



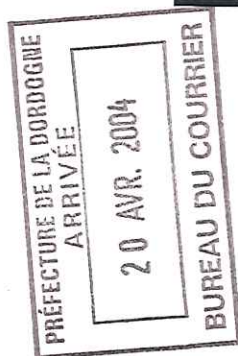
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

direction
départementale
de l'Équipement
Dordogne



Subdivision de
Excideuil

SAINT RAPHAEL



Carte Communale

Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral du 27 JUIN 2004
Pour le Préfet et par délégation,
Secteur urbanisme - Marchés des communes

Marie-José CHAUMONT

RAPPORT DE PRESENTATION

Sommaire :

A – DIAGNOSTIC

. A1 Présentation de la commune	3
. A2 Analyse quantitative de l'évolution récente	4
. A3 Analyse de l'état initial de l'environnement	8

B – LES CHOIX DE LA COMMUNE

. B1 Les Choix / Généralités	10
. B2 Les Choix / Délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées	11

C – EVALUATION DE L'INCIDENCE DES CHOIX

. C1 L'activité économique – Prévision de développement	13
. C2 Les équipements publics et les services	13

D – SERVITUDES PUBLIQUES 15

A – DIAGNOSTIC

A1 - Présentation de la commune

A1.1 Situation géographique

La commune de Saint-Raphaël est située dans le quart nord-est du département de la Dordogne et elle couvre un territoire de 713 hectares; elle possède 448 hectares de forêt, taillis et landes. Elle est située entre les communes d'Excideuil au nord, Saint Martial d'Albarède à l'ouest, Cherveix-Cubas et Saint Médard d'Excideuil à l'est et Tourtoirac au sud.

Le bourg de Saint Raphaël, à 42 kilomètres de Périgueux et 6 kilomètres d'Excideuil est à l'écart de toute voie de communication importante ; la route départementale n° 705 (Périgueux - Excideuil) se trouve à cinq kilomètres en empruntant la RD n° 67.

A1.2 Caractéristiques physiques / Milieu

Ancienne abbaye médiévale, Saint-Raphaël doit son nom à un Saint dont les reliques auraient été en parties conservées dans l'abbaye.

La commune est située sur une hauteur, le bourg est à 288 mètres d'altitude, il se trouve sur une ligne de crête, offrant un panorama exceptionnel.

Le bourg, homogène et peu dense, occupe la crête d'un éperon, avec vues dégagées vers l'est, le sud et l'ouest. Les constructions sont organisées de part et d'autre de la rue principale (VC n° 01) et de quelques ruelles étroites.

La superficie boisée du territoire communal (439 hectares) est constituée pour l'essentiel de taillis de chênes et de résineux. Les massifs les plus importants sont au nord et à l'est.

Tout cet ensemble est d'une grande qualité et constitue une richesse non négligeable ; d'ailleurs, certaines parties du territoire devront être impérativement protégées, notamment aux abords de la partie sud du bourg.

A2 – Analyse quantitative de l'évolution récente

A2.1 Evolution de la population de la commune

L'évolution de la population de Saint-Raphaël entre 1968 et 1980 fait apparaître une baisse sensible, puis une faible hausse de 1982 à 1990 et de nouveau une baisse en 1999.

ANNEES	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre d'habitants	112	89	93	109	95

	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Taux de variation annuel	- 3,24 %	+ 0,63 %	+ 2 %	- 1,75 %

La répartition de la population par tranche d'âge lors des derniers recensements de 1982 et 1999 ressortait comme suit :

Tranche d'âge	1982	1990	1999
0 - 19 ans	14 (14,89 %)	18 (16,82 %)	10 (10,64 %)
20 - 39 ans	20 (21,28 %)	25 (23,36 %)	18 (19,15 %)
40 - 59 ans	19 (20,21 %)	19 (17,76 %)	23 (24,47 %)
60 - 74 ans	20 (21,28 %)	24 (22,43 %)	27 (28,72 %)
75 ans et plus	21 (22,34 %)	21 (19,63 %)	16 (17,02 %)

Cette répartition fait apparaître une structure de population moins âgée. On notera que la tranche d'âge dominante qui était en 1982 celle des 75 ans et plus est maintenant celle des 60 à 74 ans.

A2.2 La population active

Parmi les 94 habitants de la commune 33 personnes sont 'actives'.

On note également 5 demandeurs d'emploi.

A2.3 Evolution des constructions et de l'habitat

La commune de Saint Raphaël est très représentative d'une forme d'habitat groupé.

Le bourg est constitué d'un habitat ancien très groupé (80 habitants).

Les deux hameaux de la commune totalisent un faible nombre d'habitants : Lacombe (1 famille), Le Colombier (2 familles).

Entre 1991 et 2000, 21 permis de construire pour des logements neufs, des restaurations ou des bâtiments agricoles ont été délivrés.

Le parc de logement relevé par les différents recensements a évolué de la façon suivante :

Données 1999 :

Total logements : 90

Résidences principales : 46

Résidences secondaires : 34

Logements vacants : 10

Logements occasionnels : 0

Total des logements secondaires et occasionnels : 34

Pourcentage des résidences principales : 51,11 %

Pourcentage des résidences secondaires : 37,78 %

Pourcentage des logements vacants : 11,11 %

La majorité des logements sont anciens, mais plutôt confortables avec des surfaces habitables plutôt importantes.

Les résidences principales : leur évolution confirme celle de la population totale (baisse des résidences principales car baisse de la population).

Les résidences secondaires : leur progression est faible. Il s'agit d'anciennes maisons du bourg ou d'agriculteurs restaurées et destinées à la villégiature.

Les logements vacants : on compte 7 logements vacants dans la commune ; il s'agit généralement de logements dépourvus d'éléments de confort et en mauvais état.

A2.4 L'activité agricole

Le type dominant est celui de la polyculture associée à l'élevage.

Actuellement, le nombre des exploitations est de l'ordre de 2.

Il en résulte une augmentation de la superficie moyenne des exploitations, ce qui correspond aux tendances du canton et du département.

La superficie des terres cultivables et des espaces bâtis représente 265 hectares, soit environ 30 % de la superficie de la commune.

A2.5 Autre(s) activité(s)

Une entreprise 'Entretien pars et jardins' est installée sur la commune.

A3 – Analyse de l'état initial de l'environnement

A3.1 Les zones sensibles

La commune de Saint Raphaël est protégée depuis le 29 juin 2001 par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. L'architecte des Bâtiments de France veillera à la stricte application du règlement de la ZPPAUP pour toute extension ou construction.

Les monuments et sites :

♦ *Dans le bourg :*

- l'église romane, 2 piliers de l'ancienne église et 2 chapiteaux sculptés encastrés dans le mur extérieur de la sacristie.

Plusieurs sites archéologiques ont été localisés par le Service Régional de l'Archéologie, notamment autour de l'abbaye.

♦ *Sur le territoire communal :*

- Une partie du territoire communal a été inventoriée comme ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) en 1996.

ZNIEFF n° 2654 – Causses de Cubjac : Dominée par le chêne pubescent et son cortège floristique, la végétation de causse est particulièrement diversifiée, du point de vue des associations végétales, de leurs stades d'évolution, et des espèces représentées, dont certaines sont rares. Ce mêlent dans cette zone des influences méditerranéennes, atlantiques et submontagnardes. De plus, sa situation, entre deux vallées, confie à ce causse un intérêt paysager originale.

- Le secteur de la Fontaine de Ladoue.

Dans le cadre de la protection du patrimoine archéologique, le Service Régional de l'Archéologie devra être saisi pour avis technique de tout dossier d'urbanisme et de tout projet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol de ces zones sensibles.

A3.2 Architecture

Même en dehors de la ZPPAUP, les hameaux de la commune présentent des qualités architecturales fortes. Aussi, l'assistance des architectes conseils de la DDE ou celle du Conseil d'Architecture de l'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) peut être demandé avant le dépôt de permis de construire.

B – LES CHOIX DE LA COMMUNE

B1 – Les choix / Généralités

Saint Raphaël est une commune rurale située à proximité :

- Du pôle touristique du château de Hautefort
- D'infrastructures de transport (RD 704 et RD 705)

L'agriculture procure encore quelques emplois sur place, les actifs de la commune travaillent massivement en dehors de celle-ci.

Le développement s'appuiera avec l'habitat, avec la poursuite de l'installation de nouveaux habitants.

Le développement doit répondre aux critères suivants :

- garantir la qualité de vie des habitants permanents ou occasionnels et des visiteurs,
- être compatible avec les équipements et réseaux de la collectivité,
- contribuer à un équilibre des finances communales (répartition des charges sur un plus grand nombre),
- être de nature à préserver et favoriser le maintien de l'activité agricole,
- et assurer une bonne protection des milieux naturels et des paysages.

Les objectifs poursuivis par la commune sont donc les suivants :

- 1. favoriser le développement de l'habitat afin qu'une expansion démographique puisse se réaliser,**
- 2. préserver l'espace agricole afin de permettre au moins le maintien de cette activité selon des conditions d'exploitation modernes,**
- 3. protéger de l'urbanisation non maîtrisée les espaces naturels afin de conserver ce milieu, vecteur essentiel de la qualité de vie en zone rurale,**
- 4. Développer un pôle touristique autour des chemins pédestres**

B2 – Les choix / Délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées

La délimitation des zones potentiellement urbanisables a été systématiquement organisée autour de Parties Actuellement Urbanisées (PAU) selon le sens donné par le code de l'urbanisme.

La carte communale synthétise l'ensemble des perspectives de développement en fonction des documents existants, des contraintes du site, du domaine du bâti... Il fixe les limites de l'extension urbaine, compte tenu des objectifs énumérés :

- ♦ Protection du bourg :

- Cette protection se traduit par une extension urbaine resserrée à l'est et à l'ouest.

- ♦ Protection de la ligne de crête :

Les constructions devront s'implanter dans l'alignement des habitations existantes.

- ♦ Sauvegarde des espaces naturels :

- Protection des espaces boisés situés pour la plus grande partie sur les plateaux nord,
- Protection des espaces naturels agricoles : le maintien de l'activité agricole implique une protection des espaces notamment aux abords de la partie sud du bourg,
- Protection absolue des vues directes sur le bourg.

L'ouverture de la commune à la construction neuve, se traduit par un choix satisfaisant de terrains disponibles à l'intérieur des zones U, situés de part et d'autre du bourg aux hameaux 'Le Cuvier' et 'Beausoleil' et 'Le Parc', 'Le Grand Lac Sud' et 'Les Labines' puis autour du hameau du 'Colombier' et au 'Claud Neuf' (PAU de Cherveix-Cubas).

L'agglomération, bâtie sur une crête est pratiquement saturée. Les impératifs de protection ci-dessus évoqués, limitent essentiellement l'urbanisation le long de la voie communale, en bordure de laquelle des constructions ont été édifiées au cours des dernières années.

On observe un rythme relativement faible de la construction. La réhabilitation de maisons anciennes à usage secondaire est un phénomène à prendre en compte.

Compte-tenu de cette analyse et de la volonté de la commune, la carte communale peut se fixer les objectifs suivants :

- promouvoir la construction neuve non agricole à l'est et à l'ouest du bourg
- conforter le hameau du Colombier
- Préserver la ligne de crête ainsi que les paysages/

C – EVALUATION DE L'INCIDENCE DES CHOIX

C1 – L'activité économique – Prévisions de développement

C1.1 Agriculture

Il est souhaitable que cette activité se maintienne en surfaces exploitées et dans le temps. Le zonage de la présente carte communale a donc été établi afin que les espaces agricoles puissent être préservés, en particulier le morcellement des terrains les plus propices à une exploitation mécanisée a été évité.

C2 – Les équipements publics et les services

C2.1 Adduction d'eau potable

Les zones potentiellement urbanisables ont été définies en tenant compte de la présence et de la capacité du réseau d'eau potable.

C2.2. Assainissement

La commune doit élaborer son schéma d'assainissement d'ici 2005. Celui ci sera en cohérence avec la présente carte communale.

C2.3 Voirie

Le réseau départemental qui parcourt la commune est limité : RD 67 à l'ouest Excideuil- Tourtoirac. La desserte du bourg est assurée par les voies communales 1 et 2.

Saint Raphaël compte une voirie de faible importance ; elle dessert tous les hameaux à partir du bourg ; elle assure également un rôle important dans la desserte des terres agricoles avec les chemins ruraux. Actuellement, l'état général de ce réseau est satisfaisant.

C2.4 Collecte des ordures ménagères

Le ramassage est assuré une fois par semaine dans toute la commune par le SMCTOM de Thiviers

D – SERVITUDES PUBLIQUES

(extrait du 'porter à connaissance)

Le présent chapitre regroupe les documents relatifs aux servitudes qui ont été communiquées par Monsieur le Préfet à Monsieur le Maire de Saint Raphaël.