

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

Pour la Préfecture de la Dordogne,
la Charge de la Préfecture de la Dordogne,
Urbanisme et Marchés Publics,

Sandrine DIAS

Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral du

21 OCT. 2009

COMMUNE

DE



CUBJAC

Communauté de communes « Causses et Rivières en Périgord »

CARTE COMMUNALE

Révision

Prescrite par une délibération du Conseil Communautaire	24 septembre 2007
Mise à l'enquête publique par arrêté du Président	12 février 2009
Approuvée par une délibération du conseil communautaire	27 Juillet 2009

Pièce n°1 : Rapport de présentation

SOMMAIRE

RAPPEL JURIDIQUE	4
A. DIAGNOSTIC	6
1 - Présentation de la Commune	6
- Situation géographique	6
- Caractères physiques, description des milieux	7
- Facteurs de transformation du paysage	8
L'agriculture	8
Le tourisme et le patrimoine	8
L'urbanisation	8
Les routes et activités	8
2 - Analyse quantitative de l'évolution récente	9
- Evolution de la population de la Commune	9
- La Commune dans son environnement	9
- Evolution des constructions et de l'habitat	9
- Evolution de la pression foncière	10
- Evolution de l'activité agricole	10
- Evolution de l'industrie, du commerce et de l'artisanat	11
3 - Analyse de l'état initial de l'environnement	13
4 – Bilan de l'ancienne carte communale	14
- Mises au point réglementaires	14
5 - Analyse des besoins de la commune	14
B. LES CHOIX DE LA COMMUNE	15
1 - Les orientations retenues	15
2 - Caractéristique des terrains de la zone U	16
3 - Caractéristique des terrains de la zone N	16
4 - Détail des secteurs concernés par la zone U	17
C. EVALUATION DE L'INCIDENCE DES CHOIX	20
1 - L'activité économique – Prévisions de développement	20
- Agriculture et forêt	20
- Artisanat, commerce, services	20
- Activités de loisirs, sportives ou culturelles	20
- Démographie	20
2 - Les équipements publics	21
- Adduction d'eau potable	21

- Electricité	21
- Gaz	21
- Assainissement	21
- Voirie	21
- Equipements scolaires	22
- Services Publics.....	22
- Collecte des ordures ménagères	22
3 - Espaces naturels et agricoles – Sites et paysages.....	23
- Utilisation économe des espaces naturels et ruraux	23
- Protection des espaces naturels et des paysages	23
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles (notamment A.O.C.) et forestières	24
4 - Patrimoine bâti – Ensembles urbains.....	25
- Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti	25
- Développement des secteurs urbanisables	25
5 - Les risques naturels.....	26
- Inondation	26
- Retraits et gonflements des sols du fait de la sécheresse.....	26
- Feux de forêts.....	26
- Les termites	26
- Installations Classées.....	27
- Les phénomènes souterrains.....	27
D. SERVITUDES PUBLIQUES ET INFORMATIONS NECESSAIRES	28
1 - Liste des servitudes fournies dans le PAC.....	28
- Servitude concernant les lignes de transport d'énergie électrique :.....	28
- Servitude relative à la conservation du patrimoine sportif :.....	28
- Servitude concernant les télécommunications :.....	28
2 - Liste des informations nécessaires fournies dans le PAC.....	29
- Archéologie	29
- Règlement de la voirie départementale :	29
- Sécurité Routière	29
3-Autres informations	30
- Défense incendie	30
Annexes	31

INTRODUCTION

RAPPEL JURIDIQUE

Le régime juridique des Cartes Communales

Les Articles L.124-1, L.124-2, L.124-3, L.124-4 du Code de l'urbanisme précisent le caractère législatif de la Carte Communale et lui confèrent le statut de document d'urbanisme (donc opposable aux tiers) notamment par le fait que :

- elle se situe dans le Titre II Livre I^{er} du Code de l'urbanisme au même titre que le Schéma de Cohérence Territoriale et que le Plan Local d'Urbanisme ;
- elle est soumise à enquête publique avant son approbation par le Maire et le Préfet conjointement ;
- elle a désormais un caractère permanent ; le délai de validité limité à 4 ans étant supprimé ;
- elle permet aux communes d'établir une simple cartographie délimitant les zones constructibles et les zones naturelles ;
- la commune dotée d'une carte communale pourra, si elle le souhaite, décider de prendre la compétence pour délivrer les permis de construire, dans les mêmes conditions que les communes dotées d'un PLU.

Selon l'article L.124-2 du Code de l'urbanisme, elle doit être compatible, « s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat ».

La loi Urbanisme et Habitat (2003) a apporté quelques retouches au régime des cartes communales et une modification plus novatrice : selon l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'une carte communale peuvent désormais instituer un droit de préemption.

Modalités de révision

La procédure de révision s'effectue dans le même cadre que celle d'élaboration. Ainsi, elle est conduite par le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale ; le Conseil Municipal ayant décidé de réviser la Carte Communale.

Contenu du document

En vertu 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 ou Règlement National d'Urbanisme (RNU) ;
- délimiter les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Composition du dossier

Il comporte 2 pièces :

- Le rapport de présentation
- Le plan de zonage

Le rapport de présentation : (Art. R.124-2 du Code de l'urbanisme)

Il analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement. Il dresse un bilan de la carte communale en vigueur.

Il explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1 du 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 sa préservation et sa mise en valeur.

Les documents graphiques :

En vertu de l'article R.124-3 du Code de l'urbanisme, ils « délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, 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'un secteur d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, 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.

Dans les territoires couverts par la Carte Communale, 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} ... ».

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} du titre 1^{er} du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme).

Les services de la Direction Départementale de l'Équipement de la Dordogne rappellent que par convention, ces secteurs incluent les périmètres 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 zonage pourront éventuellement comprendre des secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (de type industriel, artisanal, commercial, de tourisme ou de loisirs).

- Reconstruction après sinistre :

Les plans de zonage 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.

A. DIAGNOSTIC

1 - Présentation de la Commune

- Situation géographique

La commune de CUBJAC est située à 20 km à l'Est de PERIGUEUX le chef-lieu d'arrondissement et du département, dans le canton de SAVIGNAC LES EGLISES. Elle est contiguë (à partir du Sud dans le sens des aiguilles d'une montre) aux communes de MONTAGNAC D'AUBEROCHE, BROUCHAUD, LA BOISSIERE D'ANS (canton de THENON), SAVIGNAC LES EGLISES, SAINT VINCENT SUR L'ISLE et LE CHANGE (canton de SAVIGNAC LES EGLISES).

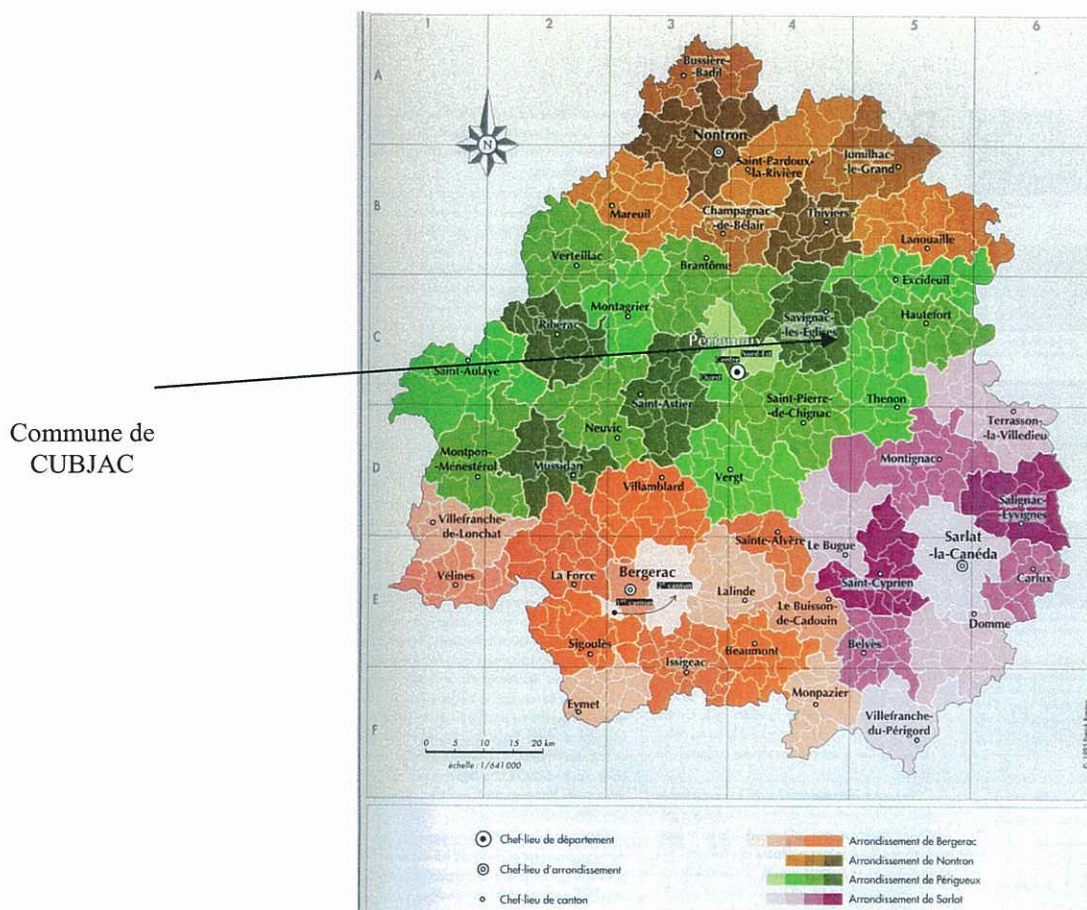
La liaison avec le principal centre économique fréquenté, PERIGUEUX et son agglomération, est assurée par la Route Départementale n° 5 via LE CHANGE et BASSILLAC. La Route Départementale n° 5 se poursuit à l'Est vers HAUTEFORT (à 7 km).

Trois autres routes départementales traversent la commune :

- la R.D. n° 68 depuis SAVIGNAC LES EGLISES (à 7 km au Nord) vers THENON (à 16 km au Sud Est),
- la R.D. n° 69 qui relie la R.D. n° 5 à la Route Nationale n° 21 (à 7 km à l'Est),
- la R.D. n° 5E sur la rive gauche de la rivière Auvézère qui rejoint LE CHANGE (à 6 km au Sud Ouest).

L'accès à l'autoroute A 89 peut s'effectuer à SAINT LAURENT SUR MANOIRE (25 km), du côté Est de PERIGUEUX ou à LA BACHELLERIE (25 km), du côté Est de THENON.

La Commune de CUBJAC couvre une superficie d'environ 2 062 ha.



- Caractères physiques, description des milieux

La Commune est ainsi marquée par deux entités paysagères : Les Causses et Vallées Alluviales.

Dans l'inventaire des espaces naturels sensibles du département, réalisé par le Conseil Général de la DORDOGNE et édité en 1997, le territoire de CUBJAC est situé dans la zone des causses périgourdins, plus précisément dans l'écopays du causse de CUBJAC et de THENON.

La commune s'étend sur 2062 hectares et se classe ainsi parmi les communes dont la superficie totale est supérieure à la moyenne départementale.

Géographiquement, elle est divisée en deux parties par la vallée de « l'Auvézère » (affluent de l'Isle) qui s'écoule de l'Est vers le Sud-Ouest, en traversant le bourg, depuis une altitude moyenne d'environ 111 mètres jusqu'à une altitude moyenne d'environ 108 mètres. La première partie comprend les deux tiers Nord et Ouest de la commune où le relief s'élève progressivement depuis la rivière jusqu'à l'altitude d'environ 220 mètres, autour de la ligne de crête séparant les bassins des vallées de l'Isle et de l'Auvézère. La seconde partie comprend le tiers Sud-Est de la commune où le relief s'élève progressivement depuis la rivière jusqu'à l'altitude d'environ 230 mètres, vers THENON.

La vallée est consacrée essentiellement à l'agriculture et elle est occupée par des prairies en zone inondable, des cultures (maïs) et des noiseraies (noyers). Sur les versants et les coteaux, la forêt domine; elle est composée principalement de chênes pubescents plus ou moins rabougris sur la zone au sol calcaire (plus des trois quarts des coteaux), de châtaigniers, chênes et pins sur la zone au sol plus acide (vers l'Ouest et au Sud). Les coteaux peuvent comporter également de grandes étendues de pâturage à proximité des exploitations agricoles.

En dehors de la vallée principale, des terres cultivées et des noiseraies modèlent le paysage dans les fonds de vallons et les combes.

- Facteurs de transformation du paysage

Plusieurs facteurs sont à l'origine de la transformation de ces espaces :

L'agriculture

L'activité agricole a subi des mutations importantes et multiples qui ont bouleversé 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 est fondamentale car elle implique l'utilisation de techniques nouvelles et la recherche de rentabilité. Le paysage agricole s'en trouve réorganisé et plusieurs effets peuvent être constatés qui ont une influence sur le développement de cette activité :

- l'abandon des terres les moins favorables se généralise, il s'agit principalement des zones de fortes pentes, des vallées secondaires étroites, des vallées sèches, des combes, des petites parcelles isolées. La friche s'y installe et la forêt s'y développera à terme.
- La spécialisation et l'intensification des cultures céréalières conduisent à une simplification des paysages.

Le tourisme et le patrimoine

Le tourisme et les loisirs ont généré des effets paysagers positifs, la présence d'un parc de résidences secondaires participe au maintien d'un patrimoine, qui, en beaucoup de lieux, aurait été abandonné.

Cet effet positif est néanmoins minimisé là où ces résidences secondaires occupent de vastes espaces dont l'entretien s'avère parfois difficile pour des utilisateurs temporaires, souvent présents seulement quelques semaines dans l'année.

L'urbanisation

L'habitat récent dans les espaces ruraux a été favorisé ces dernières décennies par une offre foncière abondante, et le développement de l'automobile. Il s'en est suivi un certain type « d'exode urbain », depuis les principaux pôles vers l'espace rural. Il s'agit d'un habitat diffus et consommateur d'espace, souvent en concurrence avec un monde agricole susceptible de pouvoir cultiver cet espace.

Plusieurs effets sur les paysages sont à souligner :

- Il y a peu d'habitations récentes qui se rattachent au tissu bâti groupé d'un bourg ou de villages, et s'intégrant par l'utilisation de matériaux ou de volumes traditionnels.
- Il y a de nombreuses maisons individuelles implantées en situation isolée, employant des matériaux standardisés, et d'un volume inférieur à celui des constructions traditionnelles. Les volumes bâtis de ces dernières années sont en effet généralement petits, et simples, par rapport à la complexité des hameaux et fermes anciens.
- Le patrimoine bâti est depuis environ un siècle une composante stable du paysage. L'introduction massive de maisons individuelles récentes est de nature à diminuer la force de ce patrimoine bâti ancien dans l'espace rural.

Les routes et activités

La Commune de CUBJAC est traversée par quatre routes départementales :

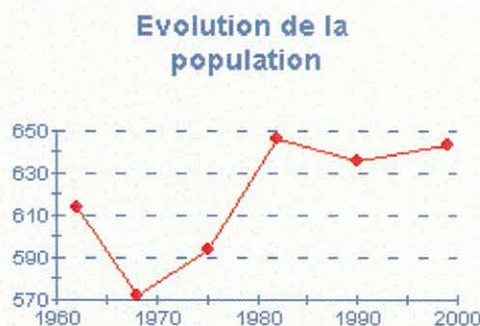
- la RD n°5, qui rejoint PERIGUEUX, via BASSILLAC,
- la R.D. n° 68 depuis SAVIGNAC LES EGLISES vers THENON,
- la R.D. n° 69 qui relie la R.D. n° 5 à la Route Nationale n° 21,
- la R.D. n° 5E sur la rive gauche de la rivière Auvézère qui rejoint LE CHANGE.

Les axes routiers engendrent une urbanisation linéaire hétérogène le long du réseau primaire.

Ce phénomène a un effet négatif sur les paysages qui ne doit pas être accentué dans le projet de révision de Carte Communale car d'une part, la concentration linéaire crée une qualité disparate de paysages et, d'autre part, les paysages perçus depuis la route peuvent être masqués ou filtrés par des éléments gênants, tels que constructions, haies, clôtures, etc.

2 - Analyse quantitative de l'évolution récente

- Evolution de la population de la Commune



Source INSEE, recensement 1999

Après une baisse de la population communale entre 1960 et 1969, cette dernière a fortement augmenté jusqu'en 1982, pour se stabiliser depuis.

Cette stabilisation se fait tout de même encore à la hausse, puisque la variation absolue de la population de 1990 à 1999 est de + 7 personnes et entre 1999 et 2004, de +23 personnes.

La population communale est de 665 habitants en 2004.

- La Commune dans son environnement

La commune a intégré la communauté de communes « Causses et Rivières en Périgord » regroupant CUBJAC, SAINT PANTALY D'ANS, SAINT VINCENT SUR L'ISLE, SAVIGNAC LES EGLISES, MAYAC, COULAURES, SAINT PANTALY D'EXCIDEUIL, SAINT GERMAIN DES PRES et SAINT JORY LASBLOUX. Cette communauté s'étend autour des vallées de l'Auvézère, de l'Isle et de la Loue et doit permettre la mise en commun des compétences exercées par chaque commune isolément, afin d'améliorer et de développer les services offerts à la population locale.

La communauté de communes « **Causses et Rivières en Périgord** » compte 4025 habitants et CUBJAC représente 16,52% de la population intercommunale.

Elle s'étend sur une superficie d'environ 13 283 hectares. Le territoire de CUBJAC en représente plus de 15%.

CUBJAC appartient au canton de SAVIGNAC LES EGLISES qui compte 8359 habitants, pour une superficie de 244 km². Les habitants de la commune de CUBJAC représentent 7,95% des habitants du canton.

CUBJAC appartient à l'arrondissement de la préfecture du département : PERIGUEUX. L'arrondissement regroupe 173 821 habitants, soit une densité de 52 habitants au km². La population de la Commune en représente donc moins de 1 %. Celle de l'arrondissement est en légère hausse par rapport au recensement précédent. En neuf ans, depuis 1990, l'arrondissement a gagné 1 909 habitants.

Dans l'ensemble du département, la population est passée de 386 365 habitants en 1990 à 388 293 habitants en 1999 ; soit un gain de 1 928 habitants.

- Evolution des constructions et de l'habitat

Environ 409 logements sont recensés sur la commune en 1999, dont 270 résidences principales, 128 logements occasionnels ou résidences secondaires et 11 logements vacants. Par rapport au recensement de 1990, le nombre des résidences principales est resté stable, celui des logements occasionnels ou résidences secondaires a progressé de 18 tandis que celui des logements vacants a diminué de moitié.

53 % des logements datent d'avant 1949, alors que ce pourcentage se situe autour de 45 % pour le canton et le département; les constructions sont donc plutôt anciennes.

Les maisons individuelles ou les fermes forment l'essentiel des résidences principales pour seulement 4 immeubles collectifs répertoriés (moins de 1 %), et environ 77 % d'entre elles appartiennent à leurs occupants. CUBJAC, par ces deux dernières caractéristiques, se différencie quelque peu de la moyenne de l'ensemble des communes rurales de DORDOGNE à population comprise entre 500 et 999 habitants (pourcentages respectifs de 2 % et 70 %).

En termes de confort, la présence d'installations sanitaires (douches ou baignoires) est relevée dans l'ensemble des résidences principales à l'exception de 5 d'entre elles. Enfin, 75 % des logements possèdent un chauffage central, le dernier quart disposant d'une installation de chauffage électrique ou de chauffage au bois (fréquent dans les zones rurales).

En 2004, la commune compte 283 résidences principales ; ce qui représente une augmentation de près de 5% depuis 1999.

De nombreux hameaux sont présents sur le territoire communal qui est très étendu.

- Evolution de la pression foncière

De 1998 à 2004, il est délivré par année une moyenne de 25 certificats d'urbanisme et une moyenne de 20 permis de construire. Depuis, l'évolution des permis de construction pour maisons neuves a été importante sur la commune de CUBJAC. Il est recensé en moyenne 6 permis de construire par an depuis 10 ans dont 17 entre 2005 et 2007.

Sur cette période de forte demande de permis de construire, le phénomène semble en partie lié aux nombreuses transactions existant sur le bâti ancien, au profit de non résidents qui achètent des maisons de vacances, les rénovent et à des prix qui ont tendance à s'aligner sur les prix constatés dans des régions attractives pour le tourisme.

Cette hausse des prix de l'ancien incite les jeunes ménages à se lancer dans la construction de maisons neuves, ce qui expliquerait l'augmentation des permis de construire pour maisons neuves sur ces dernières années.

- Evolution de l'activité agricole

La commune de CUBJAC regroupe une dizaine d'exploitations agricoles.

Ces dernières ont nécessité la mise en place d'une dizaine de périmètres de protection d'un rayon de 100 mètres.

Selon le recensement agricole de 2000, sur une période de 20 ans, le nombre d'exploitations professionnelles est resté identique (11), tandis que le nombre d'exploitations non professionnelles - activité d'appoint - a été divisé par deux. Les premières occupent plus de 90 % de la superficie agricole utilisée. Les exploitations de 30 ha et plus, dont le nombre reste stable, progressent de 20 % en superficie agricole utilisée.

L'activité agricole concerne essentiellement :

- l'élevage de bovins pour la production de viande et de lait, d'ovins et de caprins;
- l'élevage des oies et des canards dans la filière gras;
- des cultures céréalières et en plus faible volume du maïs;
- des vergers de noyers (la commune est concernée par l'AOC « Noix du Périgord » (Décret du 2 mai 2002);
- des truffières.

Des systèmes de forage ou pompage permettent l'irrigation d'un peu plus de 40 hectares de terres agricoles.

L'élevage de bovins induit une part importante de superficie fourragère, sur les coteaux où les terrains sont peu propices à d'autres activités et dans les zones inondables de la vallée.

Le type de culture marque fortement le paysage sur une grande partie du territoire communal, notamment dans la vallée.

Le maintien des activités agricoles sur la Commune nécessite de bien définir les zones à urbaniser, afin de ne pas pénaliser l'activité de ces exploitants par la création d'enclaves à l'intérieur de leurs exploitations.

Ainsi, des périmètres de protection (ou d'inconstructibilité) d'un rayon de 100 mètres ont été mis en place dans le projet de Carte Communale autour des stabulations et aucune zone constructible n'a été mise en place à proximité.

- Evolution de l'industrie, du commerce et de l'artisanat

Un nombre relativement élevé d'entreprises (17) ont leur siège à CUBJAC. La prédominance du secteur bâtiment, souvent présent dans les communes rurales, reste bien marquée et nous comptons des entreprises de maçonnerie, de carrelage, de menuiserie, de plâtrerie, de peinture. Ces activités artisanales génèrent un travail salarié conséquent pour la taille de la commune.

7 commerces sont exercés dans la commune et comprennent une boulangerie-pâtisserie, 1 alimentation, 1 boucher, 1 coiffeur, 1 horloger bijoutier et 2 cafés.

Les achats commerciaux de proximité s'effectuent dans le village, tandis que les services et les achats plus importants sont réalisés essentiellement à PERIGUEUX, BOULAZAC et TRELISSAC.

Les professions de santé sont fortement présentes sur la commune où sont installées 4 médecins généralistes, 1 dentiste, 1 pharmacien, 1 kinésithérapeute, 1 service de soins à domicile, ainsi que deux entreprises de transport par taxi et par ambulance.

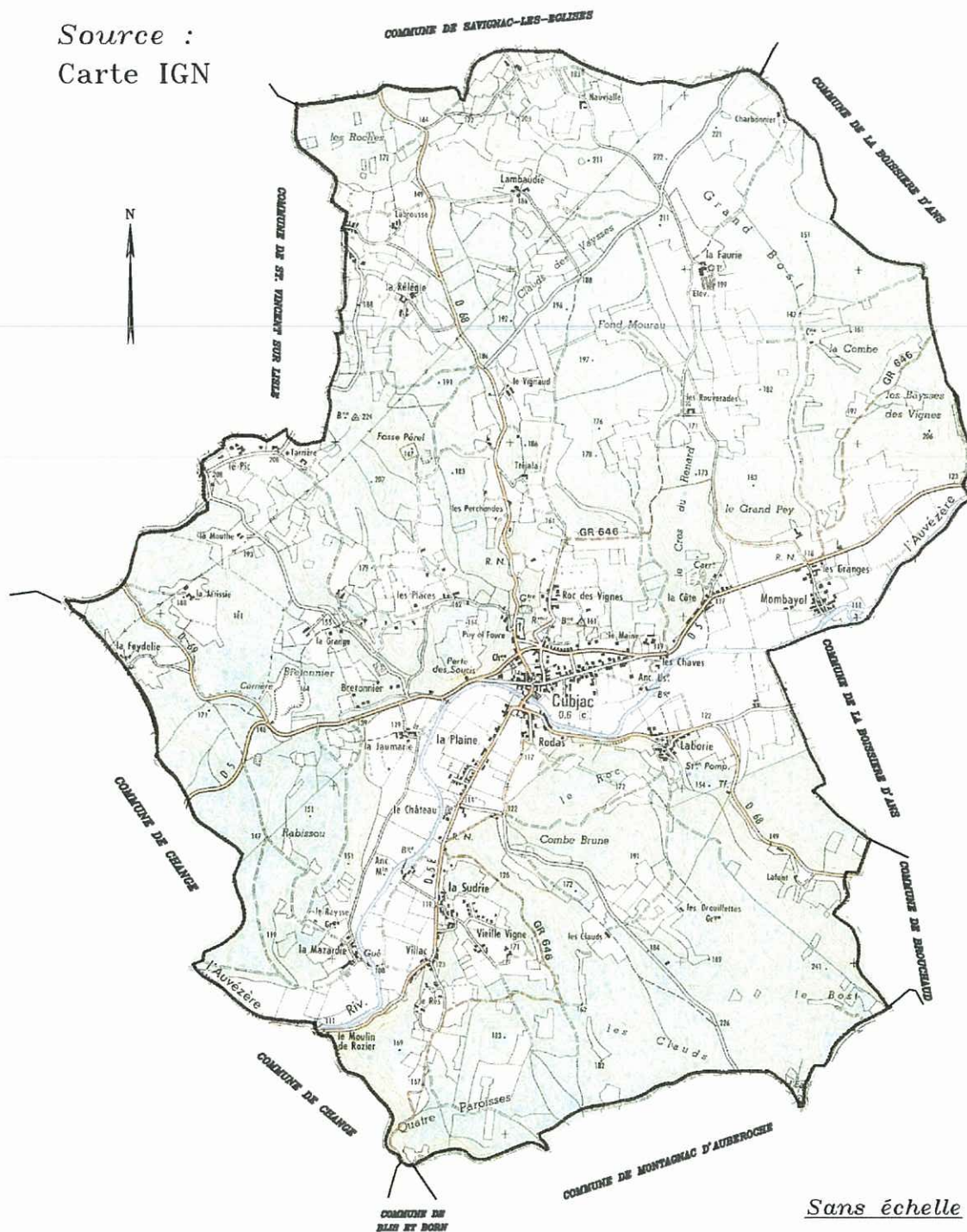
L'activité touristique s'exerce grâce à un camping et des gîtes ruraux.

Sur les sites de « Bretonnier » et « les Brandes », de part et d'autre de la Route Départementale n° 5, la Société Départementale de Carrière, exploitation de carrière, offre un nombre important d'emplois salariés.

Il convient de veiller tout particulièrement à la pérennité de ces structures.

Le maintien et le renforcement de la diversité des activités dans le monde rural sont nécessaires pour éviter d'atteindre des seuils entraînant la désertification de ce milieu.

Source :
Carte IGN



Commune de CUBJAC - Carte au 1/25.000 (Copyright I.G.N.)

3 - Analyse de l'état initial de l'environnement

L'habitat est concentré dans le Bourg, et dans de nombreux villages bordant les principaux axes routiers.

Le développement de l'urbanisation sera privilégié autour de ces lieux pour préserver les paysages et les espaces naturels, et pour profiter de leur desserte par les différents réseaux.

Dans l'inventaire des entités paysagères et des richesses naturelles du département, réalisé par le Conseil Général de la DORDOGNE et édité en septembre 2000, le territoire de CUBJAC se situe dans les causses périgourdins, causse de CUBJAC et 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.

La seconde entité paysagère qui marque la commune concerne la vallée de l'Auvézère, vallée alluviale ouverte. Elle forme un large couloir d'environ 500 mètres à plus d'un kilomètre de large et traverse entièrement la commune d'Est en Ouest sur plus de cinq kilomètres de long. L'espace à prendre en compte comprend la vallée et les versants jusqu'aux sommets, visibles depuis le fond.

A proximité de la rivière, la vallée aux sols humides est occupée presque exclusivement par les prairies. Des peupliers ponctuent le paysage soit en bordure de rivière, soit sur des parcelles isolées. En s'élevant sur les premières terrasses, la prairie alterne avec des terres cultivées et quelques noiseraies. La plaine forme la partie de la commune la plus riche en valeur agricole. L'activité agricole, par la création de grandes parcelles de prairies ou de terres, a fortement modelé le paysage dans la vallée qui se caractérise par de grands espaces ouverts.

Les versants et les lignes de crête sont recouverts par des massifs boisés qui ferme la vue depuis le fond de la vallée; l'horizon s'arrête sur ces barrières végétales, à l'exception du promontoire de «La Sudrie», dominant l'Auvézère de presque 50 mètres, où les bois ont laissé la place à l'activité agricole et à une urbanisation en lotissement.

Les coteaux, de part et d'autre de la vallée, sont très largement boisés. La forêt de feuillues composées de taillis de chênes pubescents domine nettement les sols maigres calcaires sur l'ensemble de la commune.

Deux petits secteurs, au Sud vers MONTAGNAC D'AUBEROCHES et à l'Ouest entre la Feydelie et le Pic, grâce à des sols acides formés par des colluvions riches en galets issus de dépôts alluviaux anciens, permettent à la forêt mixte de châtaigniers, de chênes et de pins de s'imposer.

Les deux tiers Nord de la commune, depuis la vallée, font partie la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique du Causse de CUBJAC (ZNIEFF n°2654). Dans l'inventaire des ZNIEFF d'Aquitaine, l'intérêt de la zone est résumé ainsi : « Dominée par le chêne pubescent et son cortège floristique, la végétation de ce causse est particulièrement diversifiée, du point de vue des associations végétales, de leurs stades d'évolution, et des espèces représentées, dont certaines sont rares pour la région ou en limite de répartition. A cause des variations de substrat, et de la topographie, se mêlent dans cette zone des influences méditerranéennes, atlantiques et submontagnardes. De plus, sa situation (entre 2 vallées) confère à ce causse un intérêt paysager original. »

Côté Sud, la commune de CUBJAC est limitrophe de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique du Causse de THENON (ZNIEFF N°2655). Celle-ci s'étend vers le Sud-est sur les communes de MONTAGNAC D'AUBEROCHES et BROUCHAUD, puis vers THENON. Dans le même inventaire des ZNIEFF d'Aquitaine, l'intérêt de la zone est résumé à son tour : « Le substrat calcaire (jurassique) permet la présence d'une végétation thermophile. La série du chêne pubescent y est principalement représentée par ses stades peu évolués (sol très mince), la flore comprenant des espèces à affinité méditerranéenne, intéressantes au niveau régional. »

Sur l'ensemble du territoire communal défini par le causse, des parcelles cultivées ou des noiseraies apparaissent dans les fonds de vallon ou de combe, plus propices à l'activité agricole. Des plantations récentes d'arbres truffiers ont été réalisées sur les coteaux et caractérisent ces terrains de causse.

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, vignes, limites de parcelles), ils se retrouvent très souvent maintenant dans des bois ou des friches.

4 – Bilan de l'ancienne carte communale

17 permis de construire ont été délivrés entre 2005 et 2007. Ainsi, le nombre de terrains restant disponibles est restreint. Ce phénomène est amplifié par une importante rétention.

A l'origine, la carte communale actuellement opposable a estimé avoir rendu constructible environ 140 lots. Cependant, il s'est avéré nécessaire de réadapter le zonage à certaines contraintes comme la présence d'exploitations agricoles, le paysage, la zone inondable...et de l'affiner, en ne rendant constructible qu'une profondeur de 50 mètres et non la parcelle entière.

Finalement, d'autres endroits plus propices à la construction ont été répertoriés grâce à la révision de la carte communale.

En outre, une réflexion sur l'existence et la suffisance des réseaux a été menée et nécessite que certaines zones soient modifiées. Le réseau d'assainissement collectif étant étendu prochainement à deux autres villages (« Mombayol » et « La Côte »), la carte communale les a pris en compte.

Enfin, la population communale ayant augmenté ces dernières années du fait de la proximité avec l'agglomération périgourdine, la révision de la carte communale s'avérait nécessaire.

- Mises au point réglementaires

Depuis la première carte communale qui a été approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 11 Février 2005, les objectifs législatifs et réglementaires ont évolué.

C'est pourquoi, il est nécessaire de réduire ou de supprimer certaines zones qui étaient alors constructibles.

De même la profondeur des zones constructibles a été ramenée à 50 mètres.

Enfin, les aspects agricoles et environnementaux ont largement été pris en compte.

5 - Analyse des besoins de la commune

La commune constate que d'importantes demandes de permis de construire ont été enregistrées ces dernières années. En effet, selon la commission communale, en 5 ans, de 2003 à 2007, il y aurait eu 29 permis de construire pour maisons neuves.

Il y a ainsi, en moyenne par an, 6 permis de construire pour maison neuve.

Ce chiffre a été repris pour estimer les besoins de la commune de CUBJAC en surface constructible.

En outre, la commission communale a estimé que la surface moyenne constructible d'un terrain pourrait être de 2 000 m². Un coefficient de rétention de 3 a été adopté pour tenir compte des terrains rendus constructibles mais qui ne sont pas mis sur le marché par leur propriétaire, ainsi que pour laisser un choix plus large aux acquéreurs potentiels. Enfin, la surface à dégager est sur 10 ans.

Il sera donc nécessaire de dégager 36 hectares constructibles pour les 10 années à venir.

A l'heure actuelle, 28,27 hectares constructibles disponibles ont été dégagés.

B. LES CHOIX DE LA COMMUNE

Le territoire communal est actuellement régi par une carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du 11 Février 2005. Ce dernier a décidé de procéder à la révision de la carte communale en vue de s'adapter à l'évolution de la population communale et à l'augmentation de la demande de permis de construire d'une part, et à l'évolution des objectifs législatifs et réglementaires, d'autre part.

A l'heure actuelle, la demande pour terrain à bâtir, venant des jeunes ménages en particulier, tend à augmenter.

Aussi, la Commune veut assurer un développement harmonieux de tout le territoire, en tenant compte des contraintes environnementales, de la voirie existante et des réseaux.

Les besoins nouveaux affirmés par les familles voulant accéder à la propriété, ainsi que le respect des lois SRU et Urbanisme et Habitat ont permis d'engager une réflexion pour définir les objectifs communaux, et maintenir le bénéfice des efforts d'investissements déjà réalisés.

Le Conseil Municipal a ainsi défini un certain nombre de priorités.

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 ;
- 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.

1 - Les orientations retenues

1. Favoriser l'implantation de familles nouvelles notamment les jeunes ménages.
2. Conforter l'urbanisation existante en étendant la zone constructible autour du Bourg et des hameaux.
3. Respecter les espaces naturels dont les zones boisées qui occupent une majeure partie de la Commune.
4. Protéger les exploitations agricoles existantes en les cernant d'un périmètre de protection d'un rayon de 100 mètres.

Aux vues de l'analyse de la situation commerciale et de l'ensemble des actions conduites à ce jour pour le développement de CUBJAC, l'équipe municipale a souhaité affirmer sa volonté d'œuvrer pour un développement durable de l'habitat et des activités économiques à travers la révision de la Carte Communale.

Elle a pour cela défini deux types de zones : « U » et « N ».

2 - Caractéristique des terrains de la zone 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} du titre 1^{er} du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme).

Les services de la Direction Départementale de l'Équipement de la Dordogne rappellent que par convention, ces secteurs incluent les périmètres 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.

La profondeur moyenne des terrains constructibles a été généralement fixée à 50 mètres. L'inclusion de grandes parcelles a été évitée afin de ne pas générer un habitat diffus, consommateur d'espace.

Zone d'activités Ut

Les plans de zonage pourront éventuellement comprendre des secteurs réservés à l'implantation d'activités touristiques, sportives et de loisir.

3 - Caractéristique des terrains de la zone 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.

Afin de ne pas gêner l'extension éventuelle des exploitations agricoles existantes, il a notamment été défini et inclus dans cette zone, des rayons de 100 mètres, créant des zones inconstructibles, autour des bâtiments d'exploitation agricole.

De même, il a été décidé de ne pas inclure dans la zone constructible des terrains pourtant situés à proximité de certains hameaux mais ayant une valeur agricole certaine. L'activité agricole restera encouragée sur ces terrains.

Les hameaux susceptibles d'être concernés par une zone N autour des stabulations sont :

- | | |
|-------------------------|----------------------------|
| ▪ Grand Bost | ▪ Le Grand Pey |
| ▪ La Rélégie | ▪ A Plaine |
| ▪ Fond Mourau | ▪ La Sudrie (2 périmètres) |
| ▪ Le Pic (2 périmètres) | ▪ La Mazardie. |
| ▪ Vallon de la Mouthe | |

4 - Détail des secteurs concernés par la zone U

Les hameaux où la zone constructible a été étendue sont:

- **LA MAZARDIE:** 1,25 ha constructible disponible,

La zone constructible mise en place permet de combler les dents creuses tout en prenant en compte la capacité des réseaux et accès. En outre, aucun terrain constructible n'a été dégagé à proximité de la zone inondable, à l'Est du hameau, ainsi qu'au Sud, à cause de la présence d'un périmètre de protection d'un rayon de 100 mètres cernant une stabulation.

- **LA SUDRIE :** 2,45 ha constructibles disponibles,

Le village de la Sudrie est composé d'une partie ancienne et d'un lotissement récent sur l'arrière. La zone constructible mise en place tient compte de la topographie des lieux, de la présence d'une stabulation à l'Est. En outre, aucune sortie ne pourra s'effectuer directement sur la route départementale.

- **LABORIE :** 0,20 ha constructible disponible,

La zone U se cantonne au bâti actuel en englobant les terrains encore libres. Elle comprend essentiellement des constructions anciennes et quelques constructions récentes.

- **LA PLAINE :** 6,15 ha constructibles disponibles,

La zone U mise en place garde le même périmètre que celui de l'ancienne carte communale, confirmant le souhait de la commune de développer l'urbanisation sur un site qui comprend l'école et le terrain de sport, à proximité immédiate du Bourg. Les terrains situés de part et d'autre du carrefour devant le château restent inconstructibles dans le but de conserver une certaine perspective autour de ce bâtiment.

- **PUY DU FAURE :** 0,25 ha constructible disponible,

La zone U mise en place englobe le bâti existant et permet de dégager un terrain constructible.

- **LES PLACES :** 8,10 ha constructibles disponibles,

La zone constructible mise en place a quasiment le même périmètre que celui de l'ancienne carte communale. Il a été affiné au niveau des parcelles 446, 447, 448 et 449 afin de prendre en compte la topographie accidentée des lieux. Une partie des parcelles n°86 et 92 ont aussi été exclues de la zone U afin que les futures habitations restent au plus près de la voirie. Enfin, une partie de la parcelle n°733 a été incluse dans la zone constructible. Celle-ci englobe les constructions récentes situées au Sud de la voie communale n°203 et un ensemble de terrains vers le Nord. La commune souhaite fortement urbaniser cette zone qui se trouve à proximité du Bourg.

- **LE BOURG:** 5,37 ha constructibles disponibles,

La zone U reprend le bâti existant tout en restant éloignée des berges de la rive droite pour pallier le risque d'inondation. Côté Nord, la zone s'élève jusqu'au « Roc des Vignes » dans un secteur où l'urbanisation récente est bien marquée. Certaines parcelles sont devenues inconstructibles par rapport à l'ancienne carte communale car elles étaient soit boisées et en forte pente, soit enclavées. En outre, les services concernés ont estimé qu'aucune autorisation de défrichement ne serait accordée.

A l'Est du Bourg, au lieu-dit « Le Maine », les parcelles cadastrées section B, n°742-983-1136 et 1133 devront avoir des accès communs à celui existant sur la parcelle B983 ou se raccorder au chemin rural jouxtant la parcelle B1133.

- **LES PERCHANDES** : 0,55 ha constructible disponible,

La zone U mise en place n'existait pas dans l'ancienne carte communale. Cependant, elle englobe le bâti existant et permet de dégager un ou deux terrains constructibles. Elle est donc restreinte mais surtout à proximité du Bourg.

- **LE PIC** : 0,55 ha constructibles disponibles,

La zone U englobe l'ensemble des constructions existantes, certaines anciennes et les autres plus récentes, en incluant côté Ouest, des terrains non bâtis contigus à la dernière habitation ou situés en face de celle-ci. Le hameau est grevé par deux périmètres de protection d'un rayon de 100 mètres lié à la présence de stabulations.

- **LABATUT - LABROUSSE** : 1,60 ha constructible disponible,

Au Nord du hameau, le bâti est ancien et dense alors qu'au Sud, les habitations sont récentes sur des lots plus larges. La zone U englobe ces deux secteurs tout en tenant compte de la présence et de la capacité des réseaux.

- **COMBAUDRAN** : 0,30 ha constructible disponible,

La zone U reprend le bâti existant et permettra un développement très limité de ce petit hameau ancien.

- **NAUVIALLE** : 0,45 ha constructible disponible,

La zone U a été mise en place autour de l'habitat existant et tient compte de la présence des réseaux.

- **MOMBAYOL** : 0,35 ha constructible disponible,

La zone U se cantonne au bâti existant en englobant les terrains encore libres. Elle comprend des constructions anciennes et des constructions plus récentes. Les bâtiments nouveaux auront à respecter certaines prescriptions pour pallier les risques d'inondation existant dans la partie Sud.

D'une manière générale, il sera nécessaire de contacter un architecte conseil du CAUE, de l'équipement ou l'Architecte des Bâtiments de France, pour tout projet de constructions dans ce hameau de qualité.

La parcelle cadastrée section B n°1395 devra avoir un accès qui s'effectuera par le chemin rural jouxtant cette parcelle.

- **LA COTE** : 0,70 ha constructible disponible,

La zone U reprend le bâti existant et se prolonge vers l'Est. Elle comprend des constructions anciennes et des constructions récentes.

Pour des raisons de sécurité, les terrains situés au Sud de la route départementale n°5 devront avoir un accès unique à cette route, réalisé à l'extrémité Est de la zone U.

Il a été dégagé 28,27 hectares constructibles disponibles sur la commune de CUBJAC.

- **LES ROUVERADES**: 1,80 ha constructible en zone Ut,

Une zone Ut est créée au Sud des bâtiments anciens pour permettre le développement d'une activité professionnelle dans le secteur du tourisme : l'extension du camping de CUBJAC avec des HLL.

Une attention particulière devra être apportée à l'aménagement touristique notamment en termes de paysage et d'accompagnement végétal de cette zone Ut, afin de préserver le cadre exceptionnel du bâti ancien des « Rouverades » et en particulier les deux tours à créneaux.

- **LE BOURG:** 0.07 ha constructible en zone Ut,

La parcelle n°852 est placée en zone Ut afin de permettre la reconstruction du bâtiment d'accueil du camping de CUBJAC avec un restaurant, une salle d'animation.....

C. EVALUATION DE L'INCIDENCE DES CHOIX

1 - L'activité économique – Prévisions de développement

- Agriculture et forêt

Agriculture et boisements forestiers façonnent le paysage non bâti, et déterminent la qualité de la perception paysagère. Celle-ci dépend de l'alternance entre espaces ouverts, mis en place et maintenus par l'activité agricole, et espaces fermés. En outre, il est nécessaire de veiller au respect d'une certaine bio-diversité, notamment dans des milieux naturels humides, en bord de ruisseaux, menacés par l'abandon de l'entretien traditionnel.

C'est pourquoi, le développement de l'urbanisation ne doit pas se faire au détriment du gérant principal de l'espace rural qu'est l'agriculteur.

Il a été choisi, lors de l'établissement de la Carte Communale, de privilégier le maintien d'une activité agricole sur les terrains les plus favorables à cette activité.

- Artisanat, commerce, services

Dans le domaine économique, la Commune est dynamique.

Une trentaine d'artisans, commerçants et industriels sont présents sur le territoire communal et tous contribuent à maintenir ou créer des emplois sur le territoire communal.

L'importance de la surface constructible dégagée lors de l'élaboration de la carte communale tient compte de cette volonté communale d'éviter la désertification et de l'attrait que ces activités artisanales, commerciales et industrielles peuvent représenter pour les jeunes ménages.

- Activités de loisirs, sportives ou culturelles

La vie associative à COULAURES est importante et variée et prouve le dynamisme de la commune.

Plusieurs associations proposent leurs activités aux gens du village : Comité d'animation, Joyeux Cabochards, Amicale Laïque, Club du 3ème Age.

Par ailleurs, les équipements dont dispose la commune sont les suivants : salle des fêtes, terrains de sport (football, tennis), terrain de pétanque, chemins de randonnée, équitation.

- Démographie

L'adoption du projet de Carte Communale devrait favoriser l'accueil de nouveaux habitants, sachant que depuis quelques années la population de CUBJAC tend à se stabiliser, voire augmenter.
En 2006, 669 habitants étaient recensés contre 665 en 2004.

2 - Les équipements publics

- Adduction d'eau potable

La Commune est rattachée pour son alimentation en eau potable au syndicat d'alimentation en eau potable de la Vallée de l'Auvézère. L'extension du réseau se poursuit à un rythme régulier, en fonction des tranches de travaux mises en place par le Syndicat.

Les zones constructibles définies au niveau de la Carte Communale prennent en compte la situation actuelle du réseau d'alimentation en eau potable et ne nécessitent pas dans l'immédiat de travaux de prolongement du réseau.

- Electricité

Un certain nombre de lignes électriques, de basse et moyenne tensions, traversent la Commune de CUBJAC. Le réseau est souterrain, aérien et aérien torsadé. Les principales lignes électriques ont fait l'objet d'une servitude d'utilité publique de type I 4.

Le syndicat d'électrification est le Syndicat Départemental d'Energies de la Dordogne, situé « Allées Tourny » à PERIGUEUX.

Les zones constructibles définies au niveau de la Carte Communale prennent en compte la situation actuelle du réseau de distribution électrique et ne nécessitent pas dans l'immédiat de travaux de prolongement du réseau.

- Gaz

Il n'existe pas de réseau de gaz sur la Commune.

- Assainissement

Conformément à la législation de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, la Commune a fait réaliser une étude de zonage d'assainissement exposant les différentes possibilités d'assainissement collectif ou non collectif réalisables dans le bourg et les différents villages de la Commune.

Le Bourg est desservi par le réseau public d'assainissement.

La station d'épuration dont la capacité est de 900 Eq/hab est utilisée à 30%. La commune aurait pour projet de raccorder à l'assainissement collectif, deux hameaux supplémentaires (« La Côte » et « Mombayol »).

Un périmètre d'inconstructibilité de 100 mètres de rayon est mis en place autour de la station d'épuration située au lieu-dit « La Plaine ».

Dans les zones desservies, les projets rechercheront prioritairement à se raccorder au réseau communal, tant que la capacité de la station d'épuration le permettra.

Toutes les habitations situées en zonage d'assainissement non collectif devront être raccordées à un système d'assainissement autonome conforme aux règles techniques fixées par arrêté ministériel du 6 mai 1996. Les candidats à la construction ou à la rénovation de bâtiments d'habitation prendront en compte les recommandations et conseils délivrés par la Commune. Le schéma communal d'assainissement servira de guide à la définition de la filière d'assainissement à mettre en place.

- Voirie

La Commune de CUBJAC est traversée par quatre routes départementales : la RD n°5, la R.D. n° 68, la R.D. n° 69 et la R.D. n° 5E.

L'ensemble des zones constructibles se situe dans des secteurs où existe déjà une voirie suffisamment calibrée et en bon état d'entretien pour supporter un léger accroissement de la population communale.

La capacité du réseau routier dans son ensemble est compatible avec le zonage arrêté.

L'emprise de la plupart de ces voies est pour l'instant satisfaisante. Pour autant, des marges de recul par rapport à la route seront exigées à certains endroits, plus sensibles.

La publicité le long des routes reste soumise à la loi du 29 décembre 1979, et à celle du 2 février 1995. Aux termes de ces lois, le principe général en résultant est l'interdiction de tous dispositifs à caractère publicitaire hors agglomération, sauf dérogations en faveur de certaines activités et métiers.

- Equipements scolaires

La commune dispose, régie par elle-même, d'une école primaire de 3 classes regroupant un effectif d'environ 80 élèves, d'une cantine et d'un ramassage scolaire.

La révision de la Carte Communale ne devrait pas bouleverser le fonctionnement de ces équipements puisque les zones U sont créées autour des hameaux déjà existants ; mais elle devrait au contraire contribuer à leur pérennisation.

- Services Publics

Les équipements dont dispose la commune sont les suivants : mairie, salle des fêtes, bureau de poste, église, cimetière...

L'adoption du projet de révision de la Carte Communale ne devrait pas bouleverser le fonctionnement de ces services, mais devrait au contraire contribuer à leur pérennisation.

- Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est assurée par l'entreprise SURCA et leur traitement effectué sur le C.S.D.U. de MILHAC D'AUBEROCHÉ dans les conditions prévues par la loi du 13 juillet 1992, du décret d'application du 18 novembre 1996 et des instructions ministérielles du 28 avril 1998.

L'extension mesurée des zones constructibles ne modifie pas l'organisation actuelle de cette collecte.

En effet, 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 trop fortes.

3 - Espaces naturels et agricoles – Sites et paysages

- Utilisation économe des espaces naturels et ruraux

La Commune a préféré limiter certaines extensions de la zone constructible, dans le souci de préserver les meilleures terres agricoles. C'est pourquoi, certaines parcelles n'ont pas été incluses en zone constructible, bien que situées à proximité du Bourg ou d'un hameau, dans des secteurs qui auraient été propices à la construction.

Le projet de Carte communale a permis de réaffirmer la volonté communale de préserver les espaces naturels et les espaces agricoles et par ailleurs, d'axer l'urbanisation future vers les « dents creuses » existantes.

Tout aménagement sur une parcelle forestière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement. Par ailleurs, pour les maisons qui se situeront en bordure de massif forestier, il est important d'appliquer de façon stricte l'obligation de débroussaillage sur 50 mètres (article L322-3 du code forestier) ; ce débroussaillage doit se faire y compris au-delà des limites de la zone constructible.

- Protection des espaces naturels et des paysages

ZNIEFF

Le programme « Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique » a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance permanente des milieux naturels français, terrestres et marins, dont l'intérêt biologique repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacés.

La ZNIEFF recensée sur la Commune de CUBJAC révèle l'intérêt biologique particulier d'une partie du territoire communal. Elle est de type « Type II ».

Selon une note de cadrage de la Direction Régionale de l'Environnement d'Aquitaine, les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques généralement importants. Elles désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.

« Causse de Cubjac »

Quatorze communes sont concernées par cette ZNIEFF de type II dont CUBJAC.

Sa superficie est de 9 010 hectares et elle se situe entre 130 et 260 mètres d'altitude. Elle est composée principalement de bois et de forêts, de pelouses, de landes, de garrigues, de maquis et de friches, de prairies et de terres cultivées sans boisement.

Les activités humaines sont essentiellement composées par l'agriculture, la chasse et un habitat dispersé.

Les menaces restent principalement liées au fait que la zone est parsemée de zones agricoles et de prairies. De même, le boisement subit l'action anthropique avec la généralisation du châtaignier par endroit.

La Carte Communale évite d'implanter des zones constructibles sur des espaces naturels fragiles dans le but de préserver ces lieux qui font la richesse de la commune tant au niveau biologique que touristique.

Cependant, il est nécessaire de rappeler que l'existence d'une ZNIEFF ne signifie pas qu'une zone soit protégée réglementairement : il appartient à la commune de veiller à ce que les documents d'aménagement assurent sa pérennité comme le stipule la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature ou encore l'article 23 de la loi du 8 janvier 1993 dite « Paysages ».

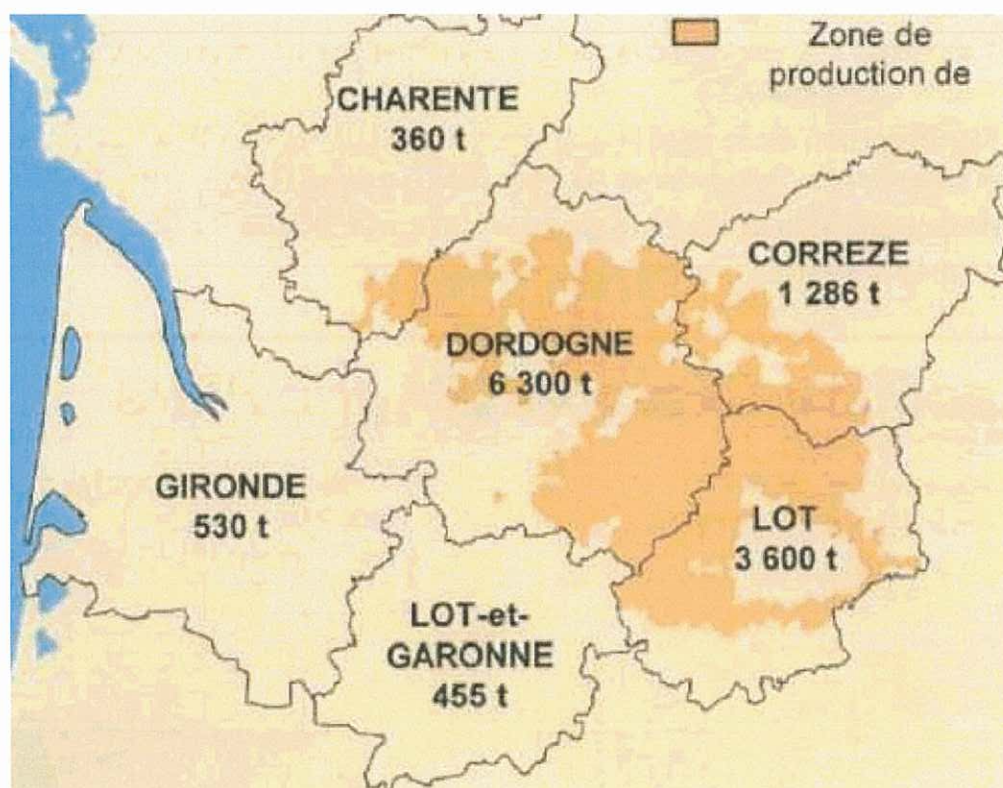
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles (notamment A.O.C.) et forestières

Il existe une Appellation d'Origine Contrôlée « Noix du Périgord » sur tout le territoire communal depuis le Décret du 2 mai 2002.

Selon l'article L.641-1 du Code rural, les aires AOC sont définies comme « la dénomination d'un pays, d'une région, d'une localité servant à désigner un produit qui en est originaire et la qualité du milieu naturel ou les caractères sont dus au milieu géographique, comprenant des facteurs naturels ou humains. ».

La loi du 2 juillet 1990 a institué une mesure de protection concernant l'aménagement et ainsi, les constructions en zone AOC. L'article 5 de cette loi a mis en place une procédure de consultation du Ministre de l'Agriculture et de l'Institut National des Appellations d'Origine pour « tout projet d'aménagement ou d'urbanisme en cours d'élaboration, ainsi que tout projet d'équipement de construction, d'exploitation du sol ou du sous-sol, d'implantations d'activités économiques en zone AOC de nature à porter atteinte à l'aire ou aux conditions de production, à la qualité ou à l'image d'un produit d'appellation. »

Les zones constructibles mises en place n'empiètent pas sur les noiseraies et respectent ainsi les espaces affectés aux activités agricoles.



4 - Patrimoine bâti – Ensembles urbains

- Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti

La maîtrise de la qualité des constructions, maisons neuves et extensions des bâtiments existants est un enjeu fort. En effet, la croissance relativement rapide de la périurbanisation s'est accompagnée de paysages inachevés. Les propriétaires pourront, en tant que de besoins, être informés de la qualité architecturale du patrimoine existant, notamment lorsque des autorisations seront demandées pour effectuer des travaux sur les bâtiments anciens, ou pour créer de nouvelles constructions.

Dans tout secteur de qualité architecturale à préserver, il est rappelé que pour tout projet de nouvelle construction ou d'extension de l'existant, un architecte du CAUE ou un architecte-conseil de l'équipement devra être consulté.

La commune de CUBJAC ne comprend pas d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques et sur les Sites.

Cependant, le site du Château de la Sudrie, à la sortie du bourg sur la route départementale n° 5E en direction du CHANGE, l'ensemble du bourg ancien et le site de « la Faurie » présentent chacun un intérêt architectural qui mérite d'être pris en compte dans le projet de zonage.

Sur le territoire communal l'architecture traditionnelle est assez simple, les bâtiments sont de plan très nettement rectangulaire, comprenant souvent un premier niveau puis un étage, soit 6 mètres environ de hauteur de façade, couverts à deux pentes en tuiles plates et ponctuellement en tuiles « canal » traditionnelles. L'usage des croupes est fréquent sur les toits à forte pente en tuiles plates. Les constructions sont implantées dans le bourg à l'alignement des voies.

Les enduits sont assez clairs et dérivent vers un beige très légèrement rosé. La pierre utilisée localement est claire même si sa teinte est assez chaude, très légèrement ocrée. Les percements des maisons anciennes sont toutes de proportion verticale, la hauteur de la baie étant à peu près équivalente à une fois et demi sa largeur.

- Développement des secteurs urbanisables

Le village de CUBJAC est coupé par l'Auvézère; le bourg ancien s'étend essentiellement rive droite autour de l'église et le long de la rue principale, ancienne route vers HAUTEFORT; sur la rive gauche l'habitat ancien est bien moins important et reste limité à proximité du pont. L'urbanisation récente s'est développée, d'une part rive droite de part et d'autre de la déviation du bourg (R.D. n° 5) et en direction du plateau au « Roc des Vignes », d'autre part, rive gauche, entre l'école et le château le long de la route départementale n° 5E à la Plaine.

L'habitat ancien, présentant un tissu très resserré, se retrouve dans quatre hameaux principaux (Labatut, Laborie, Mombayol et la Sudrie-Villac) et dans dix hameaux de moindre taille (la Feydelie, le Pic, Combaudran, Lembaudie, la Faurie, la Côte, la Jaumarie, la Mazardie et la Rélégie). Dans la plupart de ces lieux, des constructions ont été réalisées ces dernières années, essentiellement à usage d'habitation (notamment à la Sudrie avec la création d'un lotissement), parfois à usage agricole.

Sur l'ensemble de la commune, moins d'une vingtaine de fermes ou d'habitations anciennes et isolées peuvent être recensées.

Trois sites ne comportant pas ou très peu de bâti ancien se sont développés depuis les dernières décennies : « Bretonnier » le long de la route départementale n° 5 à droite peu après la sortie du bourg en partant vers PERIGUEUX, puis « la Plaine » rive gauche entre l'école et le château le long de la route départementale n° 5E et enfin le secteur des « Places » au Nord-Ouest du bourg.

L'habitat récent se caractérise fréquemment par une implantation des bâtiments au milieu des parcelles, parfois de grande surface, par l'utilisation de matériaux standardisés et par des volumes plus petits que ceux des constructions traditionnelles. Lorsque ces conditions sont réunies, l'urbanisation donne un aspect de mitage et fait perdre sa force au patrimoine bâti dont les variations architecturales sont plus riches et le tissu plus resserré.

La qualité esthétique des constructions qui seront réalisées dans les zones constructibles de la Carte Communale sera étudiée avec soin au niveau du Permis de Construire, afin de privilégier le respect d'une architecture de type régional, s'intégrant dans l'habitat ancien existant.

5 - Les risques naturels

La Commune de COULAURES est concernée par certains risques naturels.

- Inondation

L'Atlas des Zones Inondables, publié en octobre 2000, permet l'évaluation du risque d'inondation sur le territoire de la commune. Ce risque est fortement présent dans le bourg de CUBJAC et dans la vallée de l'Auvézère.

Aucune construction nouvelle n'est susceptible d'être édifiée à proximité des zones inondables, à l'exception du bourg de CUBJAC et des hameaux de la Côte et de Mombayol, coté Sud vers la rivière.

- Retraits et gonflements des sols du fait de la sécheresse

La Commune de CUBJAC, comme toutes les communes de DORDOGNE, est concernée par des sinistres liés à la sécheresse, nécessitant la mise à disposition d'informations préventives pour les constructions nouvelles, et la protection de l'environnement immédiat des constructions nouvelles et anciennes.

A ce titre, un document intitulé « Prévention des risques naturels prévisibles relatifs aux Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » a été établi. Ce phénomène concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Les sols argileux se caractérisent essentiellement par une grande influence de la teneur en eau sur leur comportement mécanique.

En application de l'article L.562-1 du Code de l'environnement, le plan de zonage peut comprendre des zones fortement exposées (B1) et des zones moyennement exposées (B2). A l'heure actuelle, aucune cartographie n'a été transmise.

- Feux de forêts

Le risque feux de forêts est important car la commune dispose de grands espaces boisés.

La définition des zones constructibles intègre ce risque en évitant d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs qui y sont trop sensibles

- Les termites

La totalité du territoire du département de la Dordogne est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

Toute transaction immobilière portant sur le foncier bâti ou non bâti devra être accompagnée d'un état parasitaire établi depuis moins de 3 mois à la date de signature de l'acte authentique. A cette condition, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code Civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, peut être stipulée.

Sont exclus de ce champ d'application, tout acte de mutation à titre gratuit (partage, donation, donation partage ou licitation ainsi que tout bail sauf le bail à construction).

L'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti contaminé par les termites, à défaut le propriétaire, a l'obligation d'en effectuer la déclaration en mairie, par pli recommandé avec accusé de réception ou déposer celle-ci contre décharge en mairie. Ces déclarations sont recensées.

La réduction des infestations par les communes sera subordonnée à la délimitation de périmètres de lutte définis par délibération du conseil municipal.

- Dans ces secteurs s'appliqueront les pouvoirs d'injonction du maire de recherche et de lutte contre les termites.
- L'obligation de recherche de termites, de travaux de traitement et d'éradication sera notifiée au propriétaire de l'immeuble par arrêté du maire.
- Le respect de ces obligations sera justifié en mairie par la production d'une attestation établie par une personne ou un organisme agréé.

Le suivi de ces opérations sera assuré en mairie.

Toutes directives relatives à l'application de cet arrêté ont été notifiées par courrier préfectoral en date du 4 juillet 2001. Le rôle de la commune s'articule en particulier sur la gestion des déclarations obligatoires et sur la réduction des infestations.

- Installations Classées

Il existe deux installations classées pour la protection de l'environnement à CUBJAC. Il s'agit du dépôt d'hydrocarbures « Gouthière » et de la société départementale de Carrières « Bretonnier » et « Les Brandes ».

- Les phénomènes souterrains

La Commune de CUBJAC est concernée par ces phénomènes souterrains. Selon l'extrait de l'Inventaire des phénomènes souterrains du département de la Dordogne de Charles Sanchez, il est recensé sur le territoire communal, sept grottes, trois dolines, trois sources, treize grottes, un trou, deux pertes et un puits.

Le projet de Carte Communale ne conduit pas à une aggravation des risques déjà recensés.

D. SERVITUDES PUBLIQUES ET INFORMATIONS NECESSAIRES

1 - Liste des servitudes fournies dans le PAC

- Servitude concernant les lignes de transport d'énergie électrique :

Cette servitude est de type I4. Elle affecte diverses lignes électriques de moyenne tension de la Commune de CUNJAC ; ainsi qu'une ligne à 63KV Excideuil-Lesparat. Le service responsable est E.D.F. à PERIGUEUX.

Ces réseaux bénéficient des servitudes de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 (servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattages d'arbres). Dans toutes les zones où ils empruntent le domaine privé, ils ont fait l'objet, dans la quasi-totalité des cas, de conventions amiables signées par les propriétaires.

- Servitude relative à la conservation du patrimoine sportif :

Cette servitude de type JS1 affecte les installations sportives de la commune de CUBJAC.

Le service responsable est la Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports, 30 rue Chanzy, 24 016 PERIGUEUX CEDEX.

- Servitude concernant les télécommunications :

Cette servitude est de type PT3. Elle affecte le câble CUBJAC-LA BOISSIERE D'ANS.

La Carte Communale tient compte de toutes ces servitudes d'utilité publique en vigueur sur la Commune de CUBJAC.

2 - Liste des informations nécessaires fournies dans le PAC

- Archéologie

Le Directeur Régional des Affaires Culturelles d'Aquitaine, Service Régional de l'Archéologie, a fourni la liste des zones sensibles à protéger afin d'assurer la conservation du patrimoine archéologique communal.

<u>Nom du site</u>	<u>Type</u>	<u>Période</u>
Roc de la Belle	Paroi Ornée	Paléolithique supérieur
Monbayol	Eglise, prieuré	Moyen-âge classique
« Villa Boissavy » à La Plaine	Habitat	Gallo-romaine
« Villa Michèle » à La Côte	Habitat	Haut Empire
«Le Bourg»	Eglise, cimetière, maisons	Epoque Médiévale
Tour de Nauviale	Tour	Moyen-âge

Toutefois, des découvertes fortuites au cours des travaux sont possibles. Afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément aux dispositions de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine.

Conformément aux dispositions de l'article L. 522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

- Règlement de la voirie départementale :

Le Conseil Général de la Dordogne, dans sa séance plénière de décembre 1992, a édicté les règles de protection des routes départementales, par rapport à l'urbanisation le long de ces routes.

L'avis du Conseil Général devra être sollicité pour tous les projets soumis à autorisation aux abords des R.D., classée en deuxième catégorie.

Il est rappelé que quatre routes départementales traversant le territoire communal et qu'elles ne sont classées à grande circulation.

- Sécurité Routière

L'affectation des voies existantes et leurs caractéristiques doivent être vérifiées afin que les usagers adaptent leur comportement.

Les principes suivants doivent être respectés :

- Route à 50km/h lorsque les usagers transit et vie locale peuvent s'équilibrer,
- Zone uniquement résidentielle : évolution vers une limitation à 30km/h (zone 30),
- Axe où le transit est privilégié : limitation à 70km/h,
- Vérification des limites légales de l'agglomération par rapport aux limites perceptibles par les usagers en transit (présence de bâtis, de trottoirs...),
- Gestion des accès : il faudra éventuellement prévoir des créations des voies de dessertes ou de transit.

3-Autres informations

- Défense incendie

Selon le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Dordogne, il faudrait :

- prévoir la création d'un point d'eau aux lieux-dits :
 - Labrousse
 - Nauviale
 - Lembaudie
 - La Faurie
 - Les Perchandès
 - Les Places
 - Roc des Vignes
- renforcer les points d'eau existants, situés aux lieux-dits :
 - Labatut
 - Combaudran
 - Le Pic
 - Monbayol
 - La Plaine
 - La Borie
 - La Sudrie
 - La Mazardie.

Les points d'eau situés aux lieux-dits « La Côte et Vieilles Vignes » sont suffisants.

Au regard de la réglementation, les moyens de secours assurant les ressources en eau pour la défense incendie et notamment dans les zones constructibles en milieu rural (Bourgs, lotissements...) doivent être constitués d'un poteau d'incendie normalisé de Ø 100 mm délivrant un débit minimum de 60 m³/h pendant 2 heures au moins à une pression de 1 bar.

Le poteau d'incendie doit être à 400 mètres du bâtiment le plus éloigné par voie carrossable pour la défense d'un risque courant. Cette distance est ramenée à 200 mètres lorsqu'il s'agit de défendre un bâtiment comportant un risque particulier ou important.

Concernant les zones d'activités économiques et artisanales, une défense incendie renforcée ayant une capacité de 120 m³/h pendant 2 heures au moins, à une pression minimale de 1 bar, soit deux poteaux incendie à une distance de 200 mètres, doit être envisagée.

Dans tous les cas, ces zones à vocation artisanale, industrielle, commerciale ou de loisirs feront l'objet d'un avis particulier du SDIS, calculé en fonction de leurs activités et de la réglementation en vigueur en date de la demande du permis de construire.

Toutefois, si les canalisations existantes ne permettent pas le respect de cette prescription, il pourra être créé une réserve artificielle (enterrée ou à l'air libre) de 120 m³ d'un seul tenant (ou de capacité réduite du double du débit horaire de l'appoint si la réserve est alimentée par un réseau de distribution).

Celle-ci pourra être remplacée par un point d'eau naturel existant (cours d'eau, étang...) à condition qu'en toute saison, il puisse fournir 120 m³ en 2 heures et qu'il soit implanté à une distance du risque respectant la réglementation en vigueur.

L'accès à ces points d'eau devra être réalisé.

Il conviendrait par ailleurs, de prévoir et de privilégier également l'aménagement ou la création de points d'eau naturels ou artificiels conformes à la réglementation dans les massifs forestiers.

Annexes

Liste des pièces annexes :

- Articles L. 124-1 à L. 124-4 du code de l'Urbanisme ;
- Plan des réseaux et servitudes grevant le territoire communal ;
- Doctrine et préconisation de la Mission Inter Service de l'Eau ;
- Modèle de règlement lié aux mouvements différentiels de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles ;
- Rapport du Service Départemental d'Incendie et de Secours ;
- Zonage d'assainissement collectif

Annexe n°1

Articles L. 124-1 à L. 124-4 du code de l'Urbanisme

Code de l'urbanisme, art. L. 124-1 (L. n° 74-1117, 27 déc. 1974 ; L. n° 76-1285, 31 déc. 1976 ; L. n° 77-1420, 27 déc. 1977 ; remplacé à compter du 1^{er} avril 2001, L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 6 et 43 et D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 6). – Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1.

Code de l'urbanisme, art. L. 124-2 (L. n° 76-1285, 31 déc. 1976 ; remplacé à compter du 1^{er} avril 2001, L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 6 et 43 et D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 6). – Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de (mots rempl., L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 34-III) « 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.

(Al. rempl., L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 66) Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont approuvées par délibération du conseil municipal puis transmises pour approbation au préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Code de l'urbanisme, art. L. 124-3 (L. n° 76-1285, 31 déc. 1976 ; L. n° 83-8, 7 janv. 1983 ; remplacé à compter du 1^{er} avril 2001, L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 6 et 43 et D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 6) – Les délibérations intervenues sur le fondement de l'article L. 111-1-3 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée demeurent applicables jusqu'à l'expiration de leur délai de validité.

Code de l'urbanisme, art. L. 124-4 (L. n° 76-1285, 31 déc. 1976 ; L. n° 83-8, 7 janv. 1983 ; remplacé à compter du 1^{er} avril 2001, L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 6 et 43 et D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 6) – Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre.

Annexe n°2

Plan des réseaux et servitudes grevant le territoire communal



DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

COMMUNAUTE DE COMMUNES

CAUSSES ET RIVIERES EN PERIGORD

COMMUNE DE CUBJAC



CARTE COMMUNALE PLAN DES RESEAUX ET SERVITUDES GREVANT LE TERRITOIRE COMMUNAL



Planche 1

SANS ECHELLE

MISE EN ENQUETE PUBLIQUE
PAR ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT
EN DATE DU 12 FÉVRIER 2008

PLAN APPROUVÉ APRÈS ENQUÊTE PAR
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
EN DATE DU 27 JUILLET 2008



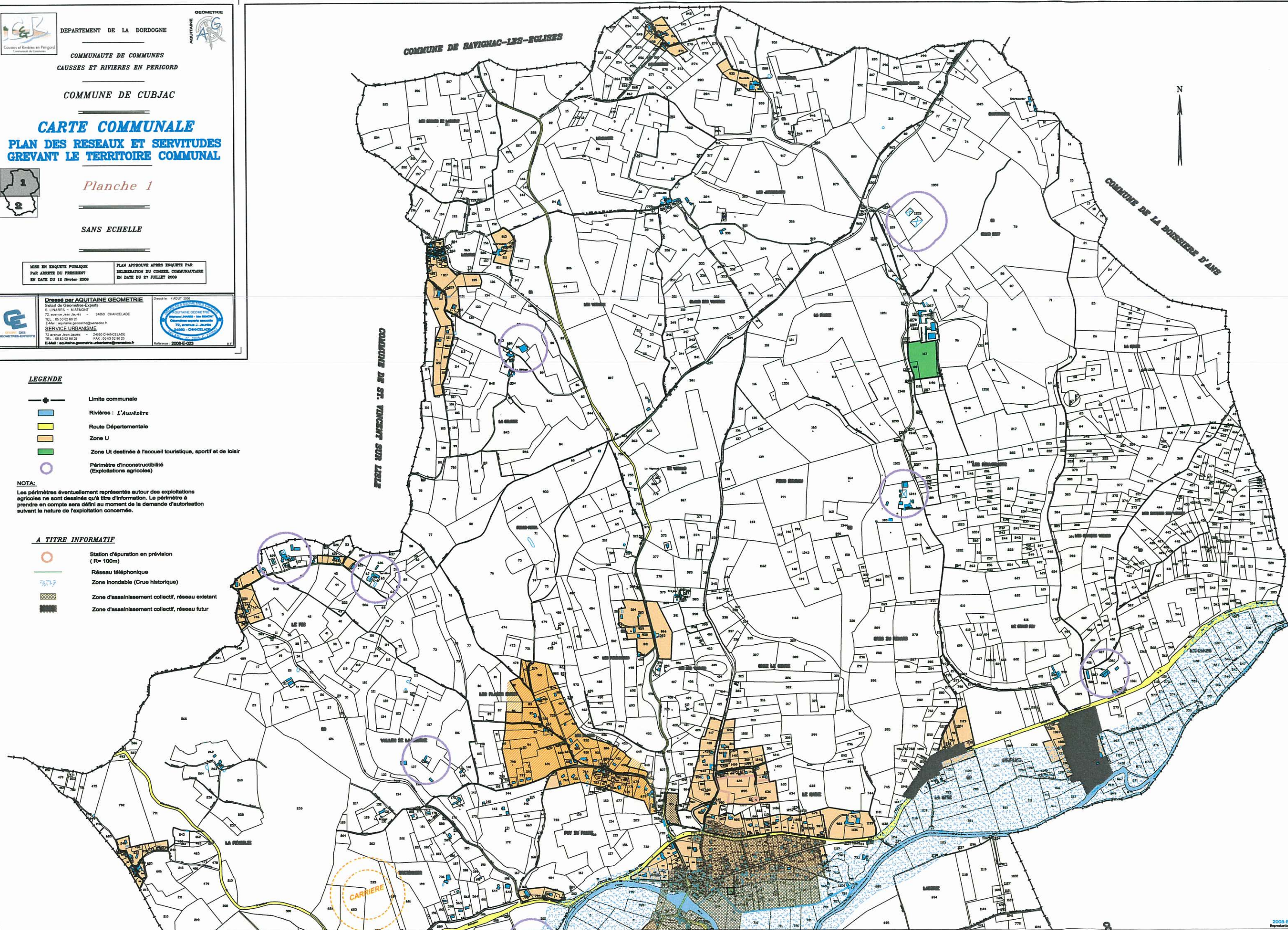
LEGENDE

- +— Limite communale
- Rivière : L'Auvézère
- Route Départementale
- Zone U
- Zone Ut destinée à l'accueil touristique, sportif et de loisir
- Périmètre d'inconstructibilité (Exploitations agricoles)

NOTA:
Les périmètres éventuellement représentés autour des exploitations agricoles ne sont dessinés qu'à titre d'information. Le périmètre à prendre en compte sera défini au moment de la demande d'autorisation suivant la nature de l'exploitation concernée.

A TITRE INFORMATIF

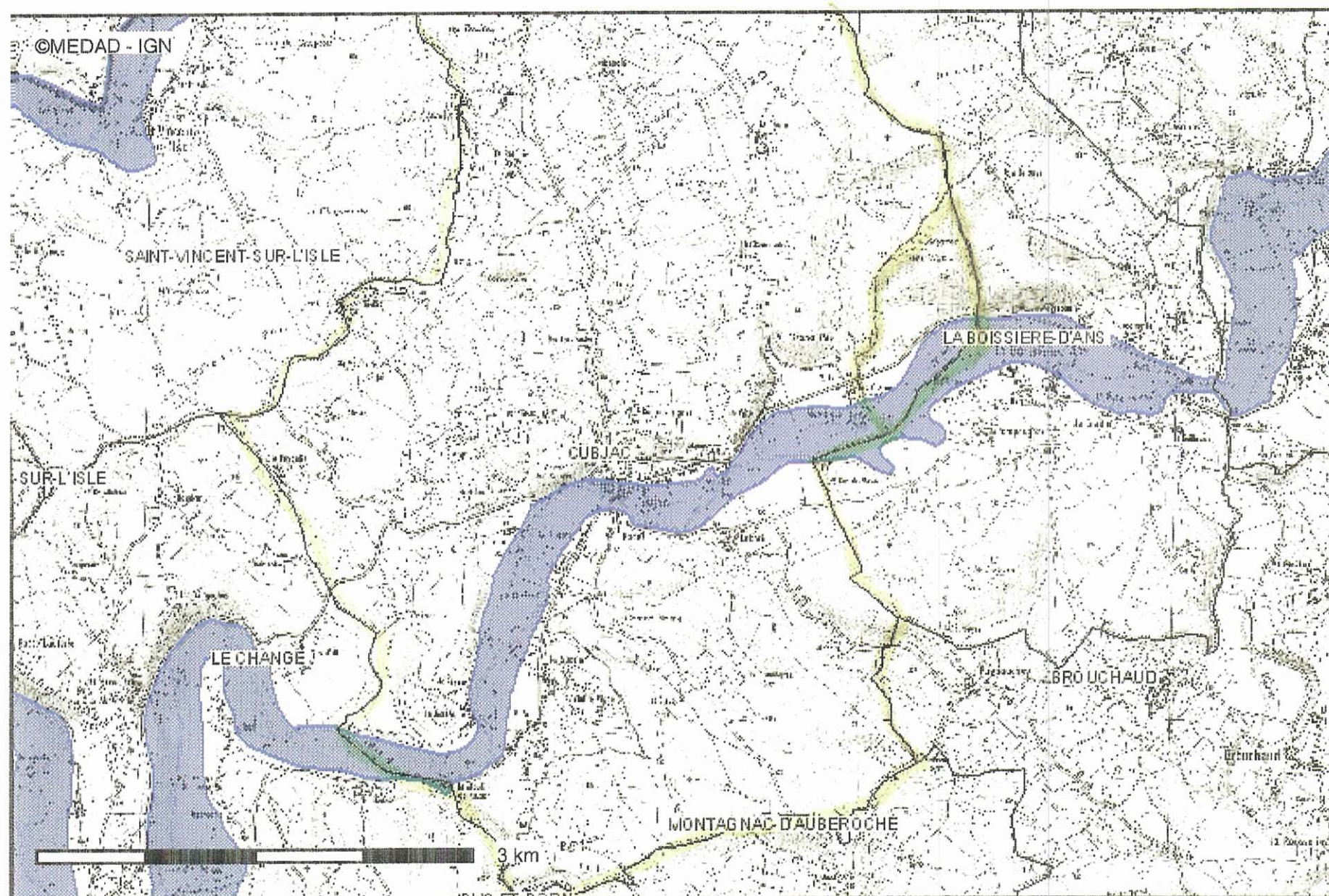
- Station d'épuration en prévision (R=100m)
- Réseau téléphonique
- Zone inondable (Crue historique)
- Zone d'assainissement collectif, réseau existant
- Zone d'assainissement collectif, réseau futur



Annexe n°3

Doctrine et préconisation de la Mission Inter Service de l'Eau

Cartographie des risques en Dordogne



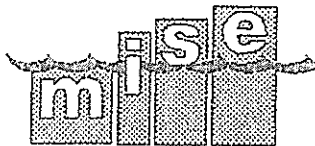
Date d'impression

- Communes
- Aléa mouve
- Aléa retrait
- Aléa mouve
- Aléa mouve
- Aléa inond
- Atlas des 2
- PPR inond
- Aléa sismic
- Faible
- Modéré
- Moyen

Description :

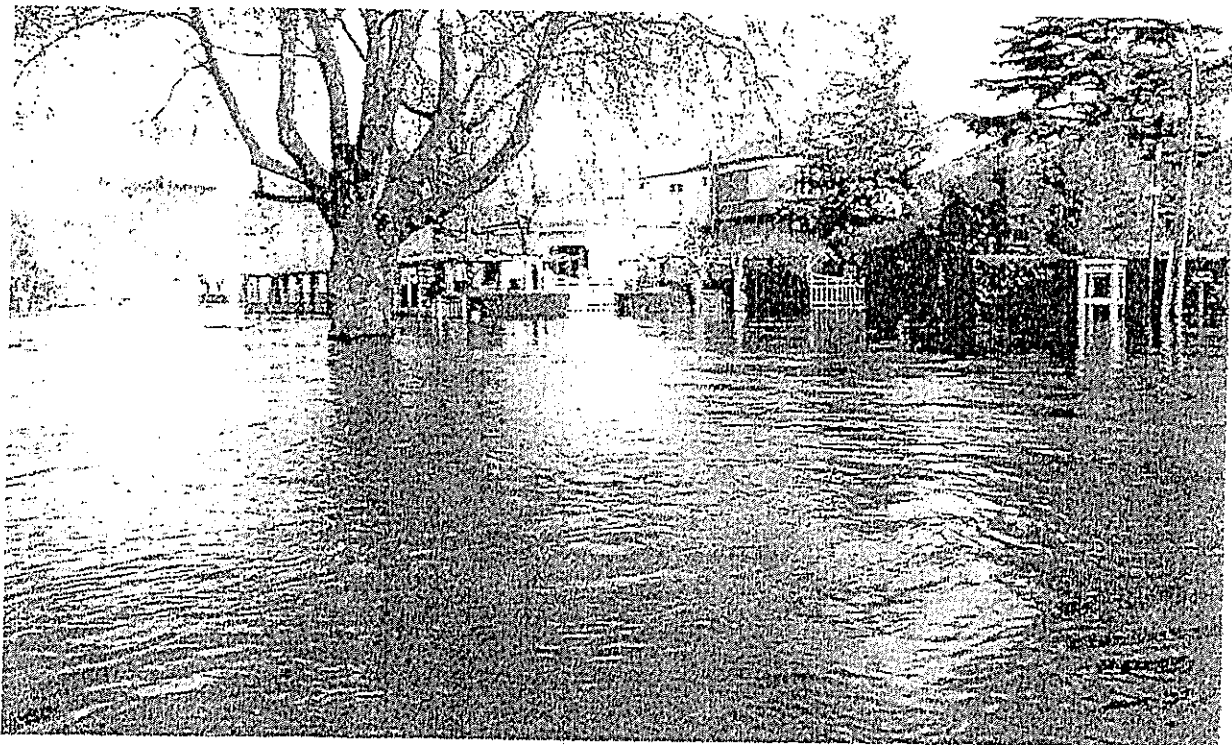
Cartographie des risques en Dordogne - Information préventive - Source : <http://cartographie.prim.net>

MISSION INTER-SERVICES DE L'EAU



B.P. 2074 - 24002 Périgueux cedex

Prise en compte du risque inondation dans l'aménagement en Dordogne



Inondation du 20 janvier 1998 - Barnabé - Périgueux 24-

Doctrines et préconisations de la Mission Inter Services de l'Eau (MISE 24)

Partie 1 : Rappel des textes, responsabilités et objectifs

1 – Textes de références

L'annexe I fournit la liste des principaux textes juridiques concernant le risque inondation et dont l'analyse est présentée ci-dessous par ordre chronologique :

- La loi du 22 juillet 1987, relative à la sécurité civile, aux incendies de forêts et aux risques majeurs, affirme le droit des citoyens à l'information sur les risques majeurs, et en particulier les risques naturels prévisibles, auxquels ils sont soumis.
- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (code de l'environnement, Livre II, titre 1^{er}), et le SDAGE du Bassin Adour-Garonne qui en découle, ont pour objectif notamment la conservation des champs d'expansion des crues, le libre écoulement des eaux et la protection contre les inondations.
- La circulaire interministérielle du 24 janvier 1994 définit la politique de l'État pour la prévention des inondations et la gestion des zones inondables. Elle pose le principe de l'interdiction de toute construction nouvelle là où les aléas sont les plus forts et exprime la volonté de contrôler strictement, voire d'interdire, l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues, définies par les plus hautes eaux connues. Elle réserve enfin les endiguements à la seule protection des lieux déjà fortement urbanisés. Son annexe fixe des règles précises, toutefois adaptables aux situations locales.
- La circulaire du Premier ministre du 2 février 1994 qui définit le niveau de référence à prendre en compte (plus hautes eaux connues).
- La loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » (Code de l'environnement, Livre V, chapitre 2), crée un outil spécifique à la prise en compte, à l'initiative du préfet, des risques naturels dans l'aménagement : les plans de prévention des risques (PPR) et son décret d'application du 5 octobre 1995.
- La circulaire d'application pour les PPR inondation du 24 avril 1996 reprend les principes de celle du 24 janvier 1994 pour la réglementation des constructions nouvelles et précise les règles applicables aux constructions existantes. Elle permet des exceptions aux principes d'inconstructibilité, visant à ne pas remettre en cause la possibilité, pour les occupants actuels, de mener une vie ou des activités normales. Elle permet des exceptions pour les centres urbains.

⇒ Les PLU doivent comprendre, dans leur rapport de présentation, une analyse des risques qui doit être prise en compte dans la délimitation du zonage et dans la rédaction du règlement et des orientations d'aménagement.
L'article R 123-11 du code de l'urbanisme permet de délimiter dans le PLU des secteurs dans lesquels les constructions sont interdites ou soumises à ces règles particulières. Ces règles peuvent être appliquées aux constructions existantes.

⇒ Les cartes communales doivent, selon des dispositions de l'article L 124 -2 du code de l'urbanisme, respecter les principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme. Les cartes communales devront tenir compte dans les documents graphiques de l'existence de risques naturels dans la délimitation des secteurs constructibles et non constructibles.

Les PPR approuvés, qui constituent des servitudes d'utilité publique, doivent être annexés aux plans d'occupation des sols (POS) et aux plans locaux d'urbanisme (PLU) (article L 126-1 du code de l'urbanisme) de même que les éventuels arrêtés rendant opposables de façon anticipée certaines dispositions. A défaut d'exécution dans le délai de 3 mois prévu par l'article L 126-1 du code de l'urbanisme, le préfet procèdera d'office à cette annexion.

Le préfet porte à la connaissance de l'autorité concernée toute information utile, dans le domaine du risque inondation, à l'élaboration ou à la révision des SCOT, des PLU et des cartes communales.

Il conviendra, à cet égard, tout particulièrement dans le cadre de l'association des services de l'État, d'aider les collectivités territoriales à déterminer dans les documents de planification, des objectifs d'urbanisation compatibles avec les objectifs de prévention des risques.

Le règlement national d'urbanisme (RNU) comporte des dispositions (article R 111-2) qui prévalent sur les dispositions d'un PLU/POS approuvé et permettent de refuser un permis de construire ou d'édicter des prescriptions en cas d'atteinte à la sécurité publique.

Partie 2 : La démarche pour l'évaluation de l'aléa

1 – Caractérisation de l'aléa

En règle générale, l'aléa est considéré comme fort au regard de la crue de référence, lorsque la hauteur d'eau dépasse 1 mètre (soulèvement des véhicules, impossibilité d'accès des secours)

Toutefois, certaines zones où la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre doivent être considérées en zone d'aléa fort si elles comportent un chenal préférentiel d'écoulement des eaux où les vitesses, sans pouvoir être prévues avec précision, peuvent être fortes.

		Vitesse		
		Faible (< 0,2m/s) (stockage)	Moyenne (écoulement)	Forte (> 0,5 m/s) (grand écoulement)
Hauteur	H < 0,50 m	Aléa faible	Aléa moyen	Aléa fort
	0,50 m < H < 1m	Aléa moyen	Aléa moyen(*1)	Aléa fort
	H > 1m	Aléa fort	Aléa fort	Aléa fort

(¹) L'expérience a montré que plus de 0,50 m d'eau rend impossible le déplacement d'un enfant ou d'une personne âgée. Pour cette raison, dans les secteurs où la montée des eaux est rapide et ne permet pas de disposer d'un temps suffisant pour garantir une évacuation complète, l'aléa sera qualifié de fort.

2 – Choix de la crue de référence

2-1 – Définition réglementaire

Les circulaires du 24 janvier 1994, du 2 février 1994 et du 24 avril 1996 définissent les règles à appliquer aux zones inondables par rapport à la crue de référence dont la définition est la suivante :

« la crue de référence est la plus forte crue connue autrement appelée Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ou, dans le cas où celle-ci serait plus faible que la crue centennale, cette dernière ».

Les guides méthodologiques pour l'élaboration des PPR reprennent les règles à appliquer aux zones inondables par rapport à la crue de référence.

Partie 3

Prise en compte du risque inondation dans l'aménagement

A défaut de disposer de Plan de Prévention des Risques (PPR) et d'étude hydraulique permettant de caractériser les crues (hauteur d'eau et vitesses d'écoulement), les principes et préconisations suivantes seront appliqués. Les principes sont modulés selon des zones d'aléas qui ont été regroupées et en distinguant les constructions existantes des constructions neuves.

Les secteurs urbanisés et non urbanisés sont définis et assimilés aux « parties actuellement urbanisées (PAU) » au sens du Code de l'Urbanisme et de la jurisprudence.

1 Dans la zone d'aléa fort (située a priori dans l'enveloppe de la crue décennale) dénommée zone 1

Ce secteur est le plus exposé en raison des hauteurs d'eau constatées, des vitesses d'écoulement des eaux atteintes (zones de grand écoulement) et des fréquences de retour élevées des crues (décennales).

1-1- Pour les constructions et installations existantes

↳ Sont autorisés le confortement, l'entretien et les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation, agricole et d'activité.

L'importance de cette extension possible est laissée à l'appréciation de l'instructeur sachant que :

- elle n'excèdera pas (au moment de la publication de l'atlas) une quinzaine de m² pour une habitation et une cinquantaine de m² pour d'autres usages
- elle variera à l'intérieur de cette fourchette en fonction du degré de vulnérabilité de la construction,
- toutes précautions auront été prises pour limiter la vulnérabilité des locaux créés (voir annexe 1).

↳ Tout changement de destination des constructions est interdit.

↳ Les terrains de camping peuvent être modernisés, sans toutefois en augmenter la capacité

Ils disposeront d'un système d'information, d'alerte et d'évacuation des usagers. Les installations exposées seront autant que possible conçues pour être amovibles et enlevées en dehors de la période d'ouverture.

S'agissant des bâtiments situés sur les terrains de camping, seules sont autorisées les extensions mesurées de bâtiments existants ainsi que la réalisation de bâtiments à vocation sanitaire. Ces autorisations seront assorties de prescriptions visant à limiter la vulnérabilité des locaux réalisés (voir annexe 1).

2- Dans la zone d'aléas moyen et faible (située a priori entre la limite de la crue décennale et la limite de la crue historique) dénommée zone 2.

Dans cette zone, l'intensité du risque (aléa moyen à faible) est moindre qu'en zone 1. Toutefois, certains secteurs de cette zone peuvent être concernés par un aléa fort (hauteur d'eau supérieure à 1m en crue historique et/ou vitesse d'écoulement supérieure à 0,5 m/s) et à ce titre les prescriptions « zones 1 » leur seront appliquées.

Des constructions nouvelles peuvent être accueillies sous réserve du respect de mesures de prévention. Les champs d'expansion des crues doivent y être préservés.

2-1 – Pour les constructions et installations existantes

Possibilités d'extension, de changements de destination et de réalisation de bâtiments annexes aux bâtiments d'exploitation ou d'activités

Demeure la nécessité d'imposer toutes prescriptions visant à limiter la vulnérabilité des bâtiments (voir annexe 1).

Pas de possibilités d'extension de capacités pour certains établissements recevant du public

En particulier ceux accueillant des personnes à faible mobilité ou des enfants (locaux médicaux, écoles, maison de retraite, de repos...) et ceux remplissant un rôle important au moment des crises (bâtiment pompiers, gendarmerie, mairies, locaux techniques des collectivités ou de l'Etat, équipement de santé...)

2-2 Pour les constructions et installations nouvelles

En dehors des parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune, toute construction nouvelle est interdite

A l'intérieur des parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune, les constructions peuvent être acceptées à la condition que la cote du plancher habitable soit au moins égale à celle de la crue historique (et sous réserve que la hauteur d'eau estimée en cas de crue historique sur le terrain d'emprise du projet soit inférieure à 1m, puisque dans ce cas les préconisations de la zone 1 sont applicables).

La hauteur d'eau estimée sur le terrain objet du projet en cas de crue historique sera appréciée au vu d'un relevé topographique rattaché NGF produit par le pétitionnaire et qui comprendra.

- La cote TN au niveau de l'emprise du bâtiment
- La cote de la crue historique au droit du projet, extrapolée à partir de la laisse de crue indiquée sur l'Atlas des zones inondables.

Les établissements publics les plus sensibles seront interdits, tels ceux

- accueillant des personnes à faible mobilité ou des enfants (locaux médicaux, écoles, maison de retraite, de repos...)
- remplissant un rôle important au moment des crises (bâtiment pompiers, gendarmerie, mairies, locaux techniques des collectivités ou de l'Etat, équipement de santé...)

<i>Nature de la prescription</i>	<i>Contexte de la prescription</i>
<p>- les réseaux électriques intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage, existant au dessous de la cote de la crue historique, doivent être dotés d'un dispositif coupe circuit. Lors d'une installation, une réfection ou un remplacement, les réseaux électriques et téléphoniques doivent être placés au dessus de la cote de la crue historique ou, en cas d'impossibilité technique, dotés de dispositifs étanches.</p>	<p>à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension et de création de constructions quelle qu'en soit la destination, en zone inondable.</p>
<p>- les installations sanitaires devront respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> . assainissement collectif : <ul style="list-style-type: none"> * raccordement obligatoire avec un branchement étanche (tuyau - boîte de raccordement et tampon) et un système empêchant le retour des eaux usées, * orifices d'évacuation des installations à munir d'un obturateur efficace en cas de submersion, toutes les fois où ils ne peuvent être situés au dessus de la cote de la crue historique. . assainissement autonome : <ul style="list-style-type: none"> * eaux vannes : fosse étanche vidée et remise en eau après chaque saison, * eaux ménagères : lit filtrant aménagé avec éventuellement rejet du trop plein dans un fossé 	<p>pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées en zone inondable.</p>
<p>- les fondations des constructions doivent être conçues de façon à résister à des affouillements, à des tassements et à des érosions localisées.</p>	<p>pour les extensions de bâtiments ou création d'annexes en zone 1 et 2</p>
<p>- les matériaux de structures particulièrement sensibles à l'eau sont interdits au dessous de la cote de la crue historique. Une arase étanche doit être réalisée au dessus de cette cote afin d'éviter les remontées capillaires.</p>	<p>pour toutes extensions, constructions et installations non amovibles autorisées en zone inondable.</p>

ANNEXE 2

REFERENCES REGLEMENTAIRES ET DOCUMENTAIRES

- Loi 87.565 du 22 juillet 1987, relative à l'organisation de la sécurité civile, la protection et la prévention des risques majeurs, le droit à l'information du citoyen et la maîtrise de l'urbanisation.
- Loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau ». Elle rappelle dans son article 2 (Code de l'environnement, article L 211-1) le principe du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations.
- Loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement. Elle pose le principe de précaution selon lequel l'absence de certitudes, compte-tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à un coût économiquement acceptable (code de l'environnement, article L 110-1). Elle définit les risques juridiques des plans de prévention des risques naturels prévisibles (code de l'env., Livre V, chapitre 2).
- Loi du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile ayant pour objet la prévention des risques et la protection des personnes par la préparation et la mise en œuvre de moyens appropriés (Etat, collectivités territoriales)
- Loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages. Elle a notamment pour objectif de développer la conscience du risque en renforçant la concertation et l'information du public et de maîtriser le risque en oeuvrant en amont des zones urbanisées.
- Code de l'urbanisme : articles L 112-1 , R 123.1, R 111-2
- Circulaire 88.67 du 20 juin 1988. Elle précise les relations entre les risques naturels et les documents d'urbanisme, l'obligation pour l'État de définir le risque et celle de la commune de le prendre en compte dès lors que celui-ci est connu et avéré.
- Circulaire interministérielle (Équipement – Environnement) du 24 janvier 1994, relative à la prévention des inondations et à la gestion des risques. Elle précise la politique à appliquer en la matière.
- Circulaire interministérielle (Équipement – Environnement) du 24 avril 1996. Elle institue le principe des plus hautes eaux connues (PHEC) comme crue de référence et définit la notion de « centre urbain.
- Plans de prévention des risques naturels prévisibles – Guide général (MATE et MELT 1997).
- Plans de prévention des risques naturels prévisibles . Guide méthodologique risque inondation (MATE et MELT 1999).
- La cartographie informative – Guide (DIREN Midi-Pyrénées et Géosphair 2000).

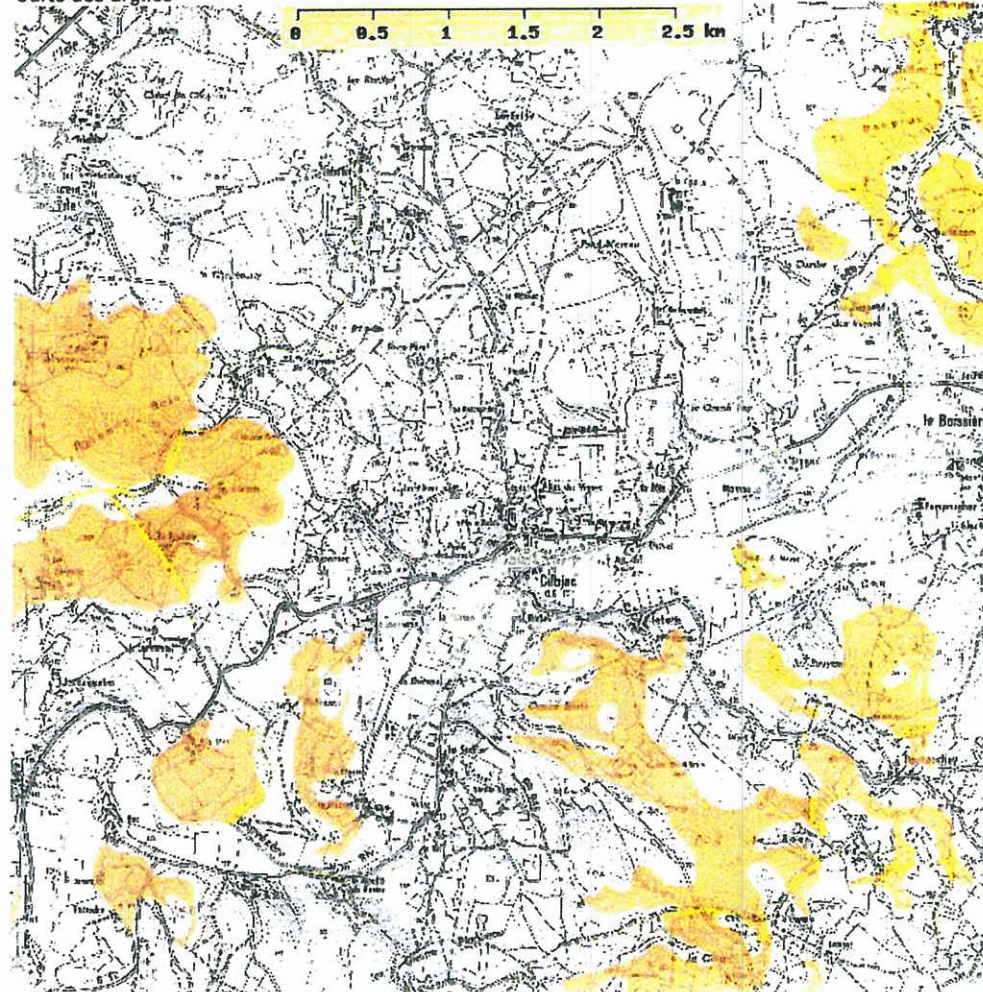
Annexe n°4

Modèle de règlement lié
aux mouvements différentiels de terrain
lié au phénomène
de retrait gonflement des argiles

Argiles

Aléa retrait-gonflement des argiles

Carte des argiles



- Légende**
- Préfectures et sous-préfectures(*)
 - Limite des régions(*)
 - Limites des départements(*)
 - Limites des communes
 - Autorisation IGN/BRGM n°8869
 - Argiles**
 - Aléa fort
 - Aléa moyen
 - Aléa faible
 - Aléa à priori nul
 - Argiles non réalisé
 - IGN 1:250 000(*)
 - Autorisation IGN/BRGM n°8869
 - IGN 1:25 000
 - Autorisation IGN/BRGM n°8869
 - (*) Couche invisible à cette échelle
 - Couche Interrogeable

Echelle de la carte
 1 : 33 643

COMMUNE DE

**PREVENTION DES RISQUES
RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

MODELE DE REGLEMENT



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



direction
départementale
de l'équipement
Dordogne

TITRE II - Réglementation des projets

Les dispositions du présent titre sont définies en application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, sans préjudice des règles normatives en vigueur. Elles s'appliquent à l'ensemble des zones à risques délimitées sur le plan du zonage réglementaire, sauf dispositions contraires explicitement mentionnées.

Chapitre I- Mesures applicables aux constructions nouvelles

Sous chapitre I-1 Mesures applicables aux bâtiments à usage d'habitations individuelles hors opérations groupées

Article I-1-1 - Est interdite :

- l'exécution d'un sous-sol partiel sauf si son exécution est justifiée par une étude géotechnique spécifique avec réalisation de fondations adaptées .

Article I-1-2 - Sont prescrites :

A défaut d'étude géotechnique couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction aux caractéristiques du site, conformément à la mission géotechnique type G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500 (1), les dispositions suivantes :

I-1-2-1 - la profondeur minimum des fondations est fixée à :

- 0,80 m en zone moyennement exposée (B2) ;
- 1,20 m en zone fortement exposée (B1) ;

sauf rencontre de sols durs non argileux à une profondeur inférieure ;

- sur terrain en pente et pour des constructions réalisées sur plate-forme en déblai ou déblai-remblais, ces fondations doivent être descendues à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;

- les fondations sur semelles doivent être continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations de la norme DTU 13-12 (1): Règles pour le calcul des fondations superficielles (DTU : document technique unifié et ses annexes).

I-1-2-2 : les dispositions de conception et de réalisation des constructions suivantes :

- toutes parties de bâtiment fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements ou des soulèvements différentiels doivent être désolidarisées et séparées par un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction ;
- les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné selon les préconisations de la norme DTU 20-1 (1) : Règles de calcul et dispositions constructives minimales ;

- la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (joints souples...) ;
- la récupération des eaux de ruissellement et leur évacuation des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ;
- la mise en place, sur toute la périphérie de la construction, d'un dispositif d'une largeur minimale de 1,50 m, s'opposant à l'évaporation, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation de type caniveau ; il peut être dérogé à cette prescription en cas d'impossibilité matérielle (maison construite en limite de propriété par exemple).
- le captage des écoulements épidermiques lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique situé à une distance minimale de 2 m de toute construction ;
- l'arrachage des arbres et arbustes avides d'eau existants situés à une distance de l'emprise de la construction projetée inférieure à leur hauteur à maturité. En zone fortement exposée (B1), un délai minimum de un an doit être respecté entre cet arrachage et le démarrage des travaux de construction lorsque le déboisement concerne des arbres de grande taille (plus de 10 m de haut) ou en nombre important (plus de cinq) .Toutefois ce délai pourra être ramené à six mois si il est compris entre octobre et avril .
- à défaut de possibilité d'abattage des arbres situés à une distance de l'emprise de la construction inférieure à leur hauteur à maturité, la mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m.

La mesure 5 définie à l'article III-1 est rendue obligatoire dans un délai de 2 ans en zone fortement exposée (B1) et en zone moyennement exposée (B2).

Article III-5

Les mesures 2, et 7 définies à l'article III-1 sont rendues obligatoires dans un délai de 5 ans en zone fortement exposée (B1).

Article III-6

La mesure 1 définie à l'article III-1 est rendue immédiatement obligatoire en zone moyennement exposée (B2).

(1), tous ces documents sont disponibles auprès de l'AFNOR

s'amplifient lorsque le bâtiment perd de sa rigidité et que la structure originelle des sols s'altère.

Retrait et gonflement sont deux mécanismes liés. Il arrive que leurs effets se compensent (des fissures apparues en été se referment parfois en hiver), mais la variabilité des propriétés mécaniques des sols de fondations et l'hétérogénéité des structures (et des régimes de contraintes) font que les phénomènes sont rarement complètement réversibles.

L'intensité de ces variations de volume, ainsi que la profondeur de terrain affectée par ces mouvements de « retrait-gonflement » dépendent essentiellement :

- des caractéristiques du sol (nature, géométrie, hétérogénéité) ;
- de l'épaisseur de sol concernée par des variations de teneurs en eau : plus la couche de sol concernée par ces variations est épaisse, plus les mouvements en surface seront importants. L'amplitude des déformations s'amortit cependant assez rapidement avec la profondeur et on considère généralement qu'au-delà de 3 à 5 m, le phénomène s'atténue, car les variations saisonnières de teneurs en eau deviennent négligeables ;
- de l'intensité des facteurs climatiques (amplitude et surtout durée des périodes de déficit pluviométrique...) ;
- de facteurs d'environnement tels que :
 - . la végétation ;
 - . la topographie (pente) ;
 - . la présence d'eaux souterraines (nappe, source...) ;
 - . l'exposition (influence sur l'amplitude des phénomènes d'évaporation).

Ces considérations générales sur le mécanisme de retrait-gonflement permettent de mieux comprendre comment se produisent les sinistres « sécheresse » liés à des mouvements différentiels du sol argileux et quels sont les facteurs qui interviennent dans le processus. On distingue pour cela les facteurs de prédisposition (conditions nécessaires à l'apparition de ce phénomène), qui déterminent la répartition spatiale de l'aléa, et des facteurs qui vont influencer ce phénomène soit en le provoquant (facteurs de déclenchement), soit en accentuant les effets (facteurs aggravants).

2. Facteurs intervenant dans le mécanisme

2.1. Facteurs de prédisposition

Il s'agit des facteurs dont la présence induit le phénomène de retrait-gonflement mais ne suffit pas à le déclencher. Ces facteurs sont fixes ou évoluent très lentement avec le temps. Ils conditionnent la répartition spatiale du phénomène et permettent de caractériser la susceptibilité du milieu.

Vis à vis du phénomène de retrait-gonflement, la nature lithologique du sol constitue le facteur de prédisposition prédominant. Les terrains susceptibles de retrait-gonflement sont des formations argileuses au sens large, mais leur nature peut être très variable : dépôts sédimentaires argileux, calcaires argileux, marno-calcaires, dépôts alluvionnaires, colluvions, roches éruptives ou métamorphiques altérées, etc.

emmagasiner de l'eau et à la restituer ensuite (par évaporation ou en la transférant à la végétation par son système racinaire). Les bilans établis selon la méthode de Thornthwaite supposent arbitrairement que la réserve utile des sols est pleine en début d'année, alors que les évolutions de celle-ci peuvent être très variables.

2.2.2. Actions anthropiques

Certains sinistres « sécheresse » ne sont pas déclenchés par un phénomène climatique, par nature imprévisible, mais par une action humaine.

Des travaux d'aménagement, en modifiant la répartition des écoulements superficiels et souterrains, ainsi que les possibilités d'évaporation naturelle, peuvent entraîner des modifications dans l'évolution des teneurs en eau de la tranche de sol superficielle.

La mise en place de drains à proximité d'un bâtiment peut provoquer un abaissement local des teneurs en eau et entraîner des mouvements différentiels au voisinage. Inversement, une fuite dans un réseau enterré augmente localement la teneur en eau et peut provoquer, outre une érosion localisée, un gonflement du sol qui déstabilisera un bâtiment situé à proximité. Dans le cas d'une conduite d'eaux usées, le phénomène peut d'ailleurs être aggravé par la présence de certains ions qui modifient le comportement mécanique des argiles et accentuent leurs déformations.

La concentration d'eau pluviale ou de ruissellement au droit de la construction joue en particulier un rôle pathogène déterminant.

Par ailleurs, la présence de sources de chaleur en sous-sol (four ou chaudière) à proximité d'un mur peut dans certains cas accentuer la dessiccation du sol dans le voisinage immédiat et entraîner l'apparition de désordres localisés.

Enfin, des défauts de conception de la construction tant au niveau des fondations (ancrage à des niveaux différents, bâtiment construit sur sous-sol partiel, etc.) que de la structure elle-même (par exemple, absence de joints entre bâtiments accolés mais fondés de manière différente) constituent un facteur aggravant indéniable qui explique l'apparition de désordres sur certains bâtiments, même en période de sécheresse à caractère non exceptionnel.

2.2.3. Conditions hydrogéologiques

La présence ou non d'une nappe, ainsi que l'évolution de son niveau en période de sécheresse, jouent un rôle important dans les manifestations du phénomène de retrait-gonflement.

La présence d'une nappe permanente à faible profondeur (c'est-à-dire à moins de 4 m sous le terrain naturel) permet en général d'éviter la dessiccation de la tranche de sol superficielle.

Inversement, le rabattement de la nappe (sous l'influence de pompes situés à proximité, ou du fait d'un abaissement généralisé du niveau) ou le tarissement des circulations d'eau superficielles en période de sécheresse provoque une aggravation de la dessiccation dans la tranche de sol soumise à l'évaporation.

Pour exemple, dans le cas d'une formation argileuse surmontant une couche sableuse habituellement saturée en eau, le dénoyage de cette dernière provoque l'arrêt des remontées capillaires dans le terrain argileux et contribue à sa dessiccation.

infiltrée n'étant plus absorbée par le système racinaire. Il s'ensuit un réajustement du profil hydrique, susceptible d'entraîner l'apparition d'un gonflement lent mais continu.

.3. Mécanismes et manifestations des désordres

Les mouvements différentiels du terrain d'assise d'une construction se traduisent par l'apparition de désordres qui affectent l'ensemble du bâti et qui sont en général les suivants :

Gros-œuvre :

- fissuration des structures enterrées ou aériennes ;
- déversement de structures fondées de manière hétérogène ;
- désencastrement des éléments de charpente ou de chaînage ;
- dislocation des cloisons.

Second-œuvre :

- distorsion des ouvertures ;
- décollement des éléments composites (carrelage, plâtres...) ;
- rupture de tuyauteries et canalisations.

Aménagement extérieur :

- fissuration des terrasses ;
- décollement des bâtiments annexes, terrasses, perrons ;

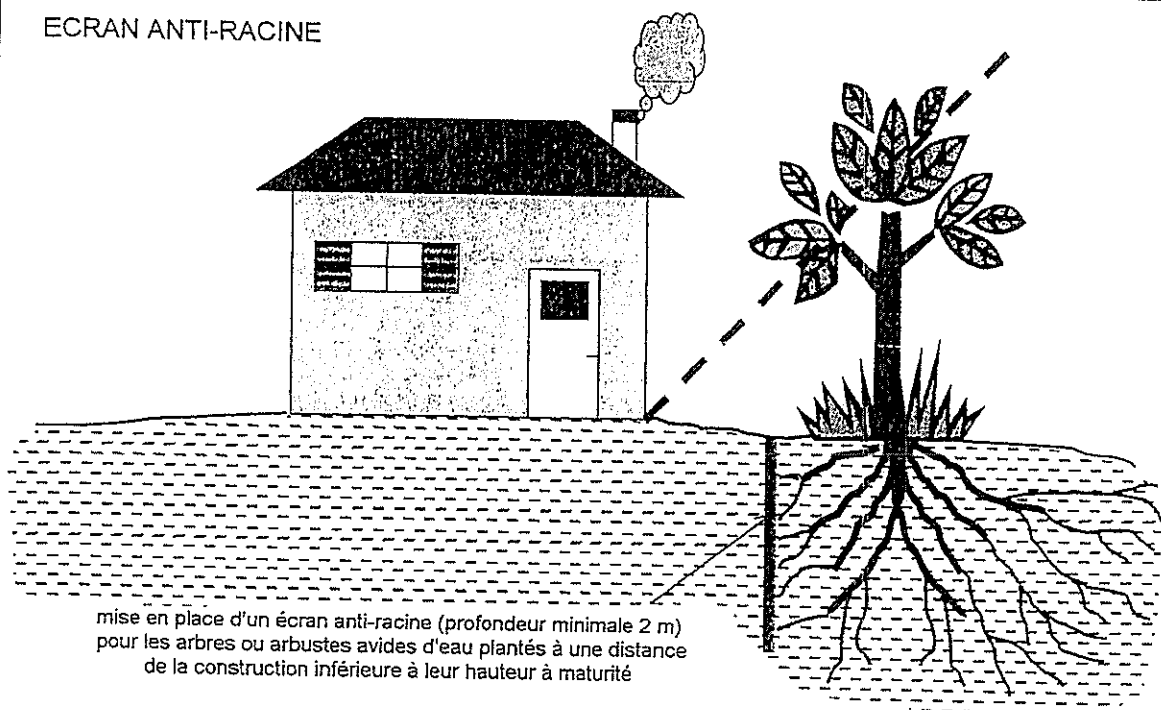
La nature, l'intensité et la localisation de ces désordres dépendent de la structure de la construction, du type de fondation réalisée et bien sûr de l'importance des mouvements différentiels de terrain subis.

L'exemple type de la maison sinistrée par la sécheresse est :

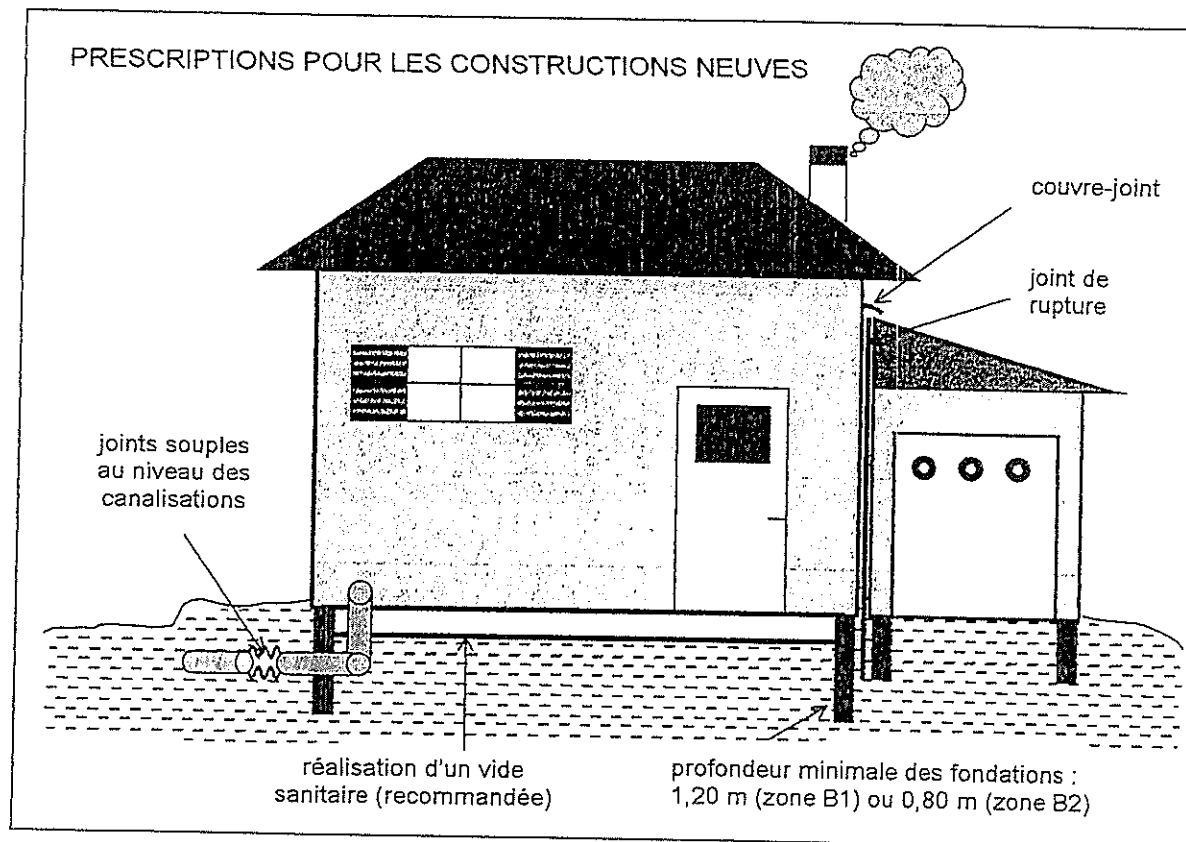
- une maison individuelle (structure légère) ;
- à simple rez-de-chaussée avec dallage sur terre-plein voire sous-sol partiel ;
- fondée de façon relativement superficielle, généralement sur des semelles continues, peu ou non armées et peu profondes (inférieur à 80 cm) ;
- avec une structure en maçonnerie peu rigide, sans chaînage horizontal ;

et reposant sur un sol argileux.

ECRAN ANTI-RACINE



PRESCRIPTIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES



Annexe n°5

Rapport du Service Départemental d'Incendie et de Secours

Service départemental d'incendie et de secours de la Dordogne

Etablissement Public Administratif

Corps départemental des
sapeurs-pompiers

Groupement des Services Opérationnels

Service Opération Prévision

SOP/SL/SopL/N° 5694

25 JUIN 2009

Périgueux, le

Le directeur départemental
des services d'incendie et de secours
chef du corps départemental

à

Aquitaine Géométrie
Madame Bénédicte Fortuné
72, avenue Jean Jaurès
24650 Chancelade.

Objet : Révision de la carte communale de Cubjac.

Référence : Votre courrier 2008-E 023 du 19 mai 2009.

Par courrier cité en référence, vous avez convié le Service Départemental d'Incendie et de Secours à une réunion dans le but d'étudier les remarques des administrés.

Suite à cette réunion, j'ai l'honneur de vous faire part des remarques suivantes :

L'étude porte sur les zones à urbaniser :

U : zones à urbaniser à usage d'habitation,

U d'activités : zones à urbaniser à usage d'activités,

U tourisme et sportive : zones à urbaniser à usage touristique et sportif.

Les critères retenus pour assurer la défense incendie et l'accessibilité aux engins de secours de ces zones sont les suivants.

I- Zone U- Habitations

I-A / Habitations de la 1^{ère} famille isolées :

Les moyens assurant les ressources en eau pour la défense contre l'incendie devront être constitués par un poteau d'incendie de 100 mm délivrant un débit de 60 m³/heure pendant 2 heures au moins et situé à moins de 400 m du projet par voie carrossable. Si les canalisations existantes ne permettent pas le respect de cette prescription, le maire de la commune pourra soumettre à l'avis du service départemental d'incendie et de secours la défense incendie à partir d'un poteau d'incendie ou bouche d'incendie délivrant un débit égal ou supérieur à 30 m³/heure sous une pression nominale de 1 bar pendant 3 heures ou à défaut il pourra être créé une réserve artificielle de 120 m³ d'un seul tenant (ou de capacité réduite du double du débit horaire de l'appoint si la réserve est alimentée par un réseau de distribution). Celle-ci pourra être remplacée par un point d'eau naturel (cours d'eau, étang) à condition qu'en toute saison il puisse fournir 120 m³ en 2 heures.

Si les canalisations existantes ne permettent pas le respect de cette prescription, il pourra être créée une réserve artificielle de 120 m³ d'un seul tenant (ou de capacité réduite du double du débit horaire de l'appoint si la réserve est alimentée par un réseau de distribution). Celle-ci pourra être remplacée par un point d'eau naturel (cours d'eau, étang) à condition qu'en toute saison il puisse fournir 120 m³ en 2 heures. S'il y a réserve naturelle ou artificielle les conditions seront identiques à celles énoncées ci-dessus ; § IA.

Lorsque la surface au sol est supérieure à 1000 m² la défense incendie est augmentée d'un poteau d'incendie normalisé ou volume équivalent par fraction de 1000 m² ; référence : Document Technique (D9). Les besoins en eau peuvent être également augmentés en fonction de la nature des activités ou des stockages.

Les bâtiments devront présenter au moins une façade accessible desservie par une voie engins.

II-B/ Bâtiments à vocation commerciale ou abritant un établissement recevant du public (E.R.P.) :

(Par ERP il est entendu les ERP du 1^{er} groupe, les ERP du 2^{ème} groupe avec locaux à sommeil et tous les ERP dont la surface au sol est supérieure à 1000 m²).

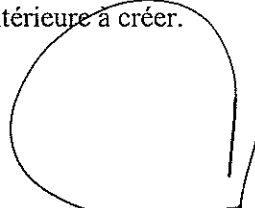
Les moyens assurant les ressources en eau pour la défense contre l'incendie devront être constitués par au moins un poteau d'incendie normalisé de 100 mm délivrant un débit de 60 m³/heure pendant 2 heures au moins et situé à moins de 200 m du projet le plus éloigné par voie carrossable utilisable par les engins de lutte poids lourds du service départemental d'incendie et de secours.

Si les canalisations existantes ne permettent pas le respect de cette prescription, il pourra être créée une réserve artificielle de 120 m³ d'un seul tenant (ou de capacité réduite du double du débit horaire de l'appoint si la réserve est alimentée par un réseau de distribution). Celle-ci pourra être remplacée par un point d'eau naturel (cours d'eau, étang) à condition qu'en toute saison il puisse fournir 120 m³ en 2 heures. S'il y a réserve naturelle ou artificielle les conditions seront identiques à celles énoncées ci-dessus ; § IA.

Lorsque la surface au sol est supérieure à 1000 m² la défense incendie est augmentée d'un poteau d'incendie normalisé ou volume équivalent par fraction de 1000 m².

Les bâtiments devront présenter au moins une façade accessible desservie par une voie engins.

En conclusion, il est proposé de prendre en considération la nature et l'activité des bâtiments à construire, ainsi que l'environnement naturel, afin de dimensionner globalement, compte tenu de l'existant, la défense incendie extérieure à créer.



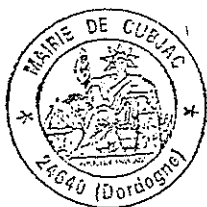
Colonel François Colomès.

Copie pour information :

- Maire de Cubjac.

Annexe n°6

Zonage d'assainissement collectif



le 03/05/94

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an mil neuf cent quatre vingt quatorze, le 28
AVRIL 1994, à 21H00.

Le Conseil municipal de la Commune de CURJAC
dument convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie
sous la présidence de Monsieur MIGNOT Marcel. Maire.

Nombre de Conseillers en exercice: 14

Date de convocation du conseil municipal: 22 Avril 1994

PRESENTS: M. MIGNOT, Maire, ROUBINET, AUBERT, CHOURY,
DEGREZE, Adjoints, DELAGE, LAVAUD, GOURSOLLE, SANGNIER, DAURAT,
SYLVESTRE, BEYLOT.

ABSENTS : DUMAS, LATOUR

Mr AUBERT a été élu secrétaire

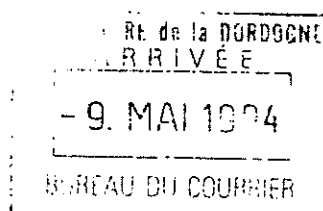
OBJET : ASSAINISSEMENT

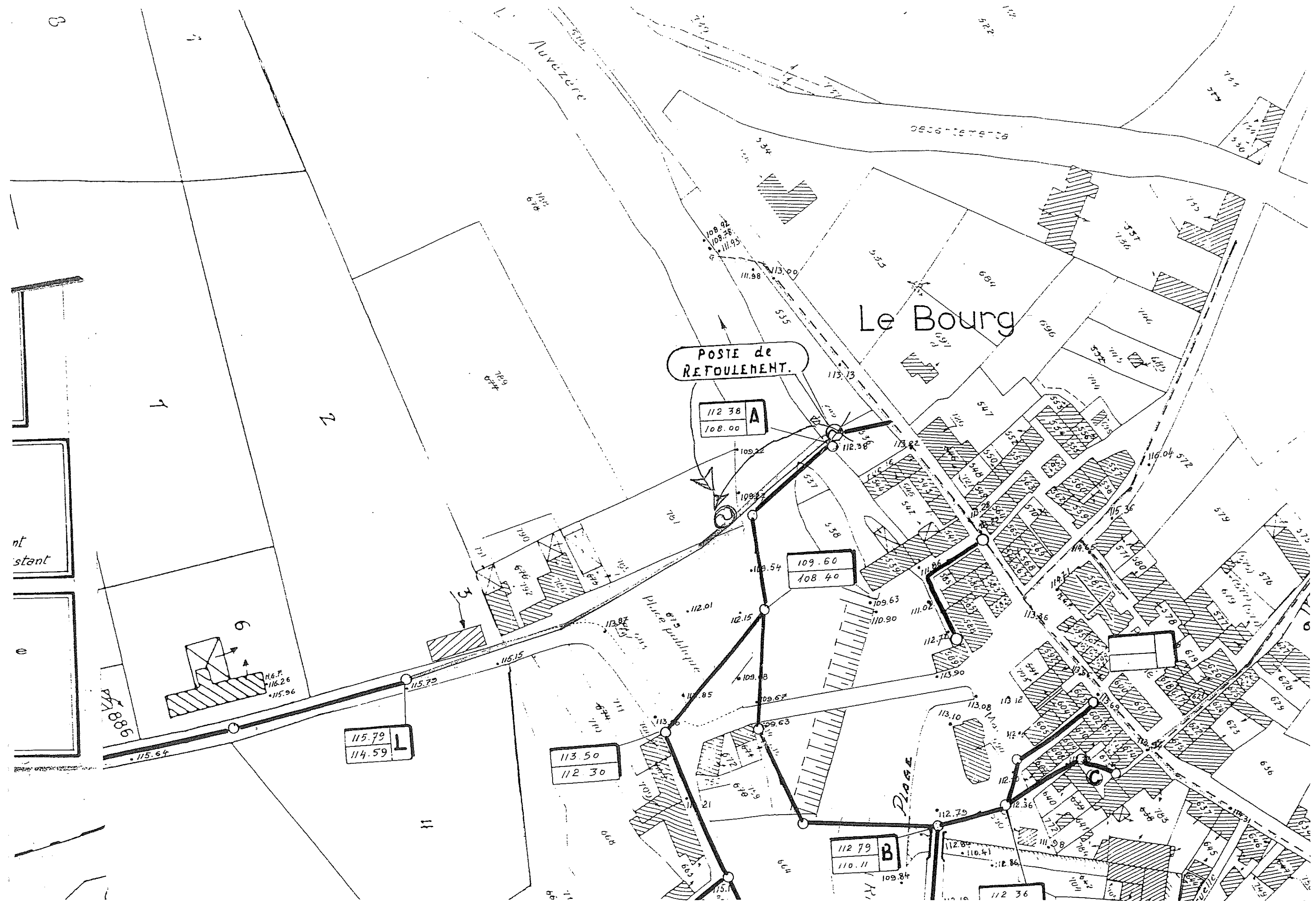
Le projet définitif d'extension de réseau et de
traitement des eaux usées du Bourg et de la Plaine, est à l'étude
par le service du Génie rural qui avait déjà réalisé en maîtrise
d'oeuvre, les deux phases précédentes des réseaux.

Le traitement sera assuré par la construction d'une
station d'épuration, sise à La Plaine au fond du pré du stade,
avec bac de filtration.

Les eaux du bourg seront reprises et relevées à
partir du parking OUEST, avant leur rejet actuel, et expédiées à
la station par la route des écoles.

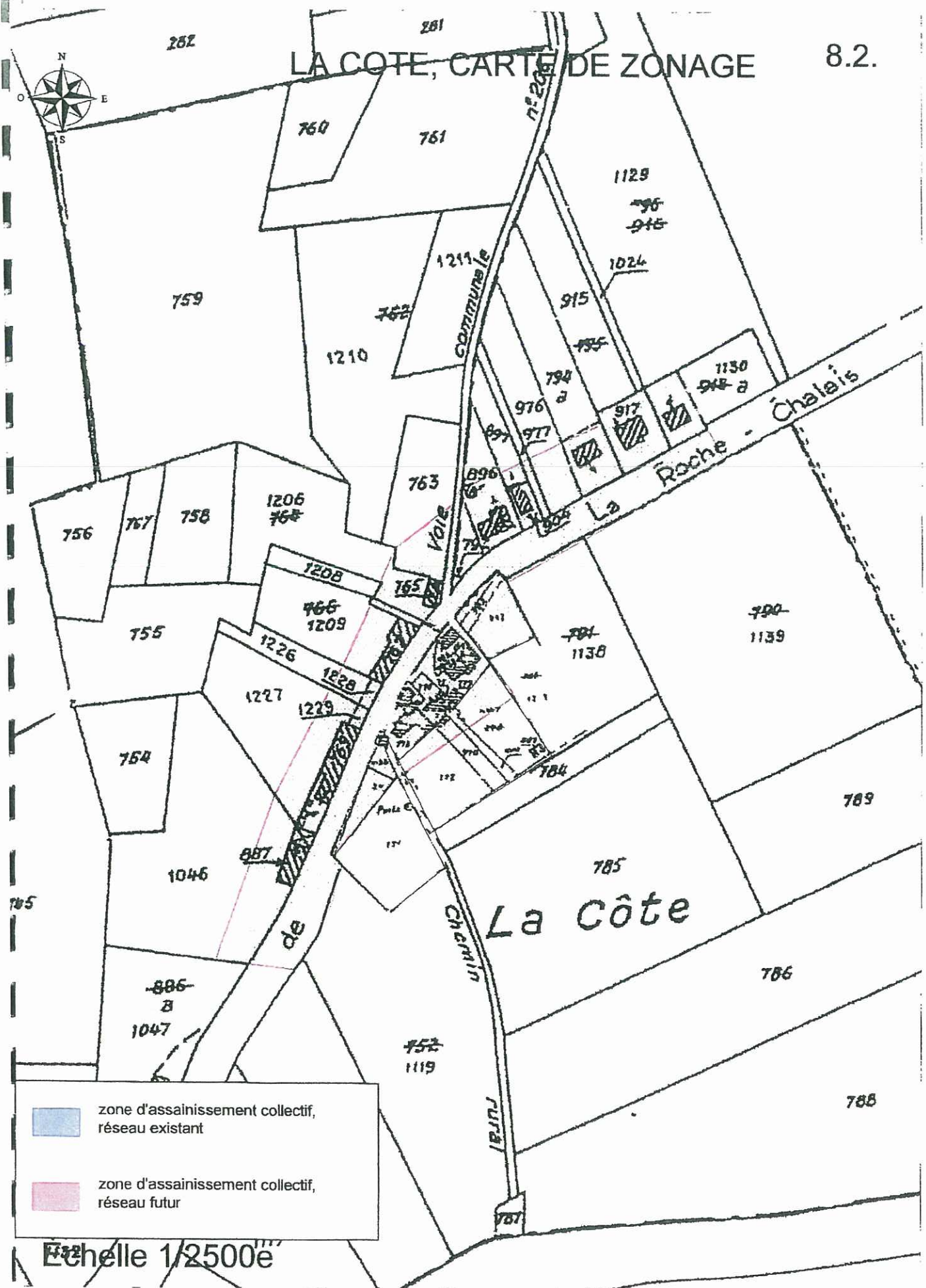
L'extension comportera la desserte de la partie
arrière du bourg, le long de l'AUVEZERE, rive droite, et, sur la
rive gauche, RODAS, LE ROC DE RODAS, et tout le secteur de la
PLAINE.





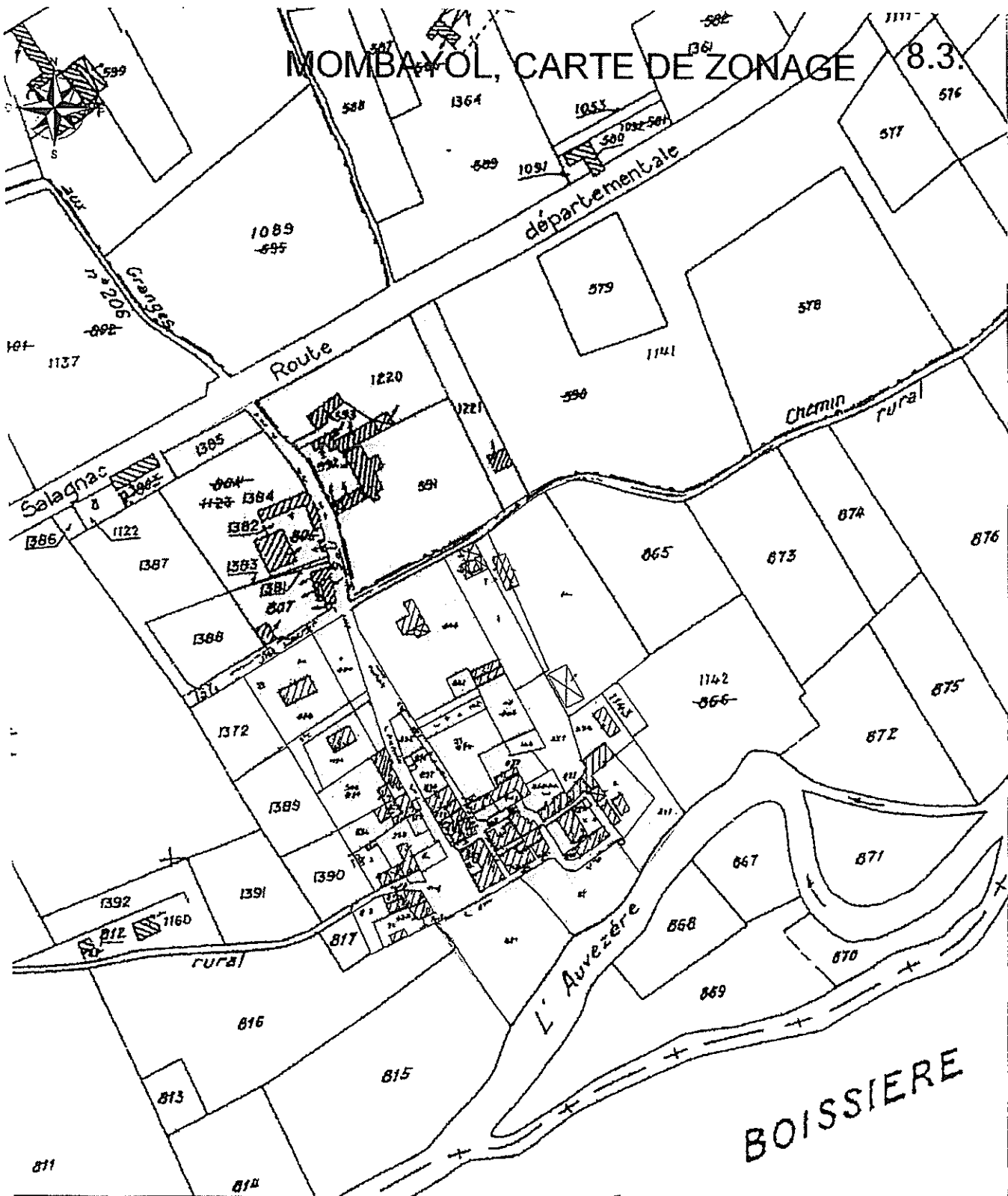
LA CÔTE, CARTE DE ZONAGE

8.2.



MOMBAYOL, CARTE DE ZONAGE

8.3.



zone d'assainissement collectif,
réseau existant

zone d'assainissement collectif,
réseau futur

Echelle 1/25000

LE BOURG CARTE DE ZONAGE

