

COMMUNE DE PEYRIERES

* * *


CARTE COMMUNALE

* * * * *

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,


François LALANNE

Carte communale approuvée par délibération du
Conseil municipal en date du 30 juillet 2007



Le Maire,

Francine VALLET GAUBAN

Table des matières

I – Rappel réglementaire

- A – Introduction : p 4
- B – Règles générales d'utilisation des sols p 4
- C – Dispositions générales communes aux schémas de cohérence territoriale,
aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales p 5
- D - Dispositions spécifiques aux cartes communales p 5

II – Présentation de la commune

- A – Situation : p 7
- B – Caractéristiques physiques : p 8
- C – Appartenance à différents périmètres : p 9
- D – Influence des communes proches : p 9
- E – Infrastructures de transports et déplacements :p 10
- F – Équipements publics et réseaux : p 11
- G – Servitudes d'utilité publique et contraintes : p 11

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

- A – Paysages : p 12
- B – Risques naturels p 13
- C – Milieux aquatiques : p 13
- D– Réseau routier et sécurité routière : p 13

E – Patrimoine bâti : p 14

F – Milieu agricole et forestier : p 15

IV – Prévisions de développement

A – Démographie, population : p 16

B – Urbanisation, habitat : p 16

C - Agriculture : p 17

D – Artisanat et entreprises : p 18

E – Commerce : p 18

F – Services : p 18

G – Tourisme, culture et loisirs : p 18

V – Choix retenus pour la délimitation des secteurs constructibles

..... p 19

VI – Incidences de ces choix sur l’environnement et mesures prises pour le préserver et le mettre en valeur

..... p 23

COMMUNE DE PEYRIERES

* * *

CARTE COMMUNALE

* * * * *

RAPPORT DE PRÉSENTATION

I – Rappel réglementaire

A – Introduction :

La carte communale est un document d'urbanisme simple, opposable aux tiers, approuvé conjointement par le Conseil Municipal et le Préfet, après enquête publique.

Elle est destinée à lever la règle de « constructibilité limitée », en définissant des zones constructibles dont les périmètres sont établis dans le respect des principes généraux de l'aménagement et du développement durable, exposés dans le Code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones préalablement délimitées, le permis de construire est délivré en appliquant le Règlement national d'urbanisme.

Dans les zones non constructibles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ainsi que celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles restent possibles.

B – Règles générales d'utilisation des sols :

Article L. 110 du Code de l'Urbanisme :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

C – Dispositions générales communes aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales

Article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

D - Dispositions spécifiques aux cartes communales :

Article L. 124-2 du Code de l'Urbanisme :

Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

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, 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 cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont approuvées par délibération du conseil municipal puis transmises au préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

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

Article R. 124-1 du Code de l'Urbanisme :

La carte communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques.

Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers.

Article R. 124-2 du Code de l'Urbanisme :

Le rapport de présentation :

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

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

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

Article R. 124-3 du Code de l'Urbanisme :

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, 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 d'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er du livre 1er et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

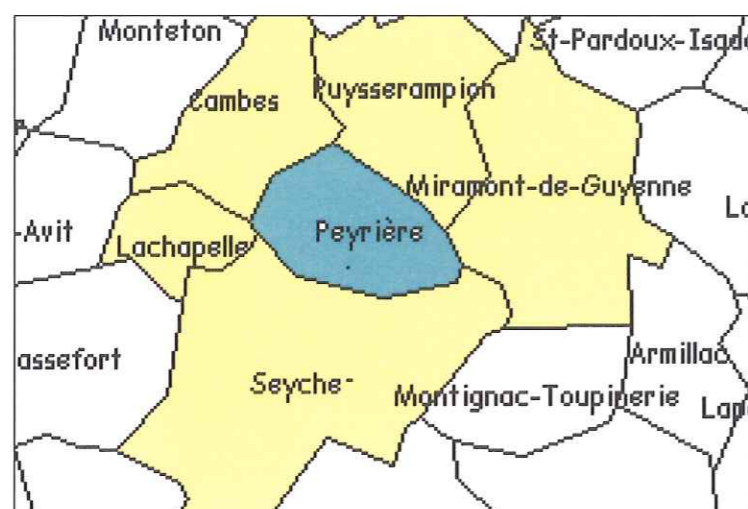
II – Présentation de la commune

A – Situation :

Commune rurale comptant 242 habitants (sans double compte) au recensement général de la population de 1999 puis 260 à celui du printemps 2007, la commune de Peyrières est située à environ 60 kilomètres d'Agen, au Nord-Ouest du département de Lot et Garonne, sensiblement à mi-chemin entre la sous préfecture Marmande et le chef lieu de canton Lauzun, distants respectivement d'une vingtaine et d'une quinzaine de kilomètres.



Elle est entourée par les communes de Seyches, Lachapelle, Cambes, Puysserampion, Miramont de Guyenne et Montignac-Toupinerie.



B – Caractéristiques physiques :

D'une superficie de 814 hectares dont 174 couverts de bois et forêts (inventaire communal 1998), la commune de Peyrières fait partie, d'un point de vue morphologique, de l'arrière pays marmandais.

Le relief est formé de molles ondulations. L'altitude varie de 62 m en limite Sud de la commune à 131 mètres au lieu-dit Bois du Touillau. Le bourg se situe à 110 mètres d'altitude ; il est implanté au centre Est du territoire communal.

D'une manière générale, le relief est donc peu marqué, les pentes à la déclivité modeste s'élevant entre les fonds des petits vallons, où coulent différents ruisseaux, jusqu'au sommet des bosses et petits plateaux où serpentent la plupart des axes de communication.

Les bois et forêts précités (bois du Touillau, bois du Massou, bois de Licote, forêt de Cambes) se situent dans la partie Ouest de la commune.



Le relief vallonné de l'arrière pays marmandais : une multitude de molles ondulations,



C – Appartenance de la commune à différents périmètres :

D'un point de vue administratif, la commune est rattachée à l'arrondissement de Marmande et au canton de Lauzun.

Elle fait partie, depuis décembre 1993, de la Communauté de Communes du Pays de Lauzun qui comprend 18 communes.

La commune appartient, en outre, à plusieurs périmètres :

- celui du bassin de vie (1) de Miramont de Guyenne,
- celui de la zone d'emploi (2) de Marmande -Casteljaloux,
- celui de l'aire d'influence du pôle de services intermédiaires (3) de Miramont de Guyenne,
- celui du bassin d'habitat (4) du Marmandais.

Elle adhère également, en particulier :

- au Syndicat intercommunal des eaux et d'assainissement de La Brame
- au Syndicat intercommunal des transports d'élèves (SITE) de Miramont de Guyenne,
- au Syndicat départemental d'électricité et d'énergies (SDEE 47) de Lot et Garonne.

- (1) *Bassin de vie : plus petit territoire sur lequel ses habitants ont un accès aux principaux services et à l'emploi.*

(2) *Zone d'emploi : espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements trouvent l'essentiel de la main-d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.*

(3) *Aire d'influence du pôle de services intermédiaires : ensemble de communes au sein desquelles les habitants réalisent la plus grande partie de leurs déplacements pour fréquenter les commerces et services de la gamme intermédiaire. Cette gamme comprend des équipements ou services concurrentiels, publics, de santé et d'éducation.*

(4) *Bassin d'habitat : correspond à des zones composées de communes à l'intérieur desquelles les ménages localisent la plupart de leurs pratiques en matière de logements, de travail et de consommation.*

D – Influence des communes proches :

Du point de vue des services, la commune de Peyrières ne dispose que de la mairie.

Concernant la scolarisation, les élèves de la commune fréquentent les établissements suivants :

- en primaire : essentiellement les écoles de Seyches et Miramont de Guyenne ; quelques uns sont scolarisés à Allemans du Dropt, St Pardoux Isaac et Roumagne
- en secondaire : le collège de Miramont de Guyenne et le lycée de Marmande.

Un service de ramassage scolaire est organisé :

- pour les élèves du collège de Miramont de Guyenne par le syndicat intercommunal de transports d'élèves de Miramont de Guyenne,
- pour les élèves du lycée de Marmande par le même syndicat.

La commune est principalement sous l'influence de Miramont de Guyenne pour les services et les commerces et secondairement de Seyches.

Les cabinets médicaux, infirmiers et dentaires, pharmacies, cabinets vétérinaires et les principaux commerces sont localisés sur Miramont de Guyenne et Seyches

La commune de Peyrières est rattachée à Miramont de Guyenne pour la perception et la gendarmerie et à Seyches pour le bureau de poste.

La Défense Incendie et Secours est assurée par le Service départemental d'Incendie et de Secours ; c'est le centre de Miramont de Guyenne qui intervient.

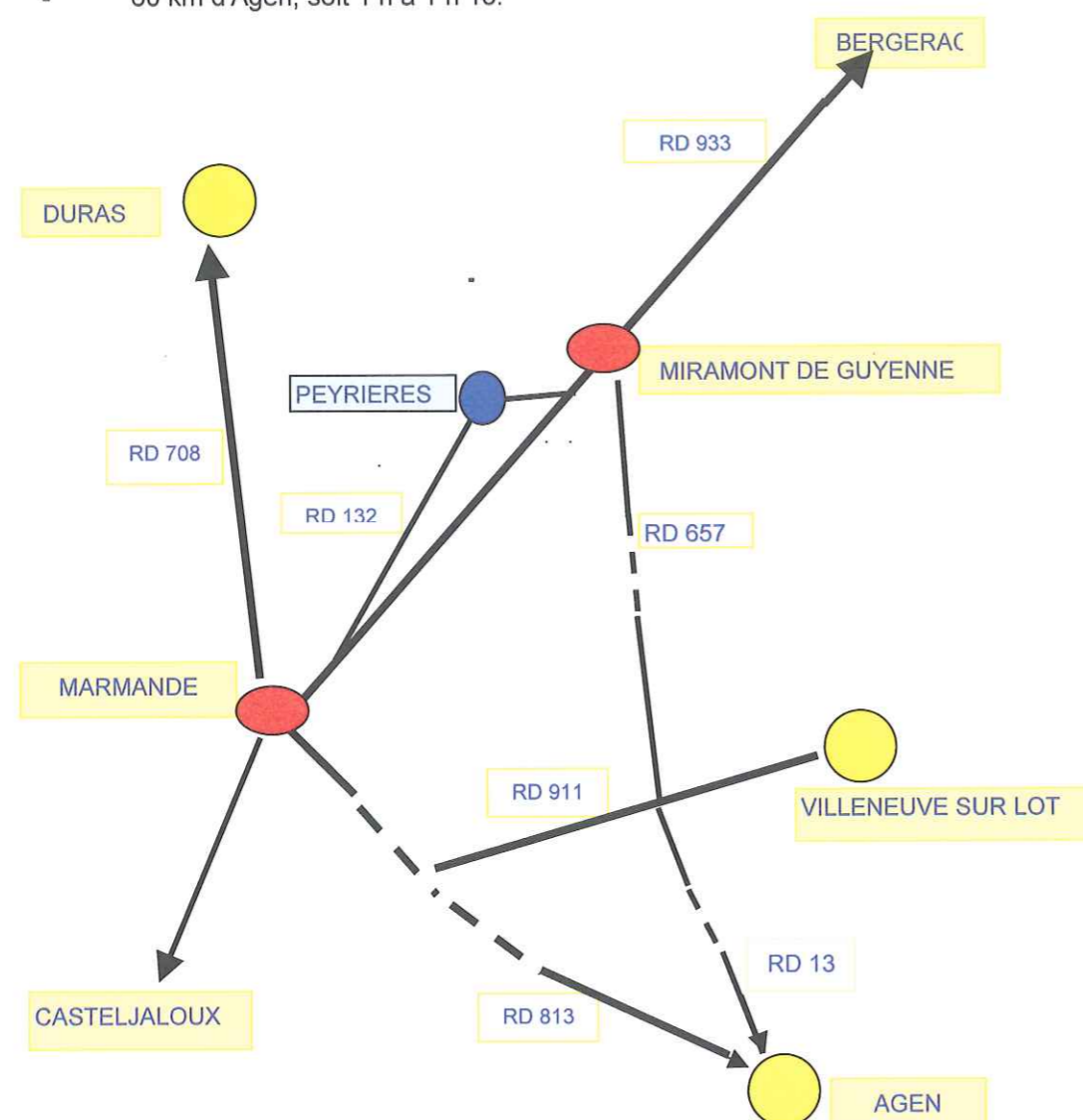
E – Infrastructures de transports et déplacements :

La commune n'est desservie que par le réseau routier composé des routes départementales 933 (voie à grande circulation de Bergerac à Mont de Marsan) et 132 (de Miramont de Guyenne à Marmande) ainsi que de plusieurs voies communales et chemins ruraux.

Les déplacements sont effectués en véhicules individuels, taxis et ambulances en tant que de besoin.

Par les itinéraires les plus directs, en automobile et dans des conditions normales de sécurité et de respect de la réglementation, le bourg est situé environ à :

- 5 km de Miramont de Guyenne, soit 5 à 10 mn,
- 20 km de Marmande, soit 20 à 25 mn,
- 40 km de Villeneuve sur Lot, soit 40 mn à 1 h,
- 60 km d'Agen, soit 1 h à 1 h 15.



F – Équipements publics et réseaux :

Tous les secteurs habités de la commune sont desservis en énergie électrique.

Pour l'alimentation en eau potable et l'assainissement, la commune de Peyrières adhère au syndicat intercommunal des eaux de La Brame. L'eau qui y est distribuée provient des sources de La Brame.

Le réseau est géré par la SAUR.

Les ordures ménagères sont collectées par la communauté de communes du pays de Lauzun, qui administre également le tri sélectif et la déchetterie.

Les routes départementales sont gérées par le service départemental des routes et de la navigation, tandis que la communauté de communes entretient les voies communales.

Pour la protection et la lutte contre l'incendie, des bornes d'incendie sont placées sur le réseau d'alimentation en eau potable. Ce sont les pompiers de Miramont de Guyenne qui interviennent sur le territoire de la commune.

G – Servitudes d'utilité publique et contraintes :

Le territoire communal de Peyrières est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique et contraintes de portée supracommunale, à savoir :

- la ligne électrique à très haute tension de 400 KV de Cubnezais à Donzac qui parcourt le territoire communal au Sud Ouest de la commune (servitude de type I4) au niveau des lieux dits « Bois du Touillau », Bois de Massou », « Quatre tiers »,
- la liaison hertzienne Marmande / Miramont de Guyenne qui traverse la commune selon le sens Sud Ouest (« lieu dit « Tuillières ») – Nord Est (lieu dit « Lavalade ») (servitude de type PT2),
- le Plan de Prévention des Risques retrait – gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral n° 2003-246-3 et approuvé le 21 décembre 2006 (servitude de type PPR),
- la route départementale 933, qui passe au Sud Est du territoire communal, est classée au titre du bruit des infrastructures de transport terrestres. En conséquence, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie, toute construction nouvelle fait l'objet de prescriptions d'isolation acoustiques, conformément à l'arrêté préfectoral n° 2003-198-7 du 17 juillet 2003,
- cette même route est classée voie à grande circulation ; aussi, conformément aux dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, et sauf cas limitativement énumérés dans ledit article, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de cette voie.



La ligne THT 400 KV de Cubnezais à Donzac

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

A - Paysages :



Un espace rural privilégié et de qualité

La commune de Peyrières est située à la limite des deux entités paysagères que sont « l'arrière pays marmandais » entre les vallées de la Garonne et du Dropt et « les douces collines du terrefort » qui s'étendent vers l'Est du département jusqu'au pays de la Lémance (source : "Guide paysage et urbanisation du Lot-et-Garonne" établi par les paysagistes FOLLÉA et GAUTHIER de septembre 2001).

Le paysage est tout en rondeur, fait de creux et de bosses généreuses où les vallées sont larges et profondes et où les horizons sont lointains.

C'est un pays où l'on respire, où la terre jaune révèle la lumière. Principalement voué à l'agriculture et notamment les grandes cultures céréalières, les vignes occupent néanmoins des emprises non négligeables (vignobles AOC des côtes du marmandais). Il est ponctué de quelques haies arbustives, d'arbres d'alignement et de quelques bosquets et bois qui dessinent et rythment agréablement ce paysage.

Les fermes isolées sont principalement installées sur les croupes des collines dominant les terres cultivées. C'est un paysage humanisé et non urbanisé.

C'est un pays de silhouettes car les routes sont, pour la plupart, en crête et parfois plantées d'arbres en alignement, visibles de loin.

Le bourg présente une silhouette remarquable, concentré en bordure de la RD 132.



Vue du bourg depuis la voie communale n° 3

B – Risques naturels :

La commune de Peyrières n'est pas concernée par d'autres risques naturels que celui précédemment évoqué de retrait – gonflement des argiles qui intéresse la quasi totalité du territoire communal.

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) correspondant a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2006-355-90 du 26 décembre 2006. La cartographie et le règlement de ce PPR figurent en pièce annexe du présent dossier d'enquête publique.

C - Milieux aquatiques :

Le territoire de la commune ne comporte que quelques petits ruisseaux qui drainent des eaux de source et les eaux de ruissellement des bassins versants lors des précipitations.

Ces « cours d'eau », dont certains constituent les limites communales, portent les noms de ruisseau de Verneuil, ruisseau de Bouyssou, ruisseau de Manet, ruisseau du Pignié, ruisseau de Courberieu ...



Le ruisseau du Pignié

D – Réseau routier et sécurité routière :

La commune de Peyrières est, outre les voies communales et chemins ruraux, desservie par les Routes Départementales 933 et 132 qui, au sens de la définition de la Direction Départementale des Routes et de la Navigation sont respectivement classées dans le « réseau A d'intérêt régional – classée à grande circulation » et « réseau D de base ».

La Route Départementale 132 n'est pas « accidentogène ». Par contre, plusieurs accidents mortels ont été recensés ces dernières années sur la Route Départementale 933.

E – Patrimoine bâti :

La commune de Peyrières est une commune rurale dont le bâti est concentré dans le bourg, en bordure de la RD 132, et dans son prolongement Ouest, le long de la voie communale n° 201 de Lachapelle qui traverse la commune d'Ouest en Est en son milieu.



Le bourg

Des fermes anciennes relativement isolées parsèment la partie Est de la commune et quelques constructions nouvelles ont été implantées ces dernières années dans les extensions du bourg.

La partie Ouest du territoire communal, couverte de bois, vignes (AOC des côtes du Marmandais) et grandes étendues à vocation de cultures céréalières ne comprend que quelques fermes isolées.

Une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) dite du « pays du Dropt » est en préparation, son démarrage étant prévu au 1^{er} septembre 2007. La commune de Peyrières, incluse dans le périmètre correspondant, est directement concernée. L'objectif est la réhabilitation de l'habitat ancien.

Autrefois



Maintenant



F – Milieu agricole et forestier

La commune a toujours eu une vocation agricole très marquée et l'agriculture est la principale activité de la commune.

Autrefois, sur les petites propriétés, la polyculture était la règle et chaque ferme vivait quasiment en autarcie : vin, salaisons, volailles, légumes, fruits, lait, aliments pour les animaux, tout était produit sur place ; le pain était échangé contre du blé en grains.

La paysannerie était vécue comme un état : c'était une société paysanne avec une cellule familiale attachée à l'exploitation.

Cette situation a considérablement changé ces soixante dernières années : l'absence fréquente de relève par les jeunes générations a entraîné une diminution du nombre d'exploitations et par là-même une augmentation des surfaces cultivées par exploitant (achat, fermage). En même temps, l'agriculture est devenue plus extensive : grande étendue de blé, maïs, tournesol, colza, soja...

Ainsi, aujourd'hui (recensement agricole année 2000), la superficie agricole utilisée de Peyrières couvre 623 hectares, ce qui représente plus des trois quarts de la superficie communale. 503 hectares sont des terres labourables dont 241 voués aux céréales. La superficie fourragère est également importante puisqu'elle ressort à 229 hectares dont 109 en herbe.

Enfin, la forêt couvre 174 hectares mais il n'existe pas de boisements protégés.



De vastes étendues vouées aux céréales



Une superficie boisée (174 ha) non négligeable

IV – Prévisions de développement

A - Démographie, population :

Lors du recensement de 1999, la commune de Peyrières comptait 242 habitants.

Aujourd'hui, elle en compte 260 (recensement printemps 2007).

Après une augmentation modeste mais quasi continue de 1954 à 1982, le nombre d'habitants a brutalement et significativement augmenté en 1990 puis chuté dans des proportions identiques lors du recensement de 1999 pour remonter ensuite en 2007.

ANNEE	POPULATION	VARIATION	
		En valeur numérique	En %
1954	211		
1962	238	+ 27	+ 12.8
1968	235	- 3	- 1.3
1975	244	+ 9	+ 3.8
1982	246	+ 2	+ 0.8
1990	274	+ 28	+ 11.4
1999	242	- 32	- 11.7
2007	260	+ 18	+ 7.4

(Source : INSEE)

B - Urbanisation, habitat :

Au cours des 10 dernières années, le nombre de logements commencés a évolué de la manière suivante :

ANNEE	LOGEMENTS COMMENCES
1996	0
1997	0
1998	0
1999	1
2000	1
2001	2
2002	1
2003	1
2004	5
2005	4
Moyenne annuelle :	1.5

(Source : DDE 47)

Il apparaît que le parc de logements a stagné jusqu'en 2004, la pression foncière constatée jusqu'alors étant quasiment nulle. Toutefois, en 2004 et 2005, l'attrait présenté par la commune en terme de qualité de vie s'est traduit par un regain du nombre de logements commencés non négligeable même s'il reste d'un niveau modeste. Cette tendance va en s'accroissant.

	R.G.P. 1990	R.G.P. 1999	R.G.P. 2007	Variation en % 2007/1999	Variation en valeur absolue
Nombre total de logements :	98	106	120	+ 13.2	+ 14
- dont résidences principales :	90	97	107	+ 10.3	+ 10
- dont résidences secondaires :	5	7	7	0	0
- dont logements vacants :	3	2	6	+ 300	+ 4

(Source : I.N.S.E.E.)

Avec une moyenne annuelle de 1.5 logements neufs commencés par an sur dix années, la pression immobilière apparaît faible. Cependant, le nombre des logements commencés en 2004 et 2005, en forte augmentation ainsi que l'accentuation constatée en 2006 et début 2007, doivent être prises en considération pour la détermination des surfaces appelées à devenir constructibles. La commune doit donc ouvrir à l'urbanisation des surfaces relativement faibles dans un souci d'économie de l'espace et de préservation des espaces naturels mais toutefois suffisantes pour répondre à l'attrait que la commune exerce désormais et, par voie de conséquence, à l'accueil de nouveaux résidents, dans un souci de développement démographique modéré.

C – Agriculture :

Entre les recensements agricoles de 1979 et 2000, le profil de l'activité agricole a évolué de manière très sensible.

La superficie agricole utilisée (SAU) a augmenté, passant de 581 ha en 1979 à 623 ha en 2000 (+7,2 %), alors que, simultanément, le nombre d'exploitations a, quant à lui, diminué. Ce dernier était en effet de 36 en 1979 et n'est plus que de 21 en 2000.



L'agriculture, principale activité de la commune

Dans le même temps, l'effectif qu'occupe l'agriculture a beaucoup diminué, passant de 45 à 24 unités de travail annuel (U.T.A.: quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année), de même que le nombre de chefs d'exploitations à temps complet passant de 19 à 6.

L'augmentation de la SAU et la diminution du nombre d'exploitations, avec pour corollaire celle des effectifs agricoles, induisent l'accroissement de la superficie agricole utilisée moyenne : celle-ci est passée de 26 ha en 1979 à 50 ha en 2000.

Globalement, on retient qu'au cours des vingt dernières années, l'activité agricole a connu des changements importants caractérisés par la concentration, la spécialisation, les économies d'échelle et la réduction de la main d'œuvre. Il y a là une tendance qui va se prolonger, avec :

- le maintien de la S.A.U. (surface agricole utilisée) dans les zones les plus propices,
- la réduction lente de la proportion des agriculteurs dans la population communale.

On en déduit qu'il convient de préserver l'activité agricole :

- en évitant le mitage de l'espace,
- en plaçant les futures zones constructibles à des distances suffisantes des zones agricoles afin d'éviter les conflits de voisinage, par exemple.



Vignobles AOC des cotes du marmandais

D – Artisanat et entreprises :

Sur le territoire communal de Peyrières, vivent et travaillent les artisans suivants : deux maçons, un carrossier, un ébéniste et un plombier.

E – Commerce :

Il n'y a pas de commerces à Peyrières.

F – Services :

Les services de la mairie sont les seuls services de Peyrières.

Dans ces différents domaines, la situation n'est pas appelée à changer dans les années à venir.

G – Tourisme, culture et loisirs :

La commune compte trois associations, à savoir :

- un comité des fêtes,
- une société de chasse,
- une association de parents.

Par ailleurs, un propriétaire dispose de chambres d'hôtes.

Il n'existe aucun projet laissant envisager une évolution en matière de tourisme, culture et loisirs.

V – Choix retenus pour la délimitation des secteurs constructibles

Actuellement, la commune se fonde dans la région à laquelle elle appartient. Elle attire par son climat, sa douceur de vivre, la situation de son bourg à proximité immédiate d'une voie importante sans en subir les inconvénients, le faible éloignement du Périgord et l'immobilier jusqu'à présent à des prix abordables.

Depuis quelques années, le Périgord est devenu un marché immobilier pratiquement fermé du fait de la raréfaction des offres ; aussi l'arrière pays marmandais et plus généralement le Nord du Lot et Garonne voient-ils arriver des étrangers (essentiellement anglophones) à la recherche de fermes et de "maisons de caractère".

Cette quête provoque une flambée de l'immobilier et du foncier.

Peyrières est de nature à ne pas échapper pas à ce phénomène, mais reste, pour l'heure, une petite commune rurale qui souhaite contenir son urbanisation et conserver le caractère rural de la commune.

Afin de préserver l'environnement naturel et paysager, de respecter l'exercice de l'activité agricole, d'assurer la pérennité des secteurs forestiers, de contribuer au maintien de la sécurité routière, la commune a décidé, en cohérence avec les besoins et objectifs de développement arrêtés, de limiter la carte communale à la création de deux zones constructibles, l'une en extension du bourg au lieu-dit « Grand-Guillem », l'autre à proximité immédiate à 250 m environ de l'extrémité de cette dernière au lieu dit « Saintonge ».

Elle envisage, pour assurer sa pérennité, une augmentation raisonnée de population de 100 habitants maximum pour les dix ans à venir, ce qui correspond à une quarantaine de maisons supplémentaires. Deux secteurs constructibles ont été définis pour ce faire.

La définition de la nouvelle zone du bourg et de « Grand Guillem », en extension vers l'Ouest et principalement vers le Sud du bourg, conduit à une superficie approximative de 17 hectares (y compris les secteurs déjà construits), ce qui donne une superficie disponible d'environ 12 hectares.

La desserte des habitations s'installant sur la partie Ouest de la RD 132 sera concentrée en un point pour des raisons de sécurité. A l'Est de cette voie, seules quelques maisons auront également un accès unique regroupé sur cette voie départementale, les autres étant desservies, à l'Est de la zone, par la voie communale n° 110.



L'aménagement interne de ce secteur sera étudié, le financement des voiries et des réseaux faisant l'objet de l'instauration de la PVR (participation pour voiries et réseaux)

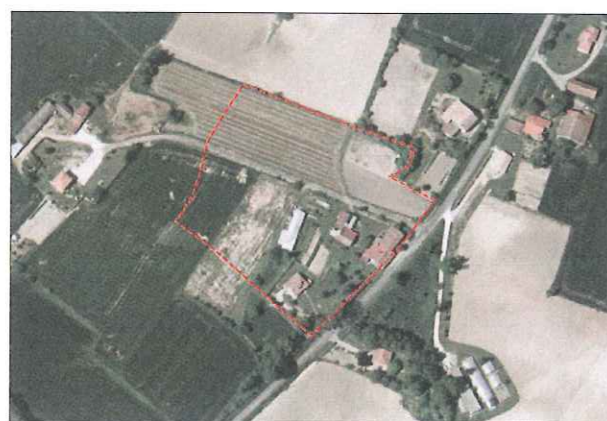
IMPORTANT



Zone de « Grand-Guillem », secteur Est



Zone de « Grand-Guillem », secteur Ouest



Le second choix de la commune s'est porté sur le secteur de « Saintonge », afin de conforter une poche d'urbanisation existante et de marquer sa volonté de ne pas concentrer toutes les nouvelles habitations exclusivement sur le bourg.

Ainsi, la commune offre-t-elle à un résident potentiel un autre choix d'implantation.

Cette zone offre l'avantage d'un accès sécurisé aux parcelles disponibles par la voie communale n° 109, et non par la RD 132. Sa superficie totale ressort à environ 2 hectares (y compris les secteurs déjà construits), ce qui donne une superficie disponible approximative de 1,5 hectare.



Zone de « Saintonge »

La quasi totalité de la zone constructible de « Grand-Guillem » est comprise dans l'emprise de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) créée par arrêté préfectoral n° 2002-80-5 du 21 mars 2001 dont copie figure en pièce annexe du dossier. A l'intérieur de la ZAD, la commune est prioritaire pour acquérir les terrains mis en vente par les propriétaires.

Lors de la délimitation « finale » des zones constructibles, après enquête publique, la commune a entériné en tous points l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur, à savoir :

- les parcelles cadastrées 664 et 736, au Sud de la zone de « Grand Guilhem », ont été retirées de la zone constructible, dans un souci de prévention de conflits éventuels, pour tenir compte de la proximité d'une parcelle sur laquelle le propriétaire procède à des épandages de lisier.

- la parcelle 759 et une partie de la parcelle 761, à l'Ouest de la zone de « Saintonge », ont été incorporées dans la zone constructible afin de former un îlot d'habitat cohérent.

De plus, dans un souci de développement durable, la définition des zones constructibles prend en considération plusieurs éléments et contraintes, et en particulier :

Gestion économe de l'espace :

Les deux secteurs ainsi définis représentent une superficie totale disponible approximative de 13,5 hectares. Si l'on tient compte du phénomène de rétention des propriétés foncières dans une proportion de l'ordre de 30 % et des emprises nécessaires aux voiries intérieures des zones constructibles, ce sont environ 8,5 hectares qui sont appelés à être construits.

Sur la base d'une superficie moyenne de parcelles de 2000 m², 40 à 45 maisons pourront donc être érigées au rythme de 4 à 5 maisons neuves par an pendant dix ans.

Il y a donc cohérence entre la superficie constructible arrêtée par la commune et ses objectifs de développement qui s'inscrivent dans une logique de prolongement de la tendance observée en 2004 et 2005.

Préservation du paysage et contraintes de relief :

Le bourg présente un aspect amène, dans un environnement rural, en arrivant par l'Est du village par la RD 132. Peyrières se présente comme un village de « haut de pente » au sens défini par le « Guide Paysage et Urbanisation pour le département de LOT ET GARONNE » établi par l'Agence B. FOLLEA - C. GAUTIER, en 2001.

Pour lui garder ce caractère, les critères qui ont présidé au choix des zones constructibles et à la définition de leurs périmètres visent à :

- favoriser les extensions urbaines à proximité du centre bourg et à organiser les nouveaux quartiers par rapport à celui ci,
- protéger les abords des routes d'accès au village,
- mettre en valeur l'entrée du village par le Sud Ouest de celui ci (par la RD 132) moyennant la plantation d'essences locales dans plusieurs secteurs autour de la nouvelle zone de « Grand-Guillem », secteur Est, qui contribueront également à l'agrément des futurs résidents et à la lutte contre le réchauffement climatique ; les zones à arborer (reportées sur la planche graphique) sont :
 - une bande de 8 m de largeur le long de la RD 132 à l'Est de celle ci (comptés à partir de la limite du domaine public routier départemental),
 - une bande de 15 m de largeur sur 80 m de profondeur au Nord de la parcelle 662 (comptés à partir de la même limite),
 - une partie de la parcelle 669 sur une profondeur de 25 m à l'Ouest de la voie communale n° 110 (comptés à partir de la limite du domaine public routier communal).

- maîtriser l'urbanisation diffuse,
- interdire toute construction nouvelle en "linéaire",
- permettre d'assurer la défense incendie des nouvelles zones constructibles
- favoriser la cohésion sociale : le développement de zones d'habitat excentrées par rapport au bourg ne favorise pas l'intégration des nouveaux arrivants à la vie de la commune, d'autant que la plupart d'entre eux travaillent à l'extérieur.

Maintien de la sécurité routière :

La plupart des terrains où la constructibilité est envisagée est accessible par la voirie communale.

Les nouvelles zones en bordure de la RD 132, de part et d'autre de celle-ci, seront aménagées de manière à ce que l'accès se fasse sur cette voie en un seul point et avec une sortie sécurisée.

Préservation de l'espace agricole et forestier :

L'activité agricole demeure essentielle sur la commune. Aussi, doit-elle pouvoir y être maintenue et librement exercée, sans risque de concurrence ou de conflit pouvant résulter d'une urbanisation soudaine et insuffisamment maîtrisée, créant un afflux de néo-ruraux attirés par l'environnement naturel, mais qui refuseraient les contraintes découlant notamment de l'activité agricole (bruit des engins, présence du bétail, odeurs, etc...).

Les enjeux agricoles sont présents dans la périphérie immédiate du bourg. Les choix se sont portés principalement sur des zones à l'écart des élevages et des cultures à grandes parcelles.

En dehors des abords immédiats du bourg, aucune zone constructible n'a été définie, permettant ainsi la pérennité de l'espace rural, agricole et forestier.



Espace rural à protéger

VI – Incidences de ces choix sur l'environnement et mesures prises pour le préserver et le mettre en valeur

Le projet d'ouverture à l'urbanisation qui a été établi, vise, dans un **objectif de développement durable**, à concilier le respect des espaces et des milieux naturels, des activités humaines (l'activité agricole dominant dans la commune) et la demande de terrains à bâtir.

En conséquence,

- dans un souci de **gestion économe de l'espace**, les zones constructibles sont concentrées dans la continuité de secteurs actuellement urbanisés, sur des zones restreintes,
- pour sauvegarder **la qualité du paysage**, l'urbanisation a été privilégiée autour du bourg, hors des cônes de vues sur le cœur du village, et n'a ainsi pas d'impact négatif sur les paysages. Les buttes et les points de vue sont donc préservés de toute construction ainsi que les zones boisées, les abords des cours d'eau, les haies et les boisements ponctuels du territoire,
- dans un souci de **lutte contre le réchauffement climatique**, des zones à arborer avec des essences locales sont réservées au domaine public,
- afin de ne pas entraver l'exercice de **l'activité agricole** :
 - les zones constructibles ont été définies après prise en compte de la valeur et de l'occupation des terrains,
 - les limites d'extension sont tracées de telle sorte que les distances prescrites vis à vis des tiers pour l'implantation de bâtiments spécifiques agricoles ou l'exercice de certaines activités soient ou puissent être respectées,
- dans le but de **prévenir les accidents de la route**, l'extension de l'urbanisation est prévue aux abords immédiats du bourg, en prévoyant un strict minimum d'accès groupés, positionnés en des points dégagés du point de vue de la visibilité, tant sur le réseau communal que départemental. La RD 933, voie à grande circulation, et ses abords ne sont donc en aucun cas concernés par les zones constructibles,
- à l'intérieur de la zone constructible de « Grand-Guillem », un cheminement piétonnier sera réalisé dans un double objectif de **sécurité** et d'**agrément** des résidents. A la périphérie de cette zone, des zones à arborer participeront à la fois à cet agrément et à **la mise en valeur paysagère** de l'entrée Ouest du bourg.