

Commune de Saint-Pardoux-Isaac

CARTE COMMUNALE

Rapport de Présentation

Enquête publique du 1^{er} Mars au 31 Mars 2004

Approbation par délibération du
Conseil Municipal du 30 Août 2004

Approbation préfectorale
du 30 NOV. 2004

ATELIER D'ETUDES ABCD

Christophe DEMEURS – Anne BRIANT

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE COMMUNAL

1.1 Les données historiques et physiques.....	p 2
1.1.1 Les données historiques et patrimoniales.....	p 2
1.1.2 Les données géographiques et géologiques.....	p 2
1.2 Les données sociales.....	p 3
1.2.1 La population.....	p 3
1.2.2 L'emploi.....	p 6
1.2.3 Le logement et la mixité sociale.....	p 7
1.2.4 Analyse des autorisations d'occuper le sol	p 8
1.3 Les activités.....	p 8
1.3.1 L'agriculture.....	p 8
1.3.2 La sylviculture.....	p 9
1.3.3 L'artisanat et les entreprises.....	p 9
1.3.4 Services et proximité.....	p 10
1.3.5 Autre caractéristiques.....	p 10
1.3.6 Les associations.....	p 10
1.4 Les équipements.....	p 11
1.4.1 Les équipements publics.....	p 11
1.4.2 Les équipements de santé.....	p 11
1.4.3 Les réseaux.....	p 11
1.5 Le paysage et l'occupation du sol.....	p 13
1.5.1 Secteurs agricoles.....	p 15
1.5.2 Secteurs inondables.....	p 15
1.5.3 Secteurs sylvicoles.....	p 15
1.5.4 Secteurs bâtis.....	p 15
1.6 Les servitudes d'utilité publique et les contraintes diverses.....	p 18
1.6.1 Servitudes d'utilité publiques.....	p 18
1.6.2 Contraintes diverses.....	p 18
1.7 Bilan.....	p 19

2. LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

2.1 Principes généraux pour l'élaboration de la Carte Communale.....	p 20
2.2 Les secteurs constructibles.....	p 21
2.2.1 Le Bourg.....	p 21
2.2.2 La zone d'activité.....	p 22
2.2.3 Le Moulin de Palay.....	p 22
2.2.4 Isaac – Route d'Agnac.....	p 23
2.2.5 Tremblier – Saint Romain.....	p 24
2.3 Modalités d'application du règlement national d'urbanisme, recommandations architecturales et paysagères.....	p 24

3. ANNEXES

- 1.a Plan des servitudes d'utilité publique (voir Plan zonage)
- 1.b Inventaire des servitudes d'utilité publique
- 2. Carte des contraintes (Vestiges archéologiques et installations classées)
- 3. Carte des zones inondables
- 4. Classement au titre du bruit des infrastructures de transports terrestres
- 5.a Plan d'étude du schéma directeur d'assainissement (SESAER)
- 5.b Conclusions de l'étude des sols par SESAER (Extraits)

1. LE CONTEXTE COMMUNAL

1.1. Les données historiques et physiques

1.1.1. Les données historiques et patrimoniales

L'origine du nom de la commune provient de Pardoux, abbé de Guéret décédé en 738 et qui fut miraculeusement guéri de la cécité. Aujourd'hui, les habitants du village s'appellent les Pardulfiens et les Pardulfiennes d'Isaac.



De l'histoire, la commune a hérité de deux églises : celle de St Pardoux est dédiée au saint du même nom. Son clocher-porche est entièrement construit en pierres de taille et a fait l'objet de plusieurs restaurations. Sur le hameau d'Isaac, dont l'appellation pourrait remonter à la présence d'une communauté israélite, siège une église du XIII^{ème} siècle. Elle a été entièrement restaurée en 1992.

1.1.2. Les données géographiques et géologiques

Le village de Saint Pardoux-Isaac est localisé au Nord du département du Lot-et-Garonne, en Guyenne. Il appartient au canton de Lauzun et à l'arrondissement dont Marmande est la sous-préfecture. Il est proche du département de la Dordogne.

Il est situé à 2km au Nord-Est de Miramont de Guyenne et en est séparé par la Dourdenne, une petite rivière affluent du Dropt. Le village est proche de la route Miramont-Lauzun et de l'axe routier Périgueux-Mont de Marsan. Les communes limitrophes sont Miramont de Guyenne, Roumagne, Agnac, Bourgoynague et Lavergne.

Sa superficie est de 7,26 km². Le point culminant de la commune se situe au nord, près des « ruines du roc » et atteint 108m d'altitude. Au pied de l'église de Saint Pardoux, l'altitude est de 51m.

Cette commune est composée de deux pôles, chacun sur une hauteur : le premier est le bourg, dominé par l'église, le second se situe tout près de Miramont sur la rive droite de la Dourdenne, zone caractérisée par un habitat très dense. Un autre des aspects de Saint Pardoux est constitué par ses 726ha de terrain vallonné, occupé par des exploitations agricoles qui constituent un habitat dispersé.

On trouve quatre types de sols différents sur la commune de Saint Pardoux-Isaac :

- Des sols bruns et bruns calcaires argileux sur molasses qui ont une hydromorphie plus ou moins intense. Ces sols sont marqués par de faibles perméabilités et un engorgement en eau plus ou moins important. A noter que sur le secteur du « moulin de Laubarede », s'individualise une butte calcaire issue des molasses.
- Des sols sableux sur molasse pour lesquels la perméabilité peut être correcte grâce à la charge de cailloux et de sable
- Des sols d'apport alluviaux, proches de la Dourdenne, qui présentent des risques d'engorgements fréquents.
- Des sols d'apport colluviaux dans les zones de dépression et de fond de vallées qui sont caractérisés par une faible perméabilité et un engorgement en eau plus ou moins important.

En ce qui concerne le réseau hydrographique, le principal exutoire de la commune est la Dourdenne qui constitue la limite Sud de la commune. On trouve également le ruisseau de Siorac qui longe la limite Nord de la commune. Le bassin versant général de la commune est donc celui de la Dourdenne.

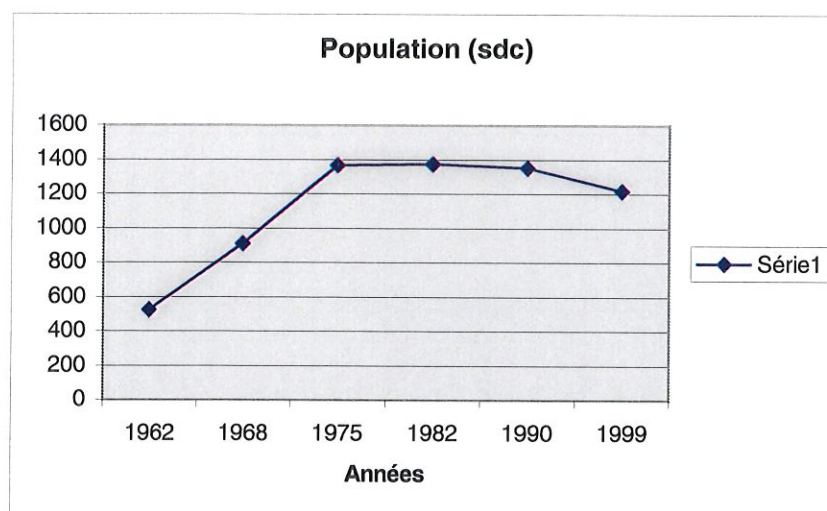
1.2. Les données sociales

1.2.1. La population

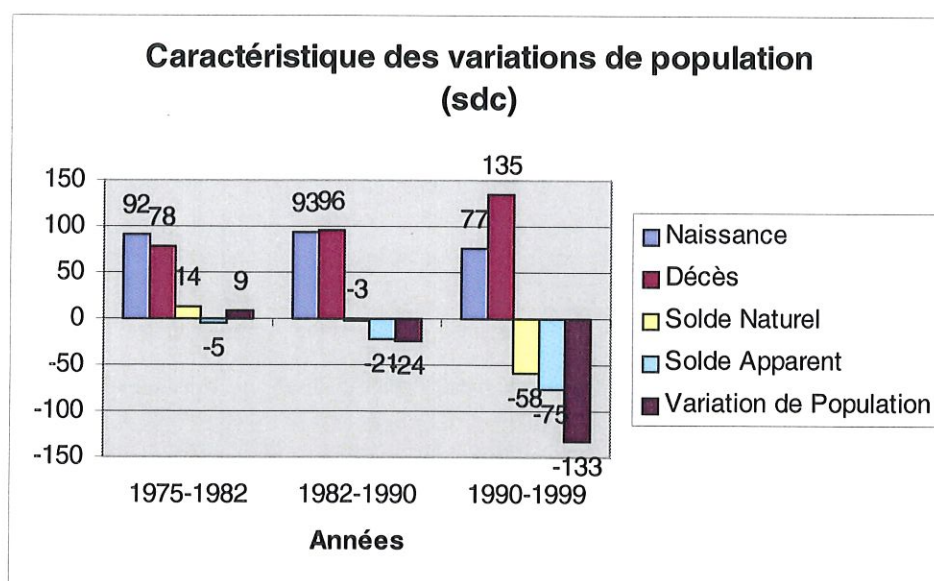
Année	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population	523	910	1363	1372	1350	1217
Densité (hab/km ²)	72	125	188	188	186	167

Source INSEE

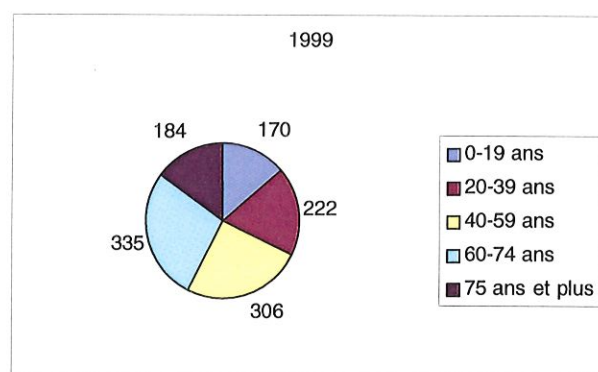
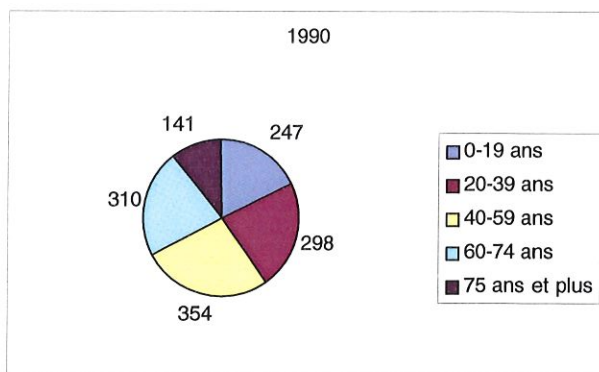
La population de Saint Pardoux-Isaac a connu une forte évolution entre 1962 et 1975 (elle a presque triplée). En 1999, elle est en légère baisse par rapport à 1990 (la commune a perdu 133 habitants).



L'augmentation de la population entre 1962 et 1975 s'explique par la densification de l'habitat sur le coteau de « Toubens ». Il y a quarante ans, sur ce coteau, une exploitation agricole a été ravagée par les flammes. Sous l'impulsion d'une entreprise de maçonnerie et d'un promoteur immobilier, l'habitat s'est peu à peu densifié sur la totalité de la colline. Cette zone d'habitat dense et regroupé est en forme d'arc de cercle le long de la Dourdenne et des axes routiers VC n°201 et RD n°1.



Cette variation de population représente une diminution de 9.9% de la population de Saint Pardoux-Isaac entre 1990 et 1999. Au cours de la même période, sur l'arrondissement marmandais, la variation est elle aussi négative avec une valeur de 2.1% et sur le département on enregistre une baisse de population de 0.2%.

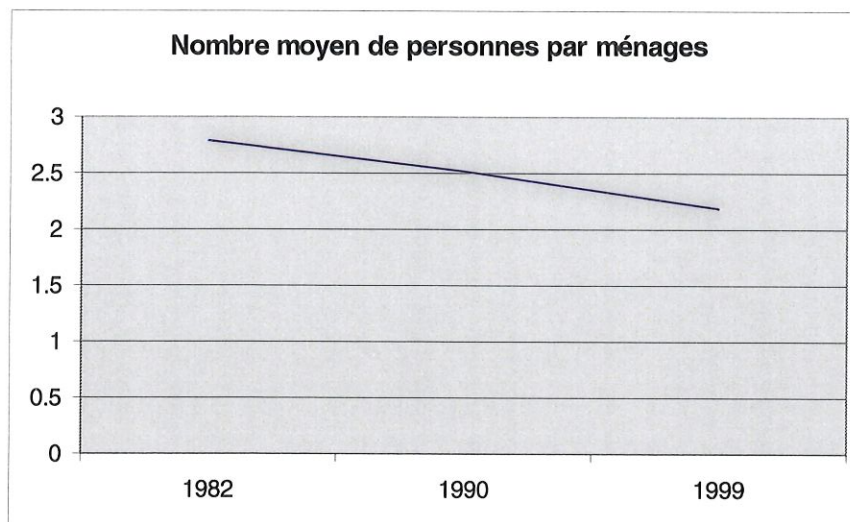


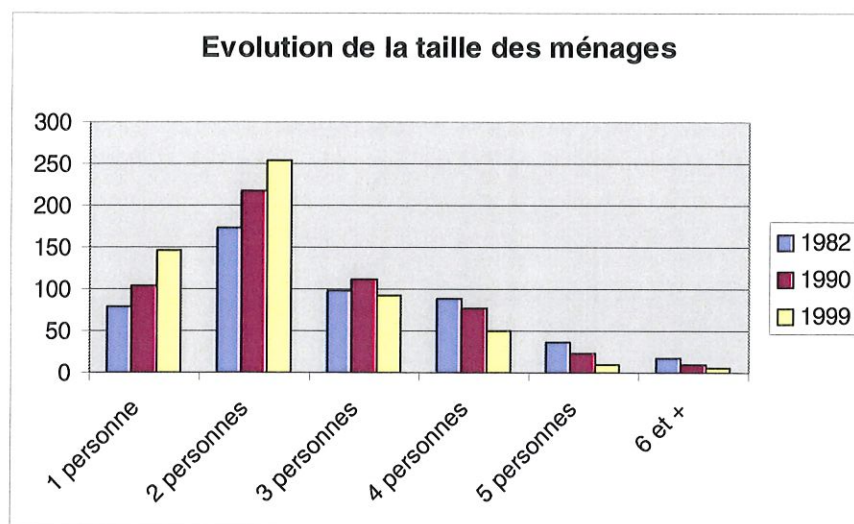
La structure par âge de la population montre que la population de la commune est âgée. En 1999 la population est proportionnellement plus âgée qu'en 1990. La progression des classes d'âges supérieures amène la population des plus de 40 ans à représenter plus de 67% de la population. Les plus de 75 ans, dont la proportion est de 15.1%, sont plus nombreux que dans le reste du département, où ils représentent 10.9%.

De plus, les moins de 20 ans représentent 14% de la population de Saint-Pardoux alors que cette proportion est de 22% dans le département.

La commune de Saint-Pardoux fait donc preuve d'une vitalité inférieure à la moyenne départementale.

Fidèle aux moyennes nationales, le nombre de personnes par ménages a chuté depuis 1982, cela d'une manière proportionnelle. Les ménages comptant plus de 4 personnes sont devenus rares.





En 1999, la structure du couple représente 45% des ménages alors que les ménages de quatre personnes ne constituent que 9% du total.

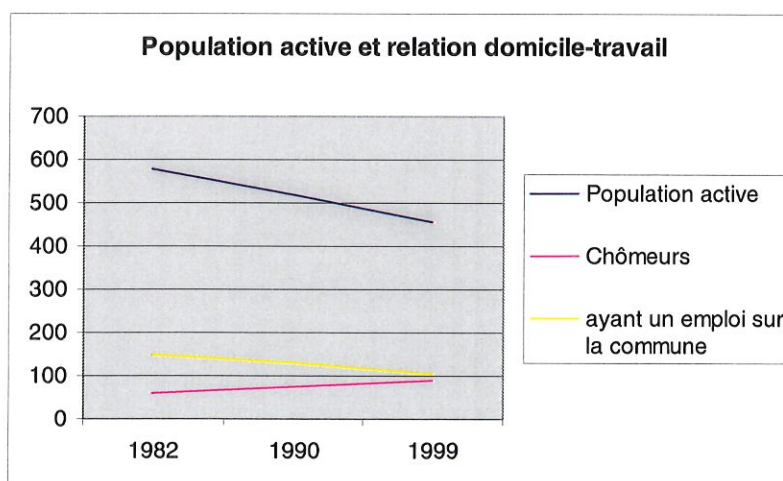
La population de Saint-Pardoux-Isaac est en diminution sur la dernière décennie. Elle se caractérise par la prédominance des ménages à 2 personnes d'âge relativement élevé, au détriment des ménages plus nombreux et plus jeunes.

Le peu de terrains disponibles à la construction nouvelle accentue la tendance.

1.2.2. L'emploi

La population active ne cesse de décroître, ce qui est à mettre en corrélation avec la diminution et le vieillissement de la population.

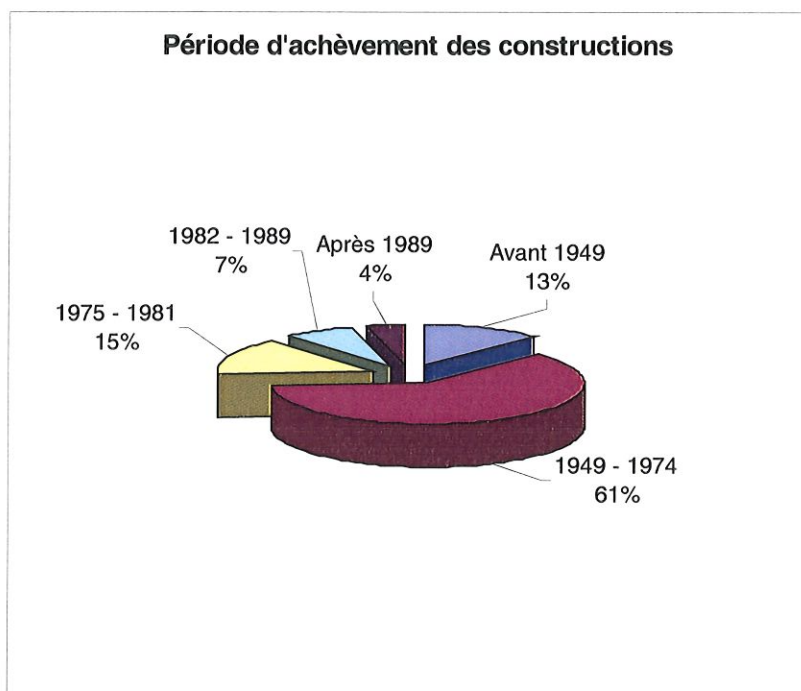
Ce phénomène est partiellement dû à la fermeture de nombreuses usines du bassin d'emploi de Miramont.



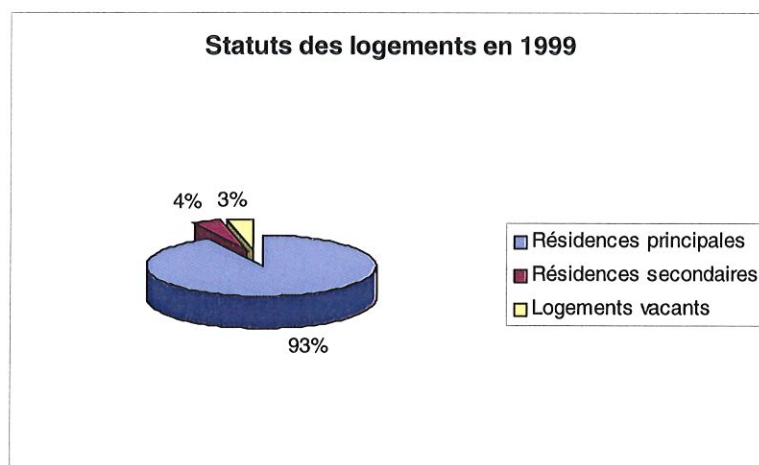
Le taux de chômage a progressé de 10.4% en 1982 à 19.2% en 1999 avec 88 demandeurs d'emploi au dernier recensement. On constate une élévation très importante de ce taux qui est très supérieur à celui du département (13.8%).

Le pourcentage d'actifs qui travaillent sur la commune est à peu près constant depuis 1982 : 25.8% en 1982 contre 23.1% en 1999.

⇒ Il y a donc moins d'actifs à Saint-Pardoux en comparaison avec le département (37.3% contre 42.62%), parmi les actifs beaucoup cherchent un emploi et moins d'1/4 travaillent sur la commune.



1.2.3. Le logement et la mixité sociale



La commune comprend 604 logements utilisés pour 559 d'entre eux en tant que résidence principale. La quasi-totalité sont de type maisons individuelles ou fermes (96.8%). Les habitants de Saint Pardoux sont propriétaires de leur logement pour 74.1% des ménages.

Le parc des logements est récent : 528 logements ont été construits après la dernière guerre, soit une proportion de 87.4%. Ce taux est très fortement supérieur à la moyenne départementale qui avoisine les 58 %.

⇒ Plus de la moitié des logements ont été construits entre 1949 et 1974, ce qui correspond à l'époque de la densification de l'habitat sur le coteau de « Toubens ».

1.2.4. Analyse des autorisations d'occuper le sol pour la période 1990-2002

Année	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
CU	10	12	16	17	16	13	23	14	18	14	14	26	9	10
PC	9	18	17	13	18	15	17	11	13	17	8	11	16	15

Année	1999	2000	2001	2002	2003 (07/03)
CU	3	6	8	3	0
PC	10	11	13	10	7

(Source : fichier communal)

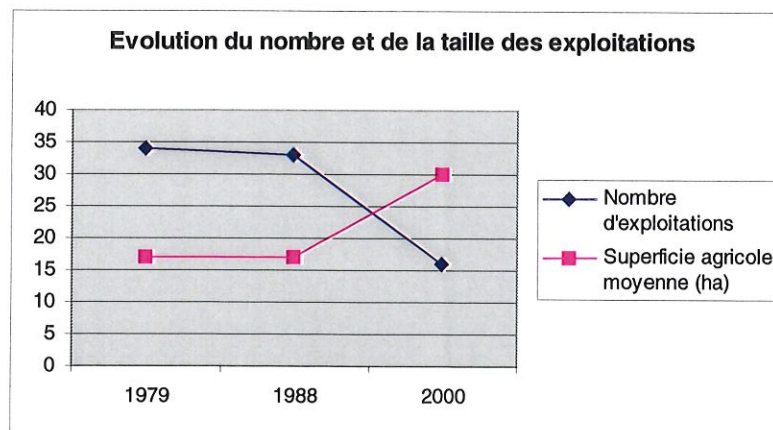
On note à partir de 1998 une chute sensible du nombre de demandes de C.U. à cause du manque de terrains disponibles à la construction.

1.3. Les activités

Par comparaison aux communes avoisinantes, l'économie du village ne repose pas essentiellement sur le secteur agricole. Les activités industrielles et artisanales sont nombreuses sur la commune de Saint-Pardoux-Isaac, tout comme les services de proximité et les équipements de santé.

1.3.1.L'agriculture

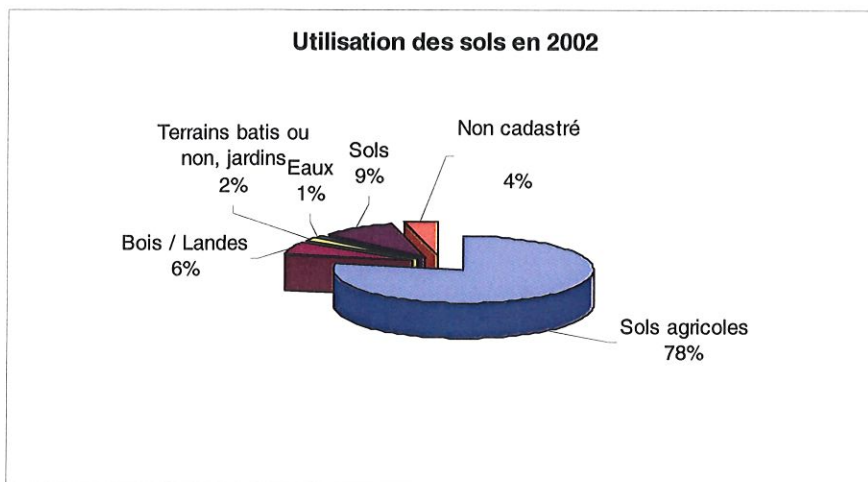
En 1999, la superficie agricole utilisée communale est de 459ha, la superficie agricole utilisée des exploitations est de 487ha alors que la superficie totale de la commune est de 726ha. On compte une dizaine d'agriculteurs sur la commune.



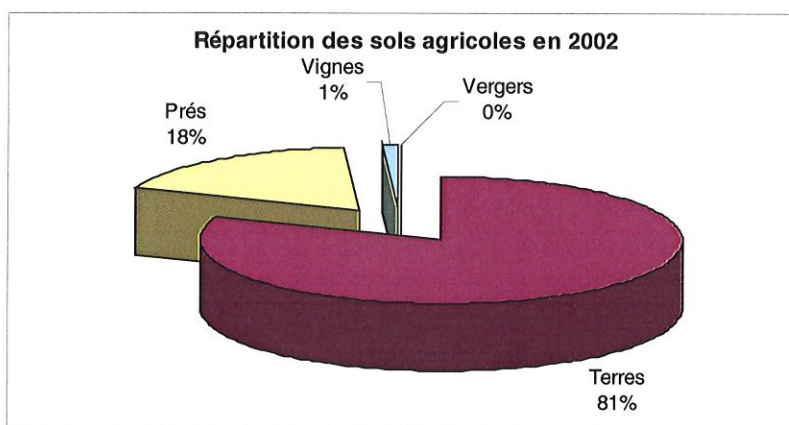
Toutes les exploitations sont comptabilisées ici (professionnelles et autres).

A Saint-Pardoux, comme dans de nombreux endroits, le nombre d'exploitations agricoles s'est réduit au profit d'exploitations de plus grande taille.

Le nombre d'exploitations est passé de 34 en 1979 à seulement 16 lors du dernier recensement agricole en 2000, alors que dans le même temps, la taille moyenne des exploitations a presque doublé, passant de 17 ha à 30ha.



Au niveau de l'occupation des terres, les exploitations agricoles sont généralement en polyculture avec prédominance de la culture céréalière (notamment maïs). Plus de 80% de la superficie agricole utilisée des exploitations en 2000 est constituée de terres labourables. L'élevage est composé d'un cheptel principalement bovin (vaches laitières et à viande) et de volailles. Sur le territoire communal, peu de vignes sont exploitées (4ha).



1.3.2. La sylviculture

La sylviculture avec seulement 39ha de bois (dont 14ha de peupleraies) ne représente pas une activité importante de la commune.

La commune ne comporte aucun bois géré par l'O.N.F.

1.3.3. L'artisanat et les entreprises

Sur la commune de Saint-Pardoux, on dénombre :

- 1 grande surface (SA Manic Intermarché)
- 6 plâtriers-carreleurs
- 5 peintres
- 2 charpentiers
- 2 plombiers – zingueurs – chauffagistes

- 2 entreprises bâtiment
- 2 entreprises spécialisées dans le plastique
- 2 tailleurs d'arbres
- 1 feronnier
- 1 Menuisier
- 1 entreprise de travaux publics
- 1 dessinateur industriel
- 1 dépanneur électrique
- 1 organisme stockeur
- 1 habilleur poupées

1.3.4.Services de proximité

Outre 1 commerce ambulant : un vendeur de disques, les services de proximité sont composés de :

- 2 salons de coiffure
- 1 auto-école
- 1 pressing

1.3.5.Autres caractéristiques

La principale activité touristique de la commune repose essentiellement dans son parc de résidences secondaires, au nombre de 24.

En dehors des résidences secondaires, l'unique autre structure d'accueil temporaire ou touristique est l'hôtel « le Relais de Guyenne », qui est raccordé au réseau d'assainissement communal.

Les loisirs mis à disposition des visiteurs de Saint-Pardoux sont principalement ruraux : un circuit pédestre et équestre traverse la commune, ainsi que des circuits V.T.T.

A noter la présence d'un court de tennis et d'un parcours de mini-golf.

1.3.6.Les associations

La vie associative de Saint Pardoux s'articule autour de plusieurs associations culturelles et sportives. Parmi elles, on trouve le comité des fêtes qui organise les manifestations populaires, les clubs « la joie de vivre » et les « nouveaux amicalistes », mais aussi une association de pétanque, de gym, de randonnées, ainsi que deux associations artistiques.

Il y a également une association d'aides ménagères.

1.4. Les équipements

1.4.1. Les équipements publics

La commune dispose :

- D'une mairie
- De deux églises (celle de Saint-Pardoux au cœur du bourg et celle du hameau d'Isaac)
- D'une salle des fêtes (d'une capacité de 350 personnes)
- De l'ancien presbytère aménagé en bibliothèque

La commune compte également une école maternelle et primaire (112 élèves) avec un self raccordé au réseau d'assainissement communal.

1.4.2. Les équipements de santé

La commune accueille :

- un cabinet médical
- une pharmacie
- un cabinet d'infirmières
- une société de transports médicalisés

1.4.3. Les réseaux

- L'assainissement

Le schéma communal d'assainissement a établi les conclusions suivantes pour la commune de Saint Pardoux-Isaac :

- Les eaux superficielles sont de bonne qualité.
- Il n'y a pas de contraintes liées aux eaux souterraines.
- Deux grandes tendances de sols sur la commune : des zones où les sols sont plutôt défavorables à la réhabilitation de l'assainissement collectif et d'autres où la qualité des sols permet la mise en place de dispositifs incluant une dispersion in-situ des effluents traités.
- Une typologie de l'habitat favorable à la création d'un réseau de collecte sur les hameaux proches de la zone de collecte actuelle (Grand Village, Cardinet, Lagrange, Quartier de la gare, La Montée...)
- Peu de contraintes vis à vis de l'assainissement individuel sur les zones d'étude.
- Des secteurs en habitat diffus non favorables à l'assainissement de type collectif.

- L'eau potable

La commune ne présente ni captage ou forage d'eau potable, ni périmètre de protection. L'alimentation en eau potable est gérée par le Syndicat des Eaux et de l'Assainissement de la Brame. L'eau potable provient du forage de Miramont.

- La voirie

Routes départementales

La commune de Saint-Pardoux est traversée par la RD 933 à l'Ouest, selon un axe Nord Sud et par la RD n°1 selon un axe Est Ouest.

Voies communales et chemins ruraux

La commune dispose d'un réseau d'assez forte densité, qui est géré par la Communauté de Communes du pays de Lauzun.

Sentiers de randonnée

La commune dispose de circuits de randonnée pédestre et équestre.

Espace de stationnement

La commune dispose d'espaces de stationnement bien aménagés notamment dans le bourg et prévoit la construction d'un hangar avec un parc de stationnement.

- Electricité / Télécom

Au niveau de la basse tension, il existe trois types de réseaux : Basse Tension Aérien, Basse Tension Aérien non isolé et Basse Tension Souterrain. Le réseau d'électricité est enfoui dans le bourg. La commune a des projets d'enfouissement.

Le réseau d'électricité est géré par le syndicat d'électrification du Nord-Marmande.

- Les ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères, géré par la communauté des communes du Pays de Lauzun, se fait deux fois par semaine. A noter qu'il existe un point de tri sélectif sur la commune de Miramont.

—





Vue du bourg de Saint-Pardoux



Panorama du village



Entrée du Bourg sur la R.D. 933

Les paysages de la commune de St-Pardoux-Isaac sont classés par le « Guide Paysage et Urbanisation » dans le groupe des paysages des douces collines de terrefort, le bourg étant classé dans la catégorie sans centralité.

1.5.1. Secteurs agricoles

Les espaces ruraux dominent le territoire communal sur toute la partie Centre et Est où prédominent les cultures céréalières et les surfaces fourragères. L'espace viticole est quasiment inexistant. La monoculture est le type d'exploitation principal.



1.5.2. Secteurs inondables

Les zones inondables sur la commune de Saint-Pardoux se trouvent au Sud-Ouest au niveau de la limite communale avec Miramont, limite caractérisée par la Dourdenne. On voit, en annexe, sur la carte des zones inondables de la Dourdenne, que dans le périmètre d'études, la limite s'étend jusqu'à une distance de 100m à partir du lit mineur. Cette zone inclut les deux premières rangées de maisons de la partie d'habitat regroupé sur le coteau de Toubens, séparées par la rue Daniel Roux.

1.5.3. Secteurs sylvicoles

On trouve des petits bois de feuillus le long du ruisseau du Siorac mais le bois le plus important se situe au Nord de Toubens. A noter qu'avec une superficie de moins de 40ha, les secteurs sylvicoles représentent à peine plus de 5% du territoire communal et que les parcelles boisées les plus représentées sont les peupleraies.

1.5.4. Secteurs bâtis

- **Le bourg de Saint-Pardoux**

De par sa situation, il est situé sur une hauteur et entre le coteau de Toubens et les zones d'habitat diffus de la commune. Le bourg constitue un pôle important du village : tous les bâtiments publics y sont regroupés (mairie, école ainsi que la nouvelle salle des fêtes au style moderne). Des parkings bien aménagés et l'absence de lignes électriques aériennes donnent une impression de dégagement à l'ensemble, tandis qu'en face un agréable lotissement lui donne toute sa vie.



Bourg de Saint-Pardoux

- **La zone d'activités**

Une zone d'activités économiques de la communauté de communes du Pays de Lauzun s'est installée sur le territoire communal à l'arrière des zones d'habitat situées sur les quartiers de la gare et du lieu-dit « Lagrange ». La desserte depuis la RD n°933 permet un accès rapide et laisse augurer un développement commercial favorable de la zone.



Commerces de la zone d'activité



Grandes et moyennes surfaces de la Z.A.

- **Le coteau de Toubens**

C'est la zone de la commune où l'habitat est le plus dense. Elle est située de l'autre côté de la RD n°933 par rapport à la zone d'activités. Les habitations, qui sont toutes de construction récente sont regroupées dans une dizaine d'îlots contenant chacun une vingtaine de maisons. Les voies de communication sont constituées de rues qui se coupent perpendiculairement.



Zone des lotissements du coteau de Toubens

- **Le hameau d'Isaac**

Il est situé au Nord-Est du bourg de Saint-Pardoux : on y accède par une voie communale. A l'entrée, l'église accueille les visiteurs qui aperçoivent ensuite les autres constructions du hameau.



- **L'habitat diffus**

Mis à part le bourg, le coteau de Toubens et le long des deux routes départementales que sont la RD n°1 et la RD n°933, le reste de l'habitat est très dispersé sur Saint-Pardoux. Il est essentiellement constitué d'exploitations isolées qui se répartissent sur la partie Centre et Est de la commune d'une façon équilibrée.



1.6. Les servitudes d'utilité publique et les contraintes diverses

1.6.1. Les servitudes d'utilité publiques

Les servitudes d'utilité publique sont annexées au présent rapport. (voir annexe 1a : *Plan des servitudes d'utilité publique* et annexe 1b : *Inventaire des servitudes d'utilité publique*)

Une servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non-domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau (A4) concerne les ruisseaux de la Dourdenne, de Canteranne et Baysse.

Une servitude pour la pose des canalisations publique d'eau potable et d'assainissement (A5) est instituée sur l'ensemble de la commune.

Une servitude relative à l'établissement des canalisations électriques moyenne tension (I4B) est instituée sur l'ensemble de la commune.

1.6.2. Les contraintes diverses

Une carte des contraintes liées aux zones de **vestiges archéologiques** et aux **installations classées** (Silos ESPERT SA) est fournie en annexe 2. Concernant les zones archéologiques, on notera que la liste présentée sur la carte n'est pas exhaustive : elle ne fait mention que des vestiges actuellement recensés ; 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 au crimes et délits contre les biens (article 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 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n°45-2092 du 13 septembre 1945.

Une carte des **zones inondables** de la Dourdenne est fournie en annexe 3.

La commune de St-Pardoux-Isaac figure sur la liste des communes énumérées à l'article 2 de l'arrêté préfectoral n°2003-246-3 du 03 septembre 2003 prescrivant l'élaboration d'un plan de prévention des risques **Retrait-Gonflement des argiles**. Une grande partie des dommages liés à ce phénomène pourrait être évitée, moyennant le respect de certaines dispositions constructives simples et peu coûteuses, mises en oeuvre de façon préventive. La liste des mesures applicables aux habitations individuelles lors de leur construction est à consulter au chapitre 2.3.

La commune, en application de l'arrêté préfectoral n°2003-198-7 en date du 17 juillet 2003, possède une voie classée en catégorie 3 en matière de **zone de bruits des transports terrestres** : la R.D. 933 est concernée sur des largeurs de secteurs de 100m, avec un profil de tissu ouvert (voir annexe 4).

1.7. Bilan

Evolution Socio-économique :

Une croissance démographique en chute constante.

Une population âgée.

Un taux de chômage très élevé.

Caractères prédominants de l'environnement :

Territoire vallonné.

Bourg situé sur une hauteur. Habitat dense au Sud-Ouest et diffus ailleurs.

Secteur agricole avec de nombreux taillis.

Eléments présentant un intérêt patrimonial :

L'église de Saint-Pardoux et celle d'Isaac.

Eléments paysagers notables :

Non significatifs.

2. LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, 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 ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

2.1. Principes généraux pour l'élaboration de la Carte Communale

Nous distinguons les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

De plus, sur l'ensemble du territoire communal, conformément à la loi Urbanisme et Habitat en date du 2 juillet 2003, les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole.

La délimitation des secteurs constructibles a exclu les zones présentant un caractère et une valeur écologique et paysagère : les zones humides (par exemple lieudit « Croix » au abords du ruisseau la Canteranne), les ripisylves préservant les berges de la Dourdenne, les ruisseaux et les espaces boisés existants. La volonté de maintenir à l'état naturel de telles zones remarquables peut constituer, outre la conservation d'un patrimoine écologique, une valorisation de la commune : intérêt esthétique et récréatif, intérêt pour la chasse comme zone de repeuplement, préservation durable de la faune et de la flore locale.

2.2. Les secteurs constructibles

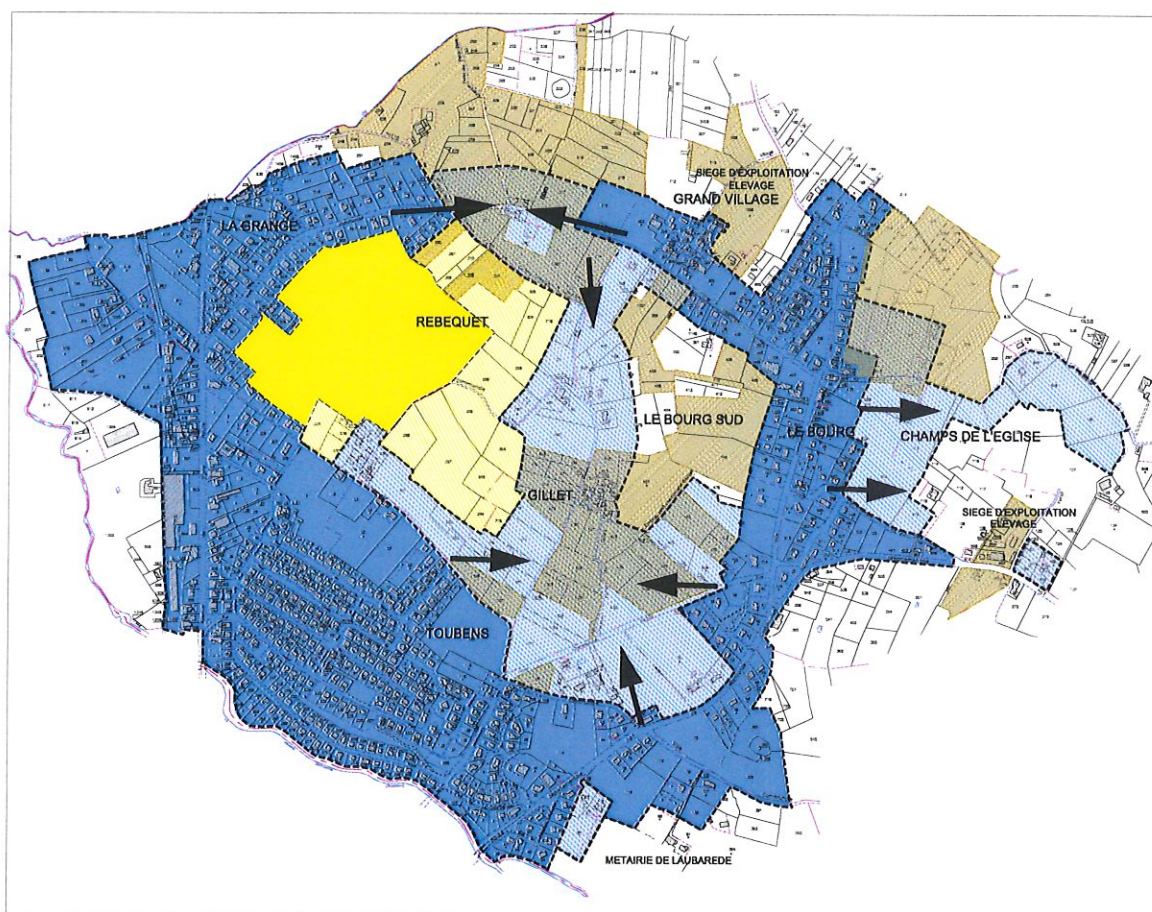
2.2.1 Le Bourg – Le Coteau de Toubens

La zone définie constructible au P.O.S. révisé en 1990 offre aujourd'hui très peu de terrains disponibles à la construction nouvelle. Une ouverture plus large de ce secteur permettra d'accueillir les arrivants éventuels : pour cela, il est proposé le bouclage de la zone en joignant le bourg au lieudit « la Grange » par la Voie Communale n°201 et le remplissage de la zone centrale au lieudit « Gilet » tout en préservant l'exploitation agricole de « Bourg-Sud ».

Une part importante de cette zone centrale est réservée à l'activité commerciale. (c.f. §2.2.2)

Un second secteur est ouvert à l'urbanisation : Proche du centre administratif, cette zone est située à l'est du bourg, derrière l'église, au sud de la Voie Communale n°102. L'objectif est ici d'étoffer à terme le bourg.

Ces 2 secteurs sont aujourd'hui desservis par un maillage de Voies Communales (VC n°201, VC n°104, VC n°109, VC n°101, VC n°123 ...). Cependant, la commune devra vraisemblablement réaliser des voies complémentaires et des extensions de réseaux (ou veiller à préserver la possibilité de réalisation de celles-ci) peut-être par le biais de participations des riverains, dans le but d'éviter un habitat en bande le long des voies existantes.

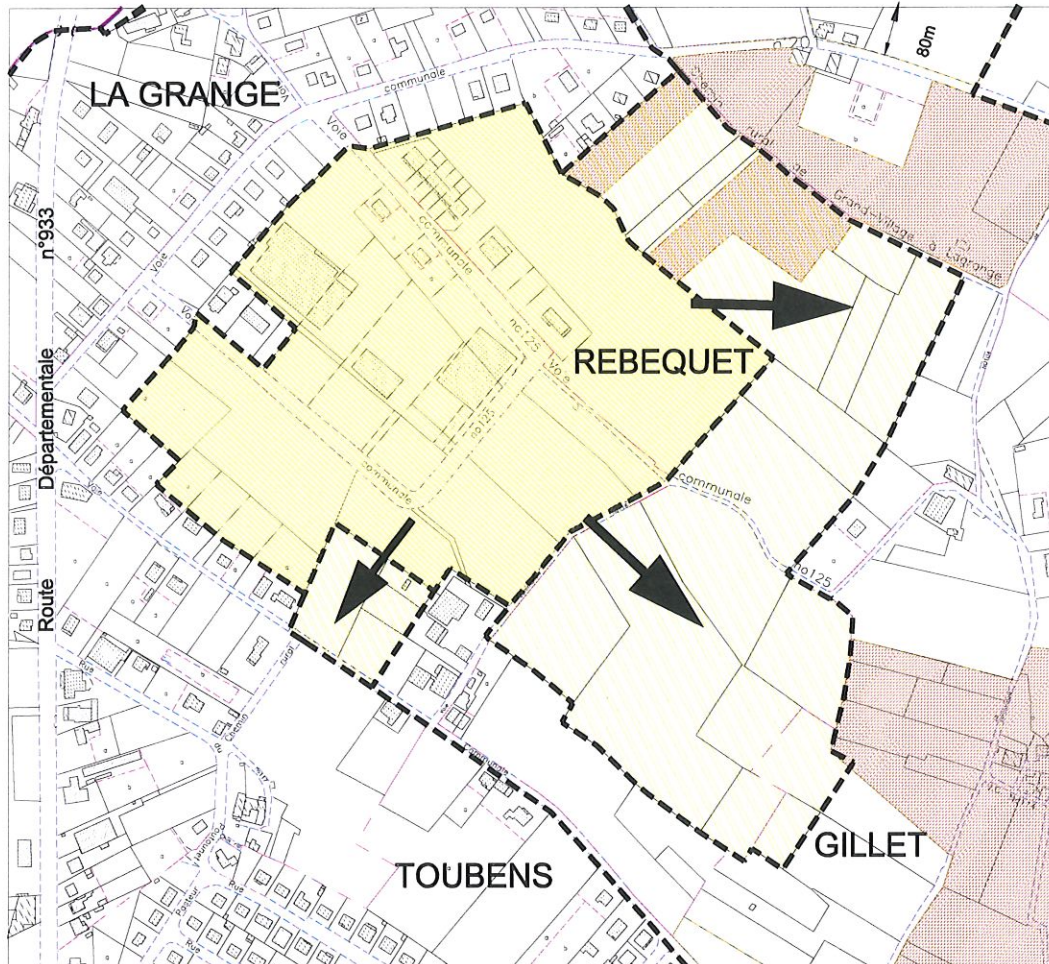


LEGENDE:




Zones constructibles POS révisé 1990 à vocation d'habitation	Zones constructibles POS révisé 1990 à vocation d'activité
Extension des zones constructibles à vocation d'habitation	Extension des zones constructibles à vocation d'activité
Exploitations agricoles	

2.2.2 La Zone d'Activité

La troisième et dernière tranche des travaux de la zone d'activité existante est aujourd'hui réalisée et quelques terrains sont disponibles à la vente. Dans l'optique de l'extension de la zone, la municipalité souhaite réserver de nouveaux terrains pour recevoir de l'activité et des services. Cette extension se fait naturellement vers l'Est en continuité de l'existant.

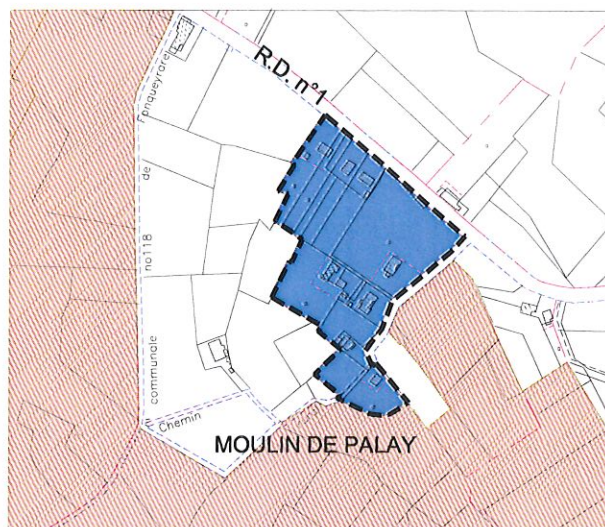


LEGENDE:

-  Zones constructibles POS révisé 1990 à vocation d'activité
-  Extension des zones constructibles à vocation d'activité
-  Exploitations agricoles

2.2.3 Le Moulin de Palay

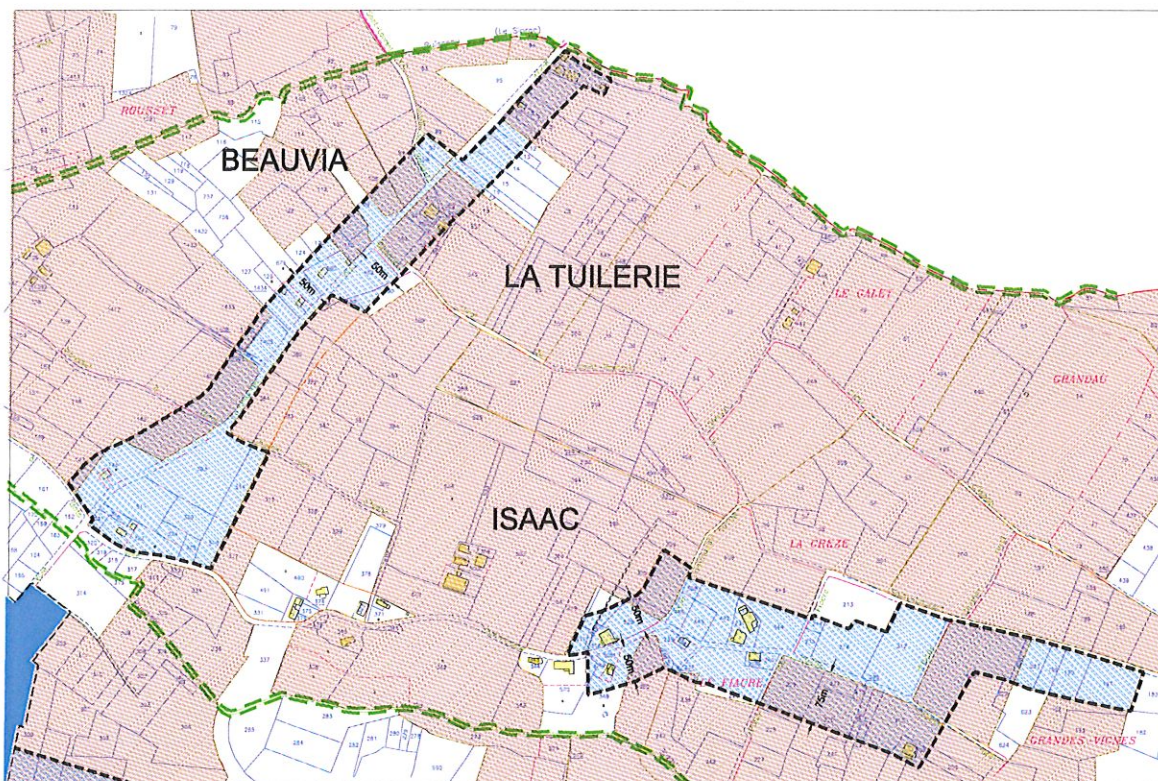
Cette zone, déjà inscrite dans les zones constructibles du P.O.S. de 1990, est maintenue dans le zonage de la présente Carte Communale. La municipalité ne souhaite pas étendre ce secteur situé en bordure de la Route Départementale n°1 sur laquelle les accès sont déconseillés et d'autre part souhaite préserver l'activité agricole environnante.



LEGENDE:	
	Zones constructibles POS révisé 1990 à vocation d'habitation
	Extension des zones constructibles à vocation d'habitation
	Exploitations agricoles

2.2.4 Isaac – Route d'Agnac

Une rupture d'urbanisation est volontairement créée entre le bourg et ces 2 zones afin de préserver le caractère agricole des parcelles concernées, dans le respect de la disposition de l'article L121-1 Alinéa 1. De la même façon, l'ouverture à l'urbanisation est parfois cantonnée à un seul coté des voies de desserte.



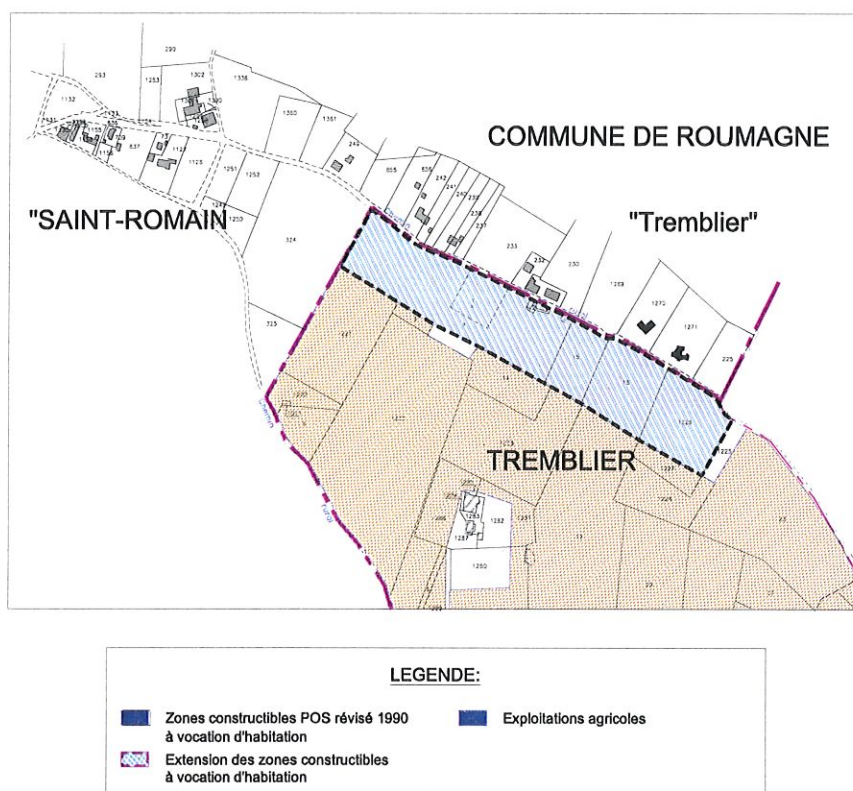
Ces hameaux partiellement urbanisés sont situés au Nord-est du bourg. Les nouvelles constructions pourront s'établir en remplissage le long des Voies Communales. D'un point de vue écologique, l'assainissement individuel est réalisable avec rejet au fossé. Il sera donc souhaitable de privilégier une superficie minimale de 2000m² pour limiter le nombre de rejet.

2.2.5 Tremblier – Saint-Romain

Situé à l'écart du village, à l'extrémité Nord de la commune, ce secteur est limitrophe de Roumagne, urbanisé dans cette zone depuis le hameau de Saint-Romain.

L'ouverture à la construction sur une bande au sud de la Voie Communale est facilitée par la présence des réseaux (hormis assainissement collectif) et ne réduit pas l'activité agricole du secteur.

Sur cette zone aussi, l'assainissement individuel nécessite d'envisager une superficie minimale de 2000m².



2.3. Modalités d'application du règlement national d'urbanisme, recommandations architecturales et paysagères

Dans le respect de quelques règles simples en matière d'intégration dans le paysage, au regard de l'application du R.N.U. et notamment des articles R.111-1 à R.111-21.

D'une manière générale, le précepte de base est le suivant :

- L'architecture rurale doit revêtir une très grande simplicité.
- Elle doit respecter les principes d'intégration au site.

Recommandations applicables au réaménagement des constructions anciennes :

- Conserver la volumétrie et l'aspect général.
- Respecter les dimensions des percements..
- Respecter l'équilibre des ouvertures sur les façades.
- Respecter la mise en œuvre traditionnelle des enduits ou rejointoiements.
- Respecter la couleur et la nature des matériaux existants.
- Préserver les plantations faisant partie du patrimoine local.
- Privilégier les haies vives (éviter les haies de thuyas et lauriers) .

Recommandations applicables aux constructions nouvelles :

- *Implantation : Articles R.111.3.1, R.111.5, R.111.16, R.111.18, R.111.19, R.111.20 et R.111.24.*
 - Exclure les mouvements de terre trop importants et limiter les travaux de déblais et remblais du sol sur les parcelles.
 - Eviter les accès perpendiculaires à la voie publique en présence de fort talus et inclure une marge de recul par rapport à la voie publique pour éviter un effet de surplomb.
 - Privilégier les accès communs.
- *Volume : Article R.111.21.*

Privilégier les formes simples, sans décrochements inutiles.
- *Hauteur :* harmoniser au mieux avec les constructions existantes.
- *Ouvertures :* Privilégier les ouvertures plus hautes que larges.
- *Annexes :* Intégrer, si possible, les annexes au volume de la construction principale et à défaut, regrouper les annexes à un bâtiment de même aspect que la construction principale.
- *Clôtures :* Discrètes et constituées d'un muret, d'un grillage ou d'une haie vive d'essences locales. Eviter les matériaux étrangers à la pratique locale.
- *Toitures : Article R.111.21.*
 - Privilégier les tuiles de couleur en harmonie avec les toitures anciennes (tons panachés ou vieillis).
 - Limiter les décrochements .
 - Exclure les toitures terrasses.
 - Prévoir des pentes de toiture allant de 35% à 45%.
- *Coloration :* Privilégier les enduits teintés dans la masse par l'utilisation des sables naturels ou de colorants à base d'ocre ou d'oxyde ; proscrire les enduits de couleur. Privilégier les tons blancs ou pierre. Respecter les couleurs traditionnelles du pays pour les menuiseries.

Mesures complémentaires applicables dans les zones sensibles du Plan de Prévention des Risques (PPR) lié au Retrait-Gonflement des argiles : (liste non exhaustive)

- *Approfondissement des fondations à 0.80m.*
- *Etude de sol de type G0 + G 12*
- *Arrachage d'arbres plantés trop près des constructions*
- *Réalisation des tranchées anti-racines*
- *Points souples au niveau des canalisations EU-EP*
- *Trottoir étanche autour des bâtiments*
- *Points de rupture lors d 'extension de bâtiments*
- *Pas de pompe dans un puits situé à moins de 10m d'une habitation*

3.ANNEXES

Sommaire

- 1. a *Plan des servitudes d'utilité publique*
- 1. b *Inventaire des servitudes d'utilité publique*
- 2. *Carte des contraintes (Vestiges archéologiques et installations classées)*
- 3. *Carte des zones inondables*
- 4. *Classement au titre du bruit des infrastructures de transports terrestres.*
- 5. a *Plan d'étude du schéma directeur d'assainissement (SESAER)*
- 5. b *Conclusions de l'étude des sols par SESAER (Extraits)*