP Dordogne blanc, de l'IGP Dordogne rosé, de l'IGP Dordogne rouge, de l'IGP Jambon de Bayonne, de l'IGP Fraise du Périgord, de l'IGP Porc du Limousin et de l'IGP Veau du Limousin, de l'IGP Périgord blanc , de l'IGP Périgord rosé, de l'IGP Périgord rouge, de l'IGP Pruneau d'Agen, de l'IGP Volailles de Gascogne.



Périmètre de 100 m
autour de bâtiments
d'élevage



Cadre réglementaire relatif à l'activité agricole

Les bâtiments d'élevage bénéficient d'un périmètre inconstructible (règle de réciprocité) afin d'éviter d'éventuelles nuisances vis à vis de tiers.

Pour l'ensemble de ces bâtiments un périmètre inconstructible de 100 mètres est appliqué (doctrine départementale -) sauf cas particuliers.

S'agissant de l'épandage des effluents d'élevages, là aussi une distance de 100 mètres est appliquée entre les parcelles épandues et les tiers.

Les espaces agricoles ne doivent pas être segmentés, ceci afin de ne pas compromettre les flux de circulation (des troupeaux mais aussi du matériel agricole) et de préserver le potentiel de production de cette activité.

6. LE CADRE URBAIN

6.1. Habitat et niveau d'équipement

Evolution des logements entre 1968 et 2008

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	84	96	118	123	162	171
Résidences principales	76	74	75	84	97	110
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	14	30	37	49	44
Logements vacants	4	8	13	2	16	17

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Entre 1999 et 2009, l'ensemble des logements a augmenté de 5.55 % ce qui correspond en moyenne à près d'un logement par an.

Augmentation des résidences principales et diminution des résidences secondaires.

La part des résidences principales est en augmentation de 13 logements. (soit 13,4 %).

La part des résidences secondaire est en diminution de 5 logements. (soit 10,2 %).

Parc du logement en 2008

Type de logement	Commune de Loubéjac	CdC du Pays du Châtaignier	Département
Résidences principales	65.1 % (pour 59.9 % en 1999)	61.5 %	77.1 %
Résidences secondaires	25.6 % (pour 30.2 % en 1999)	29.1 %	14.6 %
Logements vacants	9.3 % (pour 9.9 % en 1999)	9.4 %	8.3 %

En diminution, la part des résidences secondaires est supérieure à la moyenne du département mais inférieure à celle de la communauté de communes .

6.2. Les réseaux et services

6.2.1. Electricité

Le réseau d'électrification est géré par le S.D.E 24 – Périgueux.

6.2.2. Adduction d'eau

L'alimentation en eau potable est assurée par la SOGEDO.(Belvès) pour le quartier de la Gare.

La gestion de l'eau potable est assurée par le Syndicat des eaux de la Lémance (Fumel). L'exploitant du réseau est la SAUR.

6.2.3. Assainissement

La totalité du territoire communal est en assainissement individuel.

6.2.4. Réseau de gaz

Il n'existe pas de réseau de gaz sur la commune de Loubéjac.

6.2.5. Ordures ménagères

La gestion des ordures ménagères est assurée par le SMGD de Villefranche du Périgord – Monpazier.

6.2.6. Couverture ADSL

« Un schéma directeur territorial d'aménagement numérique recouvre le territoire d'un ou plusieurs départements ou d'une région. Sur un même territoire, le schéma directeur est unique. Il est établi à l'initiative des collectivités territoriales, par les départements ou la région concernés ou par un syndicat mixte ou syndicat de communes, existant ou créé à cet effet, dont le périmètre recouvre l'intégralité du territoire couvert par le schéma ».

La Dordogne comporte encore de nombreuses zones blanches pour lesquelles les opérateurs privés ne montrent aucun intérêt économique. Or, aujourd'hui, le développement des réseaux très haut débit est indispensable au désenclavement numérique et à la compétitivité des territoires du département. Ils permettent d'améliorer l'attractivité du territoire, d'ouvrir le marché local à la concurrence, de favoriser les offres de services, de réduire la fracture numérique au sein même d'un territoire mais aussi entre ce territoire et ses voisins. Les réseaux haut et très haut débit sont un élément clé de cohésion interne et d'attractivité externe du territoire.

Les services numériques sont actuellement principalement distribués sur la base du réseau téléphonique établi principalement dans les années 70. C'est ainsi que depuis le début des années 2000 des services internet dits à haut débit (ADSL) se sont développés en s'appuyant sur ce réseau. Le niveau et la qualité de ces derniers dépend très largement de la longueur des lignes téléphoniques concernées. La situation actuelle en matière de disponibilité de services internet à haut débit sur le département de la Dordogne est très contrastée en fonction des territoires.

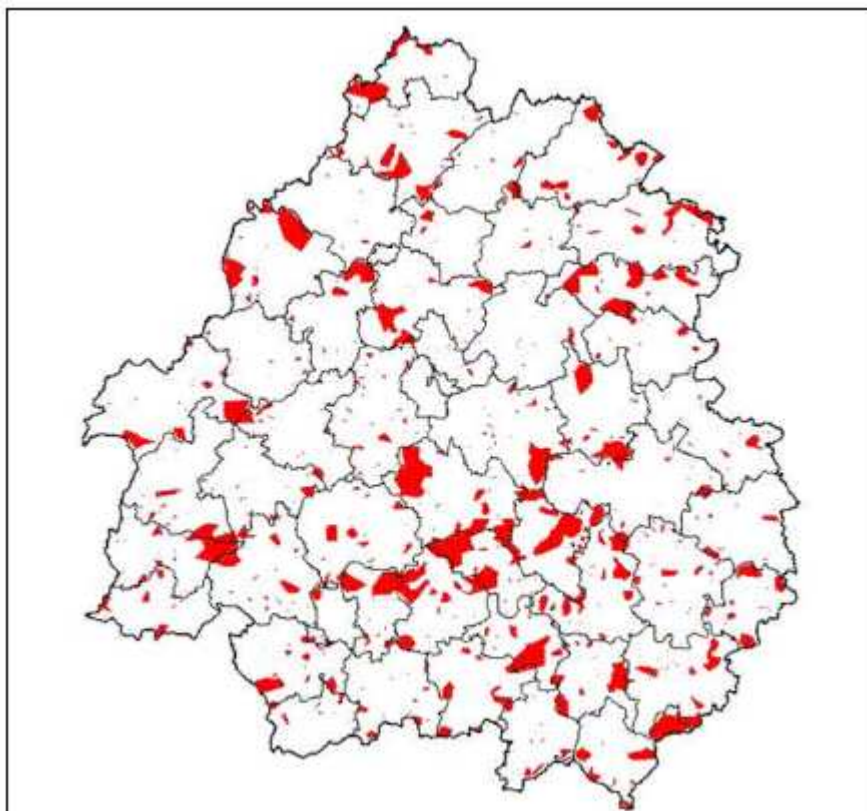
En Dordogne, le taux de couverture ADSL est de moins de 70 %.

En Janvier 2009, le Conseil général adopte un plan de couverture des zones d'ombre via la technologie ADSL. La compétence infrastructures numériques n'est pas une compétence obligatoire pour les Départements mais le Conseil général a fait le choix d'agir pour assurer l'égalité des citoyens, faute de plan national d'aménagement numérique du territoire.

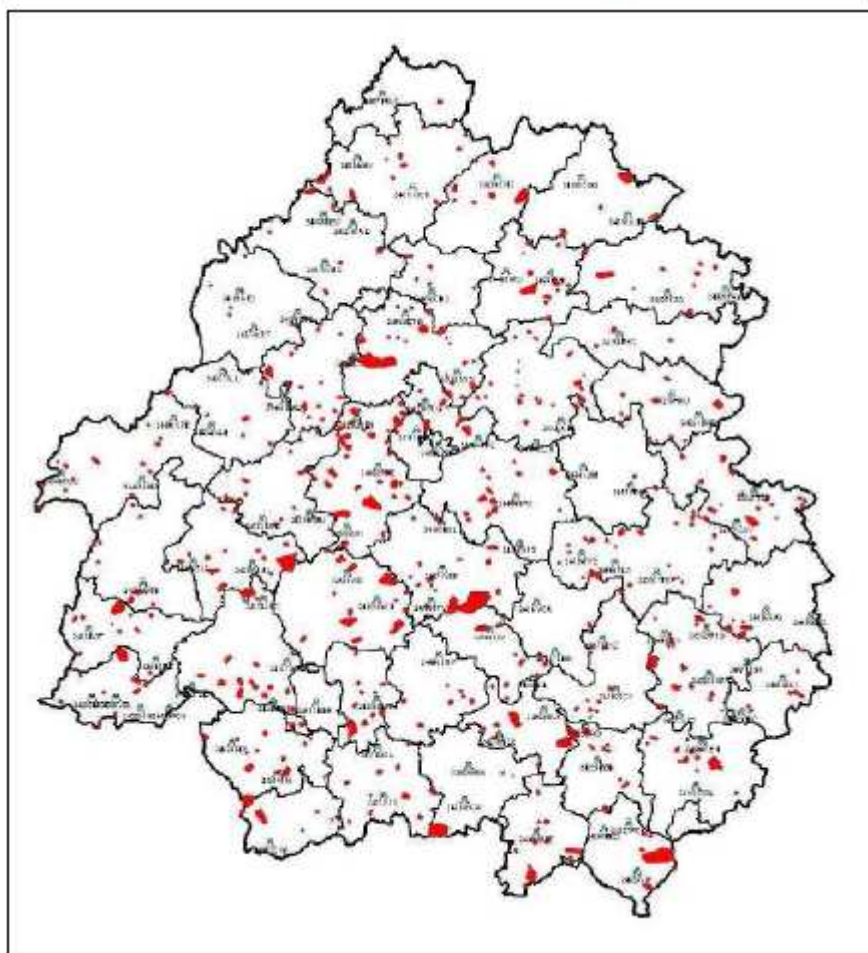
Source : Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Dordogne – 2012

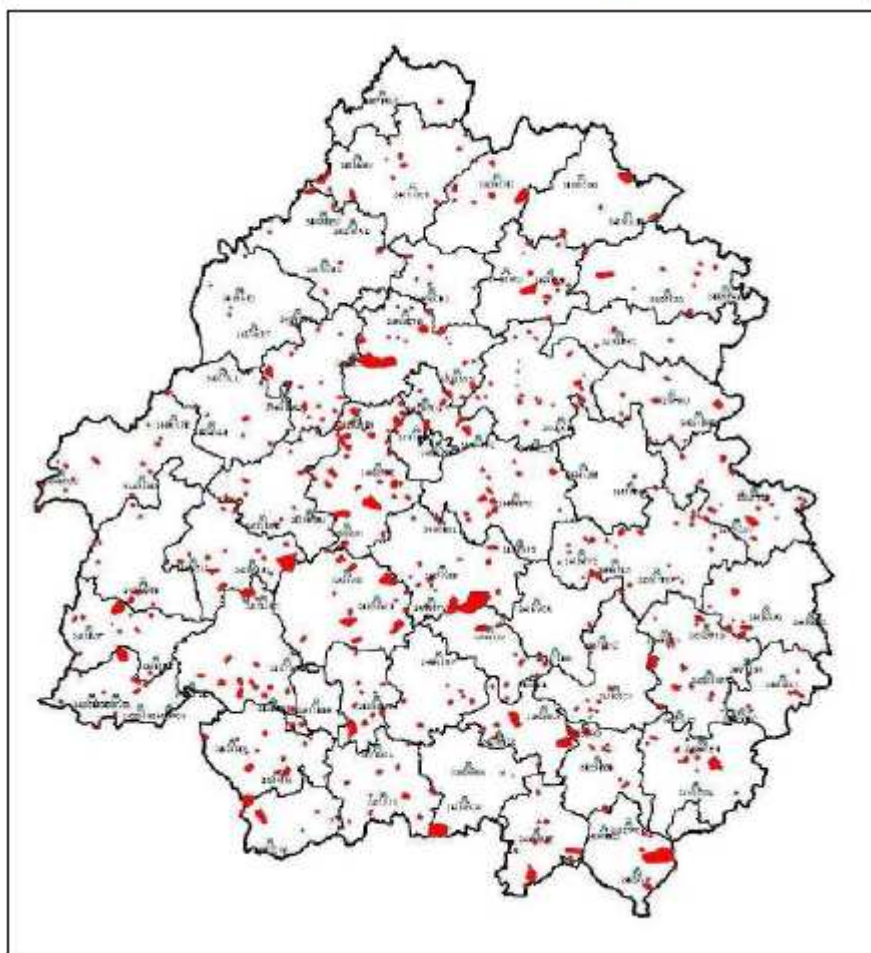
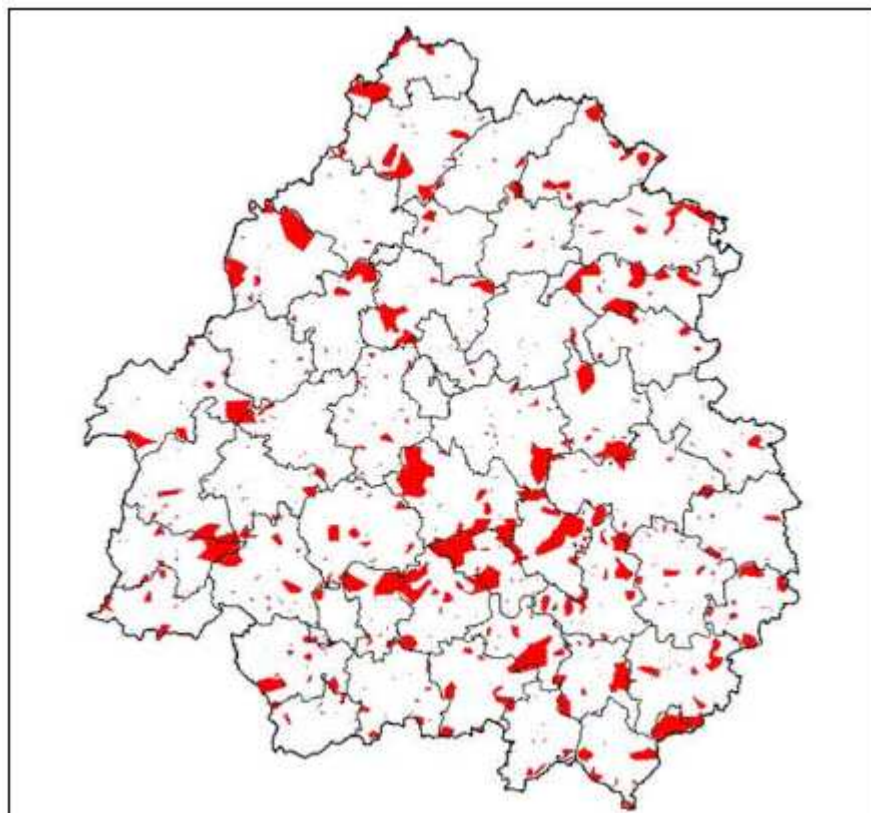
La carte de couverture ADSL :

Zones blanches avant le programme :



Zones blanches aujourd'hui :





6.2.7. Défense incendie

Localisation des points de défense incendie sur le territoire communal :

- Le Pouget (Bâche)
- Le bourg
- Pagot
- Le Garrit
- Plan d'eau les Griffoulières
- Plan d'eau Les Granges
- Plan d'eau Rieuзал
- Plan d'eau Le Pontet
- Plan d'eau Le Francou
- La Gare
- Plan d'eau Lagarde
- Plan d'eau Bartal Bas

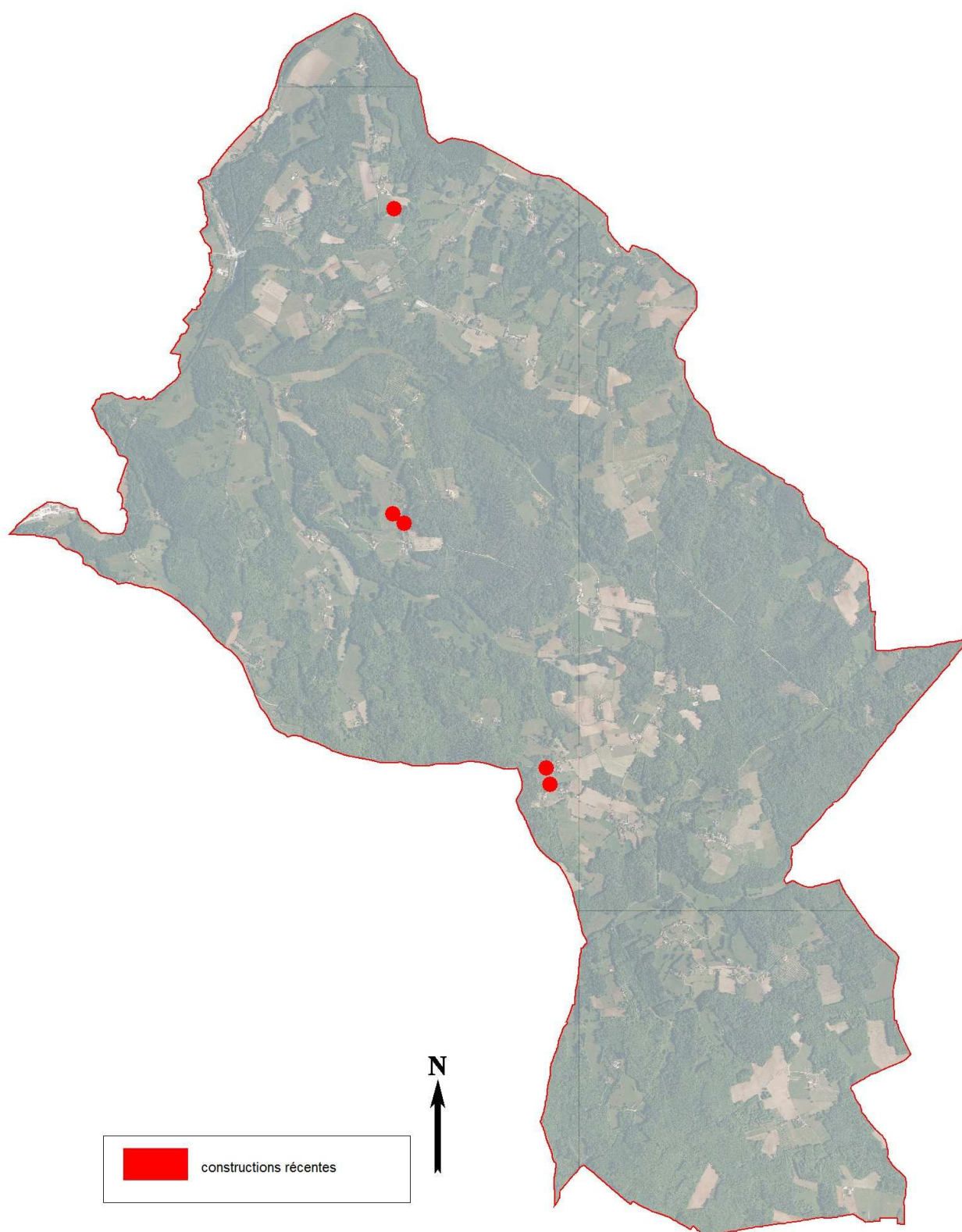


BILAN DE LA CARTE COMMUNALE

Depuis l'approbation de la carte communale en 2007, la commune comptabilise 5 nouvelles constructions et / ou projets, répartis sur la commune.

Le rythme d'évolution des constructions est de 1 par an sur les 5 dernières années.

Carte de l'évolution de l'habitat depuis 2007



Bilan en terme de surface « consommée »:

	En 2007				
Lieux-dit	Zone U (ha)	Surface constructible (ha)	Surface consommée depuis 2007		Surface constructible restante
Tournier	1,72	1,42	0,00		1,42
Le Pouget	5,53	3,33	0,00		3,33
Le Bourg	2,61	2,49	0,20		2,29
Le Garrit – Le Peyrot	2,45	1,65	0,35		1,30
Rieuza	2,95	2,28	0,40		1,88
La métairie de l'hôpital	2,80	2,60	0,00		2,60
Lacaze	2,15	1,65	0,92		0,73
Vitarelles – Fontaride	1,88	1,35	0,00		1,35
Maurelong	1,00	0,60	0,00		0,60
La Garde	1,11	0,86	0,52		0,34
TOTAL (U)	24,20	18,23	2,39		15,84
Le Pouget (Ut)	0,00	0,00	0,00		0,00
TOTAL (Ut et Ua)	0,00	0,00	0,00		0,00
TOTAL Général	24,20	18,23	2,39		15,84
Remarque: Des corrections ont été apportées sur les surfaces en zones U et les surfaces réellement <u>urbanisables</u> en 2007.					

La surface consommée, depuis l'approbation de la carte communale en 2007, est d'environ 2,39 ha ce qui correspond à un peu plus de 13 % de la surface urbanisable.

1 – Les enjeux , les projets et l'évolution du zonage

Les enjeux suivants s'appliquent à l'ensemble des communes du territoire intercommunal:

- **Prendre en compte les contraintes topographiques**
- **Maintenir les activités économiques existantes et en favoriser le développement**
- **Prendre en compte les secteurs à forte sensibilité paysagère et environnementale**
- **conforter l'urbanisation existante où les réseaux sont suffisants.**
- **Prendre en compte l'activité agricole et forestière tout en permettant la possibilité d'urbaniser les secteurs en déprise agricole et / ou à faible enjeu forestier (fermeture de paysage, dynamique de boisement ...)**

La révision de la carte communale de Loubéjac se justifie principalement par la volonté de réorienter le développement de l'urbanisation.

Par ailleurs et afin d'optimiser et de limiter les dépenses publiques, la commune a ouvert ou maintenu à l'urbanisation uniquement les secteurs bénéficiant des conditions d'accès satisfaisantes et à proximité des réseaux.

En terme d'objectifs de développement, la commune souhaite poursuivre le rythme de développement et ainsi permettre l'accueil d'une trentaine d'habitants supplémentaires .

Dans une projection sur dix ans, cet objectif de développement conduit à prévoir une douzaine de logements supplémentaires.

Cette estimation est établie sur la base :

- d'une superficie moyenne des terrains à bâtir de 2 000 m² par logement (variable et adaptable d'un secteur à l'autre de la commune), sachant que la totalité de la commune est en assainissement individuel.
- D'une taille moyenne des ménages fixée à 2,4 personnes par foyer (état actuel) à pondérer par les dynamiques actuelles de composition des ménages.
- d' un taux de rétention foncière de 2,5.

La surface nécessaire au développement de l'urbanisation de la commune devra se situer autour de 7 hectares .

Les autres projets communaux sont les suivants:

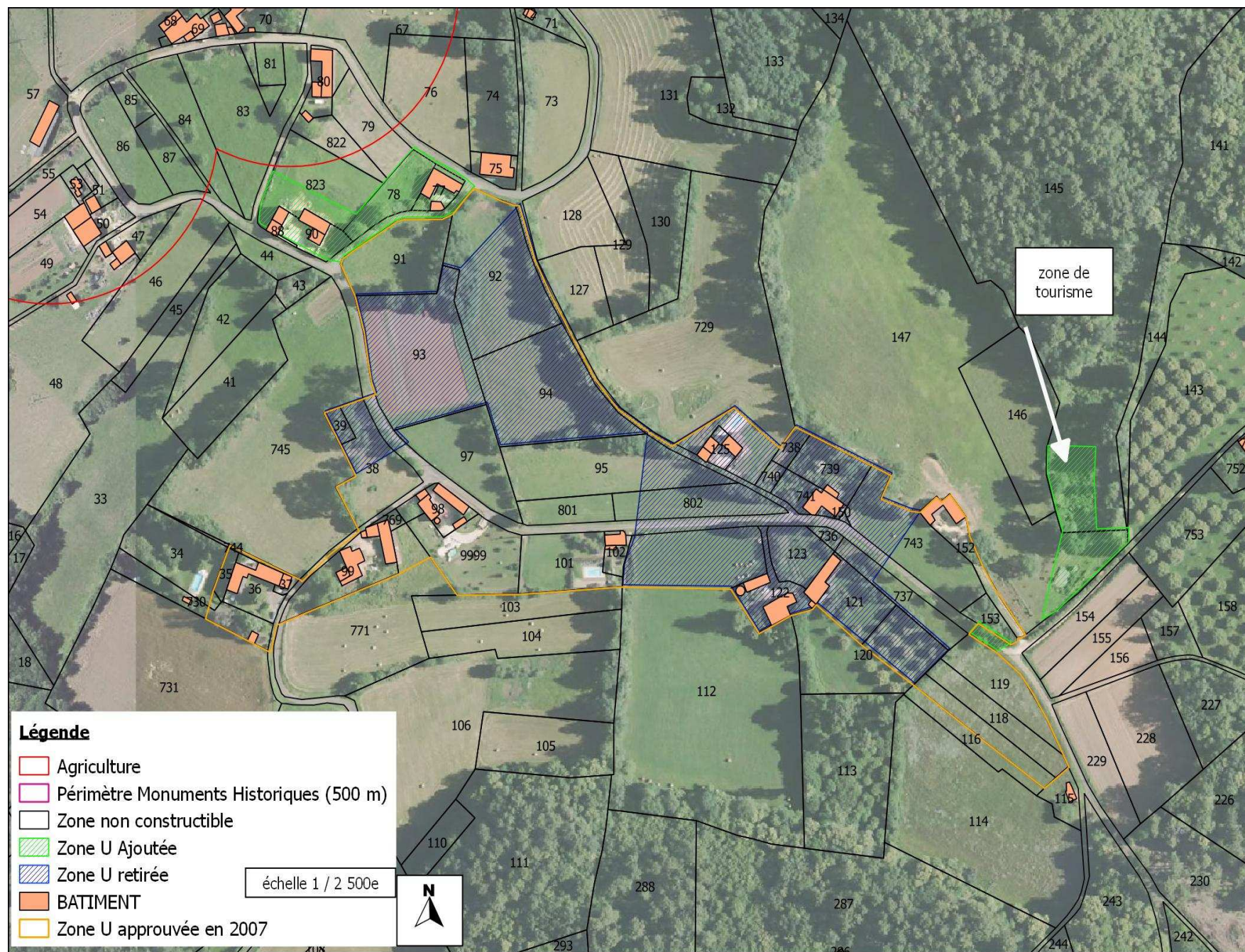
- Projet de sanitaire public dans le bourg.
- Projet de salle de stockage.

Les secteurs concernés sont les suivants (cf. tableau ci-après) :

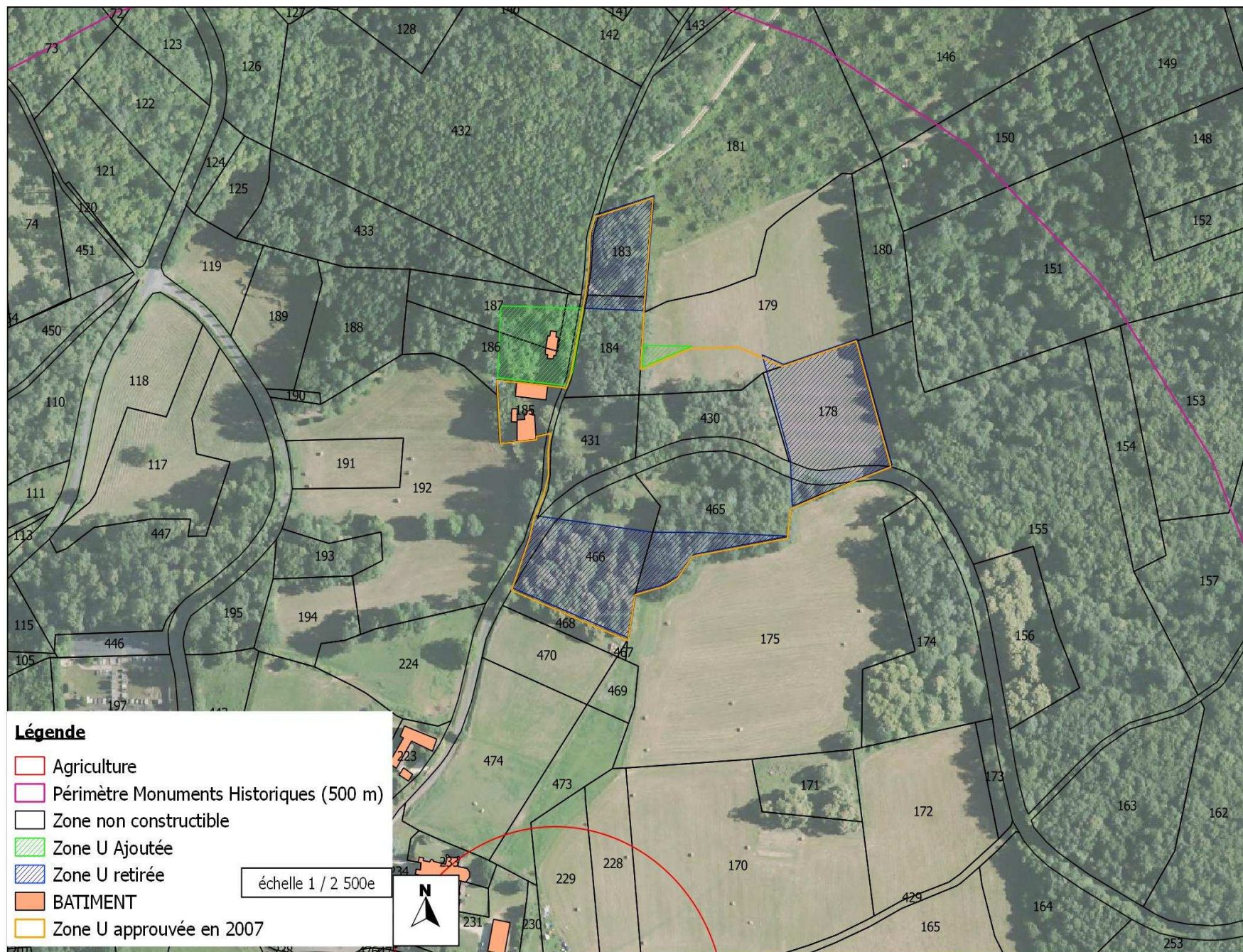
Secteur concerné	Justification	Surface totale en zone U (ha)	Surface constructible (ha)
Tournier Nord	<p>L'évolution du zonage fait apparaître une nouvelle zone permettant l'implantation d'une nouvelle construction tout en intégrant le bâti existant.</p> <p><u>Consommation d'espace</u> : Potentiel pour 1 lot.</p> <p><u>Enjeux agricoles</u> : Non</p> <p><u>Enjeux forestiers</u> : non</p> <p><u>Enjeux architecturaux et paysagers</u> : non</p> <p><u>Enjeux sur les espaces naturels</u> : non.</p>	1,10	0,20
Tournier Sud	<p>L'évolution du zonage fait apparaître un retrait de 0,99 ha au nord et sud de la zone afin de limiter en profondeur la surface constructible.</p> <p><u>Consommation d'espace</u> : Potentiel pour 2 à 3 lots.</p> <p><u>Enjeux agricoles</u> : Parcelle en prairie</p> <p><u>Enjeux forestiers</u> : non</p> <p><u>Enjeux architecturaux et paysagers</u> : non</p> <p><u>Enjeux sur les espaces naturels</u> : non.</p>	0,73	0,44



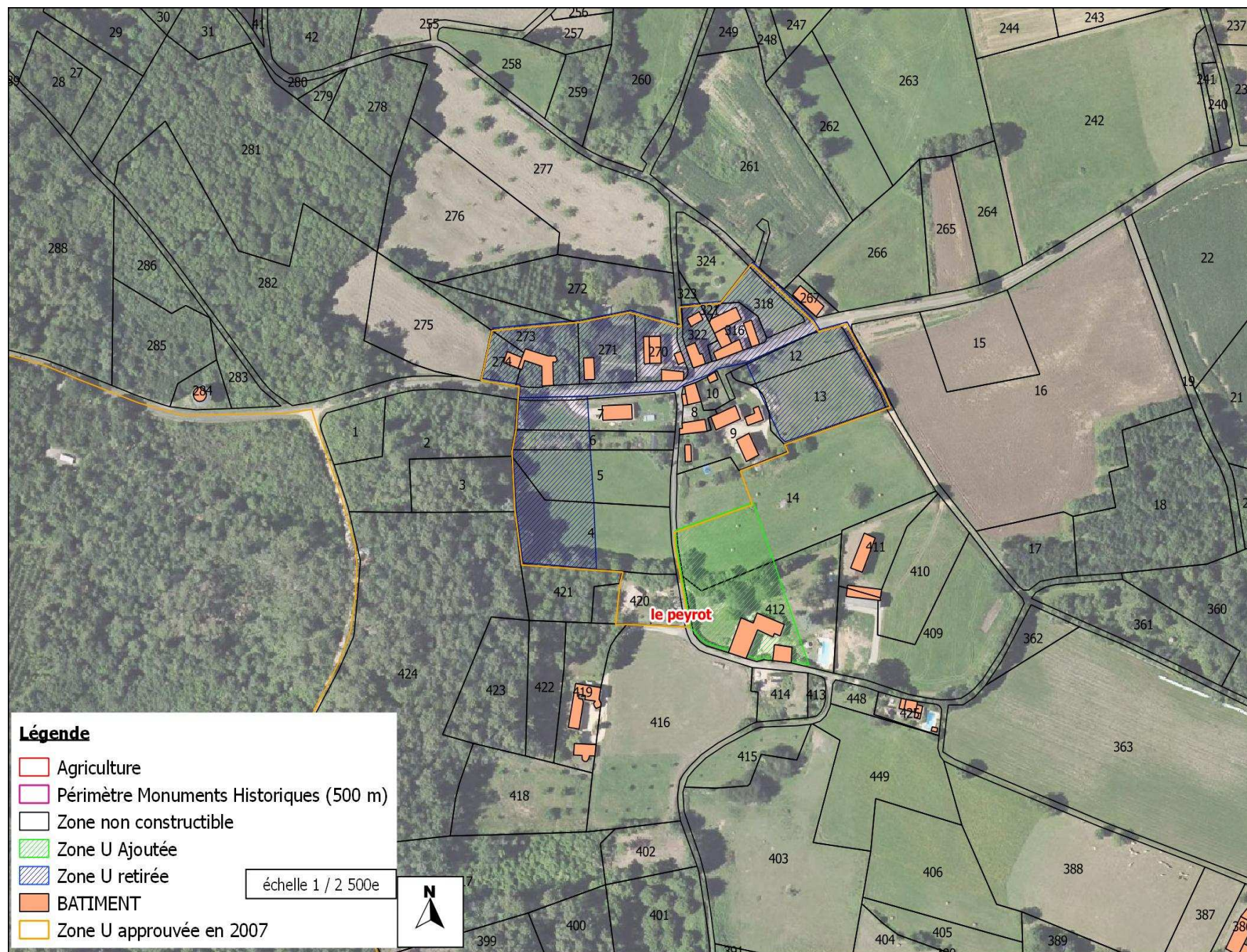
Le Pouget	<p>L'évolution du zonage fait apparaître un retrait de 2,79 ha afin de limiter en profondeur la surface constructible. De plus le nouveau zonage permet d'intégrer le bâti existant.</p> <p><u>Consommation d'espace</u> : Potentiel pour 7 à 8 lots.</p> <p><u>Enjeux agricoles</u> : Impact limité.</p> <p><u>Enjeux forestiers</u> : non</p> <p><u>Enjeux architecturaux et paysagers</u> : non</p> <p><u>Enjeux sur les espaces naturels</u> : non.</p> <hr/> <p>Installation récente d'une réserve souple pour la défense incendie sur la parcelle 38.</p>	3,08	1,56
-----------	---	------	------



Le Bourg	<p>L'évolution du zonage consiste au retrait de parcelles situées dans un espace agricole ou naturel (1,10 ha), ainsi que d'intégrer le bâti existant.</p> <p><u>Consommation d'espace</u> : Non.</p> <p><u>Impact sur les finances publiques</u> : Non.</p> <p><u>Enjeux agricoles</u> : non.</p> <p><u>Enjeux forestiers</u> : non</p> <p><u>Enjeux architecturaux et paysagers</u> : La zone U se situe dans le périmètre de 500 m de l'église, les projets de constructions seront soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.</p> <p><u>Enjeux sur les espaces naturels</u> : non</p>	1,72	0,64
----------	---	------	------



<p>Le Garrit Le Peyrot</p>	<p>Réorientation du choix de développement afin de limiter les profondeurs des zones constructibles, et d'intégrer le bâti existant.</p> <p><u>Consommation d'espace</u> : Potentiel pour 2 à 3 lots.</p> <p><u>Impact sur les finances publiques</u> : Les réseaux sont en capacité suffisante.</p> <p><u>Enjeux agricoles</u> : impact limité sur des parcelles en prairie à faible enjeu agricole.</p> <p><u>Enjeux forestiers</u> : non</p> <p><u>Enjeux architecturaux et paysagers</u> : non</p> <p><u>Enjeux sur les espaces naturels</u> : non</p> <hr/>	<p>1,43</p>	<p>0,57</p>
--------------------------------	--	-------------	-------------



Rieuzal	<p>L'évolution du zonage consiste à la possibilité d'urbaniser 7 à 8 lots supplémentaires.</p> <p><u>Impact sur les finances publiques</u> : Les réseaux sont en capacité suffisante.</p> <p><u>Enjeux agricoles</u> : Les parcelles agricoles à fort potentiels agronomiques ont été préservées.</p> <p><u>Enjeux forestiers</u> : non</p> <p><u>Enjeux architecturaux et paysagers</u> : non</p> <p><u>Enjeux sur les espaces naturels</u> : non</p>	3,64	1,64
---------	--	------	------



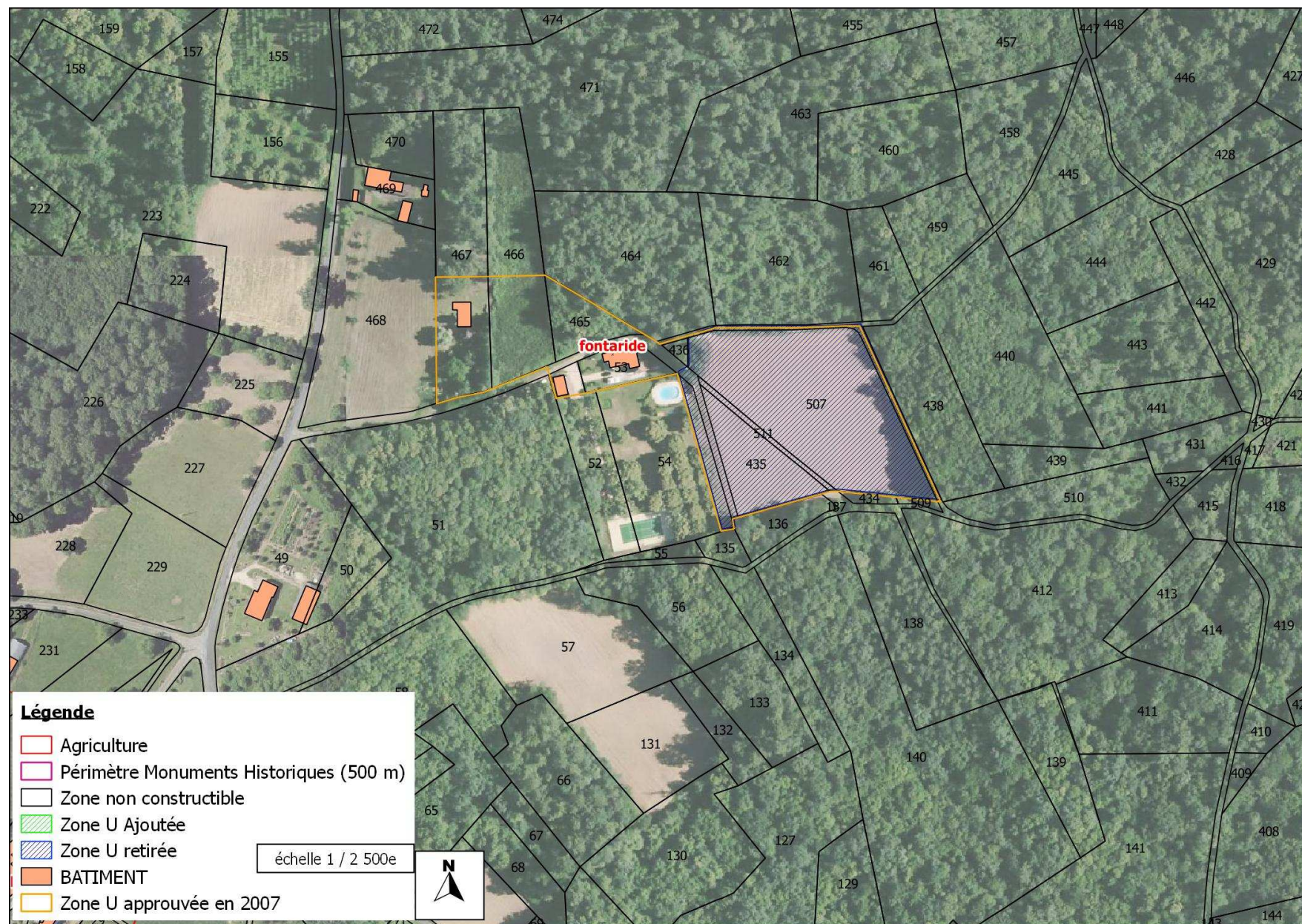
La Métairie de l'Hôpital	<p>L'évolution du zonage consiste au retrait de parcelles situées dans un espace agricole ou naturel (1,16 ha).</p> <p><u>Consommation d'espace</u> : Non.</p> <p><u>Impact sur les finances publiques</u> : Non.</p> <p><u>Enjeux agricoles</u> :non.</p> <p><u>Enjeux forestiers</u> : La proximité du massif forestier, et pour des raisons de sécurité incendie, nécessite de débroussailler sur une profondeur de 50 m au-delà de la zone U (cf: code forestier).</p> <p><u>Enjeux architecturaux et paysagers</u> :non.</p> <p><u>Enjeux sur les espaces naturels</u> : non</p>	1,64	1,41
--------------------------	---	------	------



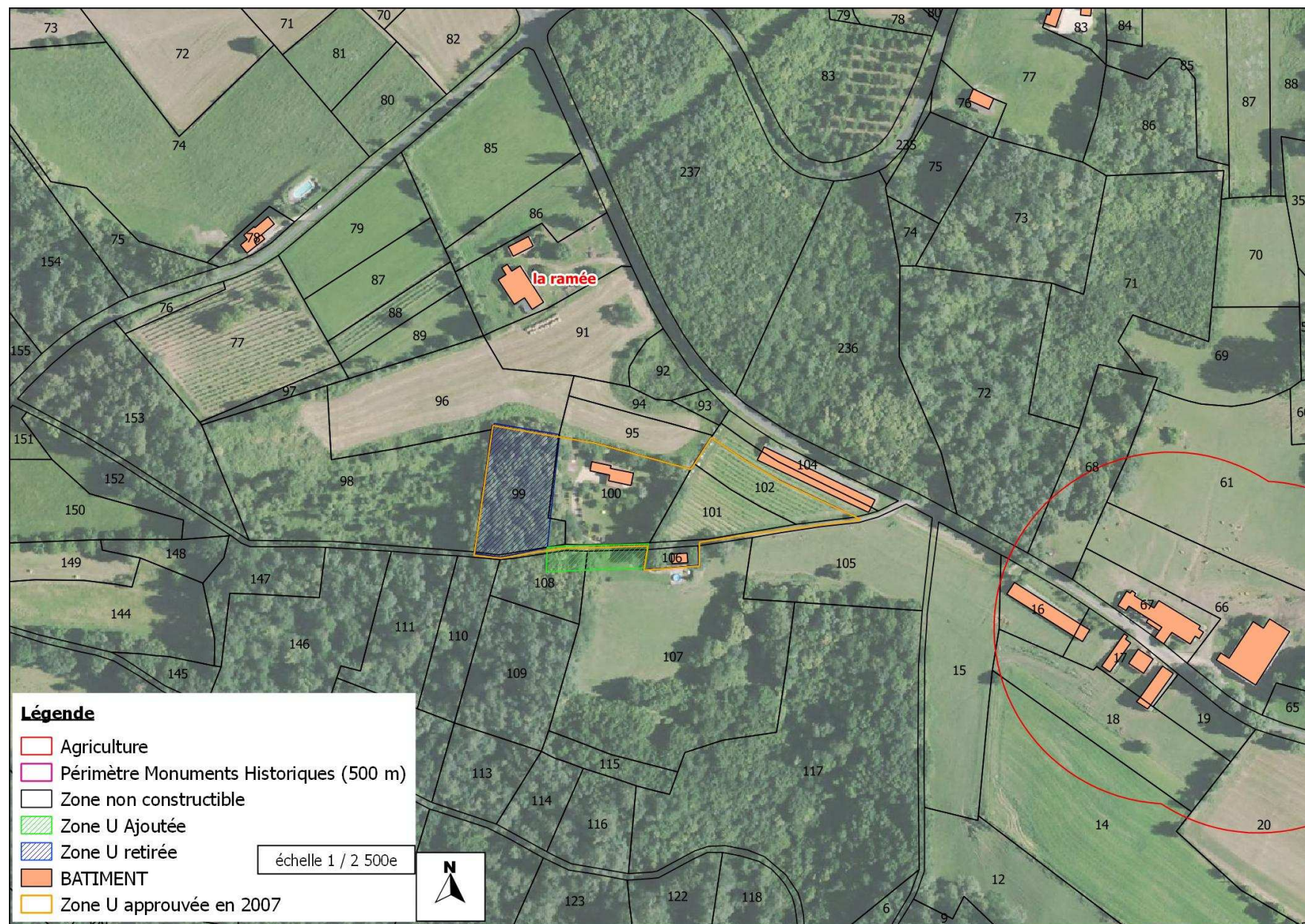
La Caze	Pas d'évolution du zonage.	2,15	0,73
---------	----------------------------	------	------



<p>Vitarelles Fontarides</p>	<p>L'évolution du zonage consiste au retrait de parcelles situées dans un espace agricole ou naturel (1,16 ha).</p> <p><u>Consommation d'espace</u> : Potentiel pour 1 lot.</p> <p><u>Impact sur les finances publiques</u> : Non.</p> <p><u>Enjeux agricoles</u> :non.</p> <p><u>Enjeux forestiers</u> : La proximité du massif forestier, et pour des raisons de sécurité incendie, nécessite de débroussailler sur une profondeur de 50 m au-delà de la zone U (cf: code forestier).</p> <p><u>Enjeux architecturaux et paysagers</u> : non.</p> <p><u>Enjeux sur les espaces naturels</u> : non</p>	<p>0,72</p>	<p>0,19</p>
----------------------------------	---	-------------	-------------



Maurelong	Diminution de l'emprise sur l'espace forestier (0,28 ha).	0,81	0,38
-----------	---	------	------



La Garde	Diminution de l'emprise sur l'espace forestier et agricole (0,48 ha). Un projet d'habitation (en cours) consomme la totalité du potentiel constructible de ce secteur.	0,63	0,00
----------	---	------	------

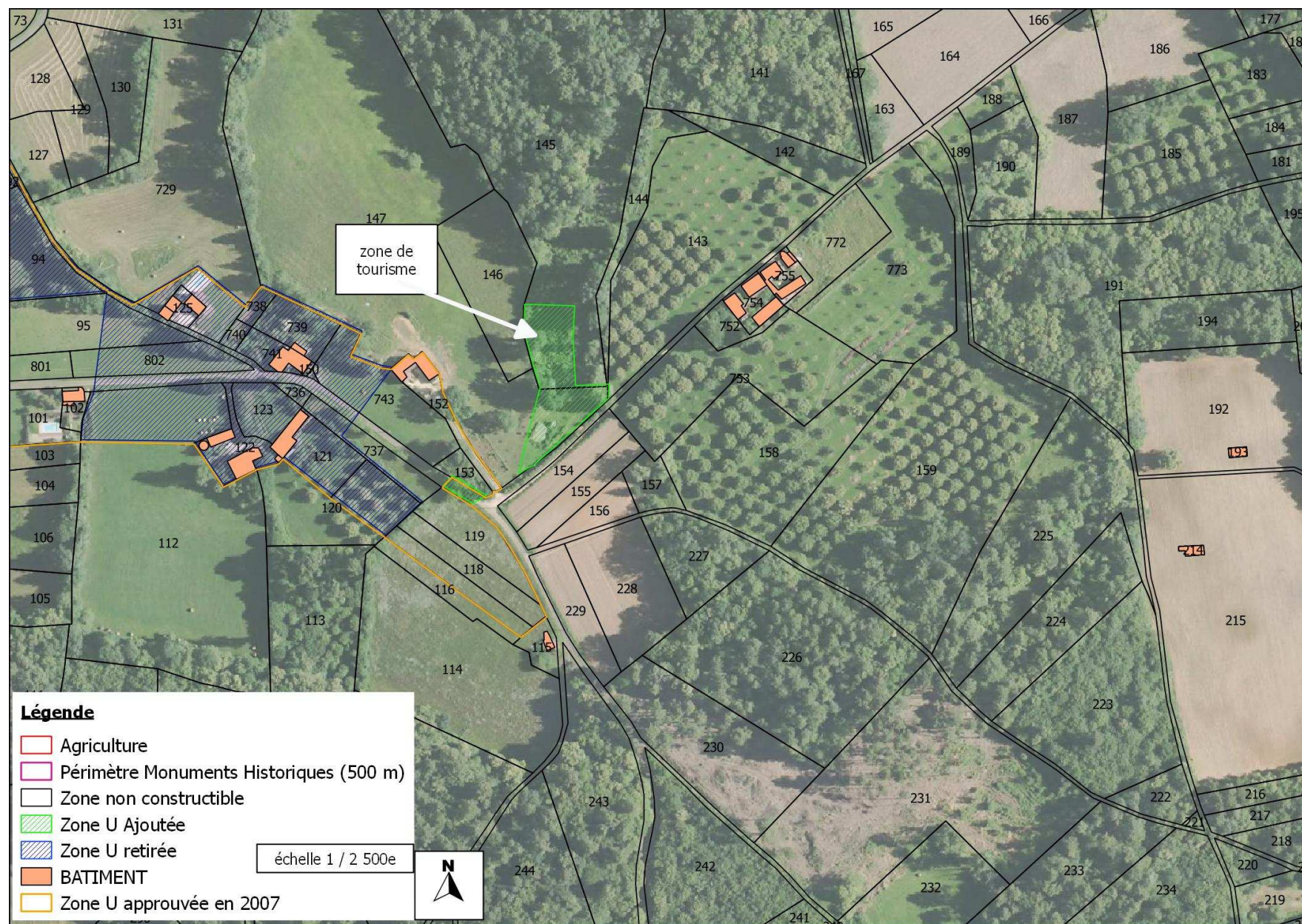


TOTAL	Zone U 17,65 ha	Zone à urbaniser 7,76 ha
-------	---------------------------	------------------------------------

La surface ouverte à l'urbanisation est de **7,76 ha**. Cette surface est cohérente avec les objectifs de développement communaux et la surface calculée.

Zone Ut = touristique

Le Pouget (Ut)	<p>Ouverture d'un secteur à vocation touristique uniquement.</p> <p>Volonté d'implanter 4 yourtes.</p> <p><u>Impact sur les finances publiques</u> : Non.</p> <p><u>Enjeux agricoles</u> :non.</p> <p><u>Enjeux forestiers</u> : La proximité du massif forestier, et pour des raisons de sécurité incendie, nécessite de débroussailler sur une profondeur de 50 m au-delà de la zone U (cf: code forestier).</p> <p><u>Enjeux architecturaux et paysagers</u> : non.</p> <p><u>Enjeux sur les espaces naturels</u> : non</p>	0,24	0,24
----------------	--	------	------



TOTAL (Ut)	Zone U 0,24 ha	Zone à urbaniser 0,24 ha
------------	--------------------------	------------------------------------

2– Les nouvelles capacités d'accueil

Description du zonage modifié par la révision:

Lieux-dit	Zone U (ha) zonage 2007	Surface constructible (ha) zonage 2007	Surface consommée depuis 2007	Nouvelle Zone U (ha)	Nouvelle Surface constructible (ha)
Tournier Nord	1,72	1,42	0	1,1	0,2
Tournier Sud				0,73	0,44
Le Pouget	5,53	3,33	0,00	3,08	1,56
Le Bourg	2,61	2,49	0,20	1,72	0,64
Le Garrit – Le Peyrot	2,45	1,65	0,35	1,43	0,57
Rieuzal	2,95	2,28	0,40	3,64	1,64
La métairie de l'hôpital	2,80	2,60	0,00	1,64	1,41
Lacaze	2,15	1,65	0,92	2,15	0,73
Vitarelles – Fontaride	1,88	1,35	0,00	0,72	0,19
Maurelong	1,00	0,60	0,00	0,81	0,38
La Garde	1,11	0,86	0,52	0,63	0,00
TOTAL (U)	22,48	16,81	2,39	17,65	7,76
Le Pouget (Ut)	0,00	0,00	0,00	0,24	0,24
TOTAL (Ut et Ua)	0,00	0,00	0,00	0,24	0,24
TOTAL Général	22,48	16,81	2,39	17,89	8,00

La nouvelle surface ouverte à l'urbanisation est nettement inférieure au zonage validé en 2007. Diminution de plus de 8 ha de la zone constructible. Ces surfaces ont retrouvé leur vocation naturelle et agricole.

3. INCIDENCE DES CHOIX

INCIDENCE	NATURE	MESURES DE COMPENSATION
Sur L'ENVIRONNEMENT (hydrologie et milieu naturel)	<p>Imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation.</p> <p>Augmentation des eaux usées rejetées.</p> <p>L'urbanisation implique par défaut la transgression d'espaces naturels. Les extensions proposées ont un impact limité sur les espaces naturels et leur protection.</p>	<p>Le surplus des écoulements superficiels sera recueilli par les fossés et par résorption sur chaque parcelle.</p> <p>La nouvelle charge en eaux usées sera traitée par des systèmes individuels d'assainissement adaptés à la nature du sol.</p> <p>Avec plus de 8 ha de surface constructible qui reviennent en zone N, les choix d'urbanisation faisant l'objet de la révision de la carte communale viennent nettement diminuer l'impact sur l'environnement.</p>
Sur LES PAYSAGES NATURELS ET BATIS	<p>Impact de l'urbanisation sur les paysages et leur perception.</p> <p>L'installation de constructions neuves sur les terrains ouverts à l'urbanisation aura obligatoirement un impact sur les formes bâties anciens (rugosité du contact: décalage dans l'organisation des formes, le positionnement sur la parcelle et par rapport à la voirie).</p>	<p>L'enjeu est de sensibiliser les futurs habitants à l'insertion de leur habitation dans le site. Une attention particulière devra être apportée sur les nouvelles constructions prévues notamment dans le périmètre de protection de l'Eglise.</p>

<p>Sur LES ESPACES ET L'ACTIVITE AGRI- COLE</p>	<p>Emprise des extensions sur le domaine et l'activité agricole.</p>	<p>Les choix retenus minimisent les incidents sur l'activité agricole en privilégiant l'urbanisation à proximité des pôles d'habitat existants. Les parcelles situées dans les périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles ont été maintenues en zone N.</p> <p>Les rares enclaves dans l'espace agricole restent très limitées en surface ou concernent des parcelles à faibles enjeux agronomiques.</p>
<p>Sur LES EQUIPEMENTS PUBLICS (voiries et Réseaux Divers, défense incendie)</p>	<p>Les extensions urbaines génèrent une augmentation des implantations et de l'habitat nécessitant une adaptation des réseaux de desserte (voirie, réseau électrique, eau potable principalement) .</p>	<p>L'urbanisation générale ne va pas entraîner de demande particulière en terme de réseau, notamment électricité et eau.</p>

ANNEXES

ANNEXE 1– Tableau des servitudes

ANNEXE 2 – Carte de représentation des zones concernées par le phénomène de retrait gonflement des argiles

ANNEXE 3 – Description des phénomènes de « retrait gonflement des argiles » - modèle de règlement et préconisations

ANNEXE 4 – Risque incendie de forêt

ANNEXE 5 – Plan des servitudes

ANNEXES 1 – Tableau des servitudes

Notification des servitudes d'utilité publique en vigueur sur le territoire de la commune LOUBEJAC 24245

AC1

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
AC1	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments historiques	- Eglise	Arrêté du 29/11/1948: 29/11/48	SDAP	Non	Non	

I4

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
I4	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS: Energie électrique	Diverses lignes MT + BT	Co.vention: 0	EDFPgx	Non	Non	

02/11/2011

Direction Départementale de l'équipement de la
Dordogne Service Habitat Urbanisme:Bureau
Administratif

1/2

T1

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
T1	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS: Communication-voies ferrées	Ligne Niversac-Agen	Co.vention: 0	SNCFBx	Non	Non	

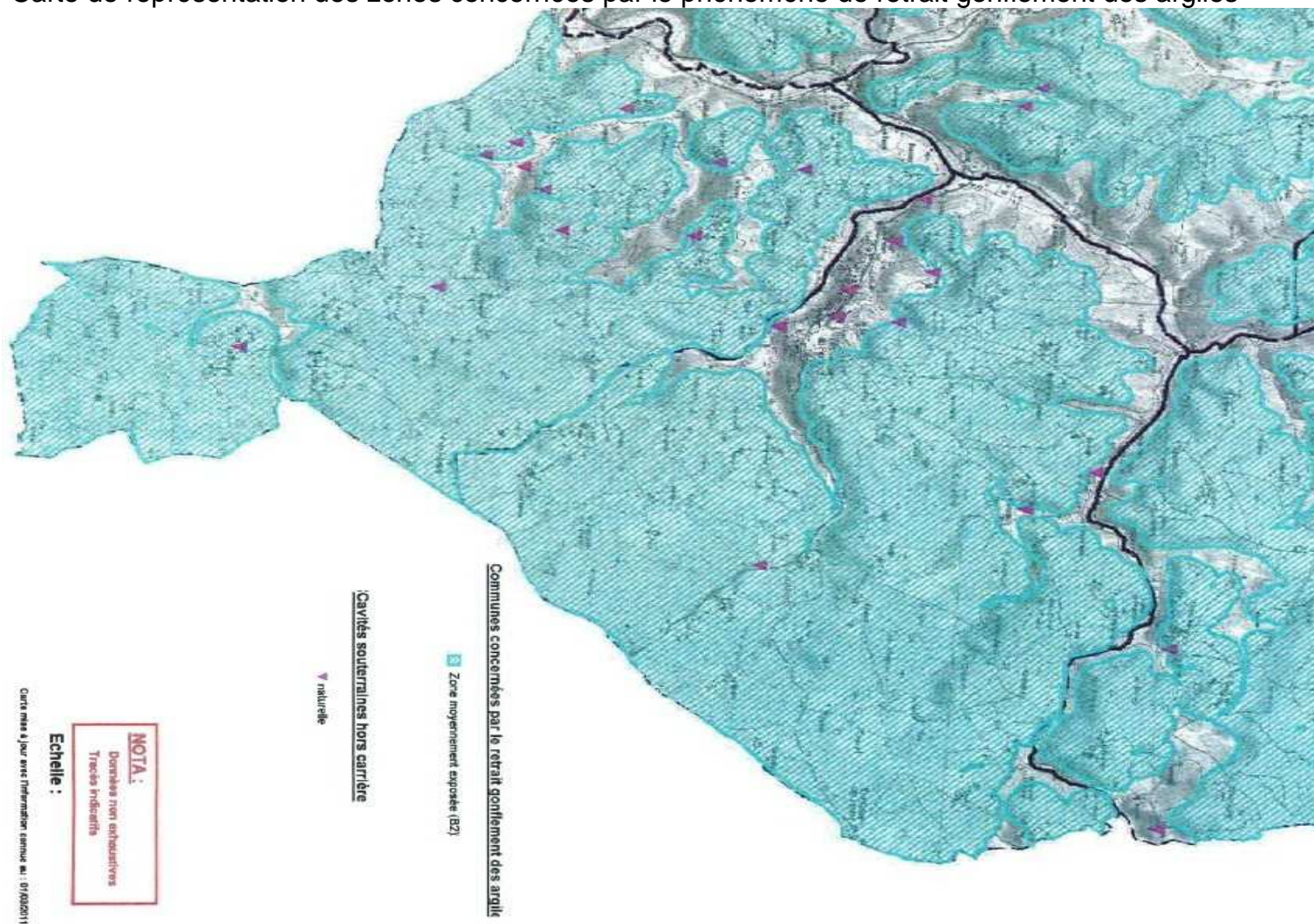
Nombre de lignes : 3

02/11/2011

Direction Départementale de l'équipement de la
Dordogne Service Habitat Urbanisme:Bureau
Administratif

2/2

ANNEXE 2 – Carte de représentation des zones concernées par le phénomène de retrait gonflement des argiles



Annexe 3 – Description des phénomènes « retrait gonflement des argiles » - modèle de règlement et préconisations

Description des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux et de leurs conséquences

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse.

Ce sont des sols fins comprenant une proportion importante de minéraux argileux et le plus souvent dénommés « argiles », « glaises », « marnes » ou « limons ». Ils sont caractérisés notamment par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment : collant aux mains, parfois « plastiques », lorsqu'ils sont humides, durs et parfois pulvérulents à l'état desséché.

Les sols argileux se caractérisent essentiellement par une grande influence de la teneur en eau sur leur comportement mécanique.

1. Introduction aux problèmes de « retrait-gonflement »

Par suite d'une modification de leur teneur en eau, les terrains superficiels argileux varient de volume : retrait lors d'une période d'assèchement, gonflement lorsqu'il y a apport d'eau. Cette variation de volume est accompagnée d'une modification des caractéristiques mécaniques de ces sols.

Ces variations sont donc essentiellement gouvernées par les conditions météorologiques, mais une modification de l'équilibre hydrique établi (imperméabilisation, drainage, concentration de rejet d'eau pluviale....) ou une conception des fondations du bâtiment inadaptée à ces terrains sensibles peut tout à fait jouer un rôle pathogène.

La construction d'un bâtiment débute généralement par l'ouverture d'une fouille qui se traduit par une diminution de la charge appliquée sur le terrain d'assise. Cette diminution de charge peut provoquer un gonflement du sol en cas d'ouverture prolongée de la fouille (c'est pourquoi il est préconisé de limiter au maximum sa durée d'ouverture).

La contrainte appliquée augmente lors de la construction du bâtiment, et s'oppose plus ou moins au gonflement éventuel du sol. On constate en tout cas que plus le bâtiment est léger, plus la surcharge sur le terrain sera faible et donc plus l'amplitude des mouvements liés au phénomène de retrait-gonflement sera grande.

Une fois le bâtiment construit, la surface du sol qu'il occupe devient imperméable. L'évaporation ne peut plus se produire qu'en périphérie de la maison. Il apparaît donc un gradient entre le centre du bâtiment (où le sol est en équilibre hydrique) et les façades, ce qui explique que les fissures apparaissent de façon préférentielle dans les angles.

Une période de sécheresse provoque le retrait qui peut aller jusqu'à la fissuration du sol. Le retour à une période humide se traduit alors par une pénétration d'autant plus brutale de l'eau dans le sol par l'intermédiaire des fissures ouvertes, ce qui entraîne des phénomènes de gonflement. Le bâtiment en surface est donc soumis à des mouvements différentiels alternés dont l'influence finit par amoindrir la résistance de la structure. Contrairement à un phénomène de tassement des sols de remblais, dont les effets diminuent avec le temps, les désordres liés au retrait-gonflement des sols argileux évoluent d'abord lentement puis

s'amplifient lorsque le bâtiment perd de sa rigidité et que la structure originelle des sols s'altère.

Retrait et gonflement sont deux mécanismes liés. Il arrive que leurs effets se compensent (des fissures apparues en été se referment parfois en hiver), mais la variabilité des propriétés mécaniques des sols de fondations et l'hétérogénéité des structures (et des régimes de contraintes) font que les phénomènes sont rarement complètement réversibles.

L'intensité de ces variations de volume, ainsi que la profondeur de terrain affectée par ces mouvements de « retrait-gonflement » dépendent essentiellement :

- des caractéristiques du sol (nature, géométrie, hétérogénéité) ;
- de l'épaisseur de sol concernée par des variations de teneurs en eau : plus la couche de sol concernée par ces variations est épaisse, plus les mouvements en surface seront importants. L'amplitude des déformations s'amortit cependant assez rapidement avec la profondeur et on considère généralement qu'au-delà de 3 à 5 m, le phénomène s'atténue, car les variations saisonnières de teneurs en eau deviennent négligeables ;
- de l'intensité des facteurs climatiques (amplitude et surtout durée des périodes de déficit pluviométrique...) ;
- de facteurs d'environnement tels que :
 - . la végétation ;
 - . la topographie (pente) ;
 - . la présence d'eaux souterraines (nappe, source...) ;
 - . l'exposition (influence sur l'amplitude des phénomènes d'évaporation).

Ces considérations générales sur le mécanisme de retrait-gonflement permettent de mieux comprendre comment se produisent les sinistres « sécheresse » liés à des mouvements différentiels du sol argileux et quels sont les facteurs qui interviennent dans le processus. On distingue pour cela les facteurs de prédisposition (conditions nécessaires à l'apparition de ce phénomène), qui déterminent la répartition spatiale de l'aléa, et des facteurs qui vont influencer ce phénomène soit en le provoquant (facteurs de déclenchement), soit en accentuant les effets (facteurs aggravants).

2. Facteurs intervenant dans le mécanisme

2.1. Facteurs de prédisposition

Il s'agit des facteurs dont la présence induit le phénomène de retrait-gonflement mais ne suffit pas à le déclencher. Ces facteurs sont fixes ou évoluent très lentement avec le temps. Ils conditionnent la répartition spatiale du phénomène et permettent de caractériser la susceptibilité du milieu.

Vis à vis du phénomène de retrait-gonflement, la nature lithologique du sol constitue le facteur de prédisposition prédominant. Les terrains susceptibles de retrait-gonflement sont des formations argileuses au sens large, mais leur nature peut être très variable : dépôts sédimentaires argileux, calcaires argileux, marno-calcaires, dépôts alluvionnaires, colluvions, roches éruptives ou métamorphiques altérées, etc.

La géométrie de la formation géologique a une influence dans la mesure où l'épaisseur de la couche de sol argileux joue sur l'amplitude du phénomène. Une formation argileuse continue sera plus dangereuse qu'un simple inter-lit argileux entre deux banes calcaires. Mais cette dernière configuration peut dans certains cas conduire à l'apparition de désordres.

Le facteur principal est cependant lié à la nature minéralogique des composants argileux présents dans le sol. Un sol est généralement constitué d'un mélange de différents minéraux dont certains présentent une plus grande aptitude au phénomène de retrait-gonflement. Il s'agit essentiellement des smectites (famille de minéraux argileux tels que la montmorillonite), de certains interstratifiés, de la vermiculite et de certaines chlorites.

Les conditions d'évolution du sol après dépôt jouent également. Le contexte paléoclimatique auquel le sol a été soumis est susceptible de provoquer une évolution de sa composition minéralogique : une altération en climat chaud et humide (de type intertropical) facilite la formation de minéraux argileux gonflants. L'évolution des contraintes mécaniques appliquées intervient aussi : un dépôt vasard à structure lâche sera plus sensible au retrait qu'un matériau « surconsolidé » (sol ancien ayant subi un chargement supérieur à celui des terrains sus-jacents actuels), lequel présentera plutôt des risques de gonflement.

2.2. Facteurs déclenchants et/ou aggravants

Les facteurs de déclenchement sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait-gonflement mais qui n'ont d'effet significatif que s'il existe des facteurs de prédisposition préalables. La connaissance des facteurs déclenchants permet de déterminer l'occurrence du phénomène (autrement dit l'aléa et non plus seulement la susceptibilité).

Certains de ces facteurs ont plutôt un rôle aggravant : ils ne suffisent pas à eux seuls à déclencher le phénomène, mais leur présence contribue à en alourdir l'impact.

2.2.1. Phénomènes climatiques

Les variations climatiques constituent le principal facteur de déclenchement. Les deux paramètres importants sont les précipitations et l'évapotranspiration.

En l'absence de nappe phréatique, ces deux paramètres contribuent en effet fortement aux variations de teneurs en eau dans la tranche superficielle des sols (que l'on peut considérer comme les deux premiers mètres sous la surface du sol).

L'évapotranspiration est la somme de l'évaporation (liée aux conditions de température, de vent et d'ensoleillement) et de la transpiration (eau absorbée par la végétation). Elle est mesurée dans quelques stations météorologiques mais ne constitue jamais qu'une approximation puisqu'elle dépend étroitement des conditions locales de végétation.

On raisonne en général sur les hauteurs de pluies efficaces, qui correspondent aux précipitations diminuées de l'évapotranspiration. Malheureusement, il est très difficile de relier la répartition dans le temps des hauteurs de pluies efficaces avec l'évolution des teneurs en eau dans le sol, même si l'on observe évidemment qu'après une période de sécheresse prolongée la teneur en eau dans la tranche superficielle de sol a tendance à diminuer tandis que l'épaisseur de la tranche de sol concernée par la dessiccation augmente, et ceci d'autant plus que cette période se prolonge.

On peut établir des bilans hydriques en prenant en compte la quantité d'eau réellement infiltrée (ce qui suppose d'estimer non seulement l'évaporation mais aussi le ruissellement), mais toute la difficulté est de connaître la réserve utile des sols, c'est-à-dire leur capacité à

emmagasiner de l'eau et à la restituer ensuite (par évaporation ou en la transférant à la végétation par son système racinaire). Les bilans établis selon la méthode de Thornthwaite supposent arbitrairement que la réserve utile des sols est pleine en début d'année, alors que les évolutions de celle-ci peuvent être très variables.

2.2.2. Actions anthropiques

Certains sinistres « sécheresse » ne sont pas déclenchés par un phénomène climatique, par nature imprévisible, mais par une action humaine.

Des travaux d'aménagement, en modifiant la répartition des écoulements superficiels et souterrains, ainsi que les possibilités d'évaporation naturelle, peuvent entraîner des modifications dans l'évolution des teneurs en eau de la tranche de sol superficielle.

La mise en place de drains à proximité d'un bâtiment peut provoquer un abaissement local des teneurs en eau et entraîner des mouvements différentiels au voisinage. Inversement, une fuite dans un réseau enterré augmente localement la teneur en eau et peut provoquer, outre une érosion localisée, un gonflement du sol qui déstabilisera un bâtiment situé à proximité. Dans le cas d'une conduite d'eaux usées, le phénomène peut d'ailleurs être aggravé par la présence de certains ions qui modifient le comportement mécanique des argiles et accentuent leurs déformations.

La concentration d'eau pluviale ou de ruissellement au droit de la construction joue en particulier un rôle pathogène déterminant.

Par ailleurs, la présence de sources de chaleur en sous-sol (four ou chaudière) à proximité d'un mur peut dans certains cas accentuer la dessiccation du sol dans le voisinage immédiat et entraîner l'apparition de désordres localisés.

Enfin, des défauts de conception de la construction tant au niveau des fondations (ancrage à des niveaux différents, bâtiment construit sur sous-sol partiel, etc.) que de la structure elle-même (par exemple, absence de joints entre bâtiments accolés mais fondés de manière différente) constituent un facteur aggravant indéniable qui explique l'apparition de désordres sur certains bâtiments, même en période de sécheresse à caractère non exceptionnel.

2.2.3. Conditions hydrogéologiques

La présence ou non d'une nappe, ainsi que l'évolution de son niveau en période de sécheresse, jouent un rôle important dans les manifestations du phénomène de retrait-gonflement.

La présence d'une nappe permanente à faible profondeur (c'est-à-dire à moins de 4 m sous le terrain naturel) permet en général d'éviter la dessiccation de la tranche de sol superficielle.

Inversement, le rabattement de la nappe (sous l'influence de pompes situées à proximité, ou du fait d'un abaissement généralisé du niveau) ou le tarissement des circulations d'eau superficielles en période de sécheresse provoque une aggravation de la dessiccation dans la tranche de sol soumise à l'évaporation.

Pour exemple, dans le cas d'une formation argileuse surmontant une couche sableuse habituellement saturée en eau, le dénoyage de cette dernière provoque l'arrêt des remontées capillaires dans le terrain argileux et contribue à sa dessiccation.

2.2.4. Topographie

Hormis les phénomènes de reptation en fonction de la pente, les constructions sur terrain pentu peuvent être propices à l'apparition de désordres issus de mouvements différentiels du terrain d'assise sous l'effet de retrait-gonflement.

En effet, plusieurs caractères propres à ces terrains sont à considérer :

- le ruissellement naturel limite leur recharge en eau, ce qui accentue le phénomène de dessiccation du sol;
- un terrain en pente exposé au Sud sera plus sensible à l'évaporation, du fait de l'ensoleillement, qu'un terrain plat ou exposé différemment ;
- les fondations étant généralement descendues partout à la même cote se trouvent de fait ancrées plus superficiellement du côté aval ;
- enfin, les fondations d'un bâtiment sur terrain pentu se comportent comme une barrière hydraulique vis-à-vis des circulations d'eaux dans les couches superficielles le long du versant. Le sol à l'amont tend donc à conserver une teneur en eau plus importante qu'à l'aval.

2.2.5. Végétation

La présence de végétation arborée à proximité d'un édifice construit sur sol sensible peut, à elle seule, constituer un facteur déclenchant, même si, le plus souvent, elle n'est qu'un élément aggravant.

Les racines des arbres soutirent l'eau contenue dans le sol, par un mécanisme de succion. Cette succion crée une dépression locale autour du système racinaire, ce qui se traduit par un gradient de teneur en eau dans le sol. Celui-ci étant en général faiblement perméable du fait de sa nature argileuse, le rééquilibrage des teneurs en eau est très lent.

Ce phénomène de succion peut alors provoquer un tassement localisé du sol autour de l'arbre. Si la distance au bâtiment n'est pas suffisante, cela peut entraîner des désordres au niveau des fondations, et à terme sur la bâtisse elle-même.

On considère en général que l'influence d'un arbre adulte se fait sentir jusqu'à une distance égale à une fois et demi sa hauteur. Les racines seront naturellement incitées à se développer en direction de la maison puisque celle-ci limite l'évaporation et maintient donc sous sa surface une zone de sol plus humide. Contrairement au processus d'évaporation qui affecte surtout la tranche superficielle des deux premiers mètres, les racines d'arbres ont une influence jusqu'à 4 à 5 m de profondeur, voire davantage.

Le phénomène sera d'autant plus important que l'arbre est en pleine croissance et qu'il a besoin de plus d'eau. Ainsi on considère qu'un peuplier ou un saule adulte a besoin de 300 l d'eau par jour en été. En France, les arbres considérés comme les plus dangereux du fait de leur influence sur les phénomènes de retrait, sont les chênes, les peupliers, les saules et les cèdres. Des massifs de buissons ou arbustes situés près des façades peuvent cependant causer aussi des dégâts.

Par ailleurs, des risques importants de désordres par gonflement de sols argileux sont susceptibles d'apparaître, souvent plusieurs années après la construction de bâtiments, lorsque ces derniers ont été implantés sur des terrains anciennement boisés et qui ont été défrichés pour les besoins du lotissement. La présence de ces arbres induisait en effet une modification importante de l'équilibre hydrique du sol, et ceci sur plusieurs mètres de profondeur. Leur suppression se traduit par une diminution progressive de la succion, l'eau

infiltrée n'étant plus absorbée par le système racinaire. Il s'ensuit un réajustement du profil hydrique, susceptible d'entraîner l'apparition d'un gonflement lent mais continu.

.3. Mécanismes et manifestations des désordres

Les mouvements différentiels du terrain d'assise d'une construction se traduisent par l'apparition de désordres qui affectent l'ensemble du bâti et qui sont en général les suivants :

Gros-œuvre :

- fissuration des structures enterrées ou aériennes ;
- déversement de structures fondées de manière hétérogène;
- désencastrement des éléments de charpente ou de chaînage ;
- dislocation des cloisons.

Second-œuvre :

- distorsion des ouvertures ;
- décollement des éléments composites (carrelage, plâtres...) ;
- rupture de tuyauteries et canalisations.

Aménagement extérieur :

- fissuration des terrasses ;
- décollement des bâtiments annexes, terrasses, perrons ;

La nature, l'intensité et la localisation de ces désordres dépendent de la structure de la construction, du type de fondation réalisée et bien sûr de l'importance des mouvements différentiels de terrain subis.

L'exemple type de la maison sinistrée par la sécheresse est :

- une maison individuelle (structure légère) ;
- à simple rez-de-chaussée avec dallage sur terre-plein voire sous-sol partiel ;
- fondée de façon relativement superficielle, généralement sur des semelles continues, peu ou non armées et peu profondes (inférieur à 80 cm) ;
- avec une structure en maçonnerie peu rigide, sans chaînage horizontal ;

et reposant sur un sol argileux.

COMMUNE DE

**PREVENTION DES RISQUES
RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

MODELE DE REGLEMENT



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



direction
départementale
de l'équipement
Dordogne

Titre I - Portée du règlement

Article I-1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la commune de . Il détermine les mesures de prévention des risques naturels de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

En application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, le plan de zonage comprend les zones suivantes délimitées en fonction de l'intensité des risques encourus :

- une zone fortement exposée (B1) ;
- une zone moyennement exposée (B2).

Le reste du territoire de la commune est en zone blanche, où aucun phénomène de retrait gonflement des argiles n'a été constaté à ce jour, mais qui doit cependant faire l'objet d'une attention particulière sous forme d'une information sur la potentialité d'un risque lors de chaque de délivrance d'autorisation d'urbanisme .

Article I-2 - Effets du P.P.R.

Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au POS ou PLU, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. Les mesures prescrites dans le présent règlement sont mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre. Conformément à l'article L.526-5 du Code de l'Environnement, le non-respect des mesures rendues obligatoires est passible des peines prévues à l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme.

Selon les dispositions de l'article L.125-6 du Code des Assurances, l'obligation de garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles prévue à l'article L.125-2 du même code ne s'impose pas aux entreprises d'assurance à l'égard des biens immobiliers construits en violation des règles prescrites. Toutefois, cette dérogation ne peut intervenir que lors de la conclusion initiale ou du renouvellement du contrat d'assurance.

TITRE II - Réglementation des projets

Les dispositions du présent titre sont définies en application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, sans préjudice des règles normatives en vigueur. Elles s'appliquent à l'ensemble des zones à risques délimitées sur le plan du zonage réglementaire, sauf dispositions contraires explicitement mentionnées.

Chapitre I- Mesures applicables aux constructions nouvelles

Sous chapitre I-1 Mesures applicables aux bâtiments à usage d'habitations individuelles hors opérations groupées

Article I-1-1 - Est interdite :

- l'exécution d'un sous-sol partiel sauf si son exécution est justifiée par une étude géotechnique spécifique avec réalisation de fondations adaptées .

Article I-1-2 - Sont prescrites :

A défaut d'étude géotechnique couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction aux caractéristiques du site, conformément à la mission géotechnique type G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500 (1), les dispositions suivantes :

- I-1-2-1 - la profondeur minimum des fondations est fixée à :
 - 0,80 m en zone moyennement exposée (B2) ;
 - 1,20 m en zone fortement exposée (B1) ;sauf rencontre de sols durs non argileux à une profondeur inférieure ;
- sur terrain en pente et pour des constructions réalisées sur plate-forme en déblai ou déblai-remblais, ces fondations doivent être descendues à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
- les fondations sur semelles doivent être continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations de la norme DTU 13-12 (1) : Règles pour le calcul des fondations superficielles (DTU : document technique unifié et ses annexes).
- I-1-2-2 : les dispositions de conception et de réalisation des constructions suivantes :
 - toutes parties de bâtiment fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements ou des soulèvements différentiels doivent être désolidarisées et séparées par un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction ;
 - les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné selon les préconisations de la norme DTU 20-1 (1) : Règles de calcul et dispositions constructives minimales ;

- la réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol total est prescrite sauf si le dallage sur terre-plein fait l'objet de dispositions assurant l'atténuation du risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations ;
- la mise en place d'un dispositif d'isolation thermique des murs en cas de source de chaleur en sous-sol.

Sous chapitre I-2 Mesures applicables à tous les autres bâtiments.

Ces mesures s'appliquent notamment :

- aux bâtiments à usage autre qu'habitation à l'exception des bâtiments à usage agricole et des annexes d'habitation non accolées
- aux opérations d'habitat groupé
- aux bâtiments d'habitation collectifs

Article I-2-1 - Est prescrite :

- la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives nécessaires pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré de tassement ou de soulèvement différentiel et couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction aux caractéristiques du site, conformément à la mission géotechnique type G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500 (1).

Chapitre II- Mesures applicables à l'environnement immédiat de l'ensemble des constructions projetées

A défaut d'investigations ou d'études réalisées dans le cadre des missions géotechniques définies dans la norme NP P94-500 (1) et aboutissant à des dispositions contraaires, les mesures suivantes sont applicables :

Article II-1 - Sont interdits :

- toute plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau à une distance de la construction inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) sauf mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m ;
- tout pompage à usage domestique entre début mai et début octobre dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 m.

Article II-2 - Sont prescrits :

- le rejet des eaux pluviales ou usées dans le réseau collectif lorsqu'il existe. A défaut, les éventuels rejets ou puits d'infiltration doivent être situés à une distance minimale de 10 m de toute construction ;

- la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (joints souples...) ;
- la récupération des eaux de ruissellement et leur évacuation des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ;
- la mise en place, sur toute la périphérie de la construction, d'un dispositif d'une largeur minimale de 1,50 m, s'opposant à l'évaporation, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation de type caniveau ; il peut être dérogé à cette prescription en cas d'impossibilité matérielle (maison construite en limite de propriété par exemple).
- le captage des écoulements épidermiques lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique situé à une distance minimale de 2 m de toute construction ;
- l'arrachage des arbres et arbustes avides d'eau existants situés à une distance de l'emprise de la construction projetée inférieure à leur hauteur à maturité. En zone fortement exposée (B1), un délai minimum de un an doit être respecté entre cet arrachage et le démarrage des travaux de construction lorsque le déboisement concerne des arbres de grande taille (plus de 10 m de haut) ou en nombre important (plus de cinq). Toutefois ce délai pourra être ramené à six mois si il est compris entre octobre et avril .
- à défaut de possibilité d'abattage des arbres situés à une distance de l'emprise de la construction inférieure à leur hauteur à maturité, la mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m.

Titre III- Mesures applicables aux constructions existantes

Les dispositions du présent titre s'appliquent à l'ensemble des zones à risques délimitées sur le plan de zonage réglementaire, sauf dispositions particulières résultant d'investigations ou d'études réalisées dans le cadre des missions géotechniques définies dans la norme NF P94-500.

Article III-1 - Sont définies les mesures suivantes :

- 1- le respect d'une distance supérieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau, sauf mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m ;
- 2- l'élagage voire l'arrachage des arbres ou arbustes avides d'eau implantés à une distance de la construction inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), sauf mise en place d'un écran anti-racine d'une profondeur minimale de 2 m ;
- 3- le respect des mesures préconisées par une étude de faisabilité, en application de la mission géotechnique G12 spécifiée dans la norme NF P94-500 (1), pour les travaux de déblais ou de remblais modifiant localement la profondeur d'encastrement des fondations ;
- 4- l'interdiction de pompage, à usage domestique, entre mai et octobre dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 m.
- 5- le raccordement des canalisations d'eaux usées et pluviales au réseau collectif lorsqu'il existe ;
- 6- la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (joints souples...) en cas de remplacement de ces dernières.
- 7- la récupération des eaux de ruissellement et son évacuation des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ;

Article III-2

Les mesures 1, 3 et 6 définies à l'article III-1 sont rendues immédiatement obligatoires en zone fortement exposée (B1).

Article III-4

La mesure 4 définie à l'article III-1 est rendue obligatoire dans un délai de 1 an en zone fortement exposée (B1).

Article III-3

La mesure 5 définie à l'article III-1 est rendue obligatoire dans un délai de 2 ans en zone fortement exposée (B1) et en zone moyennement exposée (B2).

Article III-5

Les mesures 2, et 7 définies à l'article III-1 sont rendues obligatoires dans un délai de 5 ans en zone fortement exposée (B1).

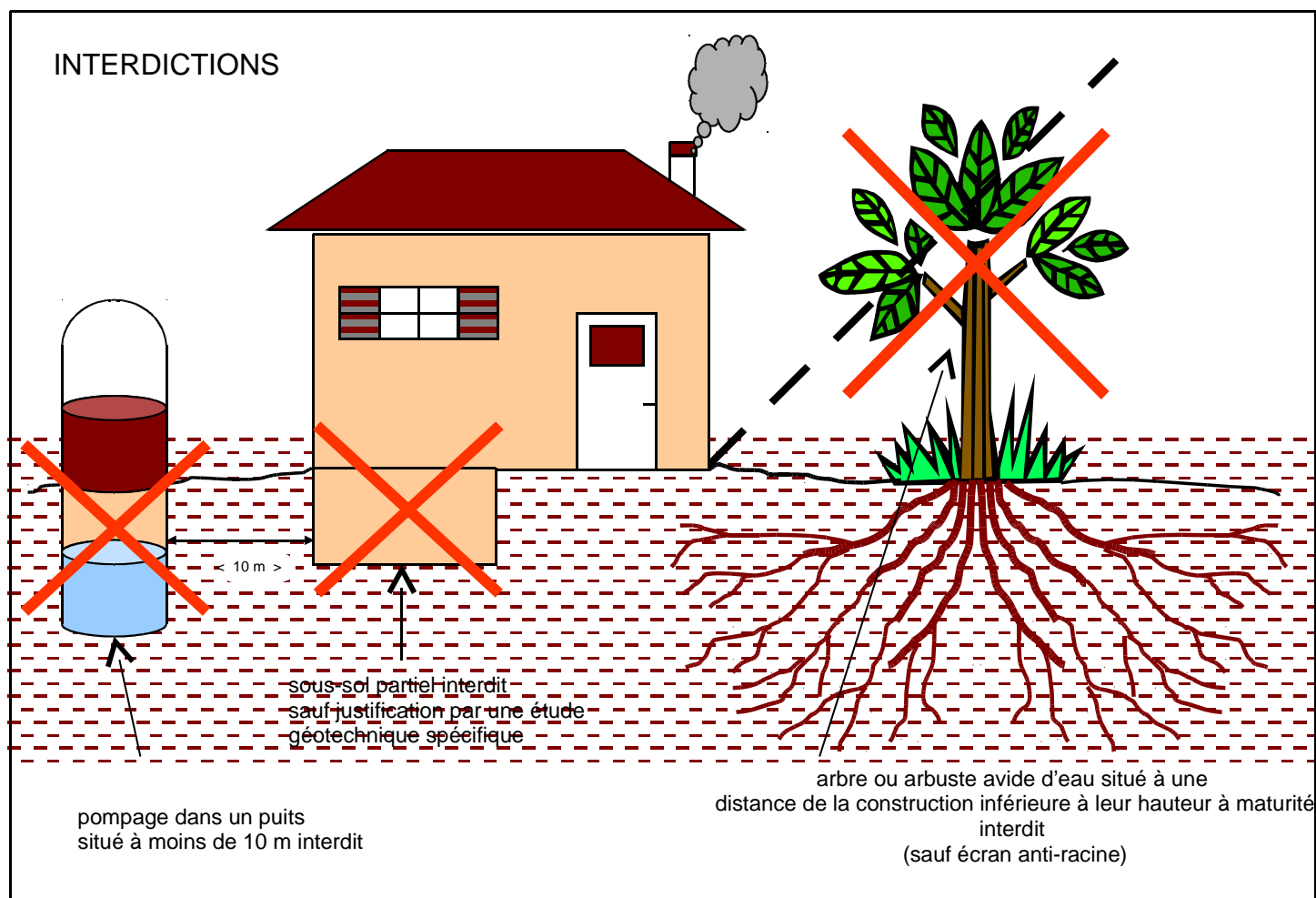
Article III-6

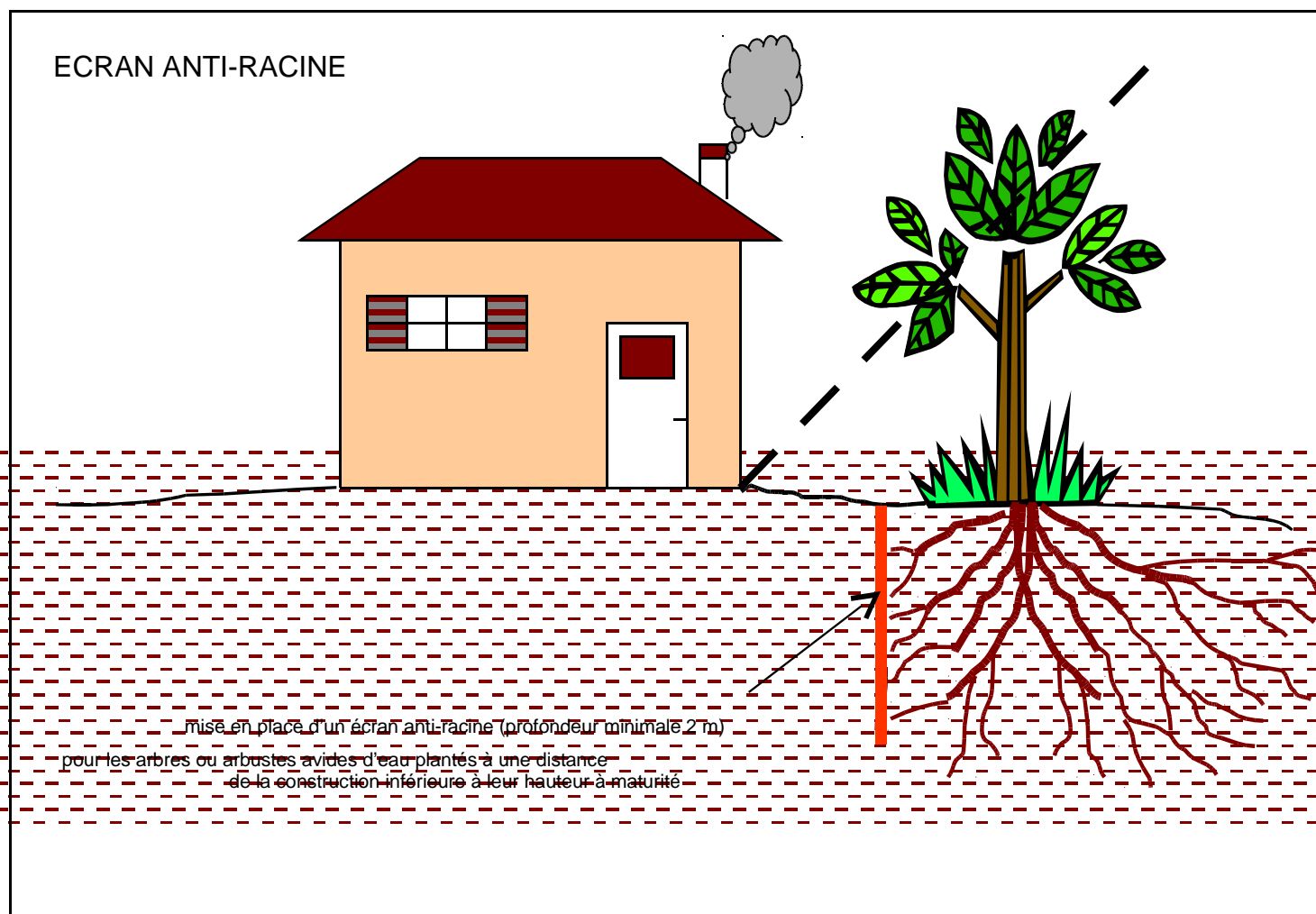
La mesure 1 définie à l'article III-1 est rendue immédiatement obligatoire en zone moyennement exposée (B2).

(1), tous ces documents sont disponibles auprès de l'AFNOR

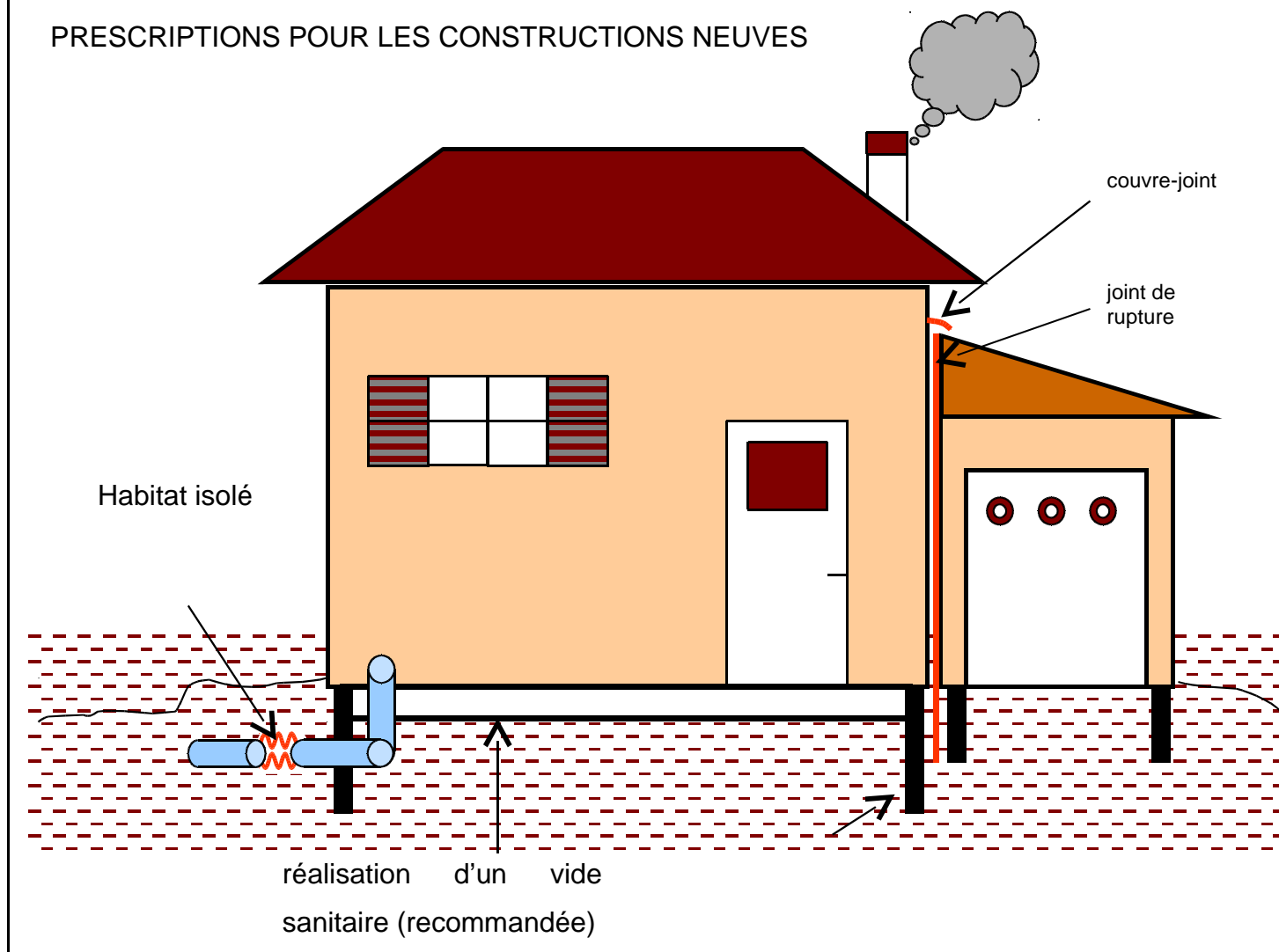
Illustration des principales dispositions réglementaires de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement

Les illustrations qui suivent présentent une partie des prescriptions et recommandations destinées à s'appliquer dans la zone réglementée par le PPR. Suivant le type de construction (existante ou projetée) et la zone réglementée (B1 ou B2) certaines de ces mesures sont obligatoires, d'autres non, et l'on se reportera donc au règlement pour obtenir toutes les précisions nécessaires.





PRESCRIPTIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES



ANNEXES 4 – Risque incendie de forêt



Les Services de l'État en Dordogne

Direction Départementale des Territoires de la Dordogne
Service Économie des Territoires, Agriculture et Forêts
Pôle Forêts
Cité administrative
24024 PERIGUEUX CEDEX
Affaire suivie par : Pôle Forêts / Danielle LALOI
email : danielle.laloi@dordogne.gouv.fr
Tél. : 05 53 45 56 42 – Fax : 05 53 45 56 50

Périgueux, le 29/01/2013

DONNEES FORESTIERES A METTRE A DISPOSITION DANS LE CADRE DU PAC

les documents cartographiques sont disponibles sur le site portail des services de l'État
<http://www.dordogne.pref.gouv.fr> rubrique Les actions de l'État / Agriculture et forêt / Forêt et Bois

RISQUE INCENDIE DE FORETS

OBJECTIF : attirer l'attention des collectivités et particulièrement celles situées dans les zones les plus sensibles au risque, sur l'obligation de prise en compte de ce risque avec une attention particulière à porter notamment sur les interfaces urbain/forêt, le débroussaillage, l'accessibilité pour les secours, la disponibilité en eau pour la lutte...

CARTES : issues de l'atlas du risque incendie de forêts

- Nombre de départs de feux par commune 2001-2007
- Surfaces brûlées par commune 2001-2007
- carte d'aléa (niveau infra communal)
- Nombre d'habitations en zone sensible par commune
- Nombre d'habitations isolées en zone sensible par commune
- Indice synthétique pour les habitations (indice croisant les 2 données précédentes)
- Estimation par commune des surfaces à débroussailler autour des habitations
- Synthèse du risque / approche par grands ensembles géographiques

COMMENTAIRE relatif aux cartes : consultables sous <http://www.dordogne.pref.gouv.fr> rubrique Les actions de l'État / agriculture et forêts / forêt et bois / urbanisation et risque d'incendie de forêt en Dordogne

Les cartes présentées ont été établies à partir de données dont les niveaux de mise à jour et de précision sont hétérogènes.

Bien que les données soient pour partie représentées à l'échelle communale, leur interprétation doit être faite par grands ensembles géographiques.

La fiabilité de l'information ne saurait être garantie aux niveaux communal ou infra communal.

TEXTES (au titre du droit forestier)

- **Code Forestier / Livre III / Titre IV / Défrichements** notamment article L341-5 alinéa 9 et articles suivants relatifs aux motifs de refus des autorisations de défrichement.

L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire :

... 9° A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

- **Code Forestier / Livre Ier/ Titre III Défense et lutte contre les incendies** notamment articles L134-6 et suivants relatifs au débroussaillage obligatoire.

Rappel : la Dordogne est classée au titre de l'article L133-1 du Code Forestier, territoire réputé particulièrement exposé aux risques d'incendie de forêt. Ce classement induit notamment des obligations concernant le débroussaillage dans les zones sensibles au risque d'incendie de forêt, ces zones étant constituées des bois, forêts, plantations forestières, reboisements, coupes rases, landes et d'une zone périphérique de 200 mètres de large autour de ces formations.

Les obligations de débroussaillage sont décrites à l'article L134-6 du code forestier.

Une approche cartographique de la zone sensible est consultable sous <http://www.dordogne.pref.gouv.fr> rubrique Les actions de l'État / agriculture et forêt / forêt et bois / une approche cartographique des zones sensibles au risque d'incendie de forêt

Adresse postale : Les Services de l'État – Cité administrative – DDT – Service Économie des Territoires, Agriculture et Forêts – Pôle Forêts – 24024 PERIGUEUX CEDEX

Adresse physique : DDT – 16 rue du 26ième RI – 24016 PERIGUEUX CEDEX

Les obligations légales de débroussaillage et les documents d'urbanisme

L'article L134-15 du code forestier prévoit désormais (ordonnance N°2012-92 du 26/01/2012) que **certaines des obligations légales de débroussaillage soient annexées aux Plans Locaux d'Urbanisme ou aux documents d'urbanisme en tenant lieu.**

- article L134-15 du code forestier

Lorsque des terrains sont concernés par une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions des articles [L. 134-5](#) et [L. 134-6](#), cette obligation est annexée aux plans locaux d'urbanisme ou aux documents d'urbanisme en tenant lieu.

- article R134-6 du code forestier

Les obligations à caractère permanent qui sont annexées au plan local d'urbanisme ou au document en tenant lieu sont celles mentionnées à l'[article L. 134-5](#) et aux 3°, 5° et 6° de l'[article L. 134-6](#).

Ainsi, doivent désormais être annexées aux PLU ou aux documents d'urbanisme en tenant lieu, les obligations de débroussaillage concernant notamment :

- les zones urbaines,
- les zones d'aménagement concerté (ZAC),
- les associations foncières urbaines (AFU),
- les lotissements,
- les terrains de camping soumis à permis d'aménager (1),
- les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs (1),
- les terrains bâtis ou non bâtis permettant l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs(1)

Pour tous ces terrains, le débroussaillage doit être réalisé sur toute la surface située en zone sensible (c'est-à-dire située en forêt ou à moins de 200 mètres d'une lisière boisée). Les travaux sont à la charge du propriétaire des terrains.

Tous les PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu qui n'ont pas fait l'objet d'une adoption définitive avant le 1er/07/2012 doivent désormais comporter une annexe sur laquelle figurent ces obligations de débroussaillage.

En plus de ces obligations qui doivent figurer en annexe du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, d'autres obligations de débroussaillage s'appliquent sans qu'il soit obligatoire de les faire figurer en annexe du PLU. Il s'agit des obligations définies par les alinéas 1° et 2° de l'article L134-6 du code forestier :

- Le débroussaillage est obligatoire sur les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres autour de ces constructions, chantiers ou installations et 10 mètres de part et d'autre des voies privées d'accès à ces constructions. Les travaux sont à la charge des propriétaires des constructions.
- Pour les trois dernières catégories citées ci-avant relatives à l'hébergement de plein-air (1), les propriétaires sont également soumis à l'obligation de débroussailler une bande de 50 mètres autour de l'emprise de leur établissement (distance mesurée à partir des emplacements ou installations situés le plus en périphérie).

Une information sur l'existence de ces deux types d'obligations, bien que non obligatoire dans le PLU ou le document d'urbanisme, est recommandée.

Le contrôle de l'exécution des obligations de débroussaillage est assuré par le maire (article 134-7 du code forestier).

Adresse postale : Les Services de l'État – Cité administrative – DDT – Service Économie des Territoires, Agriculture et Forêts – Pôle Forêts – 24024 PERIGUEUX CEDEX

Adresse physique : DDT – 16 rue du 26ième RI – 24016 PERIGUEUX CEDEX

DEFRICHEMENT

OBJECTIF : attirer l'attention des collectivités sur le droit relatif à la préservation et au maintien de certains espaces forestiers

TEXTES

Code Forestier / Livre III / Titre IV / Défrichements notamment article L341-5

L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire :

- 1° au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;
- 2° à la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;
- 3° à l'existence des sources, cours d'eau et zones humides et plus généralement à la qualité des eaux ;
- 4° à la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;
- 5° à la défense nationale ;
- 6° à la salubrité publique ;
- 7° à la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers ;
- 8° à l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;
- 9° à la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

FORETS EXPLOITEES

OBJECTIF : attirer l'attention des collectivités sur l'enjeu de la forêt de production notamment lorsque les investissements publics en faveur de la forêt sont élevés et concernent des surfaces significatives. Les collectivités doivent aussi être averties de l'éventualité de l'application de l'alinéa 7 de l'article L341-5 du Code Forestier.

CARTES : investissements plan chablis consultables sous <http://www.dordogne.pref.gouv.fr> rubrique Les actions de l'État / agriculture et forêt / forêt et bois / bilan de la tempête de décembre 1999 (plan chablis)

cartes relatives à la remise en valeur de la forêt sinistrée par la tempête de décembre 1999 (Martin)

- carte des surfaces aidées et tranches de montants engagés pour le nettoyage par commune
- carte des surfaces aidées et tranches de montants engagés pour le reboisement par commune

NB : attention, ces cartes ne reflètent pas la totalité des investissements forestiers. Il ne s'agit que d'une indication relative à la remise en valeur après la tempête Martin de décembre 1999 (surfaces dont la remise en valeur forestière est réalisée ou prévue et montants d'aides correspondants de l'État et l'Europe – période de référence 2000-2012).

TEXTES

- **Code Forestier / Livre III / Titre IV / Défrichements** notamment article L341-5 alinéa 7 et articles suivants relatifs aux motifs de refus des autorisations de défrichement.

L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire :

7° à la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers.

FORETS SOUS ENGAGEMENTS FISCAUX

OBJECTIF : rappeler l'existence d'engagements trentenaires de maintien de l'état boisé sur certains espaces forestiers en contrepartie d'avantages fiscaux consentis aux propriétaires lors des successions et donations (régime Monichon) ou au titre de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF). Il y a des conséquences financières pour les propriétaires successifs en cas de rupture de cet engagement.

CARTES : non disponibles à ce stade

TEXTES

- **article 793 du Code Général des Impôts** alinéas 1-3° et 2-2°
- **article 885 D du Code Général des Impôts**

Les terrains forestiers concernés par les engagements relatifs au régime Monichon font l'objet d'une inscription hypothécaire au profit du Trésor Public.

Adresse postale : Les Services de l'État – Cité administrative – DDT – Service Économie des Territoires, Agriculture et Forêts – Pôle Forêts – 24024 PERIGUEUX CEDEX

Adresse physique : DDT – 16 rue du 26ième RI – 24016 PERIGUEUX CEDEX

Annexe 5 – Plan des servitudes

