



Réalisé par

G2C environnement

75 avenue de Paris

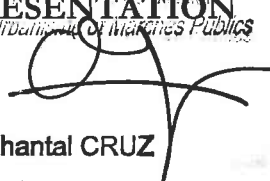
19100 BRIVE LA GAILLARDE

**DÉPARTEMENT DE LA DORDOGNE
COMMUNE DE SAINTE EULALIE D'ANS**

Vu pour être annexé
au délibéré préfectoral du

02 SEP. 2008

CARTE COMMUNALE
RAPPORT DE PRÉSENTATION
Institutions, Urbanisme, Travaux Publics


Chantal CRUZ





Sommaire

AVANT-PROPOS	5
1 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT	9
1.1 Le territoire communal : site et situation	10
1.1.1 Présentation générale de la commune	10
1.1.2 Document d'urbanisme actuel.....	10
1.2 Les directives nationales et supracommunales et les enjeux intercommunaux	13
1.2.1 Principales dispositions législatives s'appliquant au territoire communal	13
1.2.2 Documents supracommunaux à prendre en compte	15
1.2.2.2 Le SDAGE Adour-Garonne	15
1.2.3 L'intercommunalité.....	16
1.3 Cadre naturel et physique.....	19
1.3.1 Le paysage communal (source PAC)	19
1.3.2 Le relief communal	23
1.3.3 Principales caractéristiques environnementales	24
1.3.3.1 Zones boisées et réglementation des boisements	24
1.3.3.2 Zones humides	27
1.3.3.3 Zones inondables	27
1.3.4 Milieu aquatique, qualité des cours d'eau et du milieu récepteur	28
1.3.4.1 ZNIEFF et autres sites naturels d'intérêt	29
1.4 Formes Urbaines et Patrimoine bâti.....	31
1.4.1 Morphologie et évolution urbaine.....	31
1.4.1.1 L'évolution urbaine.....	31
1.4.2 Les éléments remarquables du bâti	31
1.4.2.1 Sites inscrits et classés	31
1.4.2.2 Vestiges archéologiques	33
1.4.2.3 Monuments, petit patrimoine et constructions traditionnelles.....	34
1.5 Évolution démographique.....	35
1.5.1 Évolution démographique.....	35
1.5.2 Structure par âge	37
1.5.3 Perspectives	38
1.6 Évolution de l'habitat.....	39
1.6.1 Catégories de logements	39
1.6.2 Statut d'occupation et parc locatif.....	40
1.6.3 Age du parc de logement.....	41
1.6.4 Perspectives d'évolution	41
1.7 La production neuve de logements.....	42
1.7.1 Demandes de permis de construire de 1994 à 2004	42
1.7.2 Consommation d'espace	42
1.7.3 Perspectives pour les années à venir	43
1.8 Évolution socio-économique	44





1.8.1	Les activités commerciales, artisanales industrielles et touristiques	44
1.8.2	Les activités agricoles	44
1.8.2.1	Activités actuelles et perspectives.....	45
1.8.2.2	Bâtiments d'élevage et distances de recul pour l'habitat	49
1.8.2.3	Plans d'épandage	49
1.9	Équipements et services	50
1.9.1	Écoles et services à l'enfance.....	50
1.9.2	Équipements collectifs, culturels et sportifs.....	50
1.10	Accès, desserte et déplacements.....	50
1.11	Réseaux, risques naturels et bruit	52
1.11.1	Réseaux.....	52
1.11.1.1	Eau Potable	52
1.11.1.2	Électricité	52
1.11.1.3	Assainissement	52
1.11.2	Les risques majeurs.....	54
1.11.2.1	Risques identifiés	54
1.11.2.2	Catastrophes naturelles recensées.....	54
1.11.2.3	Phénomènes souterrains	54
2	JUSTIFICATION DU CHOIX DE ZONAGE	55
2.1	Perspectives d'accueil et besoin foncier.....	56
2.2	Choix du zonage	57
2.2.1	Zonage	57
2.3	Capacités et caractéristiques des zones	58
2.3.1	Secteurs « constructibles » et « inconstructibles ».....	58
2.3.2	Zones réservées à l'implantation d'activités	62
2.3.3	Secteurs où la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée....	62
3	INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT	63
3.1	Incidences générales.....	64
3.2	Évaluation environnementale des incidences de la carte communale.....	65
3.2.1	Les Zones naturelles, boisées et agricoles.....	65
3.2.2	Assainissement.....	65





Table des illustrations

Figure 1 : Localisation de la commune de Sainte Eulalie d'Ans	11
Figure 2 : Territoire communal	13
Figure 3 : La communauté de communes de Hautefort (Source : Office du tourisme d'Hautefort).....	16
Figure 4 : Schéma caractéristique des Causses	19
Figure 5 : Relief de type vallée alluviale.....	22
Figure 6 : Paysage de vallée ouverte avec au loin la présence des abords du coteau	23
Figure 7 : Carte des boisements.....	25
Figure 8 : Cartographie de le ZNIEFF.....	30
Figure 9 : Site classé du moulin à eau, bief et les abords du moulin	32
Figure 10 : Site inscrit du Bourg	32
Figure 11 : Zones archéologiques présentes sur la commune	33
Figure 12 : Bâti traditionnel	34
Figure 13 : L'évolution de la population de Sainte Eulalie d'Ans entre 1968 et 1999 (Source : INSEE)	35
Figure 14 : Tableau représentant l'évolution démographique.....	36
Figure 15 : Pyramide des âges de la commune de Sainte Eulalie d'Ans en 1999 (Source : INSEE)....	37
Figure 16 : Évolution de la pyramide des âges de la commune de Sainte Eulalie d'Ans entre 1990 et 1999 (Source : INSEE)	38
Figure 17 : Évolution du nombre de logements	39
Figure 18 : Évolution du nombre moyen de personnes par habitation.....	40
Figure 19 : L'âge des logements (Source : INSEE)	41
Figure 20 : Nombre de permis de construire délivrés entre 1995 et 2005 pour des constructions d'habitations neuves ou des changements de destination (Source : Mairie).....	42
Figure 21 : Évolution de la SAU au sein de la commune de 1988 à 2000	45
Figure 22 : Des larges parcelles ouvertes de vallée.....	45
Figure 23 : Évolution du nombre d'exploitations.....	46
Figure 24 : Répartition de la SAU en 2000	47
Figure 25 : Localisation des bâtiments agricoles	47
Figure 26 : Le réseau routier de Sainte Eulalie d'Ans	50
Figure 27 : Station d'épuration.....	53
Figure 28 : Incidence du zonage sur le massif boisé	65
Figure 29: Incidence du zonage sur le monde agricole	65





Avant-Propos





♦ Définition d'une carte communale

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) mise en oeuvre le 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, introduisent une nouvelle démarche pour l'aménagement du territoire, offrant aux communautés territoriales des "outils" de réflexion et de gestion fondés sur le droit d'occupation des sols.

La carte communale remplace les Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme (MARNU) depuis ces nouvelles lois (articles L.124 et suivants du Code de l'Urbanisme). Elle constitue un véritable document d'urbanisme qui délimite les zones constructibles et les zones non constructibles et, comme le MARNU, sans mise en place de règlement spécifique. Les permis de construire sont alors délivrés sur le fondement du Règlement National d'Urbanisme (RNU) défini par le Code de l'Urbanisme. La mise en place de ce zonage permet à la commune (ou la communauté de communes) de déroger à la règle de la constructibilité limitée et peut ne pas couvrir l'ensemble de ce territoire. Depuis la loi Urbanisme et Habitat, ces communes pourront utiliser le droit de préemption urbain en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

Comme le Plan Local d'Urbanisme, qui remplace le P.O.S., la carte communale doit respecter les principes de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme et doit être compatible avec :

- les Schémas de Cohérence Territoriale
- les Schémas de Secteur
- les Plans de Déplacement Urbain
- les Programmes Locaux d'Habitat
- les Chartes de Parcs Naturels Régionaux

Art. 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, le 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 suffisante 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..."*





♦ **Contenu d'une carte communale**

Le dossier d'une carte communale comprend :

- Le rapport de présentation, non opposable aux tiers. Il s'agit d'un document à la fois analytique et prospectif : il analyse l'état de l'environnement et expose les prévisions de développement ; il explique les choix retenus par la délimitation des secteurs constructibles ; il évalue les incidences sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa mise en valeur.
- Les documents graphiques, opposables aux tiers : ils délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas, 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.

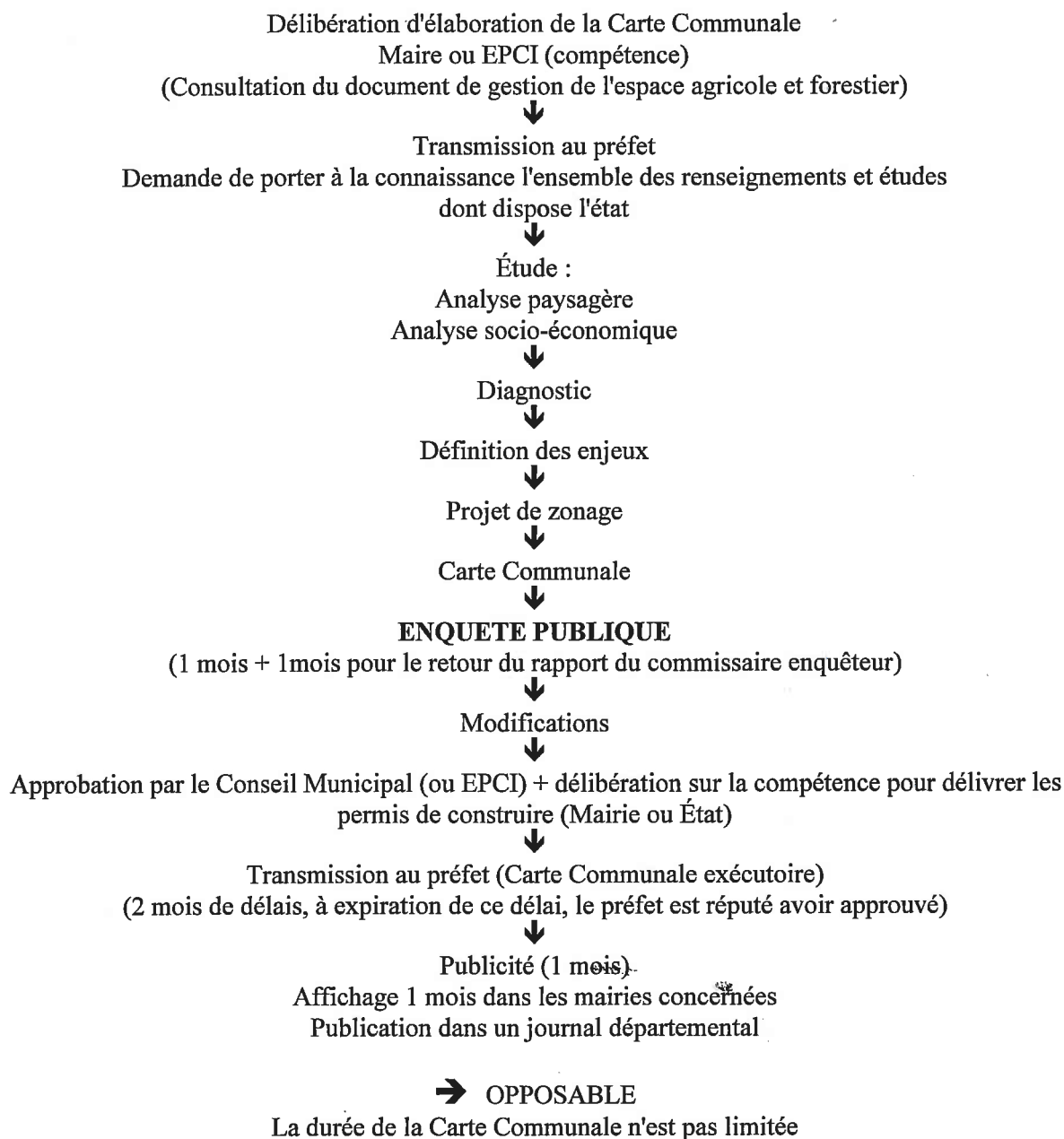
Les documents graphiques contiennent en plus de la délimitation des zones constructibles et inconstructibles :

- Les secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les voies concernées par la loi Barnier (article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme).
- Les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre n'est pas autorisée, soit par exemple dans les zones à risque d'inondation, d'éboulements...





♦ **Élaboration d'une Carte Communale**



Le processus d'élaboration de la Carte Communale ne nécessite pas la concertation de la population ou des personnes publiques associées. Pour ces dernières, il est néanmoins recommandé de réaliser quelques réunions en leur présence afin de prendre en compte leurs recommandations. Notamment pour les communes possédant d'importants patrimoines bâtis ou naturels, ou faisant partie d'un SCOT ou d'un Parc Naturel Régional. Un mois de plus de concertation est alors nécessaire. Vu la volonté de localiser précisément les zones constructibles et inconstructibles, il est préférable que les documents graphiques soient réalisés sur le cadastre.





1 État initial de l'environnement et prévisions de développement





1.1 Le territoire communal : site et situation

1.1.1 Présentation générale de la commune

La commune de Sainte Eulalie d'Ans se situe à l'Est du département de la Dordogne, à environ 29 km à l'Est de la commune de Périgueux.

Cette collectivité fait partie de la communauté de communes du Pays de Hautefort et du canton de Hautefort, regroupant les communes suivantes : Badefols d'Ans, Boisseuilh, La Chapelle Saint Jean, Cherveix Cubas, Chourgnac d'Ans, Coubjours, Grange d'Ans, Hautefort, Nailhac, Sainte Eulalie d'Ans, Teillots, Temple Laguyon et Tourtoirac.

Il s'agit de la commune la plus à l'Ouest de la communauté de communes.

La superficie de la commune est de 1 180 ha, pour une altitude variant entre 124 et 256 mNGF. Au dernier recensement de la population en 1999, la commune comptait 269 habitants.

La commune est constituée d'un bourg au centre et qui s'est développé le long de la rivière Auvézère. La commune compte également de nombreux hameaux répartis sur tout le territoire communal. Le territoire communal est également couvert par de nombreux espaces boisés au nord et au sud de la commune. La desserte de la commune est assurée par la départementale D5 qui traverse le bourg de la commune selon un axe nord-est/sud-ouest en longeant la rivière Auvézère.

Le reste du territoire communal est desservi par des voies communales assurant la liaison entre le bourg et les différents hameaux. La commune compte également un certain nombre de chemins permettant essentiellement de parcourir les différents espaces boisés.

1.1.2 Document d'urbanisme actuel

Depuis le 1^{er} octobre 1984, la commune de Sainte Eulalie d'Ans, n'ayant pas prescrit au POS, est soumise aux Règles Nationales d'Urbanisme.



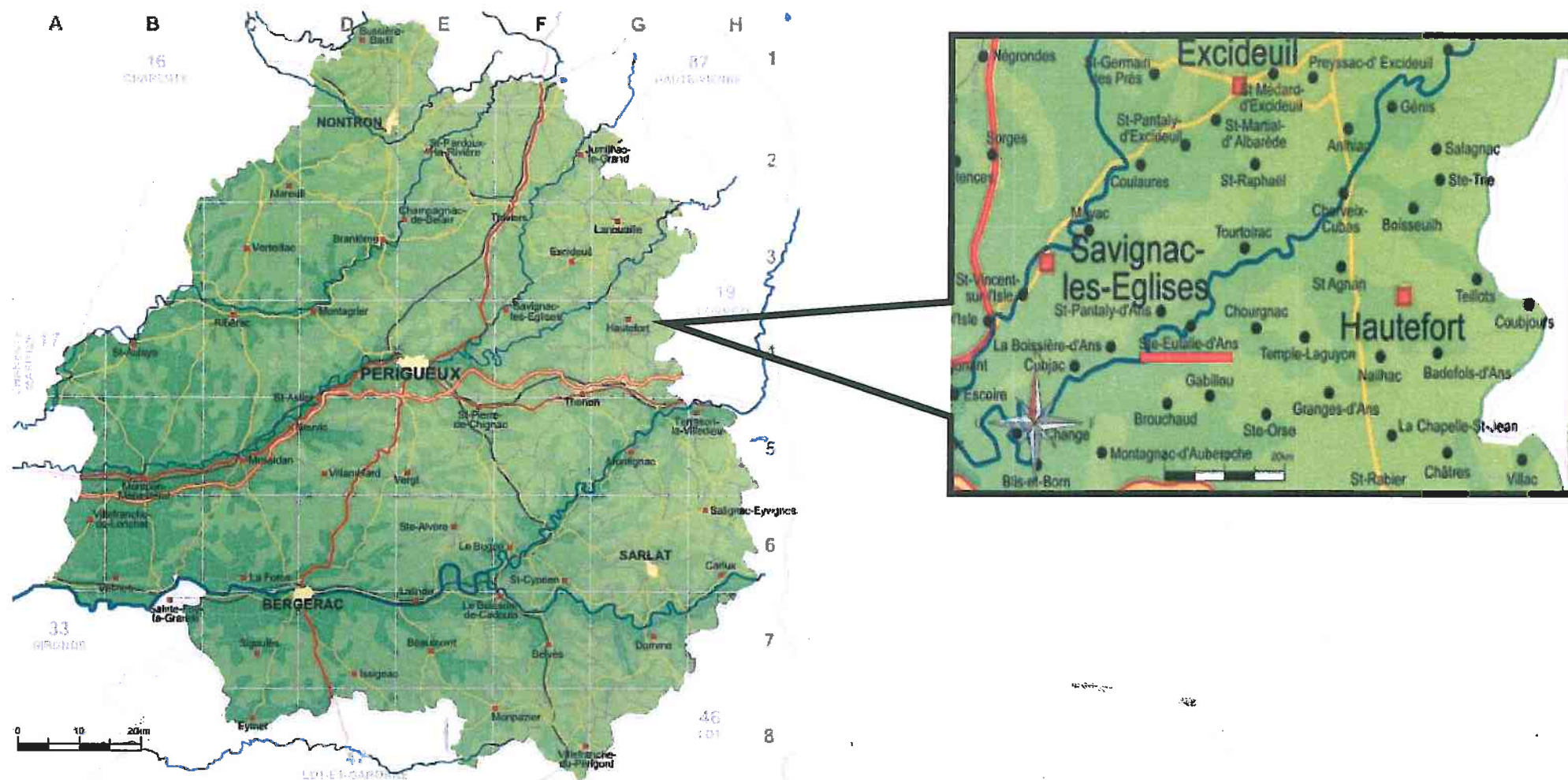
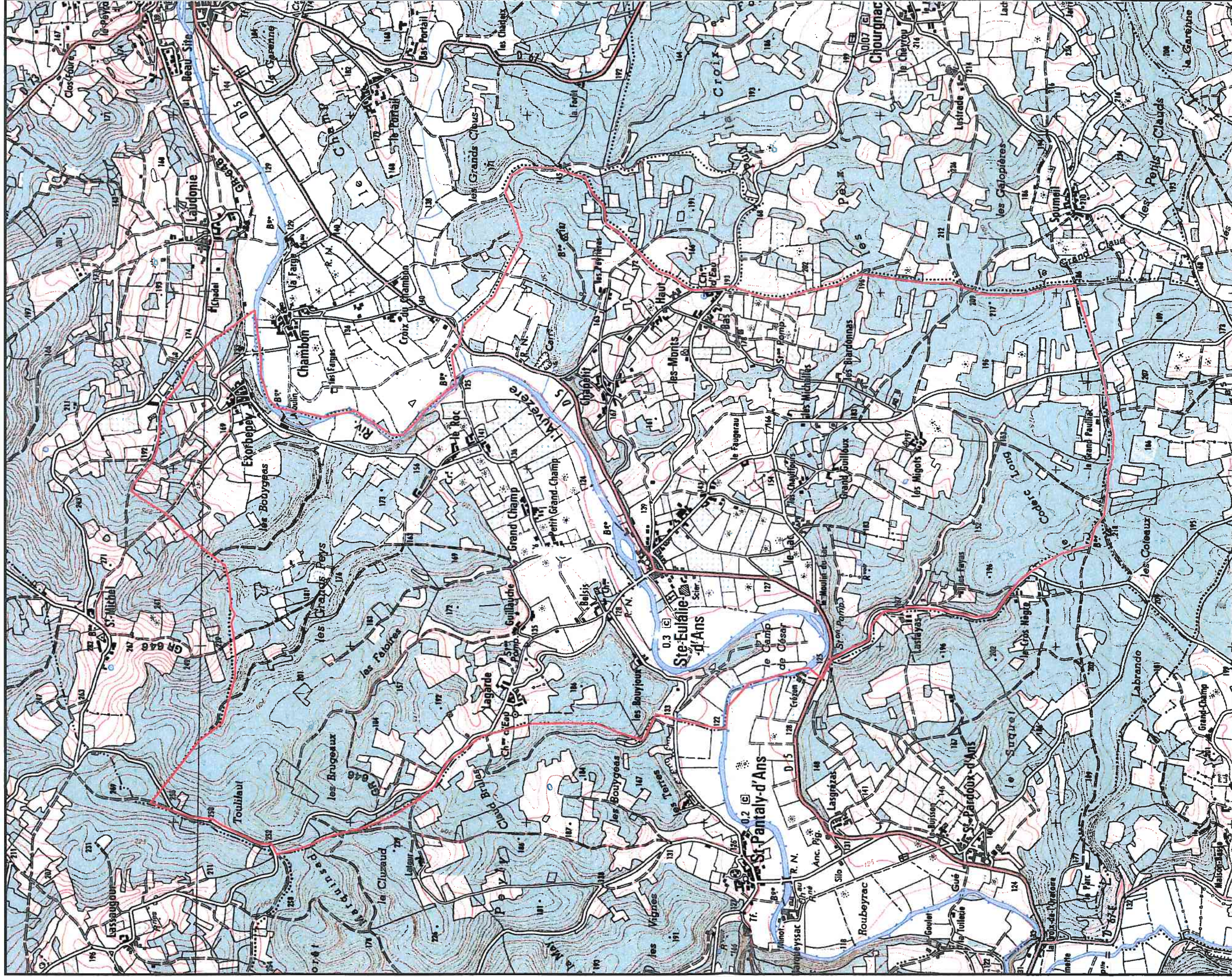


Figure 1 : Localisation de la commune de Sainte Eulalie d'Ans
(Source : www.dordogne-perigord.com)





0 1200 m



Carte communale de Ste Eulalie d'Ans

Carte du territoire communal

UPS04430

Echelle : 1/20000

Réalisé par : VS

Imprimé le 19/06/2006

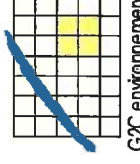




Figure 2 : Territoire communal

1.2 Les directives nationales et supracommunales et les enjeux intercommunaux

1.2.1 Principales dispositions législatives s'appliquant au territoire communal

➤ **La loi sur l'eau n°92.3 du 3 janvier 1992 et notamment son article 38II :**

Cet article impose que soient prises en compte dans les documents d'urbanisme les zones visées à l'article L372.3 du Code des communes qui délimitent notamment :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident leur entretien,
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

➤ **La loi n°93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et à la mise en valeur des paysages :**

Cette loi impose que soient prises en compte dans les documents d'urbanisme la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Cette obligation est précisée au 7° de l'article L123.1 du Code de l'Urbanisme.





➤ **La loi n°95-101 du 2 février 1995 a introduit l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme**

Cet article applicable depuis le 1er janvier 1997 prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes les constructions devront respecter un recul de 75 mètres de l'axe des voies à grande circulation et de 100 mètres des autoroutes, voies express et déviations. Ces règles peuvent être adaptées par décision du conseil municipal, avec accord du Préfet et après avis de la commission départementale au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'objectif recherché est de garantir une urbanisation de qualité aux abords des principaux axes routiers et notamment dans les entrées de ville.

➤ **La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995**

Cette loi a imposé au Préfet de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic (arrêté préfectoral du 17 septembre 1999 joint en annexe3.)

Les infrastructures concernées sont les routes qui supportent plus de 5000 véhicules/jour ainsi que les projets routiers pour lesquels les prévisions de trafic à la mise en service sont égales ou supérieures à 5000 véhicules/jour et les voies ferrées qui supportent plus de 450 trains par jour.

Cinq catégories ont été définies allant de 1 (niveau sonore le plus élevé) à 5 (niveau sonore le plus bas). La largeur affectée par le bruit (+de 60 décibels) varie en fonction de la catégorie de 300 mètres de part et d'autre de la voie pour la catégorie 1 à 10 mètres pour la catégorie 5, en passant par 250 m pour la catégorie 2, 100 m pour la catégorie 3 et 30 m pour la catégorie 4.

➤ **La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions :**

Cette loi tend à garantir l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux dans le domaine 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 réaffirme donc en particulier le droit au logement pour les personnes modestes et défavorisées et la nécessité de mixité sociale.

Ce principe de mixité sociale mais également d'équilibre et de diversité entre l'emploi et l'habitat étaient déjà affirmés par la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) du 13 juillet 1991. Ces principes sont repris par l'article L121.1 du Code de l'Urbanisme, cité ci-dessus, qui définit les principes de fond que doivent respecter les documents d'urbanisme.





➤ **La loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole :**

En application de l'article 111 de la dite loi, l'article L112.1 du Code Rural stipule que le maire doit consulter, lors de l'élaboration de la Carte Communale, le document de gestion de l'espace agricole et forestier lorsqu'il existe.

- De plus cette loi a réaffirmé le principe de la réciprocité des reculs entre bâtiments agricoles et habitations ou activités autres qu'agricoles. Les distances à respecter sont rappelées en information utile et découlent du Règlement Sanitaire Départemental et du Code de l'Environnement.

➤ **La loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux :**

Cette loi modifie entre autres certains articles du Code de l'Urbanisme, notamment l'article L111-1-4, et ceux relatifs à l'urbanisme en zone de montagne ainsi que l'article L111-3 du Code Rural qui énonce des prescriptions quant à l'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations.

1.2.2 Documents supracommunaux à prendre en compte

1.2.2.2 Le SDAGE Adour-Garonne

Les six thèmes retenus ont une profonde implication dans la démarche de planification de l'usage du sol :

- gestion et protection des milieux aquatiques et littoraux,
- gestion quantitative de la ressource,
- gestion des risques de crue et d'inondations,
- organisation de la gestion intégrée,
- organisation et gestion de l'information sur l'eau.





1.2.3 L'intercommunalité

Sainte Eulalie d'Ans appartient à la Communauté de Communes de Hautefort qui compte 13 communes : Badefols d'Ans, Boisseuilh, La Chapelle Saint Jean, Cherveix Cubas, Chourgnac d'Ans, Coubjours, Grange d'Ans, Hautefort, Nailhac, Sainte Eulalie d'Ans, Teillots, Temple Laguyon et Tourtoirac.

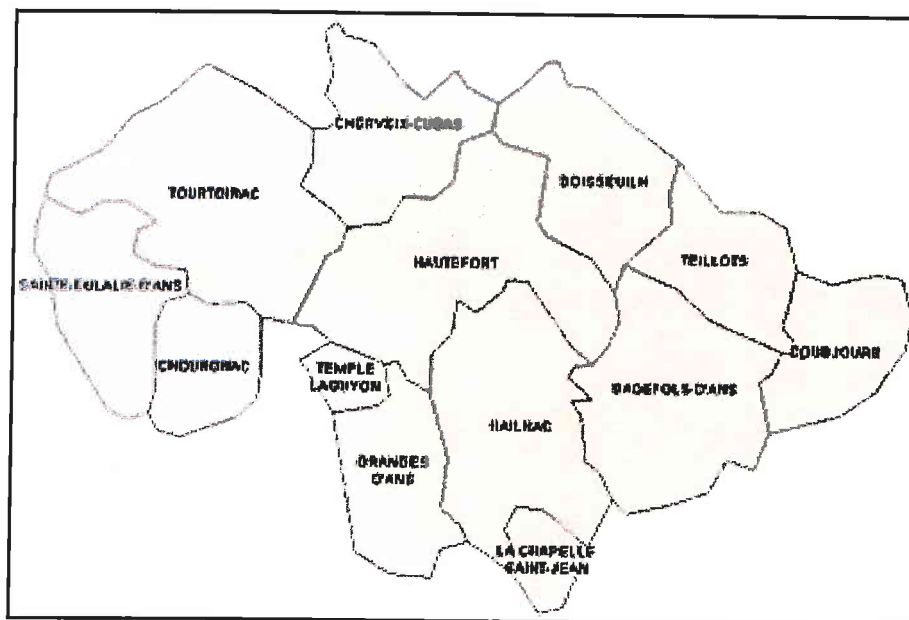


Figure 3 : La communauté de communes de Hautefort (Source : Office du tourisme d'Hautefort)

La Communauté de Communes exerce en lieu et place des communes adhérentes les compétences définies ci après :

✓ OBLIGATOIRES

1°) Actions de développement économique :

- a) Extension, aménagement, gestion et entretien des zones d'activités communautaires (ZA de Saint Agnan, future zone des Clauds et réserves foncières) ;
- b) Prospection de projets d'implantation d'entreprises industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires et à vocation touristique sur ces zones d'activités ;
- c) Localisation de supports d'information pour promouvoir l'implantation d'activités économiques et touristiques ;
- d) Actions de développement touristique ;





2°) Aménagement de l'espace :

- a) Élaboration, modification et révision des cartes communales sur l'ensemble du territoire. Chaque commune sera associée à la démarche et consultée. L'instruction et la délivrance des actes d'urbanisme restent de la compétence des communes membres, les maires délivreront les permis conformément à l'article L.421.1 du Code de l'urbanisme ;
- b) Participation à la constitution des Pays et mise en œuvre de la politique des Pays ;
- c) Constitution de réserves foncières pour des actions ou opération d'aménagement telles que définies à l'article L 300 – 1 du code de l'urbanisme, limitées à l'accueil des activités économiques.

✓ OPTIONNELLES

1°) Protection et mise en valeur de l'environnement :

- a) Création, aménagement, entretien et valorisation des sentiers de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R) ;
- b) Collecte, traitement et valorisation des déchets ménagers et assimilés ;
- c) Contrôles des dispositifs d'assainissement non collectif :
 - Le contrôle du bon fonctionnement des installations existantes,
 - Le contrôle de conception/réalisation des installations nouvelles.

2°) Politique du logement et du cadre de vie :

- a) Programme Local de l'Habitat :
 - Promotion et sensibilisation à la réhabilitation de l'habitat ancien dont l'habitat social
 - Élaboration et mise en oeuvre d'un programme local de l'habitat couvrant le territoire de la communauté .

3°) Action Sociale :

- a) Instruction des demandes d'aide sociale, coordination de toute l'action d'aide sociale dans le cadre du Centre Intercommunal d'Action Sociale (C.I.A.S) ;





✓ FACULTATIVES

1°) Action et gestion des services communautaires en faveur de la jeunesse :

- a) Gestion du Centre de Loisirs Sans Hébergement de la Chartreuse ;
- b) Mise en oeuvre et gestion d'un Relais Assitantes Maternelles (R.A.M)

2°) Gestion du personnel de la Communauté de Communes et mise à disposition éventuelle aux communes de la communauté, conformément aux dispositions de l'article L 5211-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.





1.3 Cadre naturel et physique

1.3.1 Le paysage communal (source PAC)

➤ Caractéristiques

Le territoire communal est divisé entre deux entités, tout d'abord un paysage de vallée alluviale ouverte au centre de la commune aux abords de l'Auvézère puis on peut observer une entité paysagère des Causses.

Les paysages de Causses sont principalement des plateaux calcaires aux sols maigres et pierreux où le relief dépend des combes, longues vallées sèches où s'accumulent une argile rougeâtre et des dolines, dépressions circulaires à fond argileux.

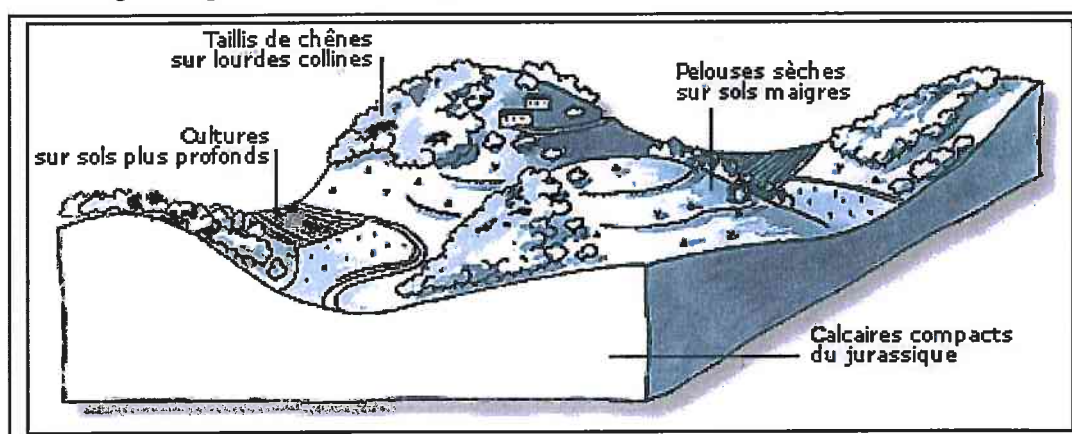


Figure 4 : Schéma caractéristique des Causses

(source : site Internet du CAUE)

Les conditions physiques difficiles ont limité les interventions de l'homme aux sols les plus propices pour l'agriculture. Il en résulte un paysage de clairières agricoles aux formes irrégulières sur les plateaux et régulières dans les petits vallons aux limites des versants bien définies. Les deux types de clairières ont souvent une composition polyculturelle avec quelques nuances pour chacun : les vallons peuvent être organisés de manière plus rationnelle et possèdent davantage de maïs et d'autres céréales, de prairies, de peupliers et les plateaux ont un parcellaire irrégulier et l'on y trouve des champs de maïs, de blé, noyers éparpillés et en vergers, arbres fruitiers en bordure des routes, petites vignes.

Les habitations récentes sont faiblement présentes et ce sont surtout les constructions traditionnelles qui ponctuent le paysage des Causses. Elles sont réalisées en pierre sèches et claires qui sont souvent apparentes. Leurs toits ont des pentes fortes et sont couverts avec des tuiles plates, voire des ardoises.





Les cabanes en pierres sèches qui servaient d'abri sont éparpillées là où il y avait des champs et les vignes. L'abandon des terres agricoles fait qu'on les trouve aujourd'hui en partie dans les bois ou les friches.

Le muret en pierres fait partie des spécificités des paysages des Causses où le résultat de l'épierrage des champs était fréquemment utilisé pour séparer les parcelles entre elles ou les parcelles et les routes. Leur abandon donne des impressions de lieux dégradés lorsqu'ils sont visibles depuis les routes. Cette image est atténuée par les bois qui ont gagné les terres agricoles, ici, c'est l'arbre qui cache le muret. La couverture forestière est très forte et dominée par les feuillus et notamment la chênaie pubescente qui représente les trois quarts de la surface boisée ; ses formes « rabougries », sa répartition plus ou moins dense en alternance avec des landes et des pelouses rases sont typiques pour les paysages des Causses relativement sauvages.

Les principaux points forts des paysages des Causses sont :

- le caractère calme, sauvage, voire austère
- le petit patrimoine bâti (bourgs, fermes, cabanes, murets,..) avec ses qualités relativement homogènes
- l'intérêt écologique reconnu des Causses dans leur ensemble
- les franges des Causses qui délimitent des vallées profondes occupent une position essentielle dans la perception des paysages de vallées
- les petites vallées sèches ouvertes, entretenues par l'agriculture.

Les dégradations notables qui peuvent être observées dans ce type de paysage sont l'abandon qui est une notion fréquente des Causses, et ceci malgré la réhabilitation des vieilles constructions. En effet, la déprise agricole entraîne une augmentation du taux de boisement, une perte de diversité paysagère et d'identité des hameaux, un manque d'entretien des murets.

Les paysages de vallées alluviales ouvertes, sont principalement des vallées avec une continuité visuelle dans le sens de la vallée. Celle-ci dépend de la succession des espaces ouverts dans la vallée et de la présence des deux versants qui les délimitent. L'espace vallée pris en compte est donc celui du fond de vallée et des versants jusqu'aux sommets, visibles depuis le fond.

Les caractéristiques principales de ce type de vallée sont les suivantes :

- ❖ Les routes les plus fréquentées empruntent les vallées. Elles n'offrent à leurs usagers qu'une perception très partielle du territoire puisqu'il faut quitter la vallée pour découvrir les autres entités paysagères.
- ❖ Le réseau hydrographique est important. Toutefois la présence des cours d'eau est très discrète en dehors des centres bourgs et des points de franchissement. Les routes principales montrent surtout l'espace vallée et rarement son fils conducteur.
- ❖

Les principales dégradations que l'on peut retrouver dans cette entité sont les peupleraies qui s'étendent généralement de façon modérée mais peuvent nuire à la découverte complète de certains sites où elles masquent des éléments significatifs. Autres dégradations visuelles, la maïsiculture intensive qui diminue la diversité paysagère là où elle remplace un parcellaire polyculturel.





➤ Facteurs de transformation

Plusieurs facteurs sont à l'origine de la transformation du paysage de la commune.

Dans un premier temps, le domaine agricole a connu de nombreuses mutations dans l'organisation de l'espace rural traditionnel. La surface moyenne des exploitations a considérablement augmenté, du fait notamment de la diminution du nombre des exploitations. Cette transformation, implique l'utilisation de techniques nouvelles et la recherche de la rentabilité optimale. De ce fait, le paysage agraire a été réorganisé et plusieurs effets sont à constatés : l'abandon des terres les moins favorables (zones en forte pente, combes, petites parcelles isolées,...) au profit de friches et de forêts ; l'optimisation des secteurs où la topographie est la plus favorable à la mécanisation, notamment les vallées alluviales, se traduit par le renforcement des espaces ouverts : suppression des haies, arbres isolés, agrandissement du parcellaire, rectification des cours d'eau, enlèvement de la ripisylve le long des cours d'eau.

La commune compte 529 ha de Surface Agricole Utile soit 45% du territoire voué au monde agricole. 56% de cette superficie est destiné à de la surface fourragère ce qui montre bien l'importance de l'élevage au sein du territoire communal. A noter que plus de 56% de la surface fourragère est de la surface toujours en herbe.

Le massif forestier couvre 49% de la superficie communale, il existe de grands massifs boisés sur le territoire au Nord et au Sud, mais aussi quelques îlots de différentes surfaces sur l'ensemble du territoire. Une attention particulière doit être portée aux peupleraies. En effet, leur impact sur le paysage est important dans certaines situations. Des peupleraies même de taille modeste, peuvent masquer des éléments et réduire ainsi la spécificité paysagère.

Ces deux activités façonnent le paysage non-bâti et déterminent la qualité de la perception paysagère. Celle-ci dépend de l'alternance d'ouverture et de fermeture, c'est-à-dire de l'agriculture puisque c'est l'activité agricole qui maintient les espaces ouverts.





Figure 5 : Relief de type vallée alluviale

L'urbanisation fait partie intégrante des paysages, l'identité des entités paysagères dépend du bourg, des hameaux et constructions anciennes dispersées avec leurs variations architecturales. Ce patrimoine bâti est depuis un siècle la composante la plus stable de l'espace rural (par rapport aux mutations agricoles et sylvicoles). L'habitat récent dans les espaces ruraux a été favorisé par l'offre foncière abondante et la voiture. Il s'en est suivi un certain « exode urbain » depuis les principaux pôles (Périgueux, Excideuil, ...) vers l'espace rural. Les vallées alluviales sont le lieu privilégié des phénomènes de péri urbanisation : extension de l'habitat diffus, urbanisation en linéaire le long des vallées sont des causes majeures de la transformation du paysage.

Les axes routiers engendrent une urbanisation linéaire, en étant un lieu privilégié pour les habitations anciennes et récentes, par profit des réseaux existants. Ce développement linéaire provient essentiellement du fait qu'il permet de minimiser les coûts pour la mise en place de réseaux pour l'arrivée d'habitations. Toutefois, certains aspects négatifs peuvent en découler, une concentration linéaire entraîne une qualité amoindrie du paysage ; les paysages perçus depuis la route sur certains tronçons sont masqués ou filtrés par des obstacles (maisons, bâtiments en ruine, ...).

➤ Perspectives et enjeux

Comme on a pu le voir, de nombreux facteurs, de différentes natures, sont à l'origine de la transformation des paysages. Afin de préserver au mieux l'entité paysagère du territoire communal, il sera important lors du travail de carte communale de garder à l'esprit deux orientations majeures : le développement organisé de l'urbanisation autour des zones d'habitat existant (bourg et hameau), le maintien des spécificités paysagères est directement lié au maintien du gérant principal du territoire, l'agriculteur. Le soutien à l'agriculture va donc de pair avec le travail de carte communale. Toutefois une attention toute particulière doit être apportée afin de respecter une certaine qualité paysagère passant par plusieurs grandes orientations :

- ❖ le maintien d'une bande de terrain non agricole sur les berges, qui comprend la ripisylve, un sentier, ..
- ❖ la conservation ou la plantation de quelques cloisons arborescentes qui relient le cours d'eau au coteau pour éviter la notion des espaces monoculturels à perte de vue
- ❖ la protection des milieux naturels et plus particulièrement les milieux de fort intérêt menacés par une diminution de la biodiversité faisant suite à l'abandon de l'entretien traditionnel

La maîtrise de la qualité des constructions et notamment les constructions neuves et les extensions des bâtiments existants est un enjeu fort. Le tissu bâti ancien, soit un village ou hameau, une ferme isolée offre des caractéristiques variées en volume et matériaux selon la diversité du substrat. Les extensions de ce tissu seront à des distances proches des bâtiments existants.

Lors du travail d'élaboration de carte communale, il faudra faire attention à l'urbanisation linéaire aux entrées de bourgs et de hameaux. Pour limiter les extensions linéaires ; il est préférable d'étoffer un bourg au lieu de l'étirer. L'urbanisation linéaire en dehors des agglomérations est à contenir fortement afin de privilégier constamment l'effet de découverte des paysages de la vallée depuis la route.





1.3.2 Le relief communal

Le relief particulier de la commune, vallées ouvertes et les points hauts des collines, permet de retrouver de nombreuses vues. Le bourg de Ste Eulalie d'Ans se trouve dans la vallée, donc dans une zone de relativement faible altitude. Le point haut de la commune se situant à l'extrémité Nord du territoire communal, au lieu dit Toulifaut à 256mNGF



Figure 6 : Paysage de vallée ouverte avec au loin la présence des abords du coteau





1.3.3 Principales caractéristiques environnementales

1.3.3.1 Zones boisées et réglementation des boisements

La commune de Sainte Eulalie d'Ans compte deux espaces boisés relativement importants aux deux extrémités Nord et Sud de la commune, ainsi qu'un boisement morcelé sur l'ensemble du territoire.

A titre indicatif, le taux de boisement de la commune s'élève à environ 49% soit 585 ha.

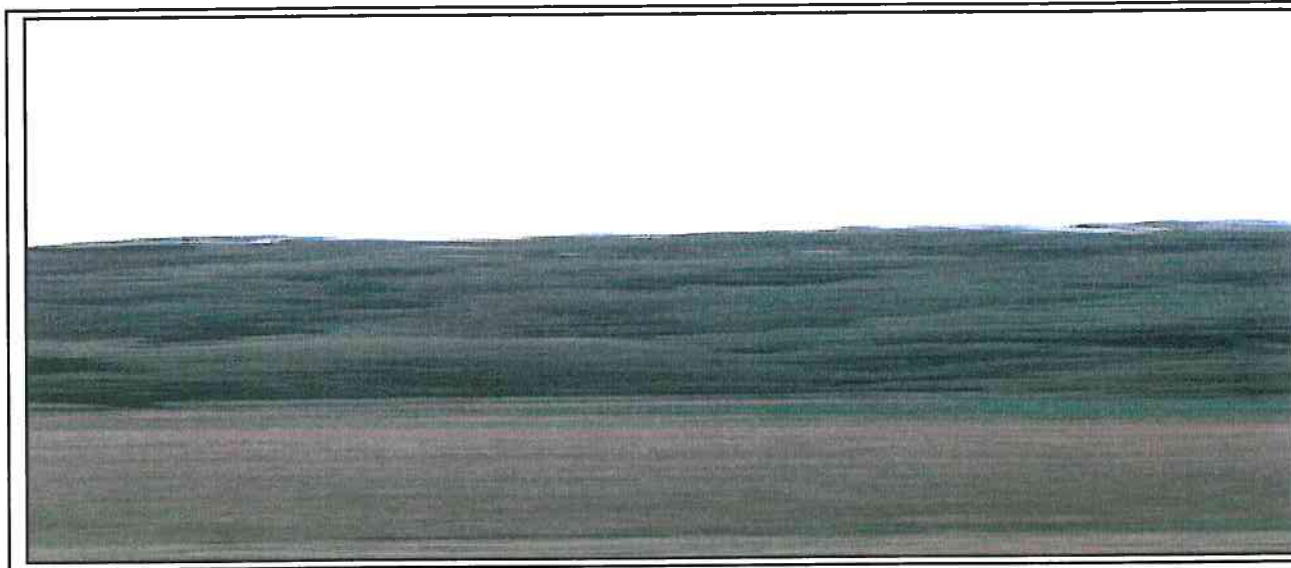


Figure 12 : Massif boisé des coteaux

○ Texte de référence

Art. L 311-3 du Code forestier relatif aux autorisations de défrichement :

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

- 1° Au maintien des terres sur les montagnes ou **sur les pentes** ;
- 2° A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;
- 3° A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides et plus généralement à la qualité des eaux ;
- 4° A la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;
- 5° A la défense nationale ;
- 6° A la salubrité publique ;
- 7° A la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, **lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques** à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers ;



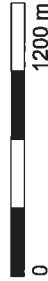
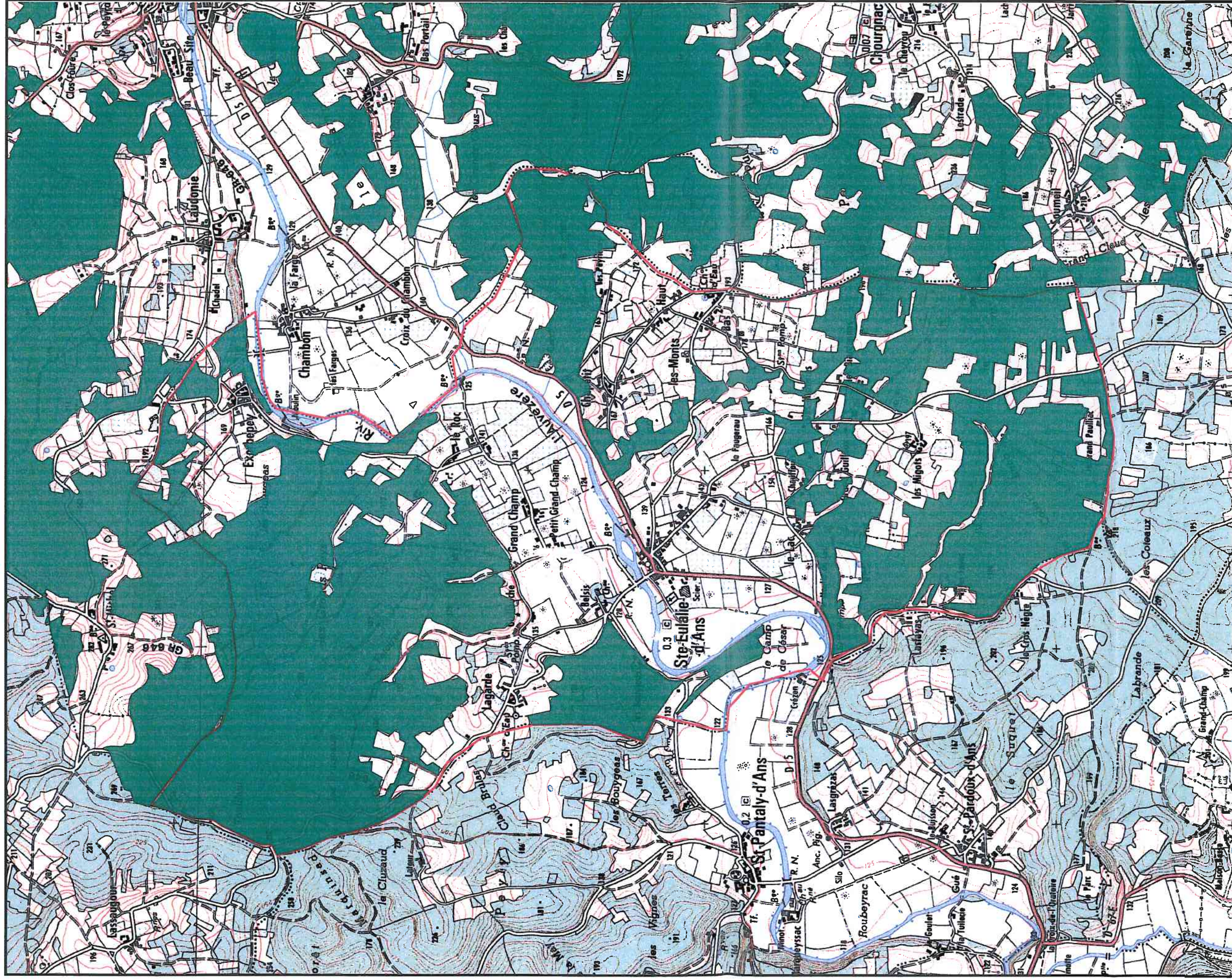


- 8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;
- 9° A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches

Figure 7 : Carte des boisements

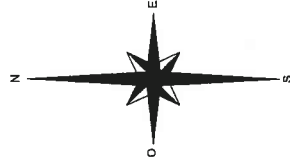
Les parcelles boisées, incluses dans le zonage, devront obtenir une autorisation de défrichement avant toute délivrance de permis de construire. Il est rappelé l'obligation de débroussaillage et maintien en état débroussaillé pour les parcelles en limite de massif forestier sur 50 mètres aux abords des constructions et 10 mètres de part et d'autre des voies privées d'accès (Article L.322-3 du Code Forestier).





Carte communale de Ste Eulalie d'Ans

Carte du massif boisé

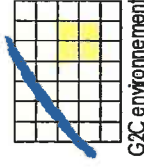


UPS04430

Imprimé le 19/06/2006

Echelle : 1/20000

Réalisé par : VS





1.3.3.2 Zones humides

Une zone humide est une région où l'eau est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel et les vies animale et végétale associées. Elle apparaît là où la nappe phréatique arrive près de la surface ou affleure ou encore, là où des eaux peu profondes recouvrent les terres.

Au sens juridique, la loi sur l'eau définit les zones humides comme «les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année».

Actuellement en France, plus de 50% des espèces d'oiseaux dépendent des zones humides et 30% des espèces végétales remarquables et menacées en France y sont inféodées. C'est dire l'importance écologique de ces zones. Outre le point de vue écologique, les zones humides présentent un intérêt économique primordial qui justifie la préservation du milieu.

Sur le territoire de la commune de Sainte Eulalie d'Ans, aucune zone humide inscrite à l'inventaire RAMSAR (Liste des zones humides d'intérêt international) n'est à signaler.

1.3.3.3 Zones inondables

La commune de Sainte Eulalie d'Ans compte des zones inondables sur son territoire. Ces zones inondables longent le cours d'eau majeur de la commune, l'Auvézère et sont représentées sur la cartographie ci-après.

La partie justification de choix du zonage, pourra préciser que les constructions à l'usage d'habitation devront avoir leur niveau habitable établi au-dessus de la côte NCH atteinte par les plus hautes eaux de fréquence élevée. Lorsqu'il s'agit de secteurs non urbanisés servant de champ d'expansion des crues, il pourra comporter l'interdiction de construire.

○ Textes de références

La loi du 22 Juillet 1987, relative à la sécurité civile, aux incendies de forêts et aux risques majeurs, affirme le droit des citoyens à l'information sur les risques majeurs et en particulier les risques naturels prévisibles, auxquels ils sont soumis.

La loi sur l'eau de 3 Janvier 1992 (code de l'environnement, Livre II, titre 1^{er}), et le SDAGE du Bassin Adour Garonne qui en découle, ont pour objectif notamment la conservation des champs d'expansion des crues, le libre écoulement des eaux et la protection contre les inondations.

La circulaire interministérielle du 24 Janvier 1994 définit la politique de État pour la prévention des inondations et la gestion des zones inondables. Elle pose le principe de l'interdiction de toute construction nouvelle là où les aléas sont les plus forts et exprime la volonté de contrôler strictement, voire d'interdire, l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues, définies par les hautes eaux connues. Elle réserve enfin les endiguements à la seule protection des lieux déjà fortement urbanisés. Son annexe fixe des règles précises, toutefois adaptables aux situations locales.





La circulaire du Premier ministre du 2 Février 1999 qui définit le niveau de référence à prendre en compte (plus hautes eaux connues)

La loi du 2 Février 1995 dite « Loi Barnier » (Code de l'environnement, Livre V, chapitre 2), crée un outil spécifique à la prise en compte, à l'initiative du préfet, des risques naturels dans l'aménagement : les plans de prévention des risques (PPR) et son décret d'application du 5 Octobre 1995

La circulaire d'application pour les PPR inondation du 24 Avril 1996 reprend les principes de celle du 24 Janvier 1994 pour la réglementation des constructions nouvelles et précise les règles applicables aux constructions existantes. Elle permet des exceptions aux principes d'in constructibilité, visant à ne pas mettre en cause la possibilité, pour les occupants actuels, de mener une vie ou des activités normales. Elle permet des exceptions pour les centres urbains.

La circulaire du 13 Mai 1996 du ministère de l'Equipement qui précise que le caractère urbanisé ou non d'un espace doit s'apprécier en fonction de la réalité physique et non pas en fonction d'un zonage opéré par un plan d'occupation des sols.

La loi SRU du 13 Décembre 2000 qui impose la prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme.

La circulaire du 30 Avril 2002, complétée par le circulaire du 24 Juillet 2002, précise la politique de l'Etat pour la gestion des espaces situés derrière les digues.

La circulaire du 21 Janvier 2003 relative au contrôle des digues de protection contre les inondations fluviales intéressant la sécurité publique.

La loi du 30 Juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a notamment pour objectif de développer la conscience du risque en renforçant la concertation et l'information au public et de maîtriser le risque en oeuvrant en amont des zones urbanisées.

La circulaire du 21 Janvier 2004 relative à la maîtrise de l'urbanisme et à l'adaptation des constructions en zone inondable

La loi du 13 Août 2004 de modernisation de la sécurité civile ayant pour objet la prévention des risques de toute nature, l'information et l'alerte des populations ainsi que la protection des personnes, des biens et de l'environnement contre les accidents, les sinistres et les catastrophes.

1.3.4 Milieu aquatique, qualité des cours d'eau et du milieu récepteur

Le territoire communal compte un cours d'eau d'importance, la rivière l'Auvézère qui traverse le territoire communal d'Est en Ouest.





1.3.4.1 ZNIEFF et autres sites naturels d'intérêt

La commune de Sainte Eulalie d'Ans compte une Zone Naturel d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sur son territoire communal.

La ZNIEFF relève l'intérêt biologique particulier d'une partie du territoire communal. Elle est inscrite à l'Inventaire National des Zones Naturelles d'intérêt Écologique Faunistique et Floristique (CFPJ).

La zone présente sur le territoire communal est une ZNIEFF de type 2, ce type de ZNIEFF représente un ensemble géographique généralement important, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type 1, elles désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.

Cette zone permet de mettre en avant la qualité environnementale des Causses de Cubjac. Elle est dominée par des chênes pubescents et son cortège floristique. La végétation de ce causse est particulièrement diversifiée, du point de vue des associations végétales, de leur stade d'évolution et des espèces représentées, dont certaines sont rares pour la région ou en limite de répartition. A cause des variations de substrat et de la topographie se mêlent dans cette zone des influences méditerranéennes, atlantiques et sub-montagnardes. De plus sa situation (entre deux vallées) confère à ce causse un intérêt paysager original.

La zone est parsemée de zones agricoles (prairies surtout), sur le substrat colluvionnaire en particulier. De même, le boisement subit l'action anthropique sur le sidérolithique, avec généralisation du châtaignier sur ce type de substrat.

Il faut donc éviter que l'action anthropique ne s'étende aux zones de substrat jurassique, qui portent la végétation la plus intéressante.

○ Aspect réglementaire

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 la 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'aménagement, l'article 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement, l'article 23 de la loi du 8 janvier 1993.

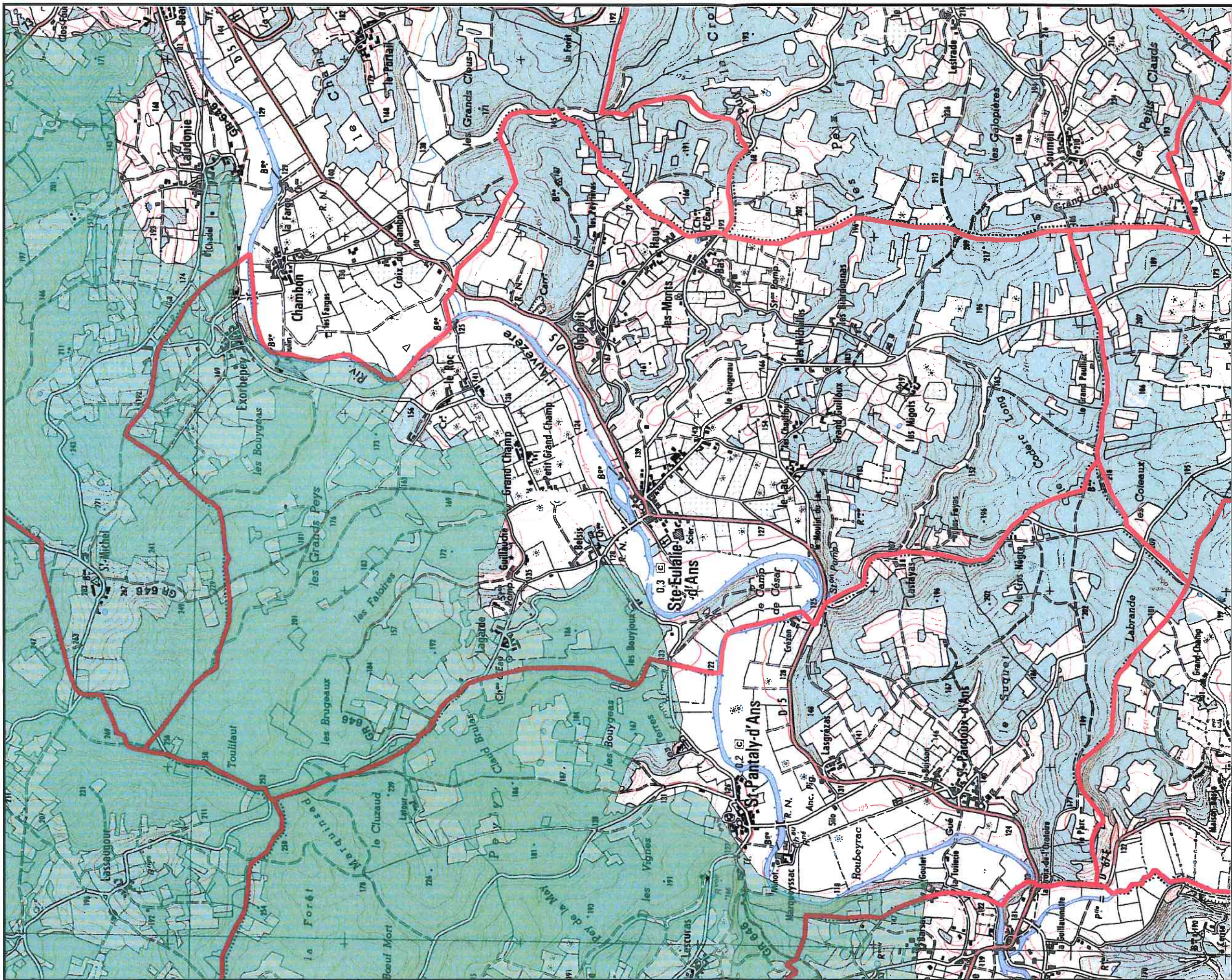
Il pourrait être envisagé ultérieurement, en accord avec le (ou les) propriétaire(s) concerné(s) quelques mesures de gestion destinées à assurer le maintien de la valeur biologique de la zone.

Le maintien d'une telle zone dans la commune peut constituer, outre la conservation d'un 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 : classes vertes, sensibilisation à l'environnement
- intérêt pour le développement local
- Directive Habitat

Le territoire de la commune ne compte également aucun site naturel présentant un intérêt particulier (ZICO, Natura 2000...).





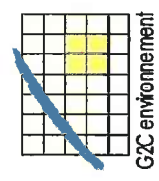
Carte communale de Ste Eulalie d'Ans

ZNIEFF

Echelle : 1/20000

Réalisé par : VS

Imprimé le 20/06/2006





1.4 Formes Urbaines et Patrimoine bâti

1.4.1 Morphologie et évolution urbaine

1.4.1.1 L'évolution urbaine

L'évolution urbaine de la commune de Sainte Eulalie d'Ans a commencé autour de l'église présente dans le centre bourg. Les constructions se sont développées par la suite, dans des hameaux sur l'ensemble du territoire communal. Ces hameaux se sont souvent constitués autour d'une ferme parfois toujours en activité, c'est le cas des hameaux de Monts Haut et Bas et Chapetit. Les anciennes fermes sont devenues au fil du temps de grandes exploitations ou sont tombées en désuétude, les bâtiments étant alors repris et rénovés pour de l'habitation.

Le développement de la commune s'est ensuite effectué le long de route, comme la route départementale D5 reliant Périgueux à Salagnac.

1.4.2 Les éléments remarquables du bâti

1.4.2.1 Sites inscrits et classés

La commune de Sainte Eulalie compte un site classé par arrêté préfectoral du 15 Mars 1976, il s'agit du site du moulin à eau, bief et les abords du moulin, zone qui s'étend sur 0,8 hectares.

A cela, peut être rajouter, un site inscrit, le bourg, qui fut inscrit par un arrêté préfectoral du 18 Avril 1975, il s'étend sur une surface de 10,6 hectares.



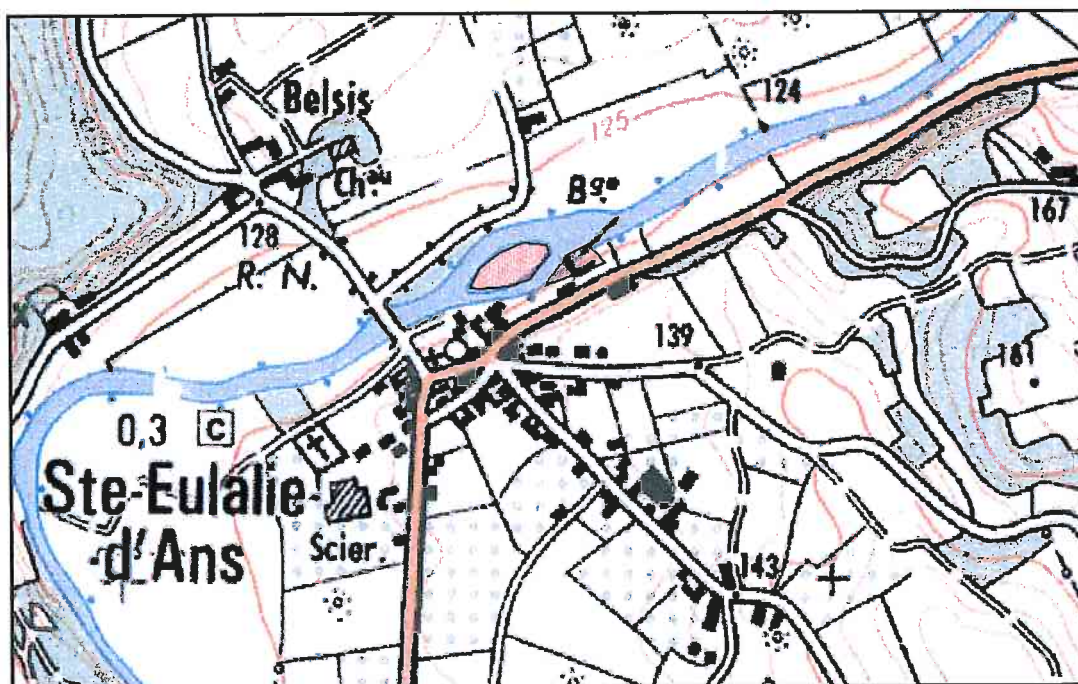


Figure 9 : Site classé du moulin à eau, bief et les abords du moulin

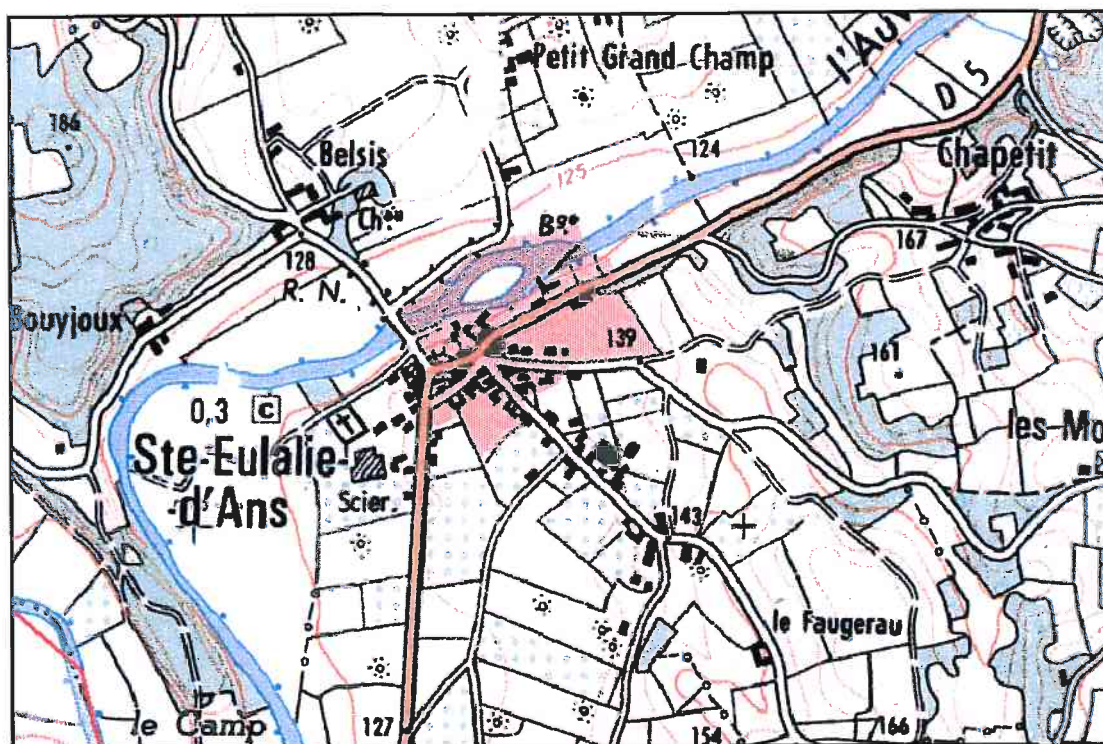


Figure 10 : Site inscrit du Bourg





Ces monuments sont à l'origine de servitudes de protection des monuments historique AC2, dont les gestionnaires sont le Ministère de la Culture et le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP).

1.4.2.2 Vestiges archéologiques

Plusieurs sites archéologiques peuvent être mentionnés sur le territoire de Sainte Eulalie d'Ans

La zone du bourg, comporte une zone sensible d'un point de vue archéologique au niveau de l'église avec la présence d'éventuels vestiges médiévaux.

Une zone sensible est également existante au Pouyoulet, Camp de César avec la présence d'un éperon barré néolithique, et un oppidum protohistorique.

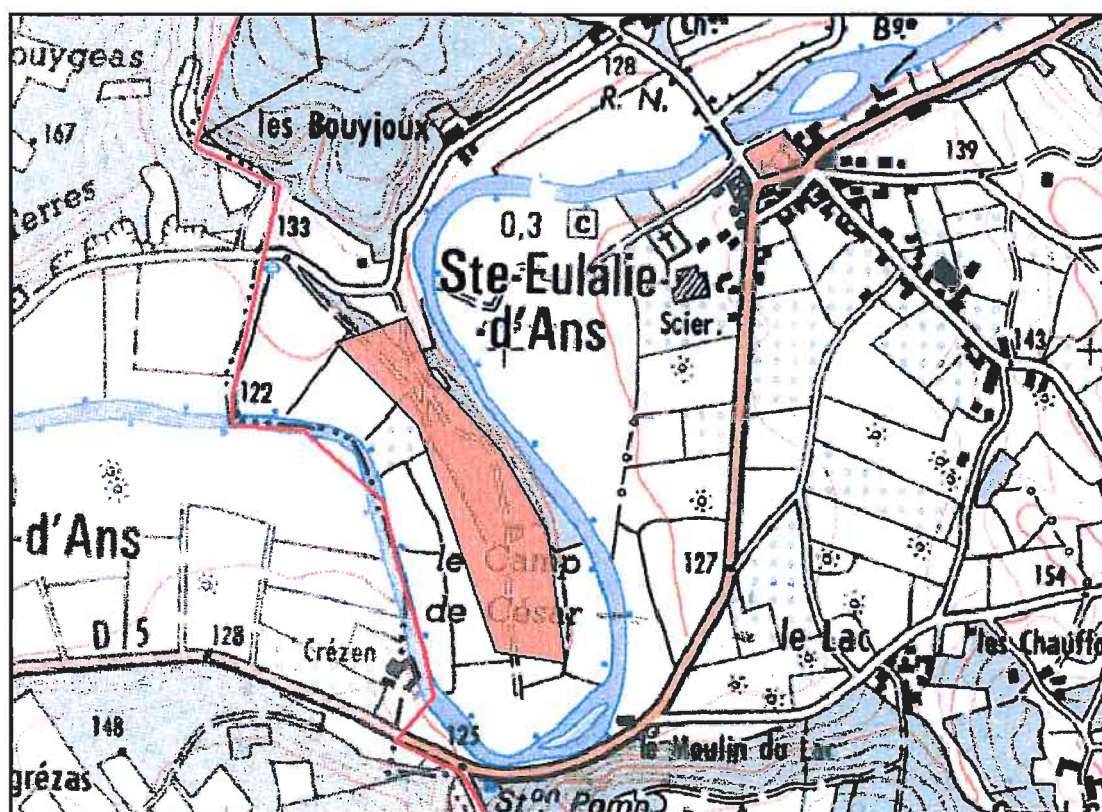


Figure 11 : Zones archéologiques présentes sur la commune

« Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies (cartographie ci-dessus) sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.





1.4.2.3 Monuments, petit patrimoine et constructions traditionnelles

Outre ses monuments classé et inscrit, la commune est riche de petit patrimoine, qui fait sa force architecturale, les constructions traditionnelles, principalement situées dans les hameaux, montrent des matériaux typiques (calcaire), les toitures (en ardoise et tuiles plates) aux techniques spécifiques, des formes caractéristiques (bâtisses larges à un seul voire deux niveaux, pentes de toits importantes). Il conviendra de respecter ces paramètres traditionnels lors des choix de matériaux et de formes pour les nouvelles constructions.

Rappelons que les bâtisses couvertes en ardoise étaient le plus souvent des maisons de maîtres et que les demeures en tuiles plates correspondaient aux annexes, granges.



Figure 12 : Bâti traditionnel

A cela peuvent être rajoutés, les calvaires, puits et lavoir disséminés sur l'ensemble du territoire communal. Tout ce petit patrimoine mérite un soin particulier car il est le représentant de la mémoire des lieux.



1.5 Évolution démographique

1.5.1 Évolution démographique

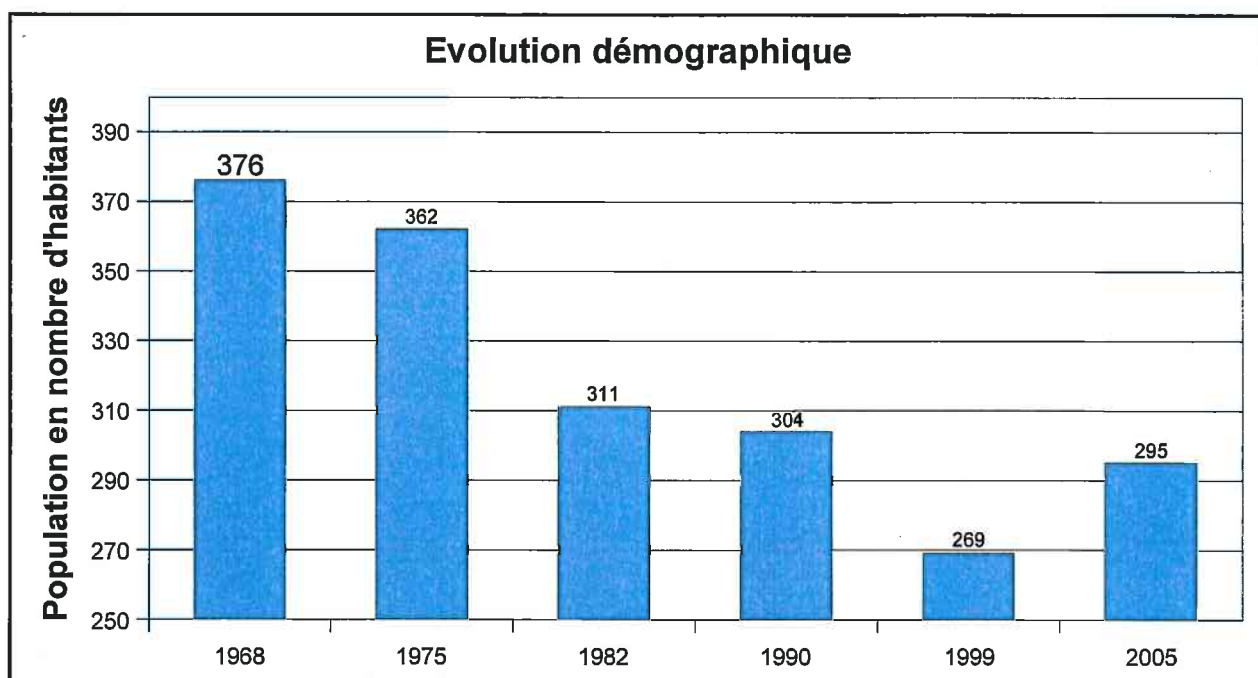


Figure 13 : L'évolution de la population de Sainte Eulalie d'Ans entre 1968 et 1999
(Source : INSEE)

La population de Sainte-Eulalie-d'Ans est en constante diminution depuis 1968. En effet, si l'on observe le graphique précédent, on constate que la population a connu des chutes importantes entre 1975-1982 et entre les deux derniers recensements (1990-1999). La commune a ainsi connu une chute de population de 28% en 30 ans. Depuis cette tendance s'est inversée, la commune a de nouveau gagné de la population en 2005, puisque au dernier recensement on dénombrait 295 habitants.

Si l'on compare cette évolution de la population avec le solde migratoire et le solde naturel de la commune, on constate que le solde naturel est toujours négatif mais constant.

Par contre, on observe qu'au cours des périodes où la diminution de population a été beaucoup plus faible, le solde migratoire était largement positif. Au contraire, il était négatif lors des fortes chutes de population.





	62-68	68-75	75-82	82-90	90-99
Solde naturel	0	-27	-20	-24	-19
Solde migratoire	-26	13	-31	17	-16
Variation totale	-26	-14	-51	-7	-35

L'évolution de la commune de Sainte-Eulalie-d'Ans va être comparée à l'évolution de la population au niveau du canton et du département.

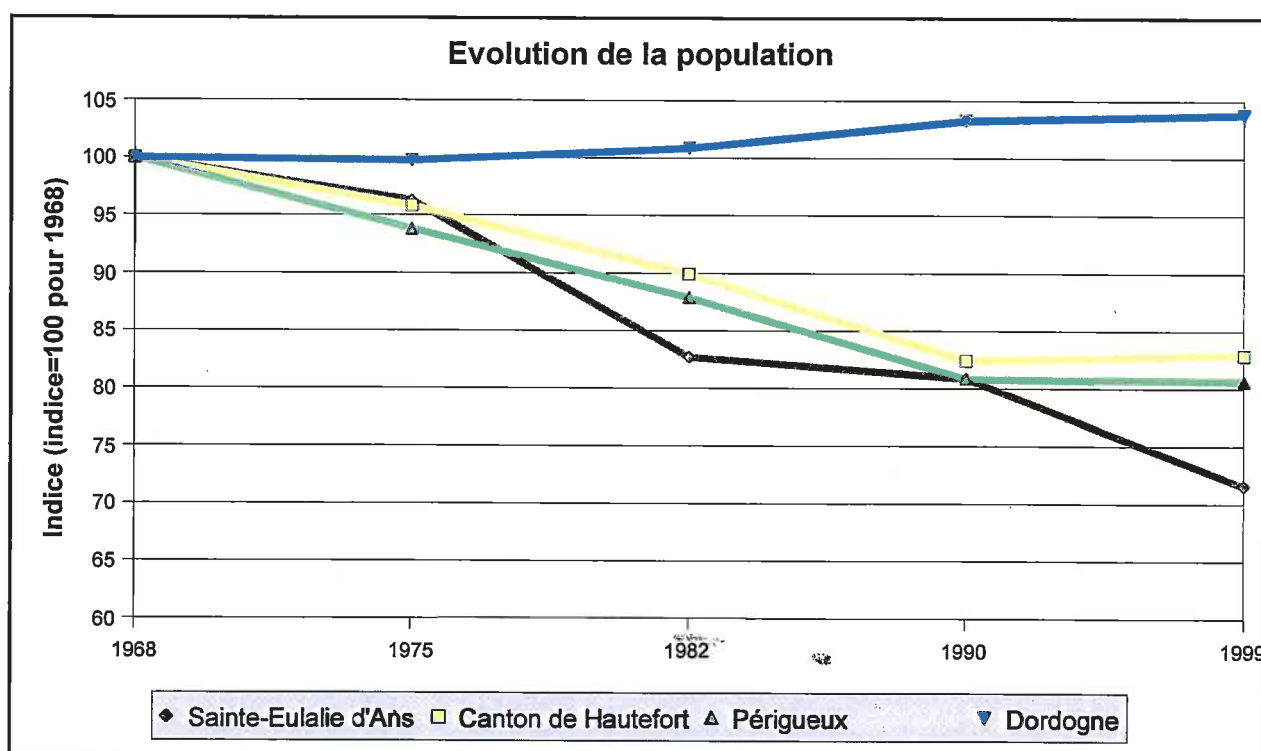


Figure 14 : Tableau représentant l'évolution démographique

Le graphique met en évidence que l'évolution de population de Sainte-Eulalie-d'Ans est totalement différente de celle du département, étant donné que celle-ci est en augmentation constante.

Par contre, l'évolution de la population de la commune étudiée est similaire à celle du canton et de la ville de Périgueux. En effet, les évolutions entre chaque recensement sont différentes, mais la pente générale de la courbe est similaire. Par contre, l'évolution est totalement différente entre les recensements des 1990 et 1999, où il a été observé une stabilisation de la population sur le canton et le département, alors que la commune de Sainte-Eulalie-d'Ans a connu une chute de 11.5%.





1.5.2 Structure par âge

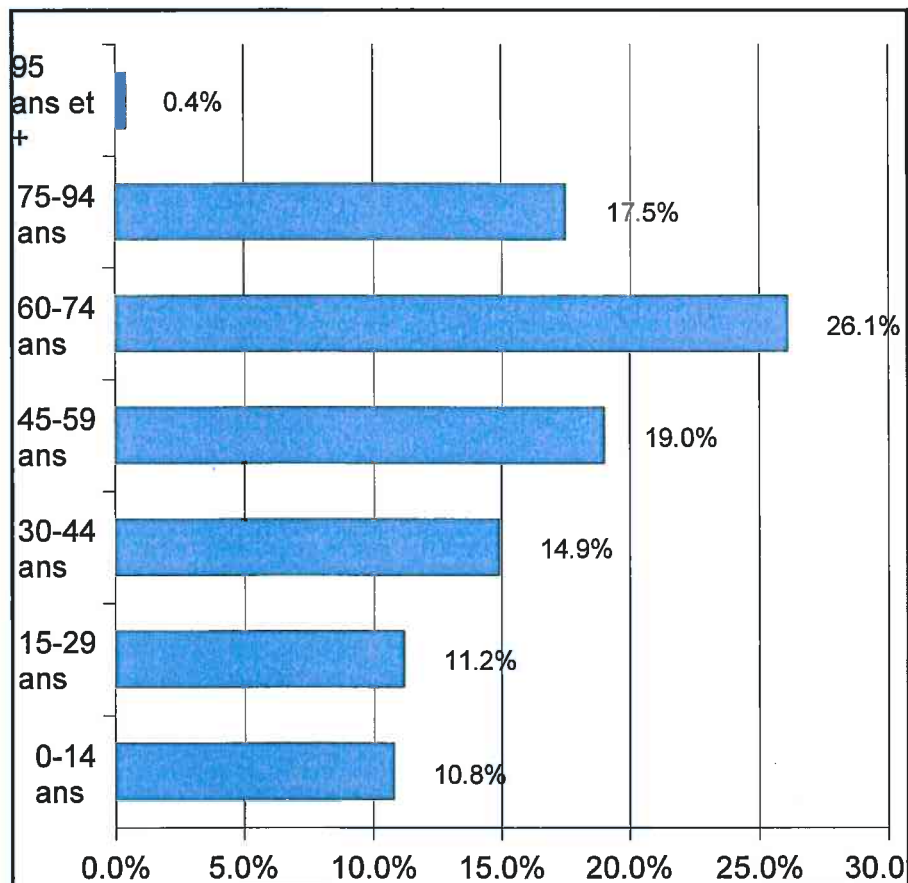


Figure 15 : Pyramide des âges de la commune de Sainte Eulalie d'Ans en 1999
(Source : INSEE)

La population communale est essentiellement présente dans les tranches d'âge des 60-74 ans, avec 26,1% de la population et la tranche des 45-59ans présente à hauteur de 19%

Les 2 tranches qui composent la part des 0-29ans représente 22% de la population communale.

La commune de Sainte Eulalie d'Ans présente donc une population d'âge moyen. Le risque est de voir cette pyramide évoluer vers un nombre accru de personnes âgées.



1.5.3 Perspectives

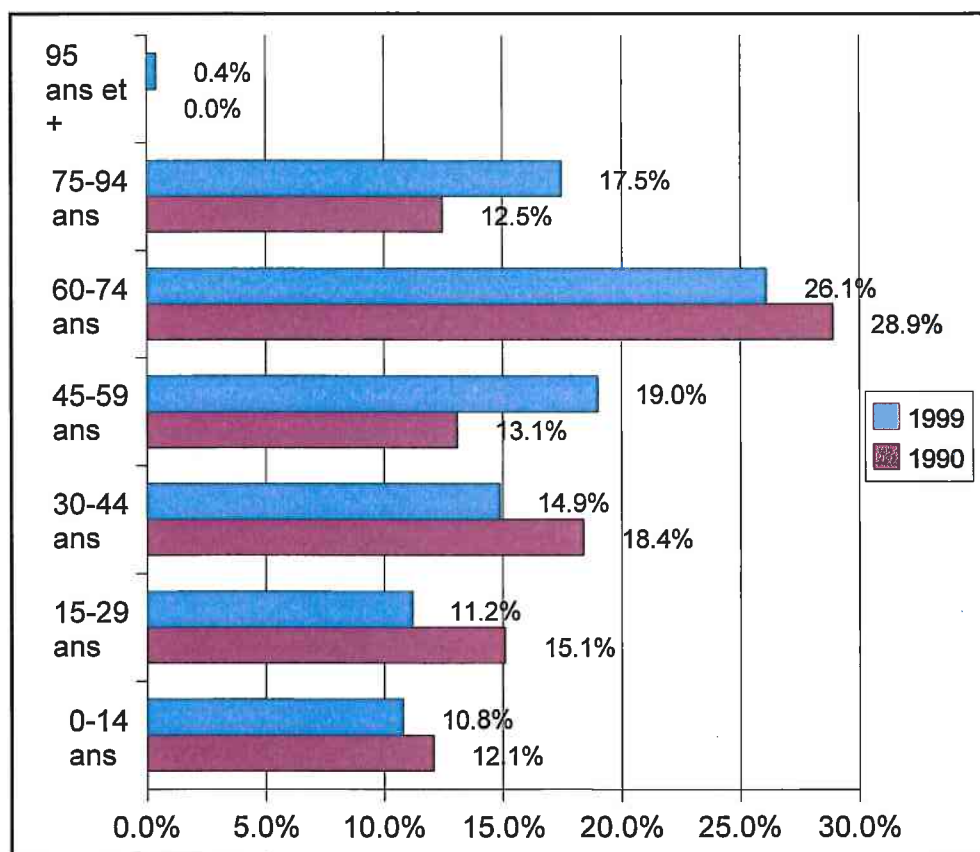


Figure 16 : Évolution de la pyramide des âges de la commune de Sainte Eulalie d'Ans entre 1990 et 1999 (Source : INSEE)

Au paragraphe précédent, il a été mis en évidence une proportion importante de la tranche d'âge 60-74 ans. Par contre, l'évolution de la pyramide des âges entre 1990 et 1999 permet de voir une diminution de cette tranche d'âge.

La tranche d'âge précédente (45-59 ans) a connu une augmentation de 6% en 9 ans, ce qui est à l'origine d'une diminution des tranches d'âges précédentes.

Cette augmentation de la tranche 45-59 ans laisse présager un vieillissement encore plus important de la population avec l'augmentation des tranches d'âges supérieures dans les années à venir. Ce phénomène de vieillissement risque d'être encore plus accentué étant donné que les deux tranches d'âges les plus jeunes sont en diminution.





1.6 Évolution de l'habitat

1.6.1 Catégories de logements

En 1999, la commune comptait un total de 205 résidences, pour 121 résidences principales, ce qui correspond à 59% du parc des logements. Le nombre de résidences secondaires s'élevait à 67, soit 33% du parc des logements, pour 17 logements vacants (8%).

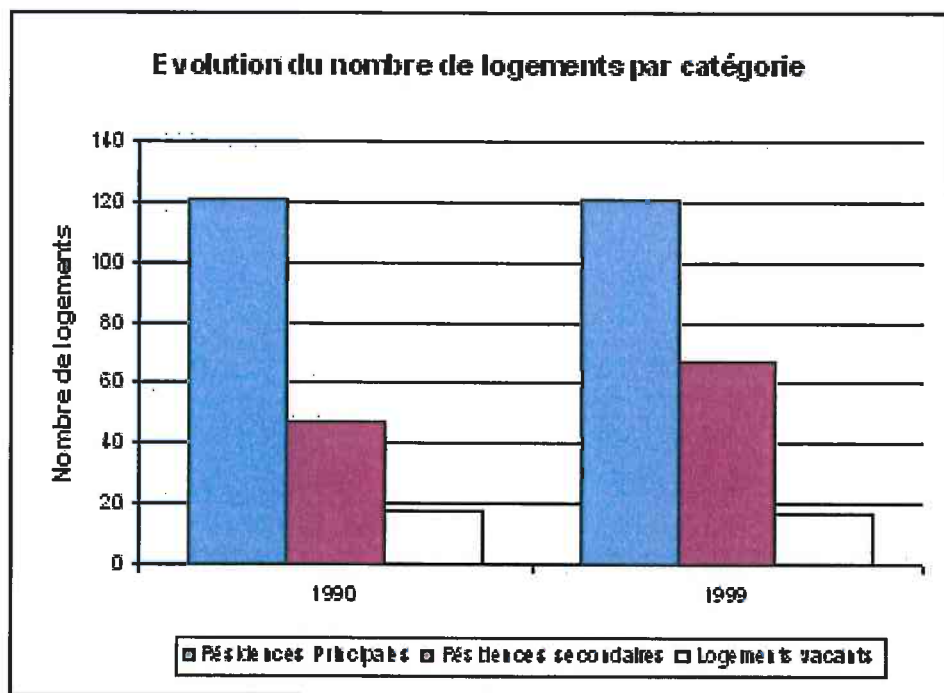


Figure 17 : Évolution du nombre de logements

Entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales est resté constant, alors que le nombre de résidences secondaires a connu une augmentation de 43%.

Le nombre de logements vacants est lui en diminution, de même que le nombre de logements occasionnels. Ces logements ont donc été transformés en résidences secondaires.

Ces logements sont de taille relativement importante étant donné que 70% des résidences principales sont des logements de plus de 4 pièces. Le reste du parc des résidences principales est constitué à 25% par des logements de 3 pièces et 5% par des logements de 2 pièces. Il est à noter que la commune n'est dotée d'aucun studio.

Ces résidences principales sont majoritairement occupées par des personnes en couples étant donné que 40% sont occupés par 2 personnes et 16% sont occupés par 3 personnes.

La part de résidences principales occupée par des personnes seules est également très importante puisqu'elle représente 29% des résidences principales. De même, 3 logements sont occupés par des ménages de plus de 5 personnes.

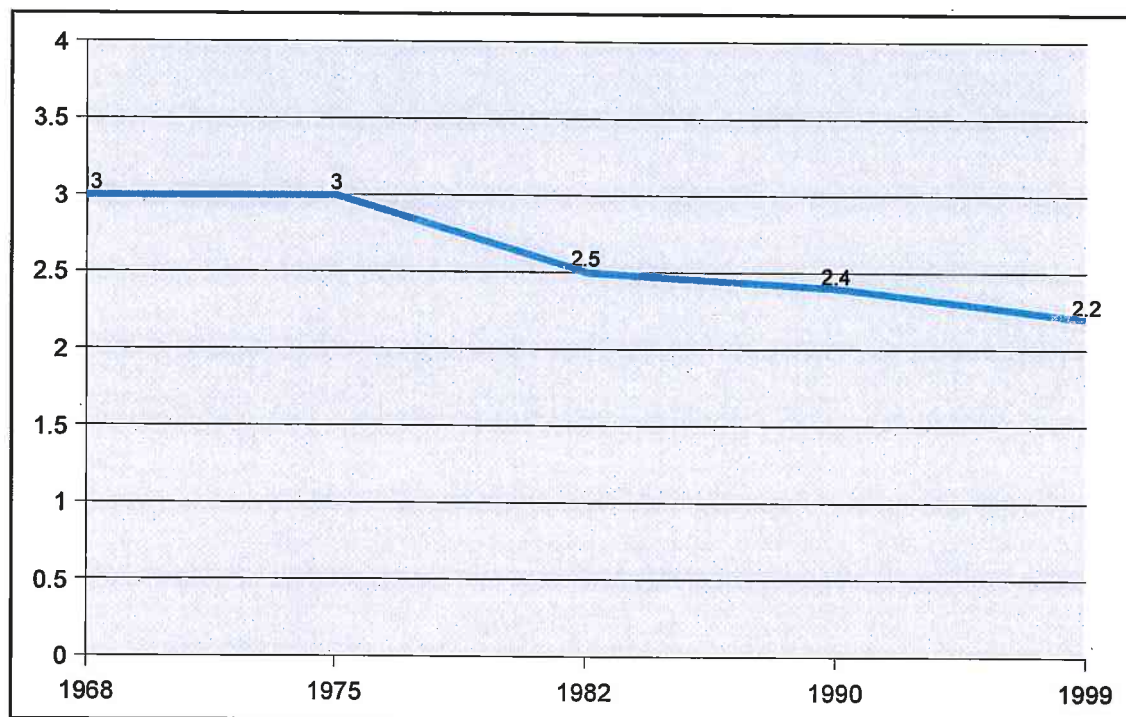


Figure 18 : Évolution du nombre moyen de personnes par habitation

Ces chiffres comparés aux chiffres précédents qui ont mis en évidence que 70% des résidences principales comptaient plus de 4 pièces, montre que ce sont essentiellement des grands logements occupés par des petits ménages.

Enfin, concernant le confort des ménages il est à noter que seulement 7% des résidences principales ne possèdent ni douche, ni baignoire, ce qui démontre un très bon niveau de confort.

Par contre, 59% de ces résidences sont dotées de garage-box-parking, ce qui montre l'importance de l'automobile et donc des déplacements.

1.6.2 Statut d'occupation et parc locatif

Le statut d'occupation le plus présent est la propriété individuelle puisque 102 logements sur 121 résidences principales sont occupés par des propriétaires, soit 84%.

Il existe également sur la commune 11 logements destinés au locatif dans des logements non-HLM et 1 en logement HLM.



1.6.3 Age du parc de logement

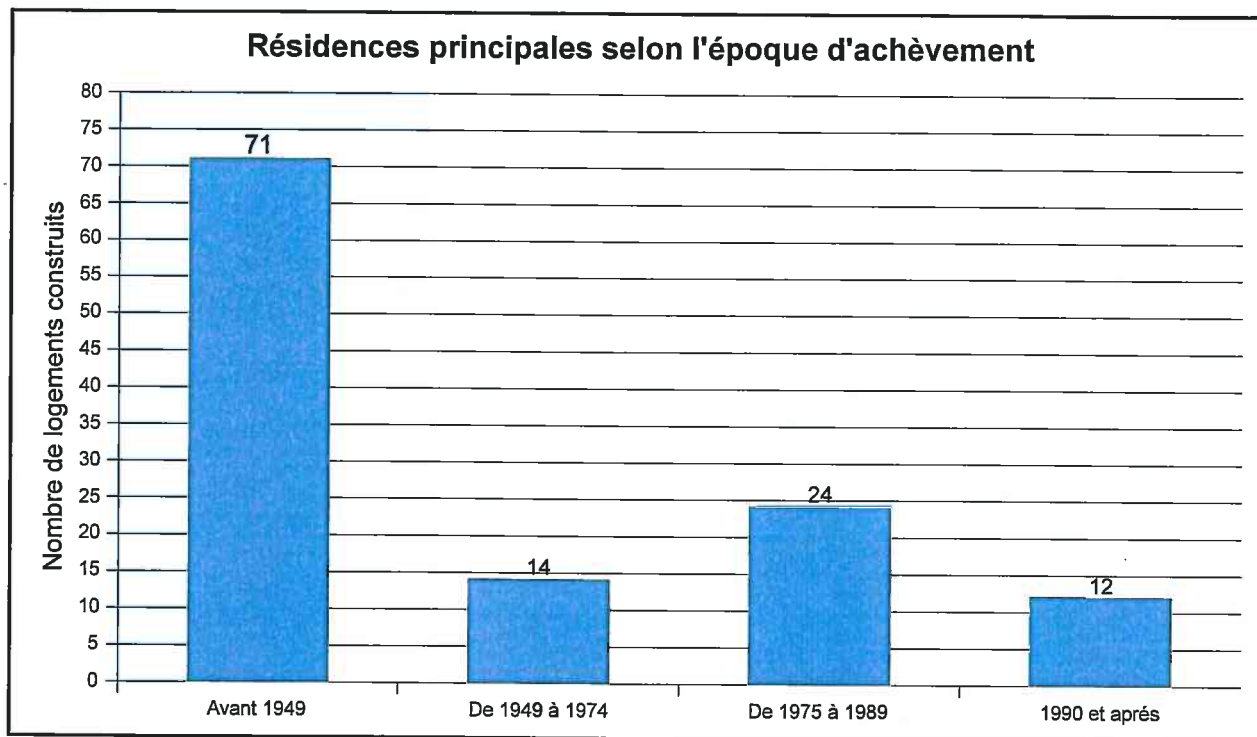


Figure 19 : L'âge des logements (Source : INSEE)

Le parc des résidences principales de la commune est relativement ancien étant donné que 59% de celui-ci a été construit avant 1949. Seul 31% des logements ont été construits entre 1949 et 1989, pour seulement 10% construit après 1990. Ceci démontre donc bien le ralentissement des constructions depuis 1990, puisque entre 1975 et 1989, la commune avait connu la construction de 24 résidences principales, contre seulement 12 entre 1990 et 1999.

Enfin, il est important de préciser que logement ancien ne veut pas dire logement vétuste. Dans beaucoup de communes, et Sainte-Eulalie-d'Ans n'échappe pas à la règle, les logements anciens ont été rénovés et remis aux normes de confort actuelles comme le démontre le niveau de confort élevé des logements de la commune.

1.6.4 Perspectives d'évolution

La construction de logements, après une période faste dans les années 1980, s'est tassée. En effet, les arrivées ont été moins nombreuses. Les logements offerts par la commune vieillissent et les nouvelles constructions restent dans le même schéma : logement individuel, de propriétaire et de grande taille. Actuellement, les arrivées ont été ralenties du fait du faible nombre de terrains potentiellement constructibles, mais aussi en raison d'un coût du terrain constructible relativement important.





1.7 La production neuve de logements

1.7.1 Demandes de permis de construire de 1994 à 2004

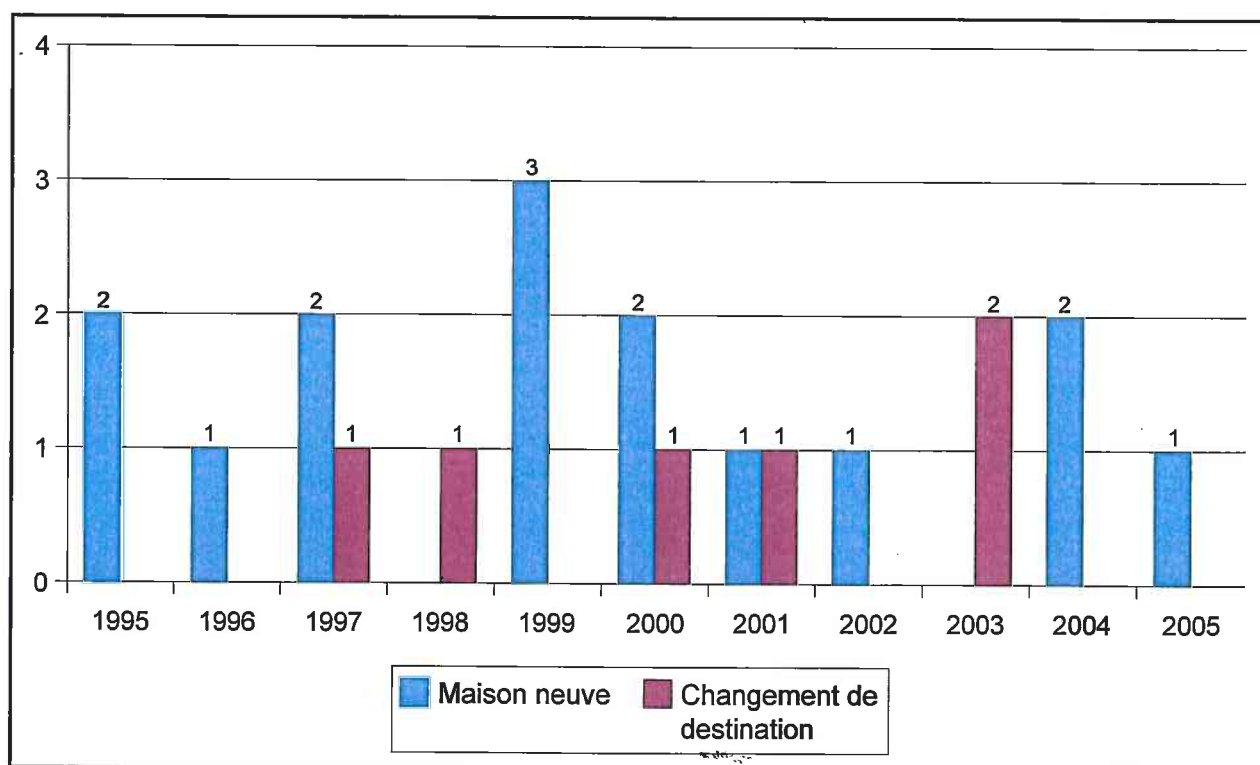


Figure 20 : Nombre de permis de construire délivrés entre 1995 et 2005 pour des constructions d'habitations neuves ou des changements de destination (Source : Mairie)

La commune a eu beaucoup de permis de construire de 1999 à 2000 avec un pic à 3 permis de construire en 1999, après on observe une stagnation à 1 permis de construire pour des maisons neuves. Concernant le nombre de réhabilitation, le nombre de permis a surtout été important en 2003 avec 2 permis délivrés, après on observe une stabilisation autour de 1 par an.

1.7.2 Consommation d'espace

Les nouvelles constructions sont édifiées sur un terrain relativement vaste. En moyenne, la superficie d'une parcelle est d'environ 2 500 m².





1.7.3 Perspectives pour les années à venir

Le peu de nouvelles constructions ces dernières années, malgré un regain en 1999, montre que la pression foncière sur Sainte Eulalie d'Ans est assez faible. La faible construction peut aussi résulter d'une faible offre de terrains constructibles qui ne permet pas de répondre aux demandes.

L'enjeu pour la commune est de proposer à nouveau une offre attrayante de terres constructibles pour faire venir des ménages de l'extérieur de la commune, sans quoi le risque encouru est la baisse du nombre d'habitants à moyen terme.



1.8 Évolution socio-économique

1.8.1 Les activités commerciales, artisanales industrielles et touristiques

➤ Activités artisanales, commerciales et industrielles

La commune de Sainte Eulalie d'Ans compte actuellement plusieurs commerces et artisans : un boulanger, un épicier gaz bar tabac, une cuisine centrale, un bouilleur de cru, un Négocio de noix, cerneaux, huiles alimentaires

➤ Activités touristiques

Le canton de Hautefort, riche de son histoire présente une activité touristique relativement importante, la commune de Sainte Eulalie d'Ans y participe activement en mettant en avant son patrimoine architectural et son tourisme naturel avec l'Auvézère.

Comme l'ensemble du canton, la commune est traversée par des chemins de randonnées qui permettent de découvrir le territoire de l'intérieur.

Afin d'assurer le développement de l'activité touristique, la commune dispose de quelques structures d'hébergements, un hôtel restaurant bar.

1.8.2 Les activités agricoles

La commune de Sainte-Eulalie-d'Ans possède un territoire communal occupé à 44% par la SAU.

Depuis 1979, la commune de Sainte-Eulalie-d'Ans connaît une diminution du nombre de ses exploitations puisqu'elle a perdu 2 exploitations en 20 ans. Par contre, le nombre d'exploitations professionnelles est, lui, en augmentation depuis 1979.

Cette augmentation du nombre d'exploitations s'est accompagnée d'une augmentation de la SAU, pour atteindre 529 ha en 2000.



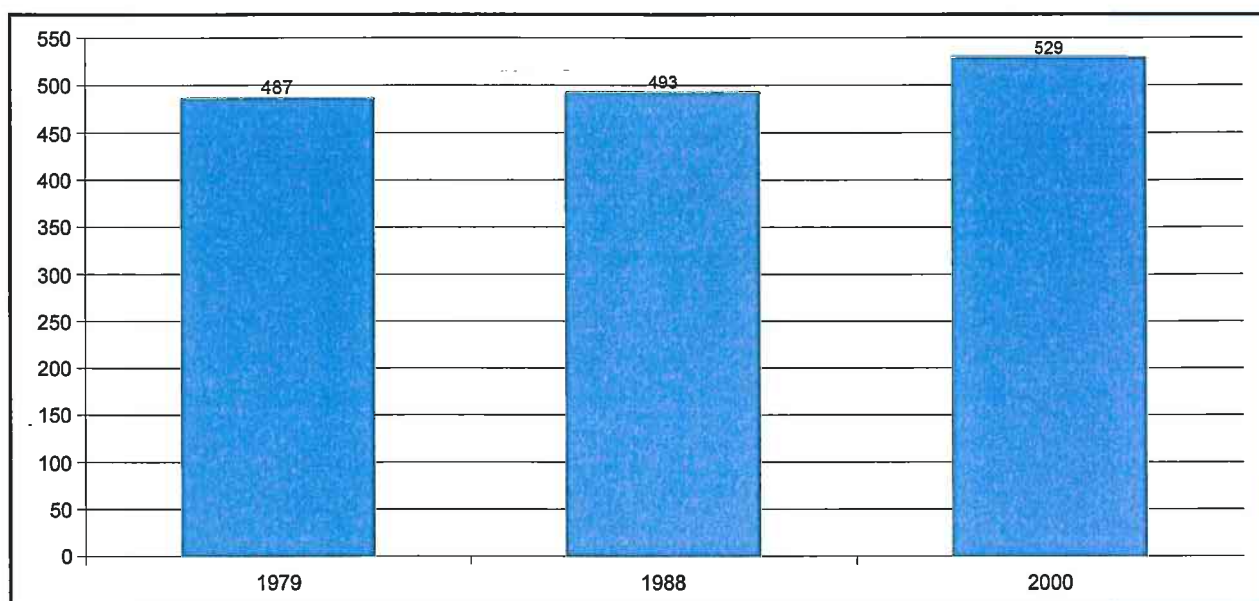


Figure 21 : Évolution de la SAU au sein de la commune de 1988 à 2000

Les parcelles sont très diverses. Elles peuvent être très grandes lorsque la topographie et la pratique agricole s'y prêtent, c'est le cas dans la vallée.



Figure 22 : Des larges parcelles ouvertes de vallée

1.8.2.1 Activités actuelles et perspectives

Au recensement de 2000, le nombre total d'exploitations atteignait 27, pour 12 exploitations professionnelles, soit 44% du nombre total d'exploitations.

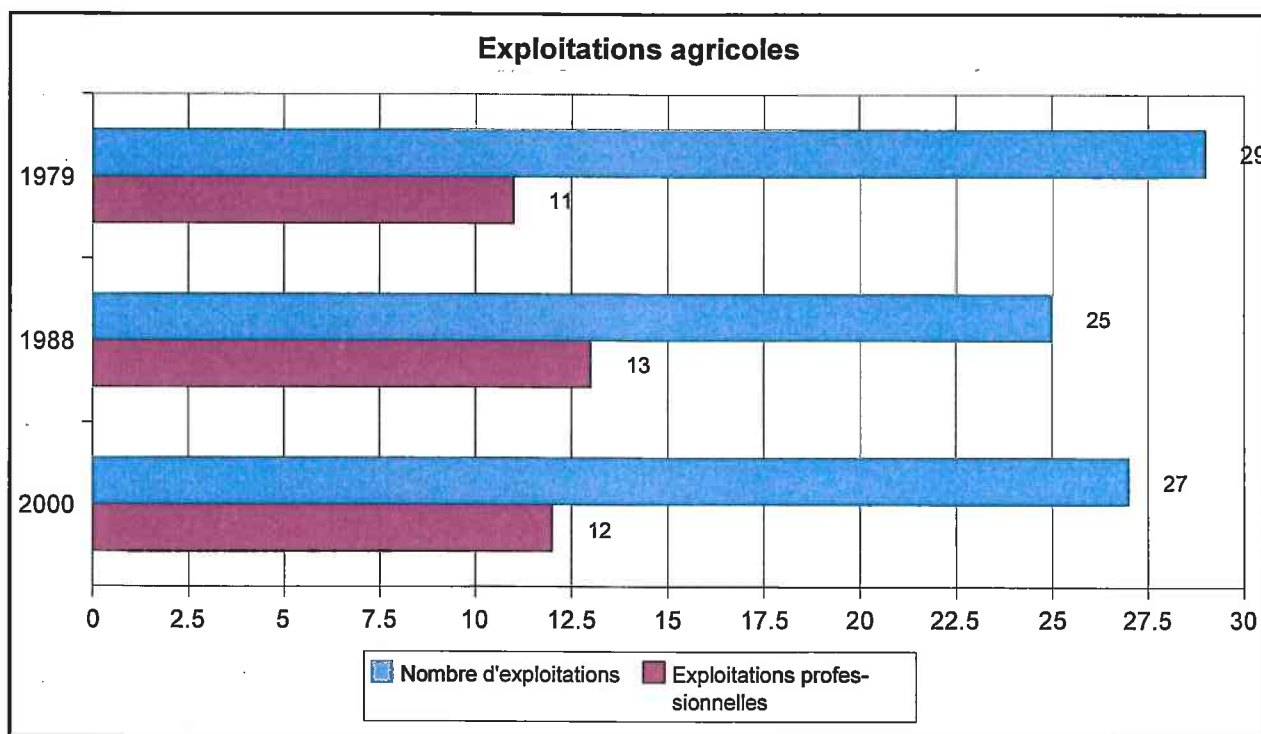


Figure 23 : Évolution du nombre d'exploitations

Dans l'avenir, il est probable que le nombre d'exploitations diminue encore. Les exploitations seront ainsi toujours plus grandes. En effet, le regroupement des terres va continuer à la suite de l'arrêt de certains exploitants arrivant à l'âge de la retraite.

Cette perte d'exploitation s'est accompagnée d'une augmentation importante de la Surface Agricole Moyenne utilisée par les exploitations. En effet, de 17,4 ha en 1979, elle est passée à 20 ha en 2000.



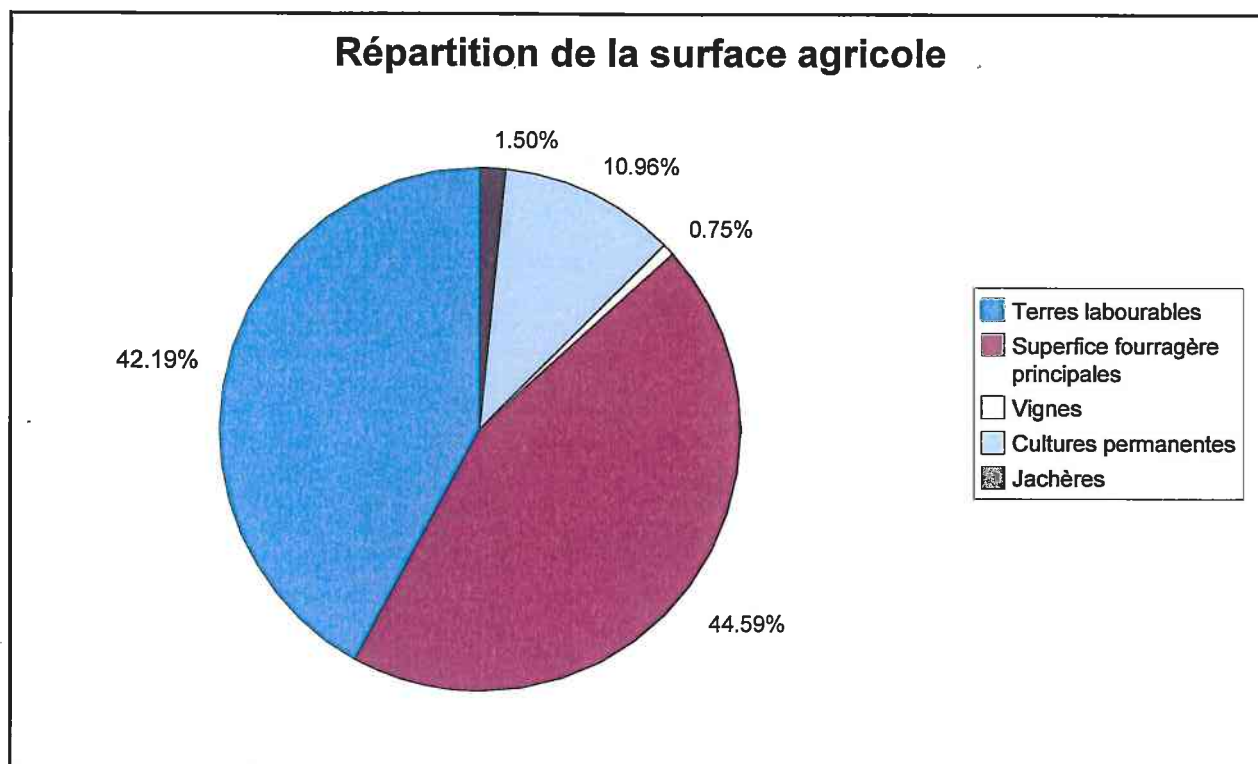


Figure 24 : Répartition de la SAU en 2000

La SAU totale de la commune est de 529 ha, dont 20% sont occupés par des terres labourables. L'importance de la superficie fourragère principale (44% de la SAU) met en évidence l'importance de l'élevage dans l'activité agricole de la commune. En 2000, 73 ha étaient destinés à la culture du noyer, cette tendance serait à la hausse depuis ce dernier recensement.

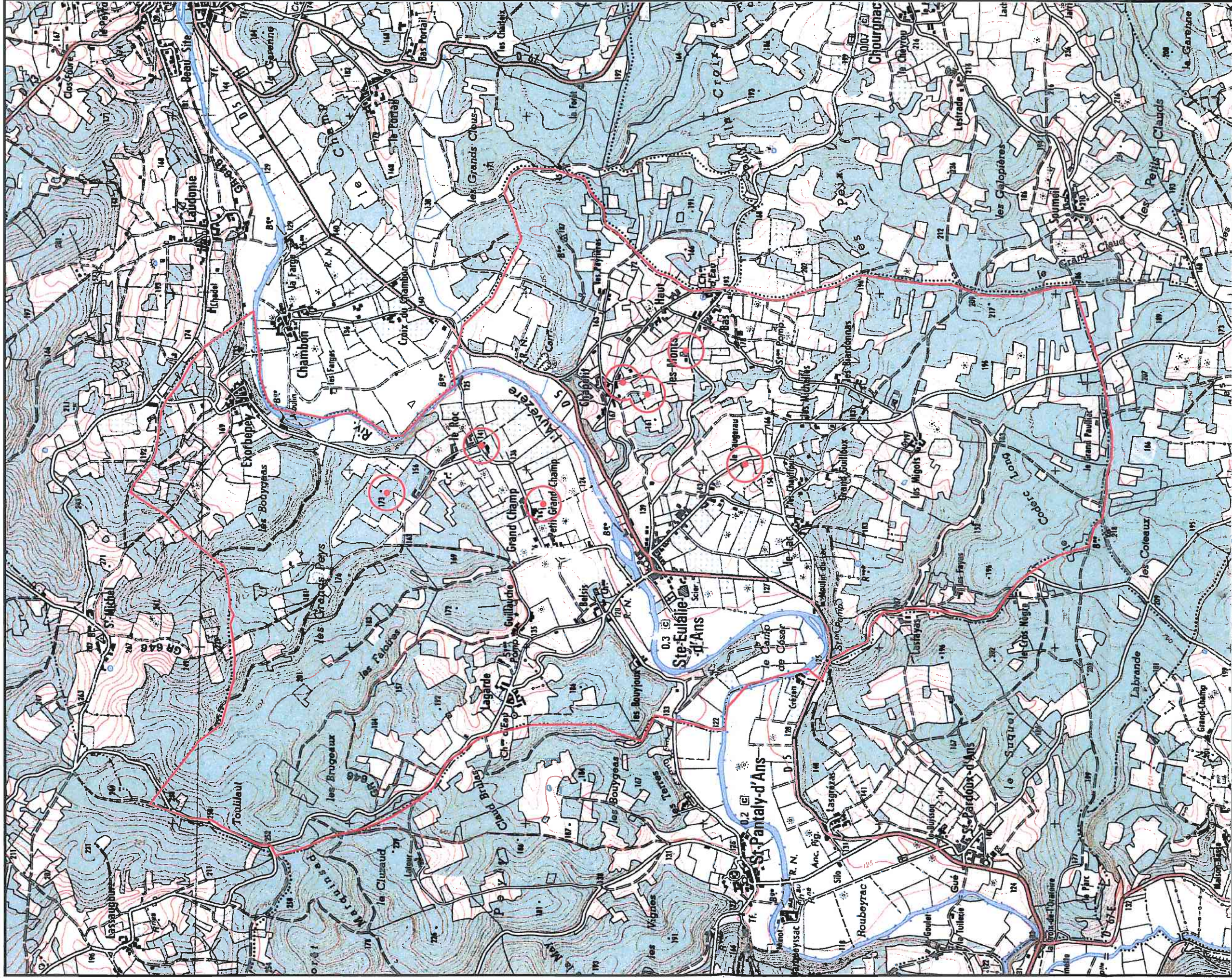
En effet, si l'on s'intéresse aux activités des différentes exploitations, on observe l'importance des élevages bovins (12 exploitations sur 27 font de l'élevage bovin).

Les bâtiments d'élevages ont été localisés sur la carte présentée en page suivante.

Figure 25 : Localisation des bâtiments agricoles

● Bâtiments agricoles

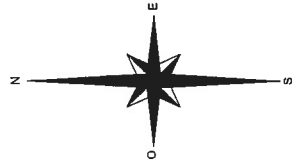




0 1200 m

Carte communale de Ste Eulalie d'Ans

Carte de localisation des batiments d'élevage

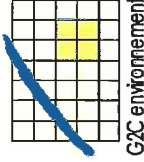


UPS04430

Echelle : 1/20000

Réalisé par : VS

Imprimé le 19/06/2006



C2C environnement



1.8.2.2 Bâtiments d'élevage et distances de recul pour l'habitat

En application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme et L 111.3 du Code Rural, l'implantation de constructions à proximité des installations est soumise à des conditions d'éloignement, de même que pour l'implantation des bâtiments agricoles vis à vis des immeubles occupés par des tiers. Cette distance est de 50 mètres pour les élevages agricoles sur paille et de 100 mètres pour les élevages sur lisier.

Toutefois, la Chambre d'Agriculture de la Dordogne conseille, quel que soit le statut du bâtiment, de préserver un périmètre de 100 mètres autour de ce dernier, de manière à permettre les éventuelles mutations agricoles (changement d'élevage, de taille d'exploitation).

Sur la commune de Sainte Eulalie d'Ans, beaucoup de bâtiments d'élevage sont actuellement inoccupés mais leur déclassement n'est pas effectif. Une reprise de l'activité dans ces bâtiments est donc toujours possible. Il convient d'en tenir compte lors de l'élaboration du zonage de la commune.

Remarque :

Il conviendra de continuer à veiller, à l'avenir, lors de l'implantation éventuelle de nouveaux bâtiments d'élevage, au respect du recul : une distance de 100 mètres pourra être observée entre les nouvelles implantations et la limite de la zone constructible.

1.8.2.3 Plans d'épandage

La commune compte des plans d'épandage sur son territoire.





1.9 Équipements et services

1.9.1 Écoles et services à l'enfance

La commune de Sainte Eulalie d'Ans est en regroupement pédagogique avec la commune de Tourtoirac, trois niveaux scolaires de la primaire sont présents sur la commune de Ste Eulalie d'Ans.

1.9.2 Équipements collectifs, culturels et sportifs

La commune possède plusieurs équipements collectifs : une salle des fêtes, terrain de basket, hangar technique et une salle des associations. La commune dépend du centre de secours de Excideuil et de la gendarmerie de Hautefort

1.10 Accès, desserte et déplacements

La commune de Sainte-Eulalie-d'Ans est desservie par un axe routier principal : la départementale D5 qui longe l'Auvézère et qui traverse donc la commune selon un axe nord-est/sud-ouest.

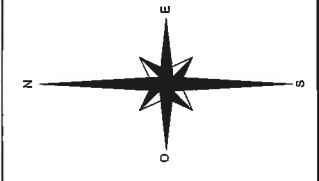
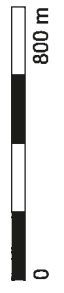
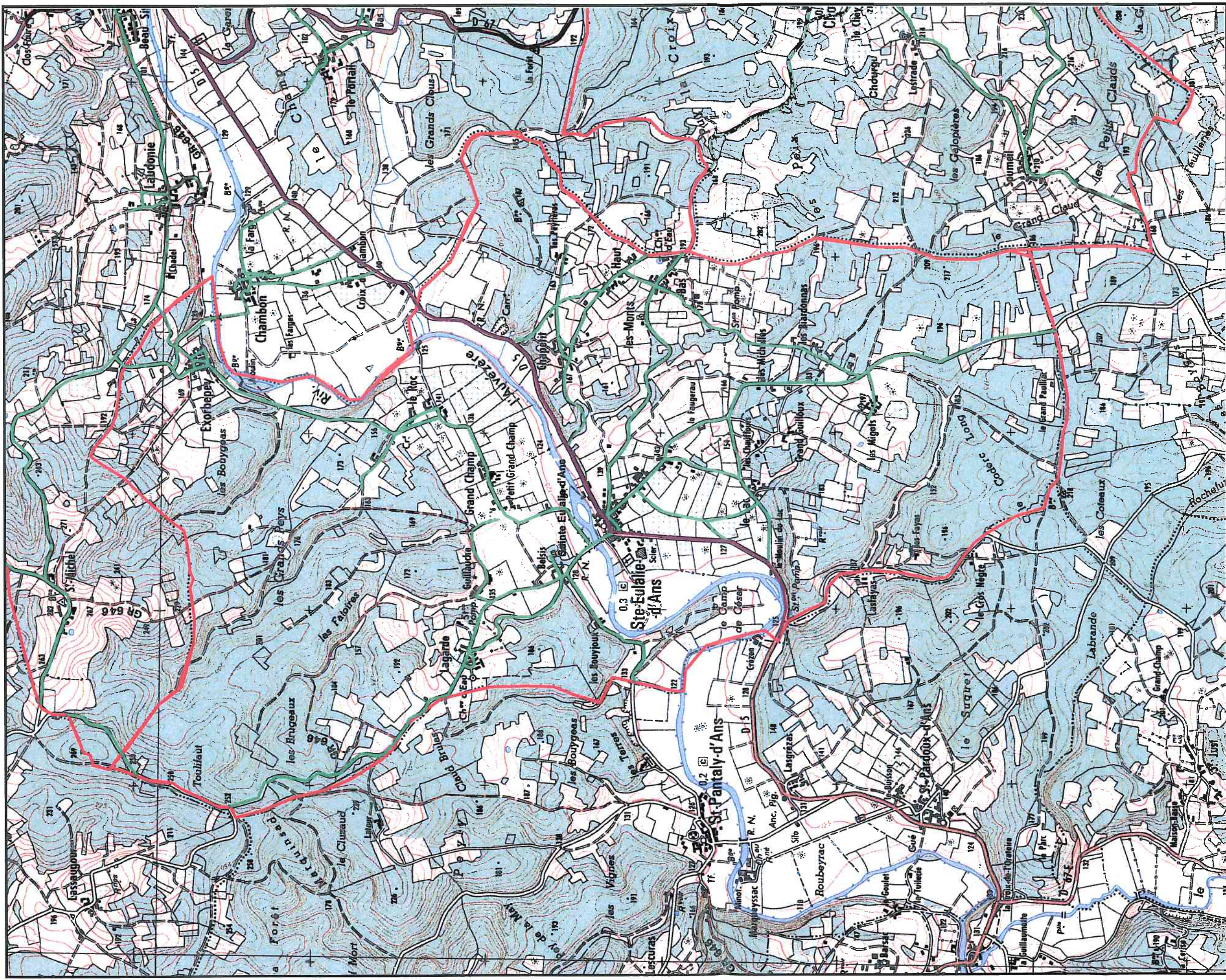
Les autres axes routiers de la commune sont constitués par des voies communales assurant la desserte des hameaux les plus isolés de la commune. Par contre, toute la vallée est plus ou moins bien desservie, en raison d'une forte occupation du sol par l'agriculture qui ne nécessite pas de voie de desserte.

Il est également bon de rappeler que les chemins ruraux - domaine privé communal - et les voies communales - domaine public communal - sont ouverts au public.

Figure 26 : Le réseau routier de Sainte Eulalie d'Ans

-  Voie départementale
-  Voie communale
-  Chemin rural





Commune de Ste Eulalie d'Ans

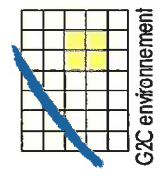
Carte du réseau routier

Imprimé le 19/06/2006

UPS 04430

Echelle : 1/20000

Réalisé par : VS





1.11 Réseaux, risques naturels et bruit

1.11.1 Réseaux

1.11.1.1 Eau Potable

Le réseau d'eau potable de la commune est exploité par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de Hautefort. La distance prise en charge par le syndicat pour tout nouveau raccordement est de 100 m.

1.11.1.2 Électricité

La commune appartient au syndicat d'électrification de Périgueux Est. La distance prise en charge par le syndicat pour tout nouveau raccordement est identique, à celle prise en charge par le syndicat d'eau potable, c'est à dire 100m.

1.11.1.3 Assainissement

Une partie du territoire communal est en assainissement collectif, il s'agit du bourg. Le reste des habitations dispose de leur propre système d'assainissement. En effet, les constructions étant très éloignées les unes des autres, un système d'assainissement collectif n'était pas envisageable.

Une station d'épuration est présente sur le territoire de la commune. Elle se situe sur la parcelle D 892 près du bourg.



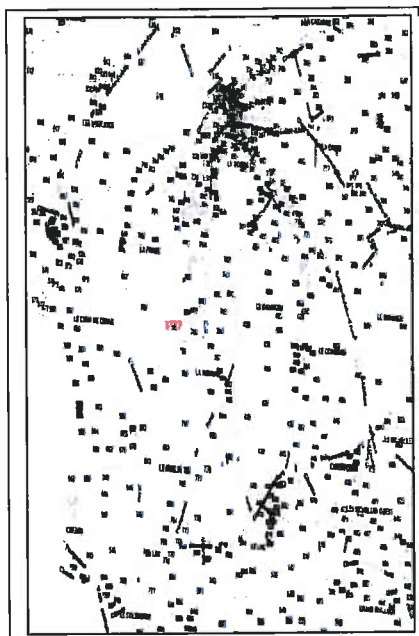


Figure 27 : Station d'épuration.

Texte réglementaire :

➤ **La loi sur l'eau n°92.3 du 3 janvier 1992 et notamment son article 38II :**

Cet article impose que soient prises en compte dans les documents d'urbanisme les zones visées à l'article L372.3 du Code des communes qui délimitent notamment :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident leur entretien,
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.



1.11.2 *Les risques majeurs*

1.11.2.1 Risques identifiés

Le territoire communal fait l'objet de plusieurs risques naturels :

- Le risque termites : la totalité du département de la Dordogne est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.
- Risque d'inondation sans enjeu humain.

1.11.2.2 Catastrophes naturelles recensées

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
inondations et coulées de boue	22/09/1993	24/09/1993	11/10/1993	12/10/1993
inondations et coulées de boue	30/12/1993	15/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1995	31/12/1996	12/03/1998	28/03/1998
inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
inondations et coulées de boue	04/02/2003	04/02/2003	19/06/2003	27/06/2003

1.11.2.3 Phénomènes souterrains

Sur le territoire communal, on recense 1 gouffre près du hameau Chambon, un trou près de Reisse du Roc et cinq grottes au lieu dit Exorbepey, Camp de César, Moulin du Lac, vers Chambon et au Roc.





2 Justification du choix de zonage





2.1 Perspectives d'accueil et besoin foncier

La commune de Ste Eulalie d'Ans compte, en 1999, 295 habitants, et pourrait accueillir, dans les 10 ans à venir, 120 habitants supplémentaires et ainsi atteindre les 415 habitants.

Il est nécessaire que la superficie des zones où les constructions sont autorisées corresponde à cet objectif de croissance, à partir des données de base suivantes :

Nombre moyen de personnes par habitation	2.2
Superficie parcellaire moyenne pour la construction neuve	2 700 m ²
Coefficient de sécurité	3

Ainsi, 120 habitants supplémentaires correspondent à environ 54 habitations supplémentaires, soit une superficie de :

$$54 * 2\,700\text{ m}^2 = 145\,800\text{ m}^2 \text{ soit } 14 \text{ hectares}$$

A cette superficie il convient d'appliquer un coefficient de sécurité permettant de prévenir l'indisponibilité des terrains et de laisser un choix de terrains :

$$14 * 3 \approx 42 \text{ hectares.}$$

Ainsi, il est souhaitable que la superficie de la zone où les constructions sont autorisées soit voisine de **42 hectares**, pour accueillir de nouveaux arrivants dans des conditions adaptées





2.2 Choix du zonage

2.2.1 Zonage

Le projet de carte communale de Ste Eulalie a été travaillé dans l'objectif de protéger la richesse paysagère et architecturale de son territoire.

Les zones retenues pour y autoriser la construction sont représentées sur le schéma suivant, et reprises dans le document graphique accompagnant ce rapport de présentation. Elles répondent à un objectif de développement mesuré destiné à maintenir l'identité de la commune, les caractères de son village, tout en soutenant la vie locale.

Principes du zonage :

- Zones constructibles « U » :

A l'intérieur de ces secteurs **les constructions sont autorisées**. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol sont délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1^{er} au titre 1^{er} du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme).

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

- Zones non constructibles « N » :

A 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.

- Zones d'activités : « Ut, Ua... »

Les plans de zonages pourront éventuellement comprendre des secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (de type industriel, artisanal, commercial, de tourisme ou de loisirs).

- Reconstruction après sinistre :

Les plans de zonages délimiteront, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisé.





2.3 Capacités et caractéristiques des zones

2.3.1 Secteurs « constructibles » et « inconstructibles »

La cartographie de ces secteurs est présentée sur le document graphique (pièce 2/2).

Pour chaque secteur constructible sont reportés dans le tableau suivant :

- La capacité totale (superficie totale de la zone) et disponible (c'est-à-dire la capacité totale moins la superficie par la voirie, les équipements, les parcelles déjà bâties....),
- La justification de ce zonage et de ses limites,
- Les recommandations liées à l'impact paysager et environnemental

Les principaux critères ayant conduit au choix de zonage sont la présence et la qualité de la desserte (voirie et réseaux), le zonage d'assainissement (desserte prévue par le réseau collectif et contraintes éventuelles pour l'assainissement non collectif), la topographie, la proximité du bâti existant, les points de vue et paysages, le contexte naturel (boisement, cours d'eau, plans d'eau, zones humides, zones protégées), les exploitations et terres agricoles, la typologie du bâti... Tous les critères ont été examinés pour chaque secteur, mais seuls les plus déterminants sont repris dans la justification ci-après





Zone	Capacité en hectares	Justification	Recommandations liées à l'impact paysager et environnemental
Bourg	Totale : 12,6 hectares Disponibile : 8,6 hectares	Le choix de cette zone est lié à la volonté de renforcer le centre bourg. Les parcelles non bâties qui sont ouvertes à la construction sont toutefois un peu en recul du bourg ancien pour éviter de le dénaturer avec de nouvelles constructions. Le secteur du bourg est ouvert à la construction sur la partie sud uniquement en raison de la présence de zone inondable.	
Le Roc	Totale : 1,7 hectares Disponibile : 1 hectare	Le choix de cette zone devrait permettre de densifier ce secteur de la commune, tout en profitant d'une bonne desserte de l'ensemble des réseaux et de la voirie. Il s'agit d'un secteur offrant une grande richesse architecturale. Le secteur est limité au Sud par la présence d'un bâtiment d'élevage sur la parcelle 689.	
Le Grand Champ	Totale : 4 hectares Disponibile : 2,7 hectares	Le choix de cette zone est lié à la volonté de créer un noyau bâti autour de constructions existantes, et par une situation et une desserte favorable. La zone de Grand Champ est partagée en deux parties permettant de conserver une coupure verte entre les deux secteurs. Le secteur est limité au Sud en raison de la présence d'un bâtiment d'élevage sur la parcelle 528, qui génère un périmètre de protection et qui fige donc le devenir des terrains.	Zone sensible : pour toute construction ou rénovation prendre l'attache des personnes compétentes et du matériel pédagogique (cahier de recommandations territoriales) tenu à disposition





Lagarde et la Guillauche	Totale : 10,2 hectares Disponibile : 6,9 hectares	Le choix de cette zone est lié à la volonté de créer un noyau bâti autour de constructions existantes, et par une situation et une desserte favorable. La parcelle 228 est exclue de la zone constructible en raison d'un problème d'écoulement d'eau.	Lagarde et Guillauche sont des zones sensibles : pour toute construction ou rénovation prendre l'attache des personnes compétentes et du matériel pédagogique (cahier de recommandations territoriales) tenu à disposition
Belsis	Totale : 2,7 hectares Disponibile : 1,3 hectares	Le choix de cette zone est lié à une bonne desserte autant de la voirie que des réseaux, à la présence de grandes parcelles planes, le souhait d'affirmer l'existence de ce groupe d'habitations en essayant de combler les parcelles qui ne sont pas encore construites à ce jour.	
La Combeau	Totale : 4 hectares Disponibile : 2 hectares	Le choix de cette zone est lié à la volonté de créer un noyau bâti autour de constructions existantes, et par une situation et une desserte favorable.	
Les Monts	Totale : 8 hectares Disponibile : 5 hectares	Cette zone est une zone commune avec la commune de Tourtoirac, elle devrait permettre de combler les parcelles non construites à ce jour, tout en profitant des réseaux et d'une topographie favorable.	





Grand Guilloux, Le Lac	Totale : 12,91 hectares Disponible : 8,95 hectares	Le choix de cette zone est lié à une bonne desserte, à la présence de grandes parcelles planes, le souhait d'affirmer l'existence de ce groupe d'habitations un peu reculé.	Le Lac est une zone dite sensible : pour toute construction ou rénovation prendre l'attache des personnes compétentes et du matériel pédagogique (cahier de recommandations territoriales) tenu à disposition. Les parcelles 748, 751 et 753 devront obtenir une autorisation de défrichement avant toute délivrance de permis de construire.
Exorbepey	Totale : 1,9 hectares Disponible : 1,2 hectares	Le choix de cette zone est lié à une très bonne desserte, à la présence de grandes parcelles planes, le souhait d'affirmer l'existence de ce groupe d'habitations.	

La superficie totale du secteur constructible est donc de 58 hectares, pour une superficie disponible de 37,7 hectares. Cette superficie est en dessous du besoin foncier estimé pour répondre aux objectifs de population communaux. De ce fait, le secteur constructible délimité à l'occasion de cette Carte Communale permet au premier abord d'accueillir les futurs habitants de la commune dans de bonnes conditions, et correspond aux objectifs exprimés.

Les secteurs « non constructibles » ont été ainsi classés en raison du souhait de préservation de l'équilibre de l'occupation du sol entre boisements, terres agricoles et bâti, de préservation des zones naturelles, de la présence d'exploitations agricoles et de bâtiments agricoles, de conditions topographiques et de desserte défavorable, de préservation des paysages, de nuisances liées aux axes routiers, de préoccupations urbanistiques, de cohérence de noyaux d'habitat limités.





2.3.2 *Zones réservées à l'implantation d'activités*

Une zone réservée à l'implantation d'activité est délimitée sur le territoire communal. Elle correspond aux parcelles accueillant déjà une activité, elle est située au bourg (8ha)

Concernant les zones d'activités, les plans de zonage pourront éventuellement comprendre des secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (de type industriel, artisanal, commercial, de tourisme, ou de loisirs).

2.3.3 *Secteurs où la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée*

Aucun secteur de ce type n'a été délimité sur le territoire de la commune.





3 Incidences des choix de la carte communale sur l'environnement





3.2 Évaluation environnementale des incidences de la carte communale

3.2.1 Les Zones naturelles, boisées et agricoles

❖ Les Zones Boisées

Concernant les zones boisées, le zonage n'inclut aucune parcelle boisée en zone constructible, ainsi on a une bonne préservation du massif boisé.

Figure 28 : Incidence du zonage sur le massif boisé

❖ Les espaces agricoles

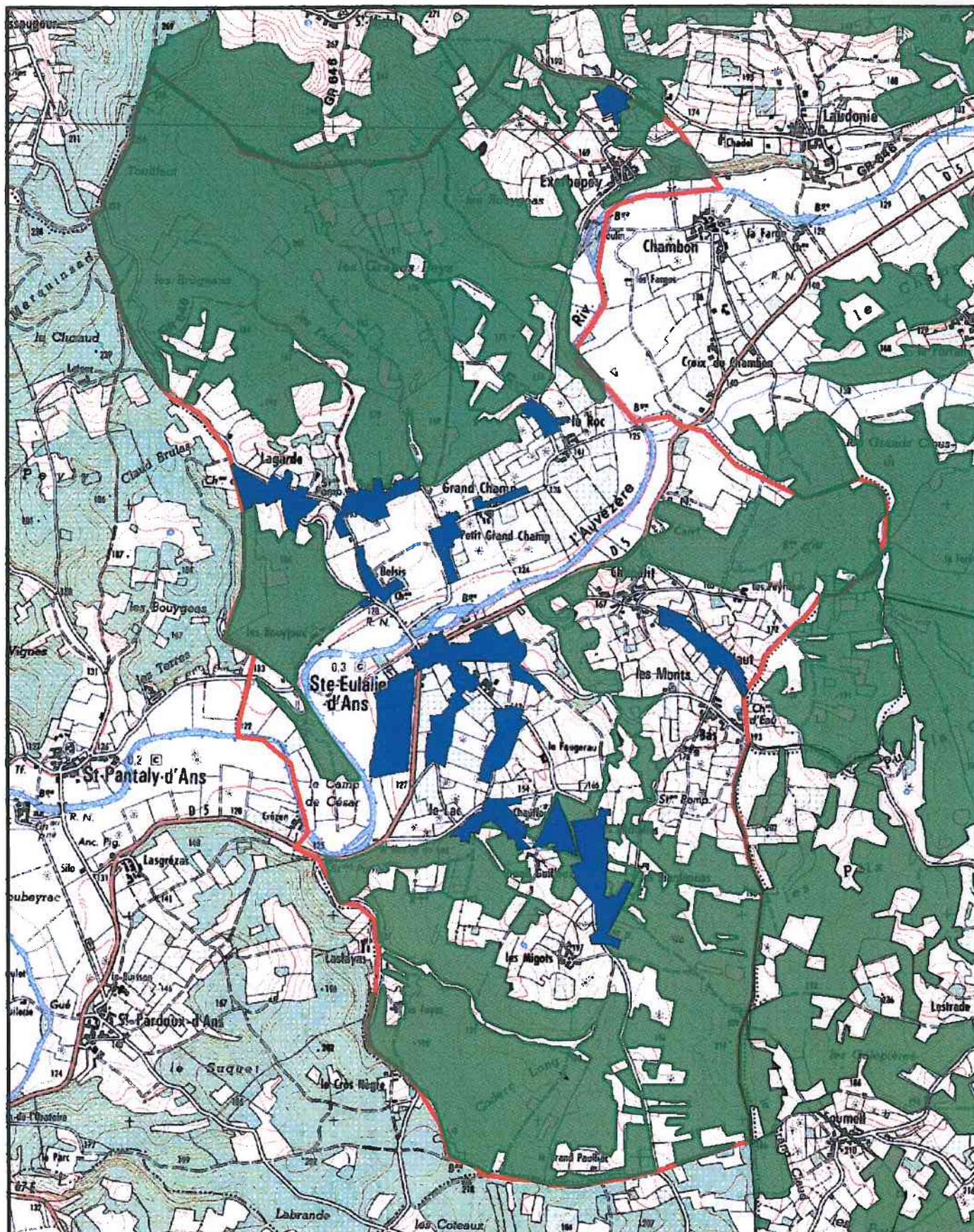
Les zones agricoles ont également été prises en compte dans l'élaboration de la carte communale, un périmètre de protection a été appliqué pour chaque bâtiment d'élevage, évitant ainsi tout risque de conflit de voisinage avec les futures zones constructibles. De plus, les grands espaces agricoles ainsi que les parcelles en verger n'ont pas été retenues dans les secteurs constructibles.

Figure 29: Incidence du zonage sur le monde agricole

3.2.2 Assainissement

La Carte Communale est élaborée en tenant compte du zonage d'assainissement de manière à mettre en accord les objectifs de développement de l'habitat et les mesures prises en terme d'assainissement des eaux usées.





0 750 m

Sainte-Eulalie-d'Ans

Carte communale - Incidence du zonage sur le massif boisé



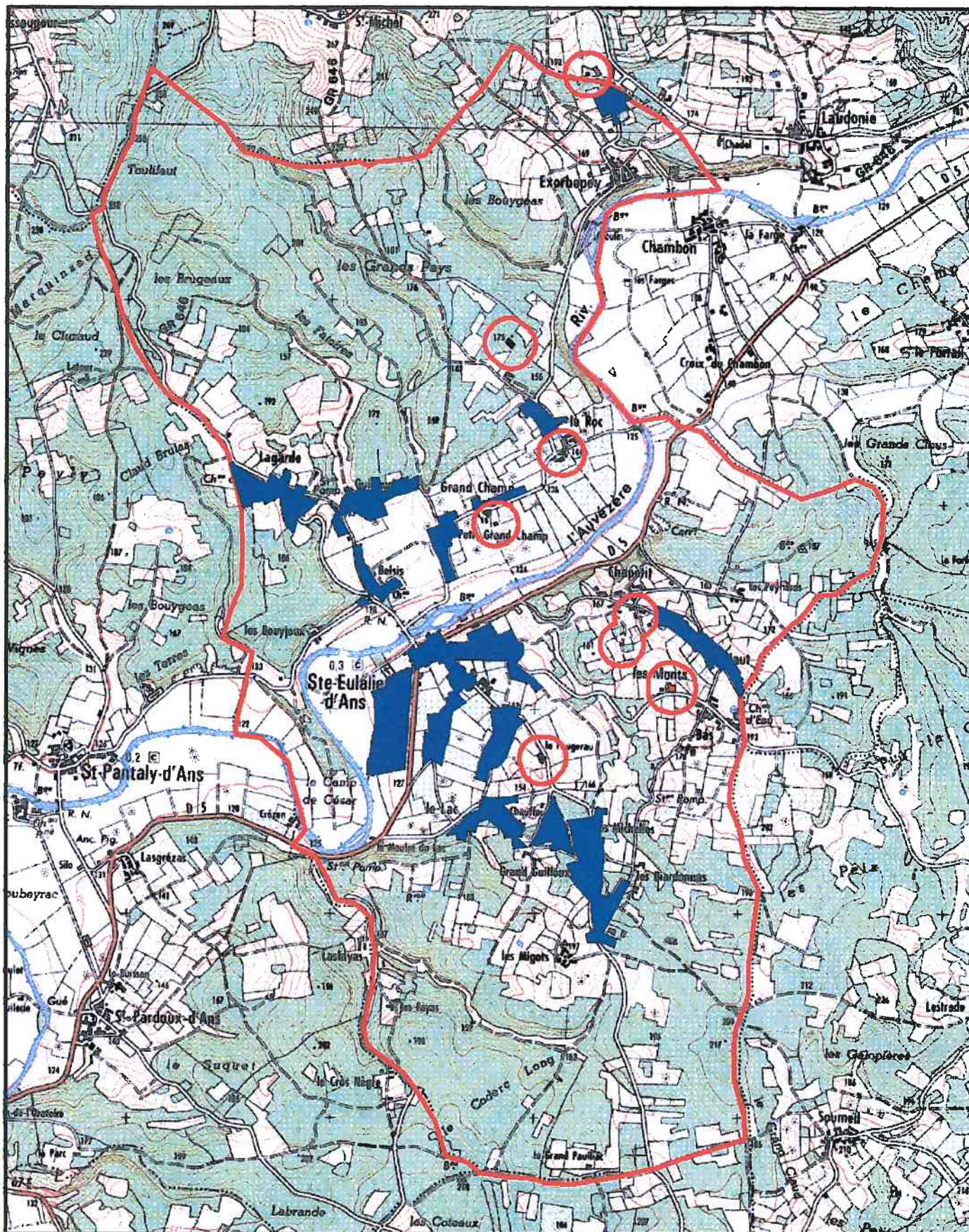
UPS 04430

Imprimé le 28/05/2008

Echelle : 1/25000

Réalisé par : VS





0 750 m

Sainte-Eulalie-d'Ans

Carte communale - Incidence du zonage sur le monde agricole



UPS 04430

Imprimé le 28/05/2008

Echelle : 1/25000

Réalisé par : VS

