

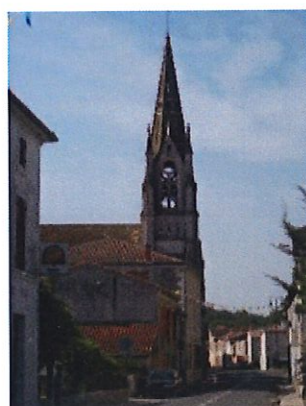
DEPARTEMENT DE LOT ET GARONNE

Arrondissement de Nérac

Canton de Casteljaloux

**MAIRIE DE
VILLEFRANCHE-DU-QUEYRAN**

47160



CARTE COMMUNALE

PIECE N°1/2

*Commune de
Villefranche-du-Queyran*

RAPPORT DE PRESENTATION



novembre 08

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
I PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	7
II DONNEES ET PREVISIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES	10
A. LA DEMOGRAPHIE	10
1. L'évolution de la population.....	10
2. L'âge de la population.....	10
3. La population active.....	11
B. LE PARC DE LOGEMENT	12
1. Les types de logement.....	12
2. L'époque de construction des résidences principales	13
3. La perte du nombre de personnes par foyer	13
C. LES GENS DU VOYAGE	14
D. LES ORGANISMES INTER-COMMUNAUX.....	14
E. LES EQUIPEMENTS PUBLICS	15
1. Les équipements de superstructure.....	15
2. Les équipements publics de gestion de l'eau et des déchets.....	15
a) L'eau potable et la lutte contre l'incendie.....	15
b) L'assainissement	16
c) Le traitement des déchets ménagers	17
3. Les équipements de transports.....	17
4. Autres réseaux, équipements publics ou d'intérêt général	18
F. LES DONNEES ECONOMIQUES	19
1. L'emploi.....	19
2. Les activités économiques.....	19
a) Les activités agricoles.....	19
b) Les activités commerciales, artisanales, industrielles et de services.....	22
c) Les activités touristiques.....	22
III ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	23
A. LA STRUCTURE GEOMORPHOLOGIQUE.....	23
1. La topographie et le paysage.....	23
2. Les milieux humides	25
B. LES RISQUES ET LES NUISANCES.....	25
1. Les risques naturels.....	25
a) Inondation - Coulées de boues	25
b) Aléa argile et mouvements de terrain.....	26
c) Le risque feux de forêts.....	26
2. Le risque lié à la circulation routière.....	26
3. Les risques technologiques et les nuisances	26
C. LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI	27
1. Sites naturels, espaces sensibles et remarquables.....	27
2. Patrimoine bâti et sites archéologiques.....	28
D. L'OCCUPATION DU SOL	32
1. La zone agricole	32
2. Les boisements naturels et les plantations.....	32
3. L'habitat.....	34
a) Le village de Villefranche-du-Queyran et ses extensions	34
b) Le bâti diffus ou groupé.....	37

IV PROJET DEMOGRAPHIQUE ET CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES	38
A. LE PROJET DEMOGRAPHIQUE : VISER 450 HABITANTS EN 2018	38
B. LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL	38
1. <i>Renforcer la bastide de Villefranche-du-Queyran en préservant son écrin paysager</i>	39
2. <i>Développer le hameau de Larbès</i>	39
3. <i>Préserver l'agriculture dont les zones d'élevage</i>	40
4. <i>Préserver l'environnement naturel et bâti</i>	40
C. LES ZONES CONSTRUCTIBLES	40
1. <i>« Prolonger » la bastide</i>	42
2. <i>Conforter le secteur de Bompas</i>	45
3. <i>Etoffer le hameau de Larbès</i>	47
V EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	51
A. SUR LA DEMOGRAPHIE ET LA GESTION DE L'ESPACE	51
B. SUR L'AGRICULTURE EN PARTICULIER ET L'ECONOMIE EN GENERAL	52
C. SUR LES PAYSAGES ET LE MILIEU NATUREL	52
D. SUR LE PATRIMOINE	53
E. SUR LES NUISANCES ET LES RISQUES	54
VI DROIT DE PREEMPTION URBAIN.....	56
VII ELEMENTS DU PAYSAGE.....	57
VIII BIBLIOGRAPHIE	59
IX ANNEXES	60
A. CARTE DIAGNOSTIC	60
B. SCHEMA COMMUNAL D'ASSAINISSEMENT (EXTRAITS)	61
C. CONTRAINTES.....	64
D. SERVITUDES	65

PREAMBULE

La commune de Villefranche-du-Queyran ne dispose pas de document d'urbanisme, l'ancien MARNU étant arrivé à échéance depuis très longtemps.

L'élaboration d'une carte communale a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 6 avril 2006.

Ce document d'urbanisme est destiné à créer des zones constructibles et répondre ainsi à la demande de nombreux constructeurs potentiels, susceptibles notamment de contribuer au développement économique de la commune.

Par ailleurs, l'élaboration de la carte communale de la commune de Villefranche-du-Queyran est l'occasion de rappeler les termes du premier article du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Art. L. 110

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite Loi SRU) modifie le régime juridique de la carte communale qui acquiert alors les attributs d'un document d'urbanisme. Désormais pérenne, elle permet la décentralisation des autorisations d'occupation des sols.

La carte communale a pour objet de préciser les modalités d'application de l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme. Cet article renvoie au « règlement national d'urbanisme » : les règles de localisation, desserte d'implantation, ...

Les articles L. 124-2 et R. 124.3 du Code de l'Urbanisme définissent le principe de zonage, et différencie deux types de secteurs :

- constructible : secteurs où les constructions sont autorisées,

- non constructible : les secteurs 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.

Structure de la carte communale

LE RAPPORT DE PRESENTATION

- Etat initial de l'environnement et prévisions de développement
- Explication des choix retenus
- Incidences de la carte sur l'environnement



LE(S) DOCUMENT(S) GRAPHIQUE(S)

- Délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées
- Indication des secteurs réservés aux activités
- Délimitation des secteurs où la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

I PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

La commune de Villefranche-du-Queyran se situe à l'ouest du département du Lot-et-Garonne. Elle fait partie du canton de Casteljaloux et de l'arrondissement de Nérac. Elle est localisée à 13 km de Casteljaloux, 14 km de Tonneins, 8 km de Damazan et 30 km de Nérac.

Elle est entourée par les communes de Puch-d'Agenais et Saint-Léon à l'est, Caubeyres au sud, Leyritz-Moncassin et Anzex à l'ouest et Razimet sur la pointe nord. Villefranche du Queyran adhère à la Communauté de Communes du Val de Garonne depuis 2005.

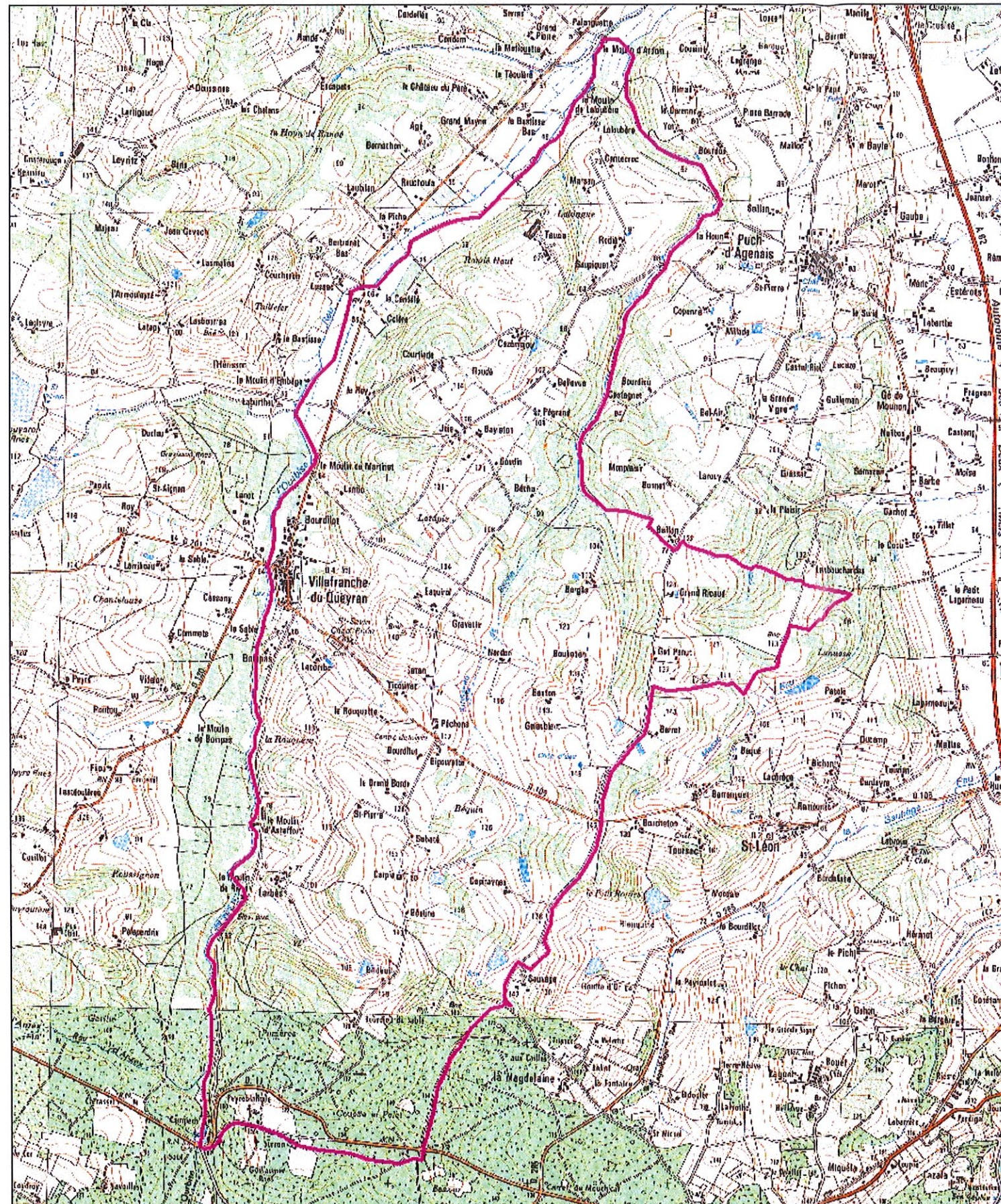
Le territoire communal s'intègre à l'unité paysagère « Les coteaux bordure des Landes » (cf. Guide paysage et urbanisation de la DDE du Lot-et-Garonne rédigé par l'Agence Folléa). Ses nombreuses collines sont parfois habillées de vignes, souvent de boisements et généralement emblavées en grandes cultures. Une amorce de la forêt des plateaux et du massif landais tend à occuper le sud de la commune.

Le village de Villefranche est un village de bas de pente. C'est aussi une bastide fondée par les anglais en 1271.



Une première phase de travail a consisté à élaborer un constat de la situation actuelle. Il est précisé que l'analyse du site a été effectuée à partir d'une prise de connaissance de l'ensemble des études, des documents accessibles au public et d'une visite de terrain établie depuis les espaces publics ou ouverts au public. Dans la mesure où il n'est pas autorisé d'investir les espaces privés, une part d'inconnu subsiste quant à ce que peuvent receler ces terrains, notamment du point de vue de l'environnement, du patrimoine bâti ou écologique et du paysage.

Dans une deuxième phase, le conseil municipal a défini des orientations de développement de la commune, cohérentes avec les atouts et contraintes identifiées. Des avis techniques émis par les administrations et les organismes concernés ont amené à réviser le projet de zonage envisagé en premier lieu par les élus ; il en a résulté la délimitation de zones constructibles qui sont présentées dans la deuxième partie de ce document.



Carte de situation
Commune de Villefranche du Queyran
Echelle 1/30000



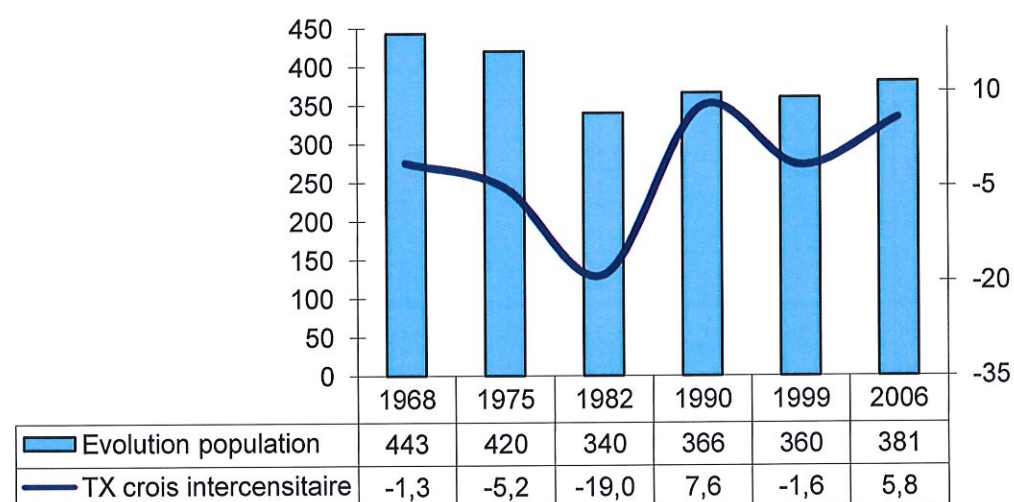
II DONNEES ET PREVISIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

A. LA DEMOGRAPHIE¹

1. L'évolution de la population

Après une baisse importante dans les années 70, la population s'est stabilisée (Sources : Recensements de l'INSEE, porter à connaissance). On assiste depuis 1999 à une croissance démographique assez prononcée. La population de Villefranche-du-Queyran ayant atteint les 381 habitants en 2006.

L'évolution de la population



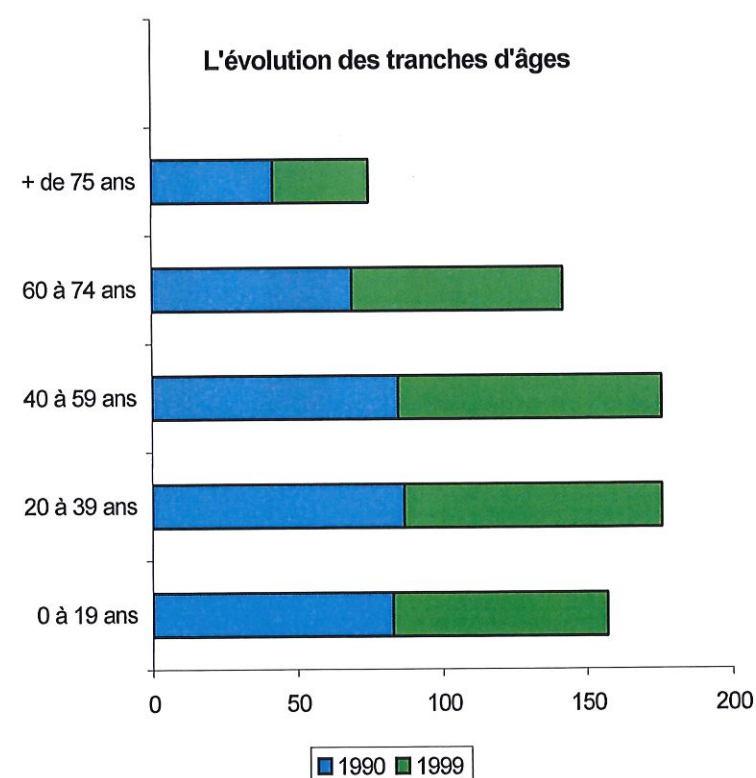
2. L'âge de la population

Avec près du quart de la population, les tranches d'âges des 20 à 39 ans et des 40 à 59 ans étaient les plus représentées sur la commune en 1999 comme en 1990.

Pour les autres tranches d'âges, les proportions restent comparables entre ces deux dates.

Entre 1999 et 2006, la part des 40 à 59 ans augmente au dépend des plus jeunes.

L'évolution des tranches d'âges



¹ Source : Recensements de l'INSEE

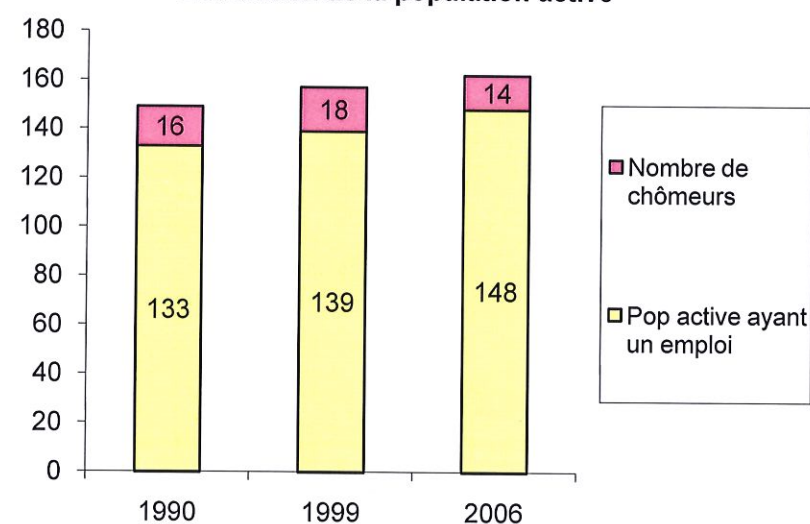
3. La population active

Le niveau de population active augmente légèrement de 1990 à 1999 avec respectivement 149 et 157 actifs. La part des salariés diminue comme la proportion des actifs travaillant sur le territoire communal. Elle passe de 50 % des actifs occupés à 45 %.

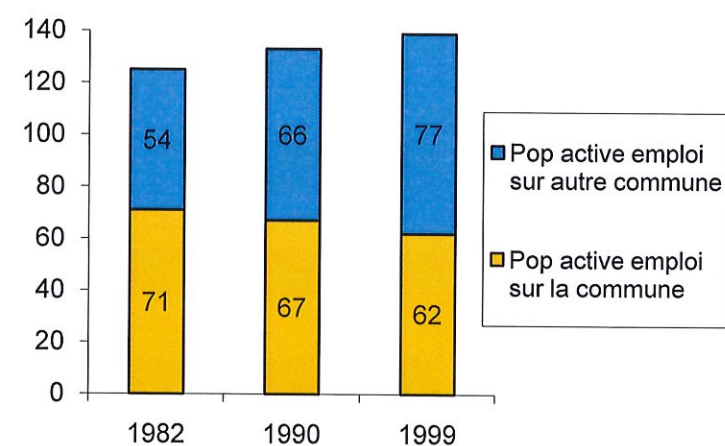
Pour 2006, la population active suit de peu l'évolution générale de la population en augmentant de plus de 4,4 % (+5,8 % pour la population sans double compte).

Le taux de chômage diminue (de 11,5 % à 8,7 %).

L'évolution de la population active



L'évolution du lieu de travail de la population active ayant un emploi

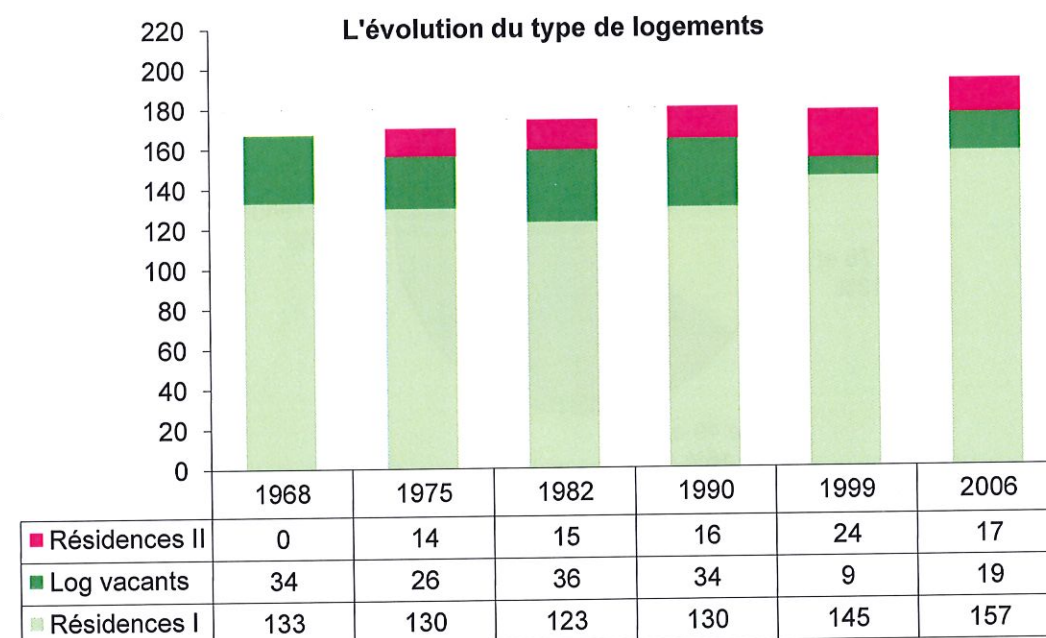


B. LE PARC DE LOGEMENT

1. Les types de logement

Après une baisse du nombre total de logements due en particulier à la diminution du nombre de résidences principales, le parc de logements s'enrichit à nouveau dans les années quatre-vingt et quatre-vingt-dix tandis que le nombre de logements vacants diminue (Source : Recensements de l'INSEE).

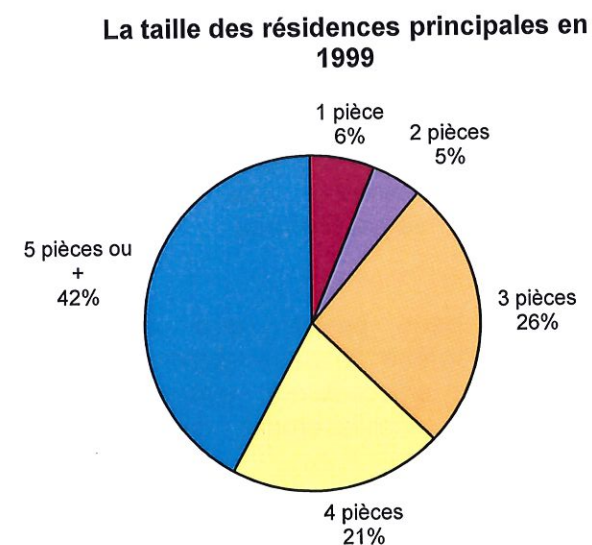
Pour 2006, l'augmentation du nombre de résidences principales est, en proportion, plus importante que la hausse du niveau de population (+8,3 %) ; en effet, le nombre de personnes par foyers diminue.



Le parc de logements se compose presque uniquement de maisons individuelles (9 appartements recensés en 2006) dont près des trois quart sont occupés par leurs propriétaires. La commune dispose de deux logements sociaux (un public, un privé).

Les logements sur la commune sont en majorité de grande taille (plus de 4 pièces).

Le nombre moyen de pièces en 2006 est de 4,8 contre 4,3 en 1999.



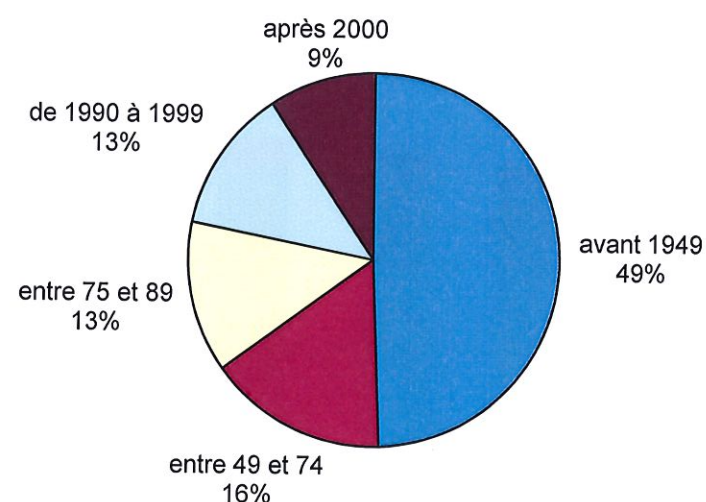
2. L'époque de construction des résidences principales

Avec les récentes constructions réalisées depuis 2000, la part des logements anciens (antérieurs à 1948) n'est plus majoritaire ; elle est passée de 53 % à 49 %.

Dix huit logements ont été commencés de 2000 à 2006, dont 6 en 2005 (Source : SDATEL). On compte une moyenne de **2,6** logements commencés par an.

Un projet de lotissement de 10 à 12 lots est lancé sous l'égide de la Communauté de Communes Val de Garonne. Deux lots seraient réservés à Habitatlys en vue de la réalisation de 4 logements sociaux.

Epoques de construction des résidences principales



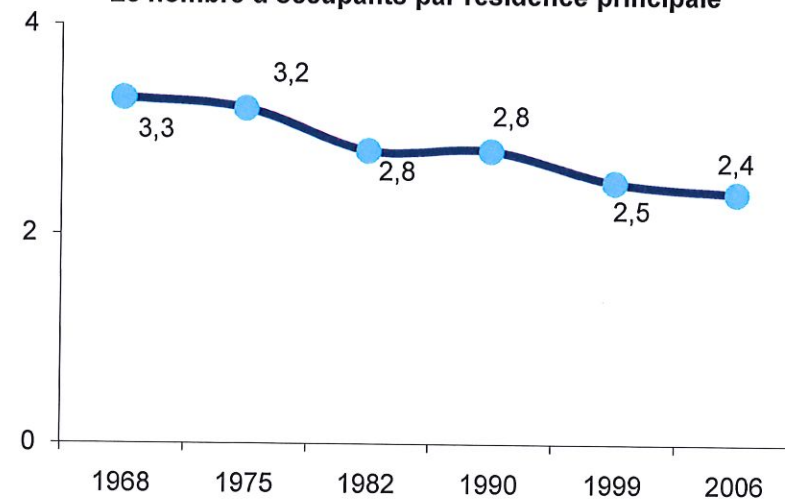
3. La perte du nombre de personnes par foyer

Le nombre de personnes par foyer n'a pas cessé de diminuer au cours des décennies passées. Le desserrement des foyers s'explique, entre autres, par le vieillissement de la population et le départ des enfants majeurs, le fait que la cohabitation de plusieurs générations dans un même foyer soit plus rare aujourd'hui, l'augmentation de la proportion des foyers mono-parentaux...

En 1999, le Lot-et-Garonne comptait une moyenne de 2,3 personnes par foyer et la France 2,4 contre 2,5 personnes à Villefranche-du-Queyran. En 2006, on comptait une moyenne de 2,4 personnes par ménage.

On peut penser que ce phénomène de décohabitation ira en s'accroissant, renforcé par le vieillissement de la population.

Le nombre d'occupants par résidence principale



D. LES ORGANISMES INTER-COMMUNAUX

Structures	Compétences
Communauté de Communes du Val de Garonne	Economie, tourisme, aménagement de l'espace, voirie, déchets, logement et cadre de vie...
Syndicat Intercommunal Syndicat d'Electrification et d'Energie 47	Extension et renforcement du réseau électrique moyenne et basse tension
SIVOM de Castlejaloux	Extension et renforcement du réseau d'eau potable, assainissement Gestion du réseau d'eau potable, gestion et contrôle des systèmes d'assainissement individuel
SDIS	Défense incendie

A map of the Garonne river basin in the Lot-et-Garonne department. The river is shown in blue, flowing from the northwest to the southeast. A red line follows the river's course, and yellow lines represent other roads or boundaries. The map is divided into several colored regions: green for the northern and eastern parts, blue for the western and southern parts, and yellow for the central and eastern parts. The following municipalities are labeled on the map:

- SANT-MARTIN-PETIT
- MAUVEZIN-SUR-QUIQUE
- SAINT-BAZELLE
- BEAUPUY
- MAURMADE
- VIRAZEL
- MEUILLAN-SUR-GARONNE
- SANT-SALVEUR-DE-MEILHAN
- MARCELLUS
- GALLIAC
- SAINT-PIERRE-DU-BREUIL
- LOUVEVILLE
- GONTAUD-DE-HOULLEVET
- COCLIMONT
- FOURQUES-SUR-GARONNE
- TALLEBOURG
- FAUGEROLLES
- SAUZAN
- CAUMONT-SUR-GARONNE
- SENESTIS
- VOIES
- GRATELOUP
- LE-NAIS-D'AGENAIS
- LAGRUGNÈS
- TONNEINS
- CALONGES
- VILLETON
- VILLEFRANCHE-DU-QUIVRAN

14

E. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

1. Les équipements de superstructure

La commune a formé un regroupement pédagogique avec les communes de La Réunion, Anzex et Leyritz-Moncassin regroupant ainsi 75 élèves en 4 classes sur trois communes. L'école de Villefranche du Queyran accueille 32 élèves, dont 20 de Villefranche du Queyran dans deux classes. Les élèves bénéficient de la cantine municipale.



Pour le collège, la majorité des élèves de Villefranche-du-Queyran vont à Casteljalous, Lavardac ou Nérac, Pour le lycée, ils vont à Nérac ou Agen.

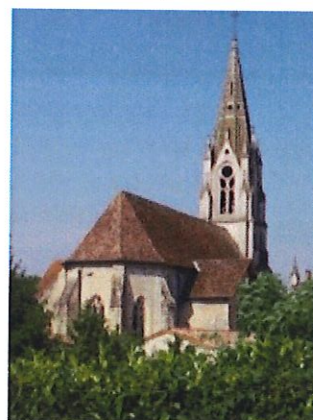
La commune emploie quatre personnes à temps partiel.

La salle polyvalente est située place Gambetta, elle peut accueillir 140 personnes.

Un terrain de basket, un terrain de tennis et un fronton de pelote basque ont été aménagés à Bourdillot Ouest.

L'église en activité est localisée place Gambetta. Le cimetière est situé le long de la RD n°108 à côté de la chapelle Saint-Savin. Sa capacité est suffisante.

La poste et la bibliothèque municipale se situent aussi sur la place Gambetta.



2. Les équipements publics de gestion de l'eau et des déchets

a) L'eau potable et la lutte contre l'incendie

La commune est alimentée par le SIVOM de Casteljalous ; le réseau est exploité en régie directe. L'ensemble des zones bâties de la commune est alimenté en eau potable.

Le réseau ne présente pas de problème particulier, le débit et la pression sont bons. Une portion du réseau de Saint-Savin à Bouheben va être rénové (consulter le Syndicat pour le plan des réseaux).

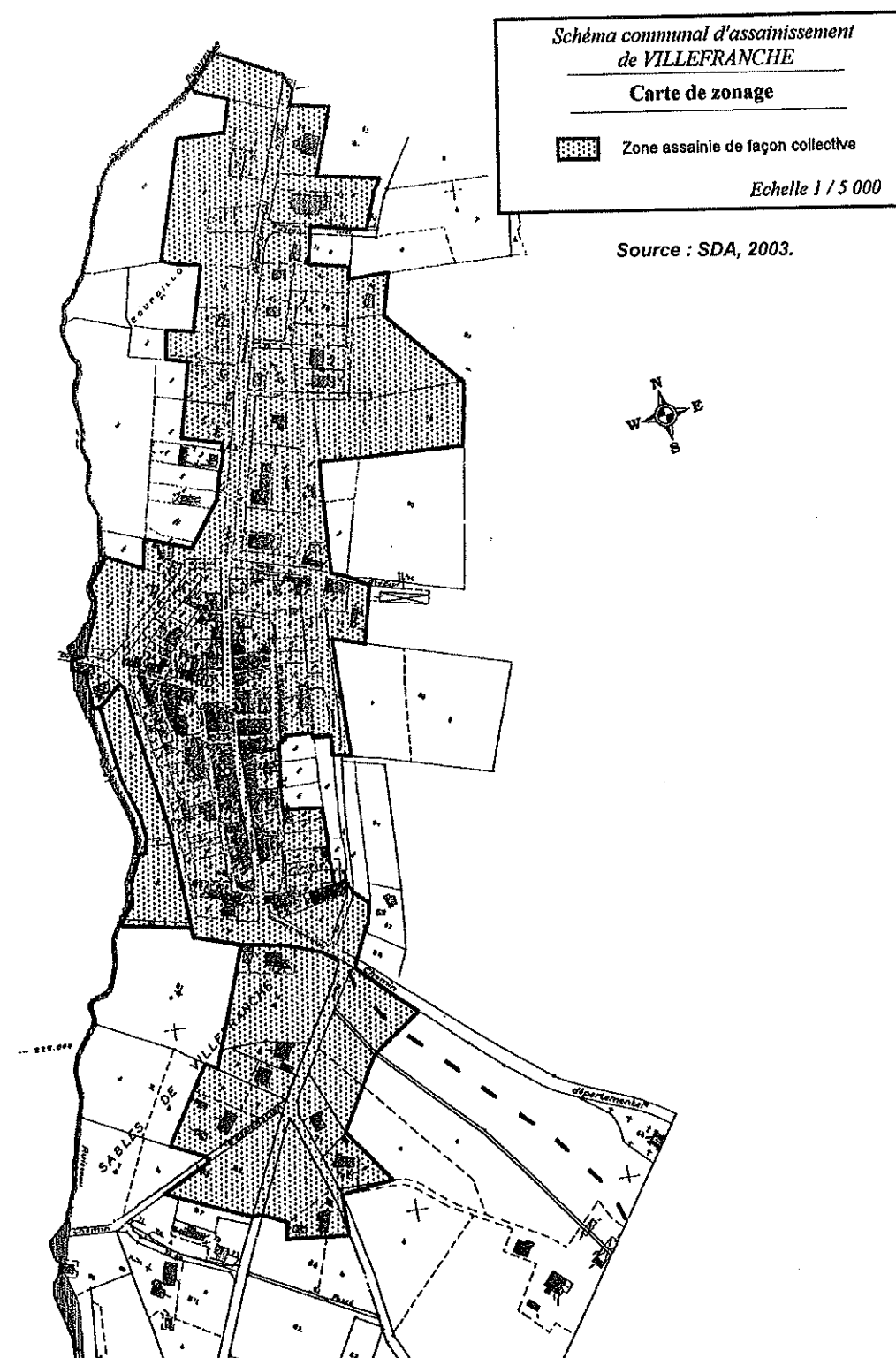
Six poteaux incendies desservent la commune (foirail, mairie, Bellevue, Bouheben, Lussac...).

b) L'assainissement

Le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune a été réalisé en 2003. Il propose un zonage en assainissement collectif au niveau du bourg, le reste du territoire étant concerné par de l'assainissement individuel. Le SDA sera mis en conformité avec le zonage de la carte communale.

La capacité de la station d'épuration serait de 500 EqH selon le projet arrêté en 2003. Sa localisation est prévue sur une parcelle libre au nord du bourg.

La gestion et le contrôle des systèmes d'assainissement individuel en place et projetés sont confiés au SIVOM de Casteljalous.



c) Le traitement des déchets ménagers

La compétence collecte et traitement des ordures ménagères est assurée par la Communauté de Communes Val de Garonne. Des bornes destinées au tri sélectif sont installées sur le foirail. Le ramassage des ordures ménagères restantes s'effectue une fois par semaine.

Les habitants de Villefranche-du-Queyran peuvent accéder aux déchetteries de la communauté de communes pour les encombrants, les produits inflammables ou dangereux, les huiles de vidange et batterie, les gravats, les ferrailles et les déchets verts, localisées à Marmande, Tonneins, Sainte Bazeille, Le Mas d'Agenais et Meilhan sur Garonne.

3. Les équipements de transports

Pour les trajets de la résidence au lieu de travail, l'essentiel des déplacements est assuré en véhicule individuel (plus de 70 %). 20% des actifs se déplacent à pied ou n'ont pas à se déplacer. Il n'y a pas de transport en commun sur la commune.

La commune est desservie par quatre routes départementales : la RD 108 d'intérêt départemental (réseau C) constitue une liaison rapide de Villefranche à Damazan, la RD 261 relie Villefranche à Casteljalous, la RD 120 va de Tombeboeuf à Anzex (réseau C) et au sud la RD 11 relie la D 655 et la RD 8 rejoignant ainsi Damazan à Casteljalous ; cette dernière conduit en quelques minutes les habitants de Villefranche-du-Queyran au péage de l'autoroute A 62.

Dénomination de la voie	Localisation	Année	Comptages véhicules/jour
RD 108	PR 2 + 500 (sur Villefranche-du-Queyran)	2000	927 v/j dont 32 poids lourds
RD 261	PR 5 + 600 (Anzex)	1998	893 v/j dont 32 PL
RD 261	PR 5 + 500 (Anzex)	2000	948 v/j dont 38 PL
RD 11	PR 3 +500 (sur Villefranche-du-Queyran)	2000	1301 v/j dont 135 PL

Source : SDRN

NB : On peut compter sur une augmentation annuelle de trafic de l'ordre de 2%.

Un réseau de voies communales et chemins ruraux maille le reste du territoire communal.

Les rues de la bastide, les voies communales et les chemins ruraux d'intérêt communautaire sont entretenus par la CCVG.

4. Autres réseaux, équipements publics ou d'intérêt général

La commune est traversée par une ligne Haute Tension de 63 KV Casteljaloux-Unet qui fait l'objet d'une servitude d'utilité publique I4.

De même, elle est traversée par une conduite de gaz Haute Pression (DN 200 Buzet sur Baïse-Anzex) faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique I3.

Le territoire communal est grevé par la servitude PT2 attachée au faisceau hertzien reliant Casseneuil et Villefranche du Queyran.

Les réseaux d'irrigation imposent une servitude de type A2.

La commune a l'ADSL depuis plus d'un an.

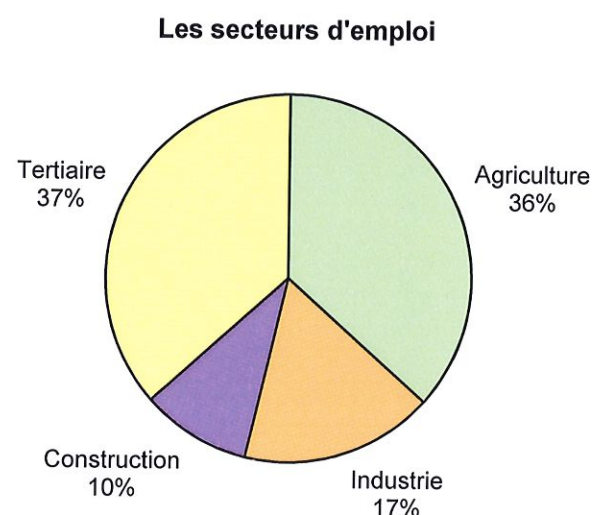
F. LES DONNEES ECONOMIQUES

1. L'emploi

Comme nous l'avons vu, 157 actifs vivent sur la commune de Villefranche-du-Queyran, en 1999 et 164 en 2006 (Source : INSEE).

Le secteur tertiaire occupe 37 % des actifs de la commune, l'industrie 17 % et l'agriculture encore 36 %.

Le secteur de la construction occupe 10 % de la population active.



2. Les activités économiques

a) Les activités agricoles

A Villefranche-du-Queyran, l'activité principale reste l'agriculture.

La surface agricole utile représente 50 % de l'espace communal (834 hectares). En 2000, la SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune représentait 852 ha, des agriculteurs de la commune travaillant quelques parcelles sur les communes voisines.

Les coteaux de Villefranche-du-Queyran sont occupés par des cultures céréalières, un peu de vigne et de maraîchage. On trouve cinq élevages sur la commune (canards prêts à gaver, porcs, poussinière, poules pondeuses).

Villefranche-du-Queyran a vu son nombre total d'exploitations diminuer de 27 % en 20 ans (37 exploitations en 1979 contre 27 en 2000). Parmi ces exploitations, on en comptait respectivement 27 et 22 de professionnelles¹.

Dans le même temps, la main d'œuvre employée en agriculture augmentait passant de 55 à 64 UTA².

¹ Exploitations dont la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 ha d'équivalent blé et où le nombre d'unité de travail annuel est supérieur ou égal à 0,75. Il ne s'agit pas d'exploitation permettant de faire vivre une famille.

² Unité de Travail Annuel.

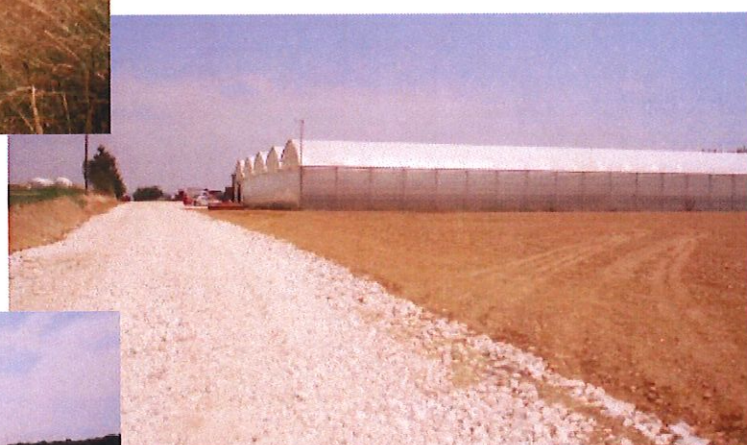
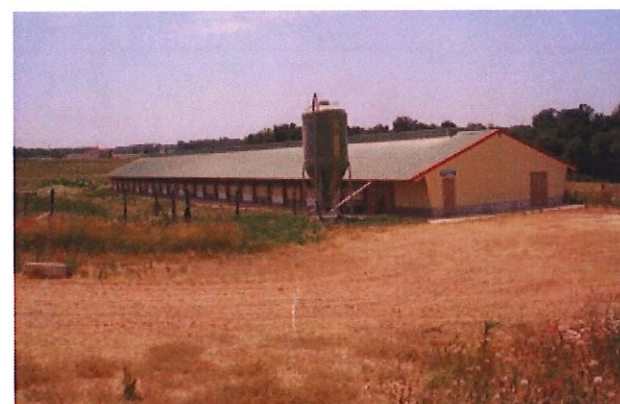
Le nombre d'UTA employées dans le secteur agricole comprend la main d'œuvre employée dans les entreprises de travaux agricoles et les CUMA. Selon ces mêmes statistiques, on comptait 24 chefs d'exploitation (ou co-exploitants) à temps complet sur la commune en 2000.

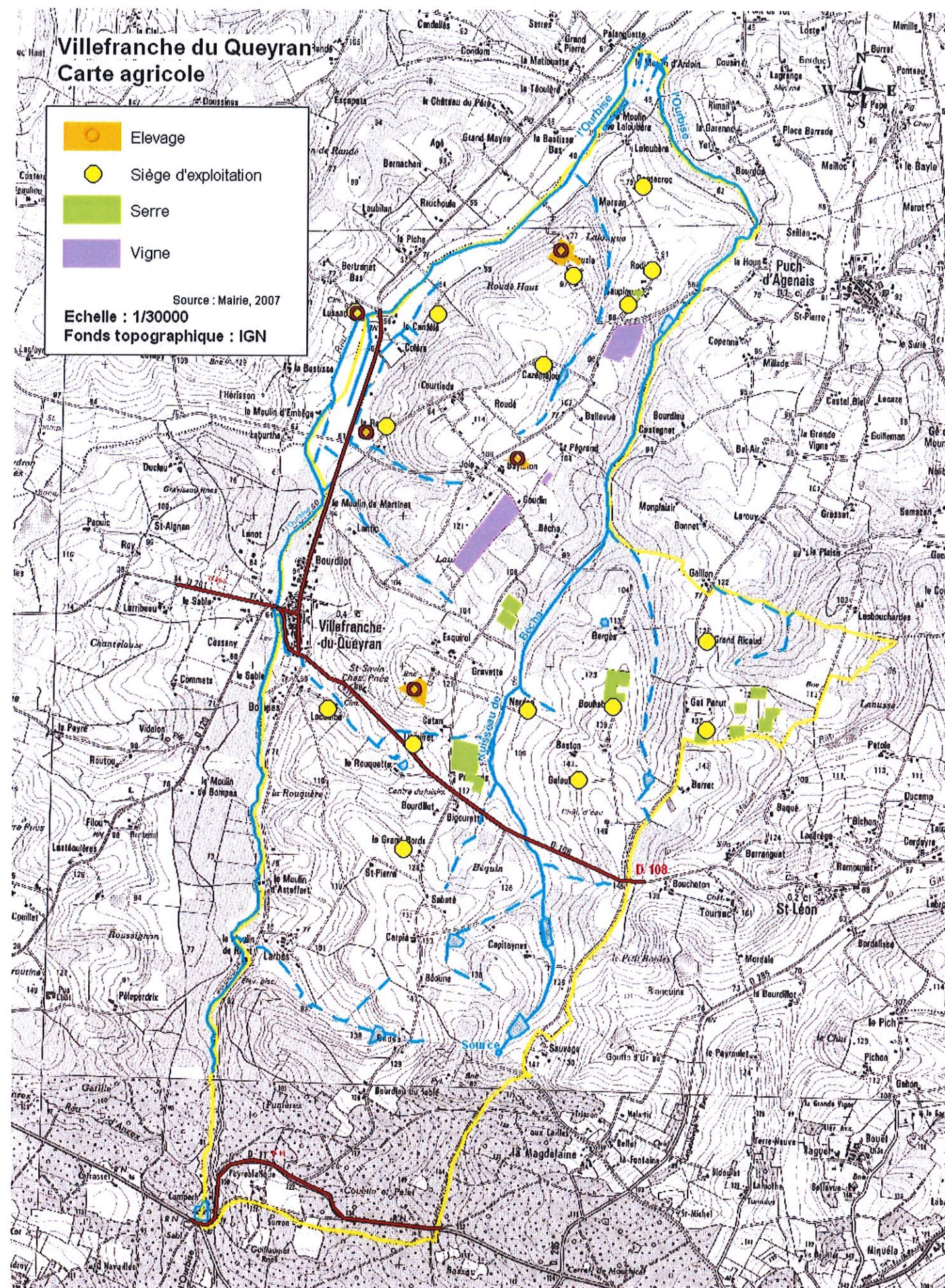
En 2007, la mairie a dénombré 17 exploitations ayant leur siège à Villefranche-du-Queyran et permettant le maintien d'une famille tout en assurant la mise en valeur d'une grande partie du territoire communal. Sur l'ensemble, une seule aurait des problèmes de succession dans les 5 ans.

Le territoire communal est concerné par l'aire d'appellation Côtes de Buzet. Pour Villefranche du Queyran, le périmètre de l'aire d'appellation AOC Buzet représente 735 ha, dont seulement 13 ha implantés en vigne. L'enjeu est donc limité pour un vignoble représentant au total 2 000 ha. Il reste important d'éviter le mitage et la déstructuration du vignoble ainsi que les conflits d'usage.

De même, la cohabitation des zones d'habitat et des élevages, ou des exploitations maraîchères doit être à éviter afin de limiter les risques de nuisances.

Le réseau d'irrigation de l'ASA du Queyran traverse la commune de Villefranche-du-Queyran.





b) Les activités commerciales, artisanales, industrielles et de services

Outre la poste, la commune dispose d'un multiple rural situé dans le bourg, place Gambetta, il fournit l'épicerie, le pain, les journaux, le gaz et a fusionné avec le bar tabac tout en assurant un service de restauration... Il y a trois autres restaurants sur la commune dont un au camping et un autre sur la base de loisirs.

A Bourdillot ouest, on trouve une petite zone d'activités accueillant un constructeur d'enrouleurs ainsi qu'un atelier de mécanique. Une entrepreneur en bâtiment habite le bourg. Un paysagiste (et espaces verts) est installé en campagne.



A Tauziat, le producteur d'œufs a atteint une échelle industrielle.

c) Les activités touristiques

Une base de loisirs (camping et bungalows) est aménagée à Bourdillot et un camping au Moulin de Campech (trois étoiles).



On trouve un gîte rural à Esquirol.

Un projet de trois chambres d'hôte est envisagé dans le bourg, il en existe déjà une.

L'Office de Tourisme du Val de Garonne fait la promotion des activités touristiques et du patrimoine sur la Communauté de Communes.

Des chemins de randonnées ont été repérés par le Conseil général.

III ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. LA STRUCTURE GEOMORPHOLOGIQUE

1. La topographie et le paysage

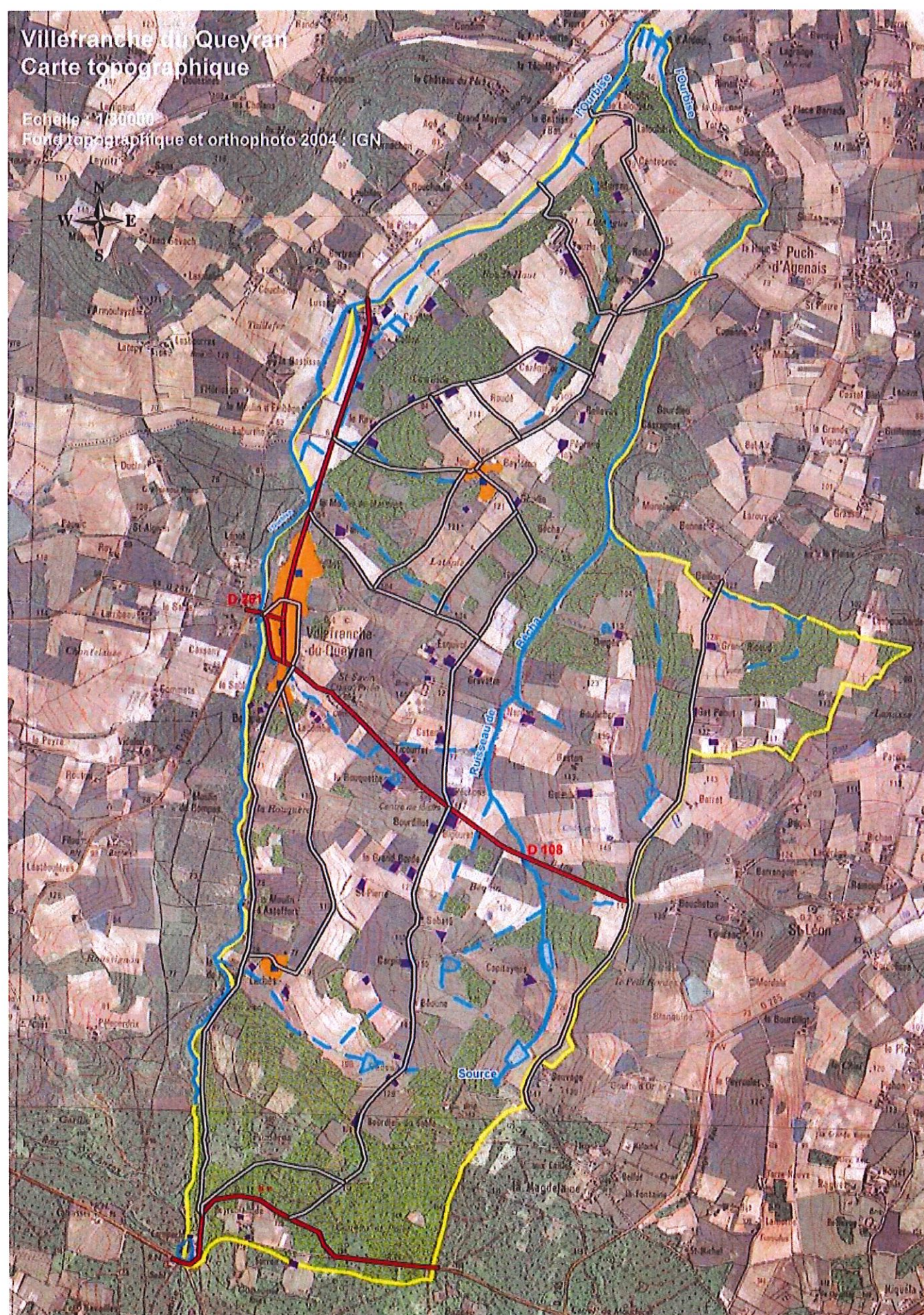
Le territoire communal s'intègre à l'unité paysagère « Les coteaux bordure des Landes » (cf. Guide paysage et urbanisation de la DDE du Lot-et-Garonne rédigé par l'Agence Folléa). Ses nombreuses collines sont parfois habillées de vignes, souvent de boisements et généralement emblavées en grandes cultures. Une amorce de la forêt des plateaux et du massif landais occupe le sud de la commune.

La bastide de Villefranche-du-Queyran s'étire le long de l'Ourbise, en fond de vallée.

Le point le plus bas semble être situé au moulin de Laloubère en bordure de l'Ourbise à environ 46 m d'altitude tout au nord de la commune. La vallée étroite n'excède guère 350 m de largeur. Le point le plus haut se situe en bordure de plateau au sud est du territoire communal.

Le maillage principal de la voirie suit un axe nord sud, longeant la plaine ou traversant les coteaux, pénétré par des liaisons d'est en ouest.





2. Les milieux humides

Plusieurs cours d'eau permanents ou temporaires naissent sur le territoire de Villefranche du Queyran avant de se jeter dans l'Ourbise. Ces cours d'eau sont entourés de boisements naturels tout comme l'Ourbise dans la moitié sud de la commune. L'Ourbise se jette dans la Garonne entre Nicole et Tonneins.



B. LES RISQUES ET LES NUISANCES

1. Les risques naturels

a) Inondation - Coulées de boues

La commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques ni par un atlas cartographique des zones inondables, toutefois, Villefranche du Queyran a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophes naturelles pour inondations et coulées de boues en janvier 1991 et février 1994.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations et coulées de boue	13/08/1990	13/08/1990	25/01/1991	07/02/1991
Inondations et coulées de boue	14/08/1993	14/08/1993	02/02/1994	18/02/1994
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Source : Prim.net

Les abords de l'Ourbise peuvent être sujet à des inondations. L'inondation la plus importante a eu lieu en 1977 et a concerné l'ensemble du bassin versant de l'Ourbise et en particulier les lieux-dits Laloubère et Pont de Lussac.

Le secteur du Moulin de Laloubère, au nord de la commune a connu des coulées de boues suite à un gros orage.

b) Aléa argile et mouvements de terrain

Le dossier départemental des risques majeurs classe Villefranche-du-Queyran parmi les communes exposées au risque retrait-gonflement des sols argileux sans prescription de Plan de Prévention des Risques.

c) Le risque feux de forêts

De même, le dossier départemental des risques majeurs rappelle que Villefranche-du-Queyran est exposée aux feux de forêt. La proximité de la forêt des coteaux ainsi que la présence de plantations de résineux expliquent un tel classement.

2. Le risque lié à la circulation routière

La sécurité routière reste, comme partout ailleurs, un enjeu important sur la commune avec notamment le carrefour entre la voie départementale n° 108 et la voie communale n°3 et parfois une mauvaise visibilité sur certaines portions de départementales où la vitesse des usagers est parfois excessive.

Au niveau du bourg, le croisement avec la rue du Chemin de Ronde et la RD n°120, où déboucherait le futur lotissement, ne pose pas de problèmes de sécurité ; en revanche, l'accès au nord par un chemin rural reste à améliorer. La mairie a prévu d'aménager cette voie desservant plusieurs constructions neuves.

Par ailleurs, la mairie devra aménager l'entrée de bourg côté Tonneins afin de réduire la vitesse des véhicules entrant dans le village. Le panneau marquant la limite de l'agglomération pourrait être à nouveau déplacé.

Le choix des zones constructibles prend en compte la sécurité routière en limitant le nombre d'accès individuels le long des routes, en cherchant à aménager et sécuriser les accès communs. Une zone n'a pas été maintenue car elle risquait d'augmenter la circulation en un carrefour indiqué comme dangereux par la Direction Départementale des Routes et de la Navigation.

3. Les risques technologiques et les nuisances

Villefranche-du-Queyran est concerné par le transport de matériaux dangereux ; en effet, la conduite de gaz haute pression traverse le territoire communal d'est en ouest.

Aucun autre secteur de nuisances ou de risques liés aux activités ou à la présence de réseau (infrastructures routières notamment) n'a été indiqué dans le porter à connaissance pour la commune de Villefranche-du-Queyran.

Des nuisances liées au bruit (récoltes ou irrigation nocturne ou à la fin de semaine) ou à l'épandage des traitements nécessaires au développement des cultures peuvent être ressenties par les habitants d'une zone agricole. A proximité des élevages, il peut s'y ajouter des nuisances olfactives.

La qualité du cadre de vie sur la commune ainsi que son identité rurale sont assurées par la présence d'une activité agricole dynamique, faute de quoi les boisements peuvent rapidement refermer le paysage. Il y a lieu de respecter les règles de bon voisinage entre nouveaux habitants et agriculteurs. Une charte est disponible sur le site de la Chambre d'Agriculture.

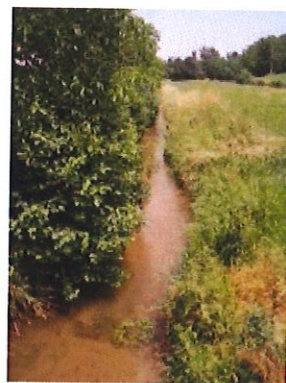
C. LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI

1. Sites naturels, espaces sensibles et remarquables

La commune est concernée par un site NATURA 2000 du cours d'eau de l'Ourbise (n°G10). L'intérêt écologique du site se caractérise par :

Le type d'habitat, lacs eutrophes naturels, marais, prairies humides, forêts alluviales.

Les espèces animales présentes : écrevisses à pattes blanches, lamproies, chabots, cistudes, visons d'Europe.



Le porter à connaissance ne répertorie aucune autre protection de monuments naturels, sites classés ou inscrits ni Zone naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique ou autre. En revanche, il préconise le classement systématique en zone inconstructible des abords des cours d'eau, des ruisseaux et des zones humides, tant pour préserver la qualité des eaux en ces milieux, que pour le maintien voire la reconquête, des écosystèmes locaux. Il en est de même, pour les boisements de qualité qui participent à la qualité paysagère ou aident à la stabilité des zones humides ou constituent un lieu privilégié pour la faune et la flore ou encore, tout simplement, contribuent au bien être des habitants.

Enfin, le Service Départemental de l'Architecture, du Patrimoine et du paysage dans son complément du PAC définit des éléments naturels à préserver tels que des boisements entourant le bourg et la ripisylve longeant l'Ourbise.

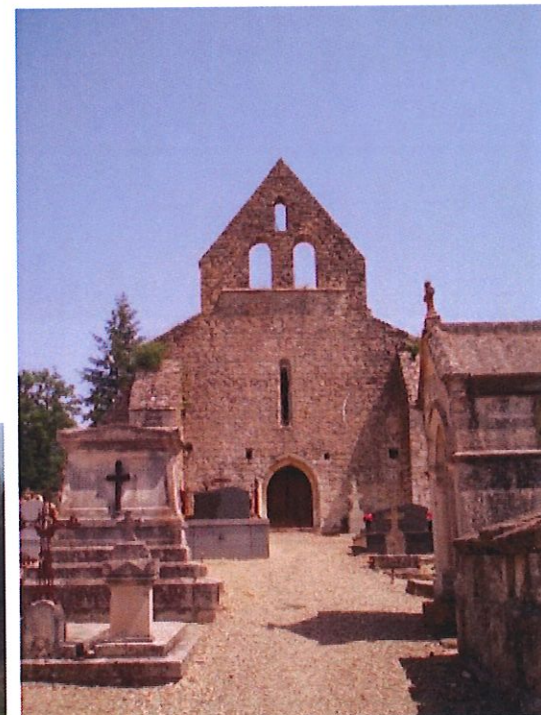
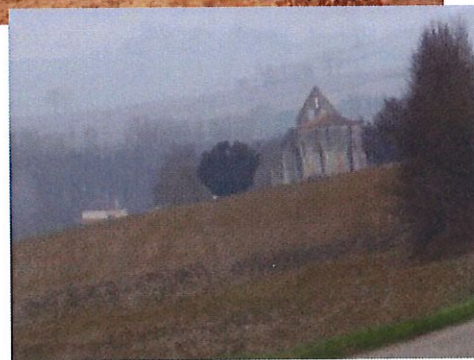
2. Patrimoine bâti et sites archéologiques

Les ruines de l'église de Saint Savin sont classées à l'inventaire des monuments historiques.

Cette église romane datant du XI^e et XII^e siècle possède un admirable chœur à 12 arcades, surmonté d'une frise à billettes. Une vingtaine de chapiteaux richement décorés surmonte les colonnes supportant les arcades.

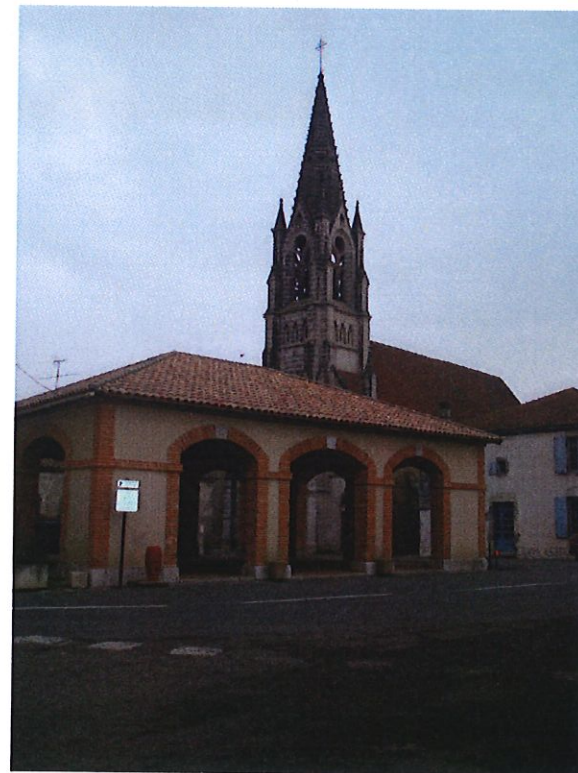


L'étude du Service Départemental de l'Architecture, du Patrimoine et du paysage a délimité des périmètres sensibles à préserver autour de la bastide et de l'église de Saint Savin ainsi que des cônes de vue.



On peut encore noter dans la bastide :

- L'église du bourg,
- Le château d'Henri IV datant du XV^e siècle,
- Les vestiges des remparts,
- Les jardins de ville,
- La halle,
- Le lavoir...



En campagne on remarque les moulins d'Astaffort du XIX^e et XV^e siècle, de Laloubère (ancien moulin fortifié du Moyen Age), de Campech et du Martinet, un pigeonnier de type tour carrée à Larbès...

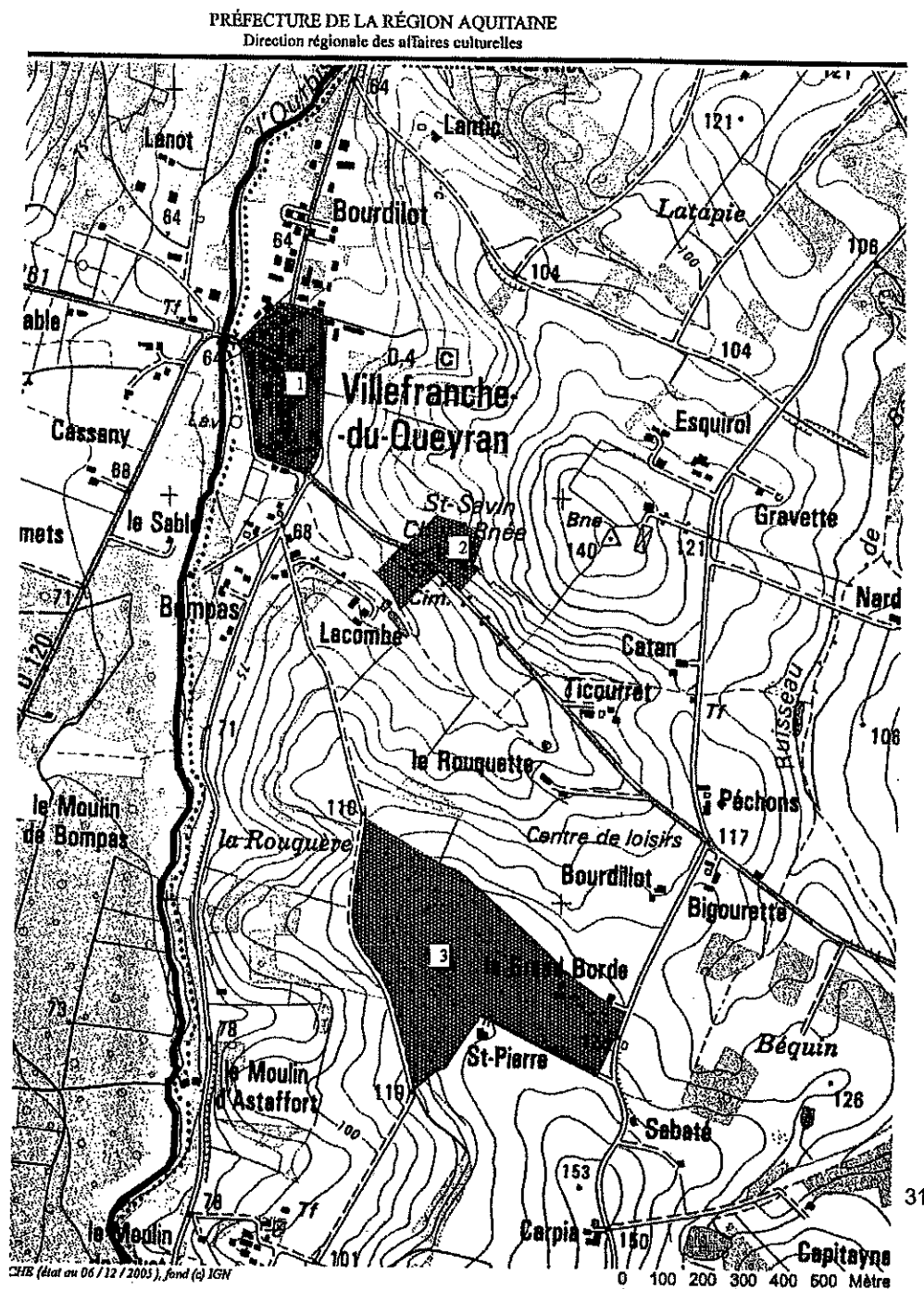


A ce jour, le Service Régional de l'Archéologie a répertorié trois zones sensibles en terme de vestiges archéologiques :

- Le bourg : ville neuve, enceinte, château fort, église, habitat, Moyen-Age.
- Saint-Savin : église et cimetière, Moyen-Age.
- Saint-Pierre : habitat gallo-romain, église et cimetière, Haut-Moyen-Age et Moyen-Age.

Conformément aux dispositions de l'article L. 522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexes 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 du site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens, le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine.



D. L'OCCUPATION DU SOL

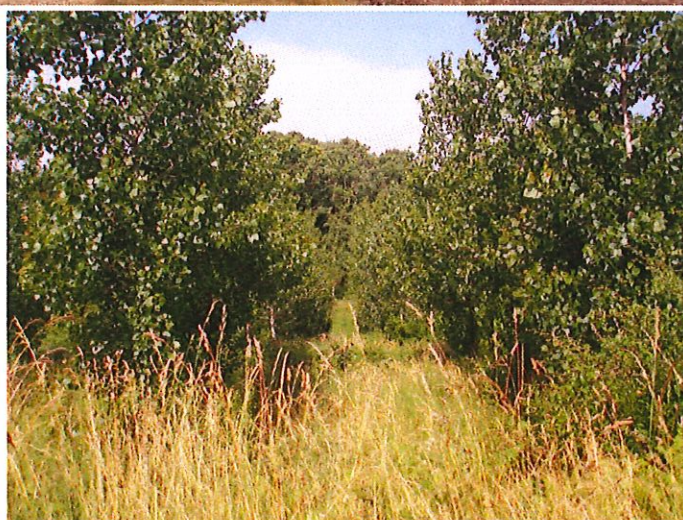
1. La zone agricole

Comme nous avons pu le voir précédemment, l'agriculture occupe la moitié du territoire communal avec une majorité de grandes cultures. La commune compte encore plus d'une quinzaine d'exploitations en activité et de nombreux lieux-dits autrefois agricoles sont aujourd'hui occupés comme résidence principale ou secondaire.




2. Les boisements naturels et les plantations

Les boisements naturels occupent une large part du territoire communal, plus de 460 ha sans compter les plantations récentes de résineux. Des forêts de feuillus, parfois de belle taille occupent une partie des coteaux les plus pentus et certains pechs ou longent les bords de cours d'eau. Les plantations de pins gagnent aussi sur les coteaux.



Villefranche du Queyran


LEGENDE


 Bâti de type hameau


 Bâti isolé

 Bâti patrimoine

Voirie et équipements

 Route départementale

 Voie communale


 Château d'eau


Eléments du paysage

 Ruisseau

 Fossé

 Retenue d'eau

 Espace boisé

 Limite de la commune

Echelle : 1/30000



3. L'habitat

En dehors du bourg de Villefranche du Queyran l'habitat est particulièrement dispersé sur la commune. Il correspond à des corps de ferme en activité ou non, parsemés dans les coteaux, ainsi qu'aux moulins installés le long de l'Ourbise. Le bâti récent reste concentré au niveau des extensions du bourg.

a) Le village de Villefranche-du-Queyran et ses extensions

La bastide anglaise de Villefranche-du-Queyran s'étire le long de l'Ourbise, suivant trois rues parallèles. Les bâtiments principaux (mairie, église, halle) s'égrainent le long de la Grand Rue, au milieu de maisons d'habitation d'un étage composant un front continu. La rue de la Discorde et la rue du château sont plus hétérogènes, desservant les maisons, des remises ou des jardins.

La RD 108 marque la limite du quart sud ouest du village tandis qu'une voie communale borde la frontière Est longeant les équipements sportifs.



Site internet de la commune



Photo : Dulong

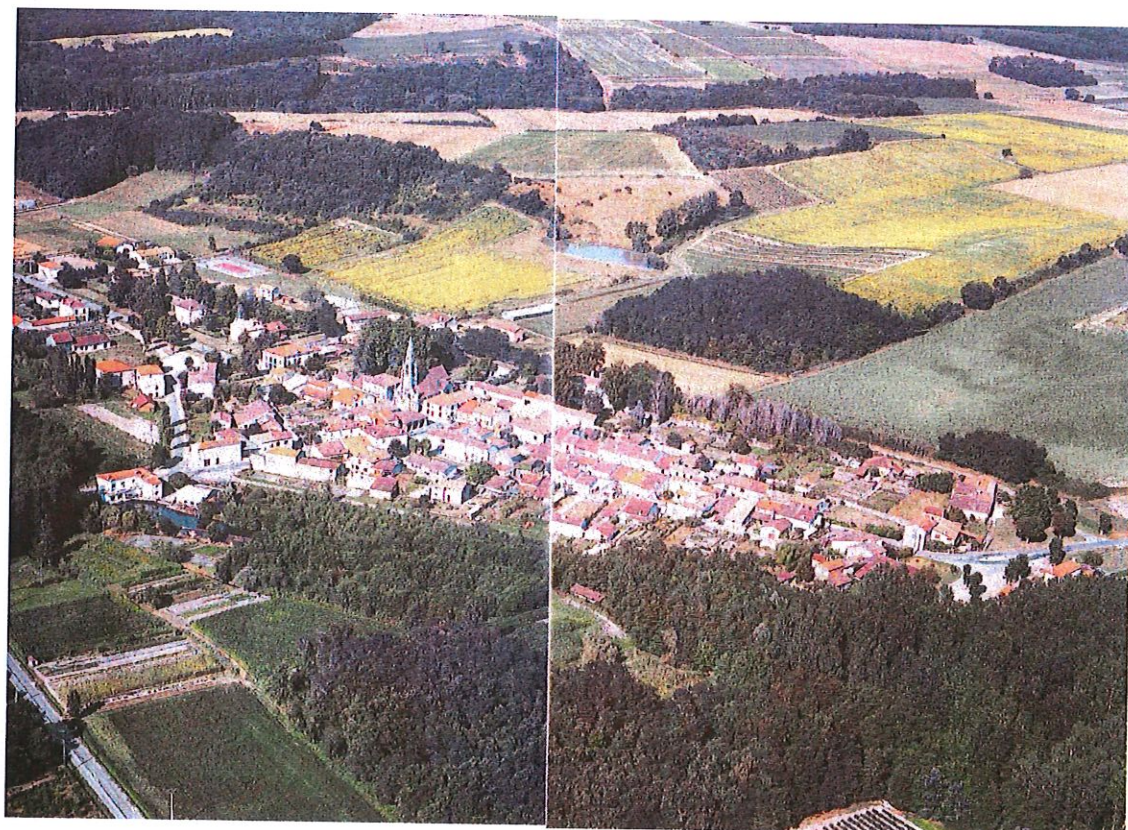
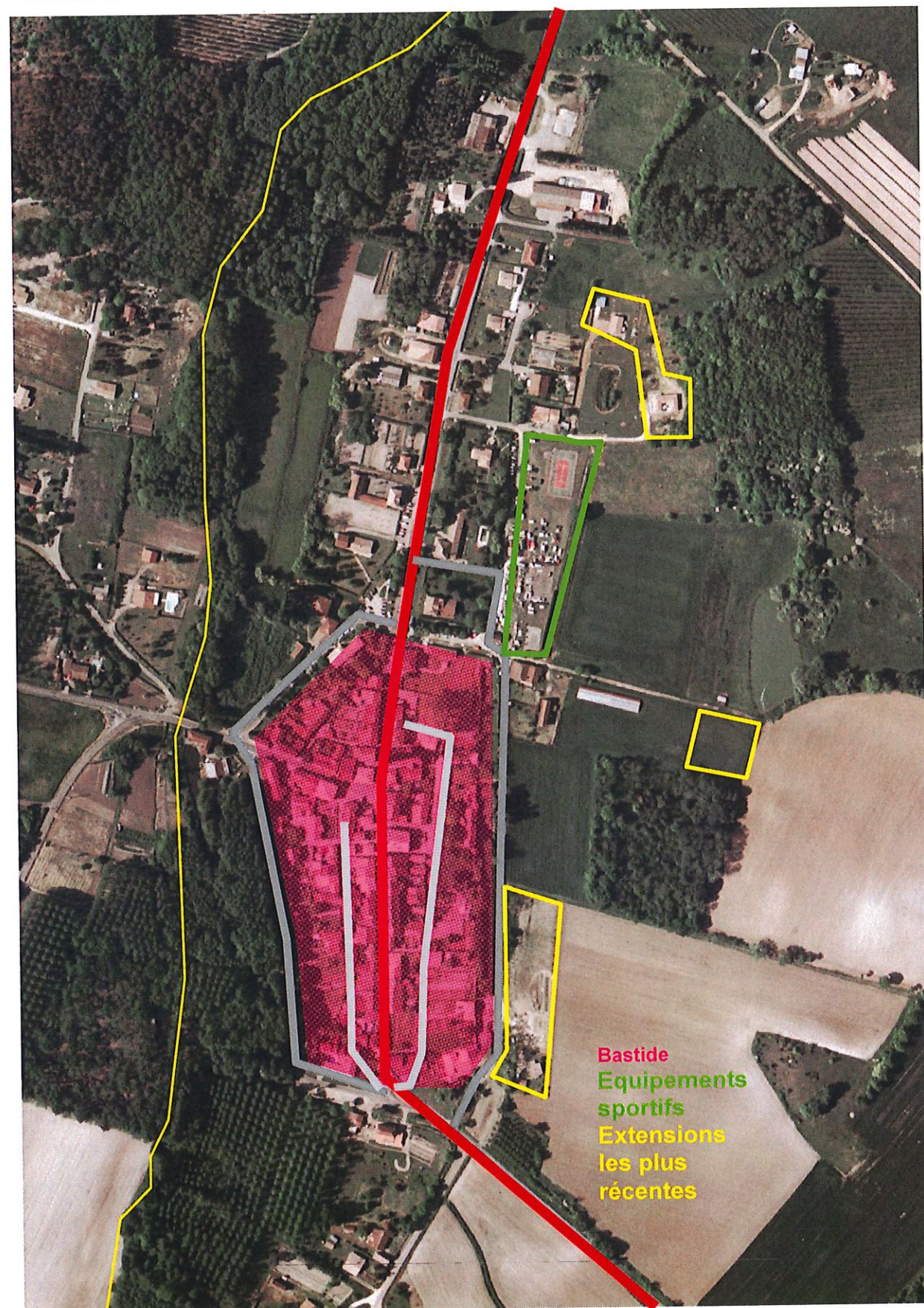


Photo IGN 2004



Le bourg s'est étendu au nord, le long de la Grand Rue ou RD 120 vers Bourdillot, puis en profondeur au nord ouest. Enfin les constructions les plus récentes s'installent au-delà de la voie communale qui marquait jusque là la limite est du bourg.



b) Le bâti diffus ou groupé

Il correspond aux sièges des exploitations agricoles en activité ou non ainsi qu'au bâti agricole isolé. Les corps de ferme sont le plus souvent composés de plusieurs bâtiments. Des constructions récentes à usage agricole accompagnent le bâti traditionnel sur les sièges d'exploitation en activité.



IV PROJET DEMOGRAPHIQUE ET CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES

A. LE PROJET DEMOGRAPHIQUE : VISER 450 HABITANTS EN 2018

Les élus de Villefranche-du-Queyran envisagent pour leur commune un niveau de population de 500 habitants dans dix à vingt ans.

L'objectif démographique de 450 habitants en 2018 semble raisonnable. En effet, Villefranche-du-Queyran est le seul bourg avec des commerces et des services entre Tonneins et Casteljaloux et de nombreux foyers souhaitent pouvoir s'y installer.

Pour atteindre ces objectifs, une quarantaine de logements devrait être créée, sans déduire les logements vacants (sur 19 recensés en 2006, on peut penser que moins de la moitié est susceptible d'être rénovée en résidences principales).

	Prévisions 2018
Population totale	450
Taux de décohabitation	2,30
Nombre de logements à prévoir pour compenser la décohabitation	9
Nombre d'habitants supplémentaires	70
Nombre total de logements à prévoir	40
Nombre d'hectares ¹	8 ha

NB. Ces prévisions sont à prendre avec précaution.

Ces prévisions vont au-delà de la pression foncière de ces dix dernières années (en moyenne 2,6 logements commencés par an entre 2000 et 2006), cependant on peut penser que sans carte communale en vigueur, ni terrains constructibles disponibles, la pression foncière constatée ne correspond pas au potentiel réel.

B. LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL

Les élus ont souhaité élaborer un document d'urbanisme qui reflète leurs préoccupations ainsi que les contraintes identifiées sur la commune. Ils ont donc axé leur projet sur quatre principales orientations :

¹ Pour une taille moyenne de terrain de 1200 m² avec 30 % d'aménagements (voirie...) et 30 % de rétention foncière.

1. Renforcer la bastide de Villefranche-du-Queyran en préservant son écrin paysager

Pour les élus de Villefranche-du-Queyran, la priorité est de maintenir les commerces et services de leur bourg-centre. C'est pourquoi ils ont cherché en priorité un développement urbain à proximité du village. La configuration de la bastide, insérée dans son paysage remarquable, ainsi que la présence d'une zone inondable le long de l'Ourbise, ont circonstrit les possibilités d'extension du bourg.

Le contour de la zone constructible a donc été finement défini côté est, en se basant sur la topographie, dans l'optique de préserver la qualité des vues sur la bastide ancienne. La structure de la voirie routière et piétonne devra reprendre le tracé des axes structurant la bastide, définissant ainsi une taille des lots d'autant moins importante que le raccordement au futur réseau d'assainissement collectif est envisagé.

Côté ouest, la zone constructible préserve les berges inondables de l'Ourbise qui bénéficient en outre d'une protection au titre de Natura 2000. Seules les dents creuses pourront être urbanisées avec, selon la largeur des parcelles et les accès qui pourront être préservés, l'éventualité d'implanter une deuxième rangée de constructions vers l'arrière.

Les possibilités d'extension du bourg étant fortement restreintes, il y aura lieu de densifier les secteurs constructibles afin de :

valoriser au mieux cet espace réduit,

garder une bonne cohérence entre les extensions urbaines futures et la structure de la bastide,

rentabiliser le système d'assainissement collectif, si coûteux pour la commune.

L'extension urbaine prévue à Bompas au sud du bourg, participe au renforcement du village de Villefranche-du-Queyran tout en respectant la qualité des vues sur la bastide et sur l'église de Saint-Savin, protégée au titre des monuments historiques.

Ce secteur constructible est plus distant de la bastide ; son écrin agricole met en valeur le bourg médiéval tout en créant une respiration entre deux espaces urbanisés (ou à urbaniser). Ici, la densité sera moindre, dictée par les contraintes techniques liées à l'assainissement autonome comme la nécessité de préserver les structures végétales en place (ripisylve, bosquets, haies, arbres de haut jet), garantes de la bonne insertion des constructions futures dans le paysage.

2. Développer le hameau de Larbès

Le seul véritable hameau présent sur le territoire communal est celui de Larbès. Il regroupe une demi-douzaine d'anciennes fermes de caractère et une ou deux constructions récentes.

La configuration du hameau, sa localisation en bordure d'un plateau incliné, sont favorables à la création d'une petite extension vers l'arrière, respectant sa structure globuleuse et préservant les possibilités d'extension future.

3. Préserver l'agriculture dont les zones d'élevage

L'agriculture représente la principale activité de la commune. Elle joue un rôle essentiel au niveau économique et social, mais aussi en terme d'aménagement du territoire et de gestion des paysages.

La municipalité de Villefranche-du-Queyran souhaite que le développement urbain de la commune préserve cette activité en respectant les unités foncières agricoles, en restant éloigné des sièges d'exploitation et surtout des bâtiments d'élevage.

C'est en partie pourquoi, certains secteurs envisagés comme constructibles dans un premier temps, n'ont pas été ouverts à l'urbanisation dans l'immédiat.

4. Préserver l'environnement naturel et bâti

La délimitation des zones constructibles prend en compte la préservation des paysages, du milieu naturel et du patrimoine bâti. Les préconisations du Service Départemental de l'Architecture, du Patrimoine et du paysage, du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement et de l'architecte conseil de la Direction Départementale de l'Équipement ont été en grande partie respectées.

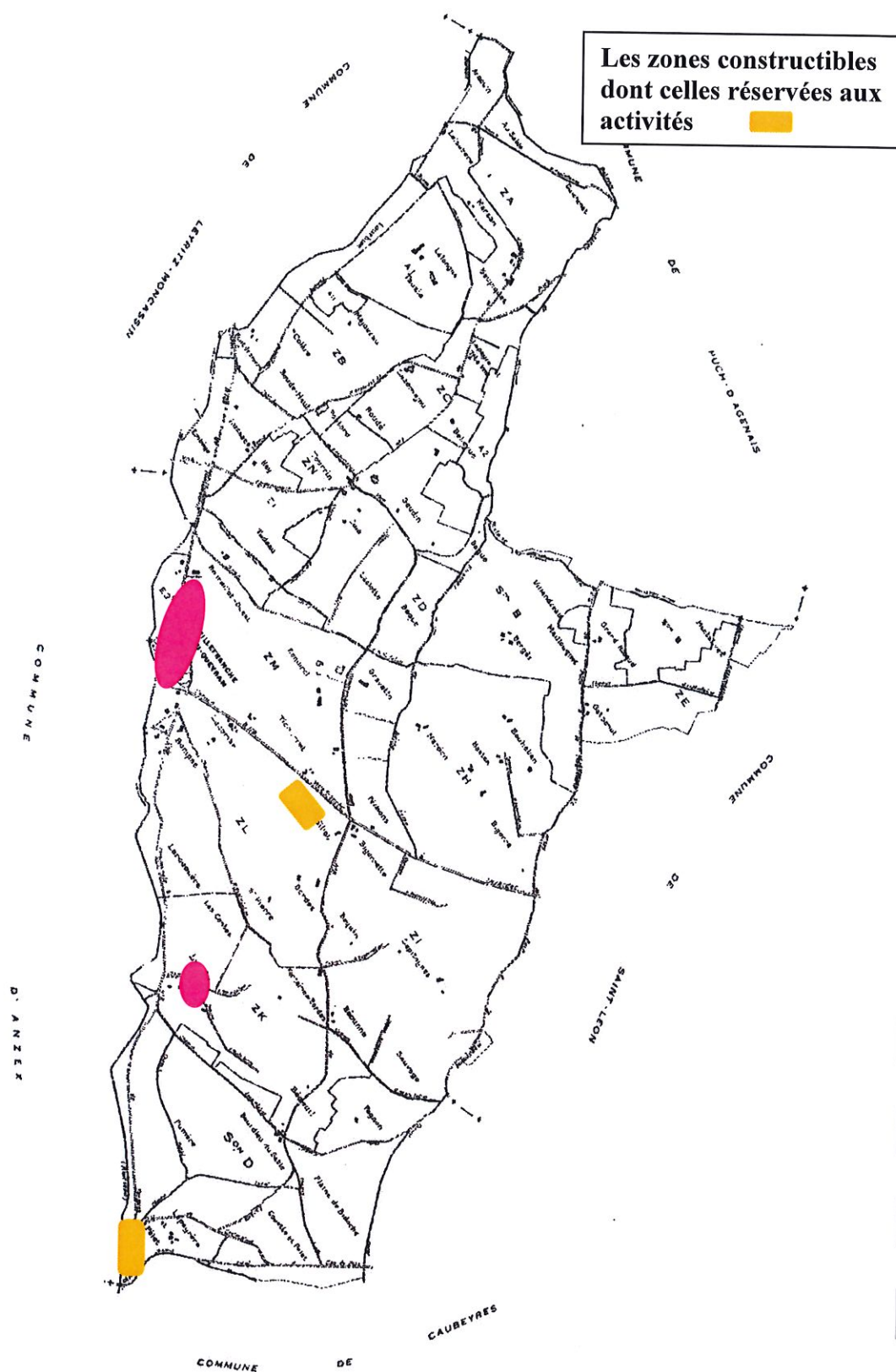
De plus, la mairie a choisi de préserver à travers une délibération spécifique un certain nombre d'éléments du paysage naturels ou bâtis, essentiels pour le maintien de l'identité de la commune.

C. LES ZONES CONSTRUCTIBLES

Comme le 1^{er} alinéa de l'article R. 124-3 du Code de l'Urbanisme le précise, « le ou les documents graphiques [de la carte communale] 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. »

Un peu plus loin, ce même article expose que « 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 I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables. »

Dans un souci de gestion économe de l'espace, de préservation des paysages, de **maîtrise des dépenses publiques et de protection de l'activité agricole**, le nombre de ces secteurs a été volontairement restreint. (cf carte co-après)



1. « Prolonger » la bastide

L'extension du bourg de Villefranche-du-Queyran est délimitée de manière à préserver les vues sur la bastide et garder une cohérence entre ces extensions et la structure de la bastide.

Rappel des recommandations du SDAP concernant le zonage au niveau du bourg :

- Etendre l'urbanisation au contact de la ville bastide dans les parties un peu urbanisées de part et d'autre.
- Préserver la structure urbaine médiévale et la coupure entre ville et campagne.
- Ne pas construire en position détachée de la silhouette urbaine en co-visibilité sur les pentes et sur les hauteurs.
- Ne pas construire le long de la RD 108.
- Ne pas construire à proximité de l'église Saint-Savin.
- Ne pas construire contre le rempart en position extérieure ou en avant du rempart dans les douves ou sur le bourrelet côté Est.
- Respecter la trame existante dans la bastide...
- Valoriser les espaces publics hiérarchisés.
- Eviter les lotissements de type pavillonnaire.
- Eviter l'urbanisation diffuse, mitant le paysage.

Le projet de la commune :

- Délimiter fermement la zone constructible, les entrées de bourg et les extensions en profondeur.
- Remplir les dents creuses en zone bâtie.
- Ne pas construire en position détachée de la silhouette urbaine sur les pentes et sur les hauteurs, mais étendre le bourg jusqu'au pied de coteau à l'est en intégrant au secteur bâti les constructions neuves isolées.
- Garder un espace ouvert non bâti le long de la RD 108 en entrée de bourg. Préserver les structures végétales existantes.
- Intégrer le futur lotissement communautaire au bourg ancien en respectant l'orientation du parcellaire de la bastide et en définissant une organisation de la voirie qui prolonge ou duplique les axes de la bastide.
- Poursuivre cette extension à partir de ces mêmes liaisons vers le sud-est de façon à permettre un double alignement de constructions et optimiser ainsi les possibilités de construction à proximité du bourg.
- Organiser les liaisons piétonnes en complément des axes routiers pour favoriser la cohésion entre le village médiéval et les extensions récentes.
- Favoriser l'intégration de ces extensions nouvelles en préservant les structures végétales existantes (bosquets, haies champêtres).
- Travailler dans le futur sur une qualification des espaces publics, notamment au niveau de la plate-forme sportive entre la bastide et l'extension prévue.
- Eviter les lotissements de type pavillonnaire. Le projet d'aménagement du futur lotissement communautaire sera revu, afin de mieux l'intégrer à la bastide.
- Préserver les vues sur l'église Saint-Savin.
- Respecter la zone inondable des bords de l'Ourbise.
- Eviter l'urbanisation diffuse, mitant le paysage, préserver l'agriculture.



Remparts et limite ouest de la zone constructible



Bastide : remparts, château, église, maisons, jardins



Lavoir

Ripsisylve

Emplacement de la future station d'épuration

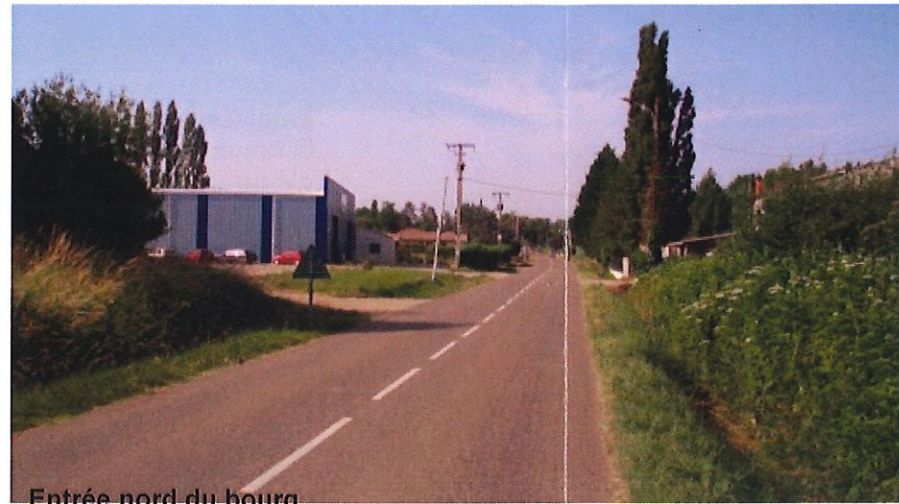
Bosquet

Mare

Bosquet

LATUQUE

Haie champêtre



Entrée nord du bourg



Entrée sud est : coupure agricole et structures végétales à préserver



Limite nord est de la zone constructible

Extension est, sur une parcelle plane en pied de coteau, en préservant les structures végétales



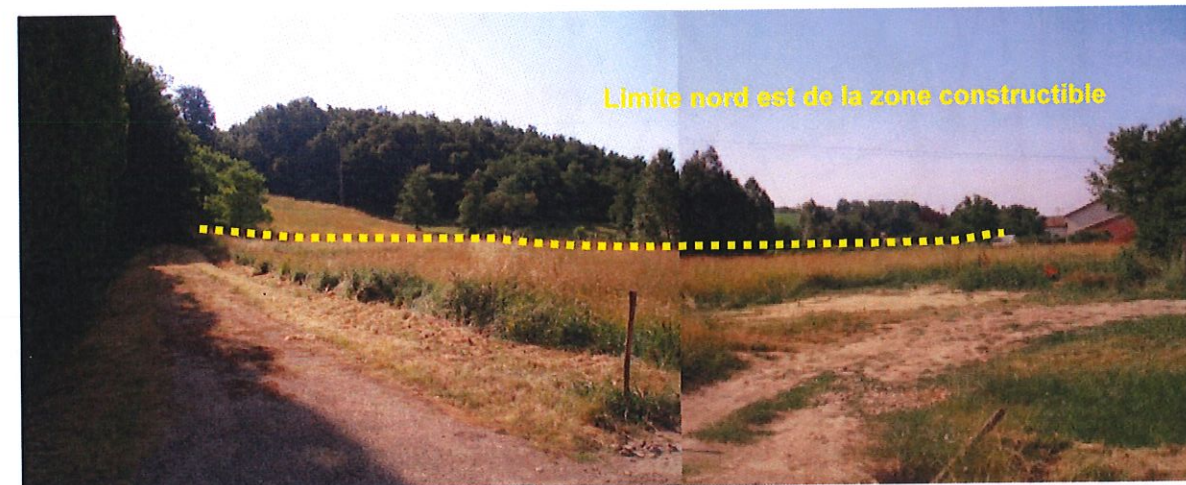
Bosquet à préserver



Limite nord est de la zone constructible



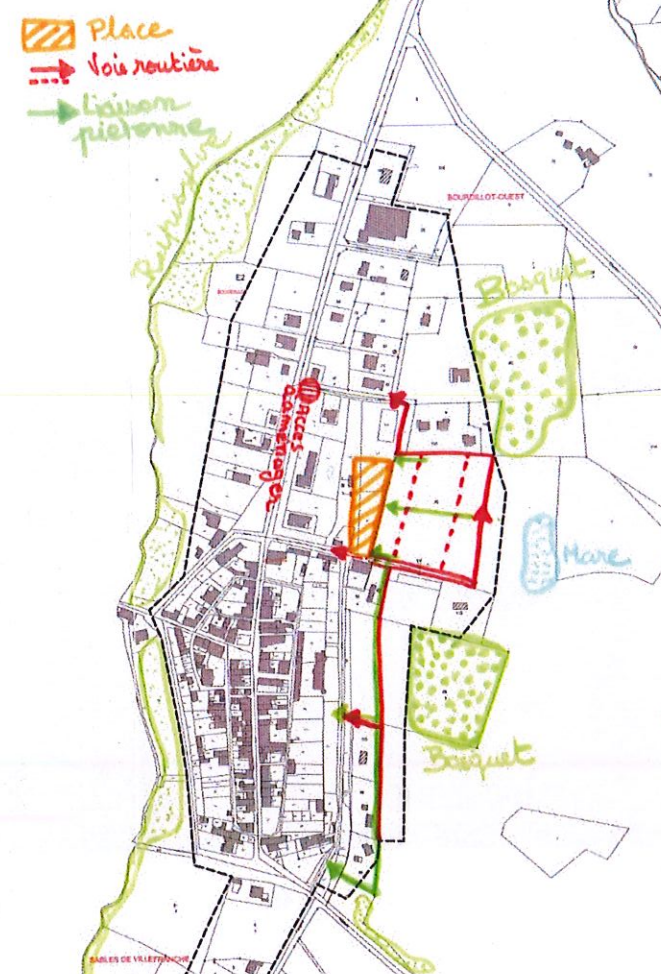
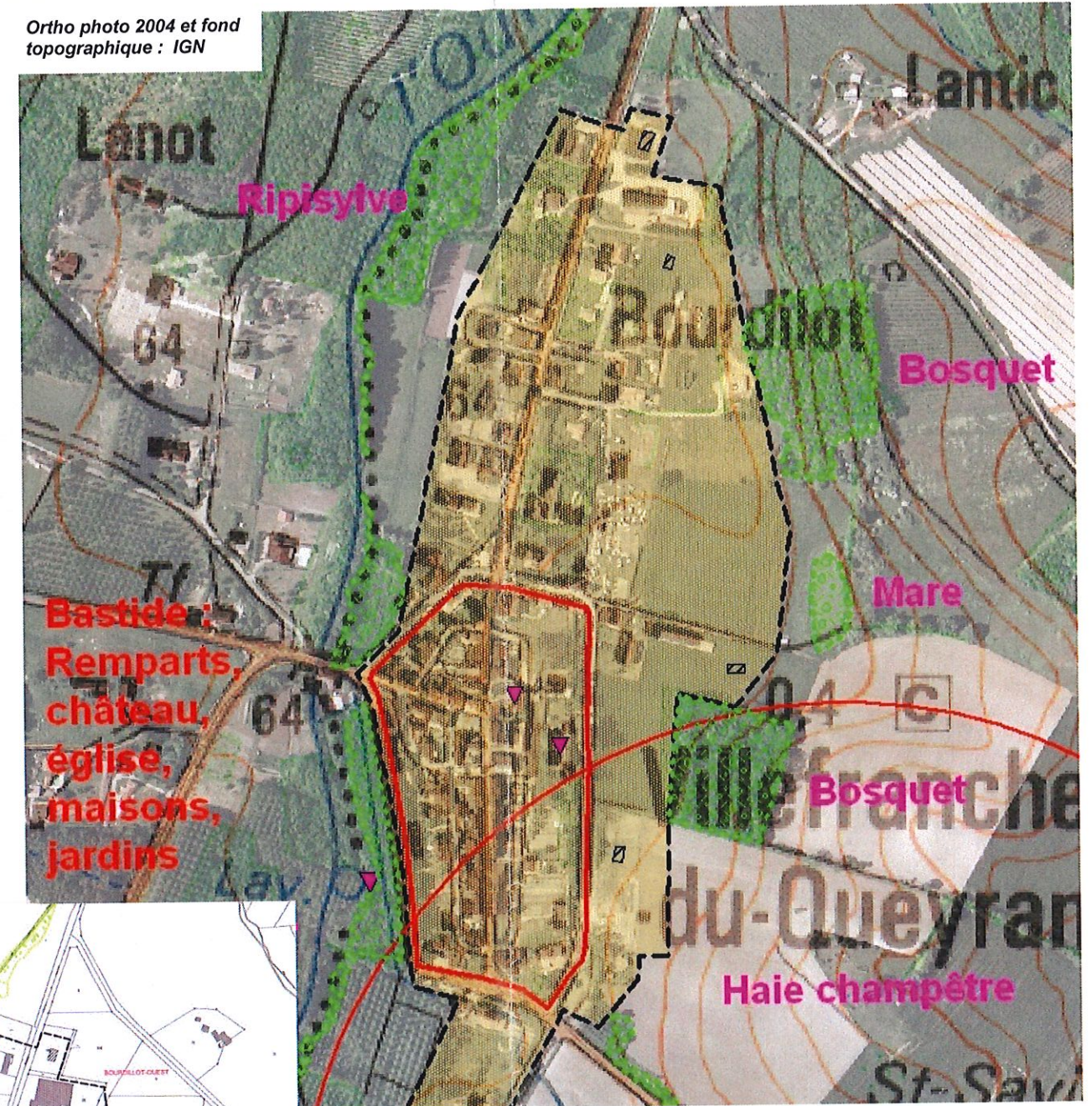
Extension sud-est



Espace public central entre la bastide et les nouveaux quartiers à restructurer et formaliser dans le futur



Ortho photo 2004 et fond topographique : IGN



2. Conforter le secteur de Bompas

Cette extension urbaine reste à proximité du bourg de Villefranche-du-Queyran, sans pour autant être en prolongement direct de la bastide. La coupure verte agricole maintenue entre ces deux secteurs constructibles sert à marquer les limites du bourg médiéval et offre une « respiration » entre deux zones bâties. Elle permet aussi de préserver les ouvertures visuelles vers le pech de l'église de Saint-Savin.

Rappel des recommandations du SDAP concernant le zonage au niveau du bourg :

- Préserver ... la coupure entre ville et campagne.
- Ne pas construire à proximité de l'église Saint-Savin.
- Eviter l'urbanisation diffuse, mitant le paysage.

Le projet de la commune :

- Remplir les dents creuses en zone bâtie.
- Etendre la zone constructible sur le plateau sud, sur un secteur peu en vue depuis Saint-Savin.
- Garder un large espace ouvert non bâti au sud de la RD 108 en entrée de bourg. Préserver les ouvertures visuelles sur le site de Saint-Savin.
- Favoriser l'intégration des extensions nouvelles en préservant les structures végétales existantes (bosquets, ripisylve).
- Respecter la zone inondable des bords de l'Ourbise.
- Eviter l'urbanisation diffuse, mitant le paysage, préserver l'agriculture.

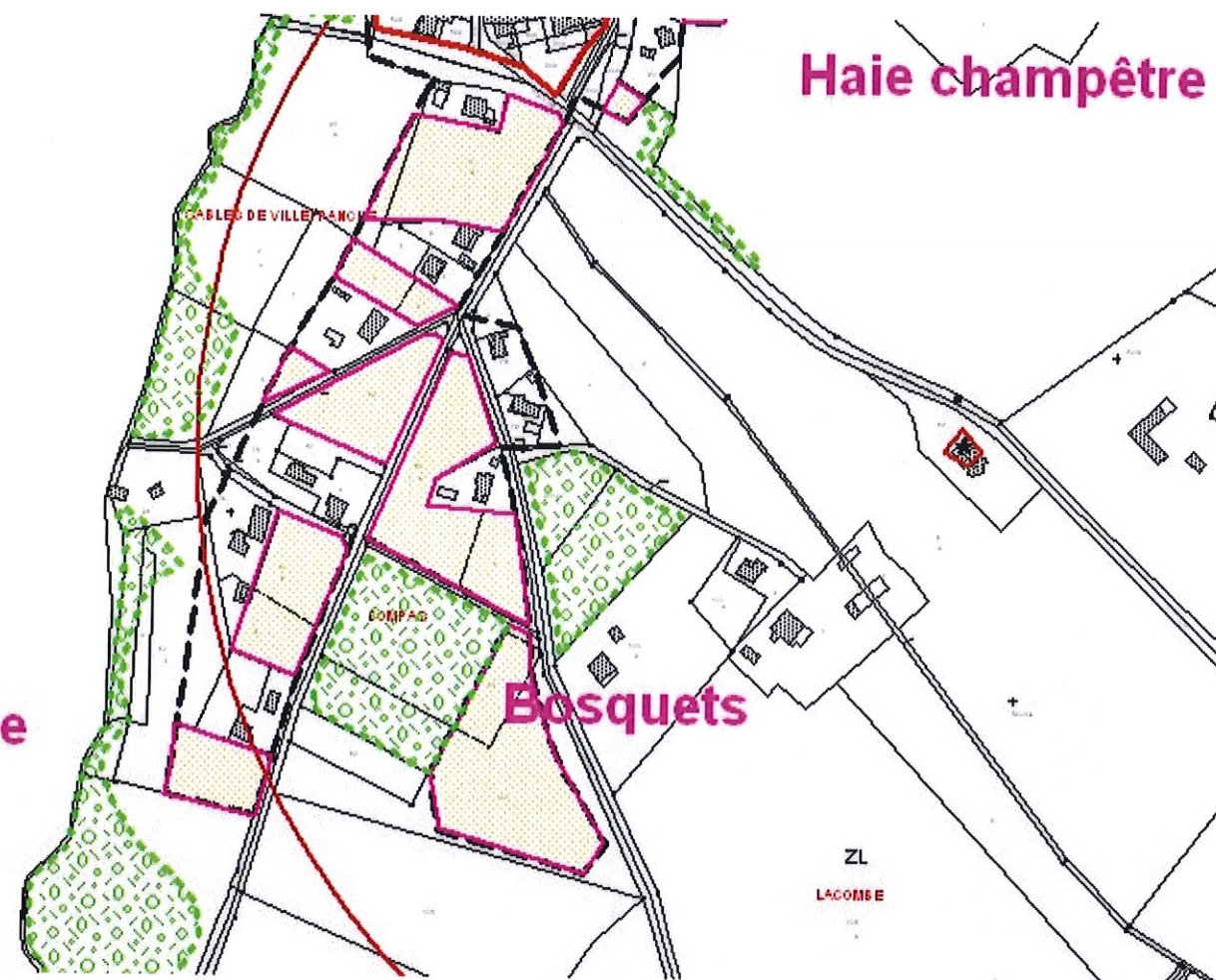


Exemple de dent creuse côté Ourbise

Ripisylve

Bosquets

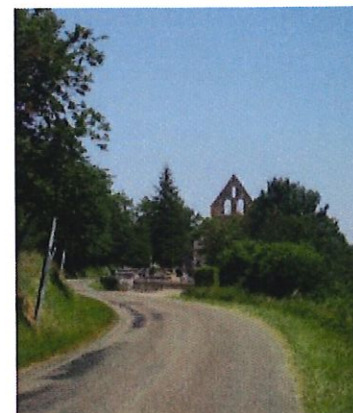
Haie champêtre





Bompas parcelle n°60 :

Remplir les dents creuses, préserver le boisement naturel assurant une bonne insertion des constructions dans le paysage.



Préserver les ouvertures visuelles sur le site de l'église de Saint-Savin comme la qualité des vues depuis ce monument historique

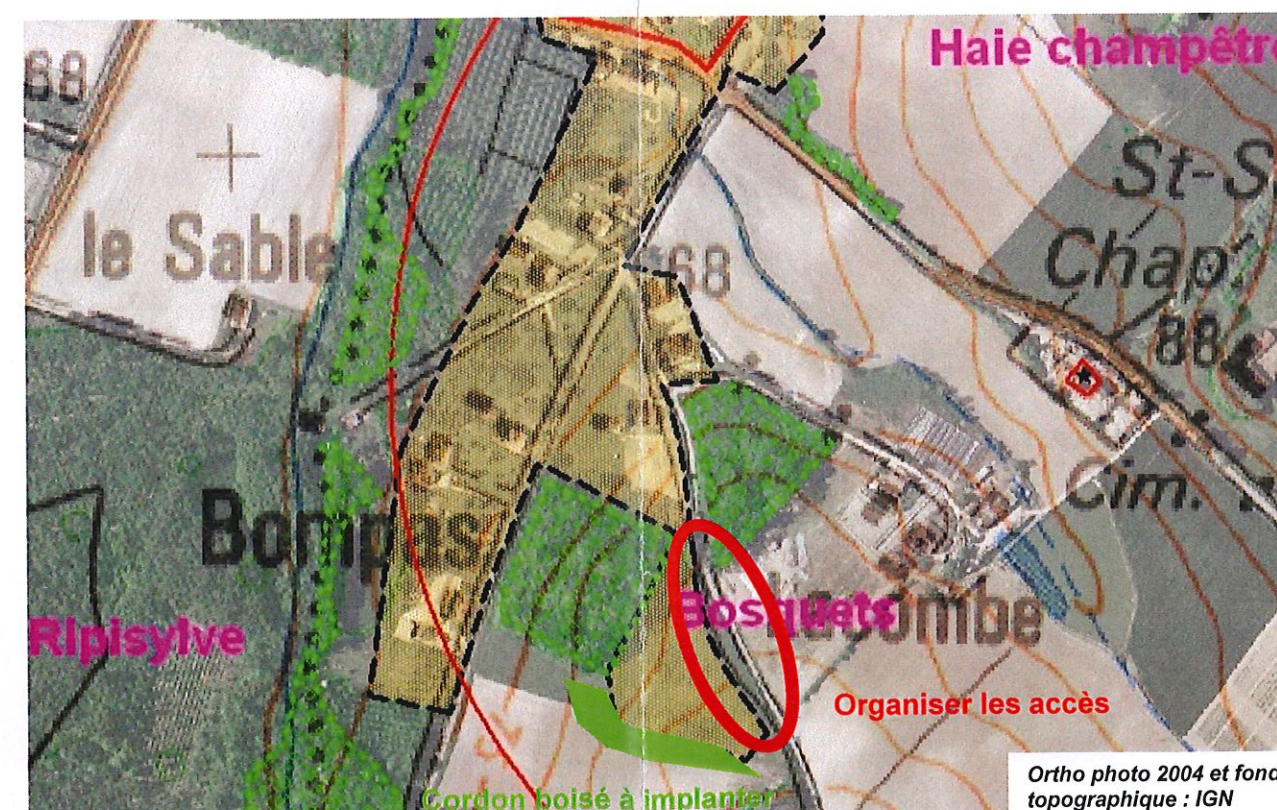
Petit plateau urbanisable au sud est de Bompas avec bosquet à préserver :

La zone constructible est décalée d'environ 10 m du chemin rural afin de limiter l'impact visuel du bâti depuis Saint-Savin. De plus, les constructeurs devront implanter un cordon boisé à l'arrière du plateau, en continuité du bosquet existant. Les plantations d'essences locales pourront se faire en dehors de la zone constructible.

Pour le 1er lot situé à côté du bosquet, cet élément du paysage permettra d'intégrer la construction sans nécessité de décaler la zone constructible.

Ce secteur restant dans le périmètre des 500 m de Saint-Savin, l'avis de l'ABF devra être sollicité.

Afin de valoriser au mieux l'espace disponible et financer les équipements publics nécessaires, la création d'un petit lotissement avec plan d'aménagement d'ensemble serait préférable. Un accès unique devra être réalisé, son emplacement reste à localiser.

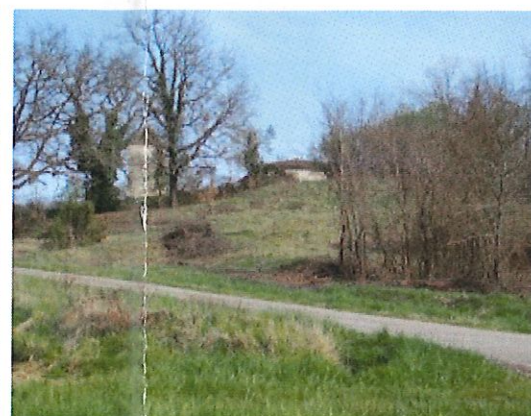


3. Etoffer le hameau de Larbès

Larbès semble être le seul hameau de la commune ; il regroupe une demi-douzaine de corps de ferme et deux constructions neuves.

La zone constructible proposée dans ce document d'urbanisme est volontairement restreinte pour permettre l'implantation d'une seule rangée de maisons, en préservant l'accès par le chemin d'exploitation. Cela évitera une implantation dissociée du hameau et limitera le nombre de lots dans un premier temps, à la capacité actuelle du réseau d'eau potable (soit 4 à 5 constructions supplémentaires).

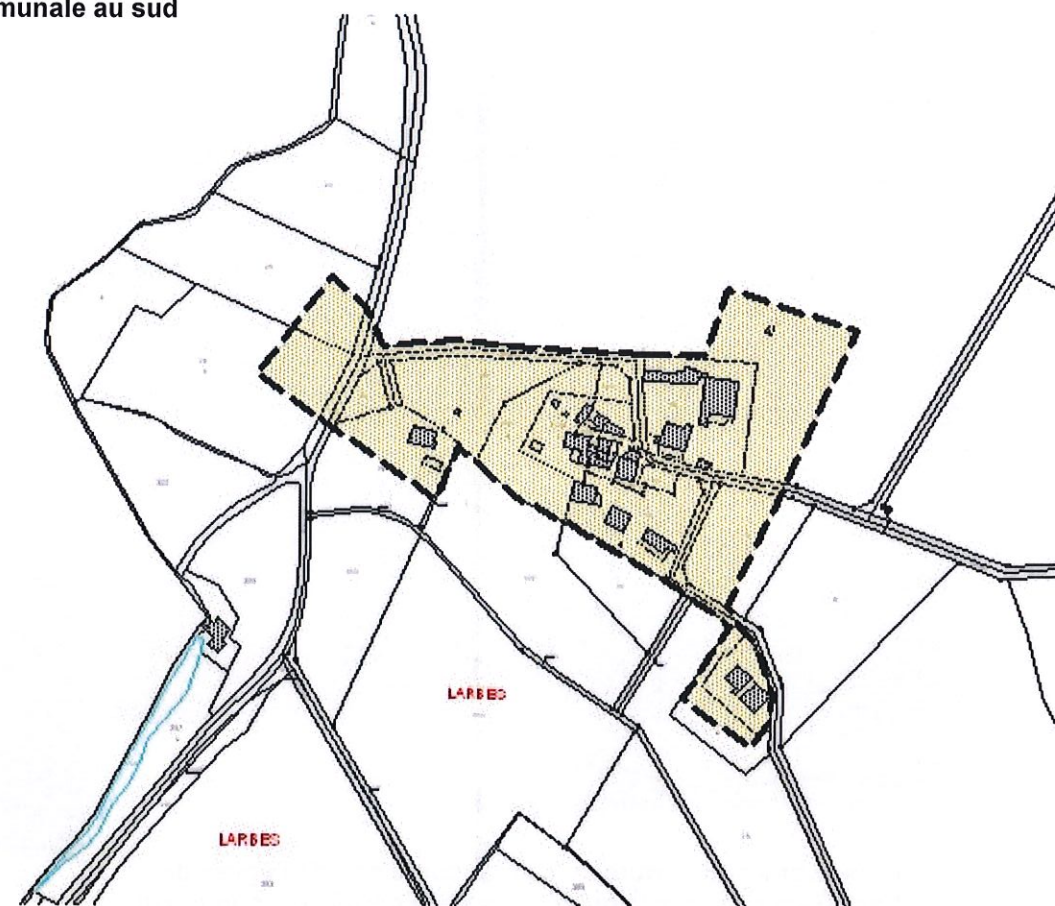
Une construction pourra être implantée sur l'emplacement d'un bâtiment détruit (indiqué sur l'IGN) au nord du hameau, comme en pied de hameau.



Larbès entrée depuis la voie communale au sud



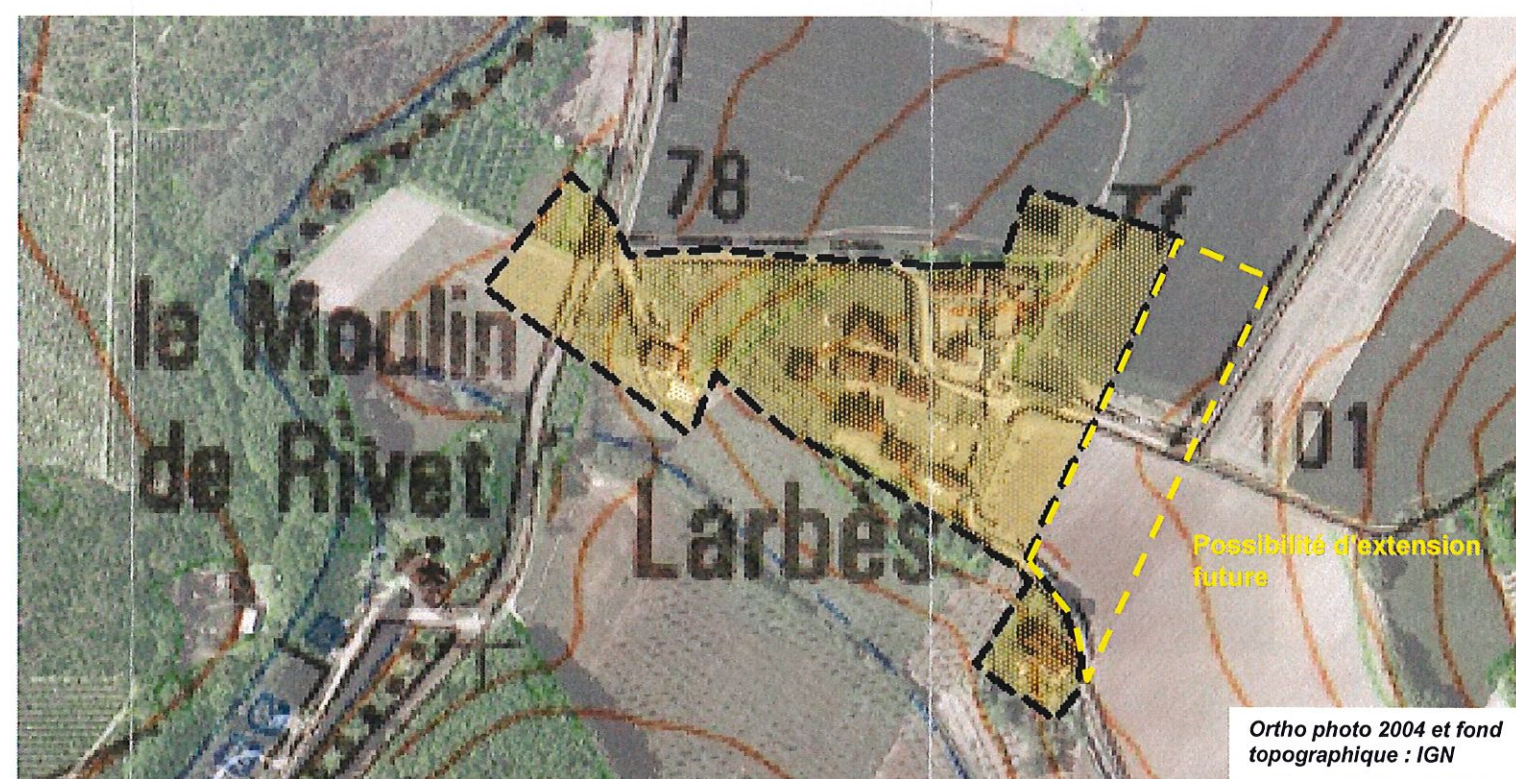
Larbès vue depuis le nord





Larbès secteur d'extension future au nord :

La zone constructible ne permet qu'un alignement de constructions dans un premier temps, afin de préserver les possibilités d'extension future en cohérence avec la structure globuleuse du hameau.
Les arbres silhouette sont préservés en éléments du paysage.



Ortho photo 2004 et fond topographique : IGN

4. Les zones réservées aux activités

Deux secteurs d'hébergements touristiques sont présents sur la commune. Afin de ne pas obérer un éventuel développement de l'activité, deux zones constructibles réservées à l'activités (ici touristique) sont proposées.

Le Moulin de Campech est un camping trois étoiles en bordure de l'Ourbise. La partie camping se situe sur la commune voisine d'Anzex mais un bâtiment existe sur Villefranche-du-Queyran. Une zone constructible réservée aux activités a donc été définie à proximité du Moulin, en dehors du périmètre concerné par Natura 2000.

D'une surface inférieure à 0,9 ha, son impact sur l'environnement est fortement limitée d'autant plus qu'elle se situe en dehors de la zone Natura 2000. Seules les constructions et installations liées à l'activité touristiques pourront être autorisées.

A Bourdillot la base de loisirs pourra aussi évoluer en cas de besoin, à l'intérieur d'une zone constructible réservée à l'activité touristique. Cette zone intègre le lac, les chalets et leurs abords, le bâtiment principal ainsi que deux petites peupleraies arrivées à maturité. Elle représente environ 3 ha de surface disponible et reste en dehors du périmètre de protection de l'église de Saint Savin.

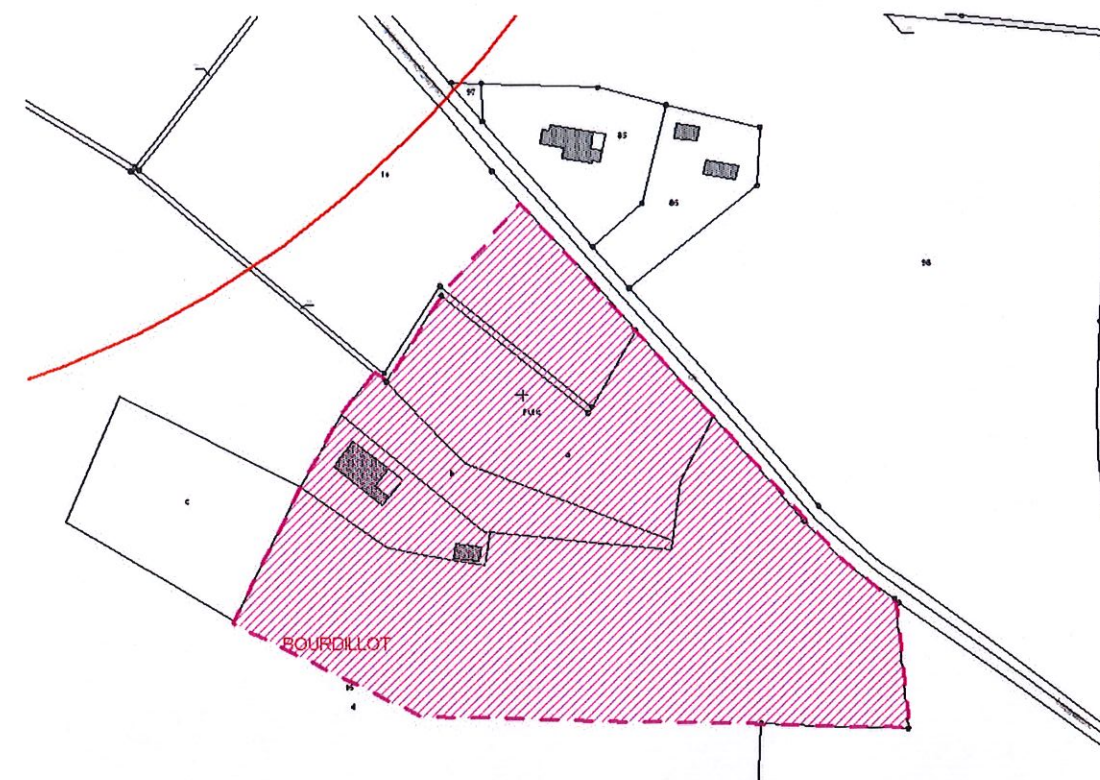
Zone Natura 2000

**Moulin
de Campech**



Photo : site du Moulin de Campech

Ortho photo 2004 et fond
topographique : IGN



Plusieurs secteurs avaient aussi été envisagés comme zones constructibles.

Après consultation des services techniques et administrations compétentes et après débat au sein du conseil municipal, elles n'ont pas pu être maintenues pour une ou plusieurs raisons selon le cas :

- Proximité de bâtiments d'élevage, de sièges d'exploitation ou de sources d'éventuelles nuisances,
- Problème de sécurité routière,
- Coût des infrastructures à renforcer ou à mettre en place (eau potable, défense contre l'incendie¹, voirie...),
- Atteinte à un boisement naturel,
- Difficultés d'insertion dans le paysage.

Certains de ces facteurs sont susceptibles d'évoluer dans le temps, la mairie aura alors la possibilité de réviser son document d'urbanisme.

Enfin, la préservation des paysages a aussi été un des objectifs du conseil municipal, sensibilisé à la qualité de son patrimoine naturel et bâti. Par conséquent, le document actuel tend à délimiter les zones constructibles en évitant le mitage et en préservant des secteurs très en vue, à forte qualité paysagère ou environnementale (ex : abords de Saint-Savin, hauteurs dominant la bastide, bords de cours d'eau).

¹ Les secteurs constructibles doivent bénéficier d'une protection incendie conformément aux normes définies par le SDIS.

V EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

A. SUR LA DEMOGRAPHIE ET LA GESTION DE L'ESPACE

Le projet communal vise à dynamiser la croissance démographique et à gérer l'espace de façon organisée, économe et respectueuse de l'environnement.

En évaluant le nombre de personnes par logement à 2,3 pour 2018 et envisageant une parcelle de 500 à 1500 m², la commune aura besoin d'environ huit hectares à ouvrir à l'urbanisation pour créer de l'habitat.

Sur certains secteurs proposés, la taille des lots pourra être largement inférieure à 1 500 m², en particulier lorsqu'une certaine densité est nécessaire comme près de la bastide de Villefranche-du-Queyran. A Bompas et Larbès, le système d'assainissement prévu dans le Schéma Directeur d'Assainissement étant de type individuel, la surface des parcelles devra être suffisante pour permettre un assainissement autonome aux normes.

Dans certains cas, la zone constructible est volontairement restreinte afin de définir la zone d'implantation des constructions, cependant les terrains pourront aller au-delà afin d'assurer la mise en place d'un assainissement individuel ou tout simplement d'étendre le jardin (c'est le cas à l'est de la bastide).

Prévisions 2018	
Population totale	450
Taux de décohabitation	2,30
Nombre total de logements à prévoir	40
Nombre d'hectares ¹	Environ 8 ha

Zones	Nombre de lots possibles	Surface libre (en hectare)
Le bourg	20 à 30	4,9
Bompas ²	10 à 20 lots	3,9
Larbès	2 à 5	1,2
Total	32 à 55	10

¹ Pour une taille de terrain de 500 à 1500 m² avec 30 % d'aménagements (voirie...) et 30 % de rétention foncière.

² Parmi les parcelles non bâties classées en zone constructible, certaines constituent le parc ou jardin d'une construction voisine ; elles ne seront donc pas bâties.

Le projet de zones constructibles permet d'atteindre les objectifs démographiques validés par la commune. Les surfaces envisagées dépassent de peu les besoins exprimés (sachant que sur Bompas l'espace disponible paraît surestimé). En terme de nombre de lots, tout dépendra des possibilités d'aménagements des différents secteurs. Les zones constructibles les plus importantes (Est du bourg et plateau de Bompas) doivent bénéficier de plans d'aménagement d'ensemble, ce qui permettra d'optimiser le foncier tout en prenant garde à intégrer le bâti aux paysages, à préserver l'identité de la commune et rentabiliser les infrastructures.

Par ailleurs, la création de deux zones constructibles réservées à l'activité permettra en cas de besoin, l'évolution du Camping de Campech et de la base de loisirs de Bourdillot.

B. SUR L'AGRICULTURE EN PARTICULIER ET L'ECONOMIE EN GENERAL

Les secteurs constructibles restent éloignés des bâtiments d'exploitation en activités et en particulier des bâtiments d'élevage.

L'activité prioritaire sur la commune est l'agriculture, avec seulement trois zones constructibles, le choix de privilégier le développement du bourg de Villefranche-du-Queyran, l'essentiel du territoire rural est protégé de tout développement urbain. Le potentiel agronomique et économique agricole de la commune est ainsi préservé.

La Direction Départementale de l'Agriculture et des Forêts, la chambre d'agriculture ainsi que l'INAO ont été consultés sur le zonage, leurs préconisations ont été suivies par le conseil municipal.

La localisation des zones constructibles en accroche du bourg ou à proximité permettra d'augmenter le nombre d'habitants susceptibles d'utiliser les services et commerces du village et vise donc à leur maintien ou développement.

L'activité touristique est confortée.

C. SUR LES PAYSAGES ET LE MILIEU NATUREL

L'urbanisation a été privilégiée autour des regroupements de maisons existants, en cherchant à limiter l'impact négatif sur les paysages et le milieu naturel.

La délimitation des zones prend en compte la préservation des paysages et de l'environnement comme cela est décrit dans les chapitres IV B et C.

Les élus ont cherché à éviter d'étendre la zone constructible sur le secteur concerné par Natura 2000. Cependant, le document d'objectif du site Natura 2000 de l'Ourbise n'étant pas encore validé, il n'a pas été possible de disposer d'un périmètre précis.

Les boisements, abords des cours d'eau ainsi que l'essentiel du territoire rural sont classés en secteur non constructible. De plus, des éléments du paysage sont identifiés : arbres isolés, bosquet, haies champêtres, bâti, ensemble urbain...

L'essentiel de la zone constructible sera raccordée dans un futur proche à un système d'assainissement collectif garantissant un traitement de qualité des eaux usées du bourg et de ses extensions. Au nord une maison en cours de construction sera raccordée au réseau, bien que non comprise dans la zone constructible dont la limite remonte moins haut sur les coteaux (voir Annexes).

Pour les secteurs qui ne seront pas raccordés à ce réseau, la surface des terrains constructibles devra être suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel selon la réglementation en vigueur.

Selon le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, le secteur de Bompas est considéré comme favorable à peu favorable à l'assainissement autonome (le système par lit d'épandage est préconisé sous réserve d'études de sol pour chaque lot). Le secteur défavorable à l'assainissement, situé en bordure de l'Ourbise n'est pas compris dans la zone constructible.

A Larbès, l'étude ayant démontrée une capacité des sols défavorable, la solution du terte filtrant drainé ou non est préconisée.

Quoiqu'il en soit, tout projet de construction est soumis à la réalisation d'une analyse de sol permettant de déterminer la filière adaptée au terrain pour le projet considéré (type de sol, topographie, occupation du sol, exutoir...).

D. SUR LE PATRIMOINE

Hormis au niveau du bourg, les zones constructibles de Villefranche-du-Queyran n'incluent pas de zone archéologique recensée par le Service Régional de l'Archéologie.

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 délimitées par le SRA (voir III.C.2) 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 du site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens, le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine.

La définition des zones constructibles respecte le cadre paysager de la bastide et sa structure urbaine ainsi que le site de Saint-Savin.

Pour une partie des secteurs situés à l'est du bourg, la définition d'un projet de lotissement communautaire avec un plan d'aménagement d'ensemble permettra de respecter « la trame existante et le parcellaire de petite taille qui sont un élément majeur du patrimoine urbain » (cf. Complément du PAC, SDAP). Le règlement du lotissement devra préconiser un **modèle de bâti aux volumes simples sans décors faire-valoir** (colonnades, frontons...) **s'inspirant de l'architecture locale**.

Les secteurs qui ne seraient pas inclus dans ce projet devront être urbanisés en respectant les liaisons définies en cohérence avec la bastide ainsi que les caractéristiques de l'architecture locale.

Un avis du Service Départemental de l'Architecture, du Patrimoine et du paysage sera requis pour toutes les maisons déjà construites en dehors des remparts (et dans le périmètre de 500 m de Saint-Savin] en cas d'extension et modification ainsi que pour les constructions neuves « dans le but d'éviter de porter atteinte à la cohérence de la ville dans son site et aux monuments ».

En dehors du périmètre de protection du monument historique, la commune devra s'appuyer sur les compétences du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de

l'Environnement en cas de construction neuve, extension ou modification du bâti dans la bastide et ses abords immédiats.

Autres préconisations du SDAP sur la bastide :

favoriser la réhabilitation du bâti dans le respect de la trame et de l'époque,

ne pas démolir les murs enserrant les parcelles ou les îlots, ces murs constituent un élément majeur du patrimoine urbain,

valoriser les espaces publics hiérarchisés (voie centrale, voies secondaires, ruelles, ...),

maintenir les jardins intérieurs non bâtis.

Pour tous les secteurs constructibles, lors de la délivrance des autorisations de construire, il y aura lieu de vérifier la bonne insertion du bâti dans son environnement naturel ou bâti, en respectant les références d'architecture locale, tant au niveau de l'adaptation au sol des constructions (c'est à la construction de s'adapter au terrain naturel et non l'inverse), qu'au niveau des formes architecturales et des teintes. Ces références sont très marquées à Villefranche-du-Queyran et nous en avons des exemples en photos dans ce document (cf. notamment § III C 2 et D 3). Là aussi, les conseils du CAUE peuvent être sollicités.

Conformément à l'Art. R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte **au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels** ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Le patrimoine bâti et urbain de Villefranche-du-Queyran est riche, c'est à la commune et à ses habitants de le préserver et de le faire vivre.

E. SUR LES NUISANCES ET LES RISQUES

Les zones d'habitat resteront à distance des activités agricoles susceptibles de produire des nuisances. La future station d'épuration située au nord du bourg sera séparée de la zone d'habitat par un bâtiment d'activités qui ne produit pas de nuisances particulières.

Le principal risque naturel identifié est le risque inondation (sans atlas ni Plan de Prévention des Risques). En dehors des zones déjà urbanisées, la zone constructible ne s'étend pas en secteur inondable.

En ce qui concerne le risque mouvement de terrain lié aux argiles, aucun PPR n'est en projet. Les constructeurs sont malgré tout appelés à rechercher une bonne insertion des constructions dans la pente ; de plus, il pourra leur être demandé lors du dépôt du permis de construire de réaliser une étude de sol spécifique.

La commune est concernée par le risque feux de forêt, sans PPR.

Le risque incendie a été appréhendé de la manière suivante :

- Le bourg est desservi par 4 poteaux incendie (mairie, foirail, entreprise de fabrication d'enrouleurs, point d'apport volontaire en entrée de bourg).
- Bompas est en partie desservie par le poteau incendie situé en entrée de bourg. La conduite d'eau étant de 150 de diamètre, il sera possible de poser un autre poteau incendie pour desservir le sud de cette zone constructible.
- Larbès se situe à proximité d'un point d'eau alimenté en eau et accessible tout au long de l'année. La mairie signera une convention avec le propriétaire.

Villefranche du Queyran

DFCI

(source GB Infographie - DGI 2007, mairie 2007)

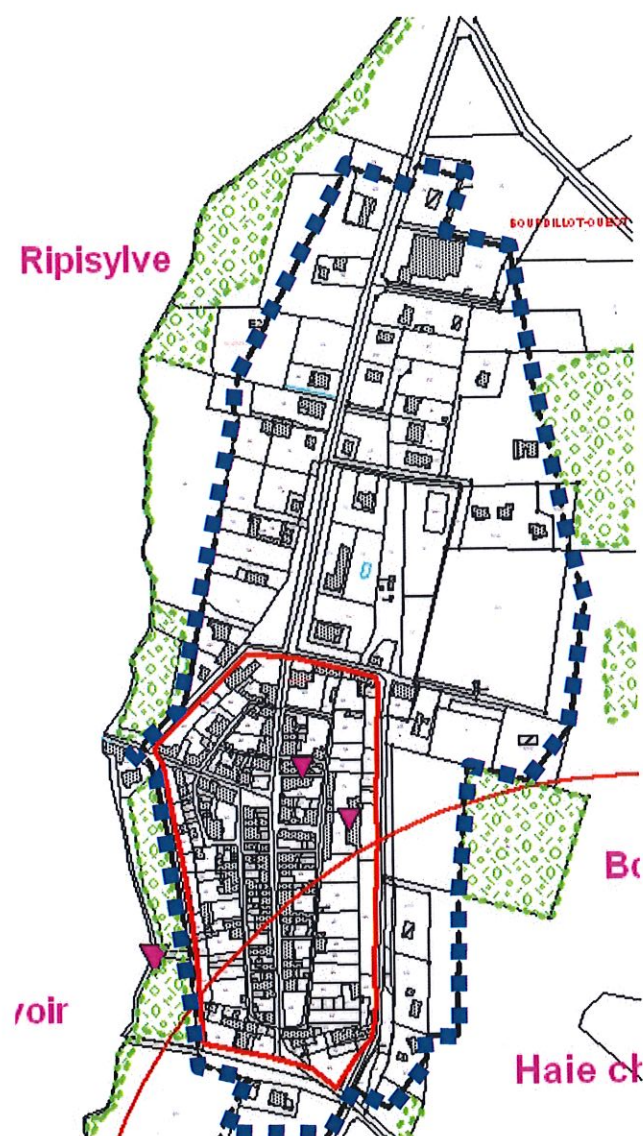


VI DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La loi Urbanisme et habitat attribue un droit de préemption urbain aux communes dotées d'une carte communale approuvée en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

Le conseil municipal a donc la possibilité d'instituer ce droit dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération doit préciser, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projeté (c. urb., art. L. 211-1, al. 2, mod. par L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 41).

Le conseil municipal de Villefranche-du-Queyran a choisi d'instaurer le droit de préemption urbain sur le secteur du bourg afin de permettre la réalisation d'une voie de desserte ou tout autre équipement public nécessaire.



VII ELEMENTS DU PAYSAGE

Les communes ont la possibilité de protéger certains « **éléments du paysage** » à protéger et à mettre en valeur, identifiés par une délibération du conseil municipal après enquête publique (C. urb., art. L. 442-2, al. 2, créé par L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 59, I).

Art. R. 421-28.- (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 9) : Entrée en vigueur : le 1er octobre 2007 (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 26, al. 1er mod. par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).

Doivent en outre être précédés d'un **permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé [...] ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée [...] ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé [...] ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, [...] ; ou, **dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme** ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, **identifiée par délibération du conseil municipal**, prise après enquête publique, **comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.**

L'objectif est de protéger un certain nombre d' « éléments du paysage » (haies, talus, mares, arbres de haut jet...) qui, non seulement contribuent à l'équilibre écologique du territoire, à la qualité des paysages, mais tiennent également un rôle dans la prévention des risques naturels comme les glissements de terrain. Il peut aussi être possible de préserver des éléments du bâti (pigeonnier, bâtisse de caractère, hameau rural) ou des cônes de vue.

Les élus de Villefranche-du-Queyran ont choisi de préserver un grand nombre d'éléments du paysage :

- La bastide avec ses remparts, le château, l'église, les maisons (en particulier les maisons médiévales) et les jardins intérieurs (voir préconisations du SDAP chapitre V D et encart ci-dessous),
- Les éléments bâtis suivants : moulin de Laloubère, moulin d'Astaffort, moulin de Campech, moulin du Martinet, lavoir, pigeonnier à Larbès.

Ces éléments sont à protéger en raison de leur intérêt patrimonial. Leur préservation et leur valorisation imposent une réflexion à l'échelle de l'ensemble du bâti et des espaces libres qui l'entourent. On veillera, dans le cadre de l'extension des constructions ou de travaux d'aménagement, au respect de l'architecture d'origine. Le projet devra être validé par un architecte dans le cadre de son instruction (architecte conseil, architecte consultant ou SDAP).

- Les éléments naturels suivants : mare à l'est du bourg, bosquets entourant le village et le secteur de Bompas, haie champêtre en entrée de bourg, ripisylve le long de l'Ourbise, arbres silhouettes à Larbès.

Ces éléments naturels jouent un rôle important dans le paysage, participant le plus souvent à la bonne insertion du bâti.

Certains éléments ont, de plus, un intérêt certain aux regards de la préservation de la richesse biologique sur le territoire communal.

La coupe et l'abattage des éléments végétaux ne pourront être autorisés que pour des raisons de sécurité ; pour un bosquet dans le cadre de l'entretien du boisement ou pour la ripisylve dans le cadre de l'entretien doux des berges du cours d'eau.

La mare ne pourra pas être comblée et devra être entretenue tout en préservant la végétation naturelle.

VIII BIBLIOGRAPHIE

Agence Folléa. – Gautier C., 2001. Guide paysage et urbanisation pour le département du Lot-et-Garonne.

AGRESTE. Recensement agricole 2000, fiches comparatives 1979-1988-2000. Villefranche-du-Queyran.

Communauté de Communes du Val de Garonne. Site internet.

DIREN, Agence de l'Eau Adour Garonne. 1996, SDAGE Adour Garonne, p 113.

Agence de l'Eau, Adour Garonne, 2007. Site internet, qualité des eaux de l'Ourbise, station de Caubeyres et station de Picon.

INSEE, md. Recensements de la population. Villefranche-du-Queyran.

Ministère de la Culture, 2008. commune de Villefranche-du-Queyran, base de données Mérimé, site internet.

Mairie de Villefranche-du-Queyran, 2003, délibération d'approbation du périmètre d'assainissement collectif.

Préfecture de Lot-et-Garonne, DDE et autres personnes publiques associées, Janvier 2006. Porter à connaissance, pm.

SDAP 47, Décembre 2005. La ville dans son paysage, complément du porter à connaissance, Villefranche-du-Queyran, pm.

Sidatel. 2008. Statistiques des constructions, Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables.

SOLEN, octobre 2001. Schéma Communal d'Assainissement, commune de Villefranche-du-Queyran, Rapport intermédiaire n°1, pm.

IX ANNEXES

A. CARTE DIAGNOSTIC

B. SCHEMA COMMUNAL D'ASSAINISSEMENT (EXTRAITS)

C. CONTRAINTES

D. SERVITUDES

Carte et servitudes détaillées (Source : porter à connaissance, 2006).





**Schéma communal d'assainissement
Commune de Villefranche du Queyran**

CARTE DE ZONAGE

juin 2008

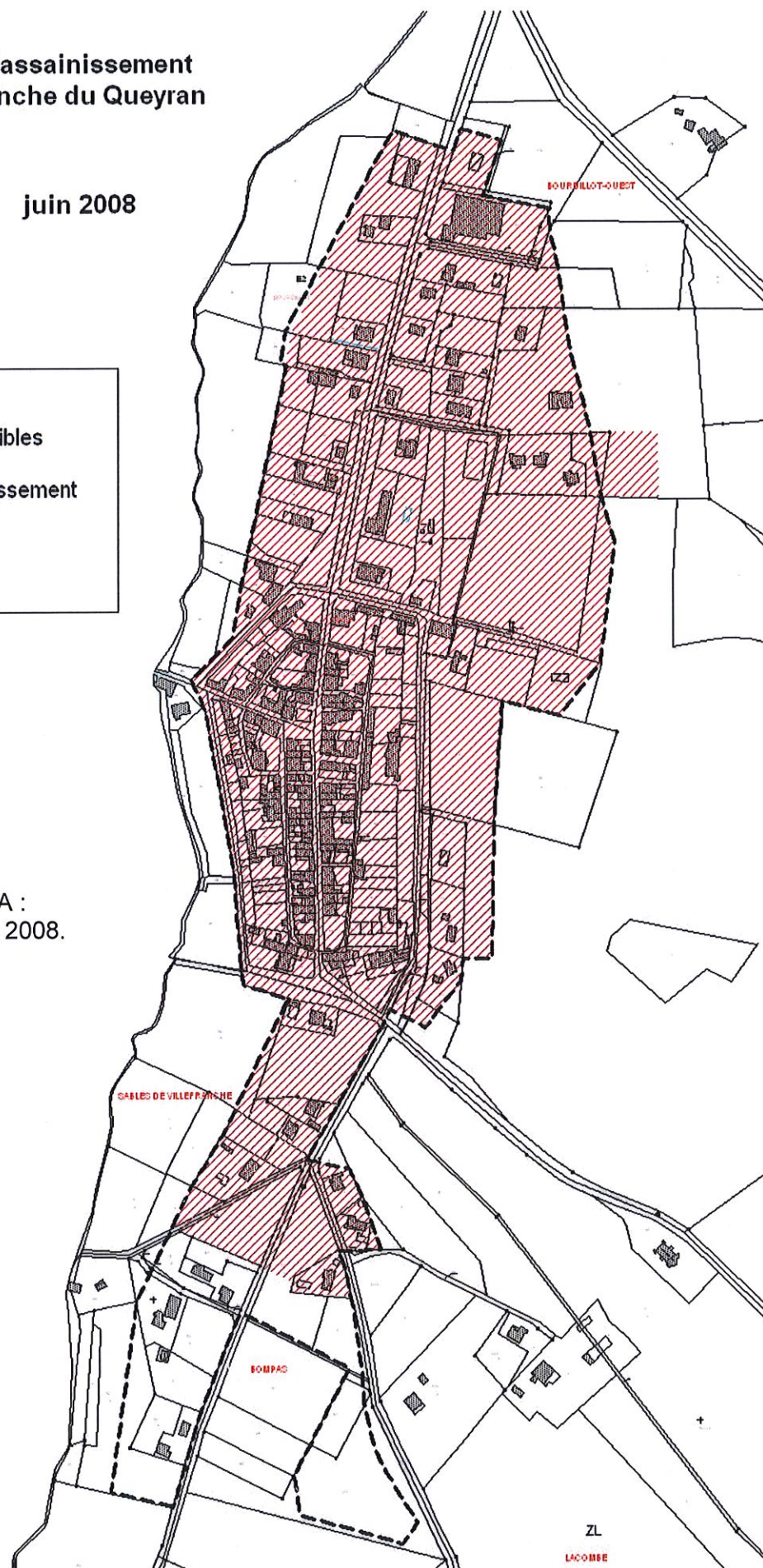
Echelle : 1/5000

LEGENDE

-  Zones constructibles
-  Zone en assainissement collectif

N
1

Mise à jour du SDA :
Mairie, septembre 2008.



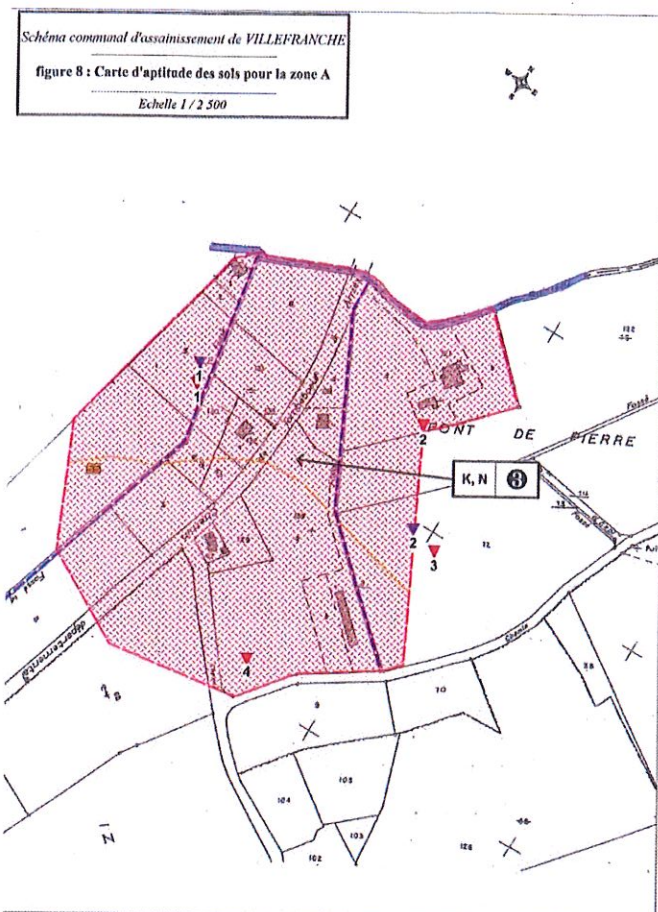
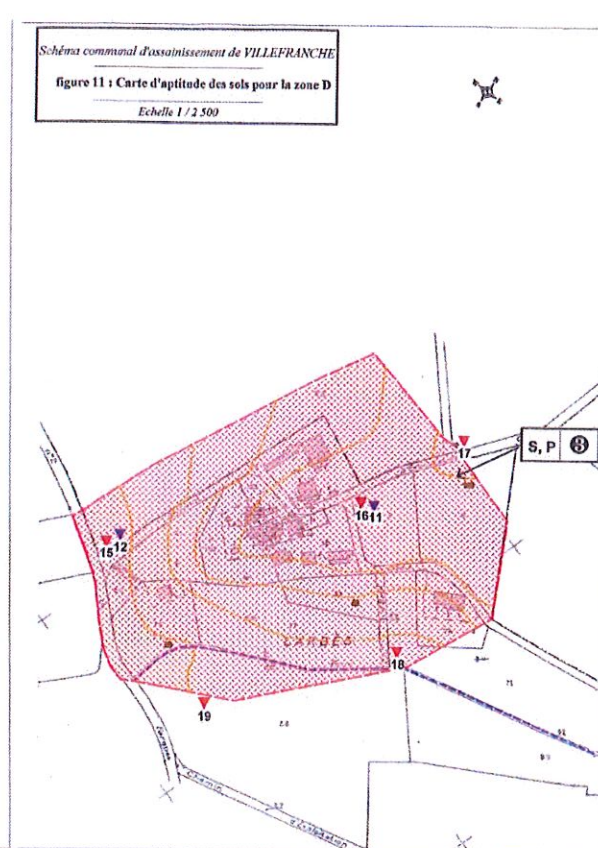
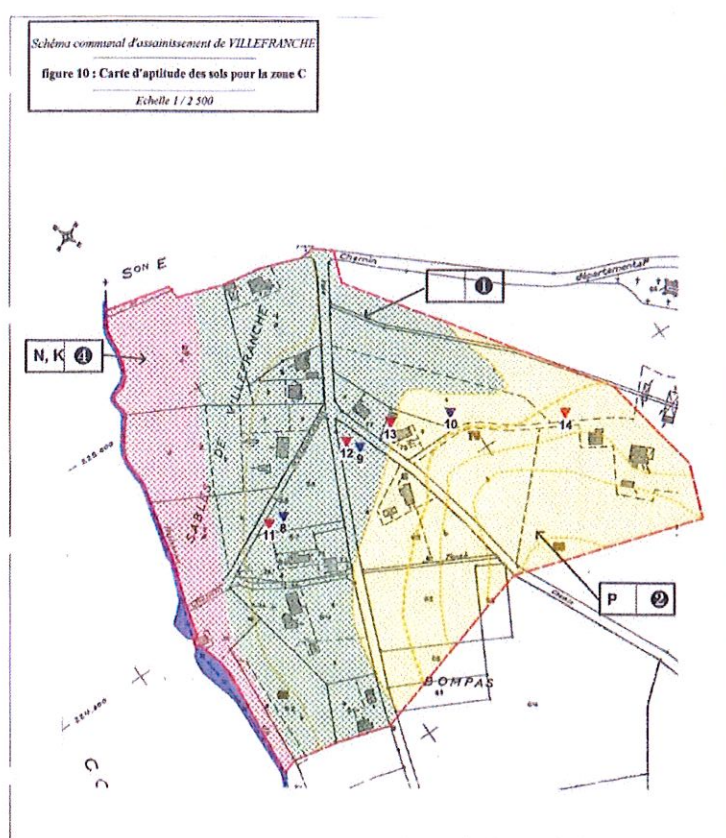
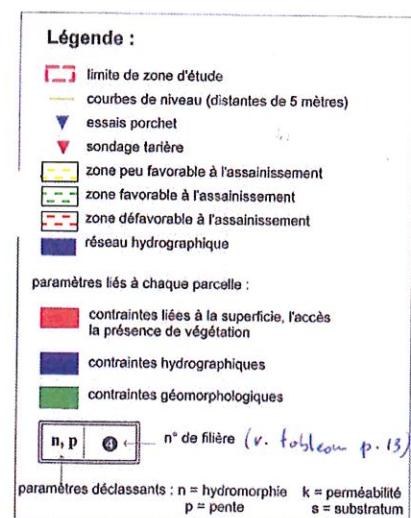


Schéma communal
d'assainissement de
Villefranche-du-Queyran
Extraits du Rapport
intermédiaire n°1,
SOLEN, octobre 2001



Carte d'aptitude des sols

7.3 DIFFERENTES FILIERES D'ASSAINISSEMENT AUTONOME

7.3.1 Données techniques

Le tableau ci-dessous reprend l'aptitude des sols, les paramètres déclassants de ceux-ci et fournit les références des dispositifs adaptés.

Aptitude des sols à l'assainissement autonome	Paramètres déclassants	Dispositifs adaptés
favorable	aucune	tranchées n°1
peu favorable	pente	tranchées n°2
défavorable	hydromorphie ou substratum perméabilité et/ou hydromorphie	tertre n°3 tertre n°4

Tableau 10 : classification des sols en fonction des paramètres déclassants.

Le tableau suivant propose les différents dispositifs d'assainissement autonomes envisageables sur la commune en tenant compte des données fournies ci-dessus.

Degré d'aptitude du sol	n°	Dispositifs d'assainissement
Favorable	1	Lit d'épandage faible profondeur de 60 m²
Peu favorable	2	Lit d'épandage adapté à la pente
Défavorable	3	Tertre filtrant non drainé
	4	Tertre filtrant drainé

Tableau 11 : filières d'assainissement proposées.

Les eaux en aval des tertres drainés devront être évacuées dans des vecteurs hydrauliques permanents. Si la situation ne le permet pas il faudra mettre en place un puits d'infiltration.

7.3.2 Superficies nécessaires à la mise en place des dispositifs

Les superficies fournies ici s'appliquent aux maisons de 3 chambres. Selon le type de maison, il sera donc nécessaire de revoir les dimensionnements des dispositifs et des terrains nécessaires à leur mise en place.

n° du dispositif	Superficie des parcelles
1 et 2	1 800 m²
3 et 4	3 000 m²

Tableau 12 : superficies de parcelles recommandées.

7.3.3 Prescriptions générales applicables aux dispositifs autonomes

Les prescriptions en matières d'assainissement non-collectif ou autonome figurent dans l'arrêté du 6 mai 1996 "fixant les prestations techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif".

Les dispositifs d'assainissement autonome doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux, notamment celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels que la conchyliculture, la pêche à pied ou la baignade.

Le lieu d'implantation tient compte des caractéristiques du terrain, nature et pente, et de l'emplacement de l'habitation.

Les dispositifs d'assainissement autonome quels qu'ils soient, doivent être placés en aval de l'habitation par rapport à la pente.

Les fosses septiques doivent être accessibles à tout moment et placées le plus près possible de la maison. Aucune circulation ne doit avoir lieu sur les dispositifs.

Enfin, il est recommandé d'enherber le terrain recouvrant les tranchées filtrantes, la plantation d'arbres est déconseillée, les racines pouvant endommager le système.

La figure 12 ci-après présente le schéma d'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome et renseigne sur les distances à respecter.

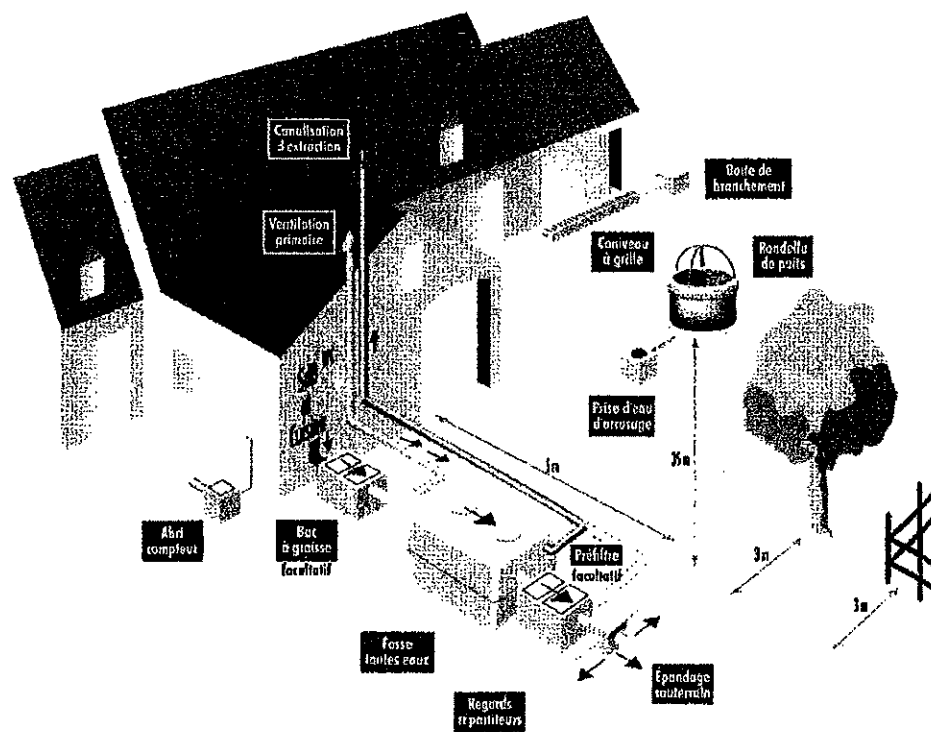


Figure 12 : schéma d'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome






Contraintes

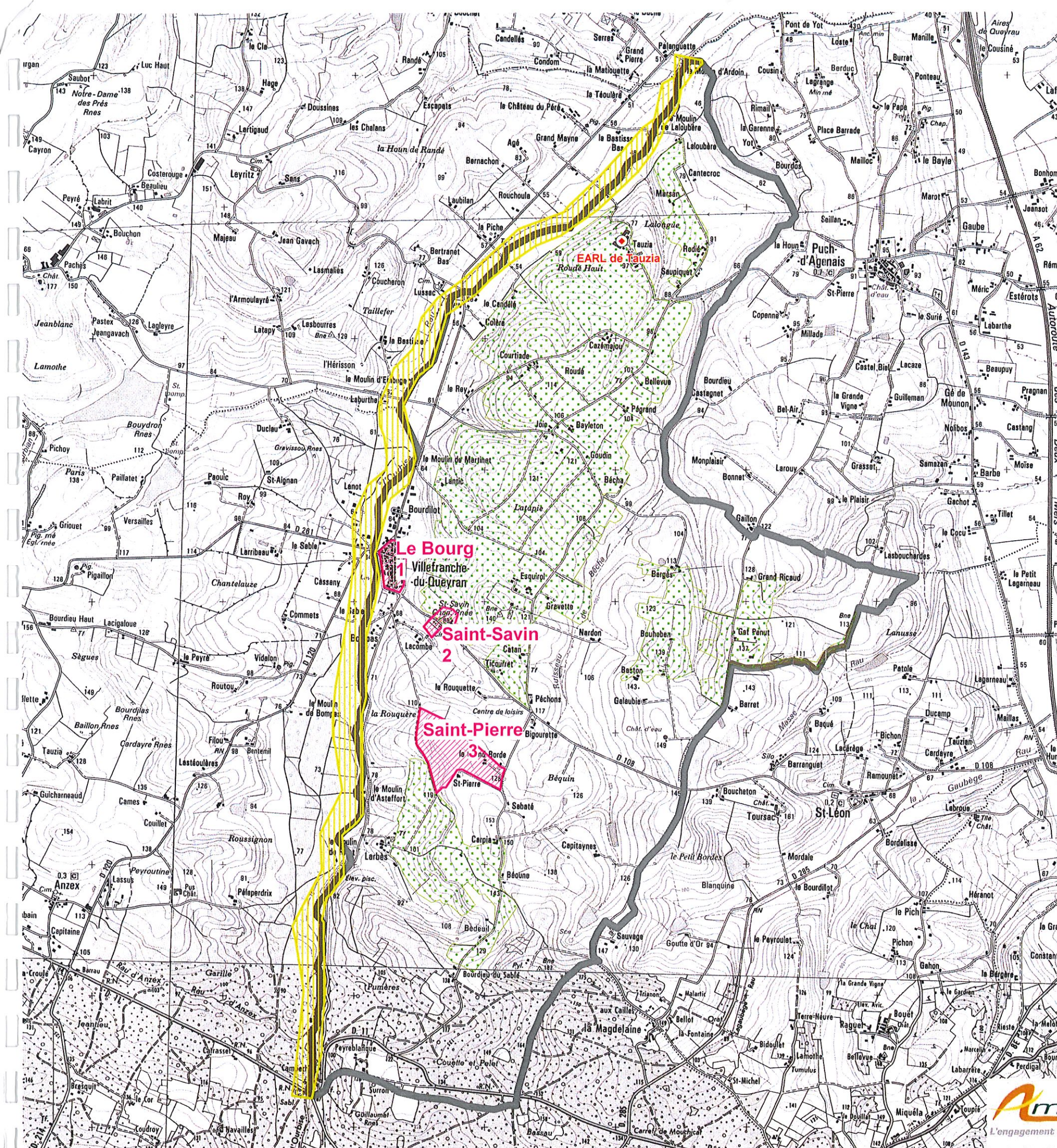
Commune de Villefranche du Queyran

Echelle : 1/30000

N
1

LEGENDE







-  Zones de vestiges archéologiques
-  Directive habitats Natura 2000
-  Périmètre de vignoble AOC
-  Installations classées pour la protection de l'environnement
-  Limite de commune



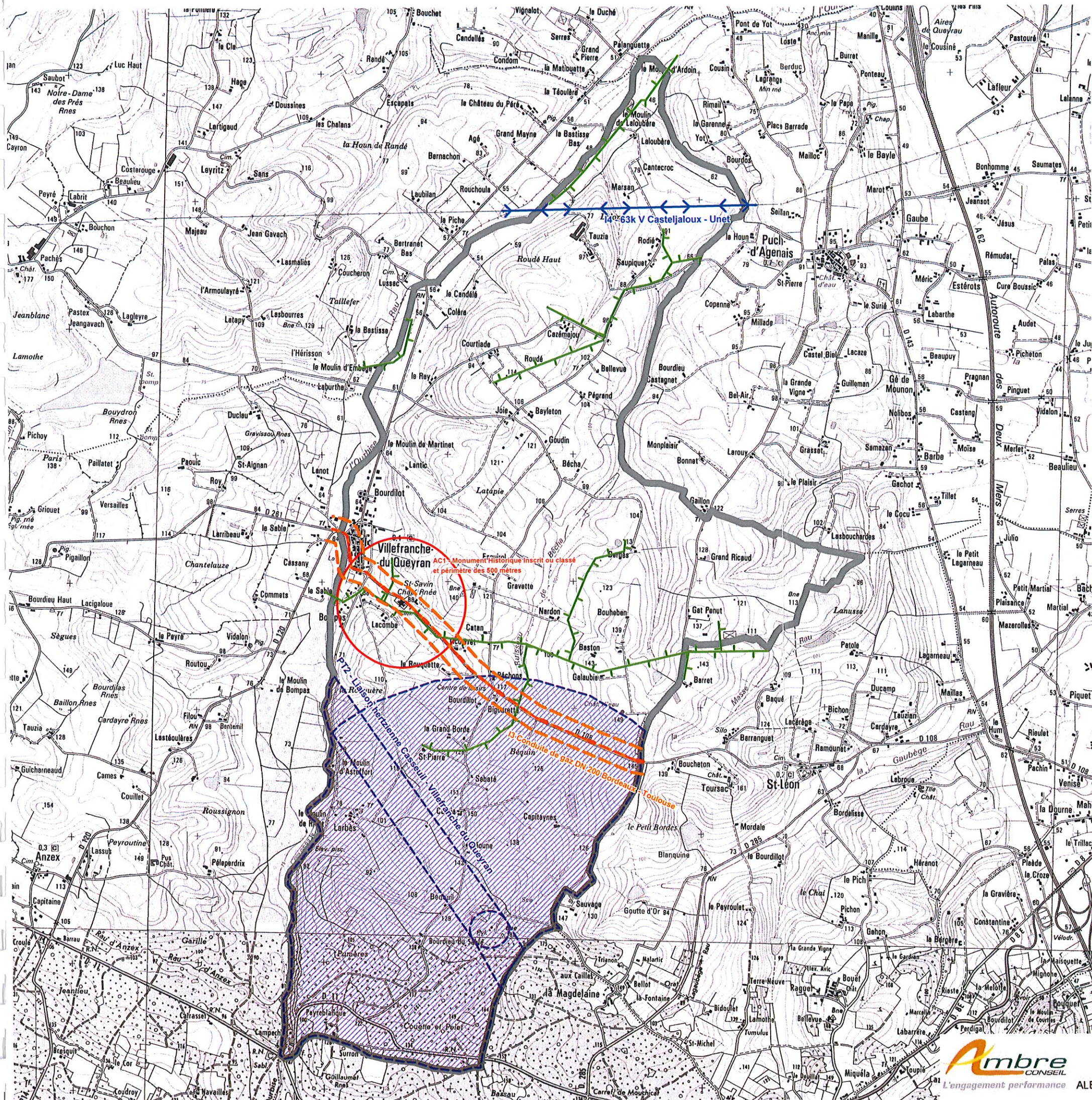
Servitudes d'utilité publique
Commune de Villefranche du Queyran
Echelle : 1/30000

N
1

LEGENDE

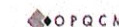
-  A2 - Servitudes attachées à l'établissement des canalisations souterraines d'irrigation
-  AC1 - Monument Historique Inscrit ou classé et périmètre des 500 mètres
-  I3 - Canalisation de Gaz haute pression et zone de sécurité gaz
-  I4 - Ligne électrique haute tension (63 kV)
-  PT2, Servitudes relatives aux transmissions radio- électriques (obstacles)
-  Limite de commune

Source : Porter à connaissance 2006



Siège social AGEN : 280, rue de Péchabout – B-P 90147 – 47004 AGEN Cedex
Tél. 05 53 77 90 40 / Fax 05 53 77 90 41 / E-mail contact@ambreconsultant.fr

SARL au capital de 124 868 € - RCS AGEN B343 160 917 - APE 748 K
ALBI / AUCH / BORDEAUX / MONTAUBAN / MONT DE MARSAN / PERIGUEUX / TOULOUSE



Code A2 Servitudes relatives à la pose de canalisations souterraines d'irrigation.

Servitudes attachées à l'établissement des canalisations souterraines d'irrigation instituées en application des articles 128-7 et 128-9 du code rural.

SERVICE Monsieur le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt
PUBLIC Cité Administrative Lacuée
GESTIONNAIRE

47031 AGEN CEDEX Tél. : 05.53.69.80.20

Servitude n° 1642
Intitulé A.S.A. de la Région du QUEYRAN
Acte

Servitude n° 1666
Intitulé A.S.L. Irri Ourbise
Acte

EFFETS DE LA SERVITUDE A2

A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1) Prérogatives directement exercées par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'enfouir dans une bande de terrain de 3 m maximum une ou plusieurs canalisations, une hauteur de 0,60 m devant être respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après travaux.

Droit pour le bénéficiaire d'essarter dans la bande de terrain mentionnée ci-dessus, ou dans une bande plus large déterminée par arrêté préfectoral, les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien des canalisations.

Droit pour le bénéficiaire et les agents de contrôle de l'administration d'accéder au terrain dans lequel la canalisation est enfouie.

Droit pour le bénéficiaire d'effectuer tous travaux d'entretien et de réparation à condition d'en prévenir les personnes exploitant les terrains.

27

2) Obligations de faire imposées au propriétaire

Néant

B - LIMITATION AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1) Obligations passives

Obligation pour les propriétaires et leur ayant droit de s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage et notamment d'effectuer des plantations d'arbres ou d'arbustes et des constructions.

2) Droits résiduels du propriétaire

Néant.

Code A5 Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement.

Zones où ont été instituées, en application de la loi n° 62-904 du 04/08/1962 et du décret n° 64-158 du 15/02/1964, les servitudes attachées aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement.

SERVICE Monsieur le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt
PUBLIC Cité Administrative Lacuée
GESTIONNAIRE

47031 AGEN CEDEX

Tél. : 05.53.69.80.20

Servitude n° 117

Intitulé Canalisations publiques d'eau et d'assainissement
Acte Loi du 04/08/1962

EFFETS DE LA SERVITUDE A5

A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1) Prérogatives directement exercées par la puissance publique

- Droit pour le bénéficiaire d'enfouir dans une bande de terrain de 3 m maximum une ou plusieurs canalisations, une hauteur de 0,60 m devant être respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après travaux.
- Droit pour le bénéficiaire d'essarter dans la bande de terrain mentionnée ci-dessus, ou dans une bande plus large déterminée par arrêté préfectoral, les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien des canalisations.
- Droit pour le bénéficiaire et les agents de contrôle de l'administration d'accéder au terrain dans lequel la canalisation est enfouie.
- Droit pour le bénéficiaire d'effectuer tous travaux d'entretien et de réparation à condition d'en prévenir les personnes exploitant les terrains.

2) Obligations de faire imposées au propriétaire

Néant

B - LIMITATION AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1) Obligations passives

- Obligation pour les propriétaires et leur ayant droit de s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage et notamment d'effectuer des plantations d'arbres ou d'arbustes et des constructions.

2) Droits résiduels du propriétaire

- Droit pour le propriétaire d'obtenir l'octroi d'un permis de construire, même si pour ce faire il convient de procéder au déplacement des canalisations

Code AC1 Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits.

Mesures de classement et d'inscription prises en application des art. 1er à 5 ; périmètres de protection éventuellement délimités par décret en Conseil d'Etat en application de l'art. 1er (alinéas 2 et 3) et périmètres de protection des monuments historiques tels qu'ils résultent des dispositions des art. 1er et 13bis de la loi du 31/12/1913 modifiée.

Zones de protection des monuments historiques créées en application de l'art. 28 de la loi du 02/05/1930 modifiée.

SERVICE PUBLIC GESTIONNAIRE *Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France*
Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
1, rue Beauville
47000 AGEN

Tél. : 05.53.47.08.42

Servitude n° 1171

Intitulé Ruines de l'église Saint Savin, Classé M.H.

Acte liste de 1875

EFFETS DE LA SERVITUDE AC1

A - PREROGATIVE DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1) Prérogatives exercées directement par la puissance publique

a - Classement

Possibilité pour le Ministre de la Culture et de la Communication de faire exécuter par les soins de l'Administration et aux frais de l'Etat, les travaux de réparation ou d'entretien jugés indispensables à la conservation des monuments classés (article 9 de la loi modifiée du 31 décembre 1913).

Possibilité pour le Ministre de la Culture et de la Communication de faire exécuter d'office par son administration, les travaux de réparation ou d'entretien faute desquels la conservation serait gravement compromise et auxquels le propriétaire n'aurait pas procédé après mise en demeure ou décision de la juridiction administrative en cas de contestation. La participation de l'Etat au coût des travaux ne pourra être inférieure à 50 %. Le propriétaire peut s'exonérer de sa dette en faisant abandon de l'immeuble à l'Etat (loi du 30 décembre 1966, article 2 ; décret n° 70-836 du 10 septembre 1970, titre I).

Possibilité pour le Ministre chargé des monuments historiques, pour les départements et les communes, de poursuivre l'expropriation d'un immeuble déjà classé ou en voie de l'être en raison de l'intérêt public qu'il offre au point de vue de l'histoire ou de l'art. Tous les effets du classement s'appliquent de plein droit

du jour ou l'Administration notifie au propriétaire de l'immeuble son intention de l'exproprier (loi du 31 décembre 1913, articles 6 et 7).

Possibilité pour le Ministre chargé des monuments historiques, de poursuivre l'expropriation de l'immeuble au nom de l'Etat (ce dernier pouvant se substituer une collectivité publique locale ou un établissement public. Les travaux de réparation et d'entretien indispensables n'ont pas été effectués par le propriétaire après mise en demeure ou décision de la juridiction administrative en cas de contestation (article 2 de la loi du 31 décembre 1966 ; article 9.1 de la loi du 31 décembre 1913 ; décret n° 70.836 du 10 septembre 1970, titre III).

Possibilité de rétrocéder de gré à gré à des personnes publiques ou privées les immeubles classés expropriés (loi du 31 décembre 1913, article 9.2).

b - Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Possibilité pour le Ministre de la Culture et de la Communication d'ordonner qu'il soit sursis pendant cinq ans à des travaux devant entraîner un morcellement ou un dépeçage de l'édifice dans le seul but de vendre les matériaux ainsi détachés (mesure de sauvegarde avant classement).

2) Obligations de faire imposées au propriétaire

a - Classement (article 9 de la loi du 31 décembre 1913)

Obligation pour le propriétaire de demander l'accord du Ministre de la Culture et de la Communication avant d'entreprendre tout travail de restauration ou de modification, de procéder à tout déplacement ou destruction de l'immeuble. La démolition de ces immeubles demeure soumise aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 (article L 430.1 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme). Les travaux autorisés sont exécutés sous la surveillance du service des monuments historiques. Il est à noter que les travaux exécutés sur les édifices classés sont exemptés du permis de construire (art. R.422-2 b) du Code de l'Urbanisme), et de l'autorisation de clôture (article R.441-12 du Code de l'Urbanisme). Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation au titre des installations et travaux divers du Code de l'Urbanisme, l'autorisation exigée par l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme tient lieu de l'autorisation au titre des installations et l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913, et ce, dans les territoires où s'appliquent les dispositions de l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, mentionnés à l'article R.442-1 dudit Code. Cette autorisation ne peut être tacite (article R.442-7 du Code de l'Urbanisme). Elle est de la compétence du préfet (article R.442-5 du Code de l'Urbanisme).

Obligation pour le propriétaire, dès mise en demeure par le Ministre de la Culture et de la Communication, d'exécuter les travaux d'entretien ou de réparation faute desquels la conservation d'un immeuble classé sera gravement compromise. La mise en demeure doit préciser le délai d'exécution des travaux et la part des dépenses qui sera supportée par l'Etat et qui ne pourra être inférieure à 50 %.

Obligation d'obtenir du Ministre chargé des monuments historiques, une autorisation spéciale pour adosser une construction neuve à un immeuble classé. Aussi, le permis de construire concernant un immeuble adossé à un immeuble classé ne peut-il être délivré qu'avec l'accord exprès du Ministre chargé des monuments historiques ou son délégué (article R.421-38-3 du Code de l'Urbanisme) il ne peut être tacite (articles R.421-12 et R.421-1 du Code de l'Urbanisme)

Lorsque le propriétaire désire édifier une clôture autour de ce bâtiment, l'autorisation délivrée au titre de l'article 12 de la loi du 31 décembre 1913, tient lieu de l'autorisation de clôture du Code de l'Urbanisme (article R.441-12 du Code de l'Urbanisme).

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé d'aviser en cas d'aliénation l'acquéreur de l'existence de cette servitude.

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé de notifier au Ministre de la Culture et de la Communication toute aliénation quelle qu'elle soit, et ceci dans les quinze jours de sa date.

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé d'obtenir du Ministre de la Culture et de la Communication un accord préalable quant à l'établissement d'une servitude conventionnelle.

b - Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (article 2 de la loi du 31 décembre 1913)

Obligation, pour les propriétaires concernés, d'avertir le Ministre de la Culture et de la Communication quatre mois avant d'entreprendre des travaux modifiant l'immeuble ou la partie d'immeuble inscrit. Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, l'un des exemplaires de la demande doit être adressé au Ministre de l'Environnement et du Cadre de Vie. Cet envoi fait courir le délai de 4 mois prévu à l'article 2 de la loi du 31 décembre 1913 (article R.421-38-2 du Code de l'Urbanisme).

Le Ministre ne peut interdire les travaux qu'en engageant la procédure de classement dans les quatre mois, sinon le propriétaire reprend sa liberté d'action.

Obligation pour les propriétaires concernés qui désirent procéder à la démolition d'un immeuble de solliciter un permis de démolir au titre de l'article L 430.1 f) du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, la décision doit être conforme à l'avis du Ministre chargé des monuments historiques (article R 430.13 du Code de l'Urbanisme).

c - Abords des monuments classés ou inscrits (article 1, 13 et 13 Bis de la loi du 31 décembre 1913).

Obligation au titre de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913, pour les propriétaires de tels immeubles, de solliciter l'autorisation préfectorale préalablement à tous travaux de construction nouvelle, de transformation et modification de nature à en affecter l'aspect (ravalement, gros entretien, peinture, aménagement des toits et façades, etc...), de toute démolition et de tout déboisement.

Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, le dit permis ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Cet accord est réputé donné faute de réponse dans le délai de 4 mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction (art. R 421.38.4 du Code de l'Urbanisme). Ledit permis est de la compétence du préfet (article R 421.38.8 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, si le ministre a décidé, dans ce délai, d'évoquer le dossier, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec son accord exprès (art. R.421-38-4 du Code de l'Urbanisme). Le permis de construire visé par l'architecte des Bâtiments de France tient lieu de l'autorisation de l'article 1 de la loi du 31 décembre 1913 (article L.421-6 du Code de l'Urbanisme).

L'évocation éventuelle du dossier par le Ministre chargé des monuments historiques empêche toute délivrance tacite du permis de construire (article R.421.38.4 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque les travaux nécessitent une autorisation au titre des installations et travaux divers, l'autorisation exigée par l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme tient lieu de l'autorisation exigée en vertu de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 lorsqu'elle est donnée avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France (article R 442.13 du Code de l'Urbanisme) et ce, dans les territoires où s'appliquent les dispositions de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, mentionnés à l'article R 442.1 dudit code.

Lorsque le propriétaire désire édifier une clôture autour de son bâtiment, l'autorisation accordée au titre de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913, tient lieu de l'autorisation de clôture du Code de l'Urbanisme (article R.441-12 du Code de l'Urbanisme).

Le permis de démolir visé aux articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme tient lieu de l'autorisation de démolir prévue par l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 (article L 430.1 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la décision doit être conforme à l'avis du Ministre chargé des monuments historiques (article R.430-13 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque l'immeuble inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit et que par ailleurs cet immeuble est insalubre, sa démolition ordonnée par le Préfet (article L 28 du Code de la Santé Publique) après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (article R 430.27 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, est compris dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ou est protégé au titre de la loi du 2 mai 1930, les sites (articles 4, 9, 17 ou 28), et que par ailleurs cet immeuble se trouve situé dans un secteur de rénovation urbaine, la liste des bâtiments à démolir ne peut être dressée par le Préfet qu'après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (décret n° 77.738 du 7 Juillet 1977 relatif au permis de démolir article complétant l'article R 312.3 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble menaçant ruine est inscrit sur l'inventaire des monuments historiques, est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ou est protégé au titre de la loi du 2 mai 1930 sur les sites (article 4, 9, 17 ou 28) et que par ailleurs cet immeuble est déclaré "immeuble menaçant ruine" par le maire, sa réparation ou sa démolition ne peut être ordonnée par ce dernier qu'après avis de l'architecte des Bâtiments de France (article R.430-26 du Code de l'Urbanisme).

La commission régionale des opérations immobilières, de l'architecture et des espaces protégés ainsi que la commission supérieure des monuments historiques sont éventuellement consultées sur les projets de travaux qui posent des problèmes difficiles d'harmonisation avec le monument protégé.

B - LIMITATION AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1) Obligations passives

Immeubles classés, inscrits à l'inventaire supplémentaire ou situés dans le champ de visibilité de monuments classés ou inscrits.

Interdiction de toute publicité sur les immeubles classés ou inscrits (article 4 de la loi n° 79.1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes) ainsi que dans les zones de protection délimitées autour des monuments historiques classés, dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits et à moins de 100 m de ceux-ci (article 7 de la loi du 29 décembre 1979). Il peut être dérogé dans les formes prévues à la section 4 de la dite loi, à ces interdictions, en ce qui concerne les zones mentionnées à l'article 7 de la loi du 29 décembre 1979.

Les préenseignes sont soumises aux dispositions visées ci-dessus concernant la publicité (article 18 de la loi du 29 décembre 1979).

L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation dans les lieux mentionnés aux articles 4 et 7 de la loi du 29 décembre 1979 (article 17 de la dite loi).

Interdiction d'installer des campings, sauf autorisation préfectorale, à moins de 500 mètres d'un monument classé ou inscrit. Obligation pour le maire de faire connaître par affiche à la porte de la mairie et aux points d'accès du monument, l'existence d'une zone interdite aux campeurs (décret n° 68-134 du 9 février 1968).

Interdiction d'installer des terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes, sauf autorisation préfectorale, à moins de 500 mètres d'un monument classé ou inscrit (article R.443-9 du Code de l'Urbanisme). Obligation pour le Maire de faire connaître par affiche à la porte de la mairie et aux principales voies d'accès de la commune, l'existence d'une zone à stationnement réglementé des caravanes.

2) Droits résiduels du propriétaire

a - Classement

Le propriétaire d'un immeuble classé peut le louer, procéder aux réparations intérieures qui n'affectent pas les parties classées, notamment installer une salle de bains, le chauffage central. Il n'est jamais tenu d'ouvrir sa maison aux visiteurs et aux touristes, par contre, il est libre s'il le désire d'organiser une visite dans les conditions qu'il fixe lui-même.

Le propriétaire d'un immeuble classé peut, si des travaux nécessaires à sa conservation sont exécutés d'office, solliciter, dans un délai de un mois à dater du jour de la notification de la décision de faire exécuter des travaux d'office, l'Etat d'engager la procédure d'expropriation. L'Etat doit faire connaître sa décision dans un délai de six mois, mais les travaux ne sont pas suspendus (article 2 de la loi du 30 décembre 1966, article 7 et 8 du décret du 10 septembre 1970).

Le propriétaire d'un immeuble classé ou exproprié en vertu de la présente législation peut le céder de gré à gré à des personnes publiques ou privées. Les acquéreurs s'engagent à l'utiliser aux fins et dans les conditions prévues au cahier des charges annexé à l'acte de cession (article 9.2 nouveau de la loi du 31 décembre 1913, article 2 de la loi du 30 décembre 1966).

b - Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Servitudes d'Utilité Publique de la commune n° 47320 - VILLEFRANCHE-DU-QUEYRAN

AC1

Néant.

c - Abords des monuments historiques classés ou inscrits

Néant.

Code I3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.

Périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes en application :
- de l'art. 12 modifié de la loi du 15/06/1906,
- de l'art. 298 de la loi de finances du 13/07/1925,
- de l'art. 35 de la loi n° 46-628 du 08/04/1946 modifiée,
- de l'art. 25 du décret n° 64-481 du 23/01/1964.

SERVICE PUBLIC GESTIONNAIRE *Monsieur le Directeur de la Société Nationale des Gaz du Sud-Ouest*
Direction générale
49, avenue Dufau
B.P. 522
64010 PAU CEDEX

Tél. : 05.59.02.76.62

Servitude n° 2
Intitulé Conduite de gaz DN 200 Bordeaux-Toulouse
Acte D.M. des 01/03/1985 et 21/02/1994

EFFETS DE LA SERVITUDES I3

A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1) Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

Droit pour le bénéficiaire de procéder à des abattements d'arbres ou à des élagages de branches lors de la pose des conduites.

2) Obligations de faire imposées au propriétaire

Néant.

B - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1) Obligations passives

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible.

2) Droits résiduels du propriétaire

Les propriétaires dont les terrains sont traversés par une canalisation de transport de gaz (servitude de passage) conservent le droit de les clore ou d'y élever des immeubles à condition toutefois d'en avertir l'exploitant. Ces constructions devront respecter les règles d'implantation (servitude non aedificandi) et de densité d'urbanisation (C.O.S.) applicables aux bâtiments pouvant être construits à proximité de canalisations de transport de gaz naturel.

Servitude "non aedificandi " de 4 mètres.

En ce qui concerne plus particulièrement les travaux à proximité des conduites de transport (terrassements, fouilles, forages, enfoncements etc...) susceptibles de causer des dommages à ces conduites, leur exécution ne peut être effectuée que conformément aux dispositions de la législation en vigueur.

Code I4A Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques Haute Tension et Très Haute Tension

Périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes en application :

- de l'art. 12 modifié de la loi du 15/06/1906,
- de l'art. 298 de la loi de finances du 13/07/1925,
- de l'art. 35 de la loi n° 46-628 du 08/04/1946 modifiée,
- de l'art. 25 du décret n° 64-481 du 23/01/1964.

SERVICE PUBLIC GESTIONNAIRE Monsieur le Directeur Régional de Réseau de Transport d'Electricité d'Aquitaine
Groupe d'Exploitation Transport Gascogne
12 rue Aristide Bergès
33270 FLOIRAC

Tél. : 05.56.33.99.00

Servitude n° 586
Intitulé Ligne HT 63 kV Unet - Casteljaloux
Acte

EFFETS DE LA SERVITUDE I4

A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1) Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments, à condition qu'on puisse accéder par l'extérieur, sous les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire, de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que ces propriétés soient ou non closes ou bâties (servitude de surplomb).

Droit pour le bénéficiaire, d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens, sur des terrains privés, non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation), lorsqu'il y a application du décret du 27 Décembre 1925, les supports sont placés autant que possible sur les limites des propriétés ou des cultures.

Droit pour le bénéficiaire, de couper les arbres et les branches d'arbres qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

B - LIMITATION AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1) Obligations passives

Obligation pour le propriétaire de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés, dans la mesure du possible.

2) Droits résiduels

Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitude d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de bâtir. Ils doivent toutefois un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée, l'entreprise exploitante.

Code I4B Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques Moyenne Tension

Périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes en application :

- de l'art. 12 modifié de la loi du 15/06/1906,
- de l'art. 298 de la loi de finances du 13/07/1925,
- de l'art. 35 de la loi n° 46-628 du 08/04/1946 modifiée,
- de l'art. 25 du décret n° 64-481 du 23/01/1964.

SERVICE PUBLIC GESTIONNAIRE *Monsieur le Directeur du Centre EDF-GDF de Lot et Garonne*
Centre de distribution mixte d'Agen
11, rue Francis Carco
47924 AGEN CEDEX 9

Tél. : 05.53.69.51.51

Servitude n° 15

Intitulé Transport et distribution d'énergie électrique - Moyenne Tension

Acte Loi du 15 juin 1906 modifiée

EFFETS DE LA SERVITUDE I4

A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1) Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments, à condition qu'on puisse accéder par l'extérieur, sous les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire, de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que ces propriétés soient ou non closes ou bâties (servitude de surplomb).

Droit pour le bénéficiaire, d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens, sur des terrains privés, non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation), lorsqu'il y a application du décret du 27 Décembre 1925, les supports sont placés autant que possible sur les limites des propriétés ou des cultures.

Droit pour le bénéficiaire, de couper les arbres et les branches d'arbres qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

B - LIMITATION AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1) Obligations passives

Obligation pour le propriétaire de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés, dans la mesure du possible.

2) Droits résiduels

Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitude d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de bâtir. Ils doivent toutefois un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée, l'entreprise exploitante.

Code PT2 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques, concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'état.

Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles instituées en application des art. L.54 à L.56 et R.21 à R.26 du code des postes et télécommunications.

SERVICE
PUBLIC
GESTIONNAIRE

Monsieur Le Directeur de France Télécom
Direction Régionale de Bordeaux U.R.R. Gironde - Dpt P.P.R.
13, rue du Palais Gallien
33065 BORDEAUX CEDEX

Tél. : 05.57.81.31.11

Servitude n° 1088	
Intitulé	Centre radio de Villefranche-du-Queyran (ANFR 047 022 0007)
Acte	décr. Min. 28/12/1976
Servitude n° 550	
Intitulé	Liaison hertzienne Casseuil (33) - Villefranche de Queyran (47)
Acte	décret 28/12/1976

EFFETS DE LA SERVITUDE PT2

A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1) Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour l'administration de procéder à l'expropriation des immeubles par nature pour lesquels aucun accord amiable n'est intervenu quant à leur modification ou à leur suppression et ce, dans toutes les zones et le secteur de dégagement.

2) Obligations de faire imposées au propriétaire

Au cours de l'enquête publique, les propriétaires sont tenus, dans les communes désignées par arrêté préfectoral, de laisser pénétrer les agents de l'administration chargés de la préparation du dossier d'enquête, dans les propriétés non closes de mur ou de clôtures équivalentes.

Obligations pour les propriétaires, dans toutes les zones et dans le secteur de dégagement, de procéder si nécessaire à la modification ou à la suppression des bâtiments constituant des immeubles par nature au terme des articles 518 et 519 du code civil.

Obligations pour les propriétaires, dans la zone primaire de dégagement, de procéder si nécessaire, à la suppression des excavations artificielles, des ouvrages métalliques fixes ou mobiles, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature.

B - LIMITATION AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1) Obligations passives

Interdiction dans la zone primaire, de créer des excavations artificielles (pour les stations de sécurité aéronautique), de créer tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature, ayant pour résultat de perturber le fonctionnement du centre (pour les stations aéronautiques et les centres radiogoniométriques).

Limitation dans les zones primaires et secondaires et dans les secteurs de dégagement, de la hauteur des obstacles. En général, le décret propre à chaque centre renvoie aux cotes fixées par le plan qui lui est annexé.

Interdiction dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles au-dessus d'une ligne droite, située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission ou de réception sans, cependant, que la limitation de hauteur imposée puisse être inférieure à 25 mètres.

2) Droits résiduels du propriétaire

Droit pour les propriétaires de créer, dans toutes les zones de servitudes et dans les secteurs de dégagements, des obstacles fixes ou mobiles, dépassant la cote fixée par le décret des servitudes, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre.

Droit pour les propriétaires, dont les immeubles soumis à l'obligation de modification des installations préexistantes, ont été expropriés, a défaut d'accord d'amiable, de faire état d'un droit de préemption, si l'administration procédé à la revente de ces immeubles aménagés.

Le plan de servitudes détermine, autour des centres d'émission et de réception ou entre des centres assurant une liaison radioélectrique sur ondes de fréquence supérieure à 30 MHz, différentes zones possibles de servitudes :

- Zone primaire de dégagement : à une distance maximale de 200 mètres à partir des limites du centre les différents centres à l'exclusion des installations radiogoniométrique ou de sécurité aéronautique pour lesquelles la distance maximale peut être portée à 400 mètres.

- Zone secondaire de dégagement : la distance maximale à partir des limites du centre peut être de 2000 mètres.

- Secteur de dégagement : d'une ouverture de quelques degrés à 360° autour des stations de radio-repérage et de radionavigation et sur une distance maximale

de 5000 mètres entre les limites du centre et le périmètre du secteur.

- Zone spéciale de dégagement entre deux centres : d'une largeur approximative de 500 mètres compte tenu de la largeur du faisceau hertzien proprement dit estimée dans la plupart des cas à 400 mètres et de deux zones latérales de 50 mètres.

