



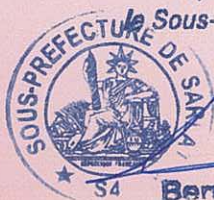
COMMUNE DE NABIRAT



Carte Communale

Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral du - 8 MARS 2010

Pour la Préfète de la Dordogne,
et par délégation,
le Sous-Prefet de Sarlat



Bernard MUSSET

Rapport de présentation

Pièce n°1

Cabinet Albrand-Angibault

12, Avenue du Colonel KAUFFMANN

24200 SARLAT LA CANEDA

Sous-Préfecture de SARLAT (Dordogne)
REÇU LE

11 JAN. 2010

(Loi n° 92 213 du 02.03.1982)

SOMMAIRE

A – PRÉAMBULE	3
I. Le régime juridique des cartes communales.....	4
II. Objet des cartes communales.....	4
III. La procédure d'élaboration.....	6
IV. Contenu matériel	7
V. Le droit de préemption.....	8
VI. La révision de la carte communale.....	8
 B – DIAGNOSTIC	 9
I. Présentation de la commune	10
1.1. Histoire	10
1.2. Situation géographique et contexte administratif	10
1.3. Le milieu physique.....	11
1.4. État de l'urbanisation	13
II. Analyse de l'état et des prévisions de développement	14
2-1 – Évolution démographique.....	14
2-2 – Évolution de la population active	15
2-3 – Analyse de l'état des constructions et de l'habitat.....	16
2-4 – Situation de l'activité agricole et forestière.....	19
2-5 – Situation de l'activité touristique et de loisir.....	21
2-6 – Situation de l'activité artisanale et commerciale	21
III. Analyse de l'état initial de l'environnement	22
3-1 – L'inscription et le classement de sites ou de monuments naturels.....	22
3-2 – La ZNIEFF n° 2621 de type II.....	22
3-3 – Les autres sites et monuments remarquables.....	23
3-4 – Installation classée.....	24
3-5 – Les plans d'épandage et bâtiments d'élevage	24
3-6 – Les risques naturels	24

C – LES CHOIX DE LA COMMUNE	26
I. Les choix/Généralités	27
1.1. Les critères de mise en place de la carte communale	28
1.2. Les critères de mise en place du zonage	30
II. Description détaillée du zonage.....	32
2-1 – Zones constructibles réservées à l’habitation	32
2-2 – Zones constructibles réservées aux activités touristiques	37
2-3– Zones constructibles réservées aux activités commerciales et artisanales	38
2-4– Zone de préemption.....	39
D – EVALUATION DE L’INCIDENCE DES CHOIX	40
I. L’activité économique : prévisions de développement.....	41
1-1 – L’agriculture	41
1-2 – Les activités touristiques	41
II. Les équipements publics	41
2- 1 – La voirie	41
2-2 – L’adduction d’eau	41
2-3 – La défense contre les incendies.....	42
2-4 – L’assainissement.....	42
2-5 – Les équipements de superstructure	43
2-6 – La collecte des ordures ménagères.....	43
III. Les espaces, sites et paysages naturels et agricoles.....	43
3-1 – Une utilisation économe des espaces naturels et ruraux	43
3-2 – Une protection des espaces naturels et des paysages.....	43
3-3 – La sauvegarde du patrimoine bâti et des ensembles urbains traditionnels.....	44
E – ANNEXES.....	45

A – PRÉAMBULE

La commune de Nabirat ne dispose actuellement pas de document d'urbanisme. C'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'impose et par delà, la règle de la constructibilité limitée. (article L 111-1-2 et suivants du code de l'urbanisme). En vertu de cette dernière, seuls les espaces déjà urbanisés de la commune, peuvent donner lieu à autorisation d'occupation du sol. Bien que le code de l'urbanisme prévoit quelques exceptions à cette règle, la municipalité a considéré qu'elle n'était plus adaptée aux besoins de gestion actuels de son espace. En effet la pression foncière, matérialisée par une demande toujours croissante de terrains à bâtir, exige l'adoption d'un outil de maîtrise de l'urbanisation plus efficace.

Dans ce contexte la commune a donc décidé, par une délibération en date du 28 janvier 2002, de recourir à l'élaboration d'une carte communale. Cet instrument de planification souple qu'est la carte communale a été profondément réformé par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU). Son régime a été modifié et complété par la loi n° 2003-590 du 02 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat (loi UH).

Il s'agit pour la municipalité d'adopter un document d'urbanisme conforme à ces nouvelles dispositions lui permettant de perpétuer une politique urbaine dont elle a désormais l'expérience. Les motivations principales du conseil municipal sont donc de deux ordres :

- Élaborer une carte communale conforme à l'état du droit positif,
- Se doter d'un outil de planification et de maîtrise de l'urbanisation efficace.

I. Le régime juridique des cartes communales

L'objectif de loi SRU, en instituant les cartes communales, est de mettre en place un document d'urbanisme simplifié, au régime juridique souple, adapté à la situation des petites communes, notamment rurales, où une certaine pression foncière s'exerce, sans pour autant qu'elle ne justifie l'adoption d'un instrument plus lourd comme le Plan Local d'Urbanisme. La loi introduit en conséquent de nouveaux articles L. 124-1 à L. 124-4 au code de l'urbanisme qui constituent désormais les fondements légaux des cartes communales. Le décret n°2001-260 du 27 mars 2001, codifié aux articles R. 124-1 à R. 124-8 C.Urb, est venu préciser leur contenu et leurs règles d'élaboration et de révision. La loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 est venue modifier cette procédure d'élaboration sur plusieurs points importants.

II. Objet des cartes communales

Les cartes communales sont de vrais documents d'urbanisme, soumises aux mêmes contraintes que ces derniers. Elles procèdent essentiellement à une délimitation des zones constructibles et non constructibles du territoire communal.

• Un vrai document d'urbanisme pour la commune

La loi fait de la carte communale un vrai document d'urbanisme. En effet, leur régime est prévu par le code de l'urbanisme au même titre que les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU). Elles sont de plus, soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est plus limitée. Surtout elles produisent les effets juridiques des documents d'urbanisme : ainsi les cartes communales approuvées sont d'une part opposables aux tiers et peuvent

fonder un refus de permis de construire ; d'autre part elles entraînent le transfert, aux communes qui le souhaitent, des compétences en matière de délivrance des autorisations d'occupation du sol.

Vrai document d'urbanisme, les cartes communales sont soumises aux principes généraux du droit de l'urbanisme de l'article L.110 du code de l'urbanisme. Elles doivent également respecter les principes généraux des documents d'urbanisme définis par l'article L.121-1 du même code : principe d'équilibre entre développement urbain et protection des espaces naturels, principe de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines et principe d'utilisation économe de l'espace.

• *Une délimitation des zones constructibles et non constructibles de la commune*

L'article L. 124-2 du C.Urb indique que les cartes communales « délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où elles ne sont pas admises » sauf exceptions. Ces exceptions ont été élargies par la loi UH du 2 juillet 2003. Ainsi, dans les secteurs classés comme inconstructibles, restent possibles : l'adaptation, la réfection, l'extension et désormais *le changement de destination* des constructions existantes, ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales distinguent donc un zonage des secteurs constructibles et inconstructibles, ce qui permet d'éviter les décisions au cas par cas. Ces documents d'urbanisme peuvent élargir le périmètre constructible au delà des parties actuellement urbanisées ou créer de nouveaux secteurs constructibles, qui ne sont pas obligatoirement situés en continuité de l'urbanisation existante. Elles peuvent également classer en zone inconstructible des terrains inclus dans les parties actuellement urbanisées de la commune.

Ces zones sont définies par un ou plusieurs documents graphiques qui deviennent opposables et **délimitent quatre types de zones :**

► **les zones constructibles : Les zones urbaines, dites "zones U"**, concernent les secteurs déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants ou, en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les constructions sont autorisées dans ces zones sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er au titre 1er du livre 1er du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme).

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

► **les zones permettant d'accueillir des activités (Zones Ut, Ua...)** : Ces secteurs sont réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées telles que les zones touristiques dites Ut (camping), ou les zones artisanales Ua (zones d'activités).

► **les zones naturelles, dites "zones N"** : ces secteurs de la commune sont protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou agricole, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont inconstructibles et ne peuvent accueillir de constructions nouvelles, à l'exception comme il est précisé dans

l'Article *R. 124-3 du code l'Urbanisme « de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ».

▀ les zones où la reconstruction après sinistre est interdite

La carte communale vient donc préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme, articles communément appelés Règles Générales d'Urbanisme (RGU) ou Règles Nationales d'Urbanisme (RNU).

Ainsi la carte communale a deux objets essentiels :

- Délimiter les zones constructibles et inconstructibles du territoire communal,
- Préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme sur ce même territoire.

III. La procédure d'élaboration

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le conseil municipal de NABIRAT par une délibération du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2002 conformément à la loi N°2000-1208 du 13 décembre 2000. Il a dans ce but sollicité le concours financier de l'État pour les dépenses entraînées par les études et a fait appel aux services d'un bureau d'études privé, pour l'établissement de cette carte. L'article R. 124-4 du code de l'urbanisme confie au maire la *conduite* de la procédure d'élaboration de la carte communale.

Toujours dans le but de mettre en place un document d'urbanisme souple, le législateur a introduit une procédure d'élaboration des cartes communales beaucoup moins stricte que celle des autres documents d'urbanisme. En effet, l'article L. 124-2 du code de l'urbanisme exige seulement une enquête publique, l'approbation de la carte par une délibération du conseil municipal, sa transmission au préfet pour approbation, et enfin le respect des règles de publicité prévues par l'article R 124-8 du même code.

L'intervention du préfet est la caractéristique essentielle de la procédure d'élaboration des cartes communales, qualifiée à ce titre de conjointe. La loi UH du 2 juillet 2003 modifie cependant la procédure d'intervention du préfet. Initialement la loi SRU prévoyait que le préfet disposait d'un délai de quatre mois pour approuver le document. Au terme de ce délai et en cas de silence de l'administration, le préfet était présumé avoir refusé l'approbation de la carte communale. La loi UH modifie l'article L. 124-2 du Code de l'urbanisme et renverse la logique initiale de la procédure. Désormais, le préfet dispose d'un délai de deux mois pour approuver un projet de carte communale transmis, et surtout en cas de silence au terme du délai il est présumé avoir approuvé le projet.

Enfin, la dernière phase de la procédure est la publication de la délibération du conseil municipal approuvant le projet de carte communale soumise à enquête publique et de l'arrêté préfectoral approuvant ce dernier. Ces formalités de publicité sont essentielles car leur réalisation conditionne l'opposabilité de la carte communale aux demandes d'autorisation du sol.

L'article R. 124-8 du Code de l'urbanisme développe le contenu de ces formalités :

- ÷ La délibération et l'arrêté préfectoral sont affichés pendant un mois à la mairie de la commune.
- ÷ Cet affichage doit être mentionné en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.
- ÷ L'arrêté préfectoral doit être publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.
- ÷ Chacune de ces formalités de publicité doit indiquer le lieu où la carte communale peut être consultée.

La carte communale est réputée entrer en vigueur, une fois ces formalités accomplies, à partir du premier jour où l'affichage est effectué.

IV. Contenu matériel

L'article R. 124-1 C.Urb précise que « la carte communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques ».

4-1 - Le rapport de présentation

Ce document a pour objet d'éclairer les documents graphiques. Son contenu n'est pas opposable aux tiers. L'article R. 124-2 du code d'urbanisme précise le contenu du rapport de présentation qui doit établir :

- Un diagnostic de l'état initial de l'environnement et des prévisions de développement notamment en matière économique et démographique,
- Un exposé des motifs des choix retenus par la carte communale dans la délimitation des secteurs constructibles au regard notamment des principes généraux des articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme.
- Dans le cas d'une révision de la carte communale, le rapport de présentation doit aussi justifier les changements apportés à ces délimitations.
- Une évaluation des incidences des choix de la carte sur l'environnement et de la manière dont elle prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

4-2 - Les documents graphiques

L'article R. 124-1 C.Urb précise que seuls les documents graphiques de la carte communale sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir...). Ces documents ont pour objet de délimiter les secteurs constructibles et non constructibles de la commune, à l'exception s'agissant de ces derniers, de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ces documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (zones artisanales, industrielles...).

Le cas échéant, et sans que cela soit une obligation et nuise à la lisibilité de ces documents graphiques, il peut être reporté sur ces derniers, un certain nombre d'éléments d'information utiles à l'instruction des demandes d'occuper ou d'utiliser le sol (les réseaux, les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols...).

V. Le droit de préemption

Le droit de préemption permet à la commune de se porter acquéreur prioritaire des biens en voie d'aliénation, en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement.

La loi UH du 2 juillet 2003 vient mettre en place un droit de préemption au profit des communes dotées de cartes communales. L'article L 211-1 du Code de l'urbanisme instaure en effet dans son deuxième alinéa un droit de préemption spécifique aux communes couvertes par une carte communale, différent du droit de préemption urbain dont dispose les communes dotées d'un POS ou d'un PLU. Il présente trois caractéristiques majeures :

- . Il peut être d'abord institué par le conseil municipal « dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte ». Cela suppose que le droit de préemption soit territorialement délimité dans des périmètres précis et qu'il ne peut couvrir la totalité de la carte. Ce ou ces périmètres peuvent être prévus dès l'origine lors de l'approbation de la carte, ou bien postérieurement par une délibération séparée, sans que cela impose de procéder à une révision de la carte communale.
- . Ensuite ce droit de préemption ne peut être utilisé que dans le seul but de réaliser une opération d'aménagement ou un équipement. Il ne peut par exemple pas être utilisé pour éviter une atteinte à une protection.
- . Enfin, ce droit de préemption est clairement individualisé puisque la délibération doit indiquer « pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée ». Chaque périmètre doit donc correspondre à une opération ou un équipement déterminé.

VI. La révision de la carte communale

La procédure de révision d'une carte communale est similaire à celle d'élaboration indique l'article R.124-4 du code de l'urbanisme. Si une telle procédure est mise en œuvre, le rapport de présentation de la carte modifiée doit indiquer les motifs de cette révision.

B – DIAGNOSTIC

I. Présentation de la commune

1.1. Histoire

Jusqu'à la révolution, NABIRAT faisait partie du diocèse de Cahors et de la sénéchaussée de SARLAT. La commune était étroitement liée à DOMME et GOURDON de par ses seigneurs :

- au 12ème siècle, Gilbert de DOMME
- au 15ème siècle, les DU POUGET du repaire de NABIRAT

La commune était au cœur des guerres de religion entre Catholiques et Protestants. En Novembre 1577, François de Vervaux, qui s'était rallié aux idées protestantes, s'empara de Nabirat, il parcourut le nord du Quercy ruinant églises et châteaux, à Roc'Amadour, à Vayrac, à Martel (L'église de Cahors à l'époque moderne). Le château de Nabirat fut repris peu de temps après par Charles de Beaumont, seigneur du Repaire de Nabirat et de St-Aubin, qui avait épousé Antoinette du Pouget.

L'église de Nabirat, à cette période là, aurait également abrité les troupes de Geoffroy de Vivant qui en 1588 démolit le bourg de Domme-Vieille, rasa l'église et le couvent des Augustins à Domme.

1.2. Situation géographique et contexte administratif

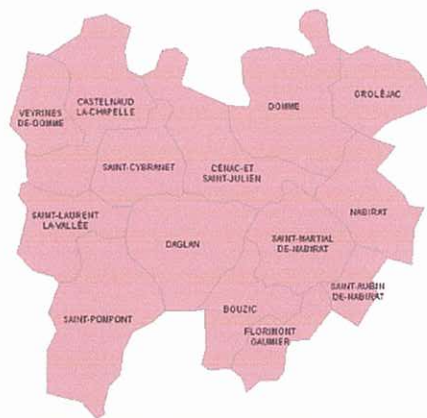
NABIRAT, commune du Périgord Noir, se localise à l'Est du canton de Domme en limite du Département du Lot. Elle se place à 17 kilomètres de SARLAT LA CANEDA (sous préfecture de Dordogne), à environ 7 kilomètres de GOURDON (sous préfecture du Lot) et à 85 kilomètres de PERIGUEUX (Préfecture de la Dordogne). La superficie communale est de 1625 hectares pour une population légale en 2006 de 363 habitants.

Géographiquement proche de Sarlat la Canéda (proximité de la RD704) et de Gourdon, la commune, restée très rurale, demeure un territoire attractif. Elle se trouve bordée plus particulièrement :

- ÷ A l'Est par la commune de PAYRIGNAC (LOT)
- ÷ Au Nord, par les communes de SAINT-CIRQ MADELON (LOT), GROLEJAC et DOMME
- ÷ Au Sud, par les communes de SAINT AUBIN DE NABIRAT et LEOBARD (LOT)
- ÷ A l'Ouest, par les communes de SAINT MARTIAL DE NABIRAT et CENAC et SAINT JULIEN.

D'un point de vue administratif, la commune de NABIRAT fait partie du Pays du Périgord Noir. Le pays est un territoire présentant une cohérence géographique, économique, sociale et culturelle exprimant une communauté d'intérêts économiques et sociaux. La commune s'est engagée dans cette démarche collective afin d'affirmer les caractéristiques naturelles et territoriales de cet espace qui s'étend sur 12 cantons et compte 146 communes.

En outre, la commune est intégrée à la structure intercommunale baptisée « Communauté de communes du Canton de DOMME », depuis sa création le 24 décembre 1997. La Communauté de Communes regroupe 14 communes adhérentes, à savoir Cénac-Saint-Julien, Domme, Groléjac, Nabirat, Saint Martial de Nabirat, Saint Aubin de Nabirat, Florimont Gaumier, Bouzic, Daglan, Saint Cybranet, Castelnau La Chapelle, Saint Pompon et Veyrines-de-Domme.



Communauté de communes « Canton de Domme »

1.3. Le milieu physique

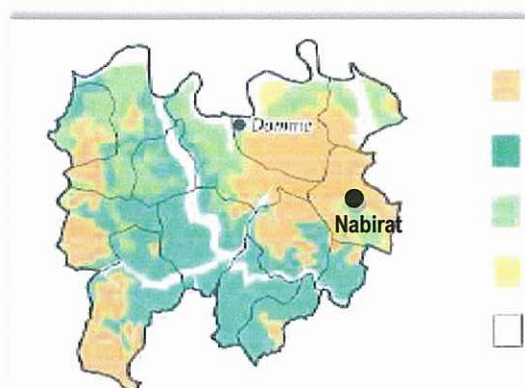
. CLIMAT

NABIRAT, placée au Sud Est du département de la Dordogne, est soumise à un climat de type « océanique dégradé », un climat altéré par l'éloignement du littoral et le relief qui donnent une petite influence continentale (Hivers marqués, étés chauds, précipitations irrégulières). La station de Gourdon, proche de Nabirat indique un cumul annuel des précipitations de 850 mm sur la période 01/11/2005 et 31/10/2006. Les précipitations sont moins importantes que celles enregistrées à l'Ouest du département de la Dordogne (879 mm sur la même période station de Bergerac) sous influence un peu plus océanique.

Les températures sont par ailleurs relativement douce, avec des moyennes annuelles comprises entre 11°C et 12°C. L'ensoleillement est également appréciable avec une moyenne annuelle de 2054 heures relevée à la station de Gourdon. Les mois les plus ensoleillés sont juillet et août avec 257h et 258h en moyenne.

. UNITÉS PAYSAGÈRES ET GÉOLOGIE

La commune repose sur les roches sédimentaires calcaires des Causses périgourdins et quercinois. La quasi-totalité du territoire est formée d'altérites, ensemble de roches meubles résultant de l'altération des formations crétacé supérieur dont elles ont hérité les éléments insolubles. Au niveau du bourg et du hameau de Pechpialat, on trouve des calcaires du crétacé supérieur (Turonien inférieur principalement) sols minces, filtrants et caillouteux.



- Sols sur dépôts détritiques siliceux (profonds, souvent très acides, engorgement)
- Sols sur causses du jurassique (extrêmement minces, filtrants, caillouteux)
- Sols sur causses du crétacé (minces, filtrants, caillouteux)
- Graves (sols profonds, cailloux et graviers, acides)
- Terrasses et bas fonds inondables (sols profonds, alluvions, engorgement possible)

Carte Géologique - Communauté de communes Canton de Domme

L'occupation des sols, très hétérogène, laisse transparaître largement le caractère rural du territoire. On observe une véritable mosaïque où les terres à vocation agricole, les boisements et les espaces urbanisés se côtoient et se répartissent sur l'ensemble du territoire. Nabirat est plus précisément marquée par un découpage en deux grandes « entités » paysagères ;

- Plateaux calcaires, espaces ouverts et dynamique (Le Bourg, Pechpialat);

Au Sud, la commune est caractérisée par une imbrication complexe d'espaces ouverts (agriculture) et de boisement. L'activité agricole bien installée sur ces sols calcaires est hétérogène (verger, culture, prairie). Ces espaces sont ponctués par des espaces urbanisés plus ou moins denses tels que le bourg, les hameaux « Croix Piquette », « La Gomberte » et « Pechpialat ». Ces entités urbaines possèdent une identité et un cachet architectural typique issu de l'utilisation des matériaux locaux (utilisation de la pierre), de la densité, de la volumétrie et du positionnement de l'habitat sur l'espace public.



Des paysages distincts ;

Terres cultivées, espace construit, petits massifs boisés

- Vallée de la « Lizabel » entité complexe associant une plaine alluviale étroite à des ensembles boisés

En partie Nord, Est et Ouest, on retrouve un boisement relativement dense qui dessine la vallée de la « Lizabel ». Cette vallée humide, véritable « charpente paysagère », façonne le paysage communal. De part et d'autre, se dégagent de grands ensembles boisés (versants et petits plateaux) morcelés ponctuellement par de petits noyaux urbains (« Les Cabanes », « Laboissière », « Liaubou »). Se dégage de cette entité un paysage fermé et faiblement anthropisé.

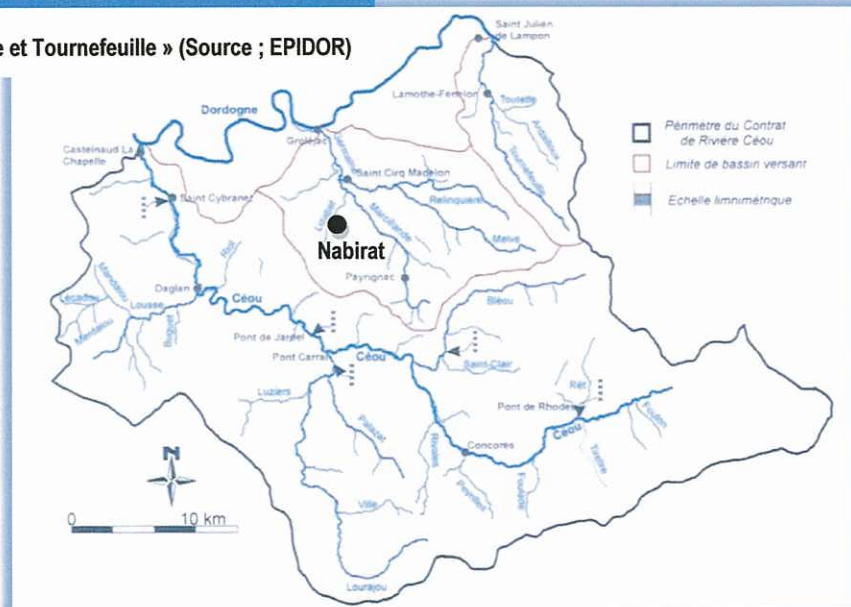


• HYDROGRAPHIE

Le Lizabel principal affluent rive gauche de la Marcillande, traverse la commune de Nabirat selon une direction générale Sud/Nord. Ce cours d'eau, d'une longueur de 4.9km, se développe sur deux départements (Dordogne et Lot) et conflue avec la Marcillande au niveau de Saint-Cirq Madelon (Lot).

Extrait du « contrat de rivière Céou, Germaine et Tournefeuille » (Source ; EPIDOR)

En période d'étiage, le bassin versant de la Marcillande ne subit pas d'assec. Il pourrait bénéficier de résurgence issue du bassin du Céou limitrophe.



1.4. État de l'urbanisation

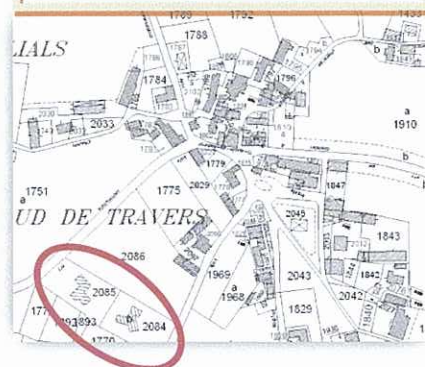
La commune se caractérise par un habitat rural dispersé sur l'ensemble du territoire. Il se dégage une organisation de l'habitat en trois entités plus ou moins distinctes ;

- **Le centre bourg**, concentre tous les services (école, mairie) et commerces. Ce noyau historique se caractérise par une morphologie compacte, structurée par les voies de communication. L'utilisation de matériaux locaux dans la construction particularise l'habitat. Il en résulte une riche palette de couleur, de volumétrie, de matériaux et de teinte en accord avec les paysages.

Les évolutions de ce tissu urbain s'effectuent sur sa périphérie avec l'implantation de nouvelles constructions aux caractéristiques « différentes » (positionnement en milieu de parcelle - cf. fond cadastral ci-contre « Font Bastide » Ouest du Bourg ...).



Le bourg et ses évolutions récentes



- **Les hameaux (Pechpialat, Les Cabanes, Croix Piquette...)** accueillent une grande partie de la population communale. Les maisons sont peu éloignées les unes des autres, ordonnées pour certaines par les espaces cultivés. Cette structure éparse trouve son fondement dans l'économie agricole et la nécessité de proximité avec les lieux de cultures. On retrouve ainsi des hameaux typiques où maisons d'habitations et locaux agricoles (répondant aux fonctions de production (étable...), et de conservation (grange...) se côtoient (ex : Claud de Férie, Les Pradels....). Ces hameaux se localisent préférentiellement en partie Sud (le Quayroux, Pechpialat, le Village,) et le long de la vallée (cours d'eau le Lizabel), où les fondements physiques apparaissent plus propices à l'agriculture et l'élevage.
- **Les fermes isolées**, renvoient également à l'influence agricole dans la localisation de l'habitat. Cette forme génère un paysage de dispersion. L'habitat ne se tient pas à l'écart des champs cultivés mais la ferme avec ses bâtiments agricoles s'établit auprès de ses terres comme c'est le cas sur « Sireyjolles » (cf. photo aérienne ci-contre).



II. Analyse de l'état et des prévisions de développement

Nota ; Certaines données sont relativement anciennes (recensement INSEE 1999). Le recensement 2006 n'étant pas disponible au moment de l'étude, l'analyse des dynamiques démographiques et résidentielles s'est basée, pour partie, sur l'enquête annuelle de recensement INSEE 2007 (annexe 2). Il est à noter que les estimations de population et de logements avancées par celle-ci n'ont aucune valeur juridique. La population légale des communes a notamment été calculée fin 2008 et authentifiée par un décret. L'exploitation de l'enquête 2007 permet néanmoins de fournir des éléments d'analyse plus proche de la situation actuelle, notamment pour le parc de logement et la population active.

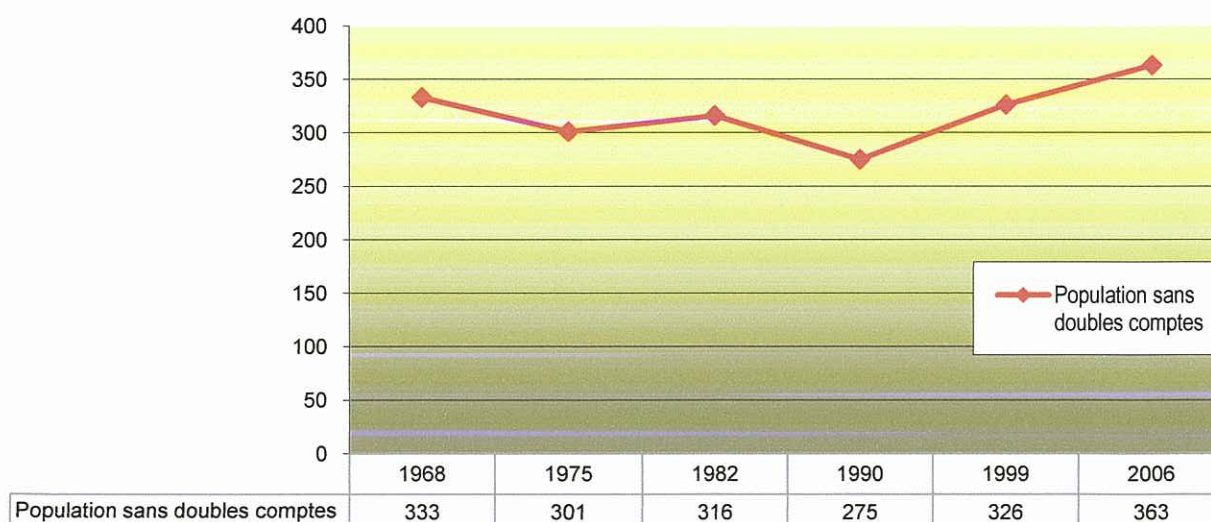
2-1 – Évolution démographique

La population légale 2006 de Nabirat, entrée en vigueur le 1er janvier 2009, est de 363 habitants (chiffre INSEE 2006¹). La densité de population s'élève donc à environ 22hab/ km², reflet d'un peuplement rural. Toutefois, cette densité, en comparaison avec la densité départementale de l'ordre de 45 hab/km², apparaît très faible.

Depuis 1999, la population communale a augmenté de 37 habitants soit, une de progression de 11%. Cette hausse de la population communale semble conforter la dynamique positive engagée depuis 1990. En effet, l'année 1990 se pose en date charnière puisque l'évolution oscillante de la population observée sur la période 1968-1990 laisse place à un accroissement démographique régulier.

Cette progression démographique, alimentée quasi exclusivement par un solde migratoire positif, permet à Nabirat de dépasser le pic de population enregistré en 1968. L'enquête annuelle INSEE 2007 semble confirmer cette dynamique avec une population estimée à 368 habitants.

Tableau 1: Population communale de 1968 à 2006



Source: Recensement 2006 / RGP 1999

¹ Le terme générique de "populations légales" regroupe pour chaque commune sa population municipale, sa population comptée à part et sa population totale qui est la somme des deux précédentes. Les populations légales sont définies par le décret n°2003-485 publié au Journal officiel du 8 juin 2003, relatif au recensement de la population. Désormais, elles sont actualisées et authentifiées par un décret chaque année. Environ 350 textes législatifs ou réglementaires font référence à ces populations. Les populations légales 2006 entrent en vigueur le 1er janvier 2009.

Tableau 2: Évolution démographique, période 1968-1999

Évolution démographique	Période 1968-1975	Période 1975-1982	Période 1982-1990	Période 1990-1999	Période 1999-2006
Variation Totale	- 32 habitants (- 1.44 %)	+15 habitants (+ 0.69 %)	-41 habitants (- 1,72 %)	+56 habitants (+ 2.08 %)	Données indisponibles
Dû au solde naturel	- 6 habitants (- 0,27 %)	- 15 habitants (- 0,69 %)	- 9 habitants (- 0,38 %)	7 habitants (+ 0,26 %)	
Dû au solde migratoire	-26 habitants (- 1,17 %)	+ 30 habitants (+ 1.39 %)	-32 habitants (- 1.34 %)	49 habitants (+ 1,82 %)	

Source: INSEE, RGP 1999 - Exploitations principales

Ce phénomène de repeuplement constaté sur Nabirat est à rapprocher de la situation géographique préférentielle de la commune (bassin gourdonnais, proximité de Sarlat la Canéda, Domme, Cénac Saint Julien) et de son cadre de vie rural, particulièrement attractif pour les accédants à la propriété.

2-2 – Évolution de la population active

La population active communale s'élevait en 2007 (*Enquête annuelle de recensement INSEE 2007 - Annexe 2*) à 156 personnes, soit 42% de la population totale. On recensait 138 actifs ayant un emploi contre 15 chômeurs en 2007.

Type d'activité	Population active	
	2007	1999
Population	368	326
Actifs	156	146
Actifs occupés (%)	38,3	41,7
Chômeurs (%)	4,1	3,1
Inactifs	212	180
Retraités ou pré-retraités (%)	27,2	27,3
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés (%)	5,7	3,4
Autres inactifs (%)	24,7	24,5
Population active (15-64 ans)	153	145
Population active occupée	138	135
Chômeurs	15	10
Taux d'activité (%)	71,5	72,5
Taux de chômage (%)	9,8	6,9

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales

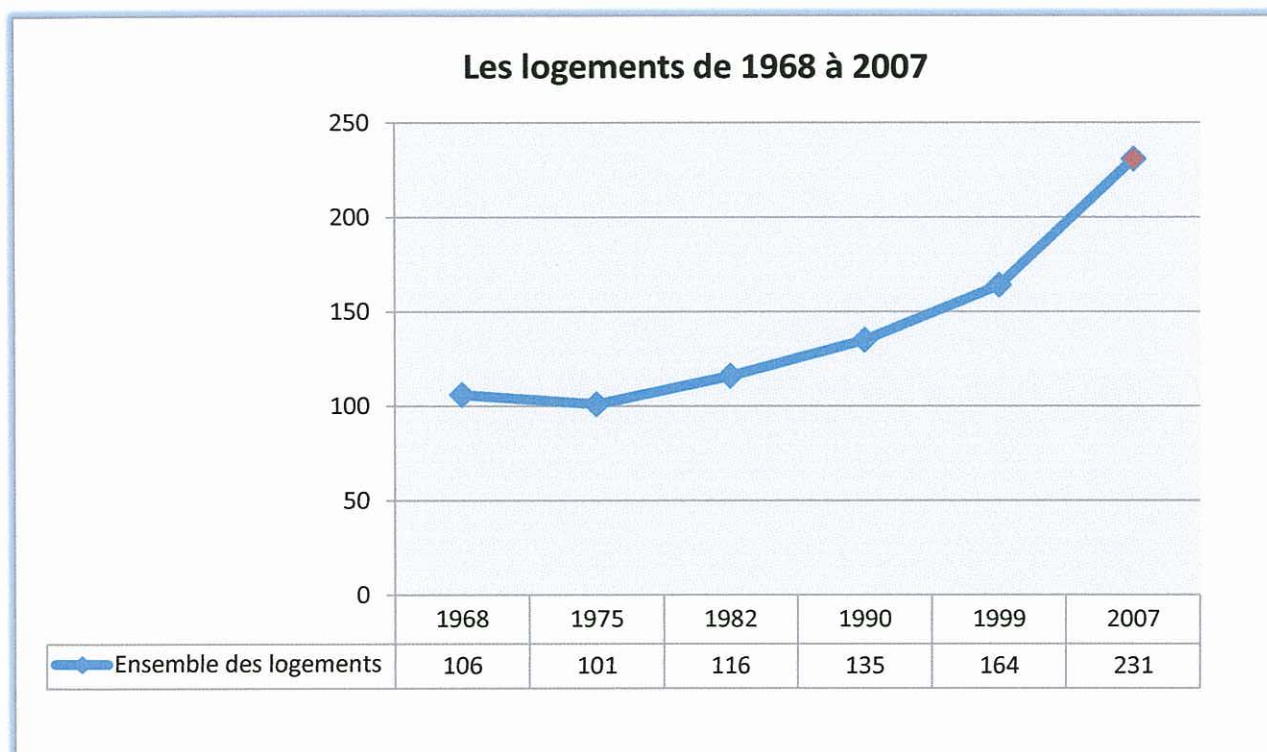
Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales

2-3 – Analyse de l'état des constructions et de l'habitat

2-3-1 – Évolution du parc de logement

A Nabirat le parc total de logements a augmenté de façon continue depuis 1975. Cette dynamique positive semble s'être accentuée ces dernières années (1999-2007) puisqu'avec 231 logements répertoriés lors de l'enquête annuelle de recensement 2007, la commune compte 67 logements de plus qu'en 1999, soit un accroissement de 40.9%.

Tableau 3: Les logements entre 1968 et 2007



Source: INSEE, enquête annuelle de recensement 2007

RGP 1999 - Exploitations principales

¥ Résidences principales

Le parc de résidences principales a augmenté de 25 logements, alors que la part de ces mêmes résidences dans l'ensemble des logements n'est plus que de 64.5% (contre 75.6% en 1999).

La taille des résidences principales continue de progresser comme tend à le démontrer la progression du nombre moyen de pièces par résidences principales (4.8 pièces/résidences en 2007 contre 4.6 en 1999). Les ménages étant de plus en plus petits (2.5 personnes par ménage en moyenne en 2007 contre 2.6 en 1999), chaque individu dispose de plus d'espace. Ces constructions ou renouvellements d'habitations récentes répondent aux nouvelles attentes des ménages, en terme d'espace et de confort notamment. A contrario, la part des résidences principales achevées avant 1949 dans l'ensemble des résidences principales, diminue sur la même période 1999/2007.

¥ Résidences secondaires

Entre 1999 et 2007 la part de résidences secondaires dans l'ensemble du parc de logements de la commune a sérieusement augmenté passant de 34 logements soit 20.7 % du parc de logement, à 79 logements, soit 34.2 % du parc de logements. Ce parc de résidences secondaires se développe largement sur la commune et cristallise l'attractivité de l'espace rural de Nabirat.

¥ Logements vacants

La part des logements vacants dans le parc de logements de la commune est relativement faible, avec seulement 3 logements disponibles. On dénote une baisse de moitié entre 1999 et 2007.

¥ Parc locatif social

La commune de NABIRAT dispose de deux logements sociaux sur son territoire.

Tableau 4: Les logements entre 1968 et 2007

Logements	2007	1999
Parc total de logements	231 (100%)	164 (100%)
Résidences principales	149 (64.5%)	124 (75.6%)
Résidences secondaires	79 (34.2%)	34 (20.7%)
Logements vacants	3 (1.3%)	6 (3.7%)

Source: INSEE, enquête annuelle de recensement 2007

RGP 1999 - Exploitations principales

2-3-2 – Évaluation de la pression foncière

L'évolution de la pression foncière peut être évaluée en analysant le nombre de certificats d'urbanisme et des demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Tableau 4: Les demandes de Certificat Urbanisme et de Permis de Construire

Année	Certificats d'urbanisme (habitations neuves & locaux commerciaux)	Permis de construire
1999	6	6 (dont 2 constructions neuves)
2000	8	9 (dont 3 constructions neuves)
2001	10	10 (dont 6 constructions neuves)
2002	5	9 (dont 6 constructions neuves)
2003	7	7 (dont 2 constructions neuves)
2004	7	9 (dont 1 construction neuve)
2005	11	8 (dont 2 constructions neuves)
2006	12	9 (dont 3 constructions neuves)
2007	13	5 (dont 2 constructions neuves)
Moyenne	8.8	8 (dont 3.4 constructions neuves)

Source: Mairie de Nabirat

Les données communales sur la période 1999-2007 mettent en évidence un dynamisme certain en matière d'urbanisme. En effet, 8.8 Certificats d'Urbanisme en moyenne déposés en mairie pour 8 demandes de permis de construire (en moyenne) demandés sur cette même période. On retrouve une demande constante en matière de Certificat d'Urbanisme et de Permis de Construire, une régularité qui traduit l'attractivité territoriale de Nabirat.

Toutefois, la nature des demandes de permis de construire met en exergue la faible part des constructions neuves. 3.4 demandes en moyenne concernent des logements nouveaux entre 1999-2007. Ces constructions neuves sont exclusivement le fait de maisons individuelles.



Photo 1: Le développement des maisons neuves individuelles
« Font Bastide »

Le marché foncier communal se caractérise par une dynamique nouvelle. Les mutations des modes de vie ces dernières années (aspiration des populations à un meilleur cadre de vie, quête de la tranquillité...) et l'évolution de la perception par la société non rurale, ont puissamment contribué à assurer la renaissance de territoires ruraux tels que Nabirat. Cette dynamique devrait aller en s'amplifiant, en particulier si les conditions sont réunies pour l'inscrire dans un développement durable.

2-4 – Situation de l'activité agricole et forestière

Avec une superficie agricole utilisée de 478 ha en 2000, l'agriculture constitue l'activité économique prédominante sur NABIRAT. 33 exploitations dont 23 exploitations professionnelles étaient recensées en 2000 (RA).

Les superficies agricoles	Exploitations			Superficie (ha) ²		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	44	43	32	755	626	637
Terres labourables	44	41	25	350	379	339
Dont céréales	41	36	21	172	132	119
Superficie fourragère principale	43	41	16	475	365	395
Dont superficie toujours en herbe	43	39	16	351	207	211
Mais grain et mais semence	35	29	9	68	59	17
Mais fourrage et ensilage	18	12	10	38	43	76
Légumes frais et pommes de terre	42	20	17	16	27	31
Vignes	30	21	7	13	7	2
Cultures permanentes entretenues	31	23	26	37	31	57
Jachères	C ³	14	4	c ⁴	40	12

Source: RA 2000 / DDAF

La répartition des surfaces agricoles met en relief un partage relativement équitable entre les superficies fourragères et les terres labourables. L'agriculture, à l'image de ce qu'elle est dans le département, s'est donc orientée vers la polyculture élevage avec des productions extrêmement diversifiées ;

- l'élevage bovin (un cheptel de 1468 bêtes), et surtout l'aviculture avec un effectif de 23982 volailles sont bien représentés. L'élevage bovin connaît une augmentation régulière de ses effectifs depuis 1979 et voit donc un quasi triplement de ses effectifs sur la période 1979-2000. En outre, l'aviculture a connu une explosion de ses effectifs entre 1988 et 2000 malgré une nette diminution des exploitations tournées vers cette production.

² Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.

³ Résultat confidentiel non publié

- la fraisculture, superficie de 30 ha, est une production emblématique de la commune (foire de la fraise organisée à Nabirat)
- une culture du noyer bien implantée avec une superficie de 43ha
- une production de céréales qui diminue depuis 1979 mais représente néanmoins 119ha



Photo 2: Un élevage bovin

« La Gomberte »



Photo 3: Noyeraie (premier plan) et serre de fraises (arrière plan)

“La Croix Piquette”

Partie de ces productions agricoles est marquée par une forte « labellisation ». On relève plus particulièrement 6 IGP (Indication Géographique Protégée) ainsi qu'une AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) - (Source ; INAO):

- IGP :** Agneau du Quercy, Canard à foie gras du Sud-Ouest (Chalosse, Gascogne, Gers, Landes, Périgord, Quercy), Fraise du Périgord, Jambon de Bayonne, Porc Fermier du Limousin, Veau du Limousin.
- AOC :** Noix du Périgord

Le cheptel	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	37	27	16	519	697	1468
Dont total vaches	30	20	11	280	233	312
Total volailles	43	37	25	2560	4516	23982
Vaches laitières	22	8	4	180	100	119
Vaches nourrices	13	15	8	100	133	193
Équidés	c	c	c	c	c	c
Truies mères	6	0	0	36	0	0
Porcs à l'engraissement	32	20	5	201	155	6
Brebis mères	9	5	c	360	268	c

Source: RA 2000 / DDAF

Il s'agit donc d'une agriculture extensive avec des exploitations à taille humaine. En effet, malgré une croissance de la surface moyenne des exploitations depuis 1988 (augmentation de 18 à 26 hectares), les structures agricoles restent de petite taille. Pour autant, l'agriculture demeure le pilier de l'économie communale et contribue par ailleurs au maintien des paysages et à la préservation de la campagne.

La couverture boisée, autre composante du paysage communal, représente quant à elle 871 ha. Celle-ci ne présente pas d'homogénéité puisque différents types de formations s'y développent, en fonction de l'exposition, de la nature du sol et de l'intervention humaine. Elle est composée, dans ses bois traditionnels, de multiples essences de chênes, de châtaigniers et dans les plantations les plus récentes, de résineux.

Photo 3: Un boisement dense sur les reliefs les plus prononcés

« Pré du Garry »



C'est une forêt essentiellement privée assez mal entretenue et médiocrement exploitée en raison du morcellement de la propriété. Le massif boisé est donc sous exploité et de faible productivité.

2-5 – Situation de l'activité touristique et de loisir

Bien que situé à proximité de sites prestigieux, tels Sarlat et Domme, le territoire communal ne dispose d'aucun site phare et reste en marge des principaux flux touristiques. L'offre touristique est principalement tournée vers les loisirs de plein air avec la randonnée pédestre (boucles n°23 et 24 et les liaisons n° 24 – 25 sur le Plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) ou la baignade (plans d'eau de Gourdon).

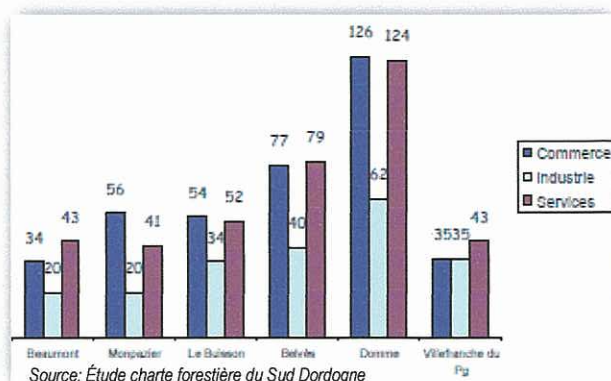
Ainsi la fréquentation touristique est relativement faible en comparaison avec celle rencontrée à proximité de la vallée de la Dordogne. L'offre d'hébergement est peu diversifiée et de faible capacité. On dénombre un camping de 75 places et quelques gîtes & chambres d'hôtes. Le volume d'emploi spécifique au tourisme est modeste sur Nabirat mais apporte en revanche des revenus complémentaires aux commerçants, artisans et agriculteurs.

2-6 – Situation de l'activité artisanale et commerciale

Le canton de Domme propose un nombre important de commerces, services et industries (Source ; CCI Dordogne). En effet, en comparaison avec les cantons du Sud Périgord de même importance, le canton de Domme s'identifie par un dynamisme particulier (cf. graphique ci-contre).

Toutefois, Nabirat, intégrée au canton de Domme, ne semble pas représentative de cette tendance puisque seuls quelques petits commerces (bar) et artisans sont implantés sur le territoire communal.

Nombre de commerces-industries-services par canton janvier 2005



III. Analyse de l'état initial de l'environnement

3-1 – L'inscription et le classement de sites ou de monuments naturels

NABIRAT n'est pas concernée par le classement ou l'inscription de sites. Toutefois, dans un but informatif, il faut savoir que le classement ou l'inscription d'un site ou d'un monument naturel constitue la reconnaissance officielle de sa qualité et la décision de placer son évolution sous le contrôle et la responsabilité de l'état. Il existe deux niveaux de protection :

- . Le classement est une protection forte qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site désigné, ce qui n'exclut ni la gestion, ni la valorisation. Les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale.
- . L'inscription qui constitue une garantie minimale de protection. Elle impose au maître d'ouvrage l'obligation d'informer l'administration 4 mois à l'avance de tout projet de nature à modifier l'état ou l'aspect du site. L'architecte des bâtiments de France émet un avis simple sur les projets de construction et les autres travaux et un avis conforme sur les projets de démolition.

A titre d'information, l'article R 421-38-4 précise que pour tout projet de construction situé dans le périmètre de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

3-2 - La ZNIEFF n° 2621 de type II

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont des inventaires patrimoniaux permettant d'identifier sur l'ensemble du territoire national les ensembles de milieux dotés d'une flore et d'une faune riche ou dont les écosystèmes sont rares ou menacés.

On peut distinguer deux types de zones

- ♦ **Les zones de type I**, secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable, doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.
- ♦ **Les zones de type II** constituent de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes et doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement.

La commune de NABIRAT est couverte par la zone suivante :

- . La ZNIEFF de type 2, numéro 2621, dénommée « Causse de DAGLAN ». D'une superficie de 7 940 hectares, cette zone s'étend sur douze communes. C'est une ZNIEFF présentant une zone de calcaires jurassiques très compacts, favorable au maintien d'une végétation à affinités méditerranéennes (espèces végétales très localisées dans la région) (Source : DIREN Aquitaine).

Il est à noter que la ZNIEFF décrite ci-dessus a une emprise très faible sur le territoire communal. Toutefois, la préservation d'une telle zone peut constituer, outre la conservation d'un patrimoine irremplaçable, un outil du développement durable de la commune (intérêt esthétique et récréatif, intérêt pédagogique, intérêt pour la chasse...).

Le classement en ZNIEFF ne confère pas de protection réglementaire directe aux espaces couverts, mais contraint les collectivités locales à apporter une attention particulière aux projets de construction et d'aménagement envisagés dans le périmètre de cette zone afin d'éviter les destructions ou les dégradations des milieux inventoriés. Une ZNIEFF ne peut fonder à elle seule un refus d'autorisation d'occupation du sol, sa présence ne constituant qu'un élément d'appréciation parmi d'autres qui ne peut à lui seul être déterminant.

3-3 – Les autres sites et monuments remarquables

L'exploitation directe de la diversité du sous sol dans la construction, particularise l'architecture du Périgord Noir. Il en résulte une riche palette de volumétrie de détails architecturaux, de matériaux et de teintes en osmose avec les paysages. Les maisons et bâtiments de ferme que l'on retrouve en groupement (les hameaux) ou en implantation isolée sur la commune présentent un intérêt fort. Construites avec des matériaux locaux (façades en pierres commune, couverture de tuiles plates), certains secteurs (les Cabanes, le Bourg, Croix Piquette) requièrent une attention et une réflexion approfondie quant à l'intégration des nouvelles constructions. Il convient de noter l'existence de maisons à galeries aux lieux dits « La Gomberte » et « Pechpialat », exemple de la richesse et de la diversité architecturale sur la commune.

Photo 4: Une architecture et une morphologie urbaine typique : le bourg, hameau et ferme isolée:



« Le Bourg » -

« Les Cabanes » -

« Les Champs Redon Haut »

Par ailleurs on répertorie à l'intérieur de l'église, un retable (construction verticale qui porte des décors sculptés en arrière de la table d'autel) des boiseries et statues datant du 17^e et 18^e siècle. Il convient également de mettre en valeur la croix de rogations au lieu dit « Liaubou Haut ».

Ces sites, s'ils ne sont ni classés ni inscrits, présentent un intérêt patrimonial suffisant et doivent susciter une attention particulière lorsque des projets de construction ou d'aménagement sont envisagés dans leur périmètre. Ces sites ou monuments, parce qu'ils sont caractéristiques du Périgord Noir, de son architecture et de son mode de vie, méritent en effet une réflexion toute particulière.

3-4 – Installation classée

Une installation classée en activité, suivie par la **DRIRE**, est soumise à autorisation sur la commune de **NABIRAT**. Il s'agit de la carrière « **GARRIGOU** », non classée Seveso, localisée au « **Siaulou** ».

Tableau 5: Installation classée sur la commune

Rubrique	Activité	Régime	Autorisé
2510-1	Carrières (exploitation de), sauf visées au 2510-5 carrières	Autorisation	17000 T/an

Source: **DRIRE** 24

3-5 – Les plans d'épandage et bâtiments d'élevage

Les plans d'épandage localisent les parcelles sur lesquelles les agriculteurs sont autorisés à épandre les lisiers résultant de leurs différentes exploitations. De tels épandages ne sont pas autorisés à moins de 100 mètres des constructions à usage d'habitation.

L'emprise de ces plans d'épandage est très importante sur le territoire communal et influence directement les possibilités d'extension de l'urbanisation sur certains secteurs. Il convient notamment de mettre en valeur la forte densité de ces plans d'épandage autour des hameaux de Liaubou-Bas, Laboissière, les Sireyjolles ou encore « La Gomberte ».

De même le grand nombre d'exploitations agricoles tournées vers l'activité d'élevage devra être pris en compte dans la délimitation des secteurs constructibles et inconstructibles. En effet, en application de l'article R111.2 du code l'urbanisme et de l'article L111-3 du Code Rural (règle de réciprocité), l'implantation de construction à usage d'habitation est soumise à des conditions d'éloignement. Cette distance peut varier entre 50 mètres et 100 mètres, en fonction du seuil de classement des installations d'élevage et des caractéristiques inhérentes aux installations (élevage sur lisier, élevage sur paille...).

Cependant, le respect d'un périmètre de 100 mètres autour de tout bâtiment d'élevage est préconisé pour prévenir tout risque de conflit et permettre en sus les mutations agricoles.

3-6 – Les risques naturels

3-6-1 – Le risque termites

La commune est concernée par le risque Termites. La totalité du territoire du Périgord est considérée comme une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme par les termites.

En conséquence, « 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. A cette condition, la clause d'exonération de garantie

pour vice caché prévu à l'article 1643 du code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, peut être stipulée. En l'absence de cette clause, le vendeur n'est tenu à aucune obligation de réalisation d'un état parasitaire.

L'occupant d'un immeuble bâti contaminé par les termites, à défaut le propriétaire, a l'obligation d'en effectuer la déclaration en mairie, par pli recommandé avec accusé de réception ou déposer celle-ci contre décharge en mairie » (*Source : DDE 24*).

3-6-2 – Les phénomènes souterrains

NABIRAT reprend les particularités souterraines du Périgord Noir. Le Périgord Noir est constitué d'un soubassement de calcaires crétacés propices aux « abris sous roches » et autres habitats troglodytiques (le long de la Vézère, près des Eyzies-de-Tayac, ou de la Dordogne, près de Beynac et la Roque-Gageac). L'érosion a creusé ces roches fissurées provoquant dolines, gouffres, grottes et vallées sèches où se perdent les eaux souterraines. La commune est ainsi marquée par la présence de :

- ¥ 1 grotte : Guinot,
- ¥ deux gouffres : Le Verteil
- ¥ un effondrement : Les Cabanes
- ¥ 5 sources : Font Pellegrin — La Roufferie — Font du Brel — Guinot.

Source : Données issues de l'Inventaire des phénomènes souterrains du Département de la Dordogne de Charles SANCHEZ.

3-6-3– Le risque incendie

Le risque feux de forêt existe sur la commune. La forêt couvre environ 54 % de la commune. La mise en conformité du réseau de défense incendie nécessite une attention particulière conformément à la réglementation.

C – LES CHOIX DE LA COMMUNE

Comme cela est exposé dans le diagnostic, la commune de NABIRAT enregistre une demande régulière en matière d'urbanisation (certificat d'urbanisme, permis de construire). La commune par le biais de la carte communale, souhaite satisfaire ce besoin sans perdre de vue les grands enjeux de son territoire comme l'agriculture, activité fondamentale.

Le plan de zonage placé en annexe délimite ainsi, les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où elles ne sont pas admises, sauf exceptions. L'article R.124-1 2 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation explique les choix retenus.

Il s'agit donc ici d'expliquer et de justifier le zonage retenu en indiquant d'abord les critères choisis pour délimiter les zones constructibles et inconstructibles, puis en exposant les perspectives de développement des besoins en logement de la commune qui fondent ces choix.

I. Les choix/Généralités

NABIRAT, commune rurale du Périgord Noir, bénéficie d'un paysage et d'un environnement de qualité qui prédisposent la commune à l'activité agricole. La commune est marquée par des paysages distincts et des ambiances variées, engendrés par l'alternance de paysages fermés (les boisements) et de paysages ouverts liés à l'agriculture.

Le territoire communal est donc marqué par une diversité paysagère et une certaine densité de sites naturels à l'intérêt fort. Cette qualité de vie a fortement influé sur l'évolution démographique communale comme le démontre l'accroissement démographique sur la période 1999 - 2006 avec +37 habitants. Cette dynamique démographique met en relief l'attractivité de NABIRAT. Le territoire dispose d'un potentiel résidentiel pour les actifs de Gourdon et dans une moindre mesure de Sarlat.

La commune peut donc appuyer son développement sur 3 secteurs

1. l'habitat, avec la poursuite de l'installation de nouveaux habitants,
2. l'agriculture, activité économique centrale
3. le petit commerce ou le commerce de proximité qui accompagnera l'accroissement de population,

Ce développement doit répondre aux critères suivants :

- ☒ Garantir la cohérence des aménagements et des extensions potentiels du bourg et des villages : cohérence avec les équipements et réseaux de la collectivité,
- ☒ Préserver et favoriser le maintien de l'activité agricole,
- ☒ Conforter la qualité du cadre de vie tout en accédant aux demandes d'installation des nouvelles populations
- ☒ Contribuer à un meilleur équilibre des finances communales (répartition des charges sur un plus grand nombre),

La commune de NABIRAT s'est donc fixée les objectifs suivants :

- 1. Accompagner la dynamique territoriale (expansion démographique) et favoriser le développement de l'habitat sans cautionner un habitat dispersé source d'uniformisation des paysages et d'augmentation des dépenses publiques.**
- 2. Préserver l'espace agricole afin de permettre au moins le maintien de cette activité selon les conditions d'exploitations modernes**
- 3. Permettre le développement de commerce ou d'artisanat dans la mesure où ces réalisations ne portent pas atteinte à leur environnement immédiat.**

1.1. Les critères de mise en place de la carte communale

1.1.1. Des tendances structurelles à encadrer

La pression foncière, les données démographiques, le nombre de certificats d'urbanisme, le nombre de permis de construire sont autant d'indicateurs qui ont conduit la commune de Nabirat à la mise en place d'un document de planification.

■ Une évolution démographique positive : les perspectives

NABIRAT connaît une évolution démographique positive depuis 1990, faisant passer la population communale de 275 habitants à 363 en 2006 (Population légale 2009 / INSEE-2006). De fait, si l'on considère une relative constance pour le taux moyen annuel d'évolution, on peut échelonner une progression de la population entre + 1.6 % dans une optique moyenne à + 1.8 % dans une optique forte.

Tableau 6: Perspectives d'évolution de la population communale

Population	2006	2011	2017
Taux moyen annuel d'évolution de 1,6 % par an	363 habitants	393 habitants	432 habitants
Taux moyen annuel d'évolution de 1,8 % par an	363 habitants	397habitants	442 habitants

On peut envisager les besoins futurs de la commune en logement sur la base des hypothèses de progression démographique suivantes :

- Taux de progression de 1.6% par an : Pour une population située aux environs de 425 habitants en 2016, les besoins en logements s'établissent aux environs de 25 logements sur la base de 2.5 personnes par ménage.
- Taux de progression de 1.8 % par an : Pour une population située aux environs de 462 habitants en 2017, les besoins en logements s'établissent aux environs de 28 logements sur la base de 2.5 personnes par ménage.

A l'horizon 2017, les besoins de la commune en terme de logement devraient donc s'élever à 25 logements au minimum.

Pour autant, ces données ne permettent pas de cerner intégralement les besoins communaux en logements. En effet, ces chiffres ne tiennent pas compte des résidents occasionnels (part des résidences secondaires) mais se basent essentiellement sur les demandes en matière de résidences principales.

■ *La poursuite des constructions*

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes (fort pourcentage de résidences secondaires, desserrement de la population), ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble du territoire démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population et conforter l'accueil d'une population nouvelle. En effet, avec la réalisation de 67 logements supplémentaires sur la période 1999-2007 (soit une augmentation de 40.9%), il y a tout lieu de penser que la dynamique positive de production de logements se poursuive à l'horizon 2017.

Un taux de variation moyen de 2.5% par an (estimation moyenne) peut des lors être envisagé pour les dix prochaines années.

	Logement	2007	2012	2017
Estimation moyenne	Taux moyen annuel d'évolution de +2.5%	231 logements	261 logements	295 logements
Estimation haute	Taux moyen annuel d'évolution de +3%	231 logements	267 logements	310 logements

Les besoins en logement s'établiraient donc entre 65 logements en hypothèse moyenne à 79 logements en hypothèse haute.

Hypothèse moyenne :

$$65 \times 1500m^2 = 97500 m^2 \text{ soit } 9ha \ 75$$

A cette superficie, on applique un coefficient de sécurité de 3 :

$$16,20 \times 3 = 29 \text{ ha } 25$$

Hypothèse haute :

$$79 \times 1500m^2 = 118500 m^2 \text{ soit } 11ha \ 85$$

A cette superficie, on applique un coefficient de sécurité de 3 :

$$11,85 \times 3 = 35 \text{ ha } 55$$

1.1.2. La mise en œuvre d'actions ciblées

L'élaboration du projet de territoire a été portée par la définition de stratégies adaptées à la situation, aux ressources communales. L'appréhension des problématiques territoriales a conduit la commune de Nabirat, à privilégier plusieurs axes de développement, entre protection et évolution ;

■ *L'accueil de la population nouvelle : vers une extension harmonieuse de l'habitat*

NABIRAT, aux vues des tendances structurelles observées ces dernières années, souhaite accroître les capacités d'accueil de la population. Cette orientation vise à satisfaire les demandes d'installation des jeunes populations locales, soucieuses d'un cadre de vie de qualité. Il s'agira de mettre en œuvre une expansion mesurée de certaines parties actuellement urbanisées (PAU), option compatible avec la maîtrise des dépenses publiques et avec la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages. Cet objectif est cohérent au regard des principes définis à l'article L. 110, qui préconise entre autre de « gérer le sol de façon économe et d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages », et de l'article L. 121.1.

■ *Respecter l'activité agricole et les paysages*

L'activité agricole, portée par des signes d'identification de l'origine et de la qualité (Appellation d'Origine Contrôlée, Identification Géographique Protégée), constitue le socle de l'économie communale.

Le maintien d'une activité primaire dynamique assure la gestion des écosystèmes, le maintien de paysages emblématiques et les limites d'urbanisation. Les noyeraies, les fraisiers, les prairies enherbées sont autant d'éléments qui façonnent le paysage communal et renforcent l'attractivité du territoire. L'agriculture joue ainsi un rôle prépondérant tant du point de vue social (en offrant emplois, alimentation en produits frais ou espaces de respiration pour les urbains), économique (activité principale) que territorial (préservation de l'identité paysagère...). La commune voit donc une opportunité dans la procédure de carte communale, pour maintenir et valoriser l'agriculture et les paysages sur son territoire.

1.2. Les critères de mise en place du zonage

1.2.1. La prise en compte des servitudes d'utilité publiques

La commune est touchée par diverses servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. On relève notamment :

- ÷ Une servitude aéronautique de dégagement pour l'aérodrome de DOMME. La loi du 11 juillet 1985 relative, au voisinage des aérodromes, modifiée par la loi du 12 juillet 1999, fixe des prescriptions d'urbanisme spéciales, délimitant des zones diversement exposées au bruit, en évaluant la gêne due à cette nuisance.
- ÷ Une servitude concernant le centre radioélectrique de DOMME selon le décret du 08. 06. 1967 et la protection contre les perturbations électro-magnétiques.
- ÷ Une servitude pour les diverses lignes Moyenne Tension et Basse Tension

La commune s'est appuyée sur l'inventaire des servitudes d'utilité publique fourni par le porter à connaissance afin d'encadrer l'urbanisation. Il s'agit d'éviter tout dysfonctionnement ou conflit d'usage entre les différentes occupations du sol.

1.2.2. Les critères liés à la situation géographique

Quelques principes en rapport à la présence de réseaux et des différentes activités économiques ont été retenus par la commune, à savoir :

- Les quartiers urbanisables doivent tout d'abord répondre à des critères liés aux infrastructures existantes. Ils doivent présenter un niveau de desserte en réseaux (notamment eau et électricité) suffisant pour admettre ces constructions nouvelles. Une attention particulière a donc été portée sur l'étude des réseaux existants :
 - desserte viaire,
 - situation et capacité des réseaux d'eau et d'électricité,
 - possibilités d'assainissement.

- Les zones urbanisables doivent également respecter les objectifs majeurs d'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et le maintien des espaces ruraux et naturels, d'utilisation économe de l'espace et de densification de l'existant posés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

II. Description détaillée du zonage

2-1 – Zones constructibles réservées à l'habitation

Les parcelles ouvertes à l'urbanisation prennent en compte la densification du bâti existant, afin de conforter la possibilité de raccordement aux réseaux existants. Le zonage retenu a notamment été prédéterminé aux vues des contraintes précédemment citées (naturelles, historiques, etc...) dans un souci de rentabilité de gestion des réseaux.

SECTEURS	ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES	SURFACE
Les Plaines	<p>Les dessertes en voies et réseaux nécessaires préexistent et sont suffisantes. Il s'agit de densifier le bâti existant le long de la voie communale n°1 tout en respectant les distances réglementaires vis à vis des épandages situés de l'autre coté de la route.</p> <p>Par ailleurs, il convient de souligner la nécessité d'établir un assainissement autonome.</p>	<p>- Zone constructible :</p> <p>1ha 47a 24ca</p> <p>- Surface construite :</p> <p>24a 82ca</p> <p>- Capacité résiduelle :</p> <p>1ha 22a 42ca</p>
Les Carrets	<p>Le secteur des Carrets s'agglomère au noyau bâti des « Cabanes ». La commune veut ainsi pérenniser le développement du secteur et répondre aux demandes d'installation.</p> <p>L'étude approfondie du secteur a conduit la commune à densifier le secteur sans perdre de vue les caractéristiques physiques de celui-ci. Les conditions topographiques peu propices à l'urbanisation ainsi que les éléments naturels de qualité (zone humide plantée de peupliers) ont été préservés.</p> <p>Les dessertes en réseau sont assurées pour une partie du secteur. En dépit d'une bonne desserte viaire certaines parcelles n'ont pas accès à tous les réseaux nécessaires. A cet effet, une PVR (Participation Voirie et Réseau) pourrait être instaurée par la commune de Nabirat dans l'optique d'une extension du réseau eau potable et électrique.</p> <p>L'assainissement sera de type individuel sur l'ensemble de la zone.</p>	<p>- Zone constructible :</p> <p>4ha 40a 70ca</p> <p>- Surface construite :</p> <p>94a 01ca</p> <p>Capacité résiduelle :</p> <p>3ha 46a 69ca</p>

La Pradasse	<p>Le secteur de la Pradasse, placé le long de l'axe Gourdon-Sarlat, bénéficie d'une bonne desserte en réseaux (eaux, électricité...).</p> <p>L'urbanisation de cet espace tient compte du coteau boisé et des distances de recul des plans d'épandage. La présence de quelques habitations de part et d'autre du secteur (parcelles 1024, 941) vient renforcer ce choix (création d'un ensemble bâti homogène). La commune répond ainsi à son objectif n°1 qui est « d'accompagner la dynamique territoriale » observée ces dernières années, sans grever les finances publiques.</p>	<p>Zone constructible :</p> <p>1ha 37a 12ca</p> <p>- Surface construite :</p> <p>0ca</p> <p>- Capacité résiduelle :</p> <p>1ha 37a 12ca</p>
La Roufferie	<p>La commune de Nabirat souhaite renforcer le tissu urbain du secteur de la Roufferie. L'existence de deux habitations ainsi que la proximité de tous les réseaux tendent à justifier ce choix. Il est à noter que l'assainissement autonome est nécessaire.</p> <p>Par ailleurs, les zones boisées ont pour partie été sauvegardées (parcelles n°747 ; 748). Seules les parcelles n°1116, 1117 et 1119 admettent un boisement épars. De fait, les autorisations d'occupation du sol pour celles-ci devront être accompagnées des autorisations de défrichement et des garanties quant à la défense incendie.</p>	<p>- Zone constructible :</p> <p>2ha 99a 29ca</p> <p>- Surface construite :</p> <p>82a 79ca</p> <p>Capacité résiduelle :</p> <p>2ha 16a 50ca</p>
Les Champs Pialats	<p>Les dessertes en voies et réseaux nécessaires préexistent et sont suffisantes. Les parcelles ouvertes à l'urbanisation sont plus particulièrement desservies par la voie communale n°206 et un chemin rural. Il est à noter que la desserte de ce secteur s'effectuera automatiquement sur le chemin rural.</p> <p>Cet espace tend à se développer comme le montre l'édification de constructions neuves sur les parcelles n°1723, 1724. L'activité agricole, au demeurant prédominante sur l'ensemble du secteur, n'est que très peu touchée par l'ouverture à l'urbanisation. L'ilot agricole de Fonpelegris est ainsi sauvegardé, et les distances réglementaires de recul face aux plans d'épandage respectées.</p> <p>Il est à noter que l'Assainissement autonome est nécessaire</p>	<p>- <u>Zone constructible</u> :</p> <p>1ha 84a 49ca</p> <p>- <u>Surface construite</u> :</p> <p>38a 89ca</p> <p>- <u>Capacité résiduelle</u> :</p> <p>1ha 45a 60ca</p>

La Peyregrosse	<p>Cette zone ouverte à l'urbanisation se développe sur deux espaces distincts. La commune entend développer un secteur urbain mesuré sur « Peyregrosse », dans le respect des éléments naturels et agricoles en place. Ainsi, la frange boisée démarquant les deux secteurs est conservée, de même que les distances de recul vis-à-vis des plans d'épandage.</p> <p>Doté de tous les réseaux nécessaires (voie communale n°207, EDF, eau potable, assainissement autonome), ce secteur constitue une réponse adaptée aux besoins et enjeux identifiés sur « Peyregrosse ». Le développement urbain s'effectuera notamment autour d'éléments bâtis existants (parcelles n°1354 & 1339).</p>	<p>- Zone constructible :</p> <p>2ha 29a 65ca</p> <p>- Surface construite :</p> <p>30a 21ca</p> <p>- Capacité résiduelle :</p> <p>1ha 95a 22ca</p>
Les Champs Grands Hauts	<p>Les dessertes en voies et réseaux nécessaires à l'urbanisation préexistent et sont suffisantes. (obligation assainissement autonome)</p> <p>Il s'agit de densifier cette zone et constituer par la même une zone urbanisée cohérente.</p>	<p>- Zone constructible :</p> <p>1ha 07a 23ca</p> <p>- Surface construite :</p> <p>37a 91ca</p> <p>- Capacité résiduelle :</p> <p>69a 32ca</p>
Le Pech	<p>Les dessertes en voies et réseaux nécessaires à l'urbanisation préexistent et sont suffisantes (l'assainissement sera de type individuel). L'accès à cette zone (qui s'effectue par le hameau des « Quayroux ») est malaisé et nécessitera un renforcement progressif (graduellement aux nombres de constructions).</p> <p>La zone des Pechs, en position dominante, offre des potentialités de développement pour la commune. Le secteur s'accrochera au bâtiment existant (parcelles 504 & 1705).</p>	<p>- Zone constructible :</p> <p>1ha 85a 73ca</p> <p>- Surface construite :</p> <p>25a 59ca</p> <p>- Capacité résiduelle :</p> <p>1ha 60a 14ca</p>
Les Champs Redon Hauts Les Calprades	<p>Cette zone se place à la sortie Ouest du Hameau de « l'enclos de la fond », le long de la voie communale n°2. Les dessertes en voies et réseaux sont suffisantes. Il est à noter que l'Assainissement autonome est nécessaire</p> <p>Ce secteur s'articule autour de quelques habitations, dont quelques unes construites récemment. Il s'agit de densifier cet espace et gommer « les dents creuses » le long de la voie communale.</p>	<p>- Zone constructible :</p> <p>4ha 00a 10ca</p> <p>- Surface construite :</p> <p>1ha 05a 35ca</p> <p>- Capacité résiduelle :</p> <p>2ha 94a 75ca</p>

<p>Claud de Lacroix</p> <p>Croix-Piquette-Basse</p>	<p>Cette zone ouverte à l'urbanisation va permettre le développement du hameau de la « Croix Piquette ». La commune renforce donc la morphologie urbaine locale en veillant toutefois à son objectif 2 (« préserver l'espace agricole » avec plus particulièrement les noyeraies et les champs cultivés- parcelle 1992).</p> <p>La présence de tous les réseaux conforte le choix communal. L'assainissement sera de type individuel sur l'ensemble de la zone.</p>	<p>- Zone constructible :</p> <p>5ha 53a 69ca</p> <p>- Surface construite :</p> <p>1ha 75a 17ca</p> <p>- Capacité résiduelle :</p> <p>3ha 78a 52ca</p>
<p>Liaubou Bas</p>	<p>Cette zone, localisée dans l'ensemble bâti formé par « Liaubou Bas » - « Les Pradels », coïncide avec la volonté communale de densifier les secteurs construits. Espace construit « mixte » (construction à usage agricole, maisons d'habitation), ce hameau de Liaubou Bas rappelle la vitalité de l'activité agricole sur Nabirat. On recense notamment, deux bâtiments d'élevage, aux dimensions diamétralement opposées (bâtiment de 80 têtes sur les parcelles n°358, 361, 1226, 1315 et 1317 et un bâtiment de 5 têtes - parcelle 366), et plusieurs plans d'épandage.</p> <p>Parallèlement, la commune souhaite favoriser le développement de ce secteur, doté de tous les réseaux nécessaires. Il s'agit de permettre une densification mesurée du hameau de « Liaubou Bas », dans le strict respect des contraintes agricoles prégnantes au site (respect des distances réglementaires vis-à-vis des installations et plans d'épandage).</p> <p>La commune, dans un esprit d'équilibre entre agriculture et développement urbain, a donc placé l'unique parcelle n°371 en zone U. Ce choix dicté par la préservation de l'activité agricole (objectif n°2) permet néanmoins d'orienter le développement futur du secteur (arrêt prochain de l'élevage de 5 têtes).</p>	<p><u>Zone constructible :</u></p> <p>12a 74ca</p> <p><u>- Surface construite :</u></p> <p>0ca</p> <p><u>- Capacité résiduelle :</u></p> <p>12a 74ca</p>

Le Bourg	<p>La commune souhaite développer son bourg et renforcer le dynamisme de celui-ci. Pour ce faire, deux options ont été dégagées ;</p> <ul style="list-style-type: none"> . une extension modérée au Nord/Nord Est, le long de la voie communale n°206 . une extension mesurée, au Sud, le long de la voie communale n°1 <p>Conformément à l'objectif n°2 de la commune, les ilots agricoles d'importance ont été préservés. De plus, les distances de recul vis-à-vis des plans d'épandage et autre bâtiment d'élevage sont respectées.</p>	<p>- Zone constructible :</p> <p>4ha 42a 33ca</p> <p>- Surface construite :</p> <p>2ha 87a 24ca</p> <p>- Capacité résiduelle :</p> <p>1ha 55a 09ca</p>
Le Brel	<p>La commune souhaite densifier ce secteur placé le long de la voie communale n°207 et du chemin rural. Ce secteur, doté de tous les réseaux nécessaires, s'articule autour de quelques habitations.</p> <p>Il est à noter qu'un CU positif sur la parcelle n°932 a été délivré en date du 16 janvier 2007. Une demande de renouvellement a été déposée le 03-11-2007.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se nourrit des deux premiers objectifs déterminés par la commune.</p>	<p>- Zone constructible :</p> <p>1ha 84a 32ca</p> <p>- Surface construite :</p> <p>44a 27ca</p> <p>- Capacité résiduelle :</p> <p>1ha 40a 05ca</p>
TOTAL		<p>Surface constructible :</p> <p>33ha 24a 63ca</p> <p>- Surface construite :</p> <p>9ha 50a 47ca</p> <p>- Capacité résiduelle :</p> <p>23ha 74a 16ca</p>

Dans ce contexte, en dehors des zones urbaines, les zones constructibles de la carte communale présentent une capacité résiduelle d'environ 24 hectares. Cette estimation est établie à partir des parcelles disponibles, pouvant admettre des constructions.

Les autorisations actuelles de Permis de Construire se portant plus fréquemment sur des surfaces moyennes de 1500 m², cette hypothèse porte le nombre de terrains ouverts à la construction à 160. Compte tenu du coefficient de rétention foncière (=3), les capacités en surfaces ouvertes à l'urbanisation permettent la réalisation de 53 logements.

La capacité théorique des zones ouvertes à l'urbanisation est donc inférieure aux estimations à horizon de 10 ans en matière de logements. La vitalité de l'activité agricole notamment a conduit la commune à minimiser l'urbanisation sur son territoire tout en accédant aux demandes d'installations pour les 5 prochaines années. Toutefois, la possibilité de réviser le document d'urbanisme (dans les mêmes conditions que l'élaboration) permet à la municipalité de reprendre son zonage et de l'adapter aux évolutions territoriales en œuvre.

2-2 – Zones constructibles réservées aux activités touristiques

SECTEURS	SITUATION	Surface en hectare
L'étang-nord - L'étang-sud	<p>Cette zone, placée au lieu dit « L'Étang Nord - L'Étang Sud », est le site d'implantation du camping « Les Pialades ».</p> <p>Ainsi, en vue d'un possible développement de cette activité, la commune a souhaité placer ce secteur en zone Ut.</p>	2ha 31a 79ca
Les Pialades	<p>La commune souhaite constituer un pôle fort de tourisme sur ce secteur « Les Pialades », « L'Étang Nord » - « L'Étang Sud ». En effet, la présence du camping « Les Pialades » (cf.ci-dessus) et l'existence d'un site d'accueil touristique (meublés pour la location touristique) sur les parcelles n°856 et 956 » offre des possibilités d'hébergement diverses pour la commune.</p> <p>Il s'agit pour la commune de permettre un développement de l'activité touristique sur ce secteur.</p>	71a 58ca

Seuls les aménagements et équipements propres à ces activités touristiques sont autorisés dans ce secteur Ut.

2-3- Zones constructibles réservées aux activités commerciales et artisanales

SECTEURS	SITUATION	Surface en hectare
Font Bastide	<p>Ce secteur, placé à proximité immédiate du bourg centre, bénéficie d'un bon emplacement pour une activité commerciale. En ce sens, la commune en accord avec son objectif n°3 « <i>Permettre le développement de commerce ou d'artisanat dans la mesure où ces réalisations ne portent pas atteinte à leur environnement immédiat</i> », souhaite placer une partie de la parcelle n°1768 en zone Ua.</p> <p>Il s'agit d'accompagner la création d'une activité commerciale nouvelle.</p> <p>Celle-ci bénéficie en outre, de tous les réseaux nécessaires.</p>	36 a 99 ca
Combe de Cuillère	<p>Conformément à son objectif n°3, la commune veut accompagner et favoriser le maintien des activités artisanales et commerciales sur son territoire.</p> <p>Le secteur « Combe de Cuillère » est à ce titre intéressé par un projet de « délocalisation » d'une activité artisanale existante. Il s'agit de soutenir le projet de « restructuration » de cet artisan, destiné à l'amélioration de ses locaux professionnels et à la réduction des impacts sur les tiers (bruit, poussière). Une partie des parcelles 133, 134, 135, 136 est ainsi intégrée au zonage constructible à vocation artisanale ou de commerces. Ce choix permet d'une part de limiter la consommation d'espaces agricoles et d'autre part de bénéficier d'une desserte en réseaux satisfaisante.</p> <p>De plus, des prescriptions sont formalisées pour assurer une intégration au contexte urbain et réduire les éventuels impacts négatifs sur les tiers ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>éloignement de l'atelier de sculpture des secteurs d'habitat avec une implantation qui se placera au plus loin</i> - <i>plantations de compensation et d'intégration paysagère d'essences locales (haies, bosquets, vergers,...)</i> - <i>des ouvertures principales du bâtiment qui ne devront pas être orientées vers les zones habitées</i> - <i>volumétrie simple</i> <p>La commune s'est donc évertuée à apporter une réponse adaptée aux besoins et enjeux identifiés sur le secteur.</p>	13a 27ca

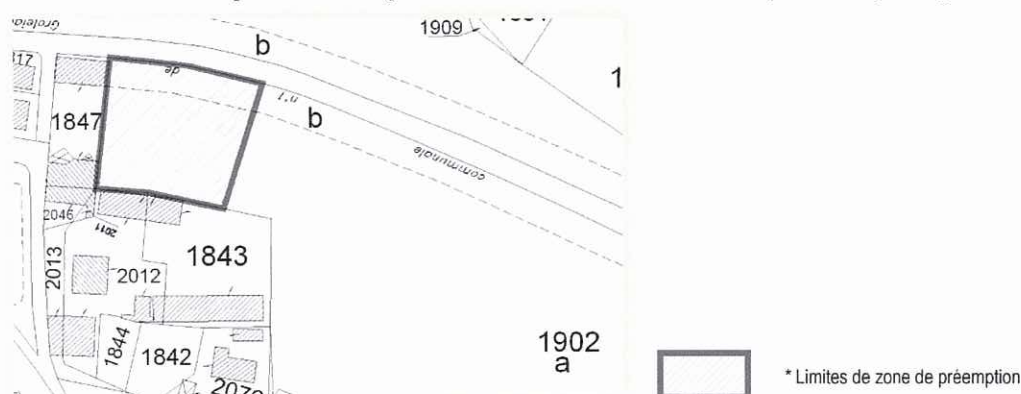
Seuls les aménagements et équipements propres à ces activités artisanales et commerciales sont autorisés dans ce secteur Ua.

2-4- Zone de préemption

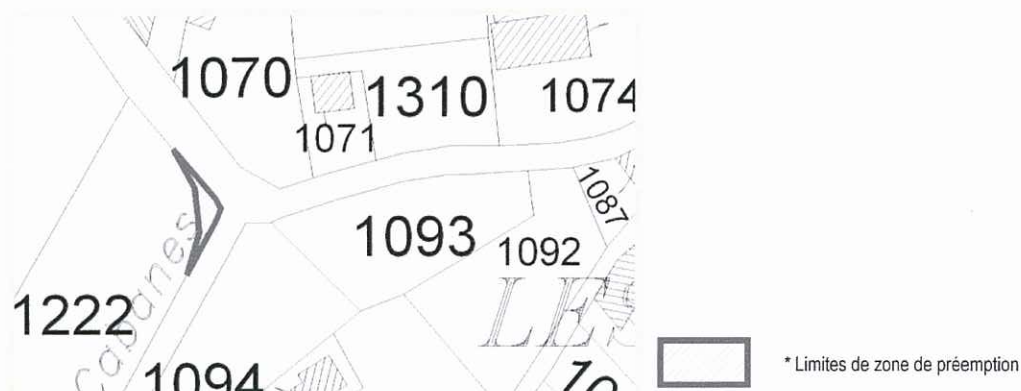
Le droit de préemption permet à la commune, dans le cadre d'un projet d'aménagement, de se porter acquéreur prioritaire des biens en voie d'aliénation. Ce droit de préemption peut être instauré pour un ou plusieurs secteurs, soit lors de l'élaboration de la carte communale, soit postérieurement dans le cadre d'une délibération spécifique.

La commune profite de la procédure d'élaboration de son document d'urbanisme pour instituer un droit de préemption sur deux secteurs ;

- ÷ Secteur « Le Bourg » : L'opération d'aménagement projetée se localise sur le centre bourg (partie de la parcelle B1902a) et concerne l'extension de l'équipement scolaire communal. La commune entend conforter la structure scolaire et prévoit donc l'agrandissement de l'école et la mise en place d'un parking.



- ÷ Secteur « Les Cabanes » : La réflexion engagée sur l'aménagement du secteur « Les Cabanes » conduit à créer une zone de préemption pour la rectification de l'intersection, entre deux chemins ruraux, donnant accès à une exploitation agricole. Il s'agit de faciliter les nécessaires relations entre un site agricole et ses fournisseurs (flux de poids lourds) et de sécuriser par la même l'ensemble des déplacements sur ce secteur. Pour ce faire, la commune envisage de réaménager l'intersection (mise en œuvre d'un rayon de giration en adéquation avec la circulation de poids lourds) et d'instituer en conséquence un droit de préemption sur partie de la parcelle A1222.



D – EVALUATION DE L'INCIDENCE DES CHOIX

I. L'activité économique : prévisions de développement

1-1 – L'agriculture

Les zones actuellement exploitées sont pour l'essentiel préservées. De même, une attention particulière a été portée aux zones d'épandage et aux bâtiments agricoles (élevage, hangar...) afin de ne pas les réduire par une urbanisation trop proche. Ces activités sont préservées.

1-2 – Les activités touristiques

Les activités de camping et de gîte sont présentes sur la commune. Les aménagements et les équipements propres à ces activités sont autorisés dans la mesure où ils garantissent leur pérennité et la mise à niveau des services proposés.

II. Les équipements publics

2-1 – La voirie

Le territoire communal se situe non loin de la route départementale RD46 et de la RD704 desservant SARLAT LA CANEDA au Nord.

L'ensemble du territoire communal est desservi uniquement par un réseau de voies communales et chemins ruraux : - les routes communales* goudronnées,

- les routes communales* non goudronnées praticables.
- chemins divers

* Nota : les routes communales comprennent les voies communales qui relèvent du domaine public communal et les chemins ruraux qui relèvent du domaine privé de la commune.

2-2 – L'adduction d'eau

La commune assure de manière autonome la gestion de l'eau potable sur son territoire et se retrouve soumise à un contrôle régulier de la DDASS.

La constructibilité est réservée aux secteurs dont la desserte en eau potable est d'ores et déjà assurée par le réseau existant. En outre, il est rappelé que les constructions sont impossibles dans un rayon de 30 mètres autour des sources non captées de la commune.

2-3 – La défense contre les incendies

Selon les relevés effectués par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Dordogne, la commune de NABIRAT possède actuellement 11 poteaux et bouches incendies. La totalité de ces points d'eau artificiels sont sujets à des anomalies (signalisation inexistante, débit insuffisant...)

Ces équipements d'un état moyen sont en quantité insuffisante. Le renforcement de la défense contre les incendies est souhaitable sur la commune. En effet, sur certains sites en fonction du potentiel humain, ou des risques technologiques, industriels, économiques, il apparaît nécessaire d'implanter un poteau incendie. Les lieux dits suivants sont concernés par un aménagement de la défense incendie :

- LIAUBOU HAUT
- LES CABANES
- LA BOISSIERE
- LE VILLAGE
- LE QUAYROUX
- LA COMBERTE

Par ailleurs, on peut signaler l'existence d'une convention de mise à disposition d'un étang pour prélèvement par les services de Centre de Secours. Monsieur PIGEAT Eric accepte que son étang situé au lieu dit « La Gouaille » soit intégré dans l'inventaire des prises d'eau possibles.

2-4 – L'assainissement

Le plan de zonage de la commune de NABIRAT approuvé le 24 Septembre 2006 et certifié exécutoire le 02 Octobre 2006, prévoit un assainissement collectif sur le bourg.

Le reste du territoire communal n'a pas été retenu et relève donc de l'assainissement non collectif, où « la collectivité est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien » (Article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales).

2-5 – Les équipements de superstructure

NABIRAT est intégrée au Regroupement Pédagogique Intercommunal l'associant aux communes de St AUBIN DE NABIRAT et St MARTIAL DE NABIRAT. La commune est dotée d'une école maternelle rassemblant près d'une quarantaine d'élèves. On recense par ailleurs, une bibliothèque et une salle polyvalente sur le territoire.

2-6 – La collecte des ordures ménagères

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont assurés par le SICTOM du Périgord Noir.

La définition de zones constructibles par la carte communale n'engendre pas de modification dans l'actuel système de collecte et de traitement.

III. Les espaces, sites et paysages naturels et agricoles

3-1 – Une utilisation économe des espaces naturels et ruraux

Les espaces naturels et ruraux ne sont concernés que ponctuellement par l'ouverture à l'urbanisation. La carte communale respecte les objectifs d'utilisation économe des espaces naturels et ruraux fixés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme relatif aux principes généraux des documents d'urbanisme.

En ce sens elle s'inscrit dans la logique introduite par la loi SRU du 13 décembre 2000 confirmée par la loi UH du 2 juillet 2003.

3-2 – Une protection des espaces naturels et des paysages

La commune souhaite conserver ces espaces naturels et élabore la carte communale dans ce sens. L'essentiel des massifs boisés sont conservés et l'ouverture à l'urbanisation des espaces se limite à la densification des hameaux et regroupements de construction existants.

3-3 – La sauvegarde du patrimoine bâti et des ensembles urbains traditionnels

3-3-1 – Sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable

Qu'ils soient inscrits, classés, ou non la commune souhaite protéger les ensembles bâtis de caractère et conserver ce patrimoine immobilier.

Dans les zones constructibles intéressées (le Bourg, les Cabannes, Croix Piquette notamment), une réflexion approfondie tant d'un point de vue architectural que paysager devra accompagner la réalisation de constructions nouvelles. L'implantation générale des constructions, la volumétrie des bâtiments, le traitement végétal ou l'utilisation de matériaux spécifiques sont autant de pistes à explorer pour pérenniser la qualité de ces ensembles « urbains ».

3-3-2 – Développement des secteurs urbanisables

Les zones constructibles ont été définies dans la continuité des zones déjà construites dans l'objectif de rentabiliser les équipements en réseaux et d'urbaniser les « dents creuses ». Ici aussi l'objectif d'utilisation économe et raisonné de l'espace est pleinement mis en œuvre par la commune.

E – ANNEXES

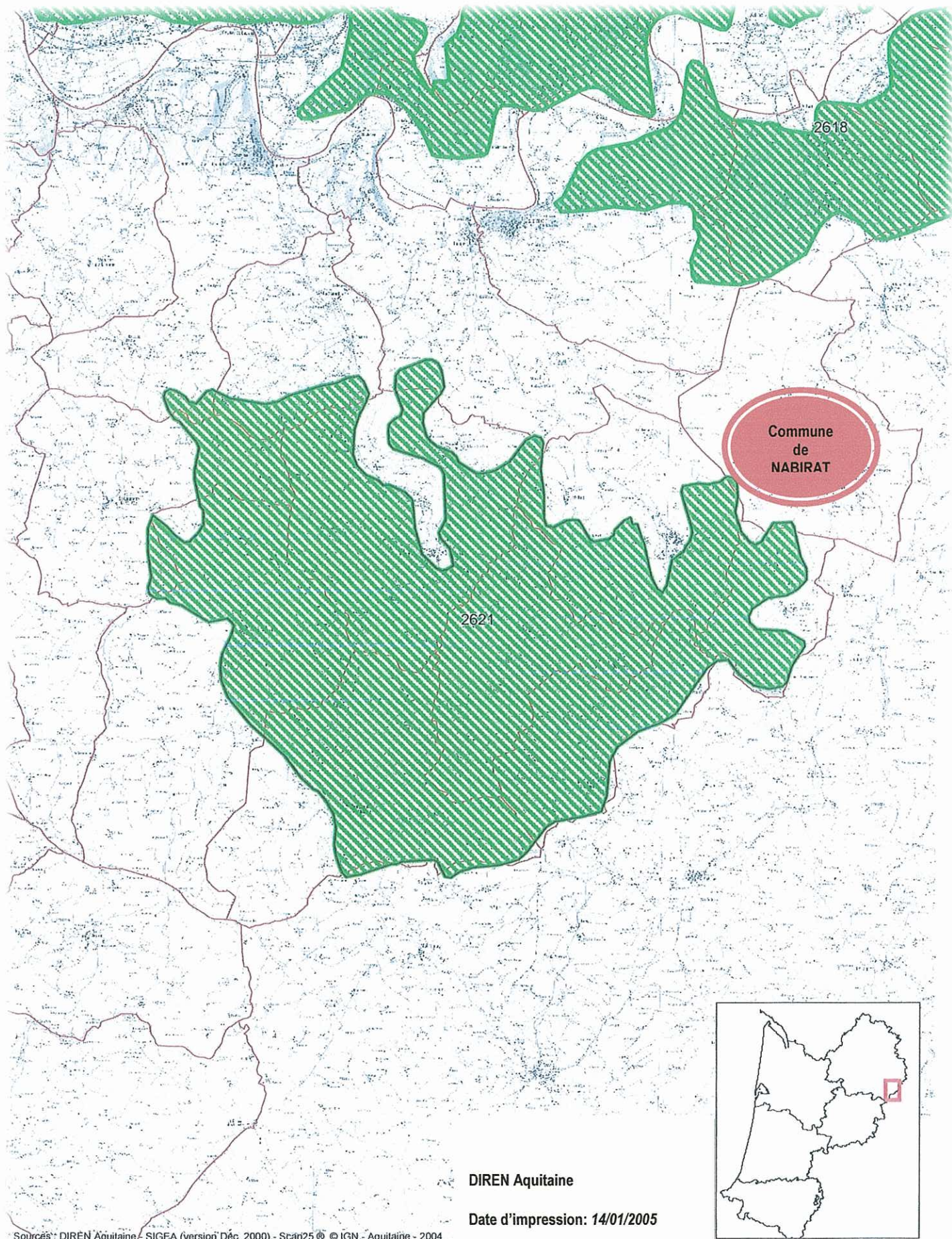
Annexe N°1 : Carte de localisation de la ZNIEFF de type 2 N°2621

Annexe N°2 ; Enquête annuelle de recensement 2007

ANNEXE N°1 :

CARTE DE LOCALISATION DE LA ZNIEFF DE TYPE 2 N°2621

« CAUSSE DE DAGLAN »



ANNEXE N°2 :

ENQUÊTE ANNUELLE DE RECENSEMENT 2007 (INSEE)

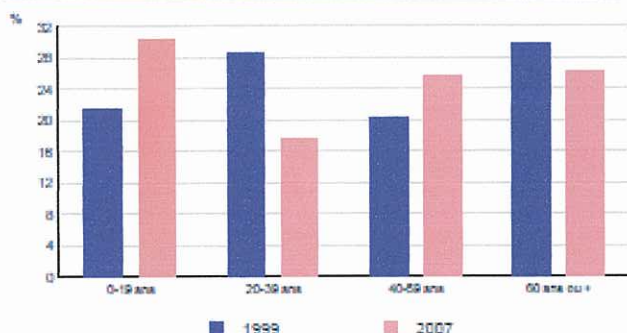
Population

	2007	1999
Population	368	326
Part des hommes (%)	53,8	52,8
Part des femmes (%)	46,2	47,2

Depuis 1999, la population a augmenté de 42 habitants, soit une progression de 12,9%.

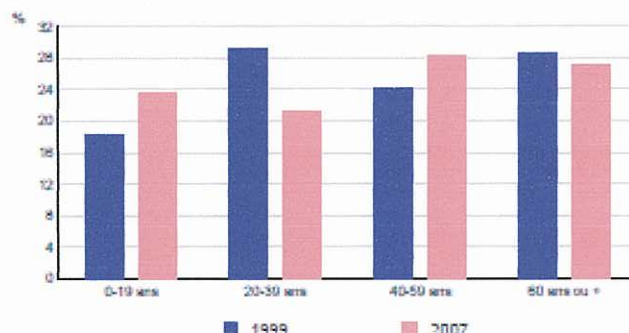
Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales

Répartition des hommes selon l'âge



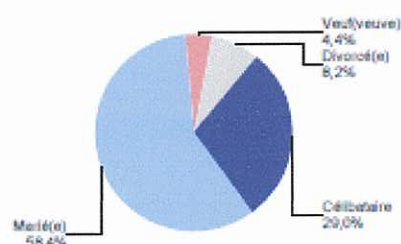
Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales

Répartition des femmes selon l'âge



Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales

Etat matrimonial en 2007 des 15 ans ou plus



Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
Exploitation principale

Lieu de résidence 5 ans auparavant

	2007
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :	348
la même région (%)	91,4
la même commune (%)	80,2
le même logement (%)	73,9
une autre région ou à l'étranger (%)	8,6

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
Exploitation principale

Type d'activité

	2007	1999
Population	368	326
Actifs	155	145
Actifs occupés (%)	38,3	41,7
Chômeurs (%)	4,1	3,1
Inactifs	212	180
Retraités ou pré-retraités (%)	27,2	27,3
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés (%)	5,7	3,4
Autres inactifs (%)	24,7	24,5

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales

Population active

	2007	1999
Population active (15-64 ans)	153	145
Population active occupée	138	135
Chômeurs	15	10
Taux d'activité (%)	71,5	72,5
Taux de chômage (%)	9,8	6,9

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales



Nabirat
(24300 - Commune)

Chiffres clés

Enquête annuelle de recensement 2007

Sous-Préfecture de SARLAT (Dordogne)
REÇU LE

11 JAN. 2010

Page 2 / 2

Composition des ménages

	2007	1999
Nombre de ménages	149	124
Part des ménages d'une personne (%)	21,5	16,1
Part des ménages dont la personne de référence est active (%)	55,7	50,0
Nombre moyen de personnes par ménage	2,5	2,0

(Loi n° 82 213 du 02.03.1982)

Depuis 1999, la commune compte 25 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 20,2%.

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007 - RP99 - Exploitations principales

Catégories de logements

	2007	1999
Ensemble des logements	231	164
Résidences principales	149	124
Part dans l'ensemble des logements (%)	64,5	75,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	79	34
Logements vacants	3	6

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales

La commune compte 67 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 40,9%.

Parc des résidences principales

	2007	1999
Ensemble des résidences principales	149	124
dont		
- part des maisons (%)	89,9	98,4
- part des appartements (%)	8,7	0,0

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales

Caractéristiques des résidences principales

	2007	1999
Ensemble des résidences principales	149	124
Part des propriétaires (%)	81,0	78,2
Part des locataires (%)	13,4	11,3
Part des résidences principales achevées avant 1949 (%)	32,9	37,9
Part des résidences principales achevées depuis 1999 (%)	20,8	///

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007 - RP99 - Exploitations principales

Ancienneté d'emménagement

	2007
Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale :	
- depuis moins de 5 ans (%)	24,8
- de 5 à 9 ans (%)	20,8
- 10 ans ou plus (%)	54,4
Ancienneté moyenne d'emménagement (années)	20

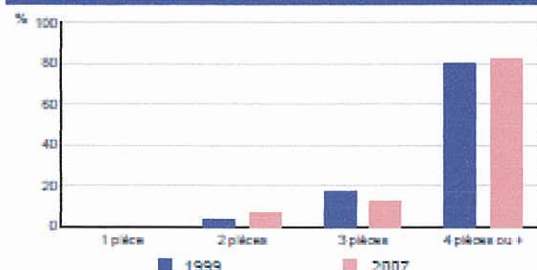
Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
Exploitation principale

Équipement des ménages

	2007	1999
Nombre de ménages	149	124
Part des ménages occupant un logement équipé d'une installation sanitaire (%)	98,7	96,8
Part des ménages disposant au moins d'une voiture (%)	97,3	96,0

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007 - RP99 - Exploitations principales

Nombre de pièces des résidences principales



Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales

Nombre moyen de pièces

	2007	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,8	4,6
Nombre moyen de pièces par maison	4,9	4,7
Nombre moyen de pièces par appartement	3,3	///

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2007
RP99 - Exploitations principales