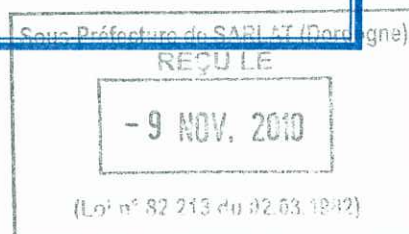


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CAUSSES ET VÈZÈRE



COMMUNE DE GABILLOU RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Elaboration du projet de révision par délibération du Conseil Communautaire en date du :
18/02/2010

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du :

Approuvé par Arrêté Préfectoral en date du :

1 - OBJET DE LA PRÉSENTE RÉVISION

- 1.1 Une révision ponctuelle
- 1.2 Nature des changements apportés
- 1.3 Changements apportés au document graphique

2 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 Le paysage communal :

- 2.1.1 Situation
- 2.1.2 Présentation générale
- 2.1.3 Données physiques
 - Lignes de forces du paysage
 - Contraintes et caractéristiques spatiale d'environnement

2.2 La population

- 2.2.1 Population totale
- 2.2.2 Population active

2.3 Les activités économiques

- 2.3.1 Activité agricole
- 2.3.2 Les entreprises, commerces et services

2.4 L'habitat et dynamiques d'évolution

- 2.3.1 Rythme de construction
- 2.3.2 Le parc de logement

2.5 Urbanisation

- 2.5.1 Les logiques d'urbanisation
- 2.5.2 Les équipements collectifs
 - Voirie
 - Adduction d'eau potable et assainissement
 - Electricité
 - Ordures ménagères
 - Réseau de lutte contre l'incendie
 - Equipements scolaires, sportifs et de loisirs, mairie
- 2.5.3 Analyse sectorielle de l'urbanisation
 - Le bourg
 - Les hameaux

3 - LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

3.1 Principes généraux et rappel législatif

3.2 Perspectives de développement démographique et économique

3.3 Prévision de développement de l'urbanisation, des équipements et des réseaux

3.4 Paysage et environnement

4 - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RETENUES POUR ETABLIR LA CARTE COMMUNALE

4.1 Développement de l'urbanisation

4.2 Equipements et réseaux publics

4.3 Impact du projet sur l'environnement et le paysage

ANNEXES

1 – OBJET DE LA PRÉSENTE RÉVISION

1.1 Une révision ponctuelle

Commune rurale de Dordogne, Gabillou appartient au canton de Thenon et fait partie de la Communauté de communes Causses et Vézère.

En contre-bas du bourg, Le Coderc désigne un bâtiment isolé réhabilité en ferme-auberge. Inséré dans la trame agricole, il est accessible par un chemin rural en lien avec Surjac au sud et la RD 70 au nord. Son environnement planté de haies bocagères permet une intégration du bâti au territoire agricole. Il le protège de toute relation de co-visibilité avec le bourg et le hameau de Surjac. Ses terrains sont traversés par deux sentiers de randonnée balisés qui permettent la liaison entre le Bourg de Gabillou et les communes d'Ajat et Brouchaud.

Sa situation est donc particulièrement favorable au développement touristique du site.

L'objectif de cette révision ciblée est de permettre la régularisation d'une activité d'agrotourisme existante qui s'est développée sur ce secteur et qui présentent pour la commune un intérêt touristique important. En effet, la commune étant éloignée des principaux axes routiers et sites touristiques, elle ne présente qu'une offre très limitée d'hébergements et d'activités touristiques sur son territoire. Cette Ferme-auberge et son camping sont un des principaux lieux d'hébergement touristique de la commune. Cette activité (pour la partie camping) est actuellement implantée en zone N naturelle de la carte communale, en bordure d'une zone U constructible dans laquelle est incluse le bâtiment principal de la ferme-auberge.

Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont à proximité. Un contrôle de conformité du dispositif d'assainissement non collectif existant pour cette activité a été effectué.

La présente révision de la Carte communale consiste donc en la **régularisation d'une activité agrotouristique sur la commune de Gabillou**, comprenant une ferme-auberge et un camping, au lieu-dit « **Le Coderc** », au sein d'une exploitation agricole existante. Elle représente l'une des activités d'accueil et d'hébergement touristique principales de la commune de Gabillou.

1.2 Nature des changements apportés

Les parcelles cadastrées B 381 (506 m²) et B 382 (18 907 m²), située au Lieu-dit « Le Coderc », sont, à la carte communale approuvée par arrêté préfectoral en date du 17/12/2007, classées en zone N naturelle.

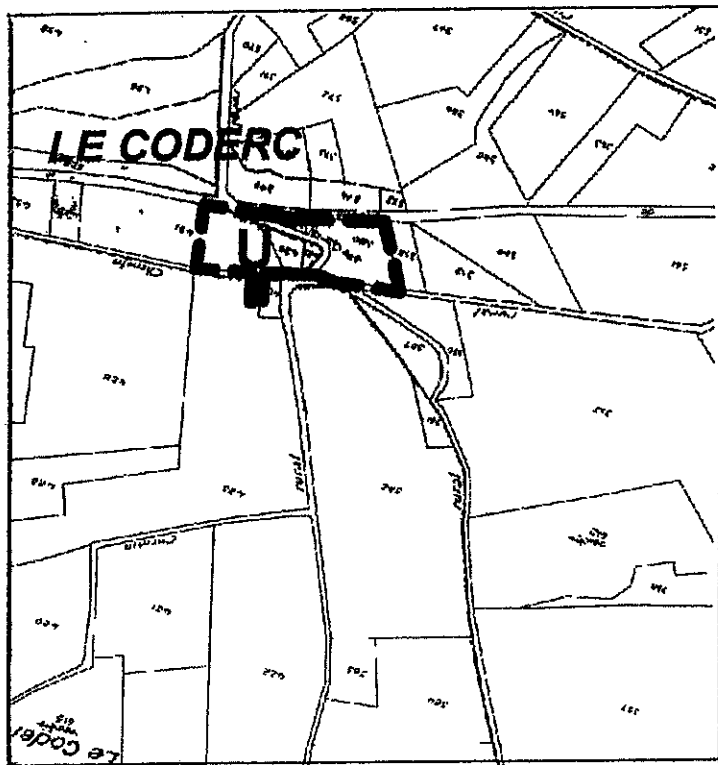
Aujourd'hui, l'exploitation agricole, dont l'activité principale est l'élevage de poulets labels, a implanté sur les terres de son exploitation, en complément de son activité agricole et de son activité de ferme-auberge, un camping permettant d'accueillir jusqu'à 6 Résidences mobiles de loisir ou caravanes. Cependant, cette activité de camping n'a pas fait l'objet d'une déclaration préalable.

C'est pourquoi il est proposé de créer, à côté de la zone U existante, une zone **Ut (zone constructible à vocation touristique)** afin de permettre la régularisation de cette activité, ainsi que son éventuel développement. Ce zonage spécifique permettra d'implanter les constructions et installations nécessaires, et ainsi pérenniser cette activité, qui présente, pour la commune, un enjeu touristique important.

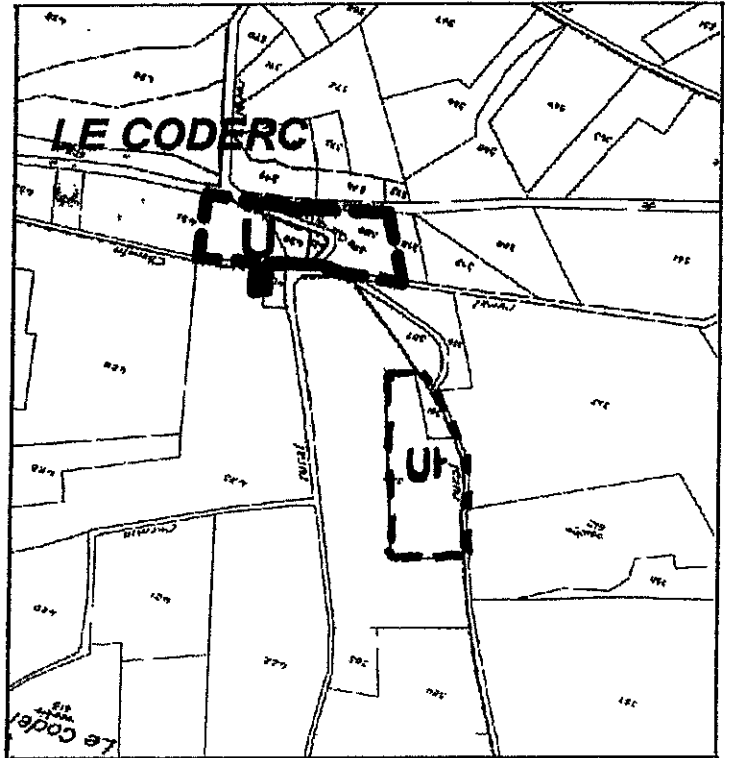
Cette zone Ut intégrera la parcelle B 381 dans sa totalité, ainsi qu'une partie de la parcelle B 382.

1.3 Changements apportés au document graphique

A/ Création d'une zone Ut sur les parcelles B 381 et B 382p



Carte Commune avant révision



Carte Commune après révision

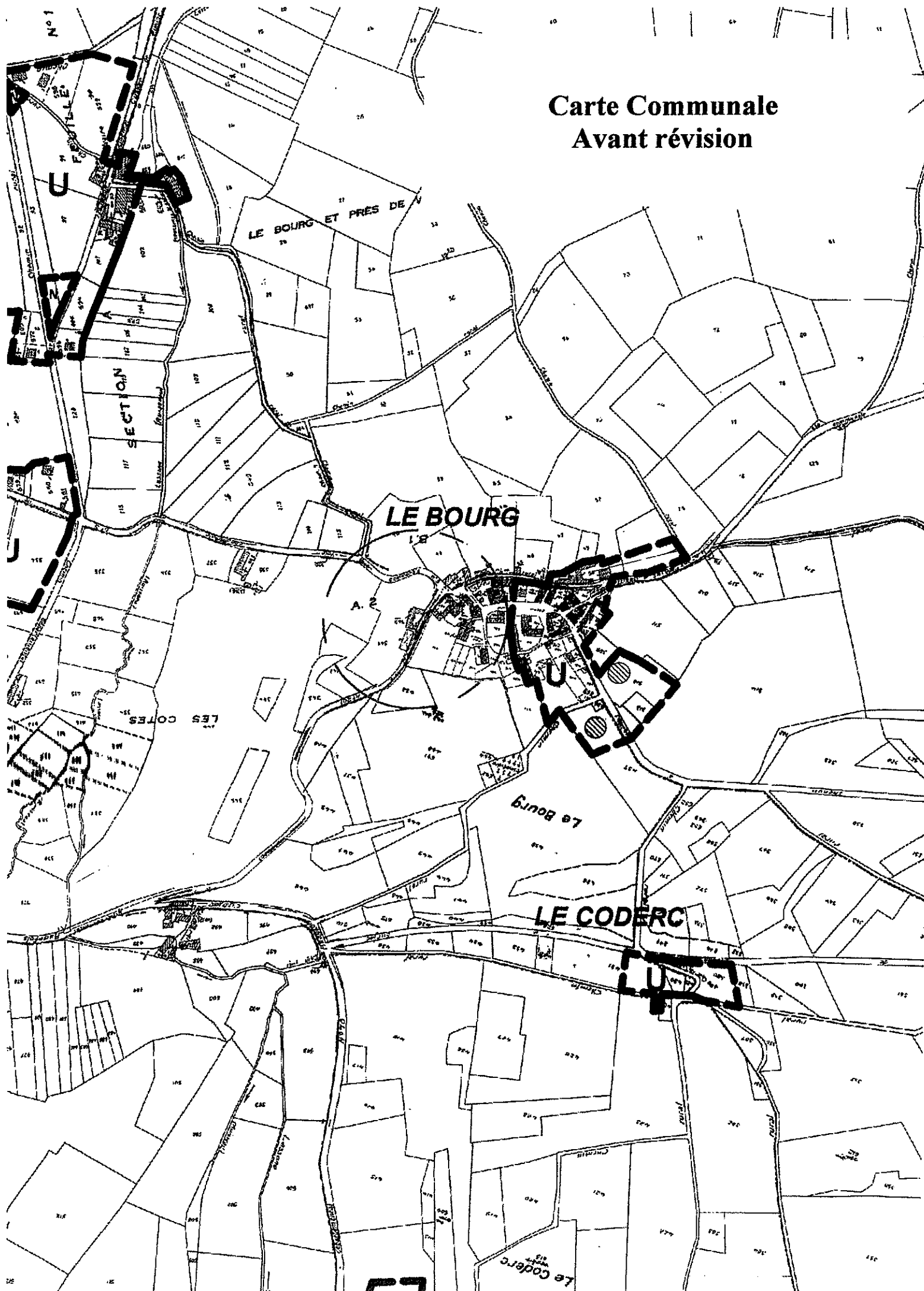
B/ Motifs du changement apporté

La création de cette **zone Ut** a pour but de permettre la régularisation d'une activité agrotouristique au lieu-dit Le Coderc, non loin du bourg de Gabillou. Celle-ci ne peut se faire dans le zonage N actuel, ce secteur ne permettant pas l'implantation d'une telle activité.

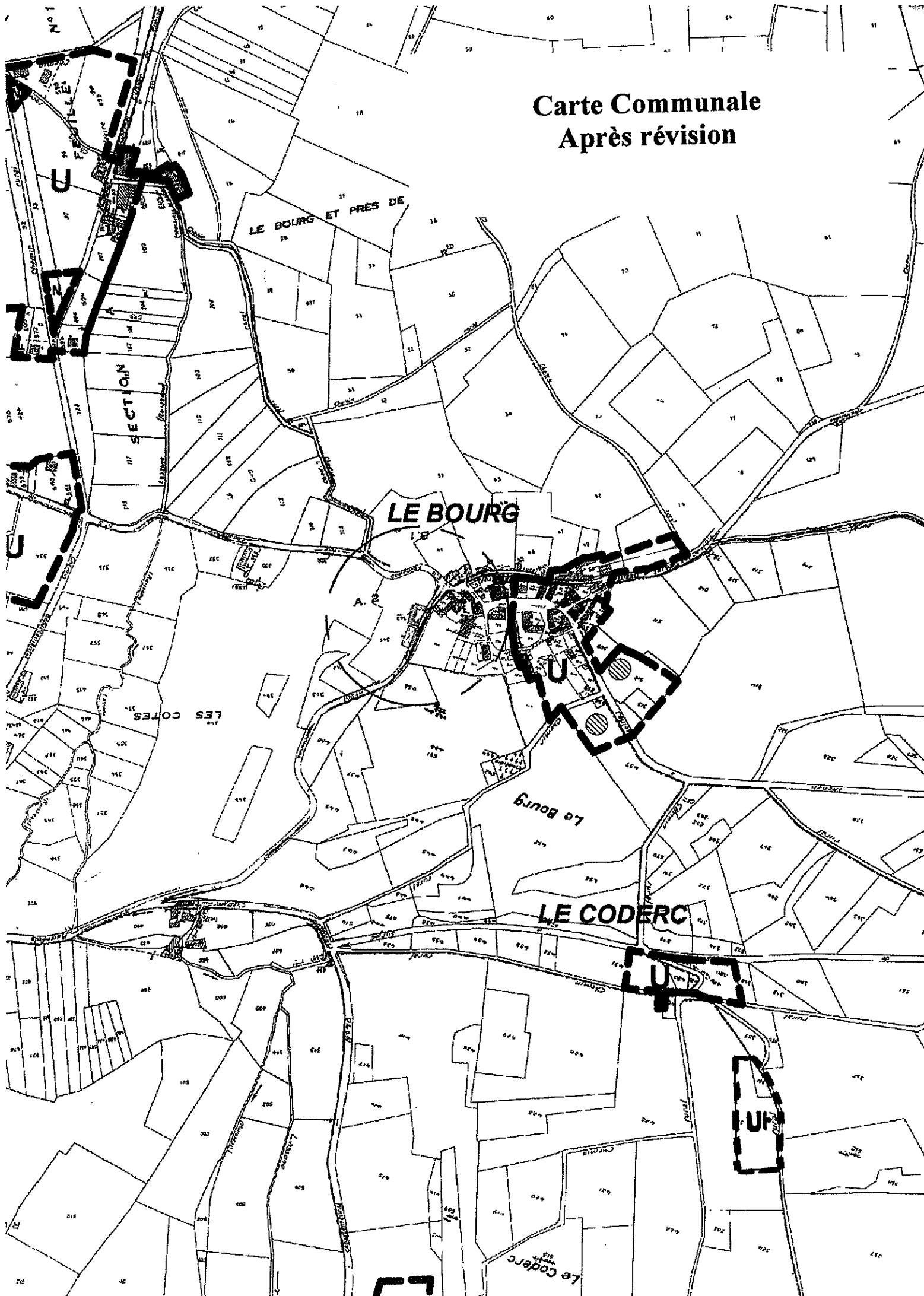
En effet, à l'intérieur de ces secteurs, les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation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

La création d'un terrain de camping ne peut être considérée comme « nécessaire à l'activité agricole ». C'est pourquoi la commune, qui souhaite **pérenniser et développer son attractivité touristique**, envisage l'établissement de ce nouveau zonage.

Carte Communale Avant révision



Carte Communale Après révision



2 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 Le paysage communal :

Au Nord de la communauté de commune de Causses et Vézère, Gabillou se situe au cœur des paysages du Causse. La commune s'est implantée sur un plateau traversé d'est en ouest par la vallée de la Soue.

La superficie de la commune est de 791 hectares dont 273 hectares de bois et forêts localisés aux marges nord et sud de son territoire.

Gabillou se caractérise par des paysages agraires très ouverts structurés par des prairies essentiellement vouées à l'élevage bovin.

La commune comptait 106 habitants au recensement de 2004.

La commune se compose de nombreux hameaux (Surjac, Vaudres, Pauliac...) présentant des qualités architecturales



et d'organisation remarquables.

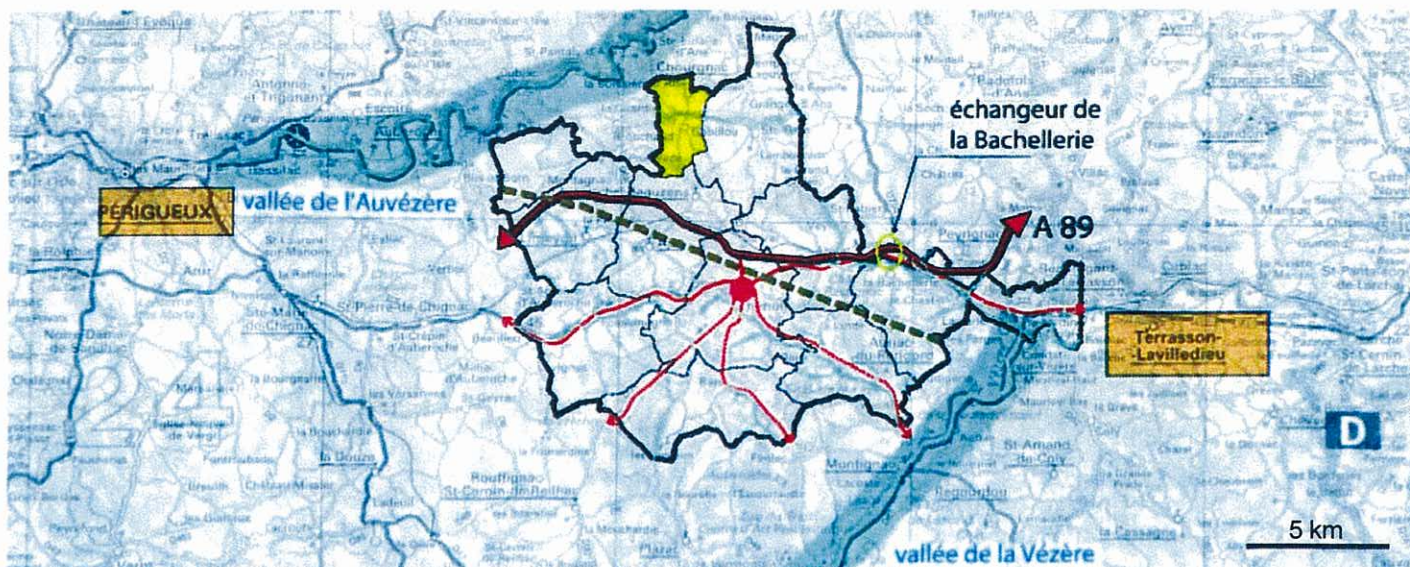
Les espaces habités de la commune sont perceptibles de loin du fait de l'ouverture des paysages ou des implantations bâties en situation de crête.

La physionomie du bourg illustre très clairement la problématique de la commune en matière d'urbanisation et les rapports qu'entretiennent les espaces bâtis avec l'environnement :

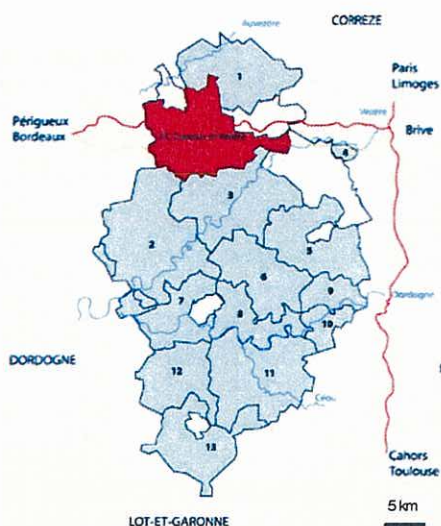
- paysage de prairies
- relief légèrement vallonné
- hameaux en situation souvent dominante présentant une densité bâtie et de grandes qualités architecturales

2.1.1 Situation

Situation de la communauté de communes de "Causses et Vézère"



Situation de la communauté de communes de "Causses et Vézère" sur le territoire du "Pays" du Périgord



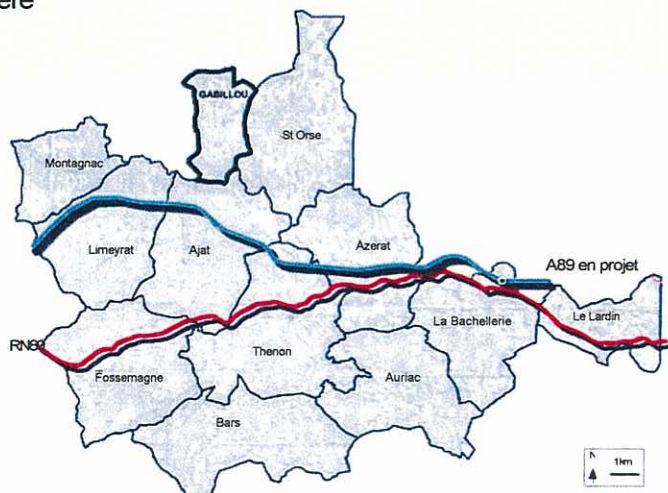
- 1 CC du Pays de Hautefort
- 2 CC Terre de Cro-Magnon
- 3 CC de la Vallée Vézère
- 4 CC du Périgord Est
- 5 CC du Salignacois
- 6 CC du Sarladais
- 7 CC de la vallée de la Dordogne
- 8 CC du Périgord Noir
- 9 CC du Carluzais
- 10 CC Terre de Fénelon
- 11 CC du canton de Domme
- 12 CC Entre Nauze et Bessède
- 13 CC du Pays du Châtaignier

Commune rurale de Dordogne, le village de Gabillou dépend du canton de Thenon et appartient à la communauté de communes de «Causses et Vézère» .

Gabillou est située à 6 kilomètres au Nord de la RD 6089 reliant Brive à Périgueux, à 9 kilomètres de Thenon (centralité urbaine de la communauté de communes sur la RD 6089).

La commune est traversée d'Est en Ouest par la RD 70. Longeant La Soue, elle mène de Sainte-Orse à Brouchaud. Au Sud du territoire communal, la RD 67 venant d'Ajat conduit vers Brouchaud au Nord-Ouest .

Situation de Gabillou sur la communauté de communes de "Causses et Vézère"



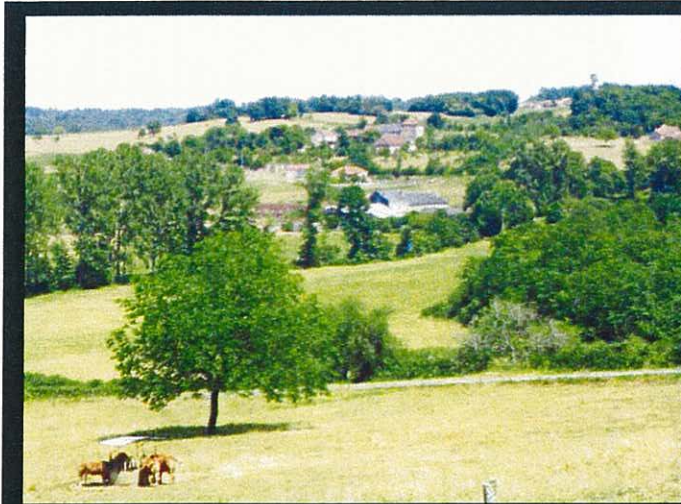
Le réseau viaire communal, relativement simple trame depuis le bourg des relations secondaires Nord-Sud.

2.1.2 Présentation générale

Gabillou est une des communes les plus pittoresques de la communauté de communes de Causses et Vézère.

Logiques de valorisation du sol

- Territoire ouvert mis en valeur par l'agriculture (élevage) caractérisé par un parcellaire assez lâche et ouvert



Fond de vallée de la Soue en direction de Vaudres



Bélvédère depuis le bourg sur le Causse

- Urbanisation en hameaux dispersés sur l'ensemble du territoire agricole
- Domaine forestier limité aux extrémités Nord et Sud du territoire

Logiques ou situations paysagères (relief, systèmes de vues)

- Vallée de la Soue: fond de vallée très large parcouru d'un cours d'eau au lit très étroit
- Réseau de puechs issus des formations karstiques: vallons orientés perpendiculairement au fond de vallée
- Système de vues rayonnant sur l'ensemble du territoire qui implique des problématiques de co-visibilités lointaines

- Les logiques urbaines (forme urbaine, distance entre les urbanisations, relation au territoire)

- Urbanisation limitée à quelques hameaux agglomérés en situation de belvédère sur le causse ou sur le fond de vallée, le bourg occupe une position centrale d'où rayonne les circulations
- Bâti ancien de qualité, nombreux logements vacants ou à l'abandon présentant des perspectives de réhabilitation
- Problématique d'urbanisation contemporaine le long de la RD 70: pavillons s'écartant des logiques d'implantation anciennes, tendance à la banalisation du territoire: urbanisation linéaire
- Architecture de murets très marquante: murets dans les hameaux, en limite parcellaire, en soutènement de voirie, sous la forme de bories. Ce motif de détail résulte de l'épierrage des terres agricoles, il marque fortement l'identité des paysages.

- Les logiques patrimoniales (protection du patrimoine classé, plan de prévention des risques)

- La commune ne recense aucun édifice classé ou inscrit au titre de la protection des monuments historiques.
- Le bassin versant de la Soue ne fait l'objet d'aucun Plan de Prévention du Risque d'Inondation
- ZNIEFF type 2 du Causse de Thenon

La commune de Gabillou, avec cette carte communale, se donne la possibilité de planifier et maîtriser son urbanisation future. Ce document d'urbanisme, réformé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain, "distingue les zones constructibles et non-constructibles. Il est soumis à enquête publique et à l'approbation conjointe du Conseil Municipal et du Préfet."

Il respecte les principes définis par le Code de l'Urbanisme tel que l'article L 110:

"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 publique, 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."

■ Les motifs du paysage



Paysage du Causse, espace ouvert, relief légèrement vallonné



Un territoire à vocation agricole



Eglise de Gabillou, un patrimoine restauré



Vallée de la Soue



Vaudres, un quartier récent



Mérigot



2.1.3 Données physiques

■ Les lignes de forces du paysage

- Géologie

La commune se situe sur le Causse du Jurassique avec une "inclusion" de formation datant du Crétacé.

Les sols, cultivés sur les trois quart de la commune, sont très peu profonds, caillouteux, et quasi-inexistants sur les versants.

- Relief & hydrographie

Le causse présente un relief karstique. Plateau calcaire, puech et vallée suspendue de la Soue constituent un relief peu tourmenté permettant d'appréhender des horizons très lointains.

La commune s'organise de part et d'autre de la vallée de la Soue avec une zone de plateau qui s'élève à une altitude moyenne de 200 m et suit une orientation est- ouest sur le versant Sud.

La Soue, ru très étroit serpente au milieu des prairies. Deux anciens moulins ont été construits sur le cours d'eau à Vaudres et Moulin neuf. On recense un gouffre sur la commune sans aucune précision.

- Couverture végétale

La commune compte 273 hectares de bois et forêts constitués de feuillus, à majorité de chênes.

Les principaux boisements sont situés au Sud et au Nord de la commune. Ils se présentent sous la forme de taillis.

La portion Sud-Ouest de la commune est classée dans le périmètre de ZNIEFF du Causse de Thenon pour l'intérêt faunistique et floristique de son couvert végétal. La forêt dessine un horizon lointain, un arrière plan permanent au paysage.

L'ensemble des espaces ouverts sont structurés par un parcellaire agricole de prairie large et souvent peu marqué (peu de haies ou de clôtures). Cette vaste clairière agricole vouée à la pâture induit des paysages très largement ouverts.

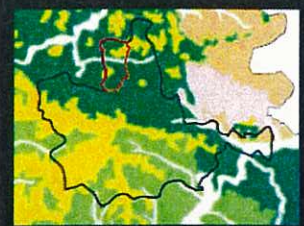
GABILLOU

Bourg en limite de plateau:
une situation de belvédère.

Hameaux implantés entre vallée et versants.

Problématique: urbanisation le long de la route départementale 70.

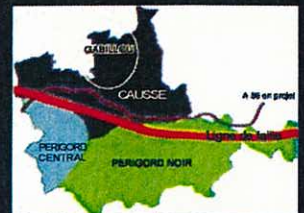
Problématique:
maîtrise de la physionomie des hameaux.



Géologie

Carte géologique (extraits de l'Atlas des paysages de la Dordogne)
Conseil général : CAUE

- Sols sur dépôt détritiques siliceux (profonds souvent très acide, engorgement possible)
- Causse du jurassique (sols extrêmement minces, filtrants et caillouteux)
- Causse du crétacé (sols minces, filtrants et caillouteux)



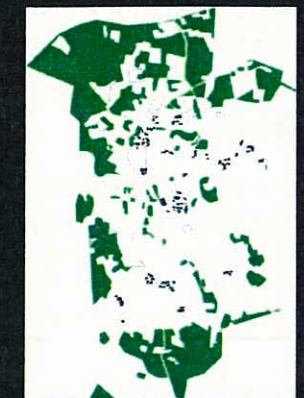
Entités paysagères



Hydrographie

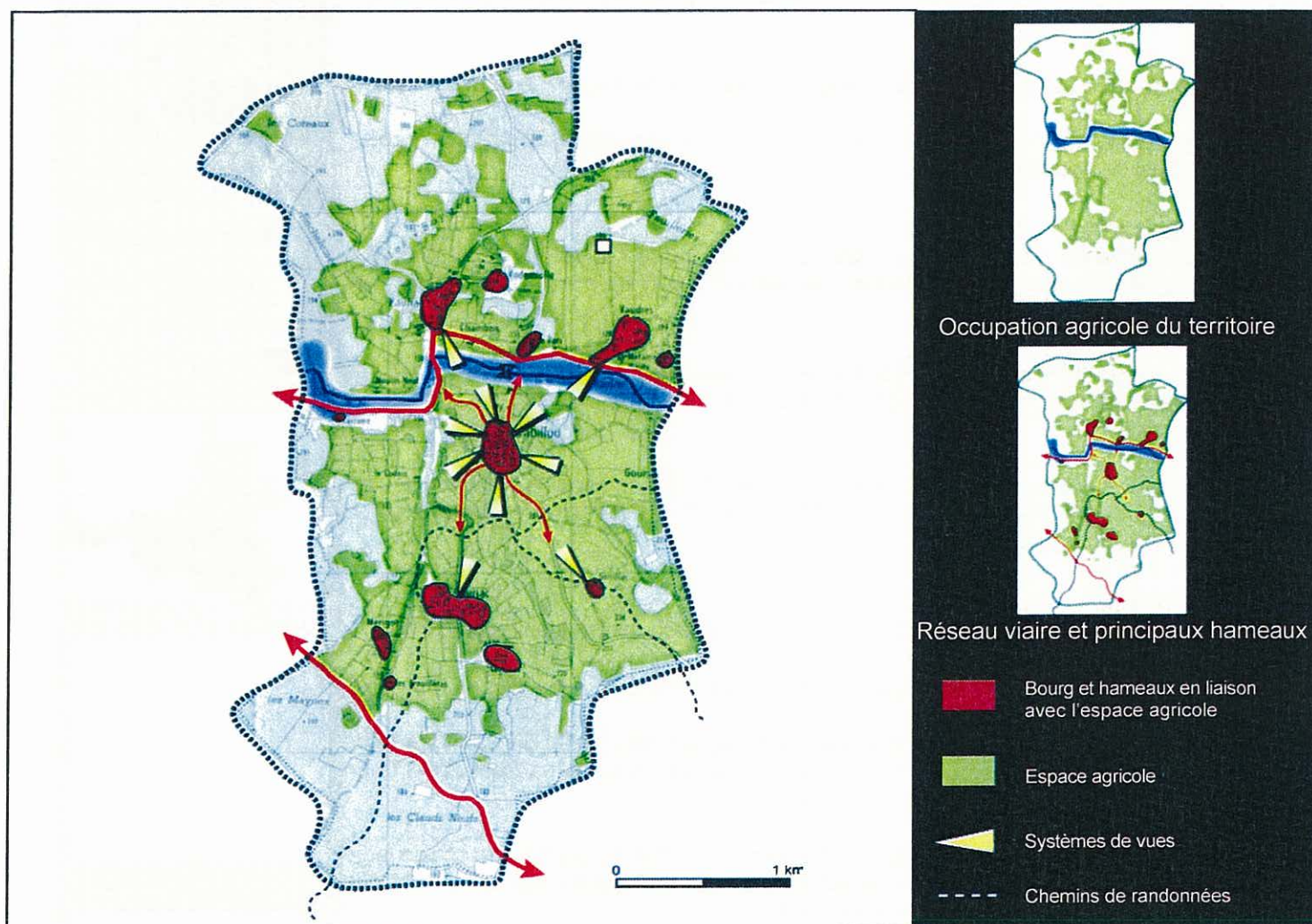


Relief



Couverture végétale

■ Contraintes et caractéristiques spatiale d'environnement



L'occupation du sol se caractérise par :

- une clairière agricole centrale ponctuée de hameaux compacts et distants les uns des autres
- un espace boisé au Sud-Ouest de la commune correspondant à la ZNIEFF
- un espace boisé au Nord de la commune

L'habitat dispersé s'organise sous la forme de hameaux répartis sur l'ensemble du territoire communal.

La structure viaire du territoire est bien hiérarchisée et s'organise avec deux niveaux : un réseau transversal (route de St Orse) et un réseau secondaire rayonnant depuis le bourg.

Les caractéristiques d'occupation du sol actuelles induisent des systèmes de vue importants et une covisibilité entre les principaux hameaux.

Synthèse :

La commune de Gabillou s'appuie sur une organisation très cohérente et en rapport avec son socle paysager:

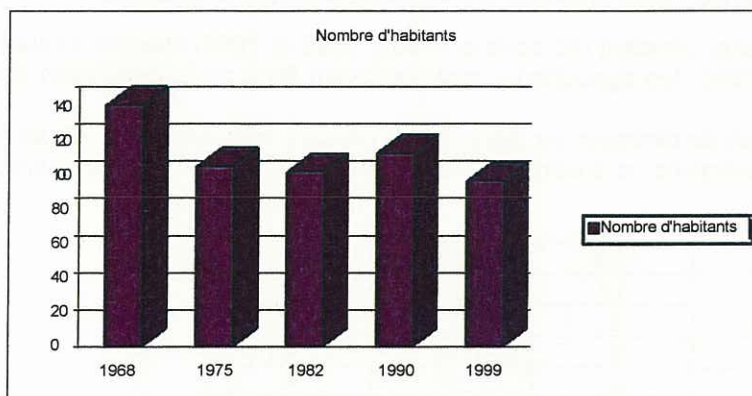
- Le bâti sous la forme de hameaux s'inscrit dans une logique d'exploitation agricole du territoire.
- Les enjeux communaux reposent sur la lisibilité de la structure de hameaux groupés et le rapports des entités bâties avec le territoire agricole.
- La commune possède un patrimoine naturel, paysager, urbain et architectural à valoriser

2.2 La population :

2.2.1 La population totale

■ L'évolution démographique : une baisse quasi-constante jusqu'en 1999, puis une hausse

Malgré une augmentation entre 1982 et 1990 (+10,6%), la population de la commune de Gabillou a diminué de près d'un tiers en une trentaine d'années. Cependant, on peut noter une hausse non négligeable de la population en 2004 avec 106 habitants.



▲ Une diminution quasi-constante de la population depuis 1968

(sources : INSEE, recensement mars 1999)

■ Le profil de la population: l'ébauche d'un vieillissement de la population

En 1999, près de 70,8% de la population a moins de 59 ans. Depuis 1982, on observe une progression de la classe d'âge des 40 à 59 ans. Ainsi, cette génération représentait 20,2% de la population totale en 1982, contre 34,8% en 1999. Cette évolution annonce un certain vieillissement de la population.

A l'échelle du département, on observe une répartition similaire, mais avec une tendance au vieillissement plus marquée: en 1982, 26% de la population est âgée de 60 ans et plus, contre 31 % en 1999.

■ Le nombre de personnes par foyer : la taille des ménages diminue

L'évolution moyenne du nombre d'occupants des résidences principales s'inscrit dans le phénomène de desserrement observé sur l'ensemble de l'hexagone depuis plusieurs dizaines d'années.

La baisse du nombre de personnes par foyer (3,1 en 1968 contre 2,3 en 1999) confirme la diminution quasi-constante de la population depuis 1968.

1.2.2 La population active

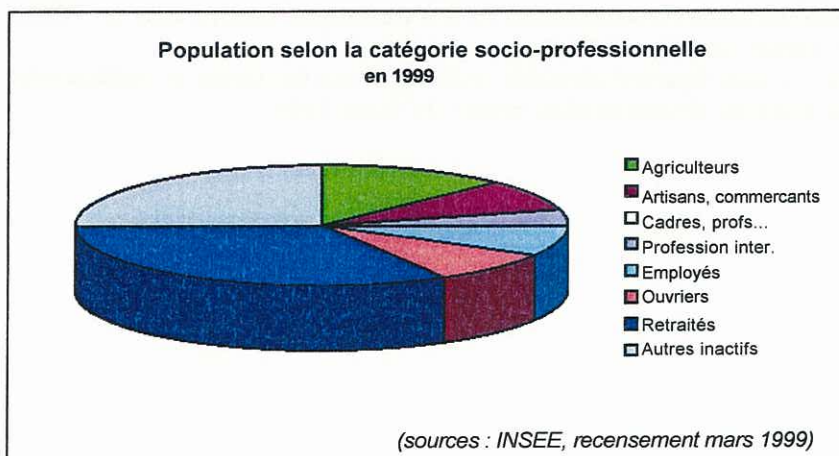
■ Une population active constante, une baisse du nombre d'agriculteurs

Entre 1982 et 1999, le nombre d'actifs reste constant (40 actifs en 1982, 1990 et 1999) mais ne traduit pas la diminution du nombre d'agriculteurs. En effet, en 1982, les agriculteurs représentaient 60% de la population active, contre 30% en 1999.

D'autre part, le nombre d'inactifs n'a cessé de diminuer sur cette même période pour passer de 76 (soit 65,6% de la population totale) à 56 (soit 58,3%). Néanmoins, le déséquilibre entre actifs et inactifs reste très marqué.

Professions	1999	1990	1982
Agriculteurs	12	24	24
Artisans, commerçants	8	0	4
Cadres, profs...	0	0	0
Profession inter.	4	8	4
Employés	8	0	0
Ouvriers	8	8	8
Retraités	32	56	36
Autres inactifs	24	12	40
Total	96	108	116

▲ Evolution des catégories socio-professionnelles entre 1982 et 1999 (sources : INSEE, recensement mars 1999)



Comme la plupart des communes de la communauté de communes de Causses et Vézère, Gabillou est particulièrement concernée par la baisse de l'activité agricole. Dans le même temps, le profil socio-professionnel de la population s'est diversifiée. La commune accueille aujourd'hui des actifs des secteurs tertiaire et secondaire. Ils bénéficient du cadre de vie préservé de Gabillou et de la proximité des bassins d'emplois de Périgueux et Terrasson. La pérennité voir l'augmentation du nombre d'actifs est un enjeu déterminant pour la commune.

2.3 Les activités économiques

■ Les activités agricoles : une spécialisation dans l'élevage

L'agriculture demeure la première activité de Gabillou. En 2000, près de 30 personnes à temps complet ou occasionnel travaillaient dans une exploitation agricole. L'agriculture assure aujourd'hui la mise en valeur de 40 % du territoire communal, et permet l'entretien de paysages ouverts et pâturés.

L'activité s'est progressivement spécialisée dans l'élevage: vaches nourrices, brebis mère et volailles. La progression des superficies toujours en herbe (+21,8%) se justifie ainsi par une nette augmentation des cheptels bovins, ovins et volailles.

La diminution des terres labourables et des cultures céréalières s'est traduit par une récession de la superficie totale utilisée par les exploitations et un abandon progressif des terres les moins fertiles.

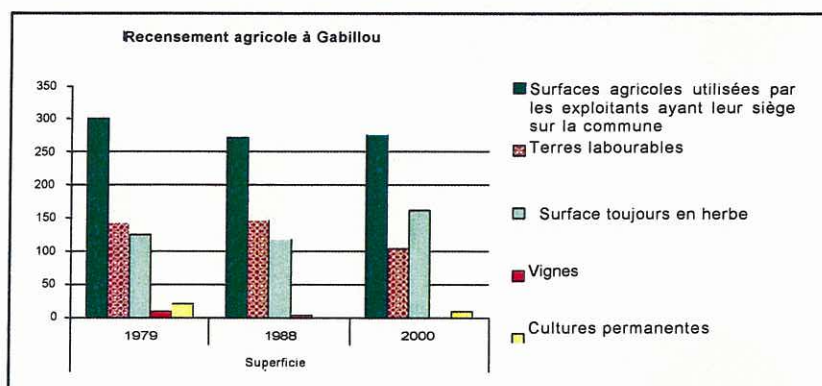
La commune est comprise depuis 2002 dans l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée Noix du Périgord. Ce label est susceptible de relancer la plantation de noyers sur les versants,

Si le nombre d'exploitations a fortement diminué entre 1979 et 1988 (de 21 à 14 exploitations), entre les deux derniers recensements, l'effectifs des exploitations professionnelles s'est maintenu: 4 recensées en 2000. Elles pratiquent une polyculture-élevage sur des superficies moyennes de 60 hectares par exploitations.

Elles co-existent avec 8 exploitations de type familiales, semi-professionnelles qui, sur des superficies moyennes de 5 hectares par exploitations, pratiquent une micro-agriculture orientée vers l'élevage.

▲ Evolution des surfaces agricoles.

(sources : Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt de Dordogne, recensement agricole 2000)



■ Les commerces, services et l'artisanat

Equipements et services recensés sur la commune de Gabillou:

Zone d'activité	Entreprise hors commerces de proximité	Effectifs	Commerce de proximité	Effectifs
Les Verignes			Ferme auberge	0
Pauliac			Interprète traductrice, pizzas	0
Rodomiolle	Chambre d'hôte	-		0
Total	1	-	2	0

▲ Inventaire des commerces et services sur la commune de Gabillou

(sources : Chambre du Commerce et de l'Industrie de Dordogne, Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Dordogne, 2005)

La commune de Gabillou dispose d'une ferme-auberge, d'une pizzeria et d'une chambre d'hôte mais d'aucun service de proximité. En relation avec le cadre de vie rural, le caractère préservé des paysages se sont développées des activités liées à l'accueil et l'hébergement touristique.

L'agriculture semble aujourd'hui pérenne, portée par 4 grandes exploitations professionnelles spécialisées dans l'élevage. Le maintien de l'activité agricole sur la commune est essentiel pour la préservation des paysages et du cadre de vie préservé. La qualité de ce cadre de vie rural permet le développement d'activités tournées vers l'accueil et l'hébergement touristique.

2.4 L'habitat et dynamiques d'évolution

■ Document réglementaire existant

Actuellement, il n'existe aucun document d'urbanisme. Le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique.

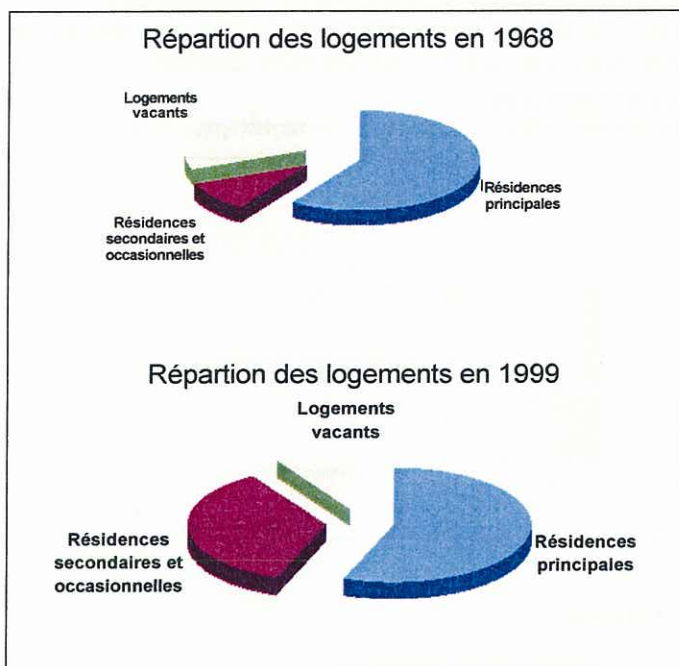
■ Le parc de logement : une augmentation significative des logements secondaires

En 1999, la commune compte 68 logements. Entre 1968 et 1999, le nombre de logements connaît une évolution irrégulière qui se traduit par une baisse peu significative de -4,2% (soit 3 logements en moins en une trentaine d'année).

Le nombre de résidences principales (38 en 1999) est en diminution depuis 10 ans (-13,6% depuis 1990).

En revanche, on note une hausse significative du nombre de résidences secondaires : en 1968, la commune comptait 7 résidences secondaires, contre 24 en 1999. Ce constat s'accompagne d'une baisse importante du nombre de logements vacants qui est passé de 22 en 1968 à 6 en 1999.

▲ L'évolution de la structure du parc de logements entre 1968 et 1999 montre une hausse significative des résidences secondaires et occasionnelles



nelles, accompagnée d'une baisse des logements vacants.

En 1999, on compte 38 résidences principales contre 24 en résidences secondaires. Ce phénomène illustre clairement l'importance qu'a pris le tourisme dans la vie de la commune.

Pour l'équilibre communal, il semble nécessaire de "mesurer" la part des logements en résidences secondaires et d'accroître les résidences principales.

■ Une relance de la construction neuve depuis 1998

L'étude des permis de construire accordés à Gabillou entre 1994 et 2004 traduit un regain de la construction de maisons individuelles depuis 1998. 7 permis de construire ont été accordés entre 1998 et 2004, soit une moyenne d'un permis par an.

L'évolution du parc de logements de Gabillou traduit l'attrait du cadre de vie de la commune: les logements vacants ont été réinvestis par des résidents secondaires et depuis 1998 la commune connaît un regain de construction neuves. Ce dynamisme de la construction est susceptible de réduire le déséquilibre entre résidents principaux et secondaires. Il ne doit cependant pas altérer les qualités d'un territoire rural encore préservé.

2.5 Urbanisation

2.5.1 Patrimoines et constructions

■ Les logiques d'implantation urbaine

Les implantations bâties sur le territoire communal s'appuient sur une adaptation du bâti à la topographie ou à la situation paysagère :

- Implantation du bâti en situation de crête (cas de Gabillou),
- Implantation en situation de fond de vallée (Vaudres),
- Implantation à mi-pente (Surjac)

Le bourg et les hameaux sont pour la majorité compacts et organisés autour d'une ou plusieurs voies. Gabillou présente un tissu urbain très marqué par la structuration des murs du bâti mais aussi des limites de jardins. L'espace public est une dilatation de la rue. Cette densité marque le caractère pittoresque du bourg mais induit aussi une problématique de circulation rendue difficile pour des gabarits de poids lourd importants.

Pauliac et Vaudres, présentent des logiques d'urbanisation avec un habitat récent qui s'étend le long des voies. L'impact de ces extensions récentes n'induit pas de problématiques d'insertion. Toutefois l'extension linéaire doit être maîtrisée.

La vocation agricole de cette commune pose la question de l'insertion des bâtiments agricoles (cas d'une stabulation implantée en limite du bourg). Bien que cette problématique soit présente sur la commune, elle ne constitue pas un enjeu majeur (forme bâtie issues de la vocation agricole de ce territoire).

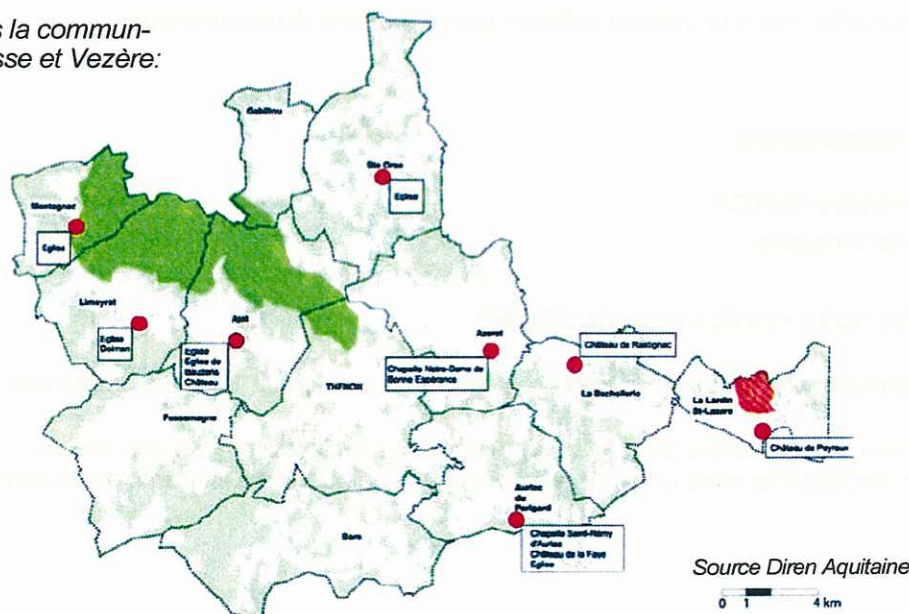
■ Logiques patrimoniales

- il n'existe pas de plan de prévention des risques sur la commune (vallée de la soue)
- il n'existe pas de patrimoine classé renseigné.

L'absence de patrimoine inscrit ou classé au titre des monuments historiques ne reflète pas les qualités architecturales présentes sur la commune. L'architecture des Bories disséminées sur l'ensemble du territoire représente un intérêt majeur pour la commune (cas des bories des Feuilleries).

- Znieff : la commune comprend une partie de son territoire classé en ZNIEFF de type 2 au Sud-Ouest de la commune. Cette ZNIEFF est caractérisée par un substrat calcaire permettant la présence d'une végétation thermophile appartenant à la série du chêne pubescent.

Situation de la ZNIEFF dans la communauté de communes de Causse et Vézère:



■ Voiries

Dans la vallée de la Soue, la route départementale 70 traverse le territoire communal d'est en ouest, de Brouchaud à Saint Orse. Le développement de l'urbanisation contemporaine le long de la voie induit des problématiques de sécurité routière: situations de carrefour à Pauliac et à Vaudres.

Au sud, la route départementale 67 mène d'Ajat au sud-est à Brouchaud au nord-ouest.

Le réseau viaire communal secondaire rayonne depuis le bourg; il dessert les hameaux et assure les connections nord-sud:

- Voie Communale n°1 de Thenon à Gabillou
- VC n°3 de Gabillou à Sainte Eulalie d'Ans
- VC n°9 de Pauliac à Soumeil
- VC n°202 de Gabillou à Saint Pantaly d'Ans
- VC n° 203 de Gabillou à Ajat
- VC n°7 de Moulin-Neuf à Surjac

Le réseau de chemins de randonnées balisé par la communauté de communes emprunte des chemins ruraux et parcourt le sud du territoire communal en direction du bourg.

■ Adduction en eau potable

Concessionnaire: Compagnie Générale des Eaux de Terrasson

La commune est alimentée en eau potable par le réservoir de la Meyronie situé à Sainte-Orse.

Au nord, une canalisation de desserte principale dessert Vaudres, le Moulin de Vaudres et la Métairie haute.

Elle dérive à l'ouest jusqu'au Moulin Neuf et à La Rodémiole. Au sud, elle dérive vers le bourg puis vers Le Coderc et Les Carroux à l'ouest, Surjac et Mérigot à l'ouest.

En relation avec la topographie, le réseau d'alimentation en eau potable de Gabillou, s'appuie préférentiellement sur le tracé de chemins ruraux. Il n'emprunte que partiellement (le long de la RD 70 entre Pauliac et Moulin de Vaudres) les grands axes de circulation routiers.

■ Electricité

Syndicat gestionnaire: Syndicat d'Electrification de la Dordogne - Périgueux

Le bilan communal fait état d'un réseau suffisant sur l'ensemble de la commune.

■ Ordures ménagères

Société gestionnaire: SURCA

Ramassage hebdomadaire.

■ Réseau de lutte contre les incendies

Structure administrative: Service Départementale d'Incendie et de Secours de Dordogne

Une réserve d'eau est disponible dans le bourg, sous la salle des fêtes, pouvant fournir 20 m3/h.

La commune s'engage à la mise en conformité du réseau de défense incendie en relation avec l'urbanisation future.

■ Equipements scolaires, sportifs et de loisirs, mairie

Equipements communaux:

- Mairie
- Salle des fêtes

2.5.3 Analyse sectorielle de l'urbanisation

L'analyse sectorielle détaille individuellement chaque partie actuellement urbanisée (P.A.U) du territoire communal. Elle distingue pour chacune:

- les perceptions générales et la situation
- les situations d'entrées de bourg ou de hameau
- les typologies et qualités architecturale
- les perceptions visuelles et l'analyse des potentialités

Quatre secteurs ont ainsi été identifiés et analysés sur la commune:

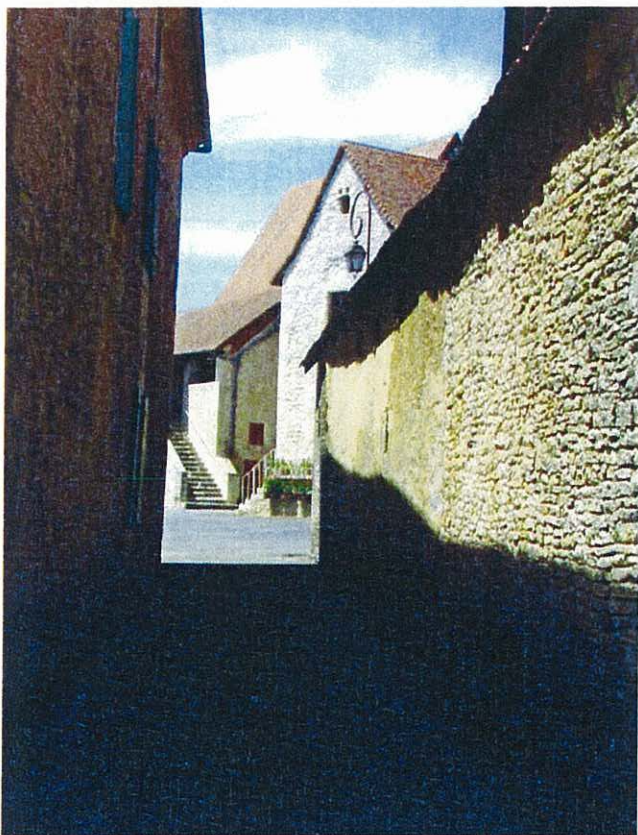
LE BOURG / LE CODERC

SURJAC

PAULIAC / SOUS LES MAISONS / RODEMIOLLE

VAUDRES / LE PARC

LE BOURG / LE CODERC



Ruelle menant à la place centrale: une densité bâti qui caractérise le bourg et lui offre un caractère d'ensemble groupé et remarquable.



Habitation récente en limite de plateau: une extension urbaine en densification des constructions récentes permettrait de renforcer le caractère groupé du bourg



Perception depuis la sortie Sud-Ouest du bourg: en contre bas, la zone du Coderc s'insère dans la trame végétale arborée

Perceptions générales et situation

Le Bourg

- Gabillou est un bourg compact implanté sur un plateau en situation de belvédère sur la vallée de la Soue et sur le Causse.
- Le bourg rayonne sur l'ensemble du territoire à partir de quatre voies.
- La situation de belvédère induit des vues sur les principaux hameaux et sur les paysages du Causse.
- La physionomie lointaine du bourg est à préserver.

Le Coderc

- En contre-bas du bourg Le Coderc désigne un bâtiment isolé réhabilité en ferme-auberge.
- Inséré dans la trame agricole, il est accessible par un chemin rural en lien avec Surjac au Sud et la RD 70 au Nord.
- Son environnement planté de haies bocagères permet une intégration du bâti au territoire agricole. Il le protège de toute relation de co-visibilité avec le bourg et les hameaux de Surjac.
- Ses terrains sont traversés par un sentier de randonnée balisé qui conduit de Surjac au Bourg.
- Sa situation est particulièrement favorable au développement touristique du site (projet de construction).

Entrée de bourg

- Les entrées de bourg se caractérisent par le resserrement du bâti et des murs de clôture sur la route qui devient rue puis ruelle.
- Le hangar agricole très perceptible au Nord, dénote avec le caractère remarquable d'ensemble.
- A l'Est et à l'Ouest, les extensions urbaines récentes pourraient être densifiées de manière à identifier plus clairement les entrées de bourg.

Typologies et qualités architecturales

Le Bourg

- Qualité architecturale de l'ensemble: bâti vernaculaire
- Présence d'une maison d'habitation à l'abandon au coeur du bourg
- Arbres isolés qui ponctuent l'espace public
- Présence de couderc

Le Coderc

- Le bâti agricole a été réhabilité récemment et transformé en ferme auberge.

Problématiques majeures / enjeux

- Les systèmes de vues rayonnant sur le territoire et la co-visibilité entre le bourg et les hameaux doit faire l'objet d'une attention particulière.
- La densité du bâti existant, les gabarits ainsi que l'implantation dans le site sont à prendre en compte pour toute urbanisation future.
- Une extension urbaine aux sorties Est et Ouest du bourg permettrait de renforcer sa physionomie d'ensemble.
- Hors de toute relation de co-visibilité avec le bourg, la ferme auberge du Coderc pourra s'étendre (dans le cadre d'un projet touristique) en appui sur la trame végétale arborée.

SURJAC



Est du hameau de Surjac



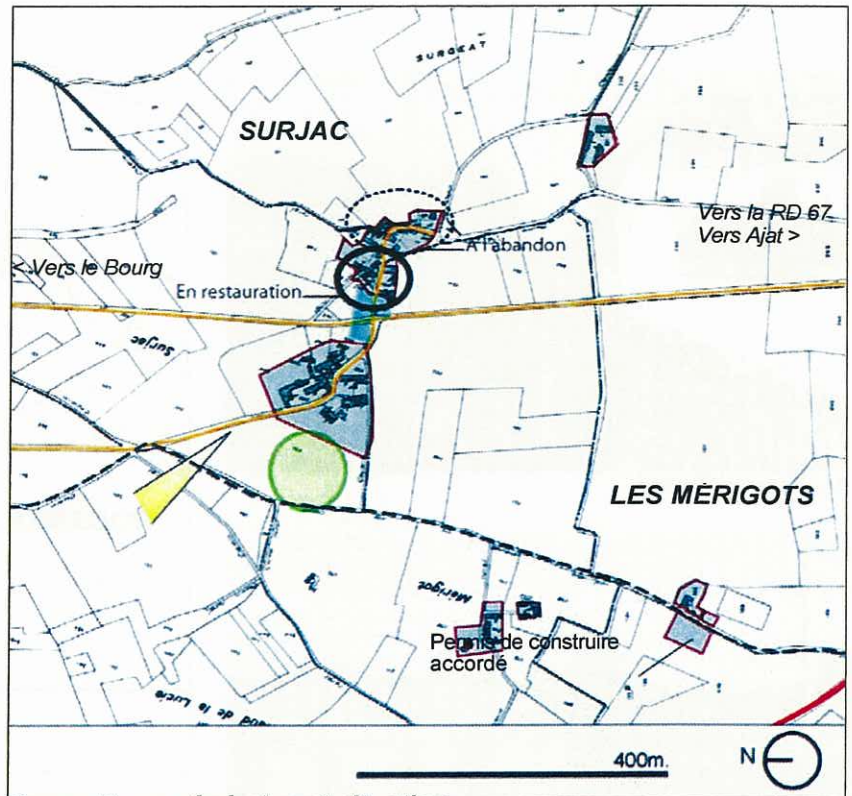
Bâti à l'abandon à l'Est



Bâti agricole rénové à l'Ouest de Surjac



Perception visuelle depuis l'Ouest de Surjac



Perceptions générales et situation

Le hameau est constitué de deux parties distinctes (Est / Ouest) implantées de part et d'autre de la voie principale.

Surjac Est, disposé en impasse, se compose de deux unités bâties : une ancienne ferme en cours de restauration et un deuxième ensemble de bâtiments à l'abandon.

Entrée de bourg

Les entrées de bourg sont marquées par un resserment bâti de part et d'autre de la voie créant des effets de rue et de ruelles.

Typologies et qualités architecturales

- Ancien corps de ferme et dépendances attenantes remarquables

Perceptions visuelles et analyse des potentialités

Les perceptions lointaines sont limitées. Toutefois, les qualités architecturales et l'organisation du bâti nécessitent d'être préservés et restaurés.

Le bâti à l'abandon représente un potentiel d'habitation dans l'hypothèse d'un changement de destination. Dans le contexte paysager et architectural de la commune cette problématique est préférable à l'urbanisation sous forme de pavillons.

Problématiques majeures / enjeux

La problématique de ce hameau repose sur sa préservation tant du point de vue de son organisation d'ensemble que de la qualité et homogénéité architecturale.

Les coupures d'urbanisation articulant les différents groupements bâtis permettent d'identifier une typologie unique et fragile.

Cette situation exceptionnelle doit être préservée et le bâti à l'abandon restauré.



Rue traversant Pauliac



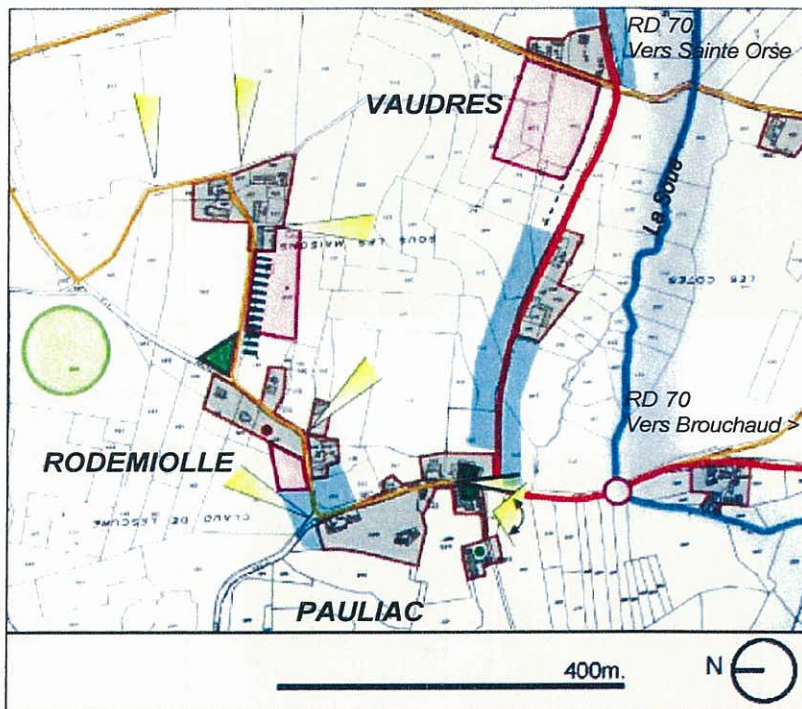
Construction récente à "sous les maisons" avec vue sur Pauliac



Coupure d'urbanisation à conserver entre "Sous les maisons" et La Rodemiolle dans une perspective d'urbanisation (couderc)



Perception visuelle depuis La Rodemiolle sur le Causse



Perceptions générales et situation

Cette unité bâtie se compose de trois PAU distinctes implantées le long d'une voie dans la pente.

Les hameaux s'étirent depuis le fond de vallée de la Soue jusqu'aux premiers plateaux avec des ouvertures visuelles sur le fond de vallée et le Causse.

Entrée de bourg

L'urbanisation le long d'une voie avec des extensions récentes ne permet pas d'identifier clairement les entrées de hameaux. Seule l'entrée de Pauliac est marquée par un resserrement du bâti du fait de la présence de deux corps de bâtiment de part et d'autre de la voie.

Typologies et qualités architecturales

Ce quartier se compose à la fois d'un bâti ancien et de pavillons plus récents. L'insertion dans la pente des bâtiments récents repose sur des exhaussements de sols alors que le bâti traditionnel met à profit la topographie pour l'insertion du bâti.

Perceptions visuelles et analyse des potentialités

Les perceptions lointaines sont limitées, ces hameaux ne constituent pas de physionomies perceptibles de loin.

L'urbanisation le long de la voie tend à unifier les trois hameaux. Dans un tel contexte, il semble nécessaire d'affirmer l'identité de chacun et d'assurer le maintien des coupures d'urbanisation.

Problématiques majeures / enjeux

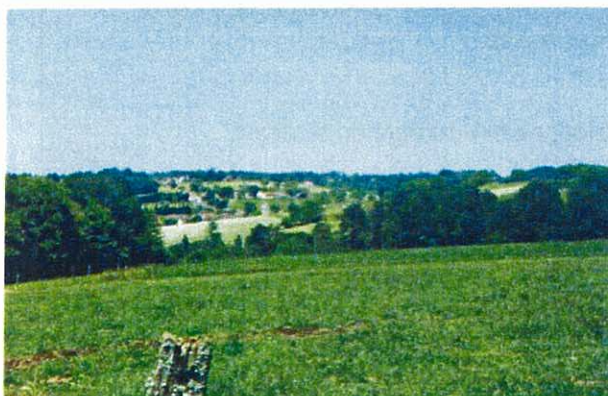
La problématique de cette unité s'appuie sur la lisibilité des trois hameaux :

- par la densification des entités urbaines existantes
- par la préservation de coupures d'urbanisation entre les hameaux - par la préservation des vues en direction du fond de vallée de la Soue

VAUDRES



Perception loitaine sur le hameau



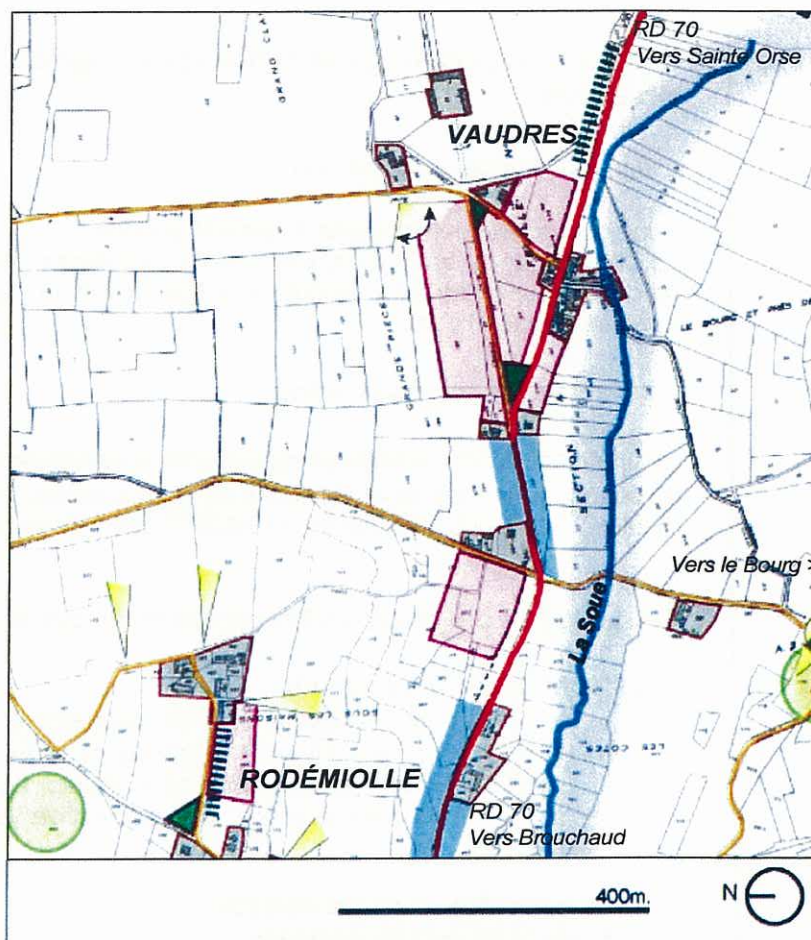
Perception depuis le point haut du hameau vers le bourg



Bâtisse agricole rénovée



Pavillon le long de la RD 70 (1980)



Perceptions générales et situation

Vaudres se situe sur le lit de la Soue. A l'origine, il s'agit d'un moulin en contrebas de la RD 70. Le hameau s'est étiré le long de la RD 70 et sur les premières pentes du fond de vallée sous la forme de pavillons.

Entrée de bourg

L'étiement des implantations bâties ne permet pas d'identifier de véritable entrée de hameau.

Typologies et qualités architecturales

Cet ensemble d'habitations se compose de trois unités

- le moulin de Vaudres
- un bâti ancien isolé le long de la voie
- deux pavillons implantés de part et d'autre de la voie

Perceptions visuelles et analyse des potentialités

Les trois ensembles bâtis ne constituent pas une entité urbaine lisible. Le développement urbain en appui sur les voies secondaires existantes permettrait d'affirmer leur lisibilité. Des couders, espaces ouverts en coeur de hameaux doivent être mis en place en relation avec l'urbanisation.

Problématiques majeures / enjeux

Les PAU existantes peuvent être affirmées tout en conservant :

- une marge de recul par rapport à la RD 70 (possibilité d'accès par d'autres voies)
- extension des PAU entre départementale et route du château
- conservation d'un couderc au niveau du carrefour du point haut de Vaudres et de coupures d'urbanisation entre les hameaux

Pour la sécurité de la RD 70, les accès devront être différenciés et partagés

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC PAR SECTEUR

Gabillou, un paysage structuré par l'agriculture, un cadre environnemental préservé

L'identité de Gabillou repose sur:

- une occupation du sol vouée à l'activité agricole

Le bâti s'organise en hameaux groupés en situations de belvédère sur le causse ou le fond de vallée. Ils rayonnent sur le territoire agricole. Les boisements du causse au Nord et au Sud marquent la limite de ce territoire habité et cultivé.

- un paysage de prairies ouvertes

- un petit patrimoine architectural et environnemental préservé

Il s'affirme au travers de l'architecture de pierres sèches: murets, bories; du petit patrimoine lié à l'eau: moulins, lavoirs; du classement en ZNIEFF des boisements du Causse.

Ces caractères constituent les fondements d'un projet de développement durable du territoire:

à l'échelle de la commune :

- Au nord et au sud, les boisements marquent la limite du territoire habité et cultivé
- Le bâti s'organise en entités lisibles et groupées. Bâti ancien au caractère patrimonial, dont certains méritent une réhabilitation: Surjac. La mise en valeur agricole du territoire génère des systèmes de vues orientées vers le fond de vallée et des relations de co-visibilité entre entités urbaines

à l'échelle des espaces habités :

- les typologies de hameaux :
 - situation de belvédère sur le plateau: le Bourg, Surjac, Pauliac
 - situation en fond de vallée: Vaudres
- les coupures d'urbanisation :
 - distance à respecter entre chaque hameau
 - espaces ouverts en coeur de hameaux: coudercs, jardins, prairies
- les typologies architecturales :
 - corps de ferme organisé autour d'une cour: Surjac
 - organisation linéaire: Vaudres
 - architecture dans la pente: La Rodémiole
 - architecture de hangars silos et stabulation: le bourg
 - maison pavillonnaire: typologie en rupture avec les typologies traditionnelles, encore isolé sur la commune
- les systèmes de vues :
 - belvédère sur les lointains
 - vues sur l'espace agricole
 - co-visibilité entre les hameaux
- le patrimoine architectural et paysager:
 - bâti ancien à réhabiliter: Surjac
 - arbres remarquables: marronnier du bourg
 - couderc: espace ouvert en coeur de hameau

LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT: Lisibilité et

préservation de l'espace agricole



3 - LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

1- Principes généraux: rappel législatif

■ Rappel :

L'élaboration de la Carte Communale doit s'effectuer dans le respect des dispositions des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.121-1 précise :

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

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

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité 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'activité sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que des équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux.

- **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. »

2- Perspectives de développement démographique et économique

■ Démographie :

La synthèse de l'analyse socio démographique:

- Une population en baisse: 130 habitants en 1968, 106 habitants en 2004
- Une augmentation des demandes de permis de construire depuis 1998
- Un déséquilibre du parc de logements: près de la moitié des logements sont des résidences vacantes ou secondaires

Les objectifs de développement envisagés pour la période 2006-2016:

- La nécessité du maintien et de l'accroissement de la population

Cet objectif s'appuie sur le maintien de la dynamique de construction neuve engagée depuis 1998: 7 permis de construire accordés entre 1998 et 2004 soit une moyenne de 1 par an.

Le projet de carte communale doit être compatible avec cet objectif et assumer la croissance démographique sur la base d'une nouvelle construction par an soit: 10 nouvelles constructions en 10 ans.

- L'augmentation du nombre de résidents principaux

Cet objectif s'appuie sur le recensement de 6 logements vacants en 1999. Le réinvestissement de ces logements par des résidents secondaires risque d'accentuer le déséquilibre du parc de logements. La construction neuve doit permettre d'augmenter le nombre de résidences principales et compenser le réinvestissement des logements vacants par des résidents secondaires.

Pour la période 2006-2016, le besoin en constructions neuves est majoré artificiellement de 6 logements (résidences principales), dans l'hypothèse d'un réinvestissement par des résidents secondaires des 6 logements vacants. Cette pondération assure la maîtrise de l'équilibre entre résidences principales et secondaires.

La carte communale s'appuie sur une perspective de développement de l'habitat évaluée à 16 nouveaux logements.

■ Economie :

La synthèse de l'analyse socio démographique:

- Une activité essentiellement agricole
- Un déficit de services et commerces de proximité

Les objectifs de développement envisagés pour la période 2006-2016:

- Une croissance démographique préalable à l'implantation de commerces et services
- Une activité agricole à pérenniser et diversifier
- Une activité touristique à développer

Pour la période 2006-2016, l'évaluation des besoins en constructions neuves répond au seul objectif de développement de l'habitat.

La préservation de l'espace agricole implique un développement urbain limité.

3- Prévision de développement de l'urbanisation, des équipements et des réseaux

■ Urbanisation :

Principes du développement urbain:

Le projet de carte communale est fondé sur la protection de l'espace agricole.

Il implique de:

- Préserver les entités urbaines remarquables par leur implantation ou leur physionomie:

Extension limitée du bourg en partie sud de manière à conforter sa physionomie groupée

Réhabilitation du hameau de Surjac

Pas d'extension possible des corps de ferme isolés

- Conforter des implantations urbaines dispersées et constituer des entités urbaines contemporaines:

Vaudres, la Rodémiolle et le Coderc

Evaluation des superficies urbanisables nécessaires au développement urbain:

L'évaluation de la surface nécessaire à la construction de 16 nouveaux logements s'appuie sur:

- Une surface parcellaire moyenne par construction égale à 2 200 m²

Elle correspond à une moyenne entre des parcelles plus étroites (1 500 à 1 800 m²) en extension du bourg, des parcelles plus vastes (2 200 à 2 800 m²) en densification et en extension des entités urbaines contemporaines. L'implantation des constructions (type pavillons) sur de vastes parcelles permet d'assurer leur insertion par la présence de grands jardins.

Sur la base d'une superficie parcellaire égale à 2 200 m² (0,22 hectares), la superficie totale nécessaire à la construction de 16 logements est égale à: $0,22 \times 16 = 3,52$ hectares.

- La prise en compte d'un phénomène de rétention foncière élevé

Compte tenu du contexte rural, on estime que la moitié des parcelles proposées à l'urbanisation par la carte communale ne trouveront pas d'acquéreur ou ne seront pas immédiatement mises en vente.

Les besoins en superficies à urbaniser sont pondérés à la hausse. La superficie totale nécessaire à la construction de 16 logements est doublée: $3,52 \times 2 = 7,04$ hectares.

- La prise en compte d'éventuels travaux de voiries

Le besoin de surfaces pour création d'accès aux nouvelles constructions est réduit du fait d'une urbanisation en appui sur des voies existantes.

La superficie totale à urbaniser est pondérée à la hausse par un coefficient de 1,25: $7,04 \times 1,25 = 8,8$ hectares.

Le plan de zonage de la carte communale propose une superficie totale de 8,8 hectares à urbaniser. L'analyse sectorielle de Gabillou a permis d'identifier ces zones d'extensions urbaines:

- Le bourg: 0,76 hectares dans la continuité de la physionomie bâtie existante

- Vaudres: 5,28 hectares

- La Rodémiole: 1,19 hectares

- Les Carroux: 0,81

hectares - Le Coderc: 0,48 hectares

- Mérigot: 0,44 hectares

créer des hameaux contemporains à partir de bâtis existants dispersés

■ Equipements, réseaux publics et voiries :

Le développement urbain prend appui sur les réseaux et voiries ou chemins existants.

Le long de la RD 70, un recul de 10 mètres inconstructible par rapport à la voie est établi de manière à favoriser une desserte des parcelles par l'arrière en appui sur le réseau viaire secondaire existant.

Pour la sécurité de la RD 70, les accès devront être différenciés et partagés sur le secteur des Vaudres

La carte communale ne prévoit pas de constructions de nouveaux équipements.

3- Paysage et environnement

Principes du projet de carte communale:

- Préserver des entités bâties compactes et identifiées

Pas d'extension des entités urbaines remarquables: Surjac, Pauliac

Pas d'extension des corps de bâtiments isolés

Extension limitée du bourg dans la continuité de l'existant

Constitution d'entités contemporaines à partir du bâti existant dispersé: La Rodémiole, Vaudres

- Préserver les systèmes de vues et le caractère ouvert du territoire agricole

A l'échelle du territoire:

Maintien de coupures d'urbanisation entre les entités urbaines

Pas d'urbanisation de la vallée de la Soue: par principe de précaution (absences de données concernant le risque d'inondation) aucune nouvelle construction ne sera envisagée dans une bande de 100 m. à partir de l'axe du cours d'eau

Pas de nouvelles constructions isolées sur le territoire agricole

A l'échelle du bâti:

Préservation ou création de coudercs: espaces ouverts en coeur de hameaux

Insertion du bâti contemporain par: la préservation de reculs du bâti par rapport à la voie (Le Coderc, Vaudres), la présence de vastes jardins

4 - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RETENUES POUR ETABLIR LA CARTE COMMUNALE

1- Développement de l'urbanisation

■ Principes du développement urbain :

- Rappel législatif:

La Loi d'Orientation pour la Ville n° 91-661 du 13 Juillet 1991 qui affirme la nécessaire prise en considération des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect des principes d'équilibre, de diversité et de mixité, avec pour objectif général d'assurer, sans discrimination, aux populations résidentes et futures, des conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transport répondant à leurs besoins et à leurs ressources.

La Loi relative à la lutte contre les exclusions n° 98-0657 du 29 juillet 1998 « tend à garantir l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux dans les domaines de l'emploi, du logement, de la protection de la santé, de la justice, de l'éducation, de la formation et de la culture, de la protection de la famille et de l'enfance ». Elle prévoit de faciliter « accès et le maintien dans le logement des personnes démunies ».

La Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain affirme, notamment dans l'article L.301.1 du Code de l'Urbanisme, la nécessité d'assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité. « La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins de logements, de promouvoir la décence du logement, la qualité de l'habitat, l'habitat durable et l'accessibilité aux personnes handicapées, d'améliorer l'habitat existant et de prendre en charge une partie des dépenses de logement en tenant compte de la situation de famille et des ressources des occupants. Elle doit tendre à favoriser une offre de logement qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation ».

- Principes retenus dans l'élaboration de la carte communale:

Assurer la diversité et la mixité de l'offre en logement:

Le développement urbain doit permettre de rééquilibrer le parc de logements entre résidents principaux et secondaires. Les besoins en logements envisagés par la carte communale répondent à une croissance égale à celle des 5 dernières années. Ils sont pondérés à la hausse de manière à compenser le réinvestissement du bâti ancien par les résidents secondaires.

Assurer la diversité de répartition spatiale:

Les terrains urbanisables se partagent entre le bourg et les hameaux. La carte communale propose la création d'entités urbaines contemporaines lisibles à partir des noyaux existants. Elle offre la liberté du découpage parcellaire et d'un choix de terrains de tailles plus réduites dans le bourg, plus vaste en extension des hameaux.

Promouvoir la qualité de l'habitat:

Le rapport de présentation identifie les bâtiments vacants et à réhabiliter plus particulièrement dans les secteurs du bourg et de Surjac.

■ Principes du zonage :

- Rappel législatif:

Dans le cadre d'une carte communale, le zonage est binaire: zone constructible dite zone U et zone non constructible dite zone N.

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

- Principes du zonage de la carte communale de Gabillou:

La délimitation des zones constructibles a pour objectif :

- affirmer la physionomie groupée du bourg et limiter son extension au sud, dans la continuité du bâti et en appui sur les voies de circulation existantes

- constituer des entités urbaines cohérentes le long de la Route Départementale 70 dans la continuité du bâti existant.

Le classement en zone inconstructible a pour vocation:

- la préservation du territoire naturel et agricole de la commune

La carte communale exclue toute possibilité de construction hors des parties actuellement urbanisées. Elle ne prévoit aucune extension des bâtiments ou corps de bâtiments isolés des grandes voies de circulation: Serrillac, Mérigot. Le périmètre de la ZNIEFF de Thenon sera préservé de toute urbanisation. Ne disposant d'aucunes données relatives au risque d'inondation de la vallée de la Soue, la carte communale définie par principe de précaution un périmètre inconstructible de 100 mètres de part et d'autre du cours d'eau.

- la préservation de coupures d'urbanisation entre les entités urbaines et d'espaces ouverts à l'échelle des hameaux

A la Rodémiole et à Vaudres, des "coudercs" (espaces ouverts inconstructibles) sont préservés en situation de carrefours. Ils assurent un recul et une lisibilité des entités bâties depuis les voies.

Le long de la RD 70 des coupures d'urbanisation sont maintenues entre les entités urbaines constituées de manière depuis la voie à préserver la lisibilité de chaque entité et les vues ouvertes sur la vallée de la Soue.

- limiter l'extension linéaire le long des grandes voies de circulation

Au Coderc et à Saudres, des reculs inconstructibles de 10 mètres sont définis par rapport à la limite de la Route Départementale 70. Il favorise une desserte des parcelles à l'arrière par les voies de circulation secondaire.

Au sud du Bourg, une "dent creuse" est préservée inconstructible de manière à envisager une possibilité de maillage ultérieure d'est en ouest.

- la préservation des entités urbaines remarquables par leurs physionomies groupées, par leurs qualités architecturales et leur implantation en situation de belvédère

La partie nord du bourg, les hameaux de Pauliac et de Surjac ne feront l'objet d'aucune extension.

2- Equipements et réseaux publics

■ Le réseau d'assainissement

- Rappel législatif et recommandations:

En application de la Loi sur l'Eau et notamment de l'article 35 portant modification du Code Général des Collectivités Territoriales:

«Les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif notamment aux stations d'épuration des eaux usées et à l'élimination des boues qu'elles produisent, et les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif».

L'assainissement non collectif devra satisfaire aux règles techniques fixées par arrêté ministériel du 6 mai 1996. Pour un éventuel assainissement collectif, une distance de 100 mètres entre la station d'épuration et les habitations sera préconisée.

La commune ne dispose d'aucun équipement d'assainissement collectif.

■ Le réseau eau potable

- *Rappels législatifs et réglementaires:*

Réglementations applicables aux distributions collectives

En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20.12.2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, «les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée.

Réglementations applicables aux distributions privées

Dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille: l'utilisation de l'eau d'un puit ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément au décret n°2001-1220 du 20.12.2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, et à l'arrêté du 24 mars 1998 relatif à la définition des procédures administratives.

Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille: l'utilisation d'eau doit être déclarée à la Mairie et à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, cette déclaration doit être accompagnée d'un plan où figureront la localisation et les caractéristiques de l'ouvrage ainsi que d'une analyse de potabilité conformément au décret n°2001-1220 du 20.12.2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, et à l'arrêté du 24 mars 1998 relatif à la définition des procédures administratives.

Autres réglementations: captage

Avant de réaliser un captage, il convient de respecter les réglementations et / ou recommandations suivantes:
Loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

- *Structure administrative et politique générale d'alimentation en eau potable :*

Concessionnaire du réseau: Compagnie générale des eaux de Terrasson

Les extensions urbaines projetées s'appuient sur les réseaux de distribution en eau potable existants.
Pas d'informations concernant des secteurs faibles ou problématiques.

■ Le réseau électricité

Rappel: La commune doit assurer la desserte en électricité des habitations. Au-delà d'une distance de 100 mètres d'une ligne basse tension elle finance le raccordement de la parcelle à urbaniser au réseau de distribution d'électricité.

- *Structure administrative et politique générale d'alimentation en électricité:*

Syndicat gestionnaire: Syndicat d'Electricité de la Dordogne

Les extensions projetées se situent à moins de 100 mètres d'une ligne basse tension.
Pas d'informations concernant des secteurs faibles ou problématiques.
Bilan communal: réseau adapté à l'urbanisation projetée

■ Mise en conformité du réseau de défense incendie

- *Rappel réglementaire:*

Règlement applicable:

Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont fixés par la circulaire du 10 décembre 1951 émanant du Ministère de l'Intérieur. L'implantation des poteaux incendie doit répondre aux exigences de la norme NF.S 62.200. Ces textes précisent entre autre que les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque et doivent être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de 3 mètres, bandes réservées au station-

nement exclues et offrant une force portante de 130 kilo-newton.

Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de:

- 60 m3/h pour les zones à urbaniser ou agricoles
- 120 m3/h pour les zones artisanales
- 120 à 240 m3/h minimum assurés par le réseau pour les zones industrielles

Rappel du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Dordogne:

La création et / ou le renforcement de la défense incendie peuvent être assurés en fonction des possibilités hydrauliques par :

- L'implantation de poteaux d'incendie normalisés NFS 61 213 (120 m3 utilisables en 2 heures sous une pression dynamique de 1 bar).
- Une réserve incendie d'une capacité de 120 m3, ou réalimentée pouvant fournir 120 m3 utilisables en 2 heures.

- Structure administrative et politique générale de gestion du réseau:

Service Départemental d'Incendie et de Secours de Dordogne

Une réserve d'eau est disponible dans le bourg, sous la salle des fêtes, pouvant fournir 20 m3/h.

Aucune anomalie n'est signalée au 13 avril 2005.

La commune s'engage à la mise en conformité du réseau de défense incendie en relation avec l'urbanisation future.

■ Gestion des déchets

- Rappel législatif:

La loi du 15 juillet 1975 fait obligation aux Communes de collecter et d'éliminer les déchets ménagers.

Les orientations de la Loi du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets sont à prendre en compte dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme

En application des dispositions du décret du 18 novembre 1996, ce plan doit être révisé pour tenir compte des objectifs nationaux concernant la valorisation des déchets d'emballage et de recyclage des matériaux ainsi que des instructions ministérielles du 28 avril 1998.

- Structure administrative et politique générale de gestion des déchets :

Société gestionnaire: SURCA

Ramassage hebdomadaire.

■ Voirie

Le développement urbain envisagé s'appuie sur le réseau viaire existant.

Aucune nouvelle création de voies n'est envisagée par la carte communale, néanmoins une ouverture dans la trame bâtie est préservée au sud-ouest du bourg. Elle permettra d'envisager une possibilité de maillage ultérieure entre la voie communale n°1 à l'ouest et la voie communale 203 à l'est.

3- Impact du projet sur l'environnement et le paysage

■ L'environnement et le paysage - principes généraux :

- *Rappels législatifs:*

Loi "Environnement" du 2 février 1995

Cette loi affirme les principes généraux de protection du droit de l'environnement. Elle rappelle notamment:

Article L.200-1 - Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la Nation. Leurs protections, leurs mises en valeurs, leurs restaurations, leurs remises en état et leurs gestions sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants:

- Le principe de précaution, selon lequel l'absence de servitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économique acceptable.
- Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable;
- Le principe pollueur-payeur, selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur.
- Le principe de participation, selon lequel chaque citoyen doit avoir accès aux informations relatives à l'environnement, y compris celles relatives aux substances et activités dangereuses.

Article L200-2 - les lois et règlements organisent le droit de chacun à un environnement sain et contribuent à assurer un équilibre harmonieux entre les zones urbaines et les zones rurales

La loi de "Protection et mise en valeur des paysages" du 8 janvier 1993 précise que les documents d'urbanisme doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Ils doivent en outre identifier et localiser les éléments de paysages et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

- *Principes retenus dans l'élaboration de la carte communale:*

La carte communale de Gabillou identifie et envisage la préservation des systèmes de vues et des grandes structures paysagères à l'échelle du territoire communale. Des coupures d'urbanisation sont préservées entre les entités urbaines afin de maintenir les vues sur la vallée de la Soue. Le territoire agricole, les grands espaces naturels: ZNIEFF du Causse de Thenon et vallée de la Soue sont également préservés de toute urbanisation.

La carte communale identifie également les éléments de patrimoine bâti remarquable ruiné ou à l'abandon à Surjac et dans le bourg afin d'engager leur réhabilitation.

■ Archéologie et patrimoine protégé

La commune de Gabillou ne recense aucun site ou patrimoine architectural classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Il n'est fait état d'aucunes zones archéologiques sensibles.

- *Rappel législatif concernant les risques de découvertes fortuites*

Afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945.

■ Gestion des ressources en eau

- *Rappel législatif:*

La Loi du 3 janvier 1992 s'inscrit dans le cadre d'un renforcement de la politique de l'environnement, tant au niveau communautaire que national. Elle a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire.

Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau et l'implication plus grande de l'Etat et des Collectivités Territoriales dans la gestion de l'eau.

■ Agriculture

- *Rappel législatif concernant les établissements agricoles*

Dans le cadre de l'application de l'arrêté préfectoral 980172 du 13 février 1998, toute implantation:

- d'élevage de porcs, de veau ou de palmipèdes gras est proscrite à une distance de moins de 100 mètres d'un bâtiment d'habitation.

- d'élevages autres, y compris de volailles et lapins, et à l'exception des élevages de type familial, est proscrite à moins de 50 mètres d'une habitation.

Les installations classées de tous types respecteront une distance de 100 mètres aux habitations.

Ces distances réglementaires s'appliquent à partir de la limite parcellaire des établissements d'élevage.

De la même manière, les silos de stockage, les divers épandages ainsi que dépôts de matière fermentescible destinées à la fertilisation des sols se tiendront à une distance d'au moins 100 mètres de toutes habitations.

L'article L-11-3 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 sur la Gestion de l'espace agricole et forestier indique que: "lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire."

Par mesure de santé publique, la règle réciproque s'applique lors de la construction de bâtiment à usage d'habitation: toute nouvelle construction sera proscrite, en fonction du type d'élevage, à moins de 50 ou 100 mètres d'une stabulation, à moins de 100 mètres d'une installation classée.

- *Incidences sur le projet de Carte Communale de Gabillou:*

La commune indique quatre emplacements de stabulation au bourg, aux lieux-dits «Serrillac», «Surjac» et «Sous les maisons» .

Aucun autre type d'établissements agricoles n'est signalé par la commune ou par le document du «Porter-à-connaissance».

La carte communale, aux vues des réglementations en vigueur ne propose aucune possibilité d'urbanisation aux abords de ces installations.

Par principe de précaution, compte tenu de l'absence de données précises concernant les types d'élevage et leur délimitation, la carte exclue toute nouvelle construction à usage d'habitation dans un périmètre de 100 mètres autour des emplacements signalés.

■ Risques naturels

- *Risque d'inondation*

Le bassin versant de la Soue n'est l'objet d'aucun Plan de Prévention du Risque d'Inondation. En absence de données relative au risque, la carte communale de Gabillou définit par principe de précaution un périmètre inconstructible de 100 mètres de part et d'autre du cours d'eau.

- Autres risques

Risque exposition au plomb

La commune comme l'ensemble du département est classée en zone à risque à l'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 15 mars 2001).

Risque termites

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

Les propriétaires pourront s'informer auprès de la commune sur l'incidences des risques, notamment dans le cadre de transactions immobilières, et sur les éventuelles démarches à effectuer.

■ Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

L'intérêt écologique d'une partie du territoire communal est reconnu par son inscription à l'inventaire des ZNIEFF: ZNIEFF de type II: n°2655 "Causse de Thenon"

- Rappel législatif et préconisations:

L'existence d'une ZNIEFF ne signifie pas qu'une zone soit protégée réglementairement: il appartient donc à la commune de veiller à ce que les documents d'aménagement assurent sa pérennité, comme le stipule l'article de loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 sur les règles d'aménagements, l'article 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement, l'article 23 de la loi de 8 janvier 1993. Il pourrait être envisagé ultérieurement avec les propriétaires concernés quelques mesures de gestion destinées à assurer le maintien de la valeur biologique de la zone.

Le maintien d'une telle zone sur la commune peut constituer, outre la conservation du patrimoine biologique irremplaçable, une valorisation de la commune:

- intérêt esthétique et récréatif
- intérêt pour la chasse comme zone de repeuplement
- intérêt pédagogique pour les enfants
- intérêt pour le développement local

Le Porter à Connaissance préconise:

- de contrôler la progression de l'habitat
- d'éviter la plantations de pins sylvestres après défrichements effectués autour de cette zone

- Principes retenus dans l'élaboration de la carte communale:

Le périmètre classé ZNIEFF est préservé de toute urbanisation. En conséquence, la carte communale ne prévoit aucune possibilité de développement urbain sur ce territoire.

COMMUNE DE : GABILLOU

PLAN PARCELLAIRE : TNN007

INFORMATIONS DE LA DERNIERE VISITE									
N°	GENRE	TYPE	DOMAINE	SITUATION EXACTE	COORDONNEES	M3/H	P/D	P/STA	OBSERVATIONS
1	PA		Privé	Le bourg : sous la salle des fêtes	CL 0345/5007	20			Rien à signaler au : 13/04/2005

D

Fin d'édition pour le plan parcellaire : TNN007

ANNEXES

I

Servitudes d'utilités publiques

Notification des servitudes d'utilité publique en vigueur sur le territoire de la commune **GABILLOU** **24192**

JS1

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
JS1	CONSERVATION DU PATRIMOINE SPORTIF: Installations sportives	Installations sportives	Convention: 0	DDJSS	Non	Non	

Nombre de lignes : 1

30/08/2005

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

1/1

