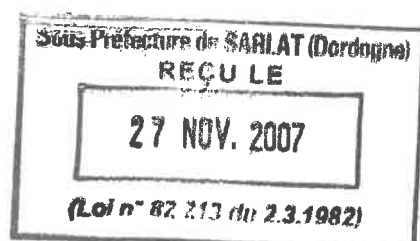




# ***COMMUNE DE SAINT AUBIN DE NABIRAT***

## ***RAPPORT DE PRESENTATION***

### ***CARTE COMMUNALE***



***ANNEE 2007***

## **I CARACTERE PHYSIQUE :**

La commune de Saint Aubin est située dans le canton de Domme, au Sud-Est du Département de la Dordogne, à la jonction du Département du Lot, en limite du Quercy.

La commune de Saint Aubin dépend administrativement de l'arrondissement de Sarlat et fait partie par ailleurs de la Communauté de Communes du Canton de Domme.

Elle est desservie par deux routes départementales :

Elle est traversée - par la R.D 46 la reliant avec Sarlat et la vallée de la Dordogne

- par la R.D. 52

- par la R.D. 673 la reliant avec le canton voisin de Salviac et la vallée du Lot d'une part et Gourdon menant à l'autoroute A20 d'autre part.

La commune se situe entre deux sous- préfetures, à l'ouest à 21 km de Sarlat, à l'est à 7 km de Gourdon dans le Lot.

Elle est formée de quatre villages :

**Le Bourg, la Borie, la Braye, la Gaillardie et de petites exploitations agricoles. Elle possède un château en ruines, le Repaire, classé à l'inventaire des monuments historiques et une église du XIII ème siècle restaurée en deux logements, avec au centre de ce site, un tilleul vieux de plus de 400 ans.**

## **II EVOLUTION DE LA POPULATION – DEMOGRAPHIE :**

Au dernier recensement de 1999 la commune de Saint Aubin comptait une population de 119 habitants.

### 1/ Démographie :

122 habitants en 1982

124 habitants en 1990

127 habitants en 2005

L'examen des précédents recensements montre :

De 1975 à 1982 : déficit naturel de 11 personnes

De 1982 à 1990 : augmentation de 2 personnes

De 1990 à 1999 : augmentation de 3 personnes.

Il est à constater de ce fait une progression modérée de la population. La comparaison par tranche d'âge sur les deux derniers recensements laisse apparaître un vieillissement sensible de la population.

### 2/ Evolution de la construction et de l'habitat :

L'habitat de la commune est constitué de bâtiments anciens réhabilités en logements à vocation d'habitation permanente ou de gîtes faits d'anciens bâtiments agricoles.

On dénombre actuellement sur la commune 87 logements :

55 en habitation principale

32 en résidence secondaire

Sur les 55 logements en habitation principale, 49 sont occupés par le propriétaire, 6 sont en régime locatif. L'activité des locations saisonnières est essentiellement présente dans le parc des résidences secondaires.

La commune présente une pression foncière modérée avec la création de 19 logements sur les cinq dernières années avec 7 demandes de permis de construire pour des constructions neuves.

### 3/ Evolution de la population active :

Il apparaît que la population active de la commune soit de 34 personnes avec seulement 6 travaillant sur le territoire. Les 28 autres travaillent à l'extérieur dans un proche rayon.

### 4/ Evolution de l'activité agricole :

On remarque en premier lieu que la commune de Saint Aubin ne possède plus que deux sièges d'exploitation agricole.

Les espaces agricoles étant entretenus par des exploitations dont le siège se situent sur les communes voisines.

### 5/ Evolution des autres domaines économiques :

L'activité principale hors agriculture porte sur le tourisme avec une activité non négligeable pour la commune avec :

- 3 campings, dont un, le camping de la « Vieille Eglise » est en cours d'extension sur les parcelles 1397 et 197
- 15 locations saisonnières

Le secteur du bâtiment comprend :

- 2 maçons
- 2 charpentiers –menuisiers
- 1 plombier chauffagiste – électricien
- 1 plaquiste –carreleur

Le secteur de l'artisanat est représenté par le siège de 6 entreprises dont l'activité s'étend sur les communes voisines.

### 6/ Etat initial de l'environnement :

Il est à remarquer que la commune a conservé un caractère rural malgré la disparition des exploitations agricoles. L'habitat est historiquement implanté de façon dispersée entre Causse et Périgord.

Le village de la Braye notamment est particulièrement remarquable avec sa vue imprenable sur la vallée du Céou. Le nombre limité de constructions de chaque côté de la voie communale n°3 et l'effort de ses habitants dans la qualité des constructions et restaurations ont permis de garder l'aspect traditionnel des vieilles pierres. Les zones de Larcher et Fargue Vieille présentent elles aussi une qualité particulièrement remarquable.

Sur ces trois secteurs, la taille des zones constructibles sera donc limitée. De plus, afin de préserver le caractère des lieux environnants et la qualité des paysages à proximité du **château du Repaire** et de **l'église de Gaumier** classées, en application de l'article R111-21, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère de toute nouvelle construction ou extension. Outre l'application de la servitude liée au périmètre de protection des deux monuments historiques classés, le service instructeur consultera donc sur l'ensemble des trois secteurs les services compétents sur toute demande de permis de construire. Le pétitionnaire sera informé de cette démarche au niveau du certificat d'urbanisme.

La commune possède en outre des espaces naturels de qualité protégés d'ailleurs par une ZNIEFF de type 2 qui couvre une grande partie de la commune.

## 7/ Etat des équipements et services publics :

### a) Voirie- transport :

La commune est dotée d'un réseau de 18 km dont 10.250 km inclus dans la voirie communautaire. Le reste est constitué de 7.75 km de voies communales.

### b) Scolaire :

La scolarisation des enfants du primaire s'effectue a travers un regroupement pédagogique : ST Martial de Nabirat et Nabirat. Le secondaire se partage entre les collèges et lycées de Sarlat et Gourdon.

### c) Equipements administratifs :

Seule est en place la Mairie de Saint Aubin. Les autres services étant disponible au chef lieu de canton et d'arrondissement (Sarlat).

### d) Vie associative- équipements loisirs :

Seules sont répertoriées le comité des fêtes qui organise sa fête annuelle du village avec un panel d'activités diverses et la société de chasse.

### e) Enlèvement des ordures ménagères :

La commune est adhérente au SICTOM du Périgord noir.

### f) Adduction d'eau potable :

La commune assure la maîtrise de l'eau, toutes les parties urbanisées sont desservies, et elle est raccordée au Syndicat I de la Bourianne pour son achat d'eau.

### g) Assainissement :

La commune n'est pas dotée d'un réseau d'assainissement collectif compte tenu de sa topographie et de la dispersion des sites urbanisés. Ceci a été confirmé par le schéma d'assainissement établi en 2005.

### h) Electricité :

L'électrification est assurée par le Syndicat d'Electrification Domme/Carlux sur tout le territoire de la commune.

Les terrains proposés dans la carte communale sont desservis par la voirie, l'eau et l'électricité à proximité.

### **III OBJECTIFS DE LA COMMUNE :**

Devant une constructibilité limitée, la commune de Saint Aubin a décidé la mise en place de la carte communale avec pour objectif de se développer en lui permettant de répondre à la demande d'urbanisation sur une dizaine d'années tout en :

- Préservant la qualité paysagère du territoire
- Prenant en compte de la topographie des lieux et préservation des biens et des personnes.
- Respectant des espaces agricoles bien que la commune ait peu d'exploitations siégeant, sur son territoire (les exploitations voisines étant les garants de l'entretien du paysage)
- Densifiant les hameaux existants
- Intégrant la capacité d'investissement de la commune en privilégiant les secteurs déjà desservis.
- Préservant la qualité paysagère de la commune en tant qu'outils touristiques et cadre de vie des habitants.

La conjugaison de ces éléments a conduit à l'élaboration de la carte communale et à la constitution des zones à urbaniser. La commune ayant d'ores et déjà du foncier disponible pour amorcer l'urbanisation. En effet, une zone constructible est créée sur la zone de l'Or du Lys afin de permettre la création d'un petit lotissement communal de 11 lots dont 8 sont déjà retenus.

Les hameaux ont été étendus de façon très limitée dans le souci de préserver le paysage allié au souci de limiter l'investissement résultant des réseaux à installer.

Le reste du territoire est conservé en l'état, en garantissant la qualité paysagère de la commune et en préservant l'activité foncière agricole.

### **IV/ INCIDENCE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT :**

La prise en compte de l'environnement a été une constante prioritaire des choix d'urbanisation de la commune de Saint Aubin.

A cet effet, la commune a été amenée à considérer un nouvel environnement en ouvrant des zones à l'urbanisation. Elle dispose d'une partie du foncier. En effet, la zone de l'Or du Lys accueillera un lotissement communal, la commune maîtrisera donc les prescriptions paysagères ou architecturales qui figureront dans le règlement du lotissement.

De plus, elle a volontairement limité certaines zones U dans leur ensemble et plus particulièrement limité la partie constructible de certaines parcelles afin de prescrire l'implantation des constructions la moins pénalisante pour l'environnement. C'est le cas notamment des secteurs de la BRAYE, LARCHER et FARGUE VIEILLE, secteurs sur lesquels il est important de rappeler qu'une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère et à la qualité architecturale des projets lors de l'instruction des permis de construire au titre de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.

Dans sa globalité, la structure des parcelles boisées aux abords du bourg ont été préservées afin de pas ouvrir de nouvelles perspectives.

## V/ PRINCIPE 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<sup>er</sup> au titre 1<sup>er</sup> du livre du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme).

Par convention, ces secteurs incluent les périmètres rapprochés de tous bâtiments à usage d'habitation situés en secteur « N ». Autour de ces habitations, la construction de bâtiments annexes de types 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 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.

### - Zone d'activité : « 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 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.

## VI/ SUPERFICIE DISPONIBLE POUR L'URBANISATION :

Depuis 2002, la commune accueille en moyenne 1 à 2 constructions neuves par an. Si on considère une augmentation constante de la demande de constructions nouvelles sur les prochaines années, la carte communale devrait permettre d'accueillir une vingtaine de constructions neuves sur les dix prochaines années. En estimant la superficie moyenne d'un terrain constructible à 2500 m<sup>2</sup> et en appliquant un coefficient de rétention foncière de 2.5, les besoins de la commune correspondraient à la création d'une surface disponible à l'urbanisation de :

$$1.5 \times 2500 \times 2.5 \times 10 / 10\,000 = 9.375 \text{ ha}$$

La carte dégage environ 26 lots dont une dizaine peuvent se construire immédiatement.

| Lieu dit          | Surface disponible constructible |
|-------------------|----------------------------------|
| La Braye          | 9200                             |
| Sous la Braye     | 8500                             |
| Fargue vieille    | 8000                             |
| Les grèzes        | 7170                             |
| La Gaillardie     | 14 000                           |
| Sous Salidou      | 7880                             |
| La Borie          | 3850                             |
| Escalier          | 22 000                           |
| Le Pech           | 3600                             |
| L'or de Lys       | 5600                             |
| Le Bourg          | 3300                             |
| La Combe de Labat | 2000                             |
|                   | 95 100                           |

L'objectif de la commune est que la carte communale réponde à ses besoins de développement sur une dizaine d'années.

**La carte communale réalisée par la commune ouvre à l'urbanisation environ 10 ha répartis sur les secteurs de la Braye, le Bourg, la Borie, l'Or du Lys, la Gaillardie.**

En terme de surface disponible à l'urbanisation, la carte communale paraît donc répondre aux besoins de la commune.

Projet de carte communale de Saint Aubin de Nabirat :

Suite aux remarques en date du 26 septembre 2007 faites par Mr Bezelgues, il est précisé que le projet de Carte Communale a été faite par le Conseil Municipal avec l'aide, l'appui et l'accord de la Direction Départementale de l'Equipement de Sarlat la Canéda y compris le présent rapport de présentation fait à Saint Aubin de Nabirat le 26 septembre 2007.

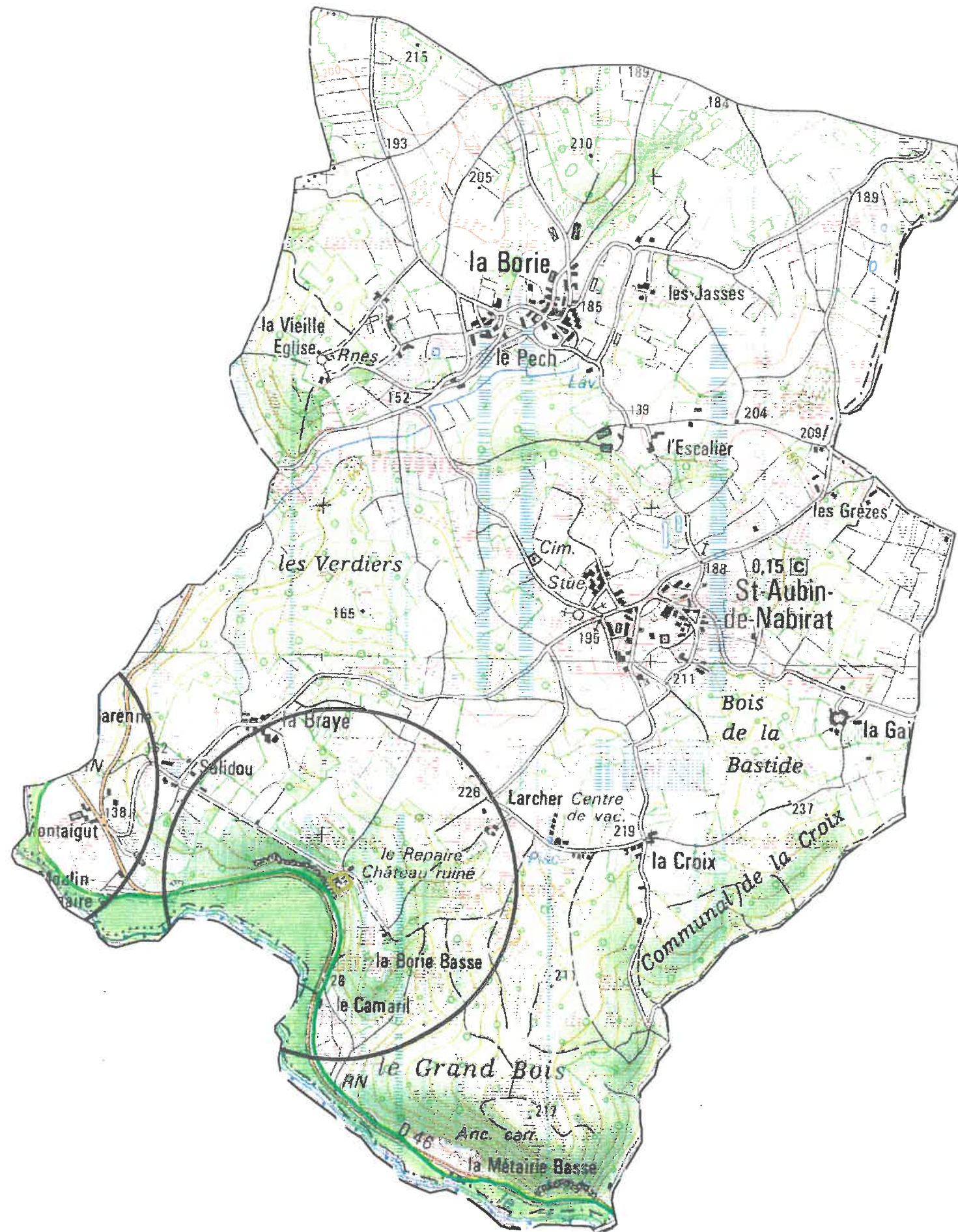
Le Maire de Saint Aubin de Nabirat

Mr Van Severen





# ST AUBIN DE NABIRAT



- Crue décennale
- Sites inscrits
- Sites classés
- Protection des monuments
- Protection des grottes
- Emprise des monuments
- Crue historique
- Crue fréquente
- Zppaup
- Contour