



Réalisé par

G2C environnement

75 avenue de Paris

19100 BRIVE LA GAILLARDE



VU pour être approuvé
Maire préfectoral de

07 MAI 2008

Pour la
La Ch
Un

Signature

**DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE
COMMUNE DE TEILLOTS**

**CARTE COMMUNALE
RAPPORT DE PRESENTATION**





1.8 Équipements et services	41
1.8.1 Écoles et services à l'enfance.....	41
1.8.2 Équipements collectifs, culturels et sportifs.....	41
1.9 Accès, desserte et déplacements.....	42
1.10 Réseaux, risques naturels et bruit	44
1.10.1 Réseaux.....	44
1.10.1.1 Eau Potable	44
1.10.1.2 Électricité	44
1.10.1.3 Assainissement	44
1.10.2 Les risques majeurs.....	45
1.10.2.1 Risques identifiés	45
1.10.2.2 Catastrophes naturelles recensées.....	45
 2 JUSTIFICATION DU CHOIX DE ZONAGE	 46
2.1 Perspectives d'accueil et besoin foncier.....	47
2.2 Choix du zonage	48
2.2.1 Zonage	48
2.3 Capacités et caractéristiques des zones	49
2.3.1 Secteurs « constructibles » et « inconstructibles ».....	49
2.3.2 Zones réservées à l'implantation d'activités	53
2.3.3 Secteurs où la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée....	53
 3 INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR	
L'ENVIRONNEMENT	54
3.1 Incidences générales	55
3.2 Évaluation environnementale des incidences de la carte communale.....	56
3.2.1 Les Zones naturelles, boisées et agricoles.....	56
3.2.2 Assainissement.....	56



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 suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;*
- 3° *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature..."*





♦ **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.

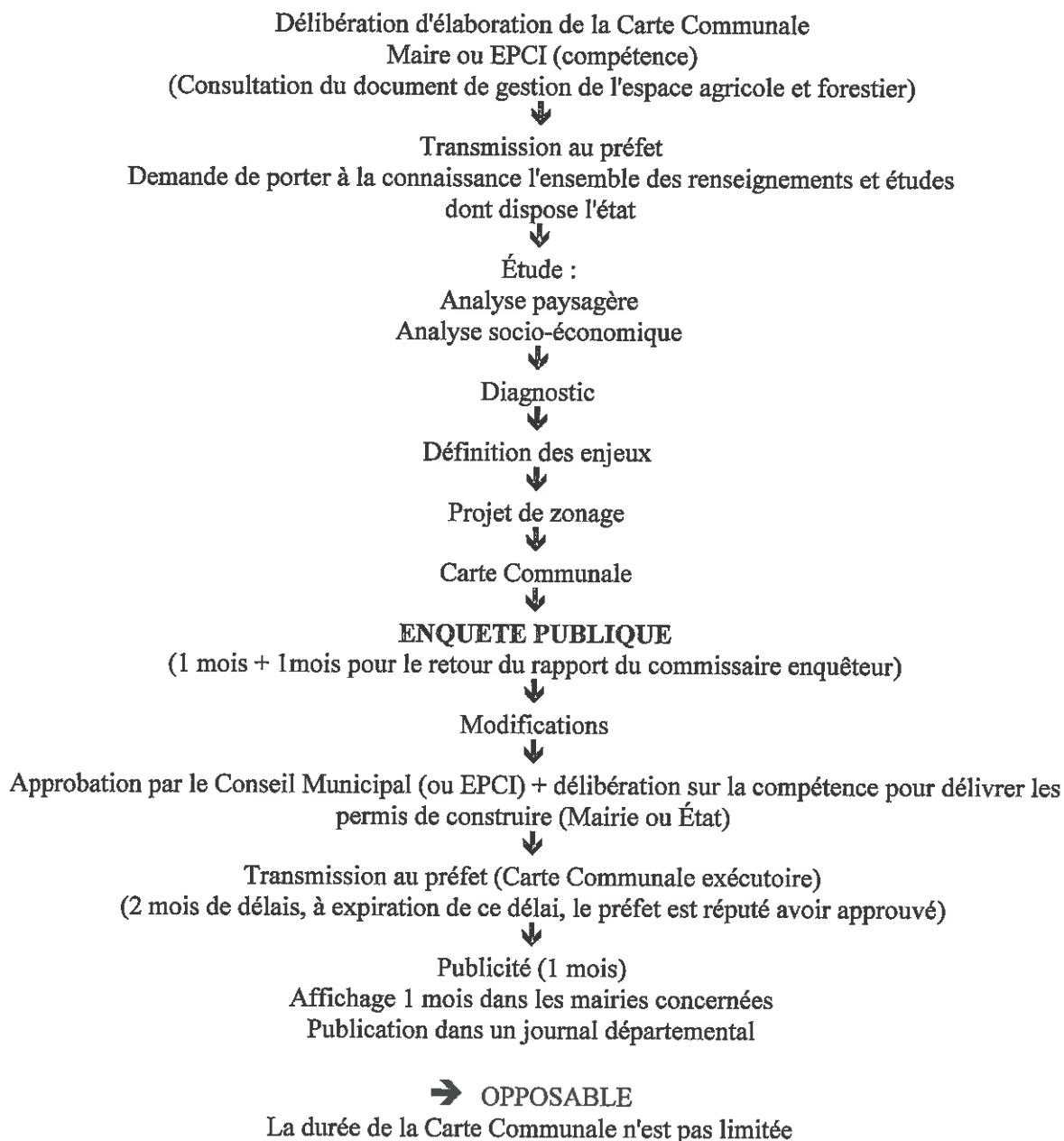
Les documents graphiques contiennent en plus de la délimitation des zones constructibles et inconstructibles :

- 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 Teillots se situe à l'Est du département de la Dordogne, à environ 50 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, La Chapelle Saint Jean, Cherveix Cubas, Chourgnac d'Ans, Coubjours, Sainte-Eulalie-d'Ans, Hautefort, Nailhac, Boisseuilh, Temple Laguyon, Granges d'Ans et Tourtoirac. Cette commune se situe à l'est de la communauté de communes.

Elle est limitrophe avec les communes de Boisseuilh, Badefols d'Ans, Coubjours, Sainte-Trie et Segonzac (commune de Corrèze).

La superficie de la commune est de 1 002 ha, pour une altitude variant entre 163 à 303 mNGF. Au dernier recensement de la population en 1999, la commune comptait 137 habitants.

La commune est constituée d'un bourg au centre de la commune. Le territoire communal compte également un grand nombre de hameaux qui se sont développés sur tout le territoire.

La commune est desservie par une route départementale, la D77 qui traverse le bourg de la commune selon un axe sud-est/nord-ouest en suivant la ligne de crête.

La commune compte également un grand nombre d'espaces boisés répartis sur l'ensemble du territoire.



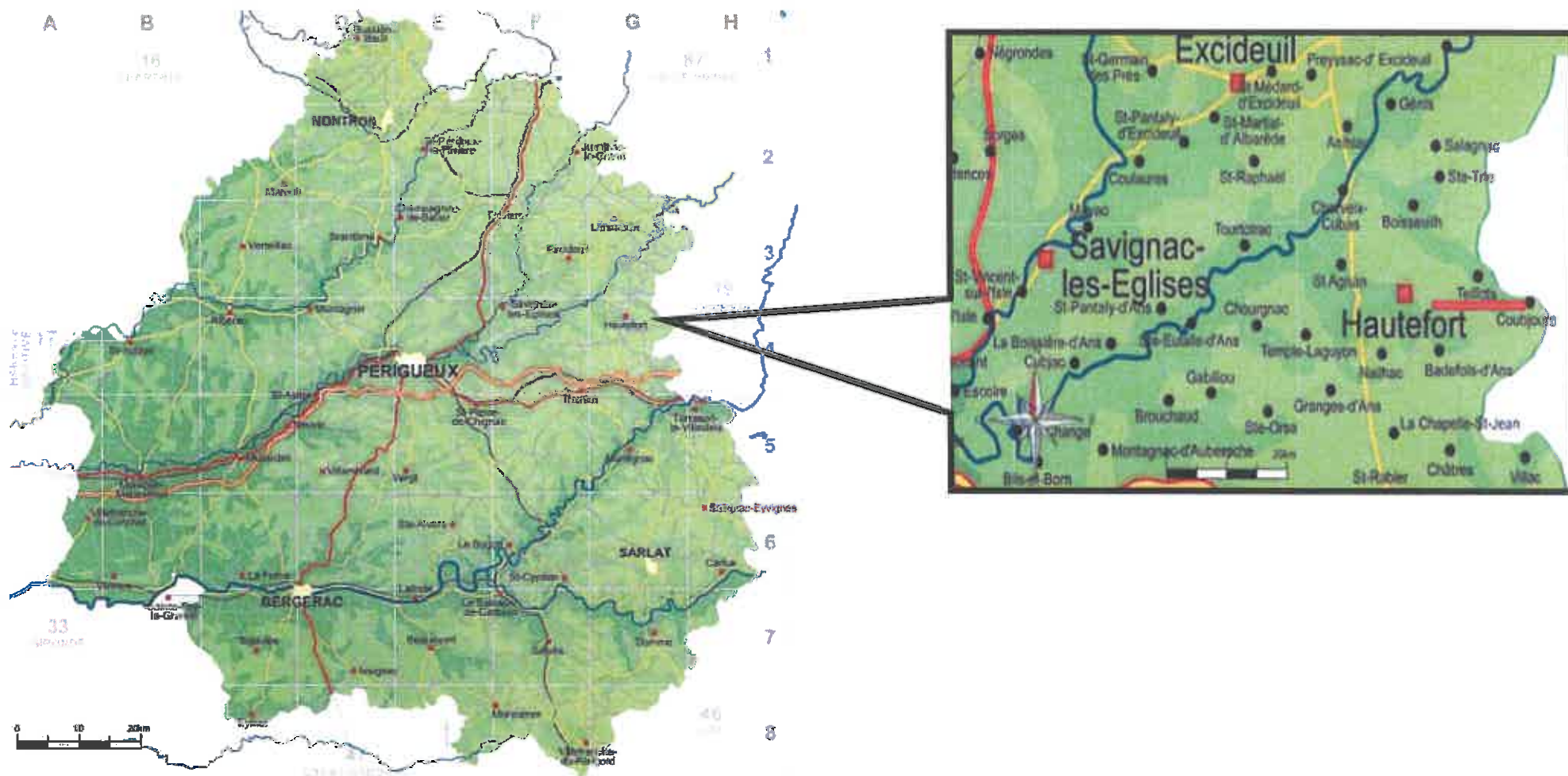
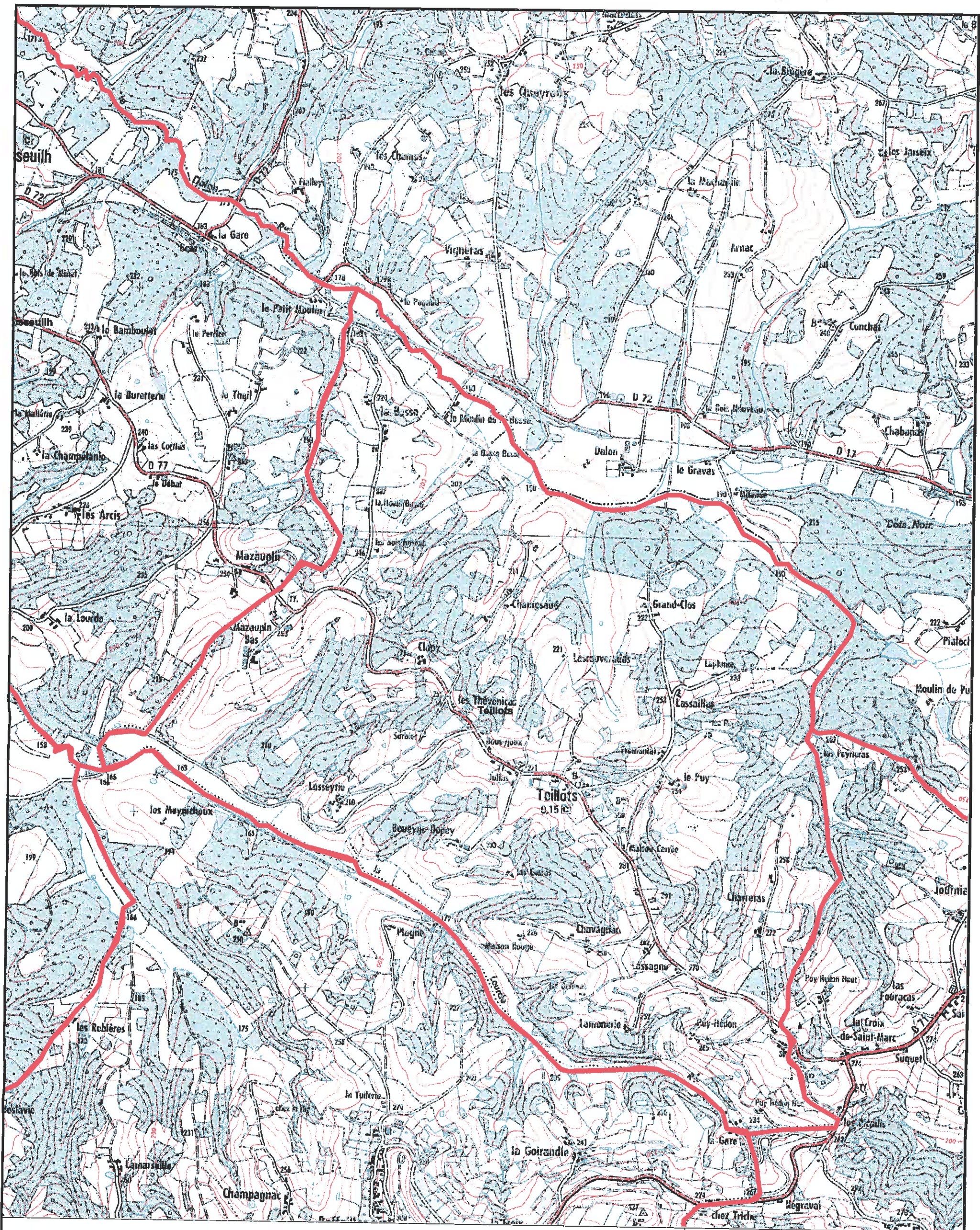


Figure 1 : Localisation de la commune de Teillots

(Source : www.dordogne-perigord.com)

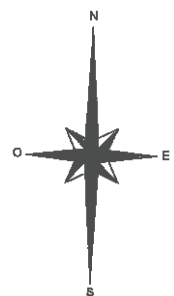




0 800 m

Commune de Teillots

Carte du territoire communal

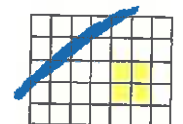


UPS 04430

Imprimé le 20/06/2006

Echelle : 1/20000

Réalisé par : VS



G2C environnement



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

1.2.2.1 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.





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 Assistantes 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, correspond à l'entité paysagère, des abords du bassin de Brive. Cette entité se caractérise par une dépression de grés parsemée de buttes calcaires offrant des panoramas exceptionnels aux très longues perspectives. Le relief est principalement marqué entre les hauteurs des collines calcaires et les vallées qui évident la masse de grés. La faible fertilité des sols a orienté le territoire vers l'élevage, les prairies dominants. La forêt est très présente avec des peuplements de chênes.

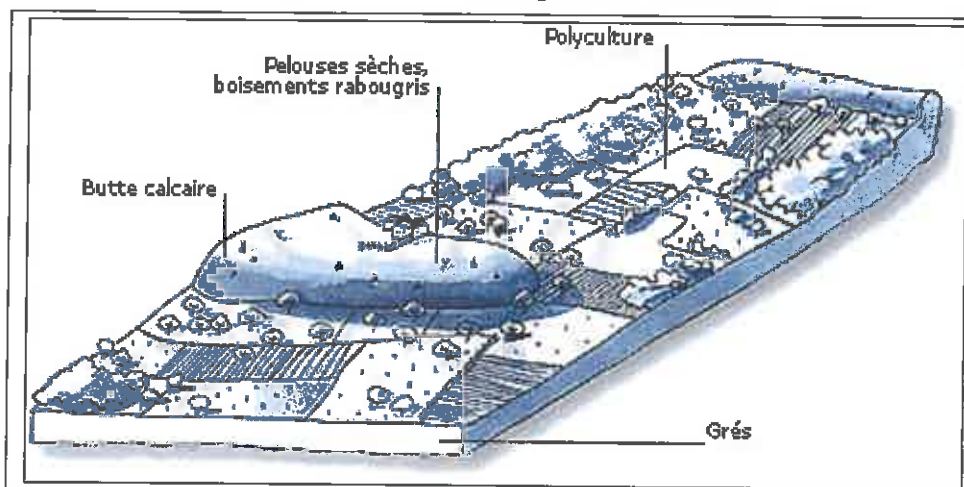


Figure 4 : Schéma caractéristique des abords du bassin de Brive

(source : site Internet du CAUE)

Les principales caractéristiques de cette entité paysagère sont :

- ❖ Les buttes témoins qui s'étirent entre Hautefort et Yssandon (en Corrèze) marquent le paysage environnant par leur domination en altitude et offrent ainsi des vues lointaines. Sur le territoire communal, le bourg est situé en point haut et permet ainsi d'avoir une ouverture sur le paysage.
- ❖ Les pentes fortes des buttes sont généralement couvertes par des bois ; par contre sur les pentes moyennes s'étalent, des petits champs de maïs et de légumes.
- ❖ Les espaces agricoles des collines sont dominés par l'activité de l'élevage bovin (prairies en dominance et maïs), des noyers isolés dans des petits champs de blé. Ces espaces se développent principalement sur les sommets et dans les fonds des vallons. Ils sont structurés par les versants boisés et des haies arborescentes (chêne pédonculé) qui créent des ambiances bocagères sur les zones sommitales. Il s'agit ici du pays de feuillus puisqu'ils représentent 90% des bois, dont le chêne pour 84%





- ❖ Le tissu bâti reste implanté sur les parties hautes. Les constructions sont réalisées en pierres calcaires sur les buttes témoins et en grès rouge dans les collines. Leurs toits ont des pentes fortes et sont couverts par des ardoises ou des tuiles plates.

➤ 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.

La commune compte 963 ha de Surface Agricole Utile, partie du territoire vouée au monde agricole. 97% de cette superficie sont destinés à de la surface fourragère ce qui montre bien l'importance de l'élevage au sein du territoire communal. A noter que plus de 76% de la surface fourragère est de la surface toujours en herbe.

Le massif forestier couvre 35% de la superficie communale, un massif boisé morcelé, avec des îlots plus ou moins important. Le massif boisé a eu tendance à se développer dans des terrains difficilement exploitables par l'agriculture moderne, en raison des pentes, de la taille trop faible des parcelles et de leur éloignement.

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 : Espace ouvert

L'urbanisation fait partie intégrante des paysages, l'identité des entités paysagères dépend des bourgs, 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, Brive, Excideuil,...) vers l'espace rural.





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.

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 un 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.

1.3.2 *Le relief communal*

Le relief particulier de la commune, lignes de crêtes nombreuses et vallées entaillées, permet de retrouver de nombreuses vues. Le bourg de Teillots se trouve dans une zone de haute altitude par rapport au reste de la commune (environ 280 mNGF). Deux zones de plus hautes altitudes sont présentes entre le lieu dit Maison Carrée et le Bourg à 300 mNGF et au Sud Est de la commune en limite communale avec Coubjours près du hameau Puy Redon à 302 mNGF. Ce relief si particulier permet de retrouver de nombreuses co-visibilités.





1.3.3 Principales caractéristiques environnementales

1.3.3.1 Zones boisées et réglementation des boisements

La commune de Teillots compte un massif boisé morcelé, ce qui se représente par plusieurs îlots sur l'ensemble du territoire communal. Ce boisement se trouve essentiellement dans les parties pentues du territoire où toute autre activité est difficile. A titre indicatif, le taux de boisement de la commune s'élève à environ 35%.



Figure 6: Ilot de bois

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 ;

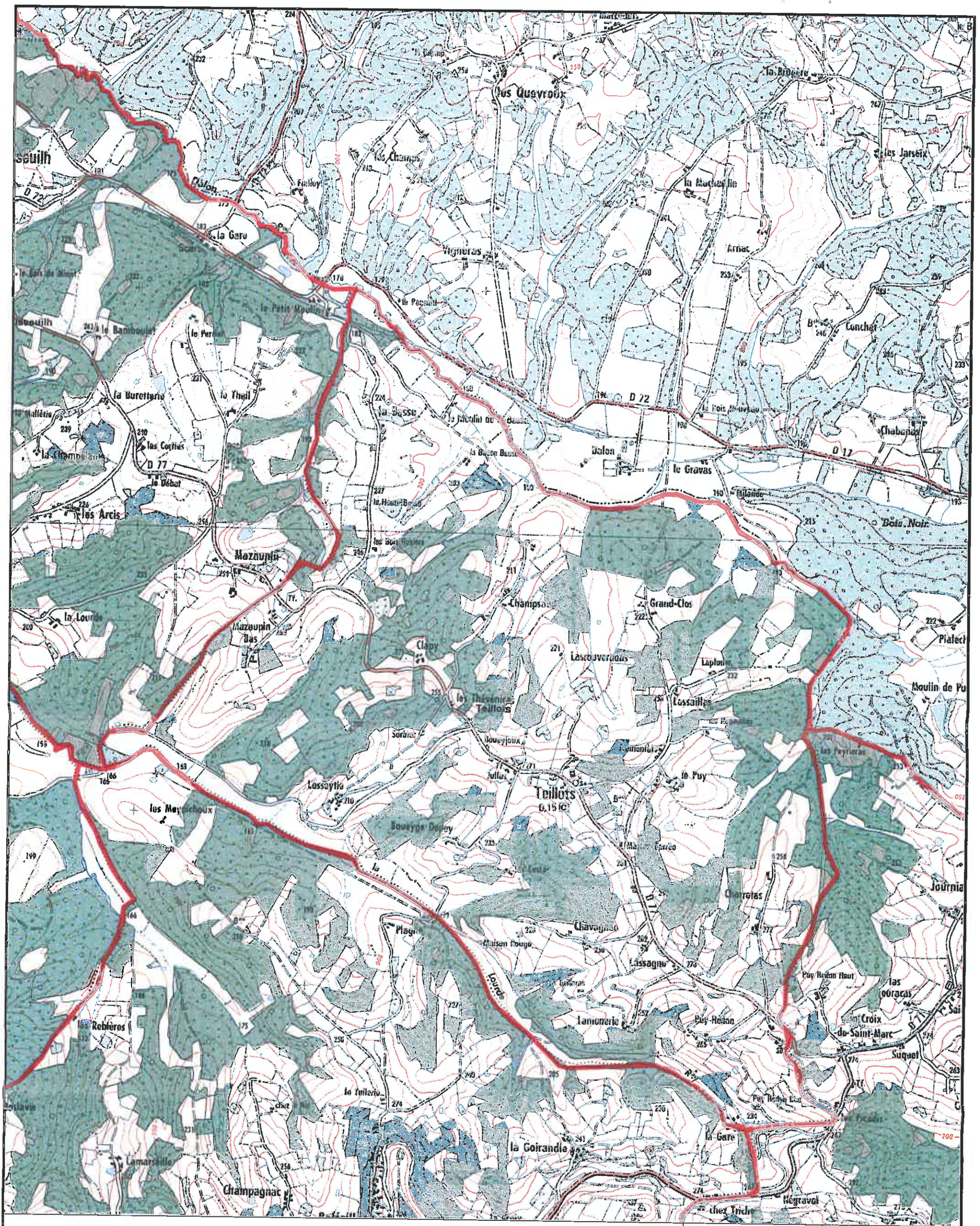




- 9° A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches

Figure 7 : Carte des boisements

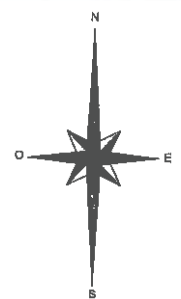




0 800 m

Commune de Teillots

Carte du massif boisé



UPS 04430

Imprimé le 20/06/2006

Echelle : 1/20000

Réalisé par : VS



G2C environnement



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 Teillots, aucune zone humide inscrite à l'inventaire RAMSAR (Liste des zones humides d'intérêt international) n'est à signaler.

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

La commune de Teillots compte un grand nombre de ruisseaux prenant leur source sur le territoire communal afin d'aller alimenter les ruisseaux du Dalon au Nord et le ruisseau de la Lourde au Sud.

Ainsi, les limites communales Nord et Sud de la commune sont matérialisées par deux ruisseaux : Le Dalon et la Lourde affluents de l'Auvézère et appartenant au bassin versant de la Dordogne.

Ces deux ruisseaux ne font l'objet d'aucun suivi qualité de la part des services de l'État. De même, ils ne font l'objet d'aucun objectif de qualité, même si l'Auvézère est dotée d'un objectif de qualité 1B (bonne qualité).

1.3.3.4 Les ZNIEFF et autres sites naturels d'intérêt

La commune de Teillots ne compte aucune Zone Naturel d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sur son territoire communal.

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





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 Teillots a commencé autour de son église, faisant du bourg le point fort du territoire communal.

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 Mazaupin Bas, Puy Redon et Lamonerie. 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. A noter que la majorité des hameaux se termine en impasse.

La commune ne compte actuellement que très peu d'habitations d'âge récent ou neuf. Le développement de la commune est essentiellement assuré par la rénovation d'habitat ancien, au niveau du bourg et des hameaux, où de nombreuses habitations ont été réhabilitées.

1.4.2 Les éléments remarquables du bâti

1.4.2.1 Sites inscrits et classés

La commune de Teillots ne compte aucun site inscrit ou classé.





1.4.2.2 Monuments, petit patrimoine et constructions traditionnelles

Malgré l'absence de monuments historiques la commune est très riche de petit patrimoine, qui fait sa force architecturale. Les constructions traditionnelles, principalement situées dans le bourg ou bien encore dans quelques hameaux, montrent des matériaux typiques (grés rouge), les toitures (en ardoises et tuiles plates) aux techniques spécifiques, des formes caractéristiques (bâtisses larges à un seul voire deux niveaux, pentes de toits importantes).

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



Figure 8 : Bâti traditionnel

A cela peuvent être rajoutés, les calvaires, puits disséminés sur l'ensemble du territoire communal.

Il conviendra de respecter ces paramètres traditionnels lors des choix de matériaux et de formes pour les nouvelles constructions.

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

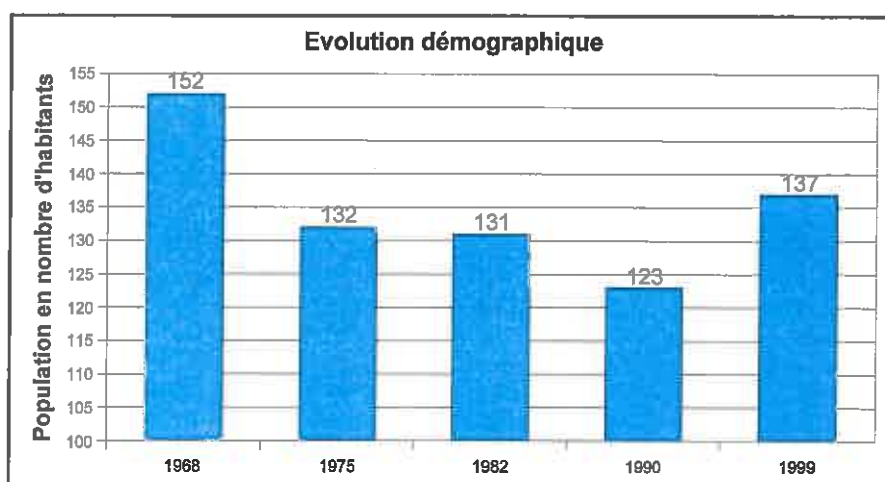


Figure 9 : L'évolution de la population de Teillots entre 1968 et 1999 (Source : INSEE)

La population de Teillots n'a cessé de diminuer entre 1968 et 1990, pour atteindre une population de 123 habitants. Par contre, depuis 1990, la tendance semble s'inverser avec une augmentation du nombre d'habitants, aux alentours des 137 habitants.

La chute de population la plus importante a eu lieu entre 1968 et 1975, avec une chute de population de l'ordre de 13% (passage de 152 à 132 habitants). Si l'on compare cette chute de population aux soldes naturel et migratoire de la commune, il est à noter que la chute de population est essentiellement due au départ important de population entre 1968 et 1975, car le solde naturel était positif.

	68-75	82-90	90-99
Solde naturel	1	-5	-2
Solde migratoire	-21	-3	16
Variation totale	-20	-8	14

Figure 10 : Tableau représentant l'évolution démographique





Depuis 1990, la tendance semble s'inverser avec un phénomène nouveau de retour vers les campagnes, représenté par un solde migratoire de nouveau positif, à cela s'accompagne le maintien de la population en place puisque le solde naturel est égal à -2. Il s'ensuit donc un maintien de la population avec une variation totale positive, événement qui n'était pas arrivé depuis 1968.

L'évolution de la commune de Teillots va être comparée à l'évolution de la population aux niveaux du canton et du département.

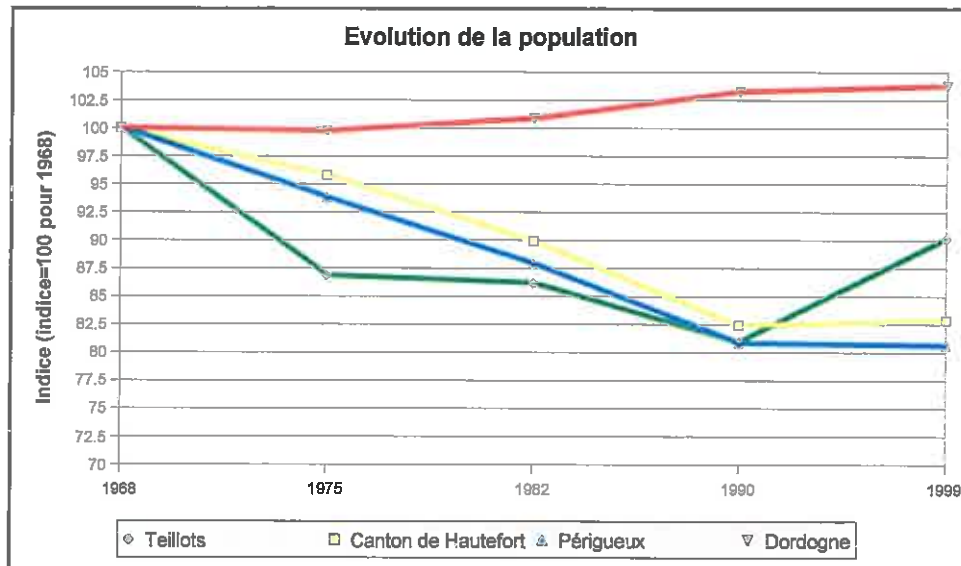


Figure 11 : Évolution comparative des populations de la commune, du canton, du département et de la ville de Périgueux (Source : INSEE)

Comme le montre le graphique précédent, l'évolution de population de Teillots est totalement différente du reste du département de la Dordogne. En effet, sur l'ensemble du département, il est à noter une augmentation de population, alors que la chute est très importante sur Teillots.

Concernant le canton de Hautefort, l'évolution de population est similaire à celle de la ville de Périgueux, avec une chute constante entre 1968 et 1990, suivi d'une légère augmentation après 1990.

La chute de population de Teillots est similaire à ces deux zones jusqu'en 1990, par contre de 1990 à 1999, là où les deux unités géographiques avaient tendance à la stabilisation, la commune de Teillots a connu une augmentation de sa population.





1.5.2 Structure par âge

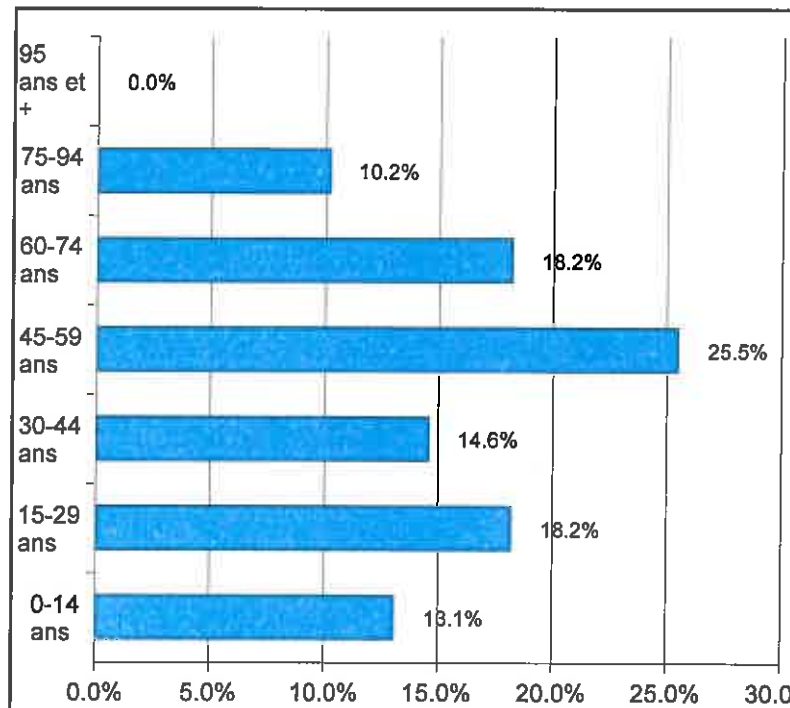


Figure 12 : Pyramide des âges de la commune de Teillots en 1999 (Source : INSEE)

La population communale est essentiellement présente dans la tranche d'âge des 45-59 ans, puisque 25% de la population y est présente.

Les 2 tranches qui composent la part des 0-29ans représentent 31% de la population communale.





1.5.3 Perspectives

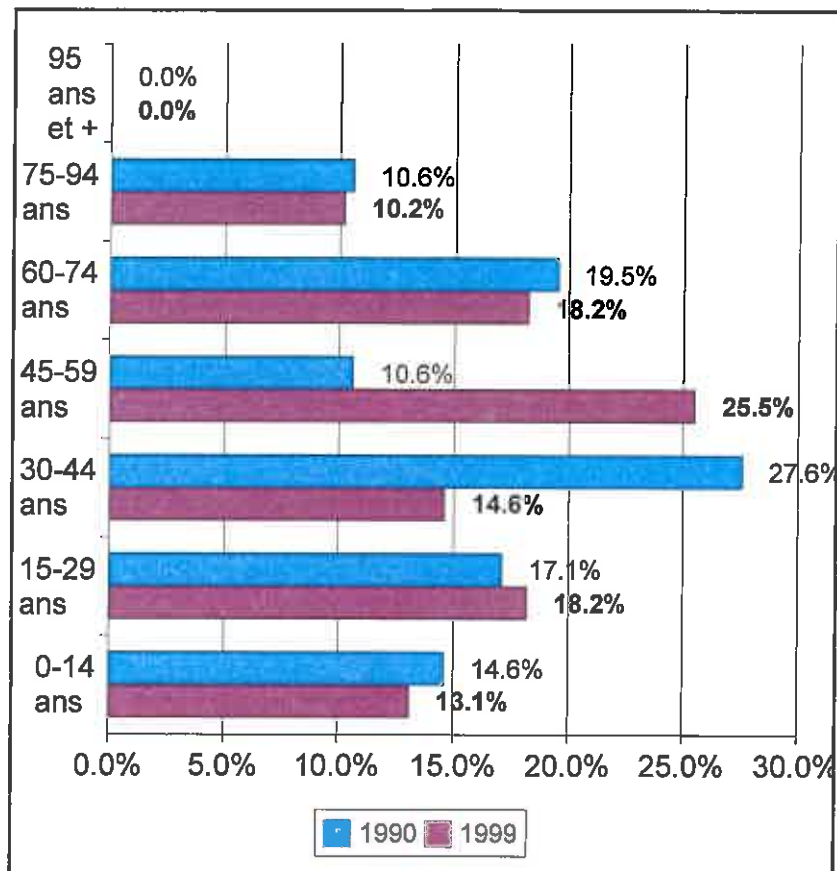


Figure 13 : Évolution de la pyramide des âges de la commune de Teillots entre 1990 et 1999 (Source : INSEE)

Au paragraphe précédent, il a été mis en évidence une proportion importante de la tranche d'âge 45-59 ans. L'évolution de la pyramide des âges met en évidence une forte augmentation (15%) de cette tranche d'âge 1990 et 1999.

Cette forte augmentation s'est accompagnée d'une chute importante de la tranche d'âge précédente (30-44 ans), avec une chute de 13%.

Cette augmentation de la tranche 45-59 ans laisse présager un vieillissement encore plus important de la population avec l'augmentation des tranches d'âge supérieures dans les années à venir.

Par contre, il est important de signaler la tranche d'âge des 15-29 ans est en légère augmentation depuis 1990, avec un gain de 1% sur l'ensemble de la population.





1.6 Évolution de l'habitat

1.6.1 Catégories de logements

En 1999, la commune comptait un total de 72 résidences, pour 49 résidences principales, ce qui correspond à 68% du parc des logements. Le nombre de résidences secondaires s'élevait à 20, soit 28% du parc des logements, pour 2 logements vacants (3%).

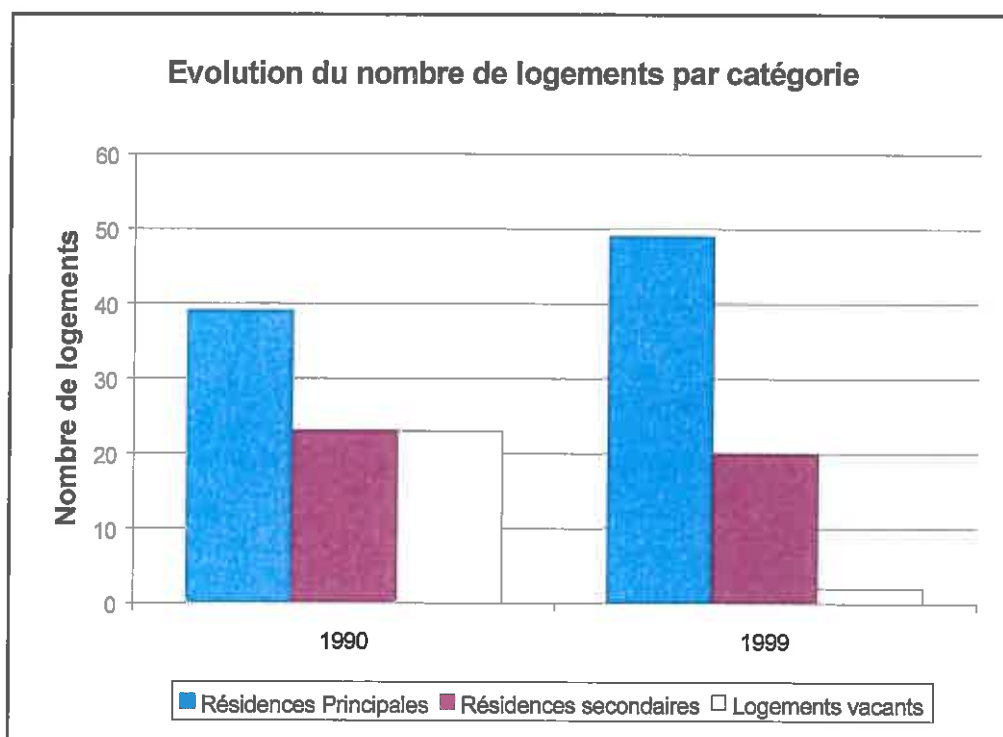


Figure 14 : Évolution des catégories de logements de la commune de Teillots entre 1990 et 1999 (Source : INSEE)

Entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales a connu une forte augmentation en passant de 39 à 49 résidences, soit 13% d'augmentation. Cette augmentation s'est accompagnée d'une diminution du nombre de résidences secondaires et du nombre de logements vacants, avec des chutes respectives de 13% et 91%.

Une partie des nouvelles résidences principales provient donc du réemploi des logements vacants.

Ces logements sont de taille importante étant donné que 84% des résidences principales sont des logements de plus de 4 pièces. Le reste du parc des résidences principales est constitué à 12% par des logements de 3 pièces et 2% par des logements de 2 pièces. Il est à noter que la commune compte un seul studio, soit 1% du parc des résidences principales.





Ces résidences principales sont majoritairement occupées par des personnes en couples étant donné que 31% sont occupés par 2 personnes et 14% sont occupées par 3 personnes.

La part de résidences principales occupée par des personnes seules est également très importante puisqu'elle représente une part de 22% des résidences principales.

Par contre, 8 résidences sur les 49 résidences principales sont occupées par des ménages de plus de 5 personnes.

Ces chiffres comparés aux chiffres précédents qui avaient mis en évidence que 84% des résidences principales comptaient plus de 4 pièces, montrent que ce sont essentiellement des grands logements occupés par des petits ménages (53% des résidences principales sont occupées par une ou deux personnes).

Enfin, concernant le confort des ménages il est à noter que seulement 6% (3 résidences principales) des résidences principales ne possèdent ni douche, ni baignoire, ce qui démontre un niveau de confort très bon.

Par contre, 61% de ces résidences sont dotées de garage-box-parking, ce qui montre l'importance de l'automobile et donc des déplacements.

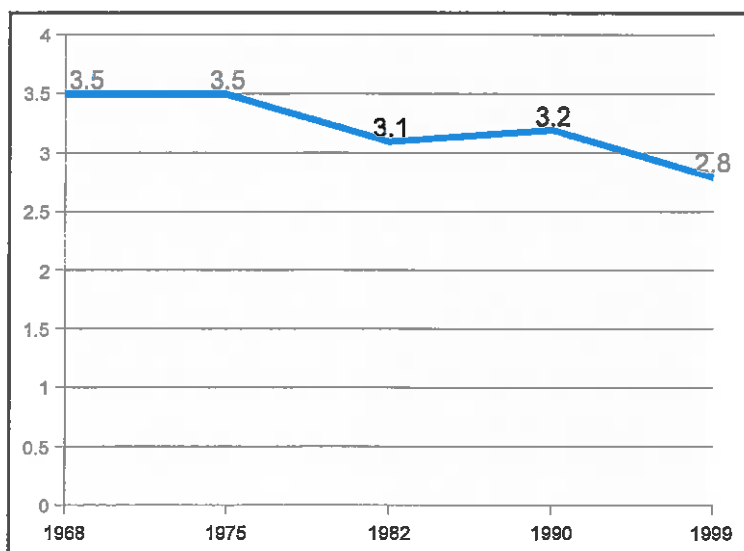


Figure 15 : Évolution du nombre moyen de personnes par habitation

1.6.2 Statut d'occupation et parc locatif

Le statut d'occupation le plus présent est la propriété individuelle puisque 32 logements sur 49 résidences principales sont occupés par des propriétaires, soit 65%.

Il existe également sur la commune 13 locataires dans des logements non-HLM.





1.6.3 Age du parc de logement

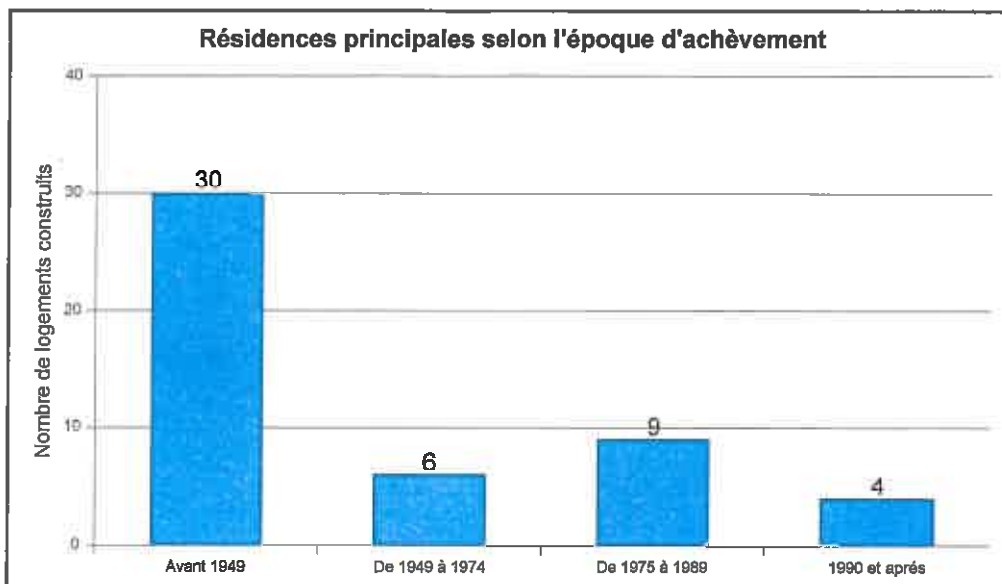


Figure 16 : L'âge des logements (Source : INSEE)

Le parc des résidences principales de la commune est relativement ancien étant donné que 61% de celui-ci a été construit avant 1949. Seul 30% des logements ont été construits entre 1949 et 1989, pour seulement 8% depuis 1990. Ceci met donc bien en évidence la diminution importante des nouvelles constructions depuis 1990 puisque la période 1975-1989 avait vu la construction de 9 nouveaux logements.

Enfin, il est important de préciser que logement ancien ne veut pas dire logement vétuste. Dans beaucoup de communes, et Teillots 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, a été relativement faible depuis 1949. Les logements offerts par la commune vieillissent et les nouvelles constructions restent dans le même schéma : logement individuel, de propriétaire et de grande taille. Il est bon de mettre en évidence le parc locatif sur le territoire communal (29%) qui pourrait permettre aux jeunes ménages de commencer leur parcours résidentiel. 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 Évolution socio-économique

1.7.1 Les activités commerciales, artisanales industrielles et touristiques

➤ Activités artisanales, commerciales et industrielles

La commune de Teillots ne compte actuellement qu'un exploitant forestier qui emploie 2 ou 3 personnes ainsi qu'une brocante.

Des commerces ambulants traversent également le territoire communal tels qu'un boulanger, un épicier, un boucher et un marchand de vin.

➤ Activités touristiques

Le canton de Hautefort, riche de son histoire présente, une activité touristique relativement importante. Comme l'ensemble du canton, la commune est traversée par des chemins de randonnée qui permettent de découvrir le territoire de l'intérieur.

1.7.2 Les activités agricoles

La commune de Teillots possède un territoire communal occupé à 96% par la SAU.

Depuis 1979, la commune de Teillots connaît une diminution constante du nombre de ses exploitations puisqu'elle a perdu 3 exploitations en 20 ans. Sur cette même période, la commune a seulement perdu 1 exploitation professionnelle.

De même, la SAU a également connu une augmentation sur ces 20 dernières années en passant de 735 à 963 ha.

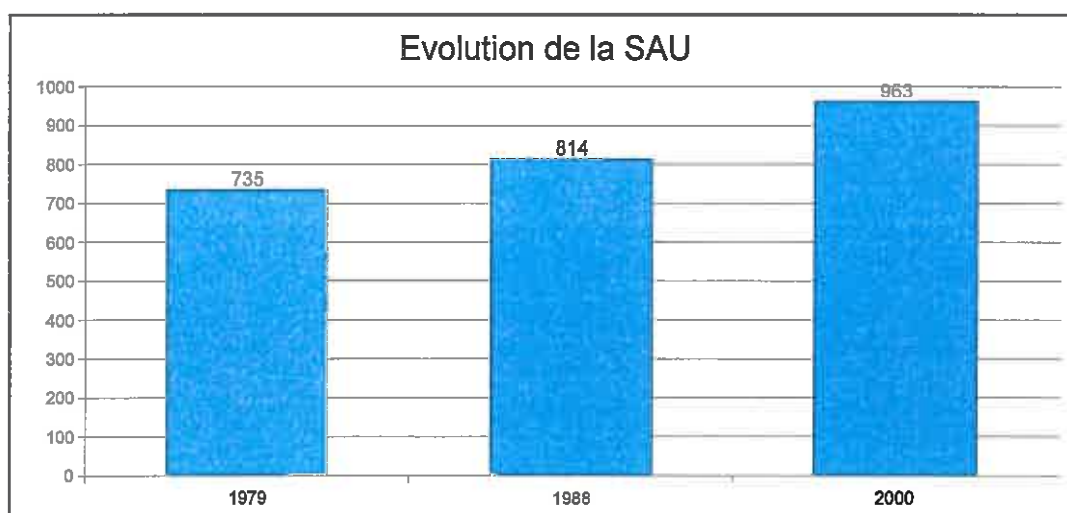




Figure 17 : Évolution de la SAU au sein de la commune de 1979 à 2000

Les parcelles sont très diverses. Elles peuvent être très grandes lorsque la topographie et la pratique agricole s’y prêtent.



Figure 18 : Des larges parcelles ouvertes

1.7.2.1 Activités actuelles et perspectives

Au recensement de 2000, le nombre total d’exploitation atteignait 19, pour 13 exploitations professionnelles, soit 68%.

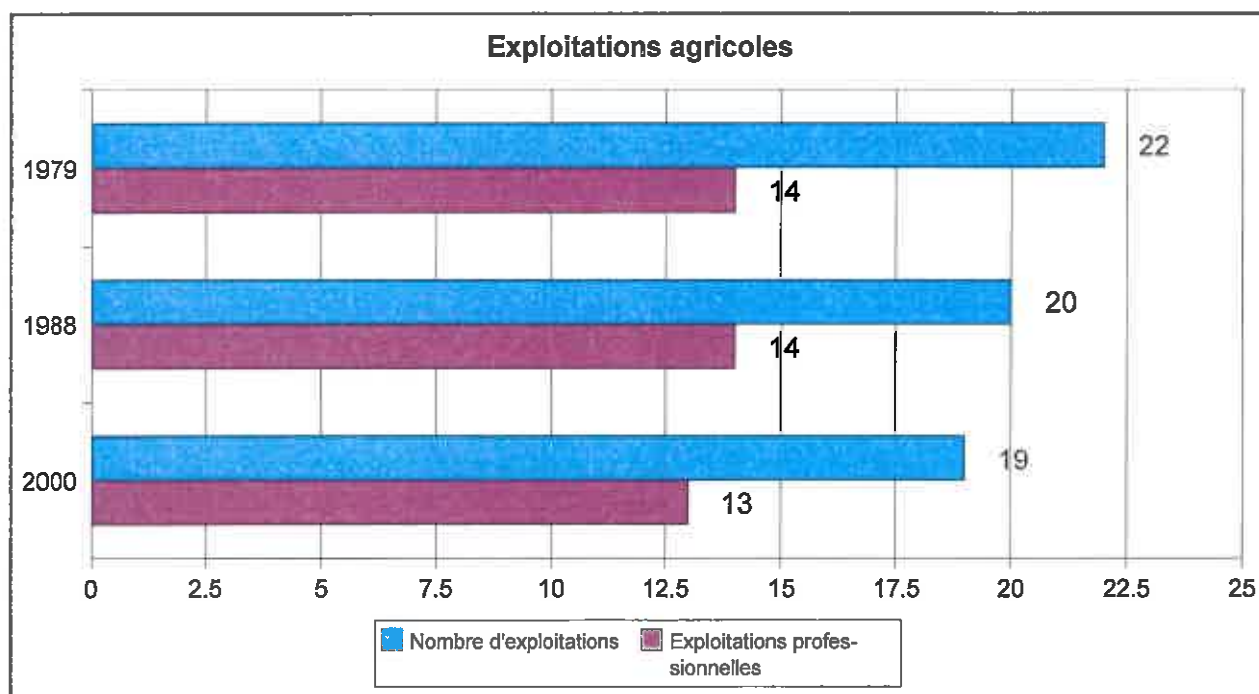


Figure 19 : Évolution du nombre d’exploitations





Le nombre d'exploitations est donc en diminution, toutefois, cette diminution est relativement faible comparée à d'autre commune de la communauté de communes, avec la disparition de seulement 13% des exploitants. La SAU moyenne par exploitation a, elle, augmentée en passant de 33 ha à 51 ha en 20 ans.

Dans l'avenir, il est probable que le nombre d'exploitations va encore diminuer, les exploitations seront ainsi toujours plus grandes. En effet, le regroupement des terres risque d'augmenter à la suite de l'arrêt de certains exploitants arrivant à l'âge de la retraite, ce qui est confirmé par le fait que 74% des chefs d'exploitations ont plus de 40 ans.

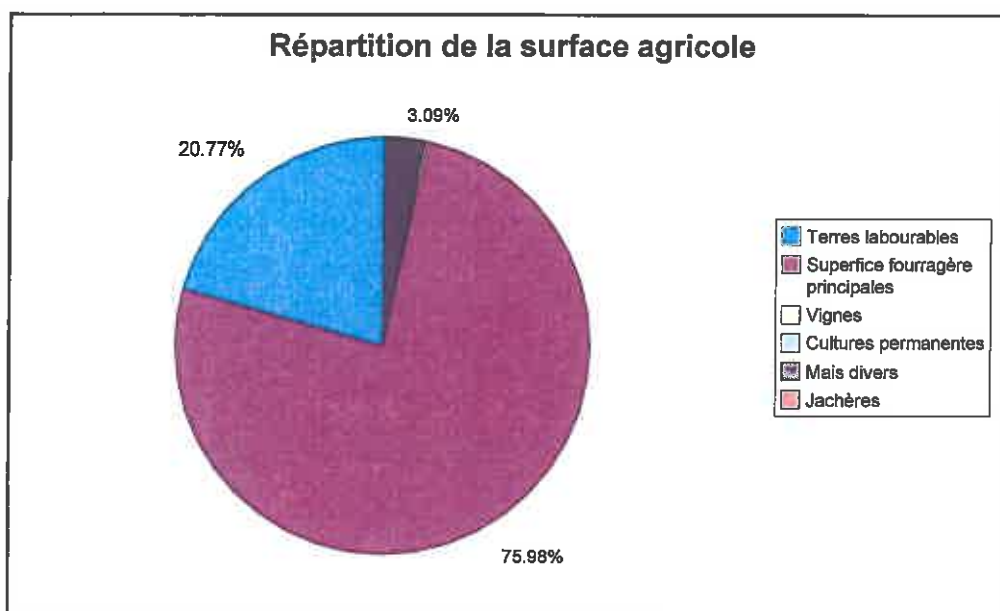


Figure 20 : Répartition de la SAU en 2000

La SAU totale de la commune est de 963 ha, dont 26% sont occupés par des terres labourables. L'importance de la superficie fourragère principale (933 ha soit 97% de la SAU) met en évidence l'importance de l'élevage dans l'activité agricole de la commune.

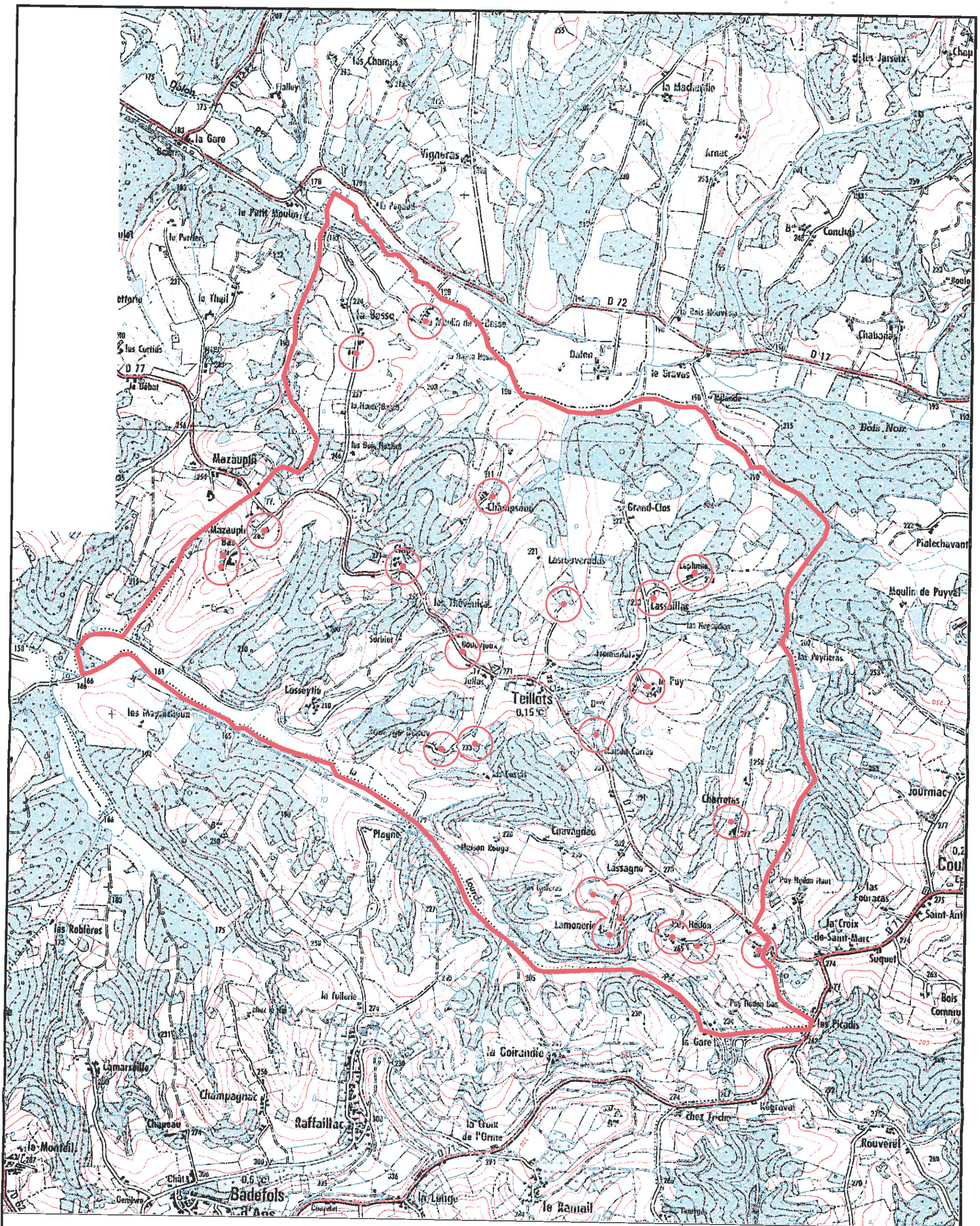
En effet, si l'on s'intéresse aux activités des différentes exploitations, on observe l'importance des élevages bovins (16 exploitation sur 19 possèdent un élevage bovin).

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

Figure 21 : Localisation des bâtiments agricoles

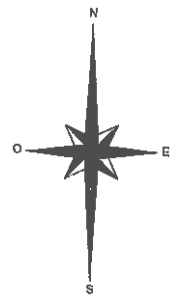
Bâtiments agricoles





Carte communale de Teillots

Localisation des batiments d'élevage

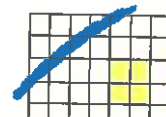


UPS04430

Imprimé le 20/06/2006

Echelle : 1/20000

Réalisé par : VS



G2C environnement



1.7.2.2 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 Teillots, 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.

1.7.2.3 Plans d'épandage

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





1.8 Équipements et services

1.8.1 Écoles et services à l'enfance

La commune de Teillots est en regroupement pédagogique avec la commune de Hautefort, un ramassage scolaire est réalisé par le Conseil Général.

1.8.2 Équipements collectifs, culturels et sportifs

La commune ne compte aucun équipement collectif.





1.9 Accès, desserte et déplacements

La commune de Teillots est desservie par un réseau routier relativement dense. Le territoire communal est notamment desservi par la route départementale D77 qui traverse la commune au niveau du bourg selon un axe sud-est/nord-ouest, en suivant la ligne de crête.




La liaison entre le bourg et les différents hameaux de la commune est alors assurée par des voies communales qui sont toutes au départ de la départementale D77 et présentant un axe nord-est/sud-ouest.

La commune compte également quelques chemins, prolongeant les voies communales et permettant d'accéder aux zones les plus éloignées de la commune.

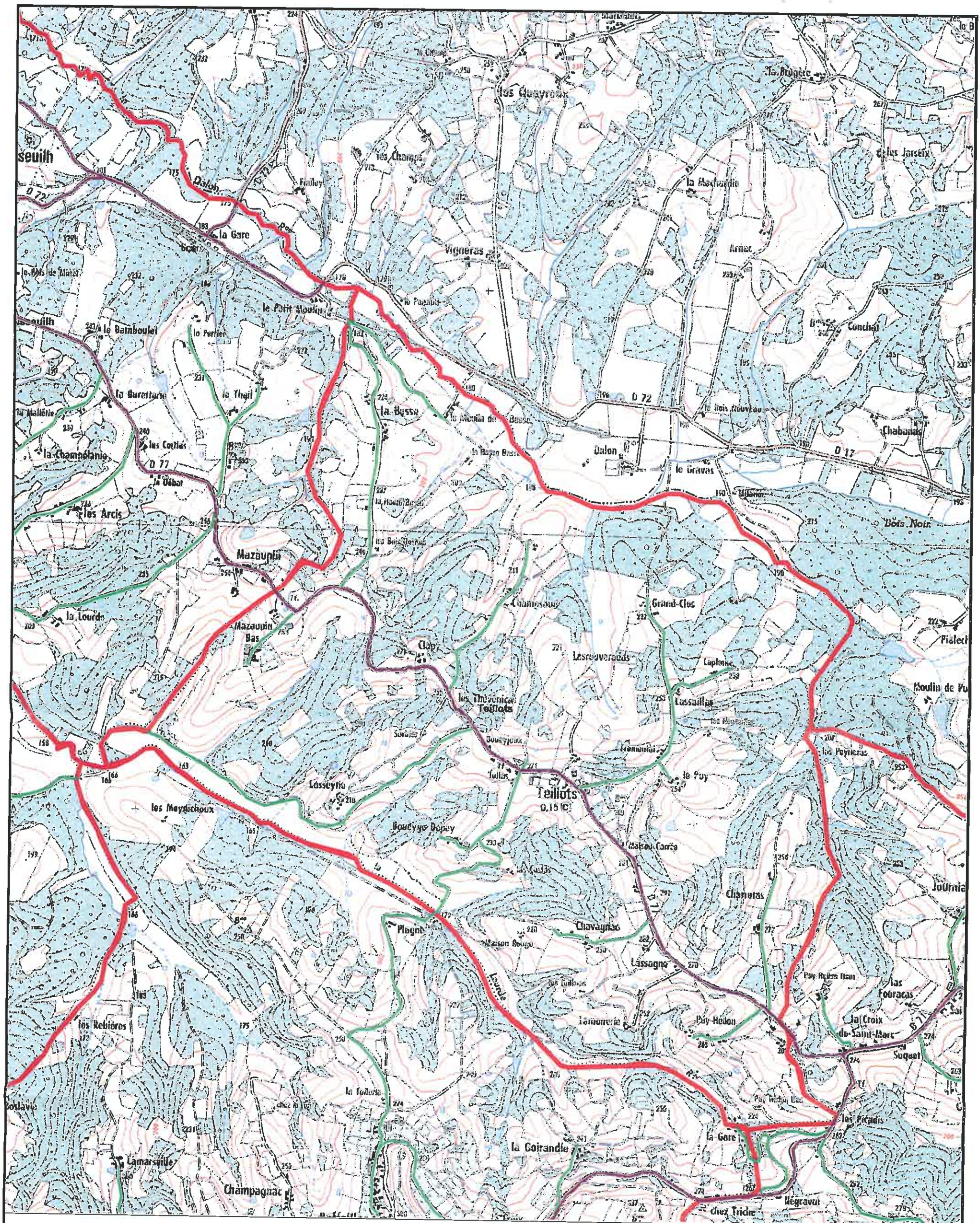
Il faut noter que l'ensemble des voies communales est goudronné et de bonne qualité.

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

Figure 22 : Le réseau routier de Teillots

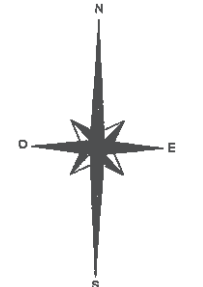
-  Voie départementale
-  Voie communale
-  Chemin rural





Commune de Teillots

Carte du réseau routier



UPS 04430	Imprimé le 20/06/2006
Echelle : 1/20000	 GZC environnement
Réalisé par : VS	



1.10 Réseaux, risques naturels et bruit

1.10.1 Réseaux

1.10.1.1 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.

1.10.1.2 Électricité

La commune appartient au syndicat d'électrification de l'Auvézère. 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.

1.10.1.3 Assainissement

L'ensemble du territoire communal est en assainissement non collectif. En effet, les constructions étant très éloignées les unes des autres, un système d'assainissement collectif n'était pas envisageable.



1.10.2 Les risques majeurs

1.10.2.1 Risques identifiés

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

- Sinistres liés au risque sécheresse,
- Le risque termites : la totalité de la Dordogne est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

1.10.2.2 Catastrophes naturelles recensées

	Début	Fin	Date de l'arrêté	Date de publication au J.O.
Tempête	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1992	31/12/1996	17/12/1997	30/12/1997
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982





2 Justification du choix de zonage





2.1 Perspectives d'accueil et besoin foncier

La commune de Teillots compte, en 1999, 137 habitants, et pourrait accueillir, dans les 10 ans à venir, 50 habitants supplémentaires et ainsi atteindre les 200 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	2.8
Superficie parcellaire moyenne pour la construction neuve	2 500 m ²
Coefficient de sécurité	3

Ainsi, 50 habitants supplémentaires correspondent à environ 17 habitations supplémentaires, soit une superficie de :

$$17 * 2\,500 \text{ m}^2 = 4\,250 \text{ m}^2 \text{ soit } 4,25 \text{ hectares}$$

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 :

$$4,25 * 3 \approx 13 \text{ hectares.}$$

Ainsi, il est souhaitable que la superficie de la zone où les constructions sont autorisées soit voisine de **13 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 Teillots 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 : 4,5 hectares Disponibile : 2,2 hectares	Le choix de cette zone est lié à la volonté de renforcer le centre bourg. De forts enjeux paysagers sont présent le long de cette route départementale avec des vues directes sur le château de Hautefort	Zone sensible : pour toute construction ou rénovation prendre l'attache des personnes compétentes et du matériel pédagogique (cahier de recommandations territoriales) tenu à disposition
Les Bois Rosiers	Totale : 1 hectare Disponibile : 0,8 hectares	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.	
Grand Clos Est	Totale : 2,3 hectares Disponibile : 1,7 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.	
Fromental	Totale : 0,8 hectares Disponibile : 0,7 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 est limitée au Sud par la présence d'un bâtiment d'élevage sur la parcelle 69	Zone sensible : pour toute construction ou rénovation prendre l'attache des personnes compétentes et du matériel pédagogique (cahier de recommandations territoriales) tenu à disposition





Les Poiriers du Four	Totale : 2,3 hectares Disponible : 2 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	
Puy Redon Haut	Totale : 1,4 hectares Disponible : 1,4 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. De plus l'habitat présent est de type neuf, ainsi les nouvelles constructions trouveraient facilement leur place. La zone trouve comme limites au Sud et à l'Est, deux bâtiments d'élevages sur les parcelles 100 et 182.	Puy Redon est une zone sensible : pour toute construction ou rénovation prendre l'attache des personnes compétentes et du matériel pédagogique (cahier de recommandations territoriales) tenu à disposition
Thévénica	Totale : 1,1 hectares Disponible : 1 hectare	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.	
Les Picadis	Totale : 0,5 hectares Disponible : 0,5 hectares	Le choix de cette zone est lié à une bonne desserte, à la présence de grandes parcelles planes.	
Jullas	Totale : 0,8 hectares Disponible : 0,5 hectares	Le choix de cette zone est lié à une bonne desserte, à la présence de grandes parcelles, le souhait d'affirmer l'existence de ce groupe d'habitations, un peu en recul du Bourg Le développement de cette zone devra se faire le long de la voirie communale, permettant ainsi d'éviter toute nouvelle sortie sur la route départementale.	





La superficie totale du secteur constructible est donc de 15,2 hectares, pour une superficie disponible de 11,6 hectares. Cette superficie disponible est légèrement inférieure au 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*

Aucune zone d'activités n'est délimitée sur le territoire de la commune.

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





3.1 Incidences générales

L'élaboration de la Carte Communale de la commune prend en compte les différents paramètres environnementaux caractéristiques du territoire, de façon à les préserver et à les concilier avec les objectifs de développement. Ces objectifs de développement restent mesurés et ont pour base le souhait de conserver l'identité du village tout en soutenant la vie locale.

La carte communale doit d'autre part chercher à valoriser l'image de la commune en préservant au mieux les cônes visuels d'intérêt. La maîtrise du développement urbain s'inscrit dans une démarche volontariste de préserver le patrimoine initial (paysager, environnemental, écologique, architectural) et de le faire bénéficier des mutations à venir.

Les zones naturelles, protégées ou non, les espaces agricoles, les éléments architecturaux et paysagers d'intérêt ont été traités dans un souhait général de conservation et de mise en valeur : le développement urbain est réservé à des zones adaptées et réfléchies, dont la taille, la capacité d'accueil et la localisation sont respectueuses de l'environnement. A proximité immédiate des zones agglomérées existantes, elles sont en accord avec des objectifs de développement raisonnés



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 23 : Incidence du zonage sur le massif boisé

❖ Les espaces agricoles

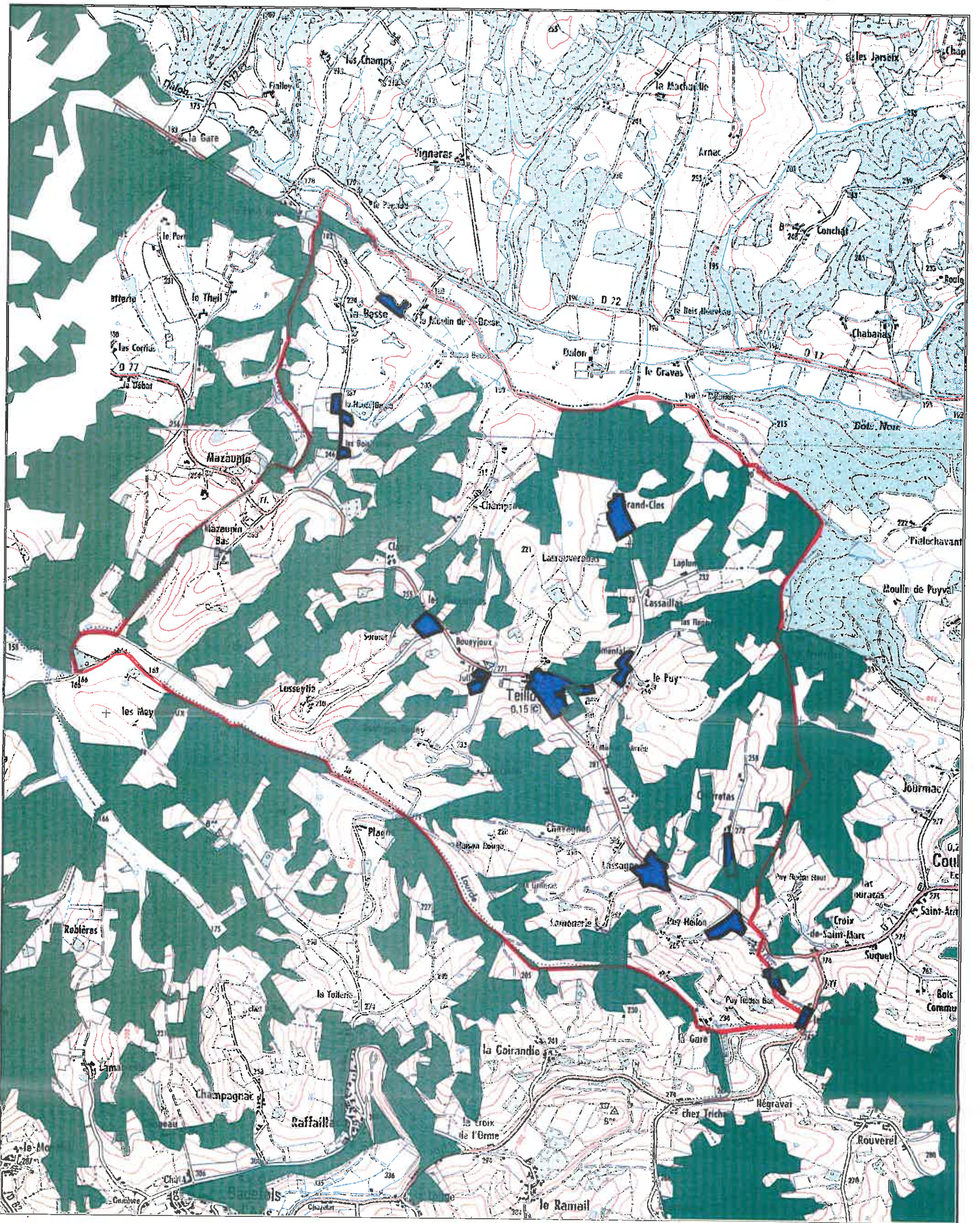
Les zones agricoles ont également été prises en compte dans l'élaboration de la carte communale, un périmètre de protection a été appliqué pour chaque bâtiment d'élevage, évitant ainsi tout risque de conflit de voisinage avec les futures zones constructibles. De plus, les grands espaces agricoles ainsi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

Figure 24: 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.

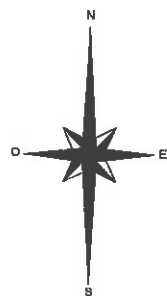




0 800 m

Carte communale de Teillots

Incidence du zonage sur la massif boisé



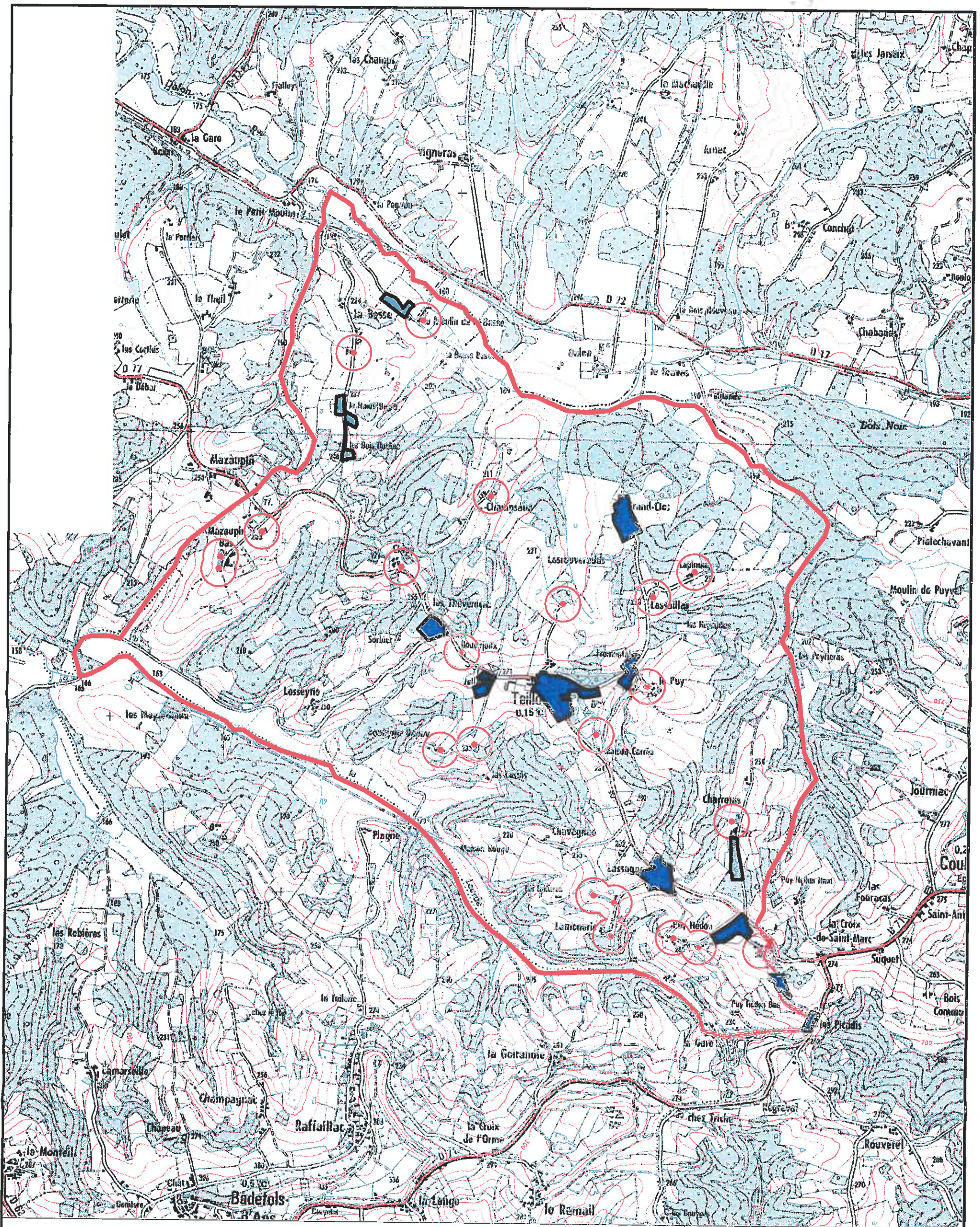
UPS04430

Imprimé le 20/06/2006

Echelle : 1/20000

Réalisé par : VS





0 800 m

Carte communale de Teillots

Incidence du zonage sur le monde agricole

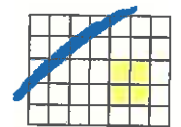


UPS04430

Imprimé le 20/06/2006

Echelle : 1/20000

Réalisé par : VS



G2C environnement