



# Carte communale



## Dossier de présentation

Dossier après enquête publique - Septembre 2013

## Sommaire

|                                                           |       |
|-----------------------------------------------------------|-------|
| Introduction                                              | p. 1  |
| I Rappels Juridiques Généraux                             | p. 2  |
| I - 1 Régime Juridique                                    | p. 2  |
| I-2 Modalités de révision                                 | P. 3  |
| II Présentation de la commune                             | p. 4  |
| II-1 Situation géographique                               | p. 4  |
| II-2 Situation administrative et intercommunale           | p. 5  |
| II-2-1 La Communauté de Communes                          | p. 5  |
| II-2-2 les Syndicats                                      | p. 7  |
| II-3 L'environnement                                      | p. 9  |
| II-3-1 Milieu Physique                                    | p. 9  |
| II-3-1-1 Topographie                                      | p. 9  |
| II-3-1-2 Réseau Hydrographique, Hydrogéologie et Géologie | p. 10 |
| II-3-2 Habitat et paysages                                | p. 11 |
| II-3-3 Equipements réseaux de la commune                  | p. 13 |
| II-3-3-1 Les réseaux viaires                              | p. 13 |
| II-3-3-2 Le réseau d'eau                                  | p. 14 |
| II-3-3-3 Le réseau électrique                             | p. 15 |
| II-3-3-4 Le réseau d'assainissement                       | p. 15 |

II-4 Population p. 16

II-4-1 Evolution démographique p. 16

II-4-2 Structure de la population p. 17

II-5 Habitat p. 18

III Le projet de la nouvelle carte communale p. 19

III-1 Bilan de la carte communale 2004 p. 19

III-1-1 Objectivité dans l'attribution des permis de construire et  
pacification des rapports humains p. 19

III-1-2 Maîtrise du mitage et préservation des paysages p. 19

III-1-3 Un nombre limité de surfaces en zones U encore disponibles  
p. 20

Analyse par surfaces p. 21

Analyse zone par zone p. 22

III-2 Les choix communaux pour la révision de la carte  
communale p. 28

III-2-1 Une volonté communale d'assurer des logements pour tous  
p. 28

III-2-2 Une consolidation des objectifs par le maintien d'une architecture  
harmonieuse et de qualité. P. 29

III-2-3 La continuité d'une politique maîtrisée du développement de la  
commune p. 30

III-3 Les moyens de la mise en œuvre de cette politique  
de gestion rigoureuse des espaces et de  
préservation de l'environnement de qualité  
p. 31

III-3-1 Un retrait de 67 350 m<sup>2</sup> de surface constructibles. P. 31

III-3-2 un développement limité des zones constructibles : + 37 300 m<sup>2</sup>  
p. 31

III-3-3 Proposition de zones U p. 32

IV - La nouvelle carte communale après enquête publique  
p. 38

La carte communale de St Germain de Belvès approuvée par arrêté préfectoral le 27 octobre 2004 est un bon outil de maîtrise et de développement de l'urbanisme de notre commune. Elle a permis aux élus de préserver au mieux les espaces remarquables et de favoriser un développement harmonieux des secteurs bâtis.

Après huit années de mise en œuvre, l'évolution de la population et la faible part de terrains disponibles nous mènent à proposer une révision de la carte communale. L'esprit dans lequel les élus de la commune abordent cette révision est le même que lors de l'élaboration en 2003/2004. Cette révision s'inscrit bien dans le cadre proposé par le législateur puisqu'il s'agit de répondre à un intérêt général : maîtriser au mieux l'évolution de l'urbanisme en évitant le « mitage » de nos beaux paysages, inscrits pour la plupart aux Bâtiments de France. C'est dans ce cadre que le conseil municipal du 22 mars 2012, après avoir mis en réflexion et débat le sujet lors du conseil municipal du 29 novembre 2011, a délibéré en faveur d'une révision de ladite carte.

Ce rapport présente dans une première partie l'état des lieux au moment de la révision de la carte communale.

Il signifie ensuite les choix du conseil municipal au regard de cette analyse et présente les propositions avant l'enquête publique.

Enfin, la dernière partie reprend les propositions du commissaire enquêteur. Celui-ci a émis un avis favorable et a suggéré d'intégrer aux zones U les demandes de 8 pétitionnaires. Les modifications par rapport au projet de révision ne sont que très marginales. Elles ne transforment pas l'esprit de la carte communale et ont donc été validées par une délibération du conseil municipal du 26 septembre 2013. L'annexe 1 de ce document reprend l'ensemble des zones U après enquête publique et validation par le conseil municipal.

# I Rappels Juridiques Généraux

## I - 1 Régime Juridique

La Carte Communale constitue l'outil réglementaire devant traduire le projet de développement communal.

Ce document d'aménagement du territoire a été introduit dans le Code de l'Urbanisme (article L.124-1 et suivants) par la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain qui lui confère le statut de document d'urbanisme notamment par le fait :

- qu'elle est opposable aux tiers,
- qu'elle se situe dans le Titre II Livre Ier du code de l'urbanisme au même titre que le Schéma de cohérence Territorial et que le Plan Local d'Urbanisme,
- qu'elle est soumise à Enquête Publique avant son approbation conjointe par le Maire et le Préfet,
- qu'elle a un caractère permanent.

La Carte Communale doit respecter les grandes orientations définies par les dispositions des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

La Loi Urbanisme et Habitat (2003) a apporté quelques retouches au régime des Cartes Communales : notamment selon l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'une Carte Communale peuvent désormais instituer un droit de préemption.

La Carte Communale n'a pas pour objet de rendre acceptables toutes les demandes de certificat d'urbanisme mais au contraire de définir des périmètres constructibles sur lesquels s'applique le Règlement National d'Urbanisme. En dehors de ces périmètres, aucune construction nouvelle ex nihilo ne pourra être autorisée pendant la durée de validité de la Carte (durée qui n'est pas limitée, les révisions ayant généralement lieu après un délai de 5 ans), hormis des constructions directement liées au fonctionnement des exploitations agricoles.

Une fois approuvée (suite à une enquête publique), la Carte Communale est opposable aux tiers, ce qui signifie qu'elle a valeur de règlement; s'il le souhaite, le Maire a la responsabilité de l'appliquer, donc de délivrer les permis de construire.

## I-2 Modalités de révision

La révision de la Carte Communale s'effectue dans le même cadre que celui de l'élaboration.

La révision est prescrite par le Conseil Municipal et le document est révisé à partir des réflexions du Conseil Municipal, puis grâce à une consultation de tous les habitants, enfin, avec les contributions des services publics concernés. Une fois prête, la Carte Communale est soumise à enquête publique, afin que chacun puisse faire connaître ses observations.

Elle est ensuite approuvée conjointement par le Conseil Municipal et par le Préfet.

Elle devient alors opposable aux tiers.

## II PRESENTATION DE LA COMMUNE

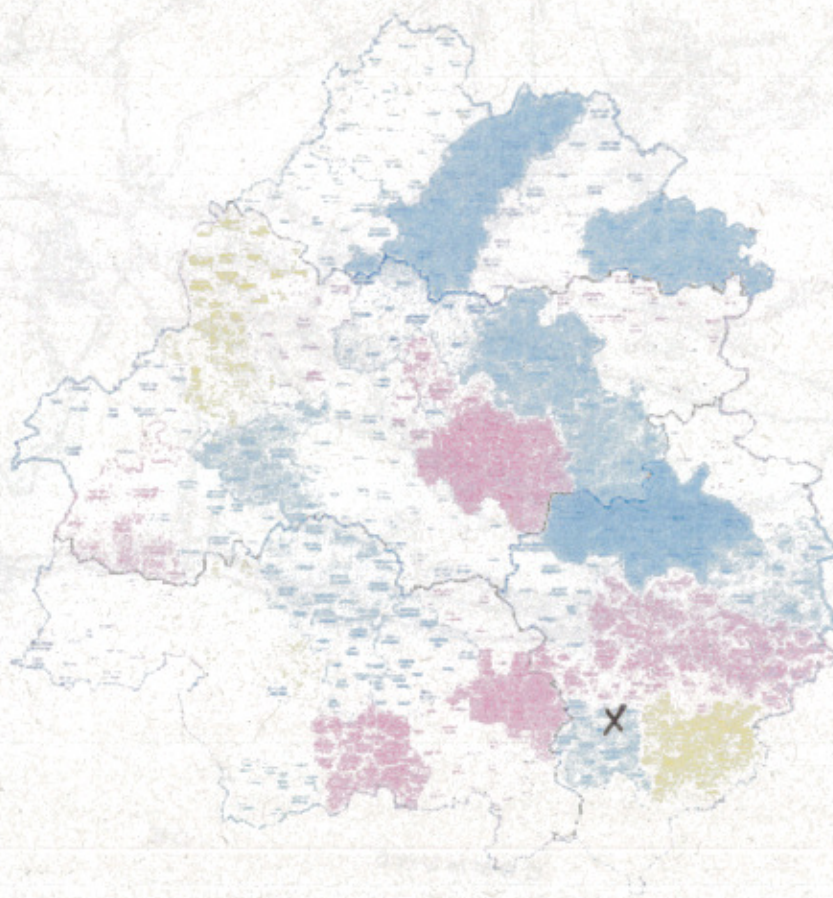
### II-1 Situation géographique

Saint Germain de Belvès est une petite commune rurale située dans la partie Sud Ouest du Périgord Noir à 35 Kms de Sarlat et 54 Kms de Bergerac. La superficie de la commune est de 719 ha dont 128 ha de bois et forêts.

La commune de St Germain de Belvès est reliée aux différents pôles économiques par la RD 53 et la RD 51 avec des accès vers Sarlat, Siorac en Périgord et Belvès.

Les communes limitrophes sont Siorac en Périgord, Marnac, Allas les mines, Cladech, Carves et Sagelat.

Dordogne - 24



Carto

## II-2 Situation administrative et intercommunale.

La commune de Saint Germain de Belvès appartient au canton de Belvès.

Depuis 2000, la commune fait partie de la «Communauté de Communes entre Nauze et Bessède», rassemblant les communes du canton de Belvès hormis Siorac en Périgord. Cette communauté de communes est elle-même en passe de se regrouper avec la communauté vallée Dordogne, constituée autour de St Cyprien.

Saint Germain est la commune la plus méridionale du territoire intercommunal actuel. Mais avec cette réunification, la commune de St Germain de Belvès se trouvera donc à la jonction même des deux communautés et sera ainsi au cœur de la nouvelle entité.



Carte de la commune

Dès 2013, les compétences de la communauté de communes évoluent dans le cadre du schéma interdépartemental de coopération intercommunale. En effet, dès 2014, les communautés de communes «entre et Nauze et Bessède» et «Vallée Dordogne» fusionnent.

### II-2-1 La Communauté de Communes entre Nauze et Bessède

Dans ce cadre, la Communauté souhaite une mise en cohérence et rapprochement avec les compétences de la CDC Vallée de la Dordogne en vue de la préparation pour 2014.

A cet effet, les statuts de la communauté de communes sont modifiés et celle-ci exerce de plein droit en lieu et place de la commune, les compétences suivantes :

#### COMPETENCES OBLIGATOIRES :

##### Aménagement de l'espace :

- Elaboration et gestion d'une charte intercommunale de développement et d'aménagement.

##### Développement économique :

- Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la Communauté de Communes et notamment les opérations de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce (ORAC) (OCM),
- Création, aménagement, extension et gestion des zones d'activités commerciales artisanales ou industrielles,
- Mise en œuvre des actions conventionnées au titre du Pays du Périgord Noir,
- Accueil, information des touristes et promotion touristique du territoire,
- Elaboration et mise en œuvre d'actions touristiques.

#### COMPETENCES OPTIONNELLES :

##### Protection et mise en valeur de l'environnement :

##### Assainissement individuel :

- Réalisation et gestion d'un schéma intercommunal d'assainissement,
- Contrôle de l'assainissement individuel, mise en place et gestion d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC),
- Entretien et valorisation des chemins de randonnées inscrits au PDIPR,
- Collecte et traitement des déchets ménagers,
- Ensemble du bassin versant de la Nauze pour tous les travaux réalisés conformément à l'article du code de l'environnement ainsi que toute opération de communication et de formation.

##### Politique du logement et du cadre de vie :

- Construction, aménagement et gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage située sur la commune de Siorac en Périgord,
- Mise en œuvre des actions conventionnées au titre du Pays du Périgord Noir (OPAH jeunes).

*Maintien à voir avec Pa CC*

*ne concerne pas la Carte  
Communale*

**Politique du logement et du cadre de vie :**

- Création, aménagement et entretien de la voirie (voies communales et chemins ruraux),
- Etablissement d'un règlement intérieur de voirie qui fixera les limites d'intervention notamment à l'intérieur des agglomérations.

**Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, sportifs et d'enseignement :**

- Création, gestion et entretien des équipements sociaux, culturels et sportifs nouveaux,
- Aménagement, extension, entretien, du centre de loisirs, de la crèche, des cantines, de l'école maternelle et des écoles primaires de Belvès et Sagelat.

**COMPETENCES FACULTATIVES**

- Achat et maintenance des équipements informatiques des secrétariats de mairie (matériels et logiciels),
- Achat et maintenance des équipements informatiques liés à l'exploitation des données cadastrales (logiciels et matériels)

**COMPETENCES SUPPLEMENTAIRES**

- Assainissement collectif

**II-2-2 Les syndicats**

Par ailleurs, la commune appartient à divers syndicats qui eux aussi vont subir divers changements de statuts et d'organisation suite à la mise en place du schéma interdépartemental de coopération intercommunale.

**Les ordures ménagères**

Le SMIRTOM, Syndicat Mixte de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères de Belvès est également en pleine modification : son périmètre s'élargit à celui de Lalinde-Le Buisson et de Villefranche-Monpazier. Les résidents de la commune ont accès à la déchèterie de Siorac en Périgord. Différents points de collecte et de tri sont implantés sur la commune aux lieux-dits :

- Pessat
- Le Bourg
- Le Gréزال

## Les réseaux de distribution d'électricité

Le SDE : la commune adhère au Syndicat Départemental d'Energies de la Dordogne. Le SDDE est l'autorité organisatrice des missions de la distribution publique d'électricité. C'est auprès de ce syndicat que sont formulées les demandes de modification, de prolongation et de nouveaux réseaux électriques. Il lui est également confié les installations d'éclairage public.

## Le réseau d'alimentation en eau potable

Le SIAEP, le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau potable de Belvès. Le syndicat a pour objet les études et les travaux à entreprendre pour la production et la distribution de l'eau potable sur le territoire syndical, ainsi que la gestion du service ; la délégation de la gestion et distribution est attribuée à la SOGEDO. La commune est approvisionnée par les châteaux d'eau de Pessarni (150 m<sup>3</sup>) sur la commune de Sagelat et de Conty (200 m<sup>3</sup>), situé sur la commune.

## La défense incendie

La commune continue la mise aux normes l'ensemble des lieux bâtis de la commune et permet un développement en sécurité des zones constructibles :

Les réserves incendies se trouvent à : Marcousin, Le Gréal, Goursat, Le Bourg et Lolivarie

En 2014, une implantation nouvelle est prévue à Boussaguel.

Le rapport de contrôle des bouches et poteaux d'incendie du 22 avril 2013 est le suivant :

| Destinataire : M le maire                                 |       |       |     | St Germain de Belvès                                         |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------|-----|--------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Date de l'épreuve : 22/04/2013                            |       |       |     | Par le centre de : BELVES                                    |  |  |  |
| Code secteur : 244160                                     |       |       |     | Centre de 1er appel : Belvès                                 |  |  |  |
| CARACTERISTIQUES                                          |       |       |     | LOCALISATION                                                 |  |  |  |
| N°                                                        | GENRE | TYPE  | DOM | Situation exacte                                             |  |  |  |
| 1                                                         | PI    | 100   | Pu  | Le bourg, contre façade salle des fêtes                      |  |  |  |
| 2                                                         | PI    | 100   | Pu  | Le Couquet, CD St direction Sionc en Pgd (face à chez Marty) |  |  |  |
| 3                                                         | PA    | 2m3   | Pu  | Le Gréal, à côté de chez Ilot                                |  |  |  |
| 5                                                         | PI    | 100   | Pu  | Goursat                                                      |  |  |  |
| 6                                                         | RI    | 120m3 | Pu  | Enée Péchaudier et Marcousin                                 |  |  |  |
| Présence sur les lieux : Sapeur Pompier : Sébastien Erard |       |       |     | Mairie : M. Passerieux                                       |  |  |  |
|                                                           |       |       |     | Société fermiers : Absente                                   |  |  |  |

| RELEVES |                                  |
|---------|----------------------------------|
| m3/h    | P/D P/S Observations             |
| 60      | 3 5 Rier à signaler              |
| 60      | 3 10 Voir anomalie(s) ci-dessous |
|         | Peinture à refaire               |
| 75      | Rier à signaler                  |
| 60      | 1 5 Rier à signaler              |
|         | Rier à signaler                  |

| Légende Domaines |        |
|------------------|--------|
| Pr               | Privé  |
| Pu               | Public |

☒ = Anomalie importante

## II-3 L'environnement

### II-3-1 Milieu Physique

#### II-3-1-1 Topographie



La commune de Saint Germain de Belvès sur un plateau calcaire limité au nord, au sud et à l'ouest par deux vallées relativement escarpées ;

Le relief général de la commune est assez accentué avec des altitudes entre 80 et 260 m.

Les pentes les plus marquées qui concernent des zones habitées se trouvent au sud du bourg et à proximité du hameau de Lolivarie. La plupart des zones habitées de la commune se situent sur le plateau ou en milieu de pente (Pessat, Le Grésal), seul le hameau de Lolivarie est en bas de pente à proximité du ruisseau La Vallée.

## II-3-1-2 Réseau Hydrographique, Hydrogéologie et Géologie

Le réseau hydrographique est présent essentiellement en périphérie de la commune. Il est marqué par les ruisseaux au creux des vallées (le Neufond, La Vallée). En revanche, les sources se trouvent plutôt en hauteur sur le plateau (le bourg, Marcousin, Goursat).

Plusieurs groupes de nappes aquifères sont présents dans la région de Saint Germain de Belvès :

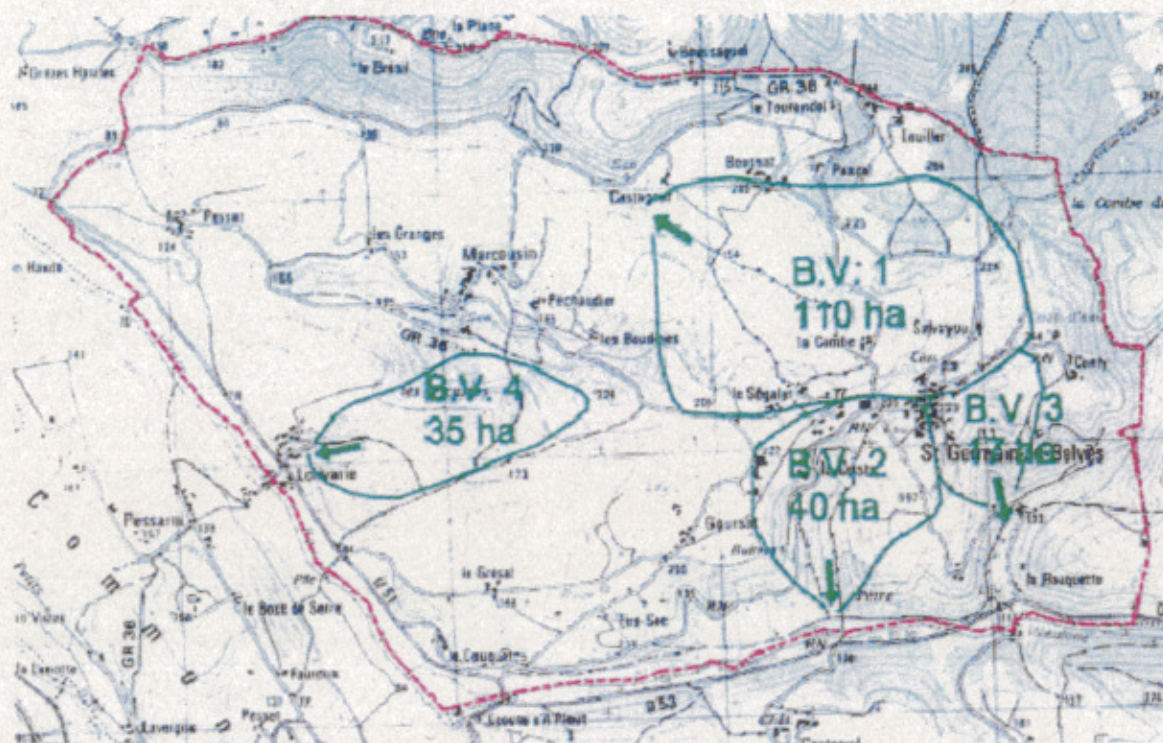
- les aquifères du tertiaire : ils ne concernent que les zones les plus élevées de la commune. Ils comprennent le plus souvent des réservoirs perchés de faible productivité.
- Les aquifères du Crétacé : plus profonds, ils sont de nature plus diverse et leurs ressources sont variables. Les débits obtenus sont suffisants par endroit pour permettre une exploitation pour la production d'eau potable.

La commune et notamment le Bourg se situe principalement sur des formations calcaires recouvertes de dépôts complexes et formés de sables et d'argiles principalement. Par contre, Lolivarie et Pessat se situent sur des sols rocheux (calcaires crayeux, argileux ou gréseux).



Echelle : 1/25 000e

## Les Bassins versants de la commune :



## II-3-2 Habitat et paysages

L'habitat est pour l'essentiel concentré dans le bourg et les hameaux de la commune : Pessat, Lolivarie, Marcousin, Le Grézal, le Ségalat, Conty, les Tourondel.

Le paysage a été pour les 2/3 de la commune inscrit à l'inventaire des sites :

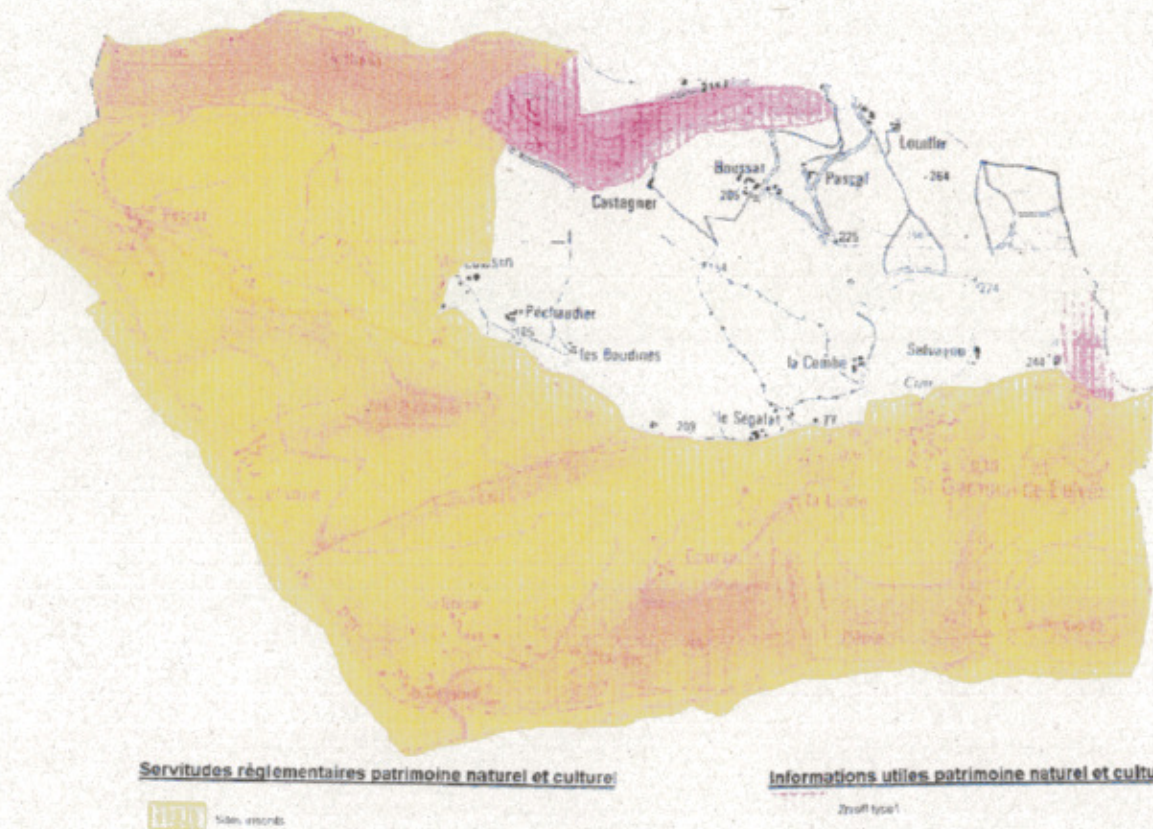
- site inscrit loi du 2 mai 1930, arrêté du 25/06/2001 dit « site des coteaux »
- site inscrit, arrêté du 08/01/1990 dit « vallée de Pessat à Marcousin »

Par ailleurs, une ZNIEFF, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique met en avant les spécificités de Saint Germain de Belvès.

Une ZNIEFF de type 1 n° 27130000 « coteaux calcaires du pays de Belvès » est implantée sur notre commune. Cette ZNIEFF est un outil de gestion, de

négociation et de dialogue dans l'organisation spatiale des politiques d'aménagement et de protection.

La carte ci-après délimite les zones inscrites de la commune.



Des coteaux boisés et des champs se répartissent sur une campagne harmonieuse caractéristique des paysages polyculturels du Périgord Sarladais mais également des paysages de Causse. Des plateaux calcaires couverts parfois de sable ou d'argile sont entrecoupés par des vallées ou vallons à fond plat. La diversité polyculturelle se traduit par la culture du maïs, du tournesol, de la luzerne et du blé accompagnée d'importantes noyeraies. La majeure partie est composée de prairies.

Certaines constructions récentes accompagnent un développement nécessaire et suivent un développement par zone.

## Le bourg

Le bourg n'a plus de commerce depuis 2001, date à laquelle le dernier artisan boulanger a malheureusement fermé. Les maisons sont rassemblées autour d'une place centrale en castine de laquelle partent des « careyrou », venelles périgourdines. L'un des axes principaux de la commune, la VC 201 passe par la place reliant le bourg à Cladech et Allas les mines d'une part et Siorac en Périgord et Belvès d'autre part.

### II-3-3 Equipements réseaux de la commune

#### II-3-3-1 Les réseaux viaires :

La départementale n° 51 dessert à l'ouest notre commune et relie la VC n°100 (dite route de Boussat à la Tute) au nord, la VC 11 (dite route de Pessat) et VC n°201 (dite route d'écoute s'il pleut à la limite de Cladech). Cette route départementale concentre une partie du trafic vers Belvès, ainsi qu'au vers la D51 vers le Lot (Gourdon). La VC 101 de Saint Germain à Marnac représente la limite nord de la commune. La VC 102 permet de relier par le Grezal, le sud de la commune au Bourg.

Par ailleurs, 18 Km de routes goudronnées ont été gérées jusqu'à fin 2012 par la commune et sont maintenant de compétence communautaire et desservent l'ensemble des hameaux de la commune.

Enfin, des chemins de promenade (boucle des fontaines, boucle des pigeonniers) ou de randonnées (GR 36) traversent la commune. La municipalité a travaillé à la réouverture et l'entretien de nombre de ces chemins. Cela se fait maintenant en collaboration avec la communauté de communes. Ils permettent de se rendre dans la quasi-totalité des points d'intérêt de Saint Germain. Par ailleurs, le chemin de St Jacques de Compostelle dans sa portion de Rocamadour à Bergerac emprunte des chemins de la commune.

### II-3-3-2 Le réseau d'eau

Le réseau d'adduction d'eau potable couvre à 100% les secteurs bâtis de la commune. Le château d'eau de Conty (200 m<sup>3</sup>) situé sur la commune ainsi que celui de Pessarni (150 m<sup>3</sup>) sur la commune de Sagelat desservent l'ensemble des habitations de la commune.

← plan du réseau d'eau

### II-3-3-3 Le réseau électrique

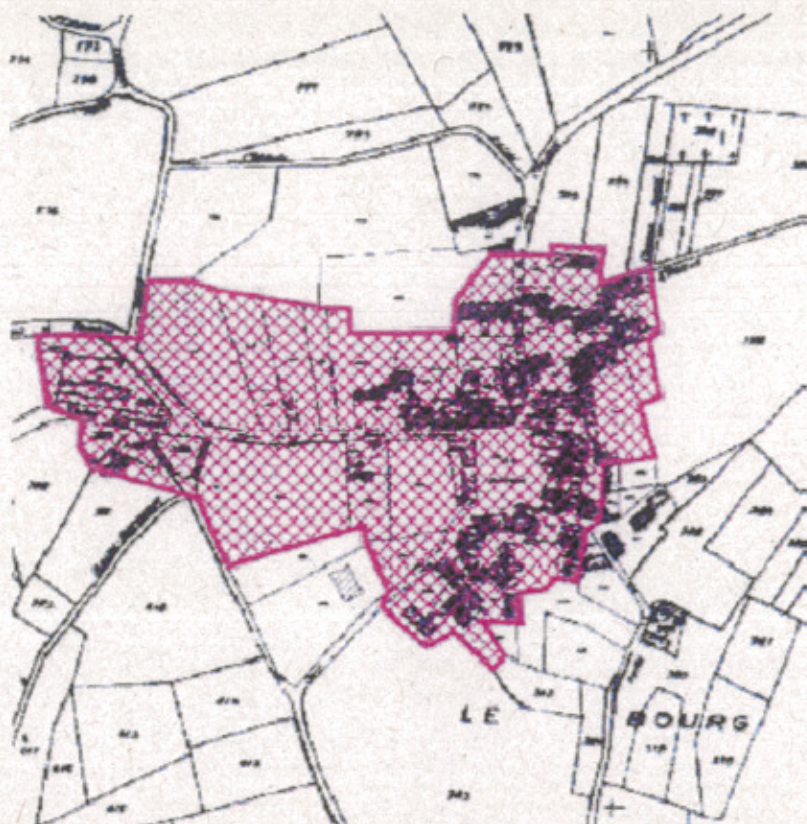
La couverture est totale dans l'ensemble des secteurs bâtis.

La carte ci-contre reprend les différents réseaux de la commune

- sur le transparent les réseaux électriques
- sur le fond de carte, l'alimentation en eau potable.

### II-3-3-4 Le réseau d'assainissement

Le bourg est desservi par un réseau collectif d'assainissement. La station d'épuration avec filtres plantés de roseaux a été implantée en 2005. 40 foyers sont reliés au réseau par des canalisations gravitaires.



Ci-dessus, l'assainissement collectif du Bourg

Le zonage de l'assainissement collectif et individuel a été réalisé en 2004. Le SPANC (service public d'assainissement non collectif) gère l'assainissement individuel dans le cadre des compétences communautaires. L'assainissement collectif est également de compétence de la communauté de communes.

*Schéma assainissement ?  
- Capacité de la Station d'épuration ?*

## II-4 Population

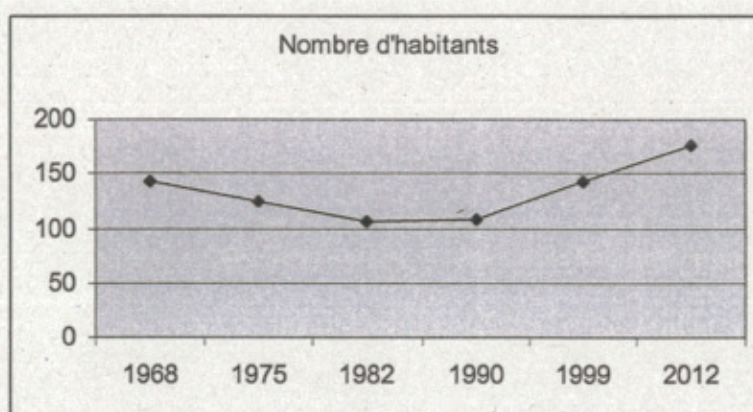
### II-4-1 Evolution démographique

Après avoir connu comme beaucoup de communes rurales un déclin de sa population, Saint Germain connaît depuis 1982 une augmentation de sa population.

| 1876 | 1891 | 1911 | 1921 | 1954 | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2012 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 472  | 362  | 303  | 245  | 216  | 144  | 124  | 107  | 108  | 144  | 176  |

Source INSEE

Après avoir été divisée par 4 en un siècle, la population a cru depuis 1990 a cru de 64 %.



## II-4-2 Structure de la population

### Population par sexe et âge en 2009

|                | Hommes | %     | Femmes | %     |
|----------------|--------|-------|--------|-------|
| Ensemble       | 74     | 100,0 | 69     | 100,0 |
| 0 à 14 ans     | 15     | 19,7  | 11     | 16,7  |
| 15 à 29 ans    | 13     | 16,9  | 6      | 9,1   |
| 30 à 44 ans    | 9      | 12,7  | 13     | 18,2  |
| 45 à 59 ans    | 18     | 23,9  | 21     | 30,3  |
| 60 à 74 ans    | 15     | 19,7  | 11     | 16,7  |
| 75 à 89 ans    | 5      | 7,0   | 6      | 9,1   |
| 90 ans ou plus | 0      | 0,0   | 0      | 0,0   |
|                |        |       |        |       |
| 0 à 19 ans     | 22     | 29,6  | 15     | 21,2  |
| 20 à 64 ans    | 37     | 49,3  | 43     | 62,1  |
| 65 ans ou plus | 16     | 21,1  | 11     | 16,7  |

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

La population vieillissante de la commune correspond aux personnes qui dans les années 60 et 70 avaient quitté le territoire pour exercer une activité professionnelle et qui reviennent pour y passer leur retraite.

Par ailleurs, lieu d'émigration jusqu'aux années 80, la commune accueille maintenant des personnes non originaires du Périgord. Elles viennent de toute la France métropolitaine mais aussi de l'Union Européenne.

## II-5 Habitat

|                        | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2009 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Total                  | 70   | 76   | 103  | 111  | 118  | 148  |
| Résidences principales | 50   | 45   | 45   | 46   | 57   | 61   |
| Résidences secondaires | 13   | 17   | 45   | 49   | 56   | 80   |
| Logements vacants      | 7    | 14   | 13   | 16   | 5    | 7    |

Il n'y a pratiquement plus de logements vacants sur la commune. On note l'importance du nombre de résidences secondaires. Il semble donc important de maintenir des zones de constructions d'habitat principal.

### **III LE PROJET DE LA NOUVELLE CARTE COMMUNALE**

La carte communale établie en 2004 a été et reste un outil précieux de la gestion de l'urbanisme de notre petite commune. Le bilan ci-après reprend les avantages de cet outil et détaille les limites auxquelles 10 ans après (les travaux de mise en place ayant été effectués dès 2002) nous sommes maintenant confrontés.

#### **III 1- Bilan de la carte communale 2004**

##### **III-1-1 Objectivité dans l'attribution des permis de construire et pacification des rapports humains**

Le principal apport de la réalisation de ce document d'urbanisme est la pacification des procédures de demandes de permis de construire. Elaborer sous le contrôle de tous par le biais de l'enquête publique, la carte communale a dégagé les élus et le conseil municipal dans son ensemble de l'intuitu personae pour l'attribution de permis de construire

##### **III-1-2 Maitrise du mitage et préservation des paysages**

La demande relativement forte de permis de construire par rapport à la taille de notre commune et la répartition en quelques hameaux pouvaient sans document d'urbanisme nous faire craindre un mitage de nos beaux paysages. La mise en place de la carte communale a effectivement mis fin à l'implantation de maisons isolées.

### III-1-3 Un nombre limité de surfaces en zones U encore disponibles

Seules 35% des surfaces en zone U sont encore réellement disponibles.

Le tableau ci-après reprend la répartition par secteur des différentes zones U. Depuis 2003, 53 permis de construire ont été délivrés dont 16 pour des constructions neuves et 37 pour des habitations existantes.

Ainsi 50 % des surfaces correspondent à des permis de construire dont les constructions sont terminées ou encore en cours. 15 % des parcelles ont été également achetées ou préservées pour éviter toute construction.

Les permis délivrés :

| Années                 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | Total |
|------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-------|
| PC habitation accordés | 8  | 3  | 5  | 4  | 3  | 3  | 3  | 5  | 3  | 37    |
| logements neufs        | 3  | 2  | 3  | 2  | 0  | 2  | 1  | 3  | 0  | 16    |
|                        |    |    |    |    |    |    |    |    |    | 53    |

Analyse par parcelles.

|                               | Pessat | Lolivarie | Marcousin | Le Grezal | Ségalat | Le Bourg | Conty / Salvayou | Tourondel |     | %   |
|-------------------------------|--------|-----------|-----------|-----------|---------|----------|------------------|-----------|-----|-----|
| Reste à construire            | 3      | 0         | 0         | 13        | 10      | 8        | 3                | 2         | 39  | 35  |
| Construit / en cours          | 11     | 4         | 2         | 8         | 16      | 12       | 2                | 0         | 55  | 50  |
| acheté pour éviter construct° | 0      | 0         | 0         | 0         | 3       | 2        | 12               | 0         | 17  | 15  |
|                               |        |           |           |           |         |          |                  |           | 111 | 100 |

### Analyse par surfaces :

Total de m<sup>2</sup> dans la Zone U : 384 495 m<sup>2</sup> 100.00 %

- Construit depuis l'élaboration

de la carte : 36 395 m<sup>2</sup> 9.47 %

- Déjà construit : 141 780 m<sup>2</sup> 49.84 %

- Non constructible : 67350 m<sup>2</sup> 17.96 %

- Reste constructible : 138 970 m<sup>2</sup> 35.70 %

Environ 10 % de la surface disponible en zone U a été utilisée et effectivement construite. Cela s'explique par la faible surface de zone réellement disponible, puisqu'environ 50 % de la zone U était déjà construite : cela regroupe le bâti ancien essentiellement et quelques constructions neuves, notamment dans le secteur du Grezal, le Couquet.

Environ 20 % des surfaces disponible en zone U ne seront jamais construites pour deux raisons :

- l'achat pour éviter la construction à proximité d'une bâtisse déjà construite
- le changement de destination du terrain : transformation en terrain agricole avec notamment dans deux secteurs, la plantation de bois

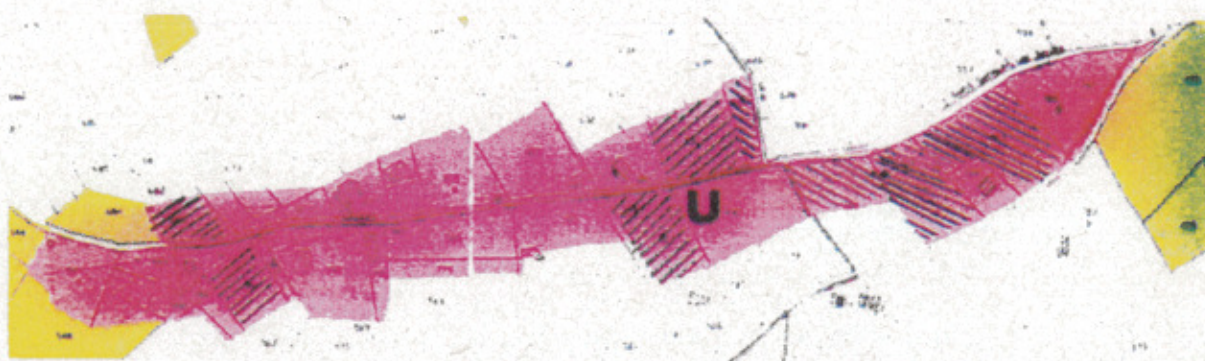
## Analyse zone par zone

### Le secteur du Gréزال/le Couquet :

Total de m<sup>2</sup> dans la Zone U : 68 290 m<sup>2</sup> 100.00 %

|                                  |                       |         |
|----------------------------------|-----------------------|---------|
| - Construit depuis l'élaboration |                       |         |
| de la carte :                    | 13 920 m <sup>2</sup> | 20.38 % |
| - Déjà construit :               | 6 445 m <sup>2</sup>  | 9.44 %  |
| - Non constructible :            | 15 790 m <sup>2</sup> | 23.12 % |
| - Reste constructible :          | 32 135 m <sup>2</sup> | 47.06 % |

Le terrain situé actuellement en zone U est considéré comme non constructible sur le secteur du Gréزال car il a été depuis planté en noyers et en pins.



Légende :

Construit depuis l'élaboration de la carte



Déjà construit avant la carte communale



Non constructible



Reste constructible



## Le hameau du Ségalat

Total de m<sup>2</sup> dans la Zone U : 61 080 m<sup>2</sup> 100 %

- Construit depuis l'élaboration

de la carte : 14 260 m<sup>2</sup> 23.35 %

- Déjà construit : 17 640 m<sup>2</sup> 28.88 %

- Non constructible : 2 210 m<sup>2</sup> 3.62 %

- Reste constructible 26 970 m<sup>2</sup> 44.16 %

Le terrain situé actuellement en zone U est considéré comme non constructible sur ce secteur car il a été depuis planté en noyers. Une autre partie est conservée par les propriétaires pour éviter des constructions.



Légende :

Construit depuis l'élaboration de la carte

Déjà construit avant la carte communale

Non constructible

Reste constructible

## Le secteur du Salvayou, du Bourg et de la Coste :

|                                          |                       |         |
|------------------------------------------|-----------------------|---------|
| Total de m <sup>2</sup> dans la Zone U : | 139 075 m             | 100 %   |
| - Construit depuis l'élaboration         |                       |         |
| de la carte :                            | 8 215 m <sup>2</sup>  | 5.90 %  |
| - Déjà construit :                       | 46 725 m <sup>2</sup> | 33.60 % |
| - Non constructible :                    | 44 860 m <sup>2</sup> | 32.26 % |
| - Reste constructible                    | 39 275 m <sup>2</sup> | 28.24 % |

Le terrain situé actuellement en zone U est considéré comme non constructible sur ce secteur car il a été conservé par les propriétaires pour éviter des constructions.

← plan ci-contre

Légende :

Construit depuis l'élaboration de la carte



Déjà construit avant la carte communale



Non constructible



Reste constructible



## Le Hameau de Loulier

Total de m<sup>2</sup> dans la Zone U : 9 215 m<sup>2</sup> 100 %

- Construit depuis l'élaboration

de la carte : 0 m<sup>2</sup> 0 %

- Déjà construit : 2 300 m<sup>2</sup> 24.96 %

- Non constructible : 0 m<sup>2</sup> 0%

- Reste constructible 6 915 m<sup>2</sup> 75.04 %



Légende :

Construit depuis l'élaboration de la carte



Déjà construit avant la carte communale



Non constructible



Reste constructible



## Le hameau de Lolivarie

|                                          |                       |         |
|------------------------------------------|-----------------------|---------|
| Total de m <sup>2</sup> dans la Zone U : | 64 280 m <sup>2</sup> | 100 %   |
| - Construit depuis l'élaboration         |                       |         |
| de la carte :                            | 0 m <sup>2</sup>      | 0 %     |
| - Déjà construit :                       | 57 620 m <sup>2</sup> | 89.64 % |
| - Non constructible :                    | 0 m <sup>2</sup>      | 0 %     |
| - Reste constructible                    | 6 660 m <sup>2</sup>  | 10.36 % |

Par ailleurs, dans le secteur de Lolivarie, un permis de construire avait été accordé avant l'élaboration de la carte communale : cela est représenté sur la carte par la zone hachurée en dehors de la zone U.



Légende :

Construit depuis l'élaboration de la carte

Déjà construit avant la carte communale

Non constructible

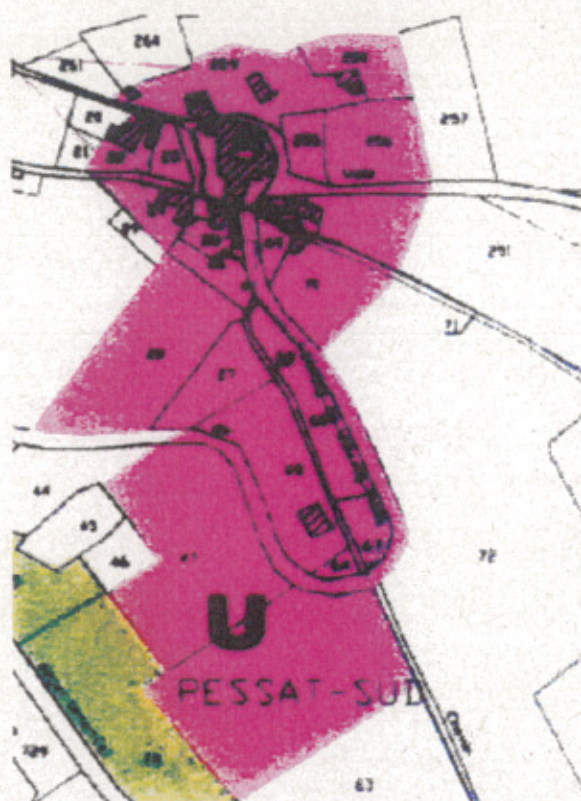
Reste constructible

## Le hameau de Pessat

Total de m<sup>2</sup> dans la Zone U : 42 555 m<sup>2</sup> 100 %

- Construit depuis l'élaboration  
de la carte : 0 m<sup>2</sup> 0 %
- Déjà construit : 11 050 m<sup>2</sup> 25.97 %
- Non constructible : 4 490 m<sup>2</sup> 10.55 %
- Reste constructible 27 015 m<sup>2</sup> 63.48 %

La partie considérée comme non constructible a été depuis l'élaboration de la carte communale plantée en chênes truffiers.



Légende :

Construit depuis l'élaboration de la carte



Déjà construit avant la carte communale



Non constructible



Reste constructible



## **III-2 Les choix communaux pour la révision de la carte communale**

Comme dit en introduction, la révision de la carte communale s'inscrit bien dans la continuité du précédent document d'urbanisme. Le cadre proposé par le législateur est bien le nôtre. Il s'agit de répondre à un intérêt général: maîtriser au mieux l'évolution de l'urbanisme en évitant le « mitage » de nos beaux paysages, inscrits pour la plupart aux Bâtiments de France.

Les objectifs de la précédente carte communale ont bien été atteints. Nous souhaitons agir dans la continuité. Il s'agit pour nous, non pas d'augmenter l'espace constructible. Nous souhaitons seulement nous assurer de la possibilité effective de mettre en œuvre nos objectifs que nous déclinons ci-après.

### **III-2-1 Une volonté communale d'assurer des logements pour tous**

Le parc immobilier est pour la moitié constitué de résidences secondaires. La mairie a rénové les anciens logements des instituteurs. La volonté de la commune était d'offrir des logements locatifs abordables dans ce lieu touristique où le logement locatif saisonnier exerce une forte pression. Par convention avec le Conseil Général, deux des trois appartements ont un loyer plafonné. Le troisième logement a été créé dans le cadre du dispositif PLUS : Prêt Locatif à Usage Social. Ce dispositif impose ainsi au propriétaire d'offrir le bien à des locataires sous condition de ressources.

Faciliter l'installation de jeunes ménages et de résidents à l'année : l'action de la commune dans la rénovation des logements communaux et l'implantation de

nouvelles constructions dans certains secteurs comme le Salvayou ou le Couquet ont permis l'installation de jeunes ménages.

### III-2-2 Une consolidation des objectifs par le maintien d'une architecture harmonieuse et de qualité.

Le choix des secteurs constructibles, les zones U : nous souhaitons conserver la qualité existante du bâti de la commune. Aussi, un renforcement des conseils des professionnels quant à la réalisation des nouvelles constructions est vivement souhaité par les élus de la commune.

<sup>STAP</sup>  
Si le SDAP pour les secteurs inscrits intervient de manière systématique, nous souhaitons que le CAUE intervienne également pour les autres secteurs et donne son avis éclairé sur les futures réalisations.

Un maintien de la qualité du bâti :

Nous souhaitons que les constructions respectent des prescriptions du CAUE et de l'Architecte des Bâtiments de France. Le caractère du bourg organisé autour de la place central et de l'église mérite d'être préservé. Les constructions traditionnelles et notamment leurs volumes constituent une référence pour des recommandations architecturales. En dehors des sites inscrits, l'assistance et les conseils du CAUE - Conseil d'Architecture d'Urbanisme et Environnement doit être demandée : CAUE, 2 place Hoche, 24000 PERIGUEUX, tel 05 53 08 37 13.

Les prescriptions du CAUE devront être respectées par le pétitionnaire pour obtenir le permis de construire.

Par ailleurs, bien évidemment l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est demandé pour toute demande de travaux situés dans les deux sites inscrits : Service <sup>territorial</sup> Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (<sup>STAP</sup>SDAP), 2 rue de la cité, 24000 PERIGUEUX. Téléphone : 05 53 06 20 60, Fax : 05 53 09 47 24,

<sup>stap</sup>  
E-mail : sdap.dordogne@culture.gouv.fr

En cas de non respect des prescriptions, la commune saisira le <sup>STAP</sup>SDAP pour procédure contentieuse.

### **III-2-3 La continuité d'une politique maîtrisée du développement de la commune :**

Les nouvelles zones U ou l'extension des zones U déjà existantes permettront de maintenir l'équilibre communal et son développement maîtrisé. Notre ambition est de conserver le développement harmonieux de la commune. Permettre aux descendants et aux nouveaux arrivants de s'installer dans notre commune pour y construire si possible des résidences principales.

**La Maîtrise des investissements communaux :** des zones U déjà desservies par les réseaux et une contribution des riverains pour les nouvelles installations. Le conseil municipal a montré cette volonté en votant la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) le 18/12/2003. Cette loi issue de la loi SRU du 13/12/2003 et de la loi UH du 02/07/2003 a fait l'objet d'une circulaire d'application le 05/02/2004. La PVR permet à notre commune de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement, de percevoir une contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux nécessaires : travaux de voirie, réseau d'eau potable, électricité, assainissement, études nécessaires à ces travaux.

La PVR maintenant caduque a été remplacée par la taxe d'aménagement. Fidèle à ses engagements, la commune a délibéré le 23 novembre 2011 la taxe d'aménagement. Il est dit dans la délibération qu'en cas d'évolution de la carte communale, le conseil municipal réfléchira à la modification de ladite taxe avec éventuellement une instauration d'une taxe sectorielle.

**La Préservation des espaces agricoles :** la commune a connu comme beaucoup de communes de France une réduction importante des espaces agricoles. Or, nous sommes conscients de la nécessité de préserver ces espaces. Aussi, les propositions faites n'ont pas d'impacts sur les îlots agricoles et ne concernent que des agrandissements à la marge de zones déjà bâties. Par ailleurs, nous continuerons à favoriser le retour de zones agricoles comme cela a été fait lors de la mise en œuvre de l'actuelle carte communale. Plusieurs zones U ont été plantées d'arbres et nous souhaitons donc les retirer de la zone constructible.

### III-3 Les moyens de la mise en œuvre de cette politique de gestion rigoureuse des espaces et de préservation de l'environnement de qualité

#### III-3-1 Un retrait de 67 350 m<sup>2</sup> de surface constructibles.

Afin de réaliser ces objectifs, le conseil municipal propose dans un premier temps de retirer des espaces constructibles 67 350 m<sup>2</sup> de la carte communale 2004, soient près de 19 % des surface actuellement en zone U :

Les secteurs concernés par ces retraits de la zone U sont les suivants :

- Le Grezal, Le Couquet : 15 790 m<sup>2</sup>
- Le Ségalat : 2 210 m<sup>2</sup>
- Le Salvayou, le Bourg, la Coste : 44 860 m<sup>2</sup>
- Pessat : 4 490 m<sup>2</sup>

#### III-3-2 un développement limité des zones constructibles : + 37 300 m<sup>2</sup>

Un développement en continuité des zones déjà constructibles dans un cadre mesuré :

Alors qu'un retrait de 67 350 m<sup>2</sup> est proposé, un apport de 37 300 m<sup>2</sup> est proposé sur deux secteurs : le Salvayou et Péchaudier.            ?

Le solde négatif de 30 050 m<sup>2</sup> laisse ainsi une marge de proposition des propriétaires de la commune d'extension de zones U.

### III-3-3 Proposition de zones U :

Les Zones en rose : zone U déjà présentes dans la carte communale 2004

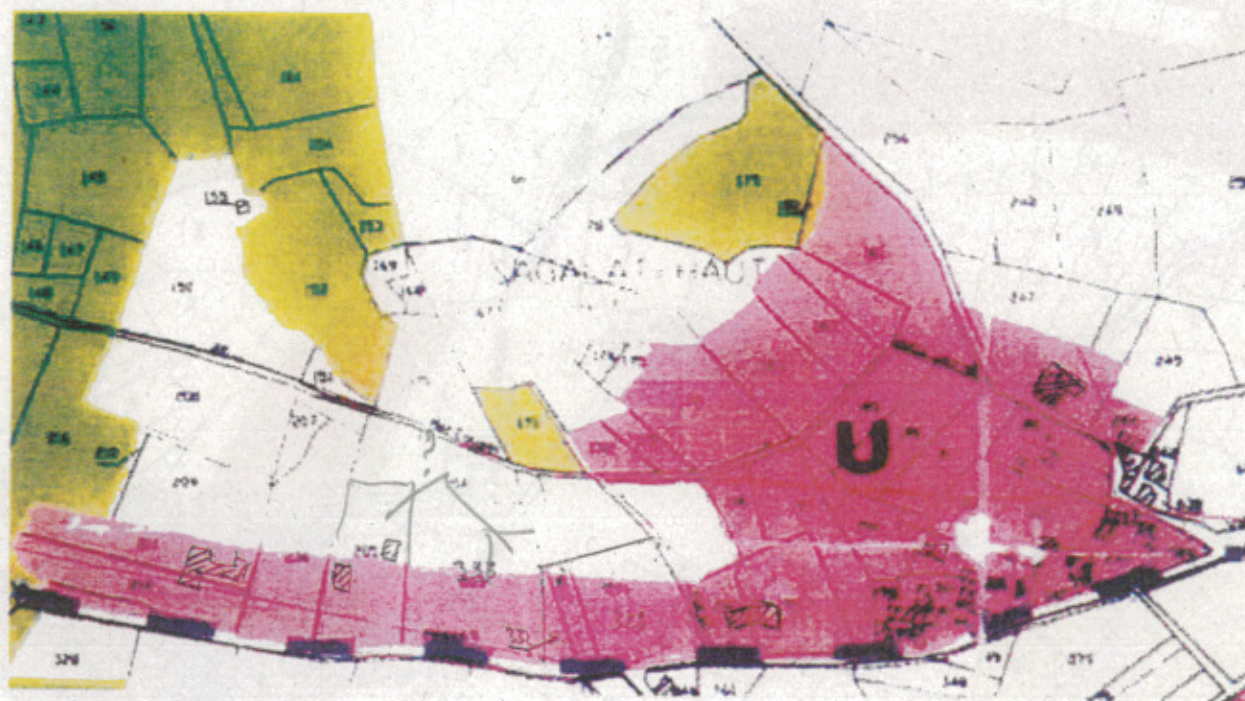
Les Zones en Orange/jaune : proposition pour la nouvelle carte communale

Le secteur du Grezal / Le Couquet : pour préserver les espaces agricoles : retrait de 15 790 m<sup>2</sup>



Non

Le secteur du Ségalat : retrait de 2 210 m<sup>2</sup> pour préserver les espaces agricoles



Le Salvayou /Le Bourg/la Coste : + 30 000 m<sup>2</sup> (retrait de 14 860 m<sup>2</sup> sur ce secteur)

Ce secteur a pour avantage qu'il est déjà en partie relié au réseau d'assainissement collectif. Une extension est tout à fait possible et envisageable au secteur du Salvayou, la liaison étant simplement gravitaire. Une enquête publique d'extension de périmètre menée par la communauté de communes, compétente en la matière pourra être menée.



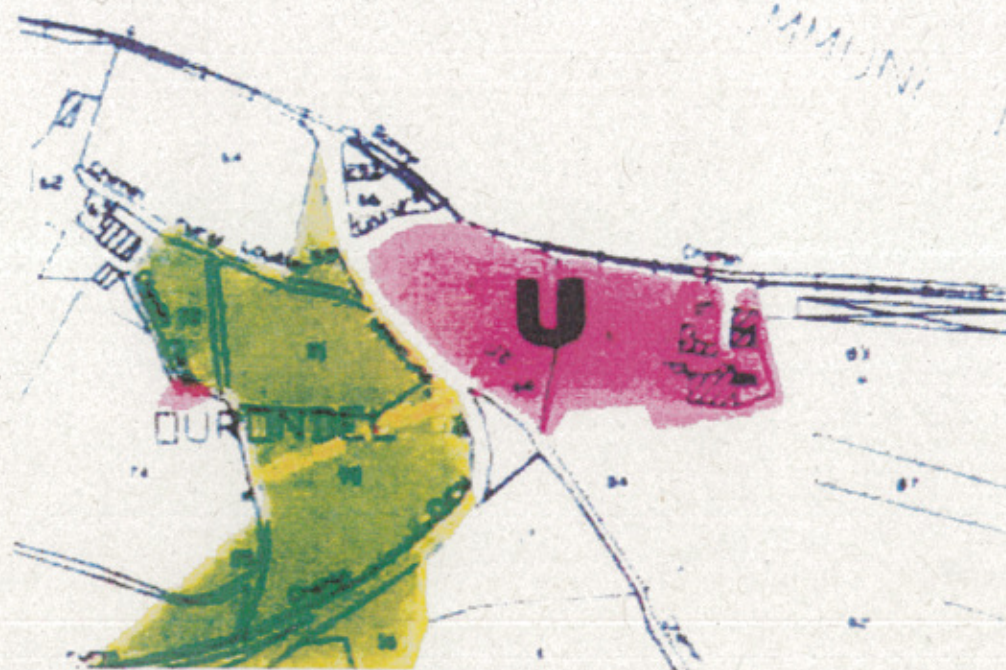
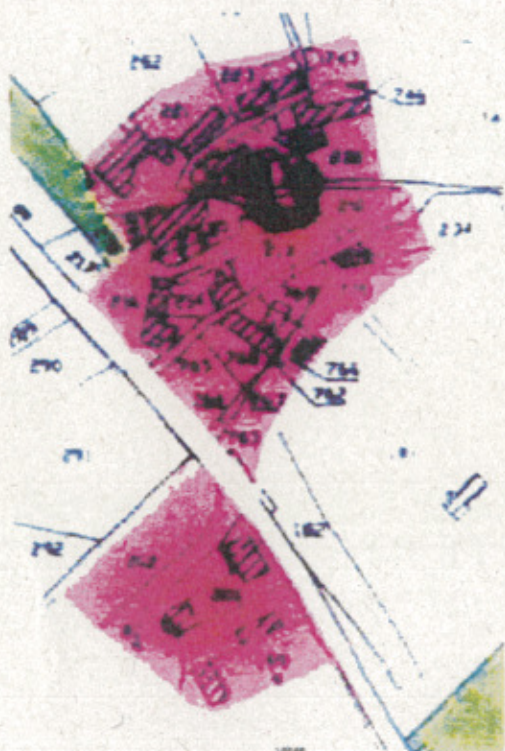
carte Salvayou, le bourg, la Coste

Le Salvayou : une continuité du secteur déjà urbanisé



L'entrée du Bourg par Conty

Les secteurs de Lolivarie et de Loulier restent inchangés :



Nan

Le secteur de Pessat : retrait de 4 490 m<sup>2</sup> pour préserver les espaces agricoles

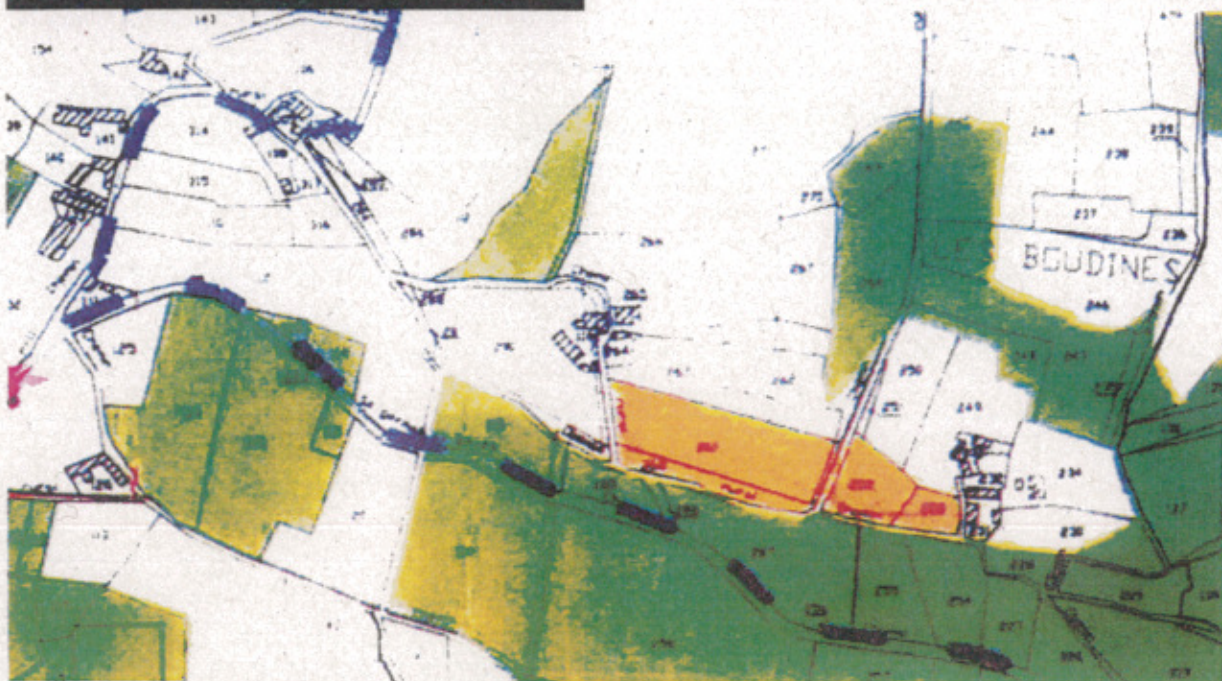


Une nouvelle zone U :

Péchaudier : + 7 300 m<sup>2</sup>

Cette zone est maintenant protégée contre l'incendie puisqu'une réserve a été implantée à proximité.

La réserve incendie de Péchaudier



## IV - La nouvelle carte communale après enquête publique

L'enquête publique a été menée du 6 août au 5 septembre 2013. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable.

Il recommande la prise en compte :

- de quelques adaptations localisées de zonage
- d'une modification - création de zonage U au lieu dit le Gréزال (voisinage intersection RD 51 - VC 102.
- du classement en zone U de la totalité de la parcelle n° 63 au lieu dit Pessat sud.

Nous détaillons ci-après les extensions et création de zones U:

Ségalat :

- ✓ - AC 333 : extension de 20 m X 10 m en bordure Est
- ✓ - AC 205 : extension de 20 m en profondeur vers le nord
- ✓ - AC 644 : environ la moitié de la parcelle le long du chemin rural et de la VC 11, tout en couvrant la partie déjà bâtie 242 et 638

Le Salvayou :

- ✓ - C 190 : extension de 1500 m<sup>2</sup> en limite de la voie communale 201

Le Bourg :

- ✓ - C 224 et C 223 : extension de 1500 m<sup>2</sup> en bordure de la VC 201
- ✓ - C 400 et 401 : extension de 2000 m<sup>2</sup> en bordure de la VC 103

Le Grezal :

- ✓ - B 695 (devenue B 845), 693 et 847 : création en bordure de la départementale 51 et VC 102

Pessat :

- ✓ - B 63 : extension sur l'ensemble de la parcelle

Les modifications par rapport au projet présenté à l'enquête publique ne sont que marginales. Aussi, le conseil municipal du 26 septembre 2013 a décidé à l'unanimité d'entériner les propositions du commissaire enquêteur et de compléter ainsi la carte soumise à l'enquête publique.

La délibération d'approbation de la carte communale et de l'enquête publique n° 2013260901 valide cette décision.

La carte indiquant les différentes zones U est jointe au dossier.