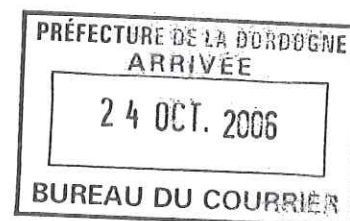


COMMUNE DE BROUCHAUD

CARTE COMMUNALE



Pièce n°1

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral du 15 DEC. 2006

Pour le Préfet et par délégation,
La Chargée de Mission Institutions,
Urbanisme, Marchés Publics

Sandrine DIAS

S O M M A I R E

PREAMBULE

A - DIAGNOSTIC

- A.1. Présentation de la commune
- A.2. Analyse quantitative de l'évolution récente
- A.3. Analyse de l'état initial et de l'environnement

B - LES CHOIX DE LA COMMUNE

- B.1. Les Choix, Généralités
- B.2. Les Choix, Délimitations des secteurs

C - EVALUATION DE L'INCIDENCE DES CHOIX

- C.1. L'activité économique. Précisions de développement
- C.2. Les équipements publics et les services
- C.3. Espaces naturels et agricoles – Sites et paysages
- C.4. Patrimoine bâti
- C.5. Les risques majeurs

D – SERVITUDES PUBLIQUES ET INFORMATIONS UTILES

PREAMBULE

Généralités :

La Commune de BROUCHAUD ne dispose d'aucun document d'urbanisme. Le Règlement Nationale d'urbanisme s'applique donc sur le territoire communal. La règle de la constructibilité limitée s'oppose notamment aux constructions nouvelles à usage d'habitation en dehors des parties actuellement urbanisées où seules sont autorisées :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- sous certaines conditions des constructions et installations sur délibération motivée du conseil municipal.

Afin de maîtriser le développement de l'urbanisation à partir du projet communal évoqué ci-dessous, le conseil municipal a décidé l'élaboration de la carte communale.

Le régime juridique des cartes communales :

Les articles L.124-1, L.124-2, L.124-3 et L.124-4 du Code de l'urbanisme précisent le caractère législatif des cartes communales et leur donnent le statut de document d'urbanisme, notamment par le fait que :

- elles se situent dans le même titre du Code de l'urbanisme qui traite des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme ;
- elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation ;
- leur durée de validité n'est plus limitée ;
- elles sont opposables aux tiers après leur approbation ;
- elles permettent le transfert aux communes des compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

Modalités d'élaboration :

La procédure d'élaboration est conduite par le maire.

Le contenu du document :

En application des articles L.124-1 et L.124-2 du Code de l'urbanisme, les cartes communales doivent

- préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme définies par les articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'urbanisme (appelés aussi règlement national d'urbanisme ou R.N.U.) ;
- délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, 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.

Le dossier de carte communale :

Il se compose d'un rapport de présentation et d'un ou des documents graphiques.

Le rapport de présentation :

Il analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique.

Il explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1 de Code de l'urbanisme, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées.

Il évalue l'incidence des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Les documents graphiques (plans de zonage) :

Ils délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, 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.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Les documents graphiques (plans de zonage) sont des documents fondamentaux de la carte communale car ils définissent des zones où la réglementation de l'urbanisation s'effectuera, dans les secteurs où les constructions sont autorisés, par application des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

A - DIAGNOSTIC

A.1. – PRESENTATION DE LA COMMUNE

A.1.a – Situation Géographique :

La Commune de BROUCHAUD est située à 27 Km à l'Est de PERIGUEUX, chef-lieu d'arrondissement et du département, et fait partie du canton de THENON (12 km). Elle est contiguë (à partir du nord dans le sens des aiguilles d'une montre) aux communes de SAINT PANTALY D'ANS, GABILLOU, AJAT, LIMEYRAT, MONTAGNAC D'AUBEROCHE, CUBJAC, LA BOISSIERE D'ANS.

La commune de BROUCHAUD est située en dehors des axes routiers importants du département, RN 21, RN89, A89.

La liaison avec PERIGUEUX et son agglomération, principal centre économique, est assurée par la Route Départementale n° 67E via CUBJAC.

La Route Départementale n°68 traverse également la commune dans le sens Nord Ouest / Sud Est et permet la liaison entre CUBJAC et THENON (chef-lieu de canton).

L'accès à l'Autoroute A89 peut s'effectuer à SAINT LAURENT SUR MANOIRE (20km), coté est de PERIGUEUX ou à LA BACHELLERIE (20km), coté Ouest de TERRASSON.

A.1.b – Caractéristiques physiques – milieu :

Le territoire de la commune couvre une superficie de 1194ha, dont 567ha de bois et forêts. Géographiquement, la commune est traversée du sud au nord par la rivière « Le Blâme » affluent de l'Auvézère, et formant une vallée à fond plat de 300 à 400 mètres de large (altitude 137m). La source du Blâme se situe sur la commune au « Puits de Bontemps » qui est une résurgence aménagée sous forme de puits dont le fonctionnement est directement lié aux fluctuations du niveau des circulations karstiques les moins profondes. La Soue est un ruisseau qui s'écoule vers l'Ouest à partir du bourg de SAINTE ORSE et rejoint le Blâme en amont du bourg de BROUCHAUD.

De part et d'autre de ces vallées, les villages sont implantés sur les hauteurs : la **Prunerède** (160m), **La Meyssellie** (170m), **La Rue** (170m), **La Roussellie** (160m), **Puybouchey** (220m), **La Gilardie** (170m), **Saint Just** (180m). Le bourg de **BROUCHAUD** est quant à lui au pied de la vallée du Blâme.

Dans l'inventaire des espaces naturels sensibles du département, le territoire de BROUCHAUD est situé dans la zone de causse de THENON.

- les Causses, plateaux calcaires aux sols maigres et pierreux où le relief dépend des combes, longues vallées sèches où s'accumulent une argile rougeâtre et des dolines, dépressions circulaires à fond argileux. Ces paysages de Causses sont caractérisés par une alternance de couverture forestière importante composée principalement de chênes pubescents, des landes et des pelouses rares.

A.2. ANALYSE QUANTITATIVE DE L'EVOLUTION RECENTE :

Années	1975	1982	1990	1999	2004
Population	194	161	212	178	235 (estimation)
Evolution	-33	+51	-34	+57	
Naissances	11	15	13		
Décès	22	18	23		
Solde naturel	-11	-3	-10		
Solde migratoire	-22	54	-24		

Aux cours des années 90, on constate une baisse de la population. En effet, entre les deux derniers recensements, on a enregistré un déficit global de 34 habitants. Elle s'explique par un nombre des naissances très inférieur à celui des décès (13 pour 23 soit -10 personnes) et par un départ de 24 habitants. En revanche, une estimation faite en de 2004 montre une augmentation de population. Cette augmentation est due principalement à l'arrivée de jeunes couples avec enfants qui ont acheté des maisons vacantes sur la commune.

La part des jeunes de moins de 20 ans dans la population totale se situe à la moyenne observée dans le département, soit 19,7%.

Celle des personnes âgées de 75 ans et plus (15,7%) est nettement au dessus de la moyenne départementale (11,9%).

A.2.1 Evolution de la population active :

La population active représente 57 personnes, soit 32% de l'ensemble de la population de la commune. Plus de la moitié d'entre elles (67%) ont leur activité en dehors de la commune, principalement dans l'Agglomération de PERIGUEUX.

A.2.2 Evolution des constructions et de l'habitat :

La commune compte 162 logements répartis en 76 résidences principales, 72 résidences secondaires (44,4%) et 14 logements vacants. La plupart des constructions sont anciennes : 54 seulement ont été construites après la dernière guerre, soit une proportion de 33,3%, alors qu'elle est de 57,8% pour l'Arrondissement. Les maisons individuelles ou anciennes fermes forment l'essentiel des résidences. Il n'y a aucun immeuble collectif. La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 89,5% des ménages.

A.2.3 Evolution de la pression foncière :

Depuis 2000 il a été délivré 8 permis de construire pour des maisons individuelles.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Permis de construire Maison individuelle	0	1	1	2	4	4
Permis de construire Rénovation ou extension	5	4	4	4	4	0
Certificat d'urbanisme	1 positif	2 positifs	6 positifs	1 positif	6 positifs	5 positifs
Certificat d'urbanisme	0	6 négatifs	6 négatifs	0	3 négatifs	1 négatifs

Les demandes d'autorisation d'urbanisme connaissent une forte progression à partir de 2001. Il est à noter que beaucoup de certificats d'urbanisme reçoivent une décision négative pour être situés en dehors des parties actuellement urbanisées.

Le nombre de dossiers d'autorisations d'urbanisme, PC CU confondus, n'est pas révélateur d'une importante pression foncière sur la commune de BROUCHAUD.

A.2.4 Equipements publics -services :

Il n'y a plus de structure scolaire sur la commune. Les enfants de la commune vont principalement sur l'école de CUBJAC.

La plupart des services publics dont la commune bénéficie sont régis dans le cadre d'une coopération intercommunale. Ces services sont le syndicat d'électrification de PERIGUEUX-EST, le syndicat d'alimentation en eau potable de la vallée de l'Auvézère, le syndicat pour la collecte et le traitement des ordures ménagères (SMD3).

La commune ne possède aucun réseau public d'assainissement.

A.3. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT:

A.3.1 Milieux naturels, paysage et sites :

Dans l'inventaire des entités paysagères et des richesses naturelles du département, le territoire de BROUCHAUD se situe dans le Causse de THENON.

Ce causse est issu d'une assise jurassique, composée majoritairement de calcaires hétérogènes. Les formes paraissent plus lourdes et le relief moins imposant que dans les autres causses périgourdins.

A proximité du Blâme, la vallée aux sols humides est occupée presque exclusivement par les prairies. Des peupliers ponctuent le paysage.

Les versants sont occupés presque exclusivement par des massifs boisés qui donnent un aspect très caractéristique au paysage.

Les plateaux calcaires aux sols maigres et pierreux sont occupés soit par des clairières agricoles aux formes irrégulières, soit par la forêt de feuillus composées de taillis de chênes pubescents de forme « rabougrie » et peu dense en alternance avec des landes et des pelouses rares.

A.3.2 Patrimoine architectural :

Sur le territoire communal l'architecture traditionnelle est assez simple. Ce sont surtout des constructions réalisées en pierres calcaires sèches et claires qui sont souvent apparentes. Leurs toits ont des pentes fortes et sont couverts avec des tuiles plates.

Les hameaux anciens tels que la Meyssellie, Prunerède, La Gilardie, Puybouchey, présentent un tissu architectural très resserré. Par contre, le Bourg, La Roussellie et Saint Just présentent un habitat plus dispersé.

Dans la campagne, des cabanes en pierres sèches et des murets marquent fréquemment le paysage ; alors qu'ils sont le signe d'une activité humaine passée (champs, limites de parcelles), ils se retrouvent très souvent maintenant dans des bois ou des friches.

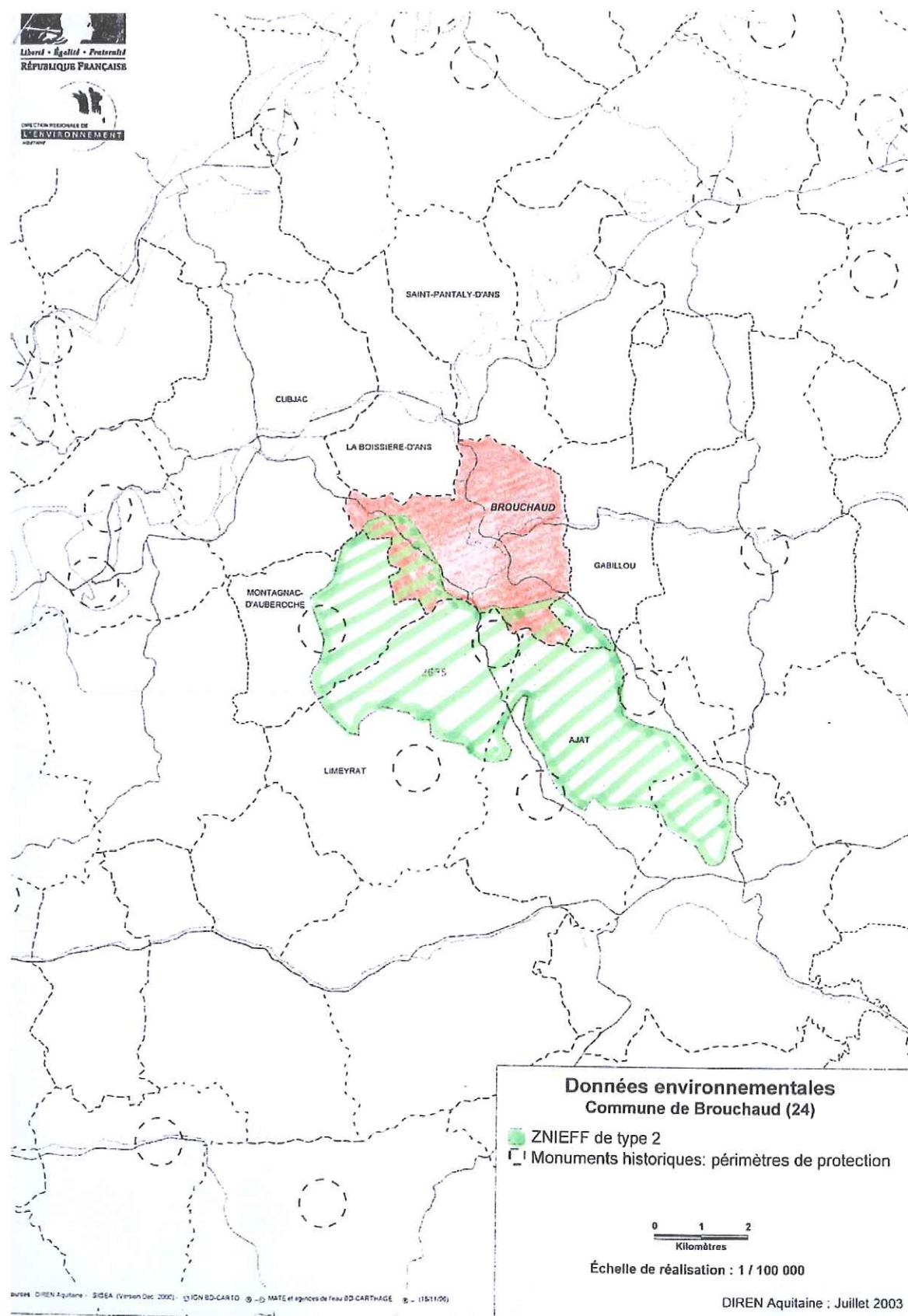
A.3.3 Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) :

Au titre des protections des espaces naturels et au vu des inventaires scientifiques menés à l'initiative des Services de l'Etat, les parties Sud et Sud Est de la commune sont englobées dans la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF de Type II : n°2655) du Causse de THENON.

L'existence d'une ZNIEFF ne signifie pas qu'une zone soit protégée réglementairement : il appartient donc à la commune de veiller à ce que les documents d'aménagement assurent sa pérennité, comme le stipule la Loi.

Il pourrait être envisagé ultérieurement, en accord avec le (ou les) propriétaire(s) concerné(s), quelques mesures de gestion destinées à assurer le maintien de la valeur biologique de la zone. Le maintien d'une telle zone dans la commune peut constituer, outre la conservation d'un patrimoine biologique irremplaçable, une valorisation de la commune :

- Intérêt esthétique
- Intérêt pour la chasse comme zone de repeuplement
- Intérêt pédagogique et récréatif pour les enfants : classes vertes,
- Intérêt pour le développement local



B - LES CHOIX DE LA COMMUNE

B.1. LES CHOIX, GENERALITES:

La commune de BROUCHAUD ne disposant pas d'un document d'urbanisme, la règle de constructibilité limitée (article L.111-1-2 du Code de l'urbanisme) s'applique sur le territoire et s'oppose notamment aux constructions nouvelles à usage d'habitation en dehors des parties actuellement urbanisées.

Afin de maîtriser le développement de l'urbanisation à partir du projet communal évoqué ci-dessous, le conseil municipal a décidé l'élaboration de la carte communale.

Les zones où les constructions nouvelles seront autorisées comprennent essentiellement les parties actuellement urbanisées plus ou moins étendues suivant le lieu. Par ailleurs, des zones situées à proximité immédiate d'habitations existantes, considérées à ce jour comme étant des secteurs non urbanisés de la commune, mais ayant vocation à le devenir, seront classées en zone constructible.

Dans le cadre de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, le projet communal recherche notamment :

- un équilibre entre le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages ;
- des capacités de construction adaptées en évitant les développements urbains linéaires trop conséquents (seulement dans le cas de comblement de poches encore non urbanisées sur des linéaires déjà amorcés) ;
- l'utilisation économe de l'espace rural et la préservation des milieux, sites et paysages naturels, la sauvegarde du patrimoine bâti, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature ;
- éviter le mitage du territoire ;

Les choix de la commune ont été arrêtés en fonction des éléments suivants :

- les terrains classés en zone constructible, par leur diversité, doivent permettre l'installation de résidents sur le territoire communale ;
- le patrimoine bâti est préservé par le choix des zones constructibles et le classement de certaines zones en lieux d'insertion sensible;
- les zones naturelles sont respectées en autorisant l'urbanisation future uniquement dans les lieux où des constructions, avec une densité plus ou moins forte, existent déjà.

Par ailleurs, la quantité et la situation des terrains rendus disponibles à la construction restent compatibles avec la capacité du réseau routier. Les terrains peuvent être desservis dans des conditions suffisantes.

En ce qui concerne les réseaux d'alimentation en énergie électrique et en eau potable, les terrains sont pour la plupart raccordables directement.

En cas d'insuffisance de ces réseaux, la commune se réserve la possibilité de mettre en œuvre la procédure de la P.V.R. (Participation pour Voies et Réseaux), conformément aux dispositions offertes par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi S.R.U.) du 13 décembre 2000 et par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 permettant le financement de la voirie et/ou des réseaux par les propriétaires des terrains ou par les bénéficiaires des autorisations de construire. En cas d'application, ces dernières permettront à la commune, d'une part, d'assurer le financement des équipements par les propriétaires intéressés, d'autre part, de favoriser, grâce à l'engagement financier de ces propriétaires, une urbanisation globale des secteurs concernés.

Dans le cas où la commune n'aurait pas recours à cet outil d'aménagement et où des terrains ne sont pas desservis par l'un ou l'autre des deux réseaux d'alimentation en énergie électrique et en eau potable, les permis de construire ne pourront être accordés si l'autorité qui les délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les travaux portant sur ces réseaux et nécessaires pour assurer la desserte des terrains doivent être exécutés (Article L.421-5 du code de l'urbanisme).

B.2. LES CHOIX , DELIMITATIONS DES SECTEURS:

B.2.1 PUYBOUCHET (zone U) :

Hameau d'habitat essentiellement ancien, il s'est développé avec quelques habitations au sud et au nord. La zone U reprend le bâti existant. Une zone U plus petite au sud intègre le développement récent ou en cours de réalisation.

B.2.2 LA GILARDIE (zone U en lieu d'insertion sensible) :

C'est un hameau d'habitat ancien avec une certaine qualité architecturale. La zone U doit permettre la densification de l'ensemble du secteur et notamment au sud, sans qu'il y ait d'impact visuel sur la vallée du Blâme. Dans ce secteur, toute nouvelle construction fera l'objet d'une attention particulière. Les demandes de permis de construire sur ce secteur seront soumis à l'avis du Service Départemental de l'Architecte et du Patrimoine (S.D.A.P.) afin de permettre une intégration paysagère et architecturale (contraintes en terme de volume, de teinte et d'implantation). La consultation préalable de l'Architecte du S.D.A.P. est fortement conseillée avant un dépôt de demande de permis de construire.

B.2.3 SAINT JUST (zone U) :

C'est un hameau d'habitat dispersé le long d'une voie communale légèrement sinueuse. Le village est entouré de bois qui le masque du reste de la commune. La zone U doit permettre la densification de l'ensemble.

B.2.4 LE BOURG - LA PEYRADE (zone U en lieu d'insertion sensible) :

Le bourg a un habitat très peu développé qui se cantonne à la Mairie, l'église, le cimetière, l'ancienne école et quelques habitations situées le long de la Départementale n°67^E. Malgré tout, les constructions existantes présentent une qualité architecturale typique du Causse. La zone U

du secteur a été établie en prévision d'extension possible située entre le bourg et le hameau de La Peyrade. Cela permettra une densification du bourg en réunissant l'ensemble.

Dans ce secteur, toute nouvelle construction fera l'objet d'une attention particulière. Les demandes de permis de construire sur ce secteur seront soumis à l'avis du Service Départemental de l'Architecte et du Patrimoine (S.D.A.P.) afin de permettre une intégration paysagère et architecturale (contraintes en terme de volume, de teinte et d'implantation). La consultation préalable de l'Architecte du S.D.A.P. est fortement conseillée avant un dépôt de demande de permis de construire.

Il est institué un droit de préemption dans les périmètres délimités dans les documents graphiques de la carte communale en vue de la réalisation de logements sociaux avec aménagement du bourg : Section A parcelles 1587, 1666 (partie située entre les parcelles 1624 et 1665), 1602, 445 et 1658.

B.2.5 LA ROUSSELIE (zone U) :

La zone U est étendue à l'ouest du village existant dans un secteur relativement plat, formant une clairière et partiellement desservi par les réseaux (voirie, EDF). Les terrains concernés, pour être constructibles auront comme préalable l'extension des réseaux manquants (par les syndicats ou la commune avec application éventuelle de la Participation pour Voirie et Réseaux). La zone U est étendue également à l'ouest en bordure de la voie communale desservant le village.

B.2.6 LA RUE (zone U) :

La Rue est un hameau situé sur les hauteurs de la vallée du Blâme et visible depuis la Gilardie, la Roussellie. La zone U reprend le bâti existant et s'étend vers le sud et le nord-ouest pour intégrer des constructions plus récentes.

B.2.7 LA MEYSSELIE (zone U) :

La Meyssellie est un village avec un habitat très resserré sur un promontoire dominant la vallée du Blâme. La Zone U reprend le bâti existant avec une extension restreinte à l'ouest pouvant accueillir de futures constructions sans impact visuel.

B.2.8 PRUNEREDE (zone U en lieu d'insertion sensible) :

Le hameau existant présente des qualités architecturales fortes (volumes simples, couvertures pentues, tuiles plates, enduits peu colorés). La zone reprend le bâti existant et s'étend légèrement vers le nord-ouest intégrant des constructions plus récentes.

Dans ce secteur, toute nouvelle construction fera l'objet d'une attention particulière. Les demandes de permis de construire sur ce secteur seront soumis à l'avis du Service Départemental de l'Architecte et du Patrimoine (S.D.A.P.) afin de permettre une intégration paysagère et architecturale (contraintes en terme de volume, de teinte et d'implantation). La consultation préalable de l'Architecte du S.D.A.P. est fortement conseillée avant un dépôt de demande de permis de construire.

B.2.9 LE COMBAL (zone U) :

A l'ouest du Village de la Gillardie, un secteur est actuellement très faiblement construit, ne présentant pas une grande valeur agricole. La zone ouvre à l'urbanisation ces terrains qui sont par ailleurs desservis par les réseaux.

B.2.10 ZONE N :

Le reste du territoire communal est situé en zone N.

Les constructions ne sont pas admises, 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.

C – EVALUATION DE L'INCIDENCE DES CHOIX

C.1. ACTIVITE ECONOMIQUE - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT :

C.1.1 Les activités présentes sur la commune :

L'activité agricole est plus qu'en régression : en effet le recensement agricole de 2000 ne mentionne plus la présence d'exploitation avec cheptel.

Il existe sur la commune une pisciculture, et quelques artisans (un électricien, un plombier, une entreprise de petits travaux, un facteur de piano).

Il n'y a aucun commerce (alimentation, boulangerie, boucherie), aucun service médical paramédical. On peut signaler la présence d'une ferme auberge.

Les pôles de chalandise sont THENON, CUBJAC, LE CHANGE et PERIGUEUX.

C.1.2 Prévisions de développement :

Les prévisions en matière de constructions restent modestes, une moyenne par année de deux ou trois constructions nouvelles paraît raisonnable par rapport à l'évolution récente.

La commune se situe géographiquement à la limite de deux zones, l'une où la population augmente depuis plus de 20 ans et qui correspond à la grande ceinture de l'agglomération périgourdine, l'autre où la population diminue dans le même temps et qui représente les deux tiers du Département.

Les candidats à la construction sont le plus souvent des personnes originaires de la commune ou des communes proches, qui privilégient un cadre de vie agréable, dû à la qualité des espaces naturels ; Ils travaillent généralement sur le bassin d'emploi de PERIGUEUX.

Sur une période de 10 ans, entre 20 et 30 nouvelles habitations devraient être réalisées ; le nombre de terrains potentiellement constructibles peut être estimé à 80 sur le plan de zonage de la carte communale.

Les zones ouvertes à la construction, définies par la commune représentent une superficie utilisable de 20 hectares ce qui représente un potentiel de 80 terrains disponibles.

C.2. EQUIPEMENTS PUBLICS :

C.2.1 Voirie :

Les terrains classés en zone constructible sont le plus souvent desservis par une voie communale ou un chemin rural en bon état d'entretien. La capacité du réseau routier dans son ensemble est compatible avec le zonage arrêté.

C.2.2 Eau potable - Electricité :

Dans la plupart des cas, les terrains sont desservis par les différents réseaux. Les extensions éventuelles de réseaux seront prises en charge par les syndicats concernés dans les conditions de leur propre politique d'aménagement ou par les propriétaires des terrains au moyen d'une participation financière définie par la commune. En tout état de cause, les extensions éventuelles seront l'aboutissement d'une réflexion de la collectivité pour l'aménagement global du territoire communal.

C.2.3 Ordures ménagères :

Les zones constructibles sont déjà situées sur des itinéraires de collecte des ordures ménagères ; les nouvelles constructions s'intégreront ainsi dans les circuits existants sans apporter de contraintes supplémentaires.

C.2.4 Assainissement :

L'assainissement non collectif devra satisfaire aux règles techniques fixées par l'arrêté ministériel du 06 mai 1996.

C.3. ESPACES NATURELS ET AGRICOLES – SITES ET PAYSAGES :

Les espaces naturels et les paysages ont été préservés en ouvrant à l'urbanisation future des zones où l'apport de constructions nouvelles aura un impact faible sur les sites.

L'urbanisation se fera autour et à proximité de secteurs comportant déjà des habitations. En général, les nouvelles constructions viendront agrandir des hameaux existants.

La vallée du Blâme reste protégée, ainsi que les espaces boisés, en particulier dans la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF).

Les espaces agricoles sont préservés de la même manière que les espaces naturels. Les zones constructibles ont été choisies avec pour critère qu'elles ne fassent pas partie de grands ensembles agricoles.

C.4. PATRIMOINE BATI:

La commune prête une attention particulière à ce domaine.

En effet, ainsi que cela a déjà été évoqué, certains hameaux offrent un bâti avec des contraintes architecturales fortes.

Aussi, la commune veillera à ce que les constructions nouvelles ne soient pas de nature « *par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur à porter atteinte au*

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». (article R111.21 du code de l'urbanisme)

C.5. RISQUES MAJEURS :

Phénomènes souterrains

Dans l'inventaire des phénomènes souterrains du département de la Dordogne, on peut noter sur la commune de BROUCHAUD :

Grottes : Village de La Rue

Puits : Puits de Bontemps

Sources : Village de La Rue

Trous : Lieudit « le Gour »

D – SERVITUDES PUBLIQUES ET INFORMATIONS UTILES

Le présent chapitre regroupe des renseignements relatifs aux servitudes et informations utiles qui ont été communiquées par M. le Préfet à M. le Maire de BROUCHAUD. La plupart d'entre elles ont déjà été évoquées au cours des développements du présent rapport.

D.1. PAYSAGES REMARQUABLES :

L'étude départementale a identifié sur la commune une entité paysagère : Les Causses

Paysage dont les principaux points forts sont :

- Le caractère calme, parfois sauvage
- Le petit patrimoine bâti avec une certaine qualité architecturale
- L'intérêt écologique des Causses

D.2. ARCHITECTURE :

Les constructions traditionnelles et notamment leurs volumes constituent sans doute la référence la plus sûre pour les recommandations architecturales.

Aussi, la consultation préalable de l'Architecte du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine est fortement conseillée avant un dépôt de demande de permis de construire pour tout projet situé dans les Zones Insertions Sensibles (S.D.A.P. Hôtel Estignard, 3 rue Limogeanne 24019 PERIGUEUX CEDEX Tél 05 53 06 20 60)

De même, l'assistance des architectes conseils de la DDE ou celle du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et Environnement (C.A.U.E.) peut être demandée préalablement au dépôt de demande de permis de construire (C.A.U.E. – Place Hoche 24000 PERIGUEUX Tél 05 53 08 37 13).

D.3. PLANTATION D'ALIGNEMENT :

La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages met l'accent sur les haies, les talus, les berges et les alignements en général. A ce titre le projet de la carte communale devra tenir compte des alignements les plus remarquables et proposer éventuellement leur préservation en application de l'article L 30-1 du code de l'urbanisme, soit par l'application de l'article L123-7 du même code.

D.4. MITAGE RURAL :

Il y a lieu d'éviter la dissémination excessive des constructions dans l'espace rural parce qu'elles auraient notamment pour effet :

De banaliser le paysage

D'alourdir les coûts de divers services publics, assainissement en particulier

Afin de rendre compatible les activités agricoles avec les zones résidentielles, il conviendra de veiller aux règles d'éloignement et au principe de réversibilité.

D.5. Zones Naturelles d'intérêt Ecologique, Faunistique, Floristique (cf A.3.3. page 10) :

D.6. ASSAINISSEMENT– Loi sur l'eau :

En application de la loi du 13 Janvier 1992, dite loi sur l'eau, les communes deviennent responsables de la gestion de l'assainissement collectif et individuel.

Elles délimitent, après enquête publique :

- les zones d'assainissement non 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 commune de BROUCHAUD qui n'est pas dotée d'un schéma communal d'assainissement, devra avoir fait procéder à l'étude du zonage d'assainissement avant le 31 Décembre 2005, conformément à la loi sur l'eau de Janvier 1992, de manière à prendre en charges les dépenses de contrôle de l'assainissement non collectif.

D.7. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

La commune de BROUCHAUD fait partie du Syndicat d'Eau Potable de la vallée de l'Auvézère. C'est la Compagnie des Eaux et de l'Ozone qui gère la ressource et le réseau de distribution.

La commune de BROUCHAUD ne possède pas de ressource en eau captée pour la consommation humaine sur son territoire.

