

Département de la Dordogne

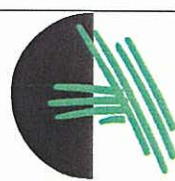


Commune De **FONROQUE**

Carte communale

Rapport de présentation

**Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral du 05 JUIN 2007**

Décembre 2006	Pour le Préfet en délégation, La Chancellerie des Administrations, Urbanisme et Travaux Publics Sandrine DIAS	 CHAMBRE D'AGRICULTURE DORDOGNE
---------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Service Environnement et Territoire – 14, 16 Place Francheville – 24016 Périgueux
Cedex

Tél. : 05 53 35 88 28 - Fax : 05 53 35 88 30

e-mail : service.foncier@dordogne.chambagri.fr

PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DE LA COMMUNE

1. SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE	7	
1.1. Situation administrative	7	
1.2. Situation géographique	7	
2. APERÇU HISTORIQUE	11	
3. LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT	15	
3.1. L'environnement physique	15	
3.1.1. L'aptitude des terres	15	
3.1.2. L'eau	19	
3.1.3. Le milieu naturel	21	
3.1.4. Les paysages	22	
3.1.5. Les phénomènes de risques	22	
3.1.5.1. Les phénomènes souterrains	22	
3.1.5.2. Le risque d'exposition au plomb	22	22
3.1.5.3. Le risque termites	23	
3.1.5.4. Les installations classées	24	
3.2. L'environnement humain	25	
3.2.1. L'occupation du sol	25	
3.2.2. Les voies de communication	25	
3.2.3. L'organisation urbaine	28	
4. ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE	30	
4.1. Evolution de la population	30	
4.2. Taux de variation annuel	30	
4.3. Structure de la population par âge	31	
5. LES COMPOSANTES DE L'ECONOMIE LOCALE	33	
5.1. Le potentiel humain	33	
5.1.1. Population active et emploi	33	
5.1.2. Localisation des emplois	33	
5.2. Les activités	34	
5.2.1. Artisanat – commerces – services	34	
5.2.2. L'économie agricole	35	
5.2.2.1. Les exploitations agricoles	35	
5.2.2.2. Les structures d'exploitation	36	
6. LE CADRE URBAIN	37	
6.1. Habitat et niveau d'équipement	37	
6.2. Les constructions neuves	39	
6.3. Les réseaux et les services	41	
6.3.1. L'électricité	41	
6.3.2. L'eau	41	
6.3.3. L'assainissement	41	
6.3.4. Le gaz	41	
6.3.5. Ordures ménagères	42	

SECONDE PARTIE : JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT

1. LES OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE	44
2. TRADUCTION DES OBJECTIFS	44
3. INCIDENCE DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT	48
4. LES CAPACITES D'ACCUEIL	48
5. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	49
 ANNEXES	 51

Les cartes communales sont régies par les articles suivants du code de l'urbanisme :

Champ d'application et principes généraux.

Article L. 124-2 : les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles :

L. 110 : « le territoire français est le patrimoine commun de la nation et chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. »

Et **L. 121-1** : « les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux,

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature... ».

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Compétence pour élaborer une carte communale.

Article L. 124-1 : « 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. » (article qui constitue le fondement législatif de la réglementation nationale d'urbanisme.)

Le contenu de la carte communale.

Article R. 124-1 : « la carte communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques.

Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers. »

(Il n'y a plus de règlement, c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique.)

Article R. 124-2 : « le rapport de présentation :

- Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
- Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

- Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

Article R. 124-3 : « le ou les documents graphiques

délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où 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.

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

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 Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables. »

Validité des cartes communales.

Article L. 124-3 : « 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. »

(les nouvelles cartes communales ont désormais un effet permanent. Le délai de validité de quatre ans est supprimé.)

PRESENTATION DE LA COMMUNE

1. SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE

1.1. Situation administrative

La commune de FONROQUE appartient au canton d'Eymet et à l'Arrondissement de Bergerac.

La commune adhère à plusieurs SYNDICATS COMMUNAUX OU INTERCOMMUNAUX.

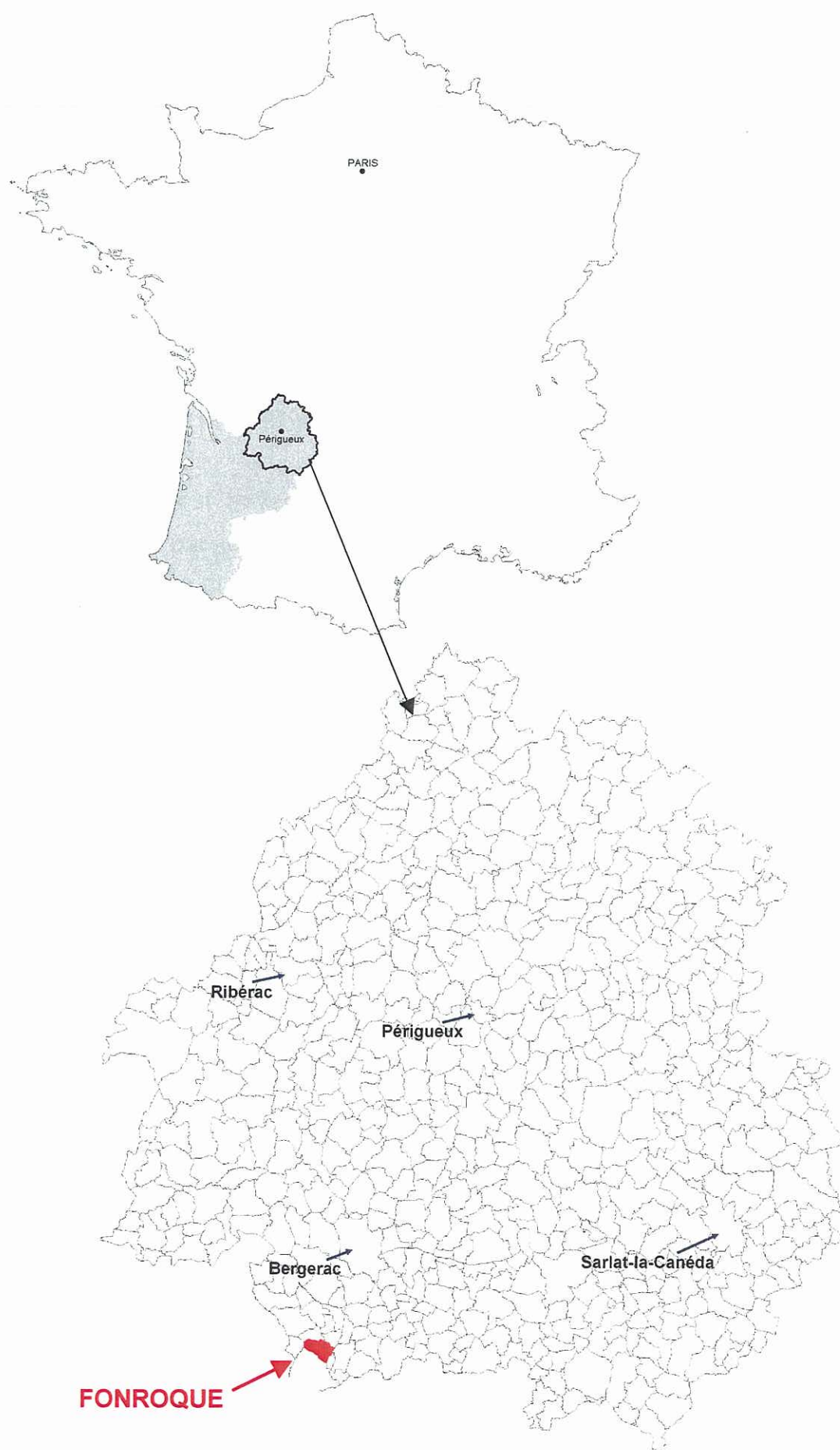
Il s'agit des syndicats suivants :

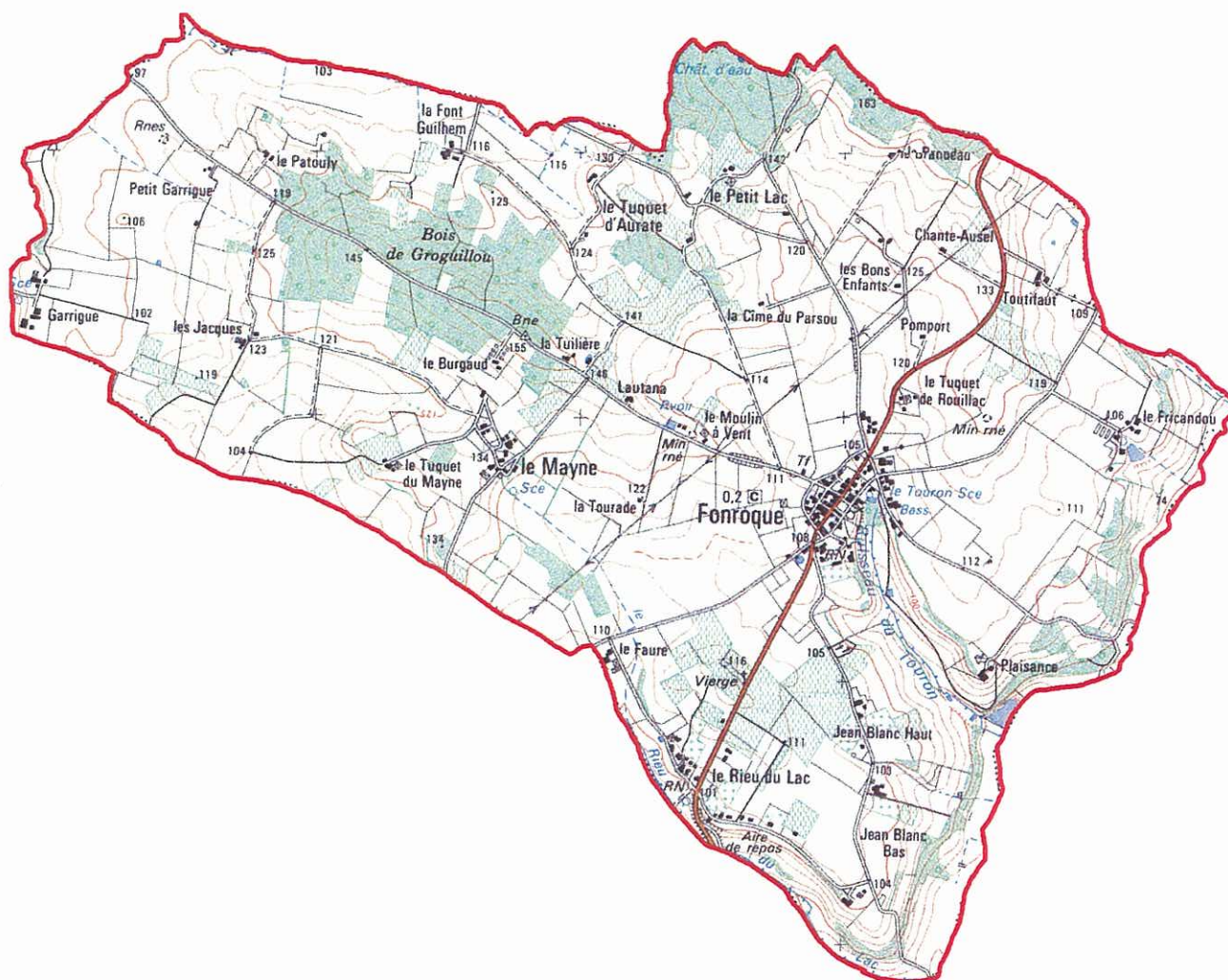
- Syndicat Intercommunal d'Electrification de Sigoulès.
- Syndicat de Transport Scolaire de Sigoulès.
- Syndicat de Transport Scolaire d'Eymet.
- Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable d'Eymet.
- Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Bassin du Dropt.
- SMID de Miramont
- Pays du Grand Bergeracois.
- Syndicat Mixte « Vallée du Dropt – Vallée des Bastides ».
- Syndicat Mixte A.G.E.D.I.
- Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire de Razac/Fonroque/St Aubin/Serres et Montguyard.

N'étant dotée d'aucun document d'urbanisme, la commune a prescrit l'élaboration d'une carte communale en date du 19 mai 2004.

1.2. Situation géographique

La commune est située au Sud Est de la Dordogne et plus précisément au Sud de la ville de Bergerac (20 km) et au Nord d'Eymet (5 km).





2. APERCU HISTORIQUE

Fonroque est une ancienne bastide avortée, fondée en 1284, par Edouard 1^{er} d'Angleterre. La commune d'une superficie de 900 hectares environ est arrosée par un petit cours d'eau, Le Réveillou. Elle garde les traces de gisements paléolithiques et néolithiques ainsi que les vestiges d'un mur défensif et d'un bassin gallo-romain.

Patrimoine et architecture

L'église romane

Edifice moderne bâti sur l'emplacement d'un sanctuaire plus ancien. Portail gothique du 15^{ème} siècle, galerie défensive qui orne son clocher mur.

Références naturelles :

- Grotte du Tournon, située dans le bourg.
- Manoir au lieu dit « Plaisance ».
- Moulin au lieu dit « le moulin à vent ».
- Aire de pique nique ombragée dans le bourg sur la place.



Sentiers de randonnées :

Sentiers de randonnées pédestres inscrits au P.D.I.P.R. (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées), la carte est disponible à l'office de tourisme d'Eymet.

Prise en compte du décret 2002 – 89 relatif à l'archéologie

Le décret 2002 – 89 du 1- janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et l'article R111.3.2. et R 4.4.2.6. du code de l'urbanisme précisent que le service régional de l'archéologie doit être saisi pour avis technique sur tout dossier de certificat d'urbanisme, de même de construire, de lotir, de démolir, de tout projet de

travaux susceptibles d'affecter le sous-sol dans des zones sensibles répertoriées par le service Régional de l'Archéologie.

En ce qui concerne la commune de Fonroque, quatre zones sensibles ont été répertoriées :

- Le bourg : vestiges médiévaux (bastide, église et cimetière) et source de Touron.
- Le Tuquet d'Aurate, le petit lac : occupations antiques et médiévales.
- La combe noire : vestiges d'occupation antique.
- Sainte – Masse : atelier de taille du néolithique final (extension possible du site non connue à ce jour).

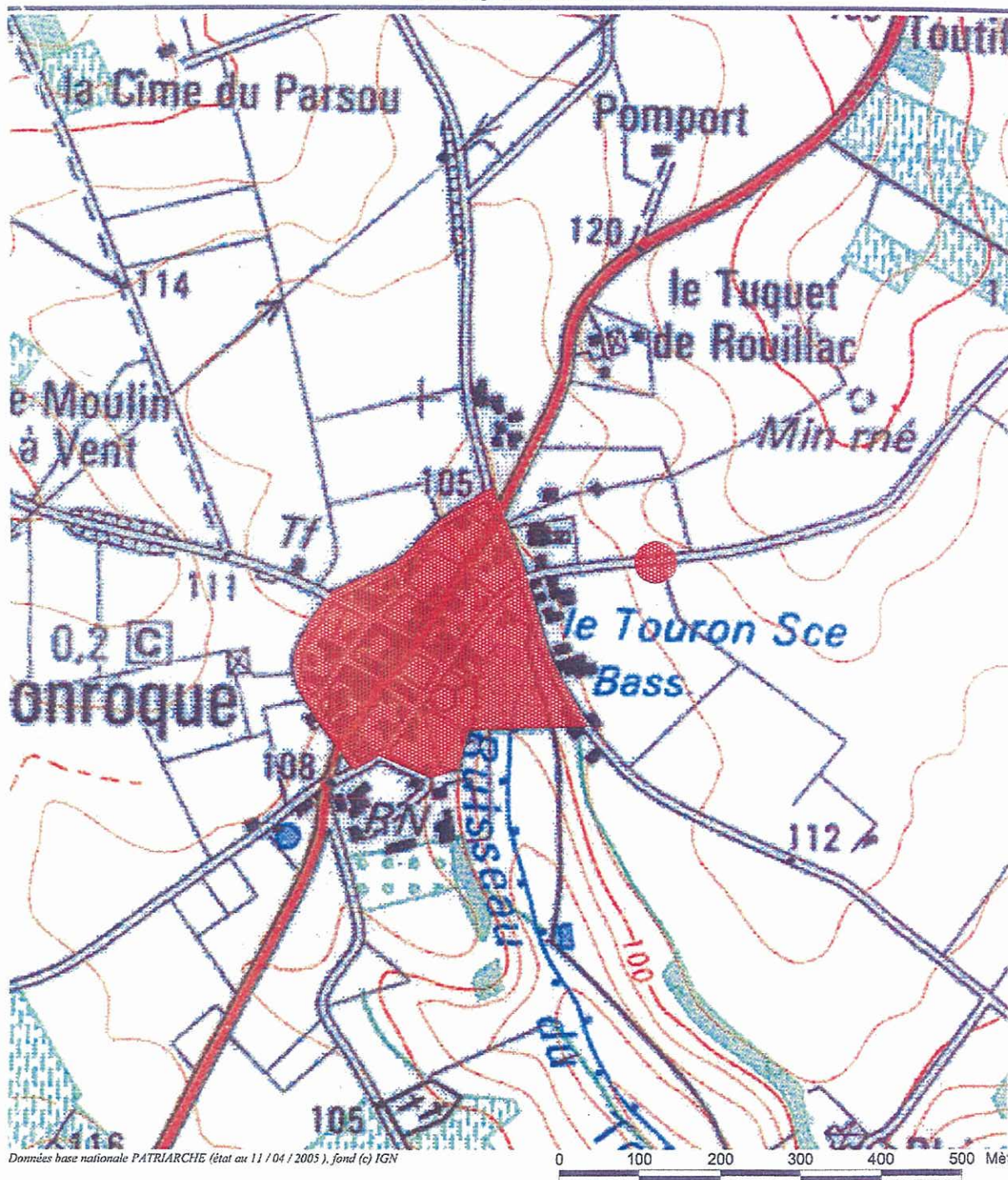
Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (article 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.





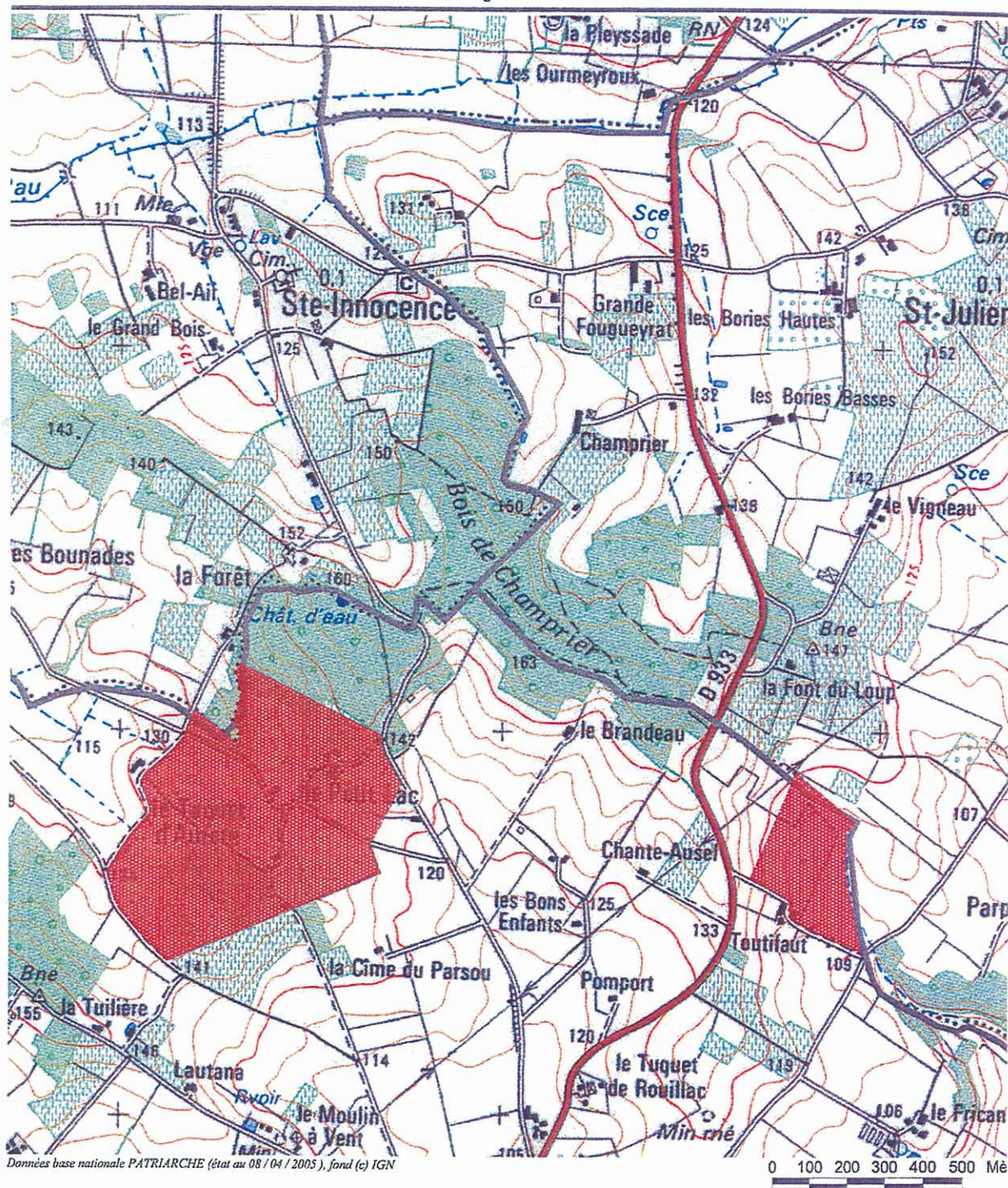
PRÉFECTURE DE LA RÉGION AQUITAINE
Direction régionale des affaires culturelles



Carte communale
FONROQUE
Zones archéologiques



PRÉFECTURE DE LA RÉGION AQUITAINE
Direction régionale des affaires culturelles



Carte communale
FONROQUE
Zones archéologiques

3. LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT

3.1. L'environnement physique

3.1.1. L'aptitude des terres

Selon la carte des aptitudes des terres du département établie par l'INRA de Bordeaux (J.H. Durand), le territoire de Fonroque est constitué de quatre systèmes : les calcaires tertiaires, les boubènes, les terreforts calcaires.

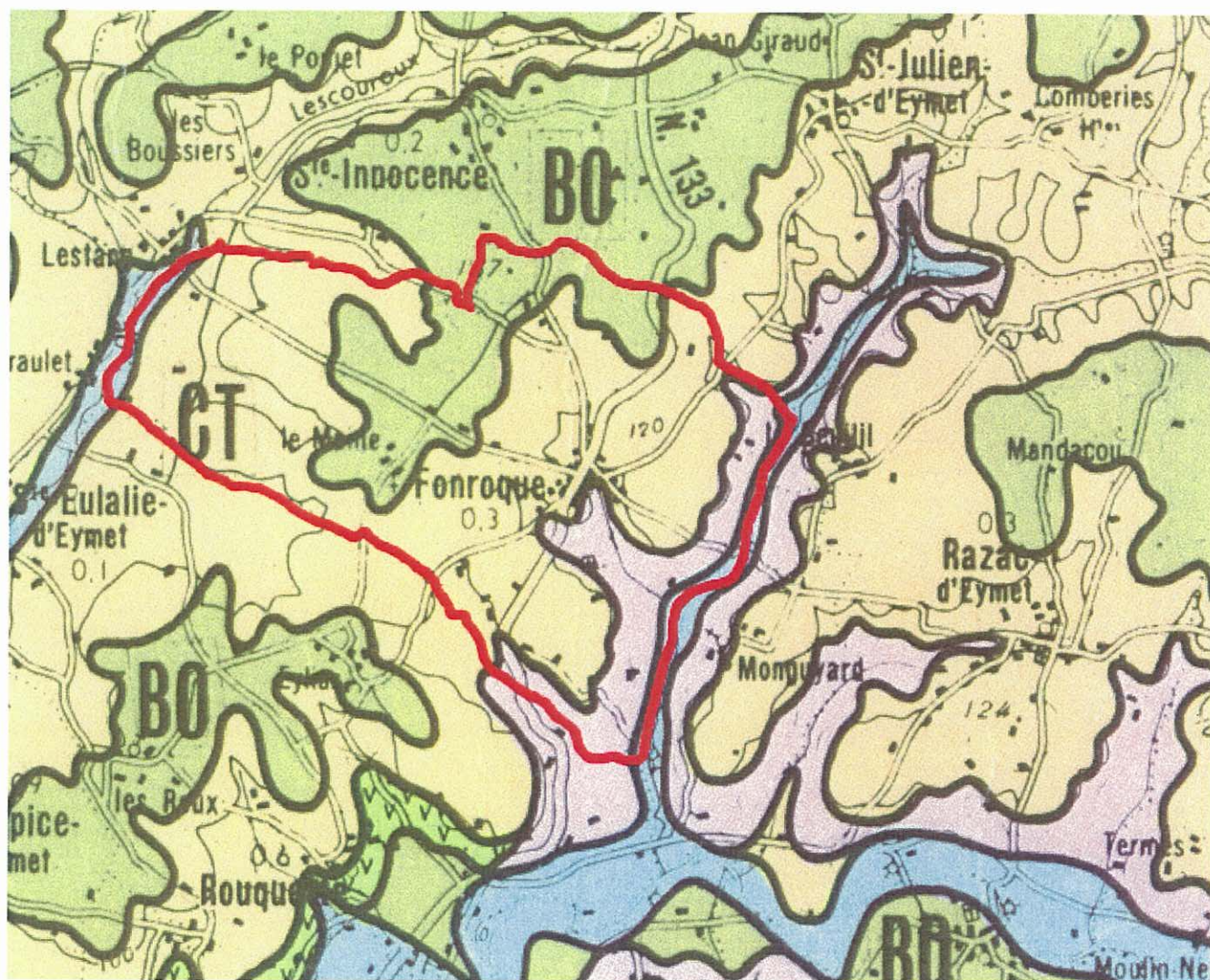
Les calcaires tertiaires : à forte dominance sur toute la commune de Fonroque.

Ces calcaires sont aptes à supporter des vignobles de qualité. Ils ont subi une évolution pédogénétique qui a donné des sols bruns calcaires, plus ou moins épais, dont la texture est toujours très fine. Les matières organiques sont peu abondantes, le pH est élevé (>8) et le calcaire est souvent absent. Toutes ces propriétés concourent à donner des sols à structure stable et à bonnes réserves hydriques et nutritives.

D'un point de vue des aptitudes agronomiques, lorsque l'épaisseur est suffisante, la vocation de ces terres est la viticulture, qui peut donner des vins de haute qualité. Les arbres fruitiers sont à leur place dans ces terrains, tout comme maïs, céréales et cultures maraîchères.

Ces terrains sont stables et non agressifs d'un point de vue du génie civil.

Carte des aptitudes des terres



Légende :

Calcaires tertiaires :



Terreforts calcaires :



Les bouldènes :



Les bas fonds inondables :



Les boubènes se retrouvent en plus faible proportion.

Ce sont des sols lessivés hydromorphes, avec accumulation d'argile à faible profondeur et une texture à sables fins dominants. Ils sont faiblement humifères et non calcaires, ce qui a pour conséquence une structure très stable et un régime hydrique extrêmement défavorable. Le pH de ces sols est acide et varie entre 5,5 et 6,5.

D'un point de vue des aptitudes agronomiques, le facteur limitant de ces terres est leur régime hydrique. En effet, elles sont battantes et présentent un mauvais drainage interne. Au printemps, l'excès d'eau gêne les travaux et elles se dessèchent facilement du fait de leur texture. La vigne est partout à sa place sauf dans les bas-fonds qui seront réservés aux prairies. Le pêcher, le pommier et le poirier conviennent bien aux parties hautes qui se ressuient facilement. Le prunier est à proscrire. Les plantes sarclées telles que la pomme de terre donnent de bons rendements. La culture prospère comme le tabac. Le maïs a parfois du mal à lever lorsque l'humidité est trop forte mais donne de bons rendements. Les céréales d'hiver y réussissent.

Pour toutes ces terres, il faut travailler le sol au bon moment, répéter les façons superficielles, apporter de la matière organique, chauler et fertiliser convenablement.

Pour le génie civil, ces terrains sont instables, ayant tendance à glisser en masse. Il faudra se méfier des excès d'eau.

Les terreforts calcaires se retrouvent le long du ruisseau « Le Réveillou ».

Ces terrains imperméables sont facilement érodés par le ruissellement et, lorsqu'ils ne sont pas protégés par des calcaires durs, ils forment des glacis d'érosion à pente moyenne manifestant une nette tendance à la reptation ou au glissement. Les sols formés sont des sols bruns ou bruns calcaires à texture moyenne en surface. Ils présentent une bonne activité biologique sur 30 cm. Sous cet horizon, le terrain -toujours calcaire- devient plus argileux. Les racines atteignent 70 cm car au-delà de 80 cm à 1 m, apparaît la roche mère. Ils sont relativement bien pourvus en matière organique bien décomposée et le rapport C/N est voisin de 10. Le calcaire actif ne dépasse pas 10 %, alors que le

calcaire total peut atteindre 60 %. L'humidité équivalente oscillant autour de 15 %.

D'un point de vue des aptitudes agronomiques, ces terrains sont favorables à l'agriculture, leur profondeur étant suffisante pour toutes les cultures. Cependant, il faut tenir compte des contraintes que sont l'érosion et la tendance à la reptation. Ils conviennent à la vigne et aux vergers à condition d'aligner ces cultures dans le long de la plus grande pente pour éviter l'excès d'eau et de réduire la taille des parcelles pour diminuer l'érosion.

Pour le génie civil, ces terrains sont peu stables et risquent de glisser. Ils ne sont pas agressifs.

Les bas fonds inondables se retrouvent le long des ruisseaux.

Les sols qui s'y rencontrent sont des sols à gley de surface et d'ensemble, à texture hétérogène, le plus souvent fine. Engorgés longtemps par l'eau, ils se rapprochent des vertisols lorsqu'ils sont drainés. Ils sont peu ou pas calcaires et présentent une nappe peu profonde, à peu près permanente. D'un point de vue des aptitudes agronomiques, malgré leur fort potentiel nutritif, leurs propriétés physiques et hydriques rendent ces terres difficiles à cultiver. Trop humides au printemps pour être labourées facilement, elles s'assèchent rapidement en été. Leur vocation normale est la prairie pour le pâturage ou la fauche ou la plantation de peupliers. Dans certains cas, les maïs avec irrigation de complément pourraient être cultivés en planches bombées, ainsi que le colza et les plantes sarclées. Les rendements obtenus seraient alors très intéressants.

Ces terrains sont généralement stables et non agressifs pour le génie civil.

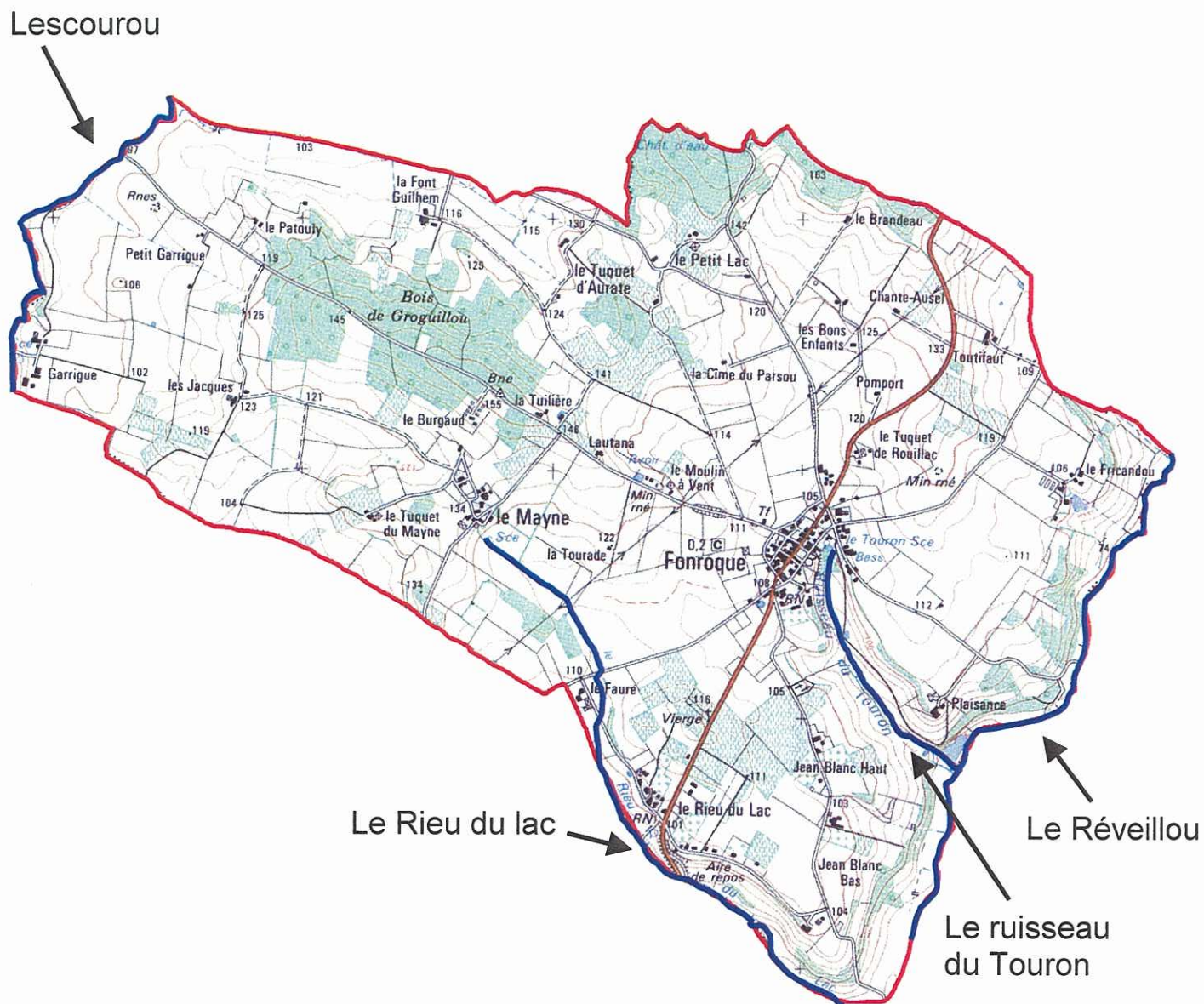
3.1.2. L'eau (carte page suivante)

- Le Rieu du Lac Le Mayne est son bassin versant, il fait la frontière avec la commune d'Eymet.
- Lescourou : fait la frontière avec Sainte Eulalie d'Eymet.
- Le Réveillou : fait la frontière avec Serres et Montguyard et Razac d'Eymet.
- Le ruisseau du Touron, prend sa source dans le bourg, son débit est permanent.

De ces informations, on peut définir un seul bassin versant à prendre en compte dans la gestion du risque de pollution car l'ensemble des ruisseaux se rejoint dans le Dropt.

L 'entretien s'effectue par le syndicat de la vallée du Dropt.

Les cours d'eau



3.1.3. Le milieu naturel

Le milieu naturel occupe une part non négligeable du territoire.

On y distingue plusieurs petits massifs, des terres cultivées pour la partie la plus importante, des landes, des prairies, un plan d'eau, ancien lac d'irrigation localisé au lieu dit « Plaisance ».

Les différents milieux

Les boisements :

La commune de Fonroque, comprend plusieurs petits massifs forestiers :

- Le bois de Groguillou.
- Le bois de Champrier.
- Le Tuquet d'Aurate.

Ces petits massifs sont assez bien entretenus mais exploités uniquement pour le bois de chauffage.

Ils constituent les principales zones d'abris et de nourrissage pour la faune. Ils jouent également un rôle important en terme d'écologie du paysage pour les déplacements de la moyenne et grande faune.

La ripisylve :

Ces petits boisements qui longent la rive des ruisseaux (ripisylve) sont inexistant le long des différents cours d'eau de la commune. Ces lieux ont été et sont encore occupés par les terres de cultures ou les prairies.

Les landes et les prairies :

Les landes représentent une superficie faible sur la commune. A dominance agricole, ce territoire est exploité sur une grande partie. Les prairies (88 hectares) se situent autour des exploitations agricoles.

Ces milieux naturels participent à l'écosystème de la commune en constituant des zones de nourrissage pour l'avifaune et la petite et moyenne faune.

3.1.4. Les paysages



On y retrouve des sites verdoyants et séduisants dont la variété fait le charme, succession entre boisements, parcelles de vignes, prairies, des collines aux formes douces dont les ondulations laissent deviner les tertres blancs de l'Issigeacois. On peut avoir de jolis points de vues

(le Tuquet, l'auberge de la Tuilière), avec un paysage ouvert sur toute la vallée du Dropt sur la partie Sud Est de la commune.

Le bourg est situé sur une partie plate de la commune.

3.1.5. Les phénomènes de risques

3.1.5.1. Les phénomènes souterrains

Extrait de l'inventaire des phénomènes souterrains du département de la Dordogne de Charles Sanchez

Une source au Mayne et à Garrigue repérées sur la carte IGN Eymet-1837-Ouest et une grotte au lieu dit Le Touron, repérée elle aussi sur la carte IGN.

3.1.5.2. Le risque d'exposition au plomb

La commune comme l'ensemble du département est classée en zone à risque à l'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 15 mars 2001). En conséquence un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er janvier 1948.

3.1.5.3. Le risque termites

La totalité 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 trois 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.

En l'absence de cette clause, le vendeur n'est tenu à aucune obligation de réalisation d'un état parasitaire.

Est 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 vous 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.

3.1.5.4. Les installations classées

En cas d'installation classée sur une commune, un périmètre de protection autour de cette activité peut être prescrit.

En ce qui concerne l'activité agricole et principalement l'activité d'élevage, il faudra tenir compte d'un périmètre de protection autour des bâtiments d'élevage afin de respecter la réglementation. Ceci dans une volonté de préserver le devenir de la production agricole, et éviter les conflits d'usage qui pourraient naître des nuisances causées par l'activité. Pour rappel, la réglementation a défini un périmètre de protection en fonction de l'effectif d'animaux, cette distance réglementaire est la suivante :

- 100 mètres pour les exploitations agricoles soumises aux installations classées
- 50 mètres autour des exploitations soumises au règlement sanitaire départemental.

Sur la commune de Fonroque, aucune installation classée n'est répertoriée à ce jour.

3.2. L'environnement humain

3.2.1. L'occupation du sol

Tableau : Occupation du Sol

Nature	Surface en ha	%
Vignes	70,3	8,09
Terres	554,7	63,87
Prés	114,3	13,16
Vergers	6,9	0,79
Superficie Agricole Utile	746,2	85,91
Bois	92,8	10,69
Landes	1,9	0,22
Eaux	2,0	0,23
Sols, terrains d'agrément	25,6	2,95
Total cadastré	868,5	100,00

Source : DGI 2004

La Superficie Agricole Utile (SAU) représente la superficie qui est potentiellement utilisable par l'agriculture.

Avec 85 % de son territoire voué à l'agriculture, on peut considérer que Fonroque est une commune avant tout rurale, puisque seulement 3 % de son territoire concerne l'urbanisation.

Les terres arables représentent une occupation importante avec 64 %. Les bois et taillis, représentent du territoire 11 %. Ils font partie intégrante du paysage et restent une occupation du sol importante. La vigne avec 8 % de la surface, permet une diversification, mais n'est pas la production majoritaire sur la commune.

3.2.2. Les voies de communication

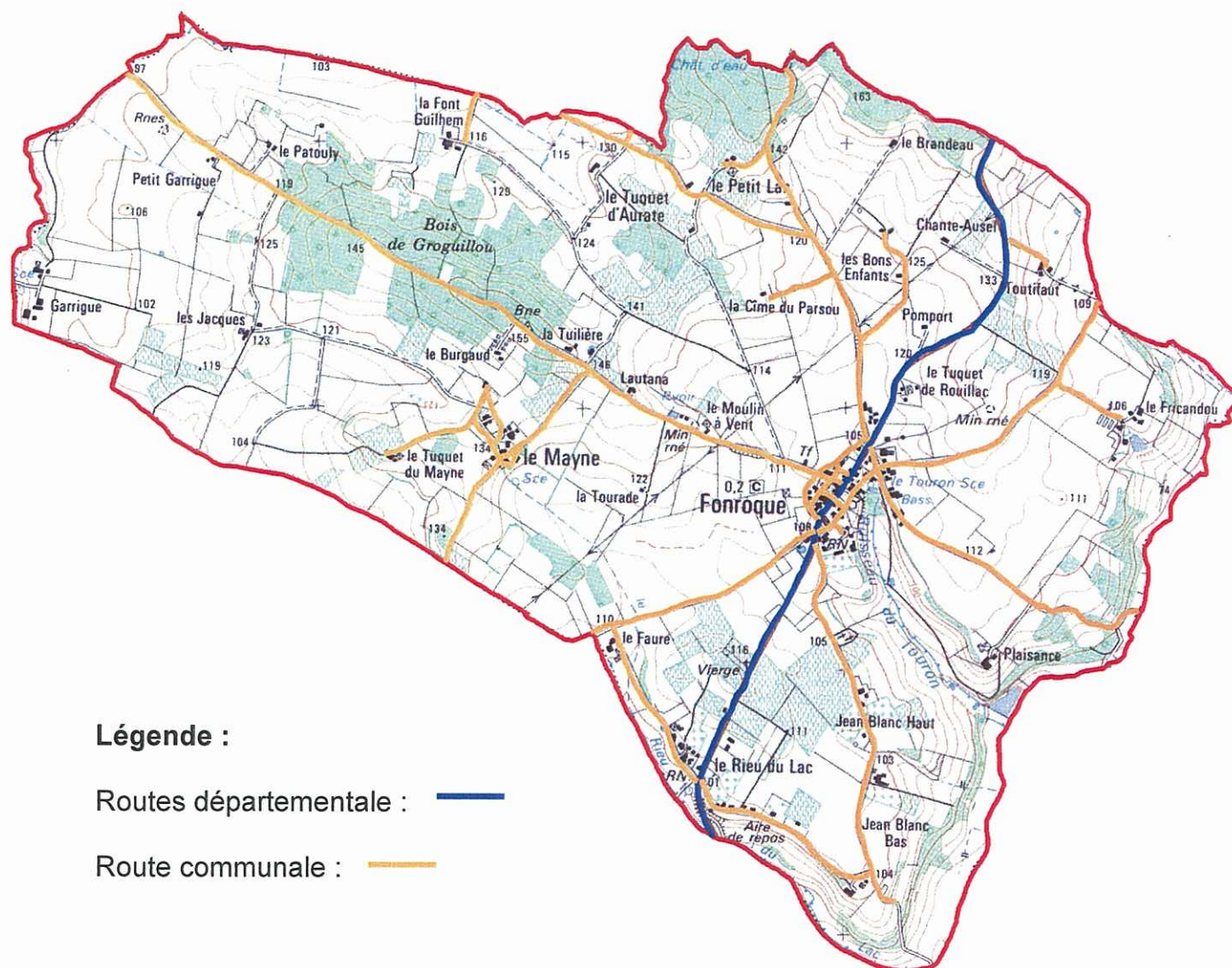
L'axe routier le plus important est la D933, qui traverse la commune dans son bourg. Cette départementale traversant le village, occasionne des nuisances dont le bruit et la vitesse.

Elle est répertoriée convois sensibles et exceptionnels. Cette départementale permet toutefois aux petits commerces de Fonroque de continuer leur activité liée au passage important sur cet axe.

De plus, elle rentre dans la classification des routes à grande circulation qui selon l'article L111-1-4 impose un recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route, en dehors des parties actuellement urbanisées. Le zonage de la commune devra donc respecter cet éloignement.

Les autres axes sont des routes communales desservant les hameaux, ils sont correctement entretenus.

Les réseaux routiers



3.2.3. L'organisation urbaine

La structure urbaine obéit à une certaine logique d'aménagement. L'urbanisation s'est faite principalement autour du bourg, on peut parler avant tout de la restauration des habitations existantes.

Nous pouvons distinguer différents types d'unités urbaines rencontrées sur la commune.

Le Bourg

L'urbanisation du bourg s'était faite de façon linéaire à la D933. Compte tenu de la fréquence d'utilisation de cette départementale, la municipalité a réalisé un lotissement sur un terrain lui appartenant, sur la route de Razac, au lieu dit Sainte Masse. Une seconde tranche a été réalisée récemment, pour passer de huit à treize habitations.

La départementale 933 traversant le bourg, limite l'extension de celui-ci.

Les hameaux

L'activité agricole encore très développée sur la commune, contribue au maintien des hameaux existants. Pour certains, il s'agit d'anciennes exploitations agricoles qui ont été rénovées, réhabilitées en maisons individuelles.

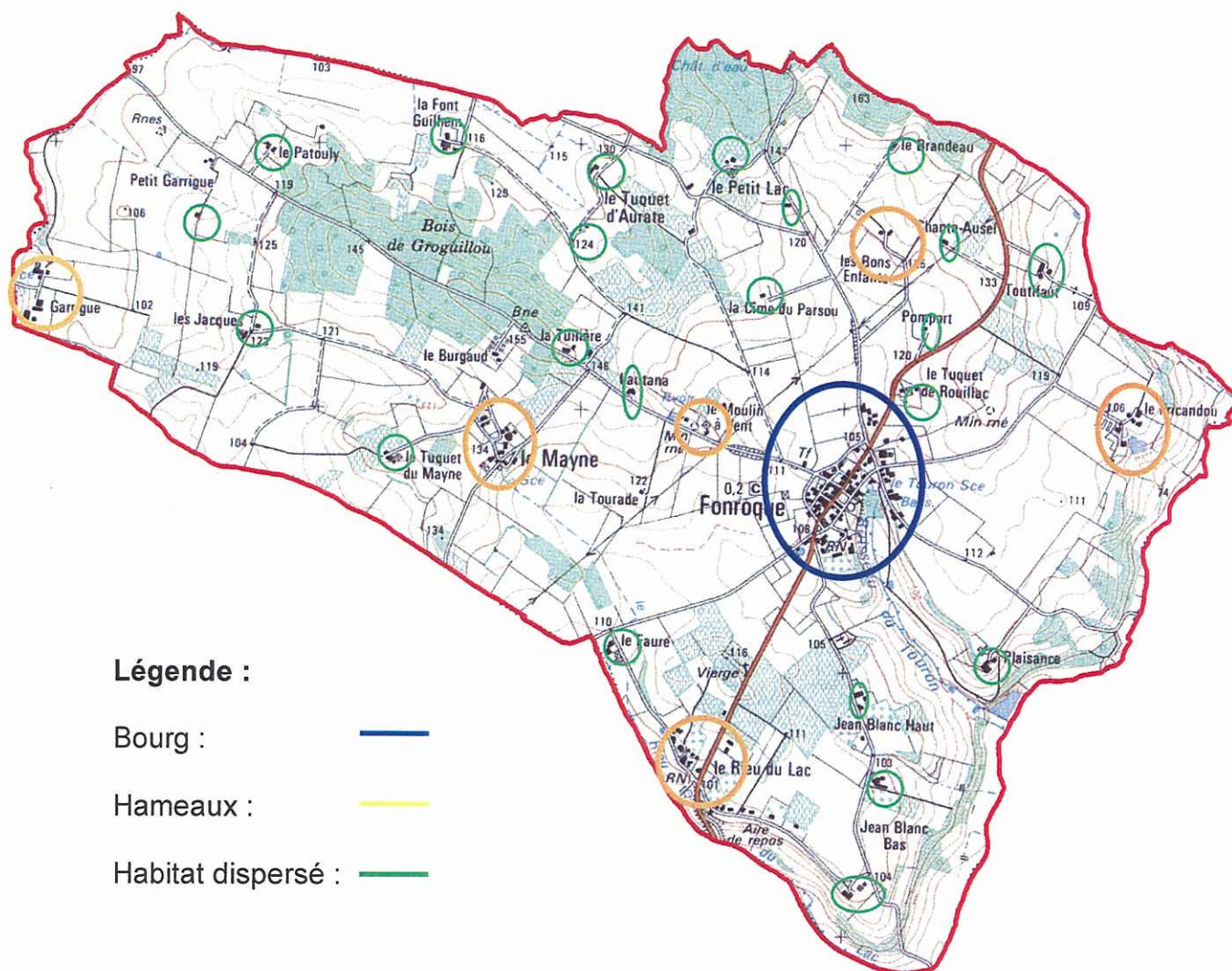
L'habitat dispersé

Les granges réhabilitées, les constructions récentes, les petits hameaux avec une seule exploitation présente encore à ce jour, font que le mitage est assez présent sur la commune.

Conclusion :

La volonté communale est d'accompagner l'urbanisation de son territoire, en limitant le mitage par le renforcement du bourg et des hameaux existants.

Organisation urbaine



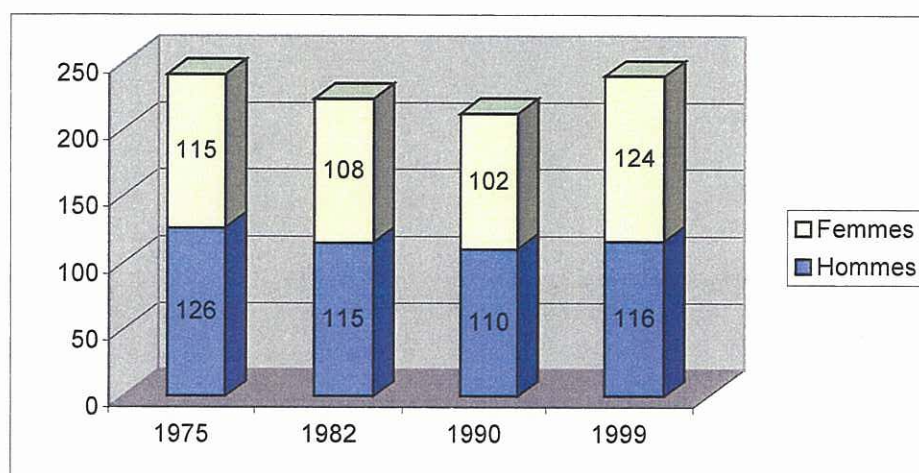
4. ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE

4.1. Evolution de la population

	1975	1982	1990	1999	2004
Hommes	126	115	110	116	
Femmes	115	108	102	124	
TOTAL	241	223	212	240	250

Source INSEE -RPG 1999

Après avoir connu une diminution de sa population jusqu'en 1990, en 1999 la croissance remonte pour atteindre un effectif de population équivalent aux années 1975. La volonté communale est d'accompagner cette remontée, autant pour se préserver du vieillissement de sa population, que pour permettre de garder son école. En 2005, on s'aperçoit que la croissance continue (plus 4,16%).



Source INSEE -RPG 1999

4.2. Taux de variation annuel entre 1975 et 1999

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2004
Taux de variation	-7,5	-4,93	+13,2	+ 4,16
Dû mouvement naturel	-15,62	-4,93	-2,64	
Dû mouvement migratoire	+8,12	0	+15,84	

Source : INSEE – RGP 1999

Les mouvements de population (taux de variation) sont dus à la conjonction du solde naturel (différence entre les naissances et les décès) et du

solde migratoire (différence entre les habitants quittant la commune et les nouveaux résidents).

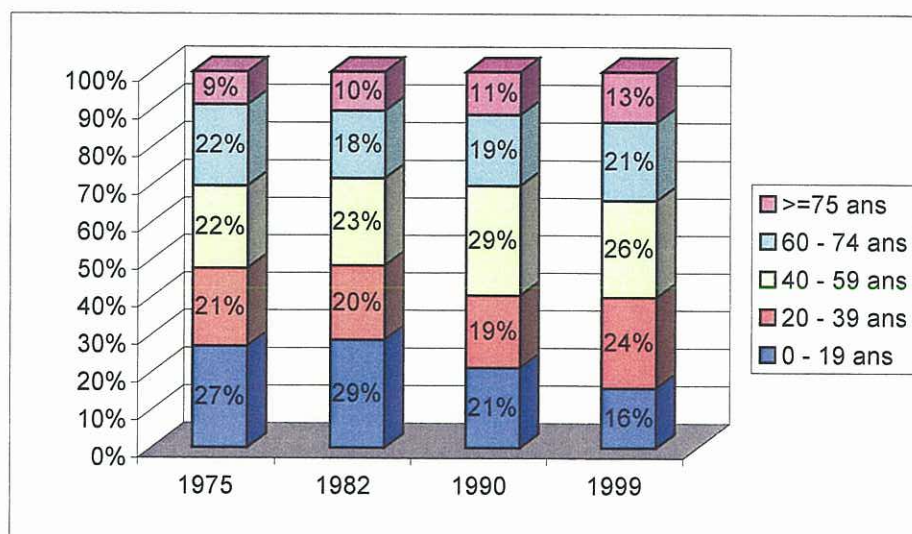
Entre 1975 et 1990, la diminution de la population est due au mouvement naturel qui est très négatif (les décès sont plus importants que les naissances).

Le mouvement migratoire a été important entre 1975 et 1982. Ceci est sans doute dû à l'arrivée d'une population étrangère sur le territoire.

Par contre, sur la période 1990 1999, le taux de variation remonte considérablement malgré le mouvement naturel négatif.

4.3. Structure de la population par âge

Evolution de la population par classe d'âge :

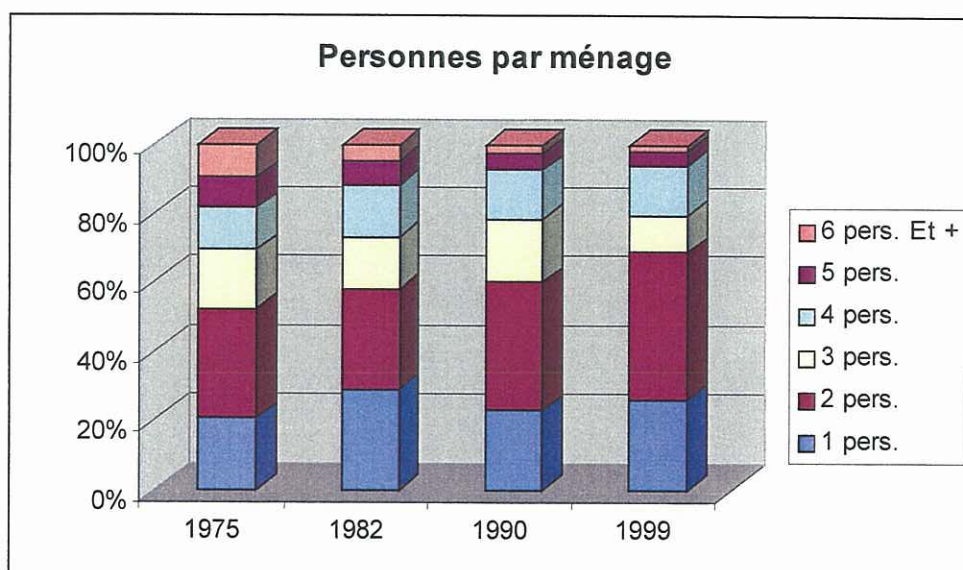


Source : INSEE – RGP 1999

Tranches	RGP 90		RGP 99		Evolution 90-99		Canton en 1999	Département en 1999
	Nombre	%	Nombre	%	Absolue	Tx%/an	%	%
0 - 19 ans	45	21%	38	16%	-7	-16%	18,21%	20,18%
20 - 39 ans	41	19%	58	24%	17	41%	19,23%	22,76%
40 - 59 ans	62	29%	62	26%	0	0%	25,40%	26,51%
60 - 74 ans	40	19%	50	21%	10	25%	21,79%	18,70%
≥ 75 ans	24	11%	32	13%	8	33%	15,37%	11,85%
Total	212	100%	240	100%	28	13%	100,00%	100,00%

Source : RGP 90 et 99

La tranche d'âge concernée par l'évolution de la démographie est celle des 20-39 ans. Ceci tenterait donc à rajeunir la population de Fonroque. Malgré tout, il ne faut pas sous estimer que 34 % de la population totale est âgée de plus de 60 ans. Un renouvellement est donc à privilégier pour maintenir une démographie stable de la population.



Source : RGP 90 et 99

Tranches	RGP 90		RGP 99		Evolution 90-99	Canton en 1999	Département en 1999
	Nombre	%	Nombre	%	Absolue	%	%
1 pers.	19	23%	27	26%	8	29,92%	29,04%
2 pers.	31	37%	44	43%	13	38,49%	36,69%
3 pers.	15	18%	11	11%	-4	14,72%	16,76%
4 pers.	12	14%	15	15%	3	11,86%	11,97%
5 pers.	4	5%	4	4%	0	3,34%	3,98%
6 pers. Et +	2	2%	2	2%	0	1,67%	1,56%
Total	83	100%	103	100%	20	100%	100%

Source : RGP 90 et 99

L'augmentation des ménages à deux personnes peut avoir deux raisons : soit des couples viennent résider à Fonroque, soit les enfants quittent le foyer familial. Ces deux explications peuvent concerner Fonroque. On a vu précédemment, que le mouvement migratoire avait été important sur cette période, mais il faut tenir compte également du fait que la tranche d'âge

0-19 ans a diminué sur la commune, ce qui pourrait signifier que les enfants ont quitté le domicile familial.

Le nombre de personnes seules a lui aussi augmenté, soit par le décès du conjoint, soit par l'arrivée de personne vivant seule sur la commune.

5. Les composantes de l'économie locale

L'économie d'une commune repose sur deux facteurs essentiels : la main-d'œuvre disponible et le potentiel d'activité qui lui est offert.

Notons que le bassin d'emploi le plus attractif et le plus proche est celui de Bergerac, sans négliger celui d'Eymet ou le département du Lot et Garonne.

5.1. Le potentiel humain

5.1.1. Population active et emploi

Tableau : Evolution de la population active communale entre 1990 et 1999

RGP	Ensemble		Hommes		Femmes	
	Actifs occupés	Chômeurs	Actifs occupés	Chômeurs	Actifs occupés	Chômeurs
1990	72	4	45	4	27	0
1999	87	8	49	8	38	0

Sources : RGP 1999 et 1990

5.1.2. Localisation des emplois

Tableau : Localisation des emplois des actifs

	Actifs travaillant sur la commune		Actifs travaillant hors commune	
	Effectif	Pourcentage	Effectif	Pourcentage
1990	38	53%	34	47%
1999	33	38%	54	62%

Source : RGP 99 et 90

On peut remarquer une augmentation d'actifs entre 1990 et 1999.

On peut donc envisager que la nouvelle population venu résider à Fonroque sur cette période, est une population jeune travaillant hors de la commune.

5.2. Les activités

5.2.1. Artisanat-commerce-service

A Fonroque on trouve les commerces de première nécessité, comme :

- Un boulanger-pâtissier.
- Une épicerie -tabac.
- Un restaurant - snack bar.

L'artisanat est également présent avec :

- Un chaudronnier.
- Un charpentier.
- Une entreprise de travaux agricoles.

La commune emploie :

- Un cantonnier.
- Une secrétaire de mairie
- Un agent d'entretien des locaux communaux.

La commune dispose d'une salle d'activités d'une capacité de cent cinquante personnes.

Pour les autres services, la commune la plus proche est Eymet.

L'école :

Elle est en regroupement pédagogique (RPI) avec Razac d'Eymet/Serres et Montguyard/St Aubin de Cadelech. La commune gère le 3^{ème} cycle scolaire (CE2, CM1, CM2). Actuellement dix huit enfants sont scolarisés à l'école de Fonroque. La commune a consenti beaucoup d'efforts pour le maintien et le développement de l'école. Ceci a d'ailleurs déjà permis d'attirer des couples

On peut donc envisager que la nouvelle population venu résider à Fonroque sur cette période, est une population jeune travaillant hors de la commune.

5.2. Les activités

5.2.1. Artisanat-commerce-service

A Fonroque on trouve les commerces de première nécessité, comme :

- Un boulanger-pâtissier.
- Une épicerie -tabac.
- Un restaurant - snack bar.

L'artisanat est également présent avec :

- Un chaudronnier.
- Un charpentier.
- Une entreprise de travaux agricoles.

La commune emploie :

- Un cantonnier.
- Une secrétaire de mairie
- Un agent d'entretien des locaux communaux.

La commune dispose d'une salle d'activités d'une capacité de cent cinquante personnes.

Pour les autres services, la commune la plus proche est Eymet.

L'école :

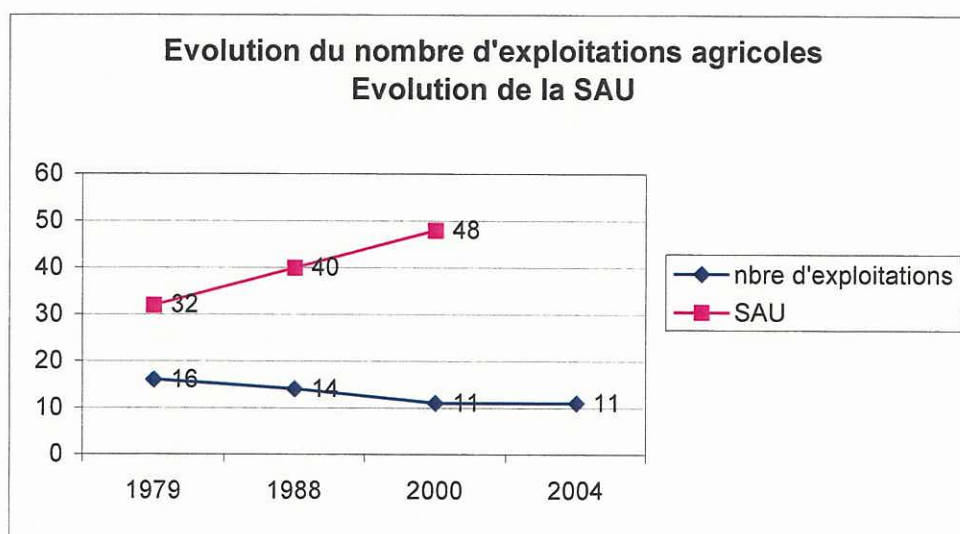
Elle est en regroupement pédagogique (RPI) avec Razac d'Eymet/Serres et Montguyard/St Aubin de Cadelech. La commune gère le 3^{ème} cycle scolaire (CE2, CM1, CM2). Actuellement dix huit enfants sont scolarisés à l'école de Fonroque. La commune a consenti beaucoup d'efforts pour le maintien et le développement de l'école. Ceci a d'ailleurs déjà permis d'attirer des couples

avec enfants. La commune souhaite continuer à faire des efforts pour l'école et s'en servir comme outil de développement.

Les manifestations :

Trois manifestations annuelles ont lieu à Fonroque, la première étant une foire aux livres et produits régionaux et la seconde le vide grenier (foire à tout) dans le courant du mois d'août. La troisième est un marché de produits locaux qui se déroule durant l'été.

5.2.2. L'économie agricole



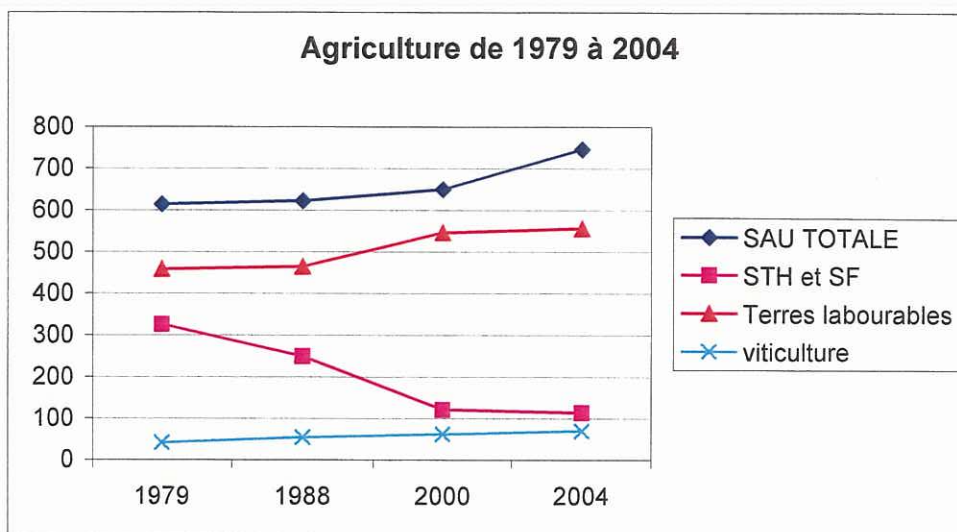
5.2.2.1. Les exploitations agricoles :

Il est recensé en 2004 : onze exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune de Fonroque.

Sur ces onze exploitants, cinq sont proches de la retraite sans avoir de succession assurée. Le conseil municipal s'inquiète du devenir de l'agriculture dans dix ans.

Pourtant, on ne trouve pas de terres en friche, alors que le nombre d'exploitations agricoles diminue, la surface par exploitation augmente. En effet, quand il y a cessation d'activité, les terres partent vers l'agrandissement des agriculteurs restant sur la commune ou agrandissent les exploitations des communes avoisinantes.

5.2.2.2. Les structures d'exploitation



L'agriculture à Fonroque est de type polyculture.

On ne trouve pratiquement plus d'élevage bovins (engraissement ou laitiers), les élevages hors sols se sont développés (poulets, poules pondeuses).

Ceci explique la diminution de la surface fourragère, au profit des terres labourables.

La viticulture s'est bien développée en 25 ans. Effectivement, elle a augmenté de 70 %. Les vergers, bien présents en 1979, ne représentent plus qu'environ sept hectares aujourd'hui.

La commune fait partie des 90 communes du bergeracois composant l'aire géographique de l'AOC Bergerac-vins (arrêté du 11 avril 1980 déclarant d'intérêt public l'ensemble des terroirs délimités produisant des vins à AOC).

La surface totale de la commune en AOC est de 137 hectares.

6. LE CADRE URBAIN

6.1. Habitat et niveau d'équipement

Tableau : Nombre de logements selon l'époque d'achèvement et nombre moyen par année (depuis 1948)

	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	De 1990 à 1999
Nombre	74	25	6	17	12
Moyenne /an	****	1	1	2,42	1,71

Source : INSEE RGP 1999

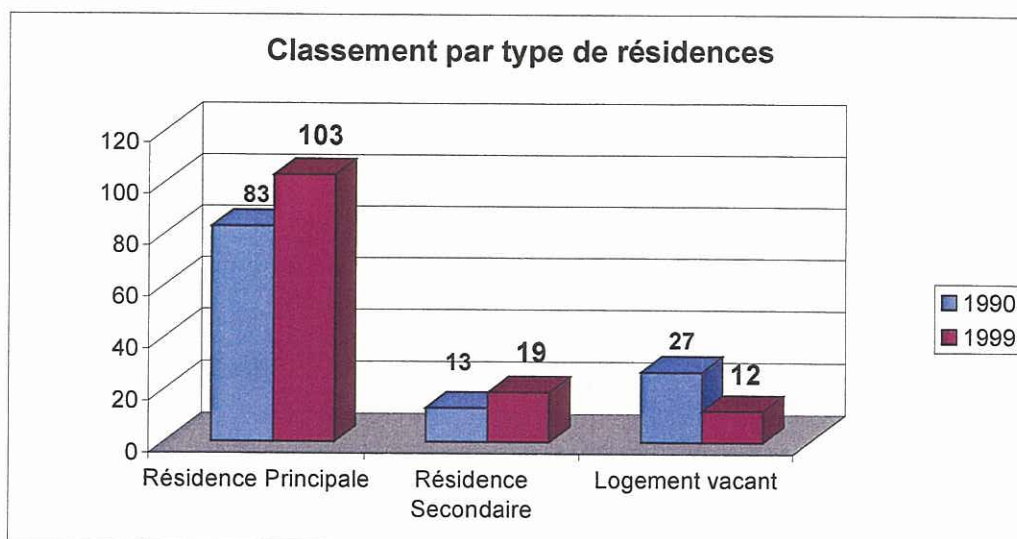
55 % du parc immobilier date d'avant les années 1949. 18 % des logements ont été construits entre 1949 et 1974. On ne peut pas dire que le parc immobilier soit très ancien ; d'autant que la construction s'est maintenue ensuite malgré la baisse du nombre de résidents à Fonroque. Entre 1975 et 1981, on trouve une construction/an. La période la plus propice à la construction étant entre 1982 et 1989 puisqu'on atteignait 2,4 maisons/an.

Si l'augmentation de la population se poursuit dans les années à venir, cela nous laisse à prévoir une demande de construction de logements croissante, l'élaboration d'une carte communale se justifie.

Tableau : Répartition des logements selon leur statut en 1999

	Nombre	Pourcentage
Résidence Principale	103	77%
Résidence Secondaire	19	14%
Logement vacant	12	9%
Total	134	100%

Source : Insee - RGP 99



Source : Insee - RGP 99

Les résidences principales :

Nous avons une très nette dominance des résidences principales dans le parc du logement, puisqu'elles correspondent à 77 % du nombre de logements à Fonroque. Ces chiffres reflètent ceux du canton (75 %) et même ceux du département (78 %).

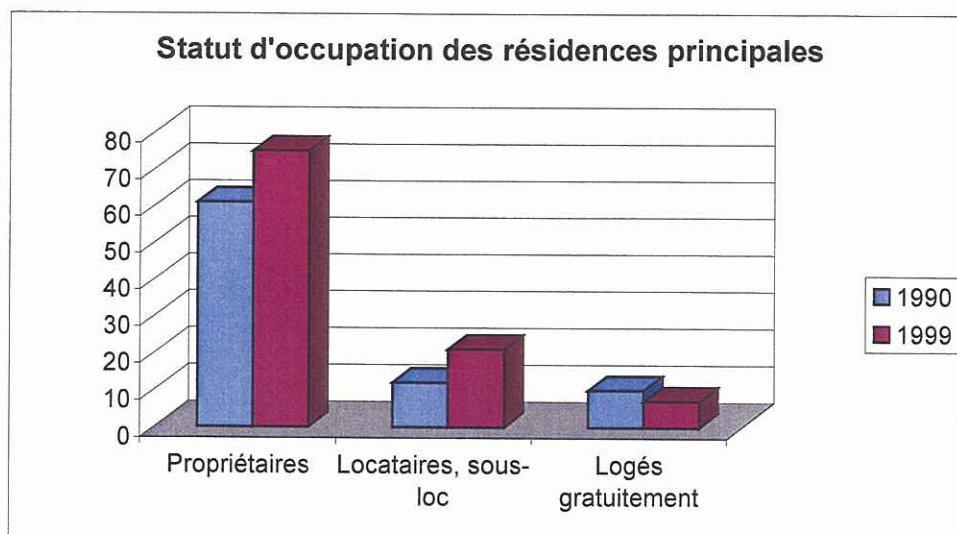
Entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales a augmenté, lié sans doute à l'augmentation de la population sur cette période.

Tableau : Statut des occupants des résidences principales en 1999

Statut d'occupation	1990	%	1999	%	Canton en 1999	Dordogne en 1999
Propriétaires	61	73%	75	73%	67,33%	64,03%
Locataires, sous-loc	12	14%	21	20%	25,01%	28,98%
Logés gratuitement	10	12%	7	7%	7,66%	6,99%
Total	83	100%	103	100%		

Source : RGP 1999

Source : RGP 1999



Le nombre de logements supplémentaires sur la période 1990 – 1999 concerne des personnes ayant un statut de propriétaire ou de locataire.

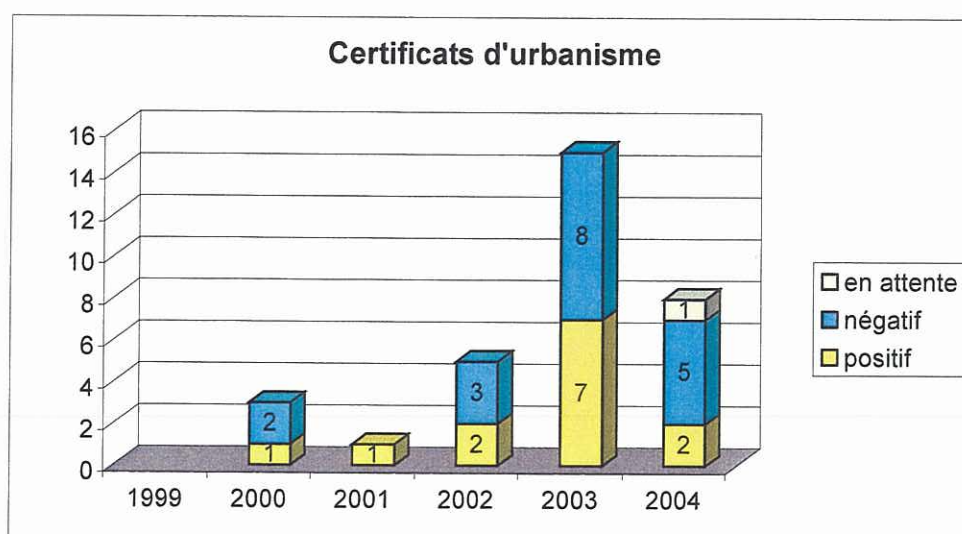
Le nombre de locataires sur la commune a plus augmenté que le nombre de propriétaires.

La commune dispose d'un logement locatif, les autres sont des logements locatifs privés, selon les dires de la mairie, ils sont répertoriés au nombre de dix.

Pour que ces personnes locataires restent sur la commune, il paraît important de pouvoir leur donner la possibilité d'accéder à la propriété en leur proposant des terrains constructibles.

6.2. Les constructions neuves

- Evolution des demandes de certificats d'urbanismes pour des

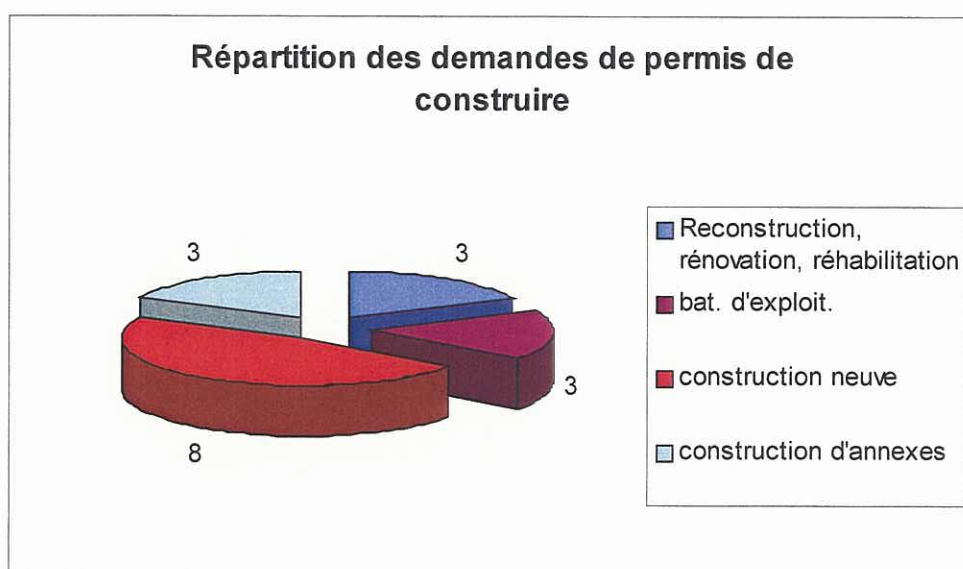


constructions neuves

Le nombre de certificats d'urbanisme demandés est croissant. Par contre, sur les trente deux demandés depuis 2000, dix huit ont été refusés. D'où l'intérêt pour la commune d'élaborer une carte communale, ce qui lui permettra de répondre favorablement aux projets des personnes souhaitant résider de façon permanente à Fonroque.

La commune souhaite accompagner cette demande.

- Evolution des demandes de permis de construire :



Dix sept permis de construire ont été acceptés depuis 1999, huit concernés des constructions neuves sur la commune.

Ces nouvelles constructions concernent particulièrement :

- Le lotissement Saint MASSE situé dans le bourg en direction de Razac d'Eymet. Ce lotissement est conçu pour treize habitations au total.
- Les champs du bourg : situé en extension du bourg.
- Le moulin à vent : hameau.
- Plaisance : corps de ferme.

6.3. Les réseaux et services

6.3.1. Electricité

La commune de Fonroque fait partie du syndicat intercommunal d'Electrification dont le siège est à Sigoules.

La commune rencontre un problème puisque le réseau électrique n'est pas suffisant, il y a besoin d'extension sur les routes communales.

Il reste deux zones à approvisionner, la voie communale du cimetière, la route du Faure.

6.3.2. Adduction d'eau

La commune fait partie du syndicat intercommunal d'Alimentation en Eau potable d'Eymet.

Il n'existe à priori pas de problème pour l'alimentation en eau potable des zones constructibles prévues dans la carte communale.

Les moyens de défense incendie sont de deux ordres : six bornes à incendie (une sur la place de l'église, une route de Sainte-Inocence, une route de Puyguilhem, une route de Razac au lotissement et deux à Jean Blanc) et un puit à l'auberge de la Tuillère.

6.3.3. Assainissement

Aujourd'hui tout le réseau d'assainissement est en individuel, mais un projet d'assainissement collectif du bourg est à l'étude.

6.3.4. Réseau de gaz

Il n'existe pas de réseau de gaz sur la commune de Fonroque.

6.3.5. Ordures ménagères

La loi du 15 juillet 1975 fait obligation aux communes de collecter et d'éliminer les déchets ménagers.

Les orientations du 13 juillet 1992 sont à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration de la carte communale.

En application des dispositions du décret du 18 novembre 1996, ce plan doit être révisé pour tenir compte des objectifs nationaux concernant la valorisation des déchets d'emballage et de recyclage des matériaux ainsi que des instructions ministérielles du 28 avril 1998.

La commune adhère au SMID de Miramont. Le ramassage des ordures ménagères s'effectue une fois par semaine, avec un apport volontaire et un regroupement de plusieurs maisons. Le tri sélectif a lieu également une fois par semaine.

**JUSTIFICATION
DES CHOIX D'AMENAGEMENT**

1. OBJECTIF DE LA CARTE COMMUNALE

La volonté de venir résider à Fonroque est très présente, cet intérêt s'explique aisément par la présence de la D933 qui permet d'accéder rapidement à des villes comme Eymet, Bergerac, voire même le département du Lot et Garonne. La tendance actuelle étant de résider à la campagne tout en travaillant en ville.

De plus, Fonroque offre pour des jeunes ménages une école, des commerces de premières nécessités, le calme, la tranquillité de la ruralité, mais également l'accès à la propriété à un prix abordable.

L'objectif de population que s'est fixé le conseil municipal est de 60 personnes supplémentaires dans la prochaine décennie. Ce n'est pas un projet ambitieux, compte tenu de l'évolution récente des demandes de CU (cinq en 2003, quinze en 2004 et huit en 2005). Ainsi le renouvellement de la population sera assuré tout en préservant la ruralité de la commune.

En 2005, un lotissement a été conçu sur un terrain communal avec huit habitations et cinq supplémentaires prévues pour 2006. Dans un horizon proche l'extension de ce lotissement pourrait concerner dix personnes supplémentaires.

2. TRADUCTION DES OBJECTIFS

Le choix d'urbanisation portera essentiellement sur le renforcement du bourg, le développement mesuré des deux principaux hameaux existants et le développement raisonnable de zones déjà construites.

Les zones à urbaniser ont été définies afin de gérer le sol de façon économe, tout en protégeant les milieux naturels ainsi que les paysages.

La municipalité souhaite maintenir la ruralité de sa commune, c'est pourquoi elle a déterminé des zones à urbaniser réparties sur tout le territoire, en tenant compte des obligations qui lui sont soumises.

Le zonage évite autant que possible de destiner à l'urbanisation des parcelles situées dans les bois, à fort potentiel agronomique et trop proches des bâtiments d'élevage.

ZONE	Justification
le bourg	<p>Développement concentrique du bourg, en maintenant sa physionomie actuelle, avec un rayonnement autour de son centre.</p> <p>Au Nord, Développement important en consacrant à l'urbanisation une zone d'environ 6,5 ha et sur laquelle se trouve un terrain communal. Dans un souci d'optimisation de l'utilisation de cet espace, la municipalité à tout intérêt à faire établir un schéma d'organisation de la zone pour prévoir notamment les voies d'accès aux futures constructions. L'amorce d'un chemin d'accès transversal médian, orientée Est-Ouest, depuis le terrain communal (B102) est une possibilité. L'enjeu paysager dans ce secteur est un élément important et une attention particulière sera apportée, lors du dépôt des permis de construire, pour les constructions prévues.</p> <p>A l'Ouest un développement est prévu le long de la VC2 sur laquelle on dénombre quatre maisons récentes. Le long de la VC5 l'urbanisation prévue se limite à une construction existante. L'enjeu paysager est également important sur cette voie. Le développement plus important de ce secteur se limite par la présence d'un élevage sur la parcelle ZH6b.</p> <p>Au Sud le développement se fera par remplissage des dents creuses et avec trois possibilités de constructions sur un petit secteur le long de la VC6 en détachement du bourg et juste avant le cimetière communal. Cet îlot respecte les distances réglementaires qui sont de 75 mètres de la RD 933 classée à grande circulation.</p> <p>Le développement à l'Est se limite aux possibilités actuelles du réseau d'alimentation en eau et en électricité. Cette extension ne contraint pas l'activité agricole.</p>
Le Burgaud et le Tuquet du Mayne	Renforcement du hameau autour des constructions existantes vers L'ouest. La distance réglementaire (100 mètres) vis à vis de l'élevage situé au Nord à Bois de Mayne a été respectée.

	On retrouve aussi dans ce hameau une zone à usage de tourisme et/ou de loisir, l'objectif étant de donner une possibilité d'agrandissement au camping existant. Concernant cette zone de tourisme et de loisir, un recul de 50 mètres a été mis en place par rapport à la présence d'un bâtiment d'élevage.
Le Jacques	Renforcement modéré du hameau autour des constructions existantes.
Rieu du Lac est	Un développement est prévu le long d'un chemin rural et des possibilités sont offertes en remplissage d'une dent creuse et derrière les constructions existantes. Le renforcement de ce hameau a été contraint par la présence de la RD933.
Rieu du Lac Ouest	Le renforcement de ce hameau a été contraint par la topographie et par la présence de la RD933.
Jean-Blanc Bas	Développement d'une zone vouée à l'urbanisation cohérente avec la topographie et qui n'empiète pas sur les terres agricoles. Compte tenu de l'enjeu de préservation du patrimoine paysager de ce secteur, une attention particulière sera apportée, lors du dépôt des permis de construire.
Moulin à Vent	Développement d'une zone urbanisée par le remplissage des dents creuses, en fonction de la présence des réseaux et en tenant compte de l'activité agricole.

3. INCIDENCE DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT

Les choix d'urbanisation de la commune n'ont que peu d'incidence sur l'environnement.

La faible ampleur des zones urbaines minimise, de ce fait, ces impacts. De plus, la commune a écarté l'ensemble des lieux-dits pouvant présenter un risque environnemental.

Les parcelles boisées sont respectées.

4. CAPACITES D'ACCUEIL

Les perspectives de développement de la commune de Fonroque sont d'augmenter la population de 60 personnes pour la prochaine décennie.

Sachant que la moyenne du nombre d'habitants par logement sur la commune de Fonroque est la suivante : 240 habitant /103 logements occupés = 2,33 Habitants/maison

Il faut donc, pour atteindre l'objectif de la commune, donner la possibilité de construire 26 logements ($60 \text{ nouveaux habitants} / 2,33 = 25,75 \text{ logements}$).

L'extension du lotissement apportera cinq logements potentiels.

En prenant en considération ces logements supplémentaires, il faut donc dimensionner les zones constructibles non encore bâties de manière à pouvoir accueillir 26 logements. Compte tenu des risques de rétention foncière, l'offre en terrains doit être multiplié par 2,5.

Pour avoir le plus de chances possibles d'avoir ces 26 logements dans les 10 prochaines années, il faut donc prévoir 65 logements.

Au total, la commune doit donc prévoir des zones constructibles capables d'accueillir un potentiel de 65 logements.

A raison de 2000 m² par terrain constructible, le nombre d'hectares nécessaires pour atteindre cet objectif est de :

2000 m² X 65 logements = 13 000 m², soit 13 hectares.

Dans la carte communale de Fonroque, la somme totale des parcelles sans construction est de 12.02 hectares. Il est important de préciser que dans la requête de la surface à urbaniser, n'ont été comptabilisées que les parcelles cadastrales totalement vierges de construction, cette surface est donc minimaliste par rapport aux potentialités réelles. Nous sommes donc en cohérence avec les objectifs communaux.

5. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Voir page suivante

Notification des servitudes d'utilité publique en vigueur sur le territoire de la commune FONROQUE 24186

I4

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
I4	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS: Energie électrique	Ligne 63 kv La Sauvetat-Tuilierie	Convention: 0	RTE	Non	Non	
I4	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS: Energie électrique	Diverses lignes MT + BT	Convention: 0	EDFpgx	Non	Non	

JS1

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
JS1	CONSERVATION DU PATRIMOINE SPORTIF: Installations sportives	Installations sportives	Convention: 0	DDJS	Non	Non	

Nombre de lignes : 3

18/04/2005

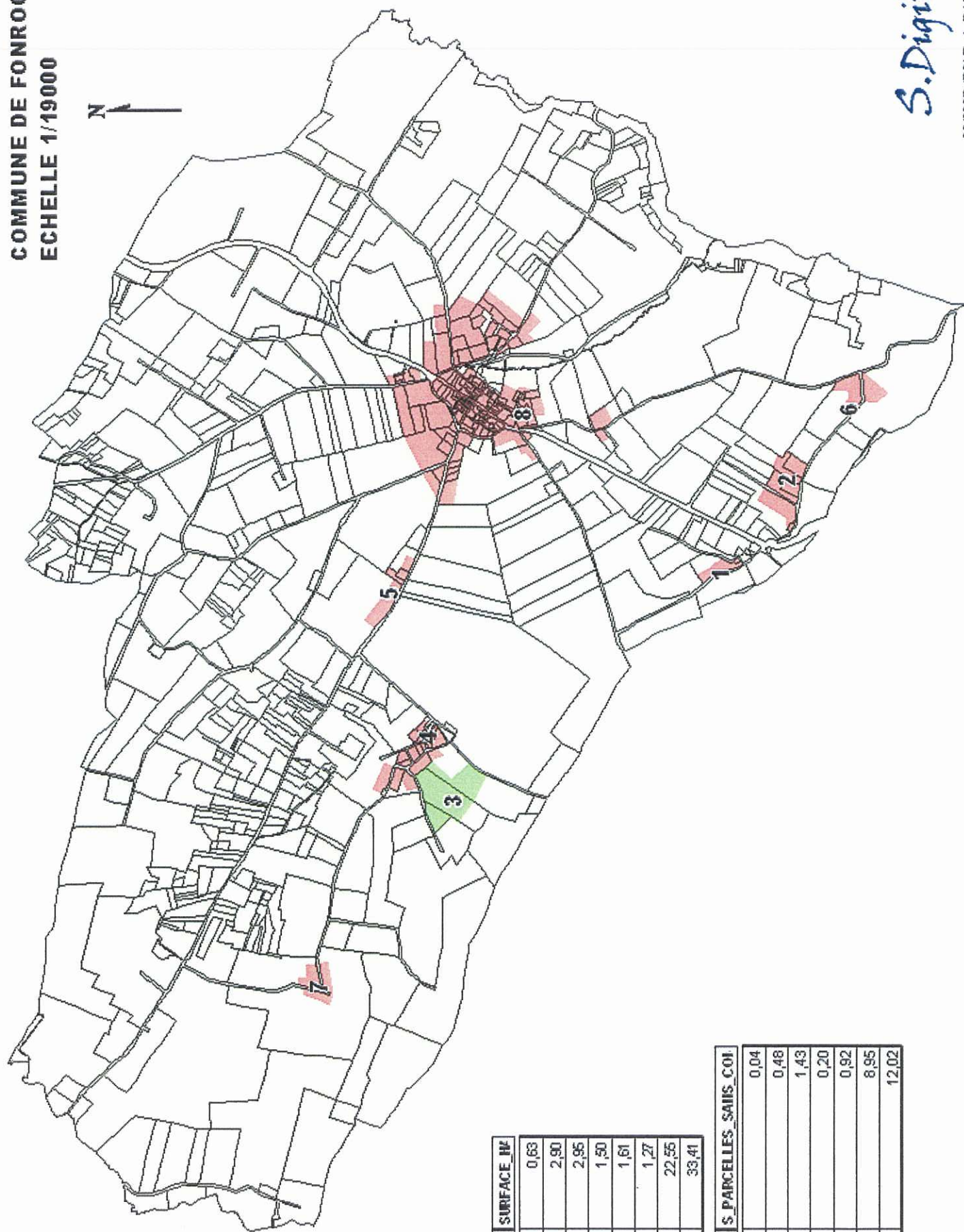
Direction Départementale de l'équipement de la
Dordogne Service Habitat Urbanisme:Bureau
Administratif

1/1

ANNEXES

- PLAN DE ZONAGE SYNTHETIQUE
AVEC LES SURFACES
CORRESPONDANTES
- PRINCIPES DE ZONAGE

COMMUNE DE FONROQUE
ECHELLE 1/19000



NUM_ILOT	SURFACE_HA
1	0,63
2	2,90
4	2,95
5	1,50
6	1,61
7	1,27
8	22,55
TOTAL	33,41

NUM_ILOT	S PARCELLES SAHS COI
1	0,04
2	0,48
4	1,43
5	0,20
6	0,92
8	8,95
TOTAL	12,02

S.Digit

Principes du zonage (Source DDE Dordogne –Décembre 2006) :

- Zones constructibles « U » :

A l'intérieur de ces secteurs **les constructions sont autorisées**. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol sont délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1^{er} au titre 1^{er} du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme).

Par convention, ces secteurs incluent les périmètres rapprochés de tous les bâtiments à usage d'habitation situés en secteur « N ». Autour de ces habitations, la construction de bâtiments annexes de type garage, abri de jardin ou piscine, de dimensions modestes par rapport au bâtiment principal suivant la jurisprudence, pourra être autorisée : les demandes seront instruites conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles d'ordre public relatifs à l'insertion paysagère et architecturale, la sécurité et la salubrité, la protection de l'environnement et de l'activité agricole.

- Zones non constructibles « N » :

A l'intérieur de ces secteurs, **les constructions ne sont pas autorisées**, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

- Zones d'activités : « Ut, Ua... »

Les plans de zonages pourront éventuellement comprendre des secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (de type industriel, artisanal, commercial, de tourisme ou de loisirs).

- Reconstruction après sinistre :

Les plans de zonages délimiteront, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisé.