

Département de la DORDOGNE

AUGIGNAC

CARTE COMMUNALE

REVISION N°1



DOSSIER D'APPROBATION

RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation de la Carte Communale	Mise en révision de la Carte Communale	Arrêt du projet	Approbation de la révision de la carte communale
Décembre 2008	24 septembre 2010	28 janvier 2013	<ul style="list-style-type: none">➤ Délibération du 20/03/2014➤ Arrêté Préfectoral du

Vu pour être annexé à la délibération du

Le Président,

 **URBAM**
conseil, études, projets

L'aménageur
Georges CHATENOUD
Géomètre-Expert foncier
Route de Nontron, BP70
24800 THIVIERS
Tél.: 05.53.55.03.18 - Fax: 05.53.55.04.75
e-mail: chatenoud.geo@wanadoo.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
PLAN DE SITUATION	4
AUGIGNAC EN QUELQUES CHIFFRES	5
INTRODUCTION	6
1^{ERE} PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES	7
1. POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE	7
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	9
2.1 Les caractéristiques physiques du territoire intercommunal et communal	9
2.2 L'organisation du territoire intercommunal et communal	13
2.3 Patrimoine naturel et patrimoine bâti	17
2.4 Intégration de la Charte du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin	20
2.5 Les contraintes du territoire	21
3. CADRAGE ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES	27
3.1 La démographie	27
3.2 Les activités	32
3.3 Les logements	39
3.4 Equipements, services et réseaux offerts aux habitants	44
4. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES	49
4.1 Synthèse du diagnostic à l'échelle intercommunale	49
4.2 Prévisions démographiques et socio-économiques	55
2^{EME} PARTIE : CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES	57
1. BILAN DE LA CARTE COMMUNALE AU MOMENT DE LA REVISION	57
1.1 Les orientations de la première carte communale	57
1.2 Le projet retenu et les surfaces dégagées	57
2. ORIENTATIONS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE	58
2.1 Enjeux et orientations intercommunaux	58
2.2 Orientations communales	59
3. DESCRIPTION DU NOUVEAU ZONAGE	60
3.1 Définition des zones	60
3.2 Superficies dégagées	60
3.3 Justification des zones	62
4. AVIS DE LA « CDCEA », COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES	65
5. EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES	75
5.1 Modification du rapport et des orientations	75
5.2 Modifications du zonage	75
5.3 Evolution des superficies dégagées	75
3^{EME} PARTIE : INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	76
1. UNE CONSOMMATION D'ESPACE RAISONNEE	76
2. L'ENVIRONNEMENT NATUREL, PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE PRESERVE	76
3. CONCLUSION	76
SOURCES	77
ANNEXES	78
Annexe 1 : Liste des Servitudes d'utilité Publique et carte des servitudes réglementaires et des informations utiles sur le patrimoine naturel	79
Annexe 2 : prescriptions paysagères et d'aménagement	81
Annexe 3 : carte des « contraintes »	109
Annexe 4 : Carte du phénomène de « retrait – gonflement » des argiles	111
Annexe 5 : avis des services et de la « CDCEA »	113
Annexe 6 : résultat de l'enquête publique	132
Annexe 7 : bilan de la carte communale avant révision	142

PREAMBULE

Contexte Réglementaire : les dispositions supra-communales

Des dispositions supra-communales s'imposent à la commune, à son territoire et doivent être prises en compte dans l'élaboration de son document d'urbanisme :

- Loi sur l'eau,
- Loi Paysage[®],
- Loi Solidarité et Renouvellement Urbains,
- Loi Urbanisme et Habitat,
- Servitudes d'Utilité Publique.

Par ailleurs, l'élaboration et la mise en forme du zonage de la présente Carte Communale sont basées sur :

- le respect des principes de la réglementation en vigueur (loi Solidarité et Renouvellement Urbains et la loi Urbanisme et Habitat notamment),
- la prise en compte des contraintes spécifiques au territoire,
- le respect de la politique globale de développement territorial choisie par la commune.

A ces dispositions supra-communales s'ajoutent les réglementations spécifiques liées aux zones de protection du patrimoine architectural notamment.

Les grands principes d'aménagement édictés par les articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme

L'article L.110 énonce que « 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, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, 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. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

L'article L.121.1 énonce les trois grands principes suivants, principes majeurs de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains :

1° L'équilibre entre : a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en

[®] Loi n° 9324 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysages" : sur la protection et la mise en valeur des paysages comporte un article 4.1 qui complète l'article L 421-2 relatif à la demande de permis de construire par un quatrième alinéa nouveau ainsi rédigé "le projet architectural précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords".

particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La Carte Communale

La loi n° 2000 – 1208 du 13 décembre 2000 relative à la **Solidarité** et au **Renouvellement Urbains** dans son article 6 : « ...*donne aux cartes communales le statut de document d'urbanisme. Approuvées conjointement par le maire et le représentant de l'Etat, après enquête publique, elles ont désormais un caractère permanent, le délai de validité de quatre ans étant supprimé.* »

L'article 421-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi **Urbanisme et Habitat** prévoit par ailleurs que : « *Dans les communes où un plan d'urbanisme a été approuvé, le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune. Il en est de même dans les communes où une carte communale a été approuvée si le conseil municipal en a décidé ainsi.* »

Si la commune n'a pas décidé de prendre la compétence en matière d'autorisation d'occupation des sols, c'est donc l'Etat qui garde la compétence.

Par ailleurs, la loi « SRU » supprime l'article qui interdisait d'abroger les P.O.S¹. Les communes qui le souhaitent, notamment les petites communes, pourront abroger leur P.L.U.², le cas échéant pour adopter une carte communale.

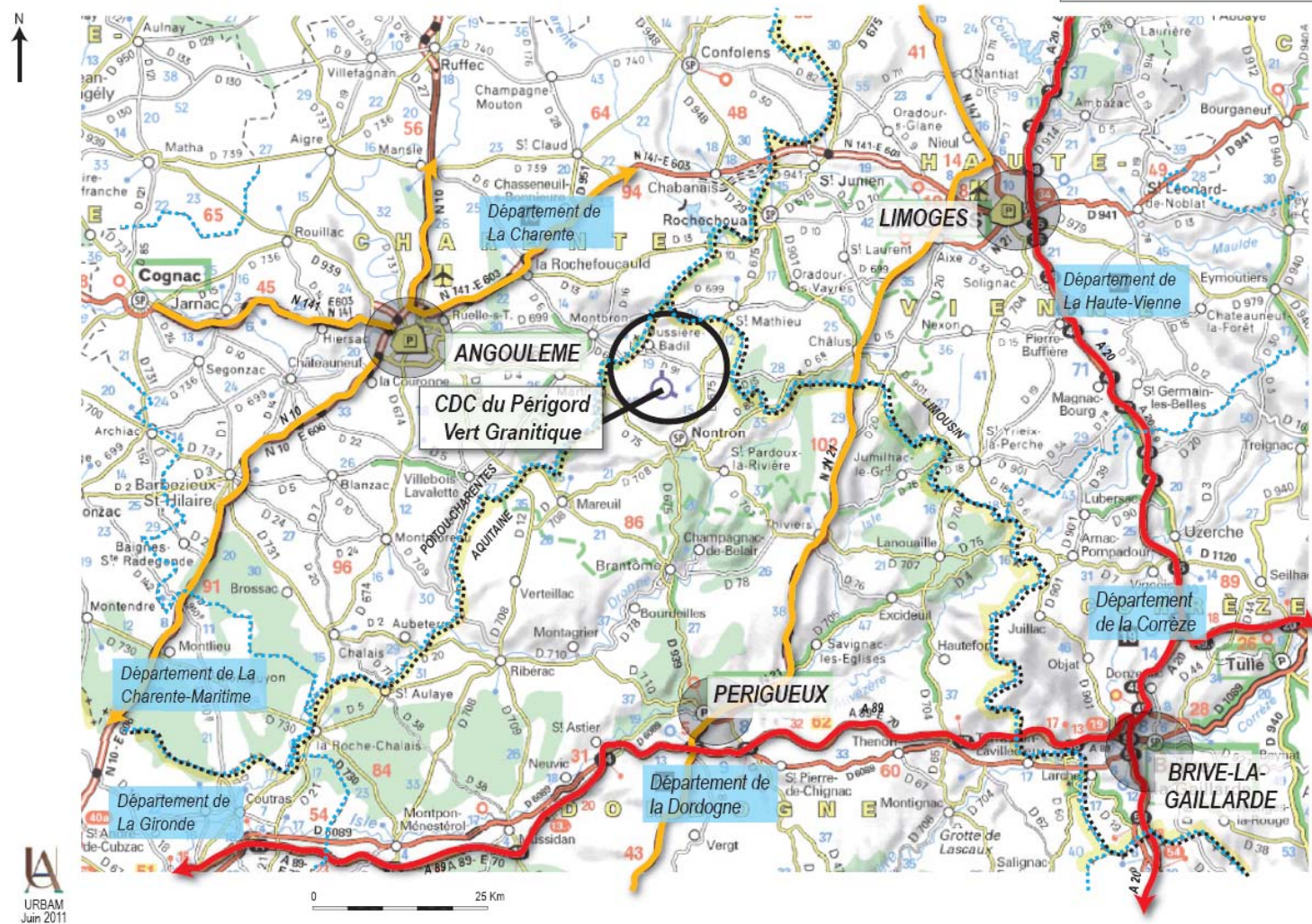
¹ POS : Plan d'Occupation des Sols

² PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLAN DE SITUATION

Révision n°1 de la Carte Communale - CDC du Périgord Vert Granitique

SITUATION ET DESSERTE ROUTIERE



AUGIGNAC EN QUELQUES CHIFFRES

Source : INSEE RGP 2009 et 2010 et Agreste 2010

Surface totale : 2264 ha

Entreprises : 45

Population totale : 836 habitants

(RGP 2010 sans double
compte)

Densité : 36,9 hab. / km²

Taux de variation
annuel : 2009-2010 : 0,6 %

En 2009

506 Logements

381 Résidences principales
(75,3%)

94 Résidences secondaires
(18,6%)

34 Logements vacants (6,7 %)

En 2010 (Agreste)

Exploitations agricoles : 14

Surface Agricole
Utilisée : 511 ha

Superficie toujours en
herbe : 255 ha

Superficie en terres
labourable : 335 ha

Cheptel : 442 têtes

INTRODUCTION

Le Conseil Municipal d'AUGIGNAC a approuvé la carte communale en décembre 2008. Par délibération du 24/09/2010, le Conseil Communautaire a lancé une nouvelle réflexion sur le devenir du territoire communal et sur son mode de développement, par la mise en révision de la carte communale.

La Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique a alors choisi de lancer la révision des six cartes communales. Les communes concernées sont :

- AUGIGNAC,
- BUSSIÈRE-BADIL,
- SAINT-BARTHELEMY-DE-BUSSIÈRE,
- CHAMPNIERS-ET-REILHAC,
- SAINT-ESTEPHE,
- BUSSEROLLES.

Un inventaire du contexte intercommunal et communal est établi sur divers plans afin de pouvoir déterminer les objectifs qui vont encadrer cette révision.

Le nouveau rapport de présentation, concernant la commune d'AUGIGNAC et conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, se décompose de la manière suivante :

- **Partie 1** : Etat initial de l'environnement et exposé des prévisions socio-économiques.
- **Partie 2** : Justification pour l'établissement des zones. Cette partie intègre le bilan de la carte communale et l'exposé des changements apportés par la révision.
- **Partie 3** : Incidences sur l'environnement.

Note :

Conformément au décret n° 20125-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le projet de carte communale, du fait de son état d'avancement par rapport à l'organisation de l'enquête publique, mais également du fait de sa localisation par rapport aux sites Natura 2000, ne fera pas l'objet d'une évaluation environnementale.

1^{ERE} PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES

Notre zone d'étude est un territoire à la « limite » du département de la Dordogne, de la Haute-Vienne et de la Charente, qui lui confère une spécificité par rapport aux autres « terroirs Périgourds ».

En effet, le Périgord Vert, sur les premières hauteurs du Limousin, offre des paysages, une topographie très significative, qui le singularise du reste de la Dordogne. Ainsi, son relief, son réseau hydrographique, ses entités paysagères sont des composantes essentielles de son identité.

1. POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

Le territoire de six communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique est un territoire rural, composante du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin.

Ce territoire est situé à l'extrême nord du département de la Dordogne et jouxte les départements de la Charente et de la Haute-Vienne.

La localisation du Périgord Vert « en limite » place le territoire à égale distance des grands pôles urbains du secteur (distances au départ de Nontron) :

- Périgueux à 60 km par la RD675 ;
- Angoulême à 60 km par la RD6 ou la RD689 ;
- Limoges à 60 km par la RN 675 ;
- Bordeaux à 180 km par Périgueux (et l'A89 à Mussidan), ou par Angoulême et la RN10.

Cette localisation, cependant éloignée de ces grands pôles, a tout de même permis à ce territoire d'évoluer en optant pour une certaine qualité de vie. Nontron, chef-lieu de canton et d'arrondissement du Département auquel la commune d'AUGIGNAC appartient, influence également ce territoire en tant que pôle urbain du secteur.

Au niveau intercommunal, le territoire de six communes (AUGIGNAC, Busserolles, Bussière-Badil, Champniers-et-Reilhac, Saint-Barthélémy-de-Bussière et Saint-Estèphe) de la Communauté de communes du Périgord Vert Granitique est donc notre zone d'étude. Territoire rural, le périmètre du groupement est inscrit dans les limites du canton, dont Bussière-Badil est le chef-lieu.

La commune d'AUGIGNAC est située au nord du département de la Dordogne, dans le canton de NONTRON, à proximité de ce dernier et dans des paysages pastoraux qui s'étendent au nord-est d'une ligne Nontron-Thiviers-Excideuil sur des formations cristallines (granit et gneiss).

Elle est reliée aux différents pôles d'intérêts touristiques et économiques par la route départementale n° 675 (axe Sud-Nord).

La voirie départementale est constituée par les Routes Départementales n° 675 et n°96 (borde une partie nord-est de la commune).

La voirie communale comprend 38 Km de voies communales et 11 Km de chemins ruraux.

A noter que la commune d'AUGIGNAC adhère à la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique depuis le 1^{er} janvier 2010.

La commune d'AUGIGNAC appartient également à des structures intercommunales complémentaires :

Périmètre	Compétences et projets
Pays du Périgord Vert	<ul style="list-style-type: none"> ■ Valoriser les ressources locales (Gérer les ressources naturelles, optimiser la gestion des déchets, valoriser le patrimoine rural et développer une Culture de Pays). ■ Vivre, s'installer et s'épanouir au Pays (Animer une politique de l'habitat, offrir un cadre de vie de qualité, aider à l'organisation des services aux personnes, faciliter les mobilités et développer l'utilisation des TIC). ■ Entreprendre en Périgord Vert (Structurer l'accueil économique, conforter l'activité, l'emploi et la formation, promouvoir les productions et les savoir-faire locaux et soutenir le développement touristique).
Communauté de Communes du Pays Vert Granitique	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aménagement de l'espace communautaire. ■ Développement économique et touristique (Zones d'activités, ZAC). ■ Collecte des déchets des ménages et déchets ménagers. ■ Politique du cadre de vie. ■ Programme local de l'habitat. ■ Tourisme voirie. ■ Action sociale.
SIDE	Gestion et alimentation en eau potable.
Syndicat d'électricité de la Dordogne (SDE 24)	Gestion et alimentation en électricité et gaz.
SMECTOM de Nontron	Collecte et gestion des déchets.
SIDE/SETA	Gestion de l'assainissement non collectif.
SIAS de Nontron	Service d'aide à domicile.
SMIEAPN	Mise en œuvre de programmes intercommunaux de développement local du Pays Nontronnais.
RPI	Regroupement Pédagogique Intercommunal entre AUGIGNAC et Saint-Estèphe.

Analyse et enjeux

La commune d'AUGIGNAC bénéficie d'une situation territoriale particulière aux confins nord de la Dordogne, à égale distance entre l'agglomération d'Angoulême (50 km), l'agglomération de Limoges (60 km), l'agglomération de Périgueux (60 km), à 10 kilomètres de Nontron et elle est rattachée au Parc Naturel Régional Périgord-Limousin.

Elle est intégrée à des structures intercommunales variées dont la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique à qui elle a délégué certaines compétences lui permettant de rallier une dynamique plus large en matière économique, d'aménagement du territoire, de tourisme,....

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 *Les caractéristiques physiques du territoire intercommunal et communal*

2.1.1 *Le relief*

Le relief très marqué dans cette région signale le contact entre le Massif Central et le Bassin Aquitain. En effet le relief général du Département de la Dordogne est orienté NE – SO. Le point culminant du Périgord étant la forteresse de Viellecour, à 480 m, le secteur allant du nord du département à la région de Terrasson est parmi les plus hauts du département.

Le territoire se caractérise également par un nombre important de failles, c'est à dire de ruptures brutales du relief, de fortes dénivellations.

2.1.2 *La géologie*

Cette élévation brusque du relief du nord / nord-est de la Dordogne marque en effet les premières marches du plateau des Millevaches (malgré son éloignement). Ce résultat est l'œuvre d'un travail à la fois de plissement géologique (l'émergence de la chaîne alpine à l'ère tertiaire) et d'érosion du relief (due à l'eau et érosion chimique).

La zone d'étude peut se diviser en 3 espaces en ce qui concerne la composition des sols :

- Le sud-ouest est principalement composé de roches sédimentaires (sables, graviers et argiles).
- Le nord-ouest, aux abords du Trieux, est quant à lui constitué de roches cristallines et plus précisément de roches métamorphiques.
- Une large partie Est est, elle aussi, composée de roches cristallines, granitiques plus précisément.

Le relief est marqué par des plateaux avoisinant souvent les 300m.

Les vallées calcaires se sont creusées et se sont élargies sous l'action des cours d'eau en laissant un relief caractéristique constitué de dolines, grottes, gouffres et réseaux souterrains.

Les roches cristallines formant ce substrat ont été creusées par l'eau mais restent imperméables : les retenues d'eau tels les étangs en témoignent.

Ces terrains donnent des sols à dominante acide, peu fertiles, du type sols podzoliques ou sols bruns acides dont la vocation traditionnelle est la forêt acidophile ou la prairie.

L'érosion chimique agissant différemment sur les roches sédimentaires et cristallines a induit des paysages variés à l'exemple du Roc Branlant, sur la commune de Saint-Estèphe et du site de Rochezide sur AUGIGNAC.

2.1.3 *L'hydrographie*

Le réseau hydrographique est très abondant dans ce secteur donnant un certain particularisme au territoire étudié. Trois cours d'eau principaux, avec de nombreux affluents, marquent ce territoire :

- le Tardoire qui longe l'extrême nord ouest et marque la frontière avec la Charente
- le Trieux, affluent du Tardoire, qui traverse le territoire d'est en ouest
- la Doue, affluent du Bandiat (affluent du Tardoire), qui prend sa source à Piégut-Pluviers et qui et se transforme en un plan d'eau de 17 hectares : le Grand étang de Saint-Estèphe.

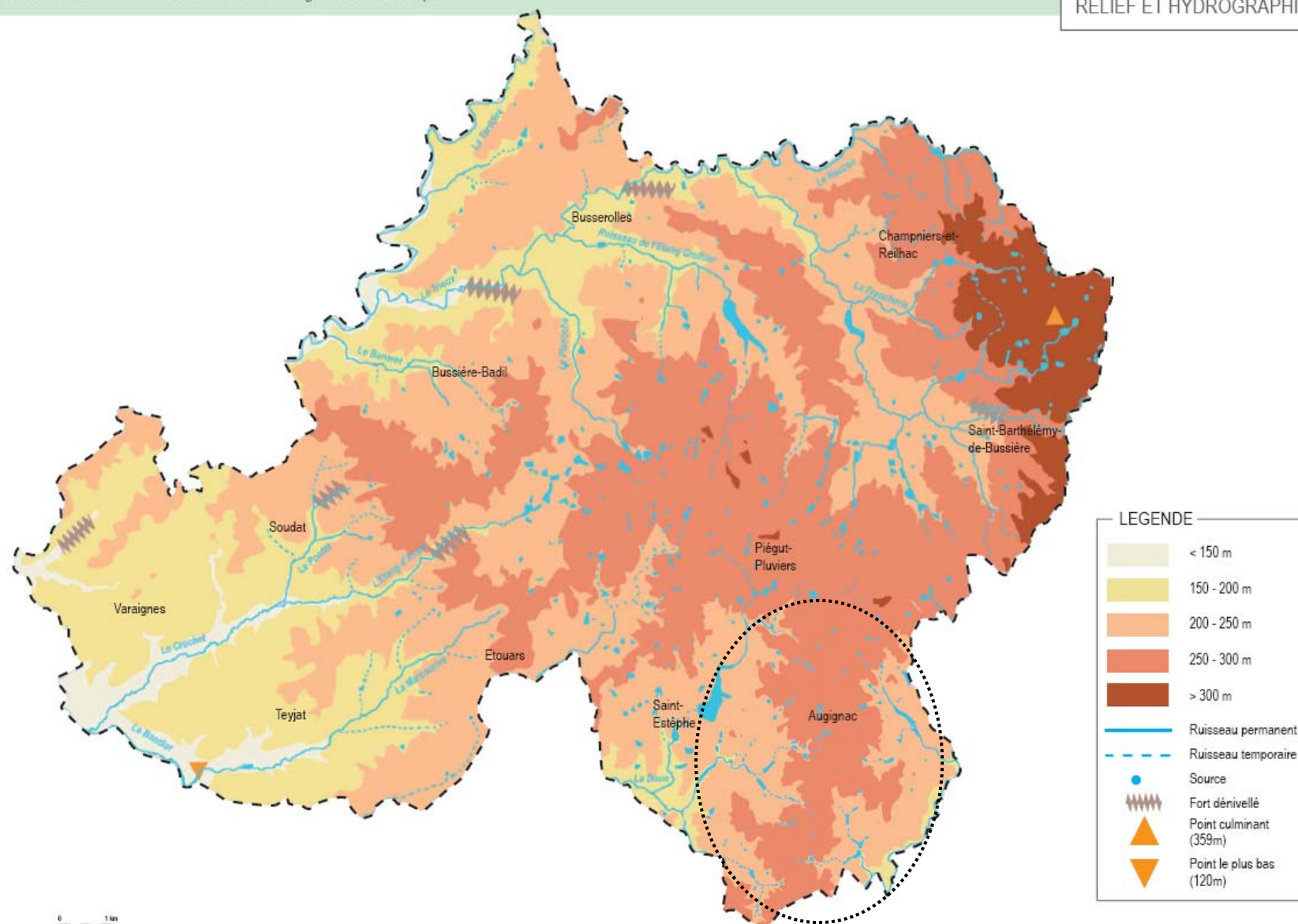
De nombreux ruisseaux sont également présents sur le territoire et sont des affluents de ces trois principales rivières dont le ruisseau de Varaignes, celui de l'Etang Grolhier, celui La Planche...

Le système rivulaire est donc développé et varié : cours d'eau rapide, ruisseaux formant des sillons dans le sol, vallées alluviales mais aussi une multitude d'étangs et de prairies humides...

→ cf. Illustrations suivantes

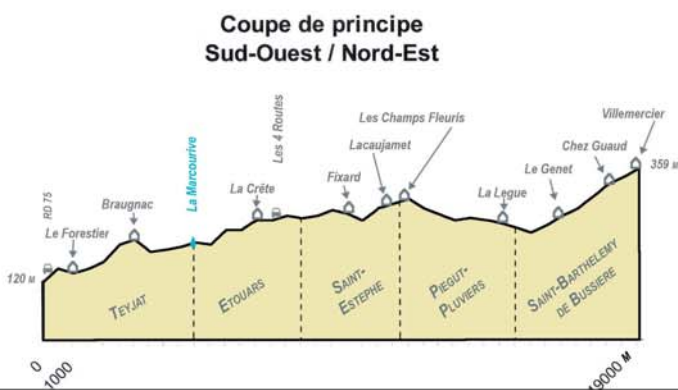
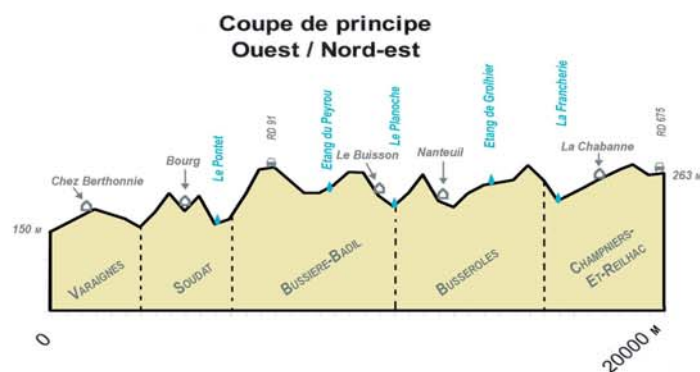
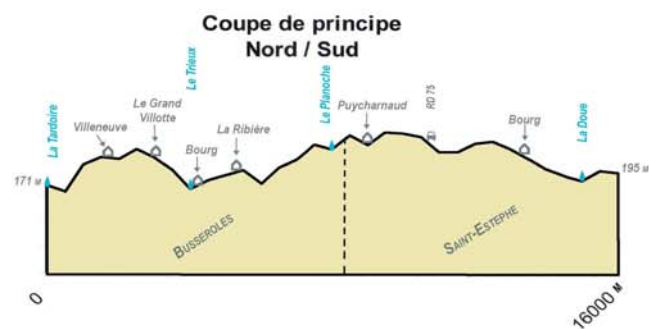
Révision n°1 de la Carte Communale - CDC du Périgord Vert Granitique

RELIEF ET HYDROGRAPHIE



Diagnostic intercommunal

PROFILS TOPOGRAPHIQUES DU SECTEUR



2.1.4 L'occupation du sol : entre milieu naturel et anthropisation

Le chêne et le châtaigner sont les essences originelles du territoire, même si aujourd'hui la sylviculture a amené différentes essences de pins. Ces boisements, qu'ils soient « naturels » ou plantés, donnent lieu à la formation de séquences paysagères bien marquées sur l'ensemble du territoire : imbrication étroite des parcelles agricoles et forestières, succession et cloisonnement des paysages.

2.1.5 Des paysages diversifiés : un patrimoine naturel majeur

Les paysages et la topographie spécifiques de ces communes sont des composantes essentielles de l'identité du territoire.

Deux entités paysagères se retrouvent sur le territoire étudié :

- L'entité paysagère des paysages sylvi-pastoraux (AUGIGNAC) ;
- L'entité paysagère des paysages pastoraux (Bussière-Badil, Busserolles, Champniers-Reilhac, Saint-Barthélémy-de-Bussière et Saint-Estèphe).

Et trois types d'activités socio-économiques :

- l'agriculture (dont la spécialisation et l'intensification mènent à une simplification des paysages adaptés aux potentialités régionales),
- les boisements (qui sont devenus la principale occupation du sol du département de la Dordogne),
- et le tourisme et le patrimoine (dont les nombreuses résidences secondaires participent au maintien du patrimoine périgourdin et dont les O.P.A.H. permettent le maintien et la restauration du patrimoine local).

La commune d'AUGIGNAC se situe au sein de l'entité paysagère du « Massif des Feuillardiers »³, telle que définie dans la Charte du Parc Naturel Régional. Elle est marquée par un relief qui conditionne largement les paysages et l'occupation humaine. La commune est bordée par la vallée du *Bandiat* et de ses affluents. Les terrains sont peu perméables et sont à l'origine d'un réseau hydrographique dense. L'appellation de « Périgord Vert » est ici justifiée par l'aspect toujours verdoyant des forêts et des prairies. Les forêts sont composées de nombreuses espèces de feuillus (chênes, charmes, châtaigniers...) et de résineux : 880 ha de forêt sur le territoire. L'agriculture n'est plus une des principales activités et il semblerait que le principal axe routier n'ait pas suscité l'implantation d'entreprises ou d'industries importantes.

La diversité paysagère est importante : imbrication cohérente des espaces agricoles ouverts et des paysages fermés (landes), bâti traditionnel du bourg, des hameaux, des fermes, vues lointaines. Il faut souligner la qualité des sites et de l'environnement qui deviennent de plus en plus attractifs pour les citadins à la recherche des bienfaits du « tourisme vert ». La reconnaissance évolue vers un niveau national grâce à la création du Parc Naturel Régional du Périgord-Limousin. Dans l'inventaire des paysages caractéristiques de la Dordogne (2000), la commune d'AUGIGNAC est concernée par l'entité « Paysages sylvi-pastoraux ».

La commune d'AUGIGNAC compte deux cours d'eau qui bordent le territoire en sculptant des vallées (*source : adour-garonne.eaufrance.fr*) :

- Le Bandiat,
- La Doue.

Concernant la question de la ressource en eau souterraine, la commune d'AUGIGNAC se situe sur l'aquifère libre suivant : Limousin Sud/ Du Haut Bandiat et Tardoire à l'Auvezère (610r1).

Analyse et enjeux

L'eau est un élément naturel structurant du territoire (étangs, cours d'eau). Certains étangs peuvent être anthropiques et avoir des incidences négatives sur les continuums écologiques de type aquatique.

³ Cf. chapitre 1 « Diagnostic du territoire intercommunal »

Néanmoins, l'eau confère au territoire un potentiel paysager incontestable et la politique nationale vise à effacer les ouvrages sur les cours d'eau. Elle constitue également une contrainte à prendre en considération (zones humides et inondables). Les espaces boisés sont denses essentiellement sur la frange est mais également sur l'ensemble du territoire de façon plus ponctuelle. Ils s'ouvrent sur des espaces agricoles ouverts localisés autour des hameaux principaux et autour du bourg. Les points de vue liés aux espaces vallonnés et aux ouvertures agricoles des plateaux participent de la valeur de la commune ; ils sont à préserver.

2.2 L'organisation du territoire intercommunal et communal

2.2.1 Le développement urbain : entre espace rural et espace périurbain

L'urbanisation a été fortement conditionnée par le milieu naturel : relief, hydrographie, végétation... L'habitat est en effet principalement constitué de **nombreux hameaux disséminés** sur le territoire intercommunal.

La carte de l'organisation urbaine, en page 16 du présent rapport, illustre bien cet éparpillement du bâti.

A cette échelle, **les bourgs** ne se distinguent pas des autres hameaux ou villages. Cependant, les bourgs sont les seuls hameaux réellement structurés avec une voirie interne, des services, un habitat généralement plus dense et un regroupement de population souvent plus important que dans les autres secteurs de la commune.

Quelques caractéristiques des centres des communes, du bourg le plus développé vers les plus ruraux, permettent de « photographier » les principes majeurs d'urbanisation, en soulignant que l'espace rural, fait de prairies, cultivé ou boisé, est toujours présent en arrière-plan :

- **Saint-Estèphe**, bourg dense, situé légèrement en hauteur ; mais le véritable pôle urbain est situé sur le lieu-dit de *Lacaujamet*.
- **Bussière-Badil**, développé dans une « cuvette » et traversé par le Banaret, est un bourg aux fonctions et à une typologie de bâti diversifiées : équipements publics, commerces, services, habitat social,...Et alliance de bâti traditionnel (anciennes maisons de ville, lavoir...) et contemporain (construction bois, locaux de la communauté de communes) ;
- **Champniers-et-Reilhac** est structuré autour d'un espace public, et fait partie des bourgs les plus développés avec des maisons de ville et un habitat ancien dense, sur plusieurs niveaux, avec quelques commerces et services ; un projet d'aménagement de la traversée du bourg est en cours d'étude ;
- **Busserolles**, situé dans un « creux » au croisement de 2 routes (la RD90 et une route communale), a connu des aménagements récents ;
- **Saint-Barthélémy-de-Bussière** est situé sur un promontoire avec quelques équipements et services, le bourg est organisé autour de l'église, avec des points de vue remarquables ;
- **AUGIGNAC** possède un bourg, entouré d'étangs essentiellement au sud et à l'ouest et dont l'urbanisation s'est développée en linéaire le long de la RD 675 et le long des voies communales. L'église est légèrement excentrée à l'ouest.

Le réseau des voies (en page 16 du présent rapport) est donc majeur pour desservir un territoire vaste, entre les bourgs souvent relativement distants les uns des autres. Ce réseau est en outre lui aussi contraint par le milieu physique en témoigne la dégradation des routes. Plusieurs types de voies composent et qualifient le réseau :

- Les routes départementales qui restent dans l'ensemble de bonne qualité (large, bonne état...) et qui sont des liaisons entre Charente, Dordogne et Limousin ;
- Les routes départementales dites « secondaires », qui sont souvent étroites et assez sinueuses.
- Les routes communales desservent la quasi-totalité du territoire et sont souvent étroites et sinueuses.

- Ce réseau est enfin complété de chemins ruraux, parfois non carrossables mais permettant de découvrir des paysages de qualité : points de vue, vallons encaissés, hameaux retirés,... ils constituent la base des sentiers de promenade. Chaque année ils sont mis en état par l'intervention des communes et exceptionnellement par le Parc Naturel Régional, comme en 1999 après la tempête.

2.2.2 Typologie du tissu urbain

Les formes du bâti sur le secteur sont intimement liées, pour le bâti ancien, aux activités du monde rural. Pour les constructions récentes, c'est la forme pavillonnaire qui domine. Il existe donc peu de mixité des formes urbaines. Cependant, si la fonction « habitat » domine, les communes connaissent une diversification des fonctions urbaines, comme à Bussière-Badil et Saint-Barthélémy-de-Bussière.

Sur l'ensemble des communes du territoire, une lecture du bâti peut être faite de la manière suivante :

Les hameaux denses et les autres centres-bourgs

Il s'agit de la majorité des bourgs et hameaux principaux des six communes d'AUGIGNAC, Busserolles, Bussière-Badil, Champniers-et-Reilhac, Saint-Barthélémy-de-Bussière et Saint-Estèphe. Souvent hameaux anciens au bâti dense, à l'alignement, formés de maisons et de dépendances agricoles, ils sont en général de petite taille. Les propriétés sont parfois entourées de murets de pierres, souvent bien conservés. Les extensions récentes du bâti correspondent peu à la typologie ancienne du Périgord Vert. Cependant tous ont conservé des caractéristiques et un charme typique (Saint-Barthélémy-de-Bussière...)

Les hameaux ou villages disséminés sur l'ensemble des communes

Souvent composés de peu d'habitations, ces hameaux sont les pôles secondaires des communes, bâtis au cœur des terres agricoles ou sur des points hauts, ils restent également aujourd'hui pour la plupart préservés. Les constructions nouvelles y sont assez fréquentes et sont venues s'ajouter au tissu existant en conservant un principe d'urbanisation lâche.

L'habitat isolé

Il est fréquent de rencontrer du bâti ancien et isolé au milieu des bois ou des champs. Il s'agit souvent d'anciens corps de ferme. Une grande majorité de ces bâtiments sont en très bon état du fait qu'ils aient gardé leur destination première et sont toujours habités par des agriculteurs. Ce bâti ancien épars sur le territoire est une composante essentielle du paysage du Périgord Vert.

De plus, la part de nouveaux arrivants étrangers n'est pas à négliger. En effet, l'ensemble de la Dordogne est devenu une destination privilégiée, particulièrement pour les ressortissants anglais. Ces nouveaux habitants sont à l'origine de nombreuses rénovations et réhabilitations. Le potentiel de réhabilitation est donc moins important que par le passé, mais il reste néanmoins quelques possibilités.

Le bâti récent est constitué de résidences principales ou secondaires à usage d'habitat, souvent localisé en milieu de parcelle.

Le bâti agricole

L'agriculture est une activité importante sur notre secteur d'étude : 172 exploitations agricoles dont 75 professionnelles et 4621 ha de Superficie Agricole Utilisée (SAU) des exploitations, soit 35,1% du territoire communal en 2010 sur l'ensemble des 6 communes étudiées (9 exploitations agricoles professionnelles et 582 ha de SAU des exploitations, soit 25,7% du territoire communal en 2010 sur AUGIGNAC). L'agriculture est fréquemment en contact direct avec l'urbanisation (plan d'épandage, exploitation, stabulation, ...). De nombreuses fermes en activité sont situées en bordure des bourgs ou des hameaux et font donc partie de la structure de ces hameaux.

Les extensions récentes du bâti

Les nouvelles constructions donnent parfois lieu à un mitage du territoire ou à une urbanisation linéaire. Les secteurs à proximité des principaux bourgs ou villages sont concernés, à la faveur de secteurs localisés stratégiquement sur des voies ou sur des points hauts pour profiter de la vue. L'importance du système

viaire n'est pas étrangère à cette dispersion de l'habitat, qu'un manque de documents de planification a renforcé. Ainsi, on assiste peu à peu à une dispersion de l'habitat récent, parfois en contradiction avec les caractéristiques de l'habitat traditionnel en « villages ».

Ainsi, avec cette urbanisation souvent à l'opportunité, l'intégration au paysage n'est pas toujours prise en compte, à l'exemple des haies hautes, des choix d'essences des arbres et arbustes et des hauteurs de clôtures.

La commune d'AUGIGNAC est une commune rurale dont l'habitat ancien est particulièrement groupé dans le bourg implanté le long de la route départementale n° 675 et des voies adjacentes.

Trois autres pôles d'habitat sont constitués par les villages de *Puybégout*, *Lapeyre* et *Les Chadauds*.

Des constructions récentes de type pavillonnaire localisées en milieu de parcelle se sont établies le long du principal axe routier, ainsi que sur les voies desservant les villages cités ci-dessus.

Ces parties, les plus urbanisées, les plus importantes, sont organisées à proximité du bourg qui concentre les principales activités (commerce, école, mairie, salle des fêtes). Les constructions traditionnelles sont généralement en granit souvent enduit d'un crépi gris. Les toits sont à faible pente et la tuile canal est la couverture dominante.

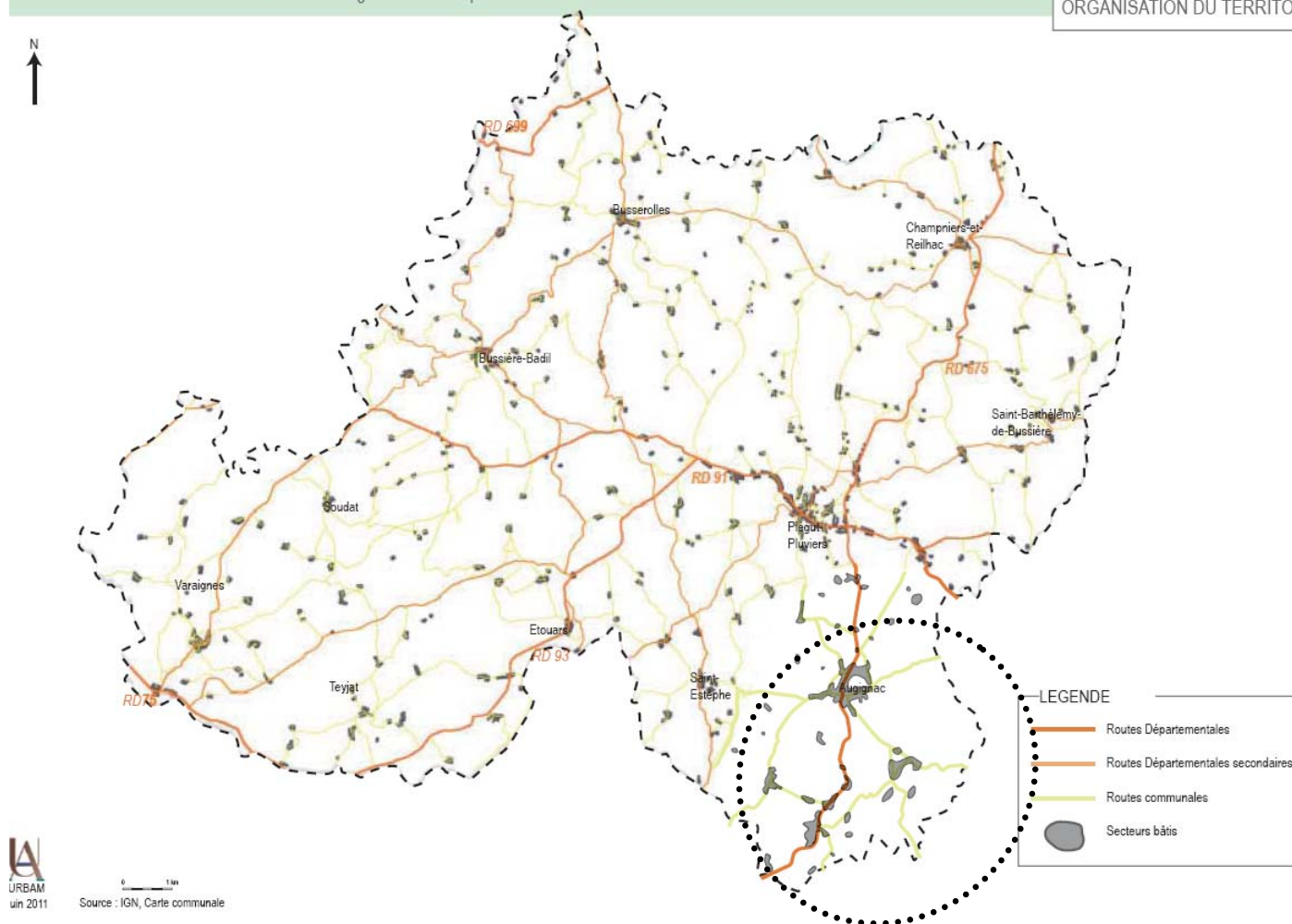
Le reste du territoire est ponctué de lieux-dits « agricoles » (*La Beaufarie*, *Maison Neuve*, *Labanie*, *La Tavernerie*...) et de secteurs bâtis plutôt isolés (*Lacour*, *Pouzol*, *Roubadières*...) constitués d'un mitage ancien qui a servi peu à peu de points d'accroches à un bâti plus récent : aujourd'hui ces secteurs ne sont pas réellement des « hameaux », mais des lieux de vie qui se sont multipliés sur le territoire communal (et intercommunal), donnant ainsi lieu à un éparpillement des constructions.

Le bâti ancien, parfois réhabilité, est donc largement dominant. Il reste néanmoins un potentiel de restauration important avec 31 logements vacants en 2008. Les constructions modernes sont cependant de plus en plus présentes, mais n'ont souvent pas conservé le type architectural traditionnel.

→ cf. *Illustration suivante*

Révision n°1 de la Carte Communale - CDC du Périgord Vert Granitique

ORGANISATION DU TERRITOIRE



TyPOLOGIE DU BÂTI : RAPPORT ENTRE LE MODE D'HABITER ET L'ENVIRONNEMENT

PIÉGUT-PLUVIERS :

PÔLE URBAIN



Constructions linéaires de Pluviers à Piégut



Maisons de ville dans une rue du centre-bourg



Le bâti structure le carrefour à l'est du centre-bourg

DES HAMEAUX DENSES ET STRUCTURÉS



La Chabanne à Champniers Reilhac



La Crete à Etouars



La Ribièrre à Bussières

UN HABITAT PLUS DISPERSÉ



Les Petits Champs à Etouars



Lafarge à Saint-Barthélemy



A proximité de chez Jean Faure à Bussière-Badil

2.3 Patrimoine naturel et patrimoine bâti

Les communes du territoire sont riches d'un patrimoine lié à la présence de l'eau et de la forêt, éléments qui ont permis une occupation très ancienne et le développement de multiples activités (métiers du bois, du cuir, du textile...).

Les époques qui se sont succédé ont laissé des marques notables sur la quasi totalité des communes. La plupart des communes sont en outre aujourd'hui concernées par des protections au titre des monuments ou sites.

Par ailleurs, le territoire comprend beaucoup d'éléments dits de patrimoine : bâti vernaculaire, moulins, anciennes forges, hauts fourneaux, pigeonniers, fontaines, lavoirs, fours à pain,... venant ainsi valoriser l'identité du territoire. Les époques, très variées, soulignent cette occupation ancienne.

Le canton de Bussière-Badil, tout comme celui de Nontron, est richement pourvu en sites préhistoriques.

2.3.1 Le patrimoine naturel

L'appartenance des communes au *Parc Naturel Régional Périgord Limousin* suggère la qualité des paysages et des sites. Les grands secteurs repérés comme patrimoine naturel d'intérêt sont les suivants :

Bassin et coteaux du Trieux (*communes de : Saint-Barthélémy-de-Bussière, Champniers-et-Reilhac, Busserolles, Bussière-Badil*)

- ensemble de petites vallées encaissées, d'ambiance " intimiste ",
- présence de monuments classés (église de Bussière-Badil) et d'un site inscrit (étang Grolhier),
- présence d'un « Paysage sensible » (DREAL Limousin) : site de Château Rocher.

Bassins et coteaux de la Doue (*communes de : AUGIGNAC, Saint-Estèphe*)

- ensemble de plateaux agricoles et forestiers découpés par de nombreuses vallées et vallons (Doue et affluents),
- urbanisation traditionnelle dispersée, groupée pour partie dans des bourgs au caractère rural affirmé (Saint-Estèphe),
- présence de sites classés (Grand Etang, Roc Branlant), d'un site inscrit (Chapelet du Diable), et d'édifices inscrits (église du Bourdeix et tour du Bourdeix, ancien prieuré de Badeix à Saint-Estèphe),
- site remarquable de Rochezide constitué d'un ensemble de chaos de boules granitiques,
- pôle d'activité touristique (étang ancien, baignade, camping) à Saint-Estèphe (Grand Étang).

Roc Branlant et Chapelet du Diable (*commune de Saint-Estèphe*)

- ensemble de chaos de boules granitiques témoignant de la variété géologique et géomorphologique du territoire,
- site intégré dans la ZNIEFF du réseau hydrographique du Bandiat (1730 ha) - site classé depuis 1934, au titre de la Loi de 1930 sur les Sites.

Étang Grolhier (*communes de : Busserolles, Champniers-et-Reilhac*)

- étang ancien de 25 ha, possédant plusieurs queues de faible profondeur favorables au développement de milieux aquatiques et subaquatiques de grand intérêt,

- intérêt écologique de l'étang par la diversité des écosystèmes l'entourant (bois de châtaigniers, hêtres, chênes, mais aussi landes à bruyère et saulaie),
- présence du rat musqué, traces de loutre, canard souchet, héron cendré, grand butor, milan noir...,
- ZNIEFF de type I sur plus de 100 ha intégré dans un site inscrit au titre de la Loi de 1930 (site d'une superficie de 335 ha.).

2.3.2 Le patrimoine bâti

Le territoire du Périgord Vert connaît donc une occupation humaine très ancienne. Lié aux différentes activités spécialisées qui se sont succédé dans le temps, le patrimoine bâti a gardé toutes ces spécificités.

Ainsi, les communes recensent du patrimoine classé et non classé, dont :

- des sites gallo-romains ; voire plus anciens : préhistoriques ;
- des églises, chapelles ;
- tout un patrimoine industriel : lié à l'utilisation de l'eau comme énergie (sites de Forges, moulins, barrages) ;
- un patrimoine lié aux grandes propriétés agricoles : châteaux, maisons bourgeoises, corps de bâti annexes, pigeonniers, fermes anciennes.

Sites d'intérêt évoqués dans la Charte du Parc Naturel Régional 2010/2022 et intéressant la zone d'étude :

Les rivières (*Orientation 1 : Garantir la continuité des cours d'eau*): La Doue et le Bandiat.

Les plans d'eau (*Orientation 1 : Garantir la continuité des cours d'eau*): Le plan d'eau de Saint-Estèphe, le plan d'eau de Grolhier, le plan d'eau de Busserolles.

Les bassins versants (*Orientation 2 : Préserver la ressource (rivières et milieux humides) dans une dynamique de bassins versants*) : le Bassin versant de la Doue et le Bassin versant du Bandiat.

Les sites d'intérêt écologique (*Orientation 3 : Sauvegarder, valoriser et mettre en réseau une mosaïque de sites remarquables*) : Etangs Grolhier.

Les sites de découverte des patrimoines et d'accueil touristique (*Orientation 6 : Structurer et promouvoir une offre touristique selon une logique de destination touristique « Parc naturel régional Périgord-Limousin »*) : Le Roc Branlant à Saint-Estèphe, le Forêt du Meyniaud à Saint-Barthélémy-de-Bussière et l'Espace découverte nature et patrimoine de Saint-Barthélémy-de-Bussière.

Les sites d'intérêt archéologique (*Orientation 8 : Développer des filières valorisant les ressources locales dans le bâti en travaillant la qualité architecturale*) : La Morinie à Saint-Barthélémy-de-Bussière et le Menhir de Fixard à Saint-Estèphe.

Les bourgs-centre et les villes-portes (*Orientation 9 : Favoriser un urbanisme raisonné*) : le bourg-centre de Bussière-Badil.

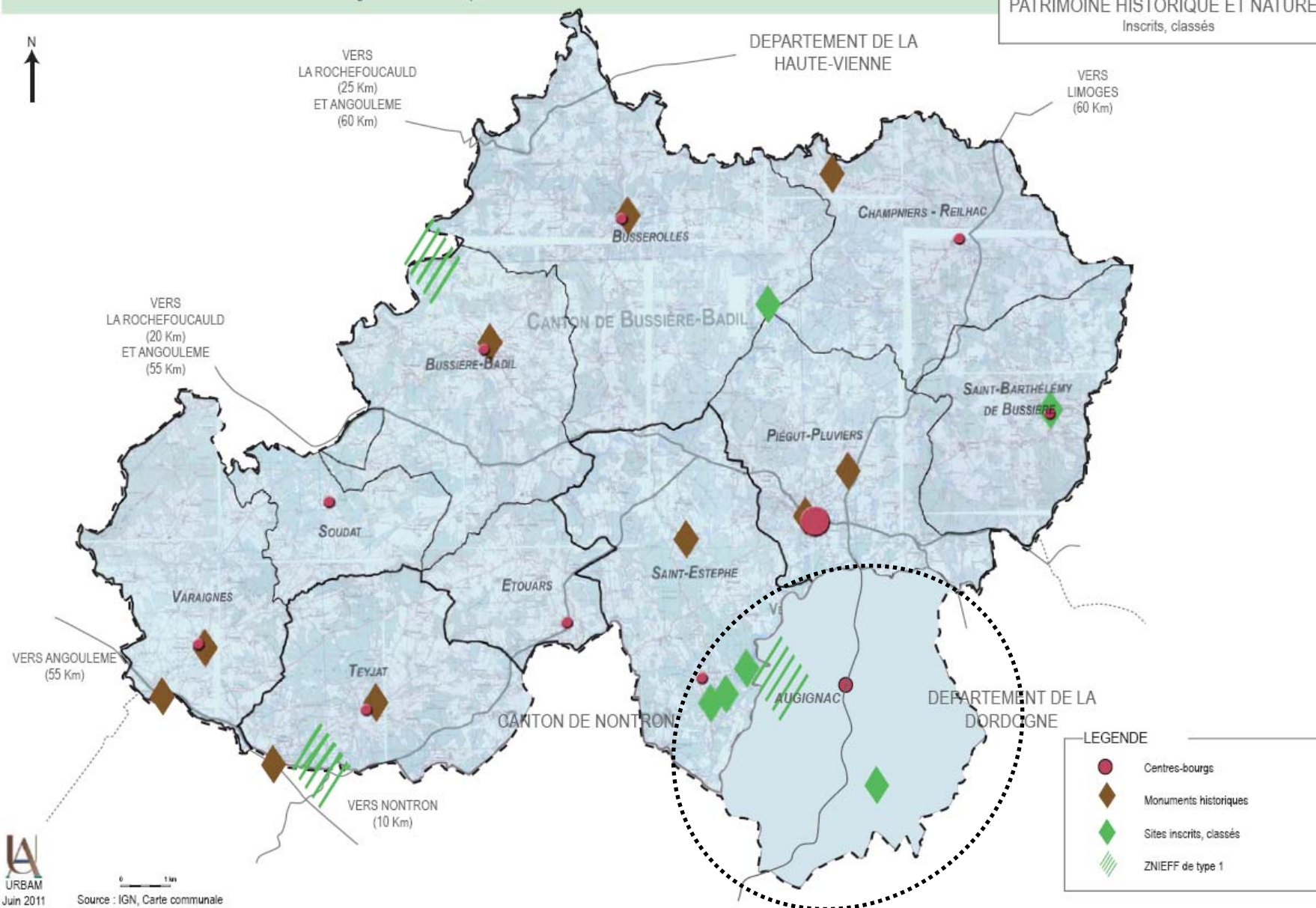
La commune d'AUGIGNAC compte des éléments de patrimoine remarquables :

- Patrimoine bâti : Château de Leygurat, nombreux moulins.
- Patrimoine naturel : Vallée du Bandiat, Etang de Saint-Estèphe, Ruisseau de l'étang Ferrand, Rochezide (superposition de gros blocs granitiques d'une hauteur d'environ 8 mètres).

→ cf. Carte suivante

Révision n°1 de la Carte Communale - CDC du Périgord Vert Granitique

PATRIMOINE HISTORIQUE ET NATUREL
Inscrits, classés



2.4 Intégration de la Charte du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin



Source : Charte du Parc 2010/2022

L'originalité de la situation biogéographique du Périgord-Limousin tient à sa vocation de zone de transition entre le Massif Central et le Bassin Aquitain. Sa position en tête des trois bassins versants de la Dordogne, de la Charente et de la Vienne, lui confère par ailleurs une responsabilité particulière sur la qualité des eaux restituées en aval. *(source : Charte du Pnr-PL).*

Le Périgord-Limousin présente une grande diversité de milieux naturels, de patrimoines culturels et de savoir-faire qui constituent les enjeux de préservation et de valorisation du Parc.

Cette diversité d'enjeux identifiés a été déclinée en 5 axes, 15 orientations et 51 mesures.

Ces 5 axes sont les suivants :

- Améliorer la qualité de l'eau à l'échelle des trois têtes de bassins versants du Périgord-Limousin.
- Préserver la biodiversité du Périgord-Limousin.
- Favoriser la valorisation des ressources locales du Périgord-Limousin dans une perspective de développement durable.
- Lutter contre le changement climatique en Périgord-Limousin.
- Renforcer l'identité et les liens sociaux en Périgord-Limousin.

Quelques préconisations issues de la Charte, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme dans le but de favoriser une meilleure maîtrise de l'urbanisation du Périgord-Limousin à une échelle intercommunale. (Orientation 9 : Favoriser un urbanisme raisonné, mesure 31) :

- limiter le mitage urbain,
- classer en zone naturelle les ripisylves et milieux annexes, zones humides et sites d'intérêt écologique et naturels aménagés,
- décliner les concepts de trames écologiques et d'intégrer les résultats dans les documents de planification,
- intégrer des critères architecturaux au sein de cahiers de recommandations,
- limiter la consommation d'énergies fossiles induites par le développement urbain, en matière de déplacements individuels, ainsi qu'en matière de "potentiel bioclimatique" de zones constructibles,
- anticiper les impacts en matière de gestion de l'eau : assainissement, gestion des eaux pluviales,
- intégrer les notions de mixité sociale dans les politiques d'urbanisme et d'habitat,
- intégrer la complémentarité des espaces urbains et ruraux en termes de services à la personne, de loisirs culturels et sportifs.

La commune d'AUGIGNAC est concernée précisément par l'orientation 2 : Préserver la ressource (rivières et milieux humides) dans une dynamique de bassins versants étant intégrée au Bassin versant de la Doue et à celui du Bandiat et par 4 mesures :

- Concilier les usages de la ressource en eau ;
- Compléter le diagnostic du réseau hydrographique et des zones humiques ;
- Assurer une cohérence dans la gestion par les différents maîtres d'ouvrage ;
- Préserver et gérer durablement les zones humides.

2.5 Les contraintes du territoire

2.5.1 Les protections

En outre, le territoire intercommunal est concerné par plusieurs périmètres de protection environnementale des milieux naturels, qui recoupent souvent ces sites d'intérêt décrits dans la Charte du Parc Naturel Régional.

→ cf. Tableau suivant

Protection	Site	Commentaires ⁴
ZNIEFF ⁵ DE TYPE 1	- N° 720012831 : « Réseau hydrographique de La Tardoire et du Trieux »	Cours d'eau classés en 1 ^{ère} catégorie ; intérêt floristique particulier particulièrement dans les parties les plus encaissées.
	- N°72001830 : « Vallées du réseau hydrographique du Bandiat »	
SITES CLASSES, SITES INSCRITS	- Bourg de Saint-Barthélémy-De-Bussière.	Saint-Barthélémy-De-Bussière.
	- Roc Branlant, Chapelet du diable, étang des cygnes et ses rives sud et est - Grand Etang	Saint-Estèphe
	- Château de Leygurat	AUGIGNAC

Source : Porter à Connaissance

2.5.2 Les servitudes d'utilité publique à l'échelle communale

Le tableau suivant reprend les Servitudes d'Utilité Publique, communiquées dans le Porter à Connaissance des services de l'Etat :

DONNEES ENVIRONNEMENTALES	ZNIEFF de type 1 n°27040000 : « Réseau hydrographique du Bandiat » La commune adhère au PARC NATUREL REGIONAL PERIGORD LIMOUSIN (décret du 9 mars 1998).
PATRIMOINE	Servitude AC2 , relative à l'ensemble du Château de Leygurat (arrêté du 12/05/1975)
AUTRES SERVITUDES	Servitude I3 relative à l'énergie gaz, Antenne Chazelles Nontron Servitude I4 relative aux ouvrages électriques, lignes MT et BT

→ Cf. Tableau en annexe n°1 du rapport de présentation et carte des contraintes en annexe n°2

2.5.3 Les risques

Le périmètre de risque est un périmètre délimitant une zone soumise à un risque reconnu tels que les inondations, affaissements, éboulements.... Son objectif est de soumettre à des conditions spéciales la construction sur les terrains exposés à des risques. Les prescriptions peuvent aller jusqu'à l'interdiction totale de construire.

⁴ Extraits des documents DIREN (voir Annexe)

⁵ Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 : sites précis d'intérêt biologique remarquable, associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables.

Le territoire communal fait l'objet d'une reconnaissance au titre de plusieurs risques naturels :

- **Le risque feux de forêts** : (source : www.dordogne.gouv.fr) Les zones sensibles au risque d'incendie de forêt sont constituées des formations suivantes : bois, forêts, plantations forestières, reboisements, coupes rases, landes ainsi qu'une zone périphérique de 200 mètres de large autour de ces formations. Dans les zones sensibles :
 - o des règles particulières s'appliquent concernant notamment le débroussaillage obligatoire et la réglementation des brûlages,
 - o les démarches d'aménagement doivent prendre en compte le risque d'incendie de forêt.

Sur la commune, dans la mesure où certains secteurs de la commune sont très boisés, cela implique la prise en compte de règles de débroussaillage et servitudes d'accès dédiés aux engins de secours, conformément au code forestier.

En outre, *un atlas départemental a été établi par la Préfecture de la Dordogne* et localise les zones d'enjeu fort *sur les coteaux pentus et boisés et dans les vallées encaissées* : ces secteurs ne sont pas ou très peu concernés par une urbanisation existante.

- **Le risque termites** : la totalité du territoire de la Dordogne est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme (arrêté préfectoral du 04 juillet 2001).

Le rôle de la commune s'articule en particulier sur la gestion des déclarations obligatoires et sur la réduction des infections.

Toute transaction immobilière, portant sur le foncier bâti ou non devra être accompagné d'un état parasitaire établi depuis moins de trois mois à la date de la signature de l'acte authentique.

De ce fait, il est à noter selon le code de la construction Art.R.112-3 (Décret n° 2006-591 du 23 mai 2006) que dans les départements dans lesquels a été publié un arrêté préfectoral pris pour l'application de l'article L.133-5, les bâtiments neufs doivent être protégés contre l'action des termites.

Cet article s'applique aux projets de constructions dont la demande de permis de construire est déposée à compter du 1er novembre 2007. –Les mêmes règles d'entrée en vigueur s'appliquent à l'engagement des travaux pour les aménagements ou constructions ne faisant pas l'objet de permis de construire (Décret n°2006-591 du 23 mai 2006, art.2).

- **La lutte contre le saturnisme** : la commune comme l'ensemble du département est soumise au décret n°2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme et modifiant les articles R.1334-1 à R.1334-13 du code de la santé publique (dispositions réglementaires).

Une loi a été votée le 8 juin 1999, N°99-471 afin de protéger les acquéreurs de biens immobiliers contre les termites et autres xylophages. D'une part, la présence de termites doit être déclarée auprès des autorités, mais d'autre part lors d'une vente immobilière, le vendeur doit fournir un état parasitaire de moins de six mois. A défaut, le vendeur ne peut pas s'exonérer de sa garantie des vices cachés.

Cette loi a été complétée par :

- Un décret en juillet 2000 précisant l'obligation de déclarer à la mairie les foyers d'infestation par les propriétaires, occupants ou syndicats de propriétaires. L'absence de déclaration de présence de termites peut être sanctionnée d'une amende.

- Un décret en mai 2006 : modification du code de la construction en fixant les mesures relatives aux constructions neuves ainsi qu'aux travaux de rénovation.
- Le 27 juin 2006 par un arrêté, visant la protection des bois de structure et des matériaux à base de bois à vocation structurelle mis en œuvre lors de la construction de bâtiments ou d'aménagement.

- **Les catastrophes naturelles** recensées sur le territoire communal depuis 1982 :

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, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	31/03/2008	04/04/2008
Inondations et coulées de boue	24/01/2009	25/01/2009	20/07/2009	23/07/2009

Source : prim.net

- **Le risque sismique :**

Deux décrets du 22/10/10 définissent de nouvelles modalités de prise en compte du risque sismique.

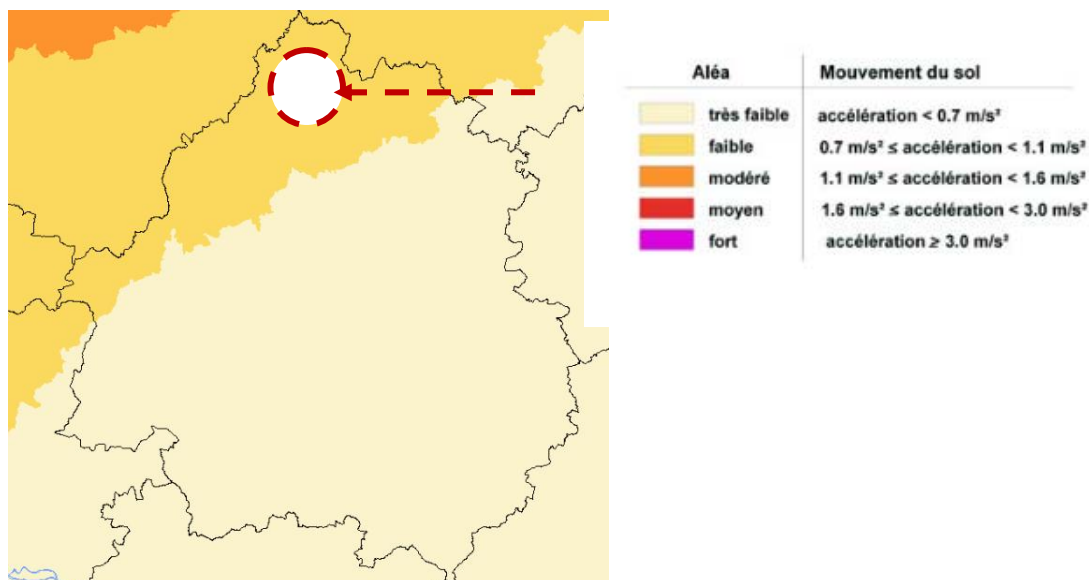
- Le décret 2010-1255, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, redéfinit la carte des aléas, désormais affinée à l'échelle de la commune.
- Le décret 2010-1254 notifie les règles constructives parasismiques, dans une démarche d'harmonisation des textes au niveau européen.

Le département de la Dordogne est désormais concerné par deux zones :

- Une zone de sismicité très faible (zone 1 sur une échelle de 5), dans laquelle aucune prescription particulière n'est exigée,
- Une zone de sismicité faible (zone 2) dans laquelle des prescriptions constructives doivent être prises en compte par les maîtres d'ouvrage, en ce qui concerne certains types de constructions, à savoir en particulier :
 - Constructions neuves ERP de catégories 1,2 et 3,
 - Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes,
 - Etablissements sanitaires et sociaux,
 - Etablissements scolaires.

➔ La commune est classée en zone de « sismicité faible ».

➔ *cf. illustration suivante.*

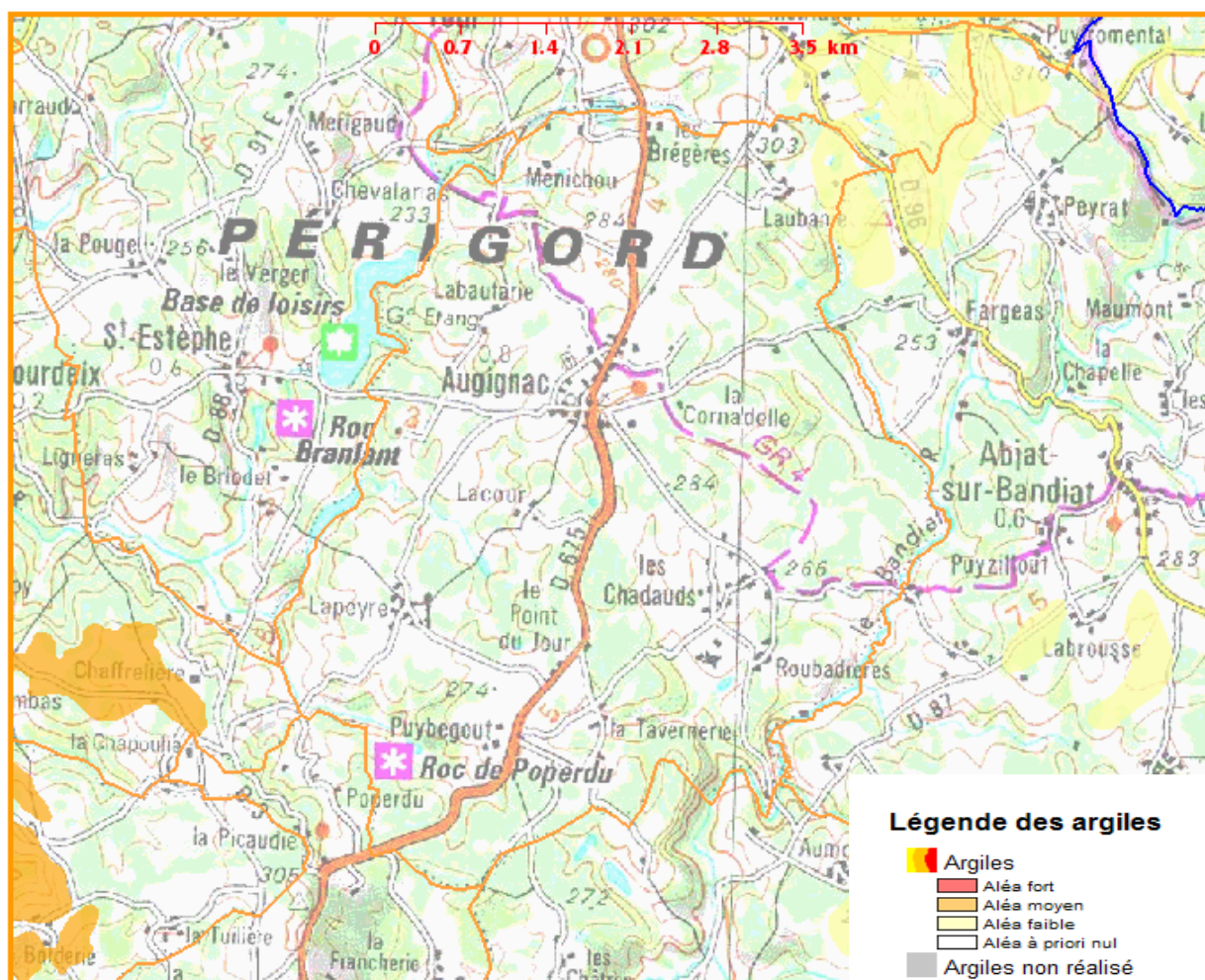


Source : <http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr>

- **Le retrait-gonflement des argiles** : Depuis la vague de sécheresse des années 1989-1991, le phénomène de retrait-gonflement des argiles a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. En l'espace de 10 ans, ce risque naturel est devenu en France la seconde cause d'indemnisation derrière les inondations. Certaines mesures simples de constructibilités peuvent préserver de cet aléa : identifier la nature du sol, adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés, éviter les variations localisées d'humidité et éloigner les plantations d'arbres.

Les secteurs urbanisés les plus exposés (aléa faible) sont ceux de *Laubanie*, *La Vigne*, *Les Aumèdes*.

→ cf. Carte suivante et annexe du présent rapport.



Source : Argiles.fr

Analyse et enjeux

La commune d'AUGNAC est liée à des enjeux environnementaux et paysagers qui délimitent des espaces à protéger. Inscrite dans le Parc Naturel Régional du Périgord Limousin, les enjeux entrent dans le cadre d'une Charte approuvée par l'Etat qui fixe les objectifs à atteindre en matière de développement durable, de préservation, protection et valorisation des patrimoines naturels, culturels et architecturaux du territoire. En contrepartie, la commune peut bénéficier d'un certain nombre d'avantages tels une image de marque reconnue au niveau national, des moyens financiers supplémentaires pour certains projets ou programmes, une implication dans un projet de territoire collectif au bénéfice du patrimoine et de l'environnement...

3. CADRAGE ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES

(Sources : Recensements de la population 1999, 2008, 2009 et 2010 données INSEE et carte communale de 2008).

3.1 La démographie

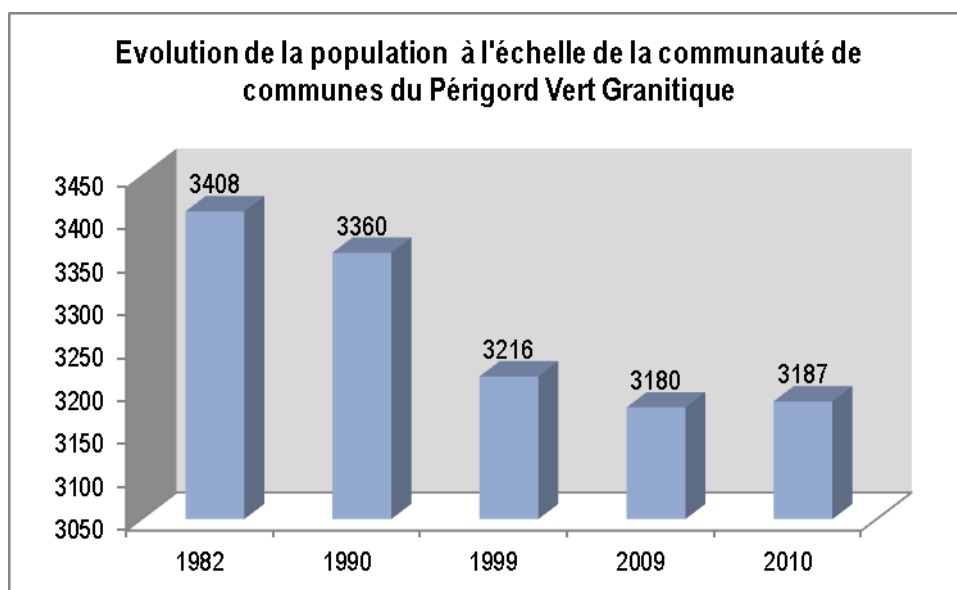
3.1.1 La population totale

Composition de la population

La Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique (7 communes dont 6 révisent leur carte communale : AUGIGNAC, Busserolles, Bussière-Badil, Champniers-et-Reilhac, Saint-Barthélémy-de-Bussière et Saint-Estèphe et la commune de Piégut-Pluviers) regroupe en 2010 un total de 4414 habitants (4531 habitants en 1999 et 4402 habitants en 2009). Ce sont des communes rurales, qui peuvent être classées en quatre groupes :

- Une commune de moins de 250 habitants : Saint-Barthélémy-de-Bussière ;
- Une commune de plus de 800 habitants : AUGIGNAC ;
- Une commune de plus de 1000 habitants : Piégut-Pluviers qui dispose d'un PLU applicable) ;
- Les 4 autres communes avec une population évoluant autour de 500 habitants : Busserolles, Bussière-Badil, Champniers-et-Reilhac et Saint-Estèphe.

POPULATION TOTALE (sans double compte)							
Années	AUGIGNAC	Bussière-Badil	Busserolles	Champniers-et-Reilhac	Saint-Barthémy-de-Bussière	Saint-Estèphe	Piégut-Pluviers
1982	818	540	620	548	270	612	1527
1990	838	528	575	544	271	604	1471
1999	791	523	507	533	244	618	1315
2008	826	483	556	504	231	596	1216
2009	831	468	560	496	232	593	1222
2010	836	466	561	501	233	590	1227



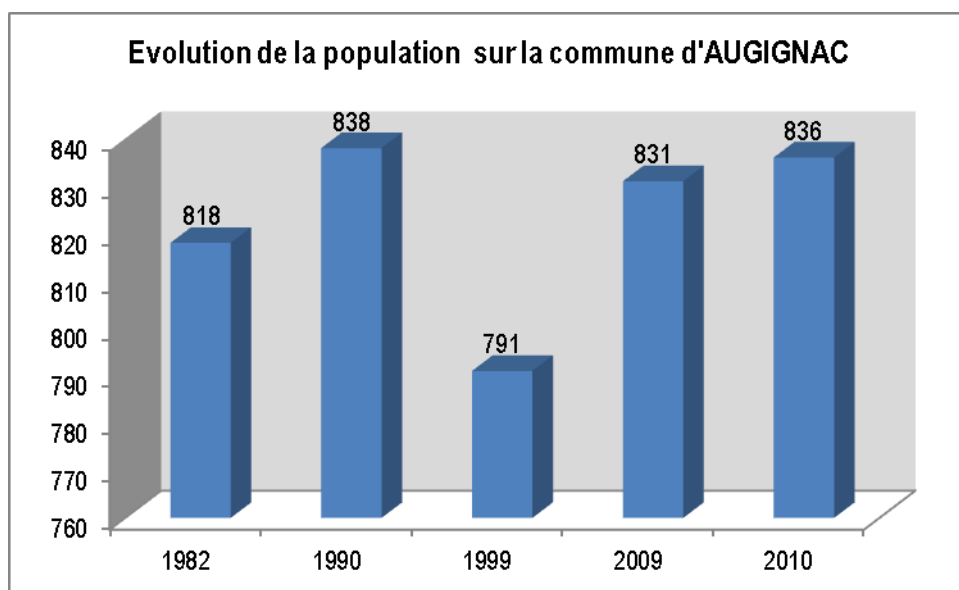
Total sur les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique ;
Source : INSEE – RGP 2009 et 2010

Evolution de la population

L'évolution démographique entre 1982 et 2010 montre une diminution constante sur 6 des 7 communes de la Communauté de Communes :

- Busserolles : -9,5%
- Bussière-Badil : -13,7%,
- Champniers-de-Reilhac : -0,09%,
- Saint Barthélémy de Bussière : -13,7%
- Saint Estèphe : -3,6%,
- Piégut-Pluviers : -19,6%.

Seule la commune d'AUGIGNAC connaît un accroissement démographique depuis 1982 (+2,2%), malgré une forte baisse en 1999.



Source : INSEE – RGP2009 et 2010

Entre 2009 et 2010, de nouvelles tendances s'observent :

- Busserolles : +0,2%,
- Bussière-Badil : -0,4%,
- Champniers-de-Reilhac : +0,1%,
- Saint-Barthélémy de Bussières : +0,4%,
- Saint-Estèphe : -0,5%,
- Piégut-Pluviers : +0,4%,
- AUGIGNAC : +0,6%.

Ainsi, la tendance tend à s'inverser avec une évolution démographique positive sur 5 des 7 communes de la communauté de communes.

Soldes naturels et migratoires

Le tableau ci-dessous met en exergue le rapport étroit entre accroissement de la population et le solde migratoire positif depuis 1975 sur la commune d'AUGIGNAC. **Ainsi l'évolution de la population sur la commune est essentiellement due à l'arrivée de nouvelle population.**

Evolution des indicateurs démographique sur la commune d'AUGIGNAC

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,5	+0,5	+0,3	-0,6	+0,5
- due au solde naturel en %	-0,6	-0,8	-0,8	-0,7	-0,6
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,9	+1,3	+1,1	+0,1	+1,1
Taux de natalité en ‰	9,7	7,6	7,6	6,4	7,5
Taux de mortalité en ‰	15,6	15,8	15,1	13,3	13,7

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -
RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.

Evolution des indicateurs démographique sur la communauté de communes

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,0	-0,5	-0,3	-0,7	-0,3
- due au solde naturel en %	-0,6	-0,9	-0,9	-1,0	-0,8
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,4	+0,4	+0,7	+0,3	+0,5
Taux de natalité en ‰	9,0	7,2	7,5	6,1	6,2
Taux de mortalité en ‰	15,3	16,2	16,7	16,3	14,3

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -
RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.

La tendance est identique à l'échelle de la communauté de communes avec un solde migratoire positif depuis 1975 et un solde naturel négatif. Il est à noter, un solde naturel négatif pour chacune des 7 communes de la Communauté de Communes.

➔ L'évolution depuis 1982 semble confirmer la tendance à la déprise démographique du secteur, avec néanmoins des disparités entre les différentes communes. Cependant, depuis 2009 la tendance semble aller vers un équilibre voir une légère augmentation de la population.

Structure par âge de la population

Part des tranches d'âges de la population des 7 communes	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75-89 ans	>90 ans
Part des tranches d'âges 1999	11,3%	13,2%	17,3%	18,8%	24%	15%	0,4%
Part des tranches d'âges 2009	11,3%	10,7%	15%	23 %	23,4%	15,6%	1%

Total sur les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique
Source : INSEE – RGP 1999 et 2009

En 2009, l'ensemble des tranches d'âges représentées sont significatives : à l'image des communes rurales d'aujourd'hui, la part des jeunes est peu importante, la population est globalement vieillissante :

- En effet, les plus de 60 ans sont de plus en plus représentés, avec 39,4% en 1999 et 40% en 2009 ;

- Cette tendance peut encore se perpétuer au regard du nombre de personnes ayant entre 45 et 59 ans, très représentés, et qui viendront « alimenter » les tranches d'âges supérieures dans les prochaines années.
- D'autant plus que les moins de 29 ans sont en nombre de plus en plus réduit : évolution de 24,5% en 1999 à 22% en 2009.

Cela se traduit par une pyramide des âges quasiment « inversée ».

Indice de jeunesse	1982	1990	1999	2009
En Dordogne, en 2009 : 0,6	0,7	0,5	0,4	0,4
En France en 2009 : 1,1				

Total sur les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique ; source : INSEE – RGP 1999 et 2009

L'indice de jeunesse, c'est à dire le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans, traduit lui-aussi ce vieillissement en demeurant à 0,4 en 2009.

Sur la commune d'AUGIGNAC, en 2009, 18,7% de la population a moins de 20 ans et 32,1% de la population a plus de 60 ans.

Les populations les plus représentées sont les classes d'âge de 45 à 59 ans (24,8%) avec également une bonne représentation des tranches d'âge des 30-44 ans et des 60-74 ans (18,8%).

	1999		2009	
	Nbr	%	Nbr	%
0-14 ans	102	12,9%	130	15,6%
15-29 ans	100	12,6%	71	8,5%
30-44 ans	153	19,3%	157	18,8%
45-59 ans	180	22,8%	207	24,8%
60-74 ans	151	19,1%	157	18,8%
75-89 ans	100	12,6%	101	12,1%
90 ans et +	5	0,6%	10	1,2%
Total	791	100%	833	100%

Source : Insee 1999 et 2009

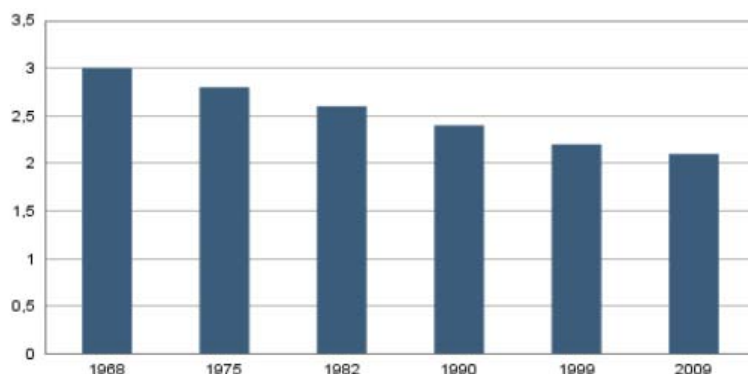
En 1999, l'indice de jeunesse sur AUGIGNAC était de 0,5 contre 0,6 en 2009. La population, malgré une forte représentation des plus de 60 ans, tend à rajeunir.

Cet indice communal est, en 2009, supérieur aux moyennes départementale et intercommunale. La commune d'AUGIGNAC a ainsi **un rôle non négligeable sur la dynamique démographique au sein de la communauté de communes.**

Les ménages

A l'échelle de la communauté de communes, la taille des ménages diminue depuis 1968 traduisant une tendance au « desserrement des ménages », passant de 3 personnes par ménage en 1968 à environ 2 personnes par ménage en 2009.

Evolution de la taille des ménages à l'échelle de la communauté de communes du Périgord Vert Granitique



Nombre moyen d'occupants par résidence principale

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Le nombre moyen de personnes par ménage est identique à la moyenne départementale, sans réelle nuance au niveau communal. Seule la commune de Saint-Estèphe possède un indice des ménages légèrement plus faible que les 6 autres communes.

	AUGIGNAC	Bussière-Badil	Busserolles	Champniers-et-Reilhac	Saint-Barthelemy-de-Bussière	Saint-Estephe	Piégut-Pluviers
Indice des ménages en 2009	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	1,9
En Dordogne : 2,2 - En France : 2,3							

Source : INSEE – RGP 1999 et 2009

3.1.2 La population active

Globalement et consécutivement à la perte régulière et globale de population sur l'ensemble des 7 communes, la population active diminue en 2009, et ce depuis 1999.

Evolution de la population active sur la Communauté des Communes	1999	2009
Salariés	1166 (65,2%)	1150 (69,2%)
Non-salariés	431 (24,1%)	366 (22%)
Chômeurs	192 (10,7%)	146 (8,8%)
TOTAL	1789 (100%)	1662 (100%)

Total sur les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique ; source : INSEE – RGP 1999 et 2009

Globalement :

- La part des salariés est proportionnellement plus importante au sein de la population active en 2009 qu'en 1999 mais ceci est uniquement dû à la commune de Piégut-Pluviers.
- Le nombre de salariés est en diminution en 2009 par rapport à 1999 mais la part est en augmentation.
- La part et le nombre de chômeurs sont en diminution en 2009 par rapport à 1999.

La population active de la commune d'AUGIGNAC se compose pour l'essentiel de salariés, dont le nombre est en augmentation entre 1999 et 2009 (+25 personnes). A contrario, le nombre de non-salariés (-12 personnes) et le nombre de chômeurs (-9 personnes) sont en baisse.

Il est à noter que la commune propose 151 emplois en 2009 contre 155 en 1999.

Evolution de la population active sur AUGIGNAC	1999	2009
Salariés	247 (69,4%)	272 (75,6%)
Non-salariés	75 (21%)	63 (17,5%)
Chômeurs	34 (9,6%)	25 (6,9%)
TOTAL	356 (100%)	360 (100%)

Source : INSEE – RGP 1999 et 2009

Migrations journalières domicile – travail

MIGRATIONS JOURNALIERES	1999	2009
échelle intercommunale		
Actifs travaillant dans leur commune de résidence	42,3%	34,0%
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence	57,7%	66,0%

Total sur les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique ; source : INSEE – RGP 1999 et 2009

Les migrations journalières domicile - travail traduisent, en 2009, une localisation de la majorité des emplois en dehors des communes de résidence, et même souvent au-delà de la Communauté de Communes.

A noter, la tendance en 2009 : jusqu'en 1999 les actifs travaillaient pour plus de la moitié, dans leur commune de résidence. Aujourd'hui, ce sont deux tiers d'entre eux qui travaillent en dehors de leur commune de résidence.

Les bassins d'emplois sont essentiellement Piégut-Pluviers, Nontron et Saint-Mathieu.

Migrations journalières	1999		2009	
	dans la commune	hors de la commune	dans la commune	hors de la commune
AUGIGNAC	94	228	84	250
Bussièrès-Badil	79	106	60	90
Busserolles	70	93	76	113
Champniers-et-Reilhac	78	116	26	139
Saint-Barthélemy-de-Bussière	34	50	28	52
Saint-Estèphe	70	162	51	156
Piégut-Pluviers	251	166	190	200

Total sur les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique ; source : INSEE – RGP 1999 et 2009

En 2009, 74,8% de la population active habitant AUGIGNAC quittent, chaque matin, la commune pour se rendre sur leur lieu de travail ; essentiellement dans un autre département, contre 70,8% en 1999.

3.2 Les activités

3.2.1 L'agriculture

Dernières données de l'Agreste, recensement 2010 (quelques chiffres clés)

Le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation, de la Pêche, de la Ruralité et de l'Aménagement du Territoire a réalisé fin 2010 - début 2011 un nouveau recensement agricole sur l'ensemble du territoire de la métropole, des départements d'outre-mer et des deux collectivités d'outre-mer de Saint-Barthélemy et Saint-Martin.

Le recensement de l'agriculture concerne toutes les exploitations agricoles, y compris les plus petites et fait actuellement état de quelques chiffres clés.

Concernant la communauté de communes du Périgord Granitique, les résultats en 2010 sont les suivants :

- Nombre d'exploitations agricoles : 110 ;
- Superficie agricole utilisée : 3668 ha ;
- Superficie des terres labourables : 1659 ha ;
- Superficie des cultures permanentes : 56 ha ;
- Superficie toujours en herbe : 1922 ha ;
- Nombre de bovins : 4767 têtes.

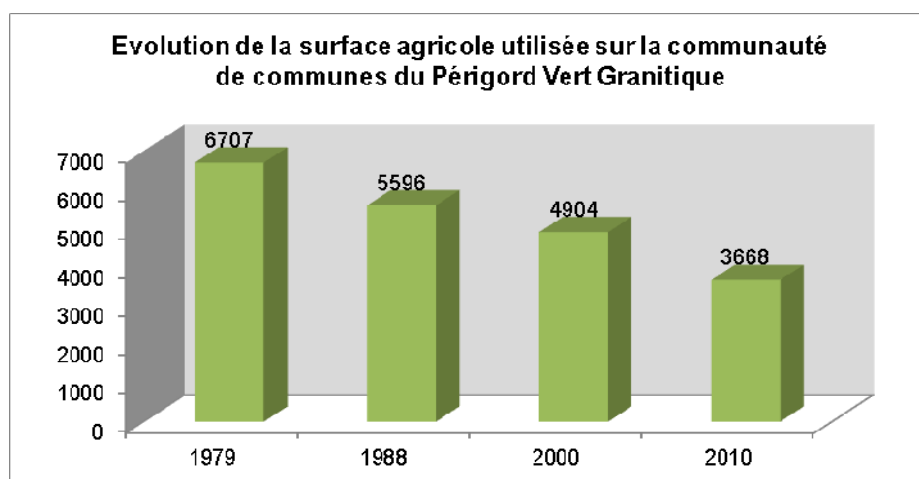
Concernant la commune d'AUGIGNAC, les résultats pour 2010 sont les suivants :

- Nombre d'exploitations agricoles : 14 ;
- Superficie agricole utilisée: 511 ha ;
- Superficie des terres labourables : 235 ha ;
- Superficie des cultures permanentes : statistiques tenues secrètes ;
- Superficie toujours en herbe : 255 ha ;
- Cheptel : 442 têtes.

Surface Agricole Utilisée

A l'échelle de la communauté de communes : la superficie agricole utile (S.A.U) connaît un recul depuis les derniers recensements, avec une diminution de -45,3% entre 1979 et 2010 et une baisse de -25,2% entre 2000 et 2010, soit une baisse moyenne annuelle de 2,5%.

Cette tendance est également visible sur l'ensemble des communes de la communauté de communes.



Source : AGRESTE- RGA 2010

	Superficie agricole utilisée en hectare		
	2010	2000	1988
Augignac	511	582	633
Busserolles	936	1318	1254
Bussière-Badil	790	947	1070
Champniers-et-Reilhac	219	567	760
Piégut-Pluviers	205	283	433
Saint-Barthélemy-de-Bussière	346	471	617
Saint-Estèphe	661	736	829

Source : AGRESTE- RGA 2010

La superficie agricole utilisée sur la commune d'AUGIGNAC, est en baisse depuis 1988. La commune est passée de 633 ha à 511 ha soit une baisse de -19,3%.

Actuellement, 22,6% du territoire communal sont utilisés par l'agriculture.

AUGIGNAC représente 14% de la SAU de la communauté de communes.

Occupation du sol

La spécificité « polyculture » domine la région : élevage et céréales surtout. On notera la diminution de la superficie en jachère.

Tendance globale :

- Diminution des terres labourables, même si la superficie en céréales diminue en moins grande proportion : ce sont donc les autres types de cultures (maïs, légumes frais et pommes de terre, vignes...) qui connaissent un recul plus important.
- Le déclin de l'élevage est marqué par une diminution de la superficie fourragère principale et de la superficie toujours en herbe.
- Les données sur les jachères sont peu communiquées : mais globalement, la tendance est à la diminution de ces superficies.

Occupation du sol sur la CdC	1988	2000	2010
Terres labourables	2151	2309	1659
Superficie toujours en herbe	3365	2527	1922
Cultures permanentes entretenues	54	56	56

Source : AGRESTE- RGA 2010

Mais ces données sont à nuancées selon les communes.

Le sol communal est principalement occupé par les terres toujours en herbes (255 ha) et les terres labourables (235 ha).

Entre 1988 et 2010, la commune d'AUGIGNAC a perdu seulement 8 hectares en terres labourables et 126 hectares de superficie toujours en herbe. Les cultures permanentes, quant à elles se maintiennent à 5 hectares.

Occupation du sol sur AUGIGNAC	1988	2000	2010
Terres labourables	243	336	235
Superficie toujours en herbe	381	243	255
Cultures permanentes entretenues	5	2	5

Source : Agreste – RGA – 2010

Le cheptel

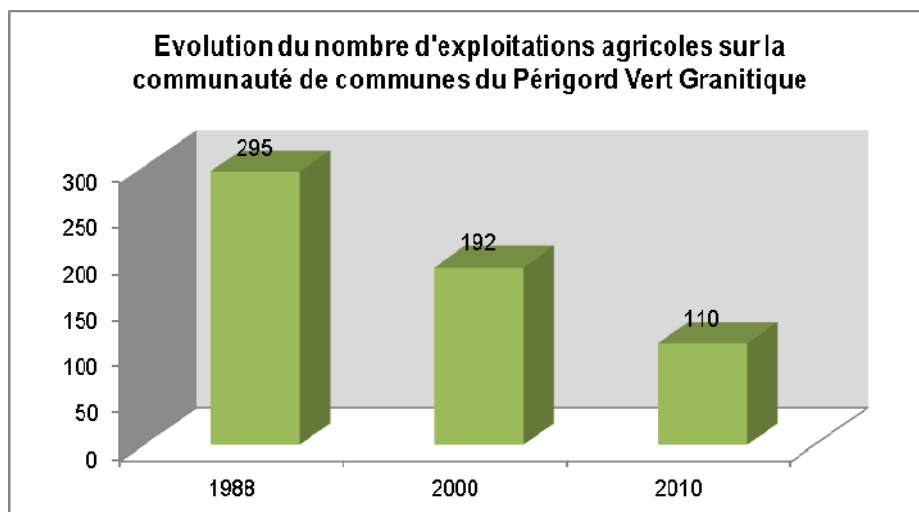
L'élevage représente une part importante dans l'activité agricole de la communauté de commune du Périgord Vert Granitique avec un cheptel global de 4767 bêtes en 2010.

Sur la commune d'AUGIGNAC, l'élevage est passé de 685 têtes en 1988 à 442 en 2010, soit une baisse de 35,5%.

La commune représente ainsi 9,3% du cheptel de la communauté de communes.

Les exploitations agricoles

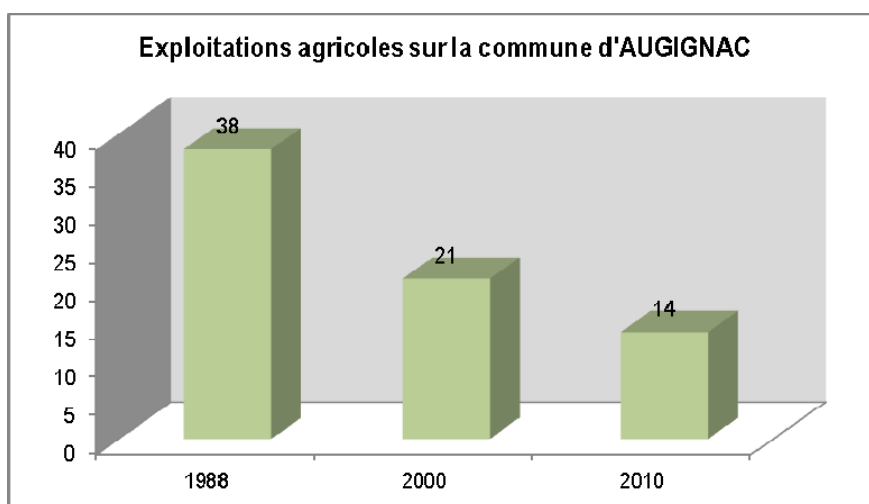
L'analyse globale montre un net recul du nombre d'exploitations agricoles, passant de 295 exploitations en 1988 à 110 exploitations en 2010, soit une baisse de 185 exploitations en 10 ans (-62,7%).



Source : AGRESTE- RGA 2010

Le nombre d'exploitations agricoles a nettement diminué sur la commune d'AUGIGNAC, entre 1988 et 2010, passant de 38 à 14 exploitations soit une baisse de -63,2%.

La commune représente 9,7 % des exploitations de la communauté de communes.



Source : Agreste – RGA - 2010

3.2.2 Activités non agricoles

En matière d'activités non agricoles, le seul centre-bourg jouant un rôle central au sein des communes de la Communauté de Communes et pouvant constituer une polarité importante en matière de commerces et services se situe sur la commune de Piégut-Pluviers. Cependant, ces activités sont conditionnées par la proximité de la Charente et notamment d'Angoulême, ainsi que de Nontron.

Ainsi, la commune d'AUGIGNAC traversée par la RD675 et la commune de Saint-Barthélémy-de-Bussière longée par la RD675 profitent l'une et l'autre de leur proximité à cet axe majeur de desserte.

Il n'y a donc pas de réel « pôle économique » en dehors de Piégut-Pluviers, même si les centres-bourgs accueillent quelques activités de commerces et services de premières nécessités.

L'activité économique liée au bois est assez présente sur le secteur, surtout dans la branche sylviculture/production, débardage, scieries,... Les essences plantées sont surtout des conifères (sylvestres, douglas,...) mais également le châtaignier.

Quelques activités industrielles diversifiées (textile/habillement, agroalimentaire,...) sont d'implantation ancienne dans l'économie du territoire, mais globalement l'industrie connaît un recul perceptible. Ces activités spécialisées sont cependant des pourvoyeuses d'emplois non négligeables à Bussière-Badil et Saint-Barthélémy-de-Bussière.

Globalement enfin, les communes disposent de plus en plus d'équipements touristiques de type camping, gîtes ou chambres d'hôtes, en plus d'une mairie et d'une salle polyvalente, qui renforcent la spécificité de « tourisme rural » de ce territoire.

Enfin, il existe sur le territoire de la Communauté de Communes plusieurs zones d'activités dont une à AUGIGNAC et une à Busserolles.

Ces zones d'activités accueillent :

- Pour la commune d'AUGIGNAC : *zone du Point du jour* : SCI L'Effraie, Lapeyre Vincent, SCI SBAD, SARL Masfrand, MCB et Autovision. *Zone de la Cornadelle* : From Terroir, TIGR et Malou.
- Pour la commune de Busserolles : l'usine Périgord Farine et le moulin, 7 artisans et commerces (menuisier, boucher, boulangerie, bar, coiffeur, peintre et maçon).
- Pour la commune de Piégut-Pluviers : *zone de Villefaix* : CCA – Les Bories du Périgord, VM SACAMAT, entreprise Durot et un prothésiste dentaire.

A noter qu'un projet de méthanisation est en cours sur le territoire de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique, porté par cette dernière. Un rapport d'étude de faisabilité a été rédigé en septembre 2010. A ce jour, ce projet pourrait voir le jour sur la commune de Busserolles ou sur celle de Saint-Barthélémy-de-Bussière ; le site n'étant pas encore clairement défini.

A noter, que le territoire compte 1227 emplois d'après INSEE 2009.

La part moyenne des activités présentes sur les communes

L'agriculture reste l'activité majeure du territoire des 7 communes, à l'image de l'ensemble des communes de tout le nord de la Dordogne.

Cependant, en dehors de la commune de Piégut-Pluviers qui draine tout en ensemble de commerces et de services de proximité, une relative diversification des activités se constate avec un tissu de petits commerces et d'artisanat, dans certaines communes :

- Busserolles paraît bien développée en ce sens ;
- Bussière-Badil, également.

Enfin, on notera que malgré le fait que l'activité touristique est un enjeu majeur du territoire, les structures de restauration et d'hôtellerie sont peu développées.

A l'échelle d'AUGIGNAC, l'activité agricole a subi des mutations importantes qui ont bouleversé l'organisation de l'espace rural traditionnel. En 2010, le relevé de l'Agreste recense 14 exploitations agricoles contre 38 exploitations agricoles en 1988.

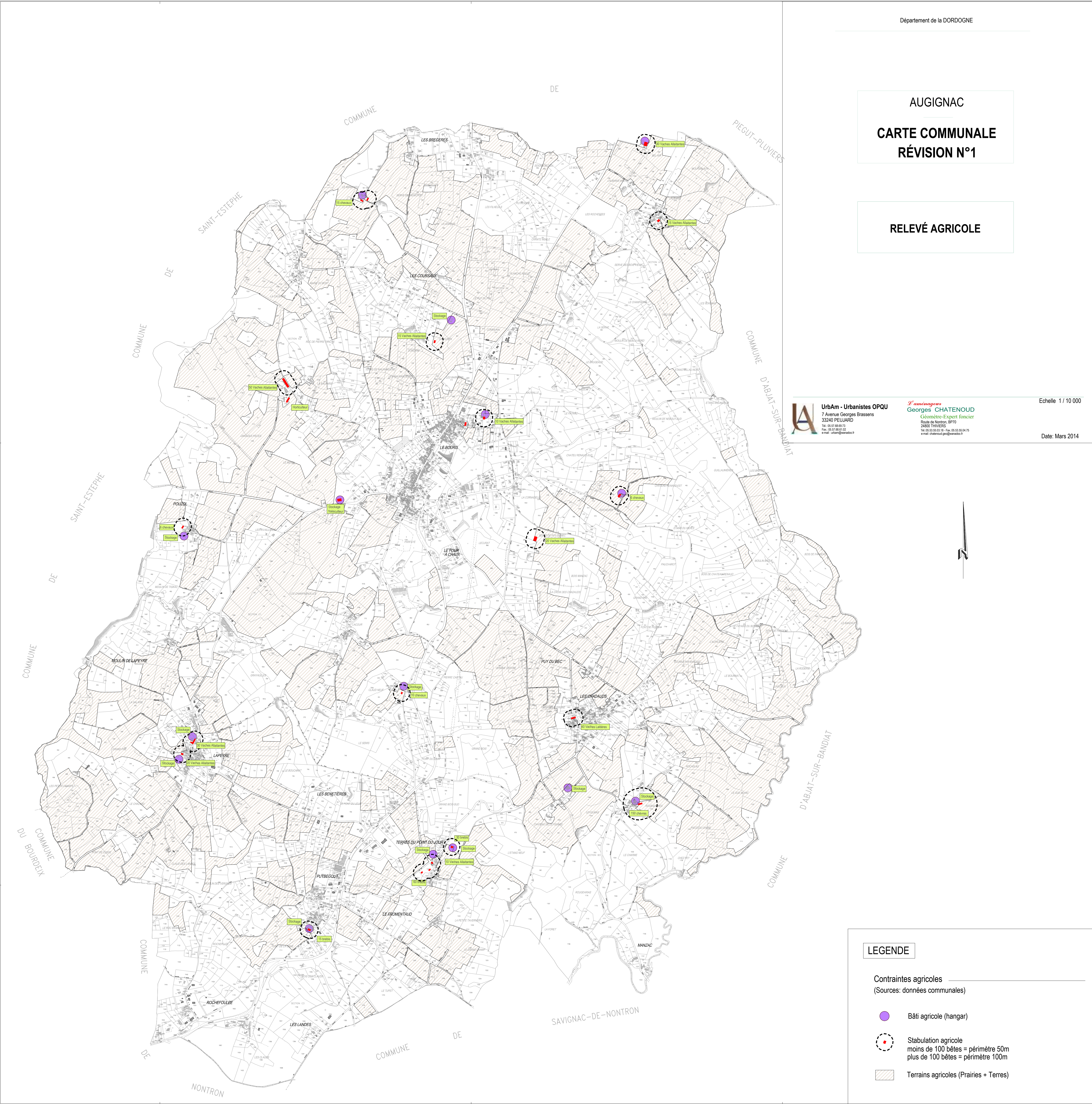
Ainsi, du fait notamment de la diminution du nombre des exploitations, la surface moyenne des exploitations a considérablement augmenté. Cette transformation est fondamentale. Le paysage agraire s'en trouve réorganisé et plusieurs effets peuvent être constatés.

L'abandon des terres les moins favorables se généralise (zones de fortes pentes, vallées secondaires étroites, petites parcelles isolées). La friche s'y installe et la forêt s'y développe à terme.

La forêt est la principale occupation du sol du département de la Dordogne (près de 45%). La commune d'AUGIGNAC n'échappe pas à ce phénomène puisque 38% du territoire est occupé par la forêt.

Malgré la proximité de l'étang de Saint-Estèphe, la commune d'AUGIGNAC n'a pas encore connu d'essor important au niveau touristique (l'aménagement de l'étang étant relativement récent).

→ cf. Carte agricole suivante



3.3 Les logements

3.3.1 A l'échelle intercommunale

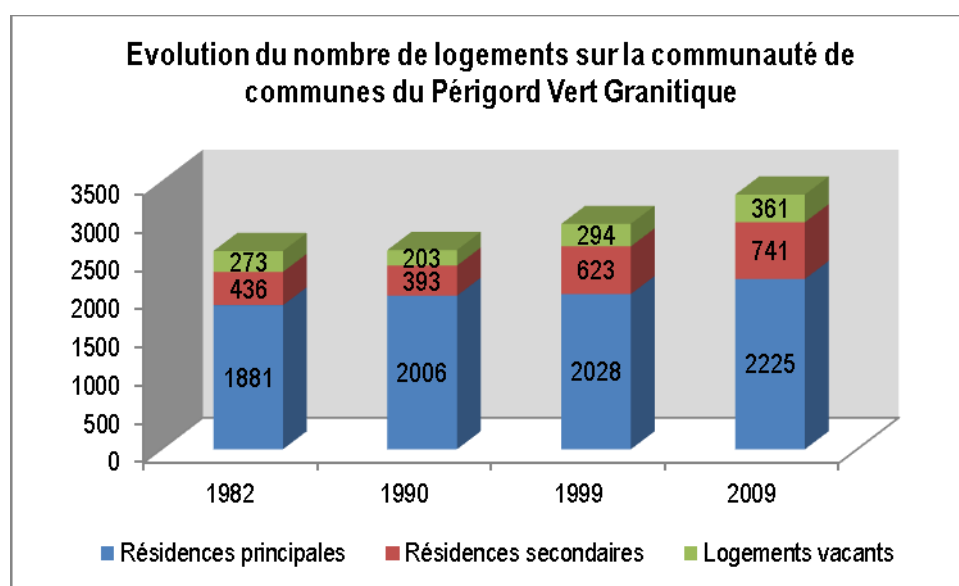
Occupation des logements : résidences principales, secondaires, vacance des logements

Globalement, la communauté de commune du Périgord Vert Granitique connaît une évolution du parc des logements entre 1999 et 2009.

D'une part, le nombre total de logements a augmenté entre 1999 et 2009 (+ 260 logements, soit +8,8%), alors que le territoire est marqué par un recul constant du nombre d'habitants.

D'autre part, on assiste à une modification du parc : à la fois augmentation du nombre de résidences principales (+3,7% entre 1999 et 2009), une augmentation des résidences secondaires, (+18,8% entre 1999 et 2009) et une augmentation du nombre de logements vacants (+22,4% entre 1999 et 2009).

Le territoire est alors caractérisé par une spécificité qui lui est propre : un territoire de résidences secondaires, « de loisirs » moins que « d'habitat permanent ». L'évolution 1999-2009 le confirme :



Source : INSEE – RGP 2009

Logements	Augignac	Bussière-Badil	Busseroles	Champniers-Reilhac	St Barthélémy	St Estèphe	Piegut-Pluviers	Communauté de communes
1982	405	276	399	319	174	318	695	2586
1990	398	224	332	342	184	347	775	2602
1999	462	310	430	349	224	375	795	2945
2009	507	338	453	354	246	428	879	3204

Source : INSEE – RGP 2009

Les résidences principales

Avec plus de 500 résidences principales en 2009, AUGIGNAC et Piégut-Pluviers se distinguent du reste des communes de la Communauté de Communes.

Résidences principales	Augnac	Bussière-Badil	Busseroles	Champniers-Reilhac	St Barthélémy	St Estèphe	Piegut-Pluviers	Communauté de communes
1982	302	198	248	214	104	220	595	1881
1990	325	209	255	221	106	249	641	2006
1999	342	223	222	225	113	266	637	2028
2009	381	218	255	223	106	280	641	2225

Source : INSEE – RGP 2009

Les résidences secondaires

Busseroles et Piegut-Pluviers ont un nombre important de résidences secondaires.

Les 7 communes connaissent une progression très nette des résidences secondaires sur leur territoire depuis 1982.

Résidences secondaires	Augnac	Bussière-Badil	Busseroles	Champniers-Reilhac	St Barthélémy	St Estèphe	Piegut-Pluviers	Communauté de communes
1982	63	44	94	59	50	62	64	436
1990	55	10	51	71	62	67	77	393
1999	72	50	174	61	64	95	107	623
2009	94	90	165	76	99	98	119	741

Source : INSEE – RGP 2009

Les logements vacants

Alors qu'on assiste à une spécialisation du parc de résidences secondaires, le nombre de logements vacants a connu une évolution irrégulière entre 1982 et 2009. Entre 1999 et 2009, seules les communes de Saint-Estèphe et de Piégut-Pluviers ont vu leur nombre de logements vacants s'accroître.

Logements vacants	Augnac	Bussière-Badil	Busseroles	Champniers-Reilhac	St Barthélémy	St Estèphe	Piegut-Pluviers	Communauté de communes
1982	40	34	57	46	20	36	40	273
1990	18	5	26	50	16	31	57	203
1999	48	37	34	63	47	14	51	294
2009	32	30	33	56	41	50	119	361

Source : INSEE – RGP 2009

Typologie des logements

La maison individuelle domine, phénomène classique en milieu rural. Cependant, il est à préciser que Saint-Barthélémy-de-Bussière accueille des logements collectifs, parfois du logement social.

La communauté de commune compte ainsi 95,5% de maisons individuelles contre 4,5% d'appartements en 2009.

→ cf. tableau suivant

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS en 2009			
	Maisons individuelles	Appartements	total
AUGIGNAC	494	9	503
Bussières-Badil	308	30	338
Busserolles	442	1	443
Champniers-et-Reilhac	340	3	343
Saint-Estèphe	423	5	428
Saint-Barthélémy-de-Bussière	235	10	245
Piégut-Pluviers	741	83	824
Total	2983	141	3124

Total sur les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique ; source : INSEE – RGP 1999 et 2009

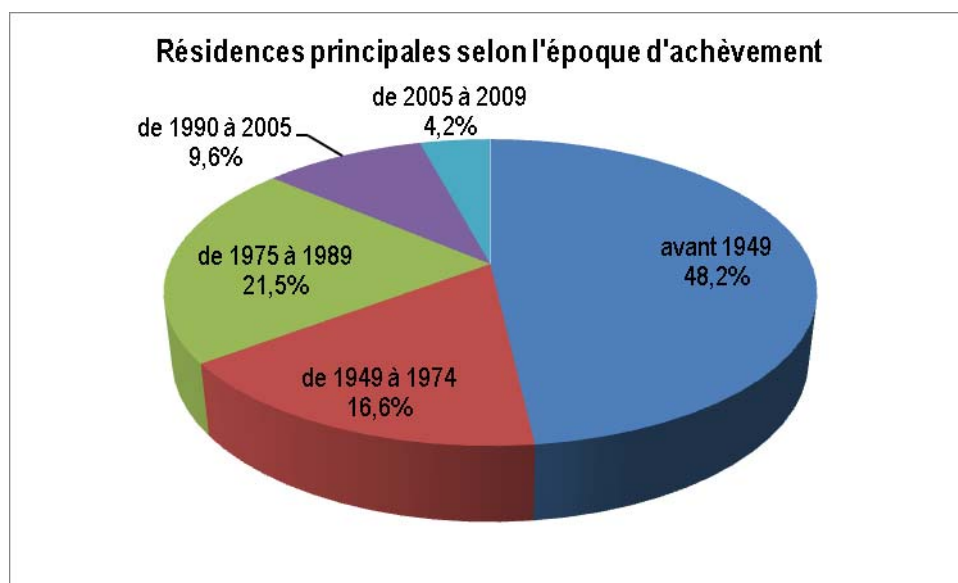
Statut d'occupation des logements

Selon la tendance en milieu rural, la proportion de propriétaires est nettement majoritaire. Cependant, le nombre de locataires n'est pas négligeable, localisé surtout au sein de communes ayant développé des projets de logements locatifs (AUGIGNAC, Bussière-Badil, Saint-Estèphe, Champniers-et-Reilhac, Saint-Barthélémy-de-Bussière et Piégut-Pluviers).

La Communauté de Communes accueille donc 78,3% de propriétaires, et 19,6% locataires.

Epoque d'achèvement des logements

Le parc de logements d'avant 1949 est majoritaire sur le territoire de la communauté de communes (48,2% des logements). Le parc de logements est particulièrement ancien dans les communes de Saint-Barthélémy-de-Bussière, Bussière-Badil, Champniers-et-Reilhac et Busserolles.



Total sur les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique ;
Source : INSEE – RGP2008 et 2009

Rythme de la construction

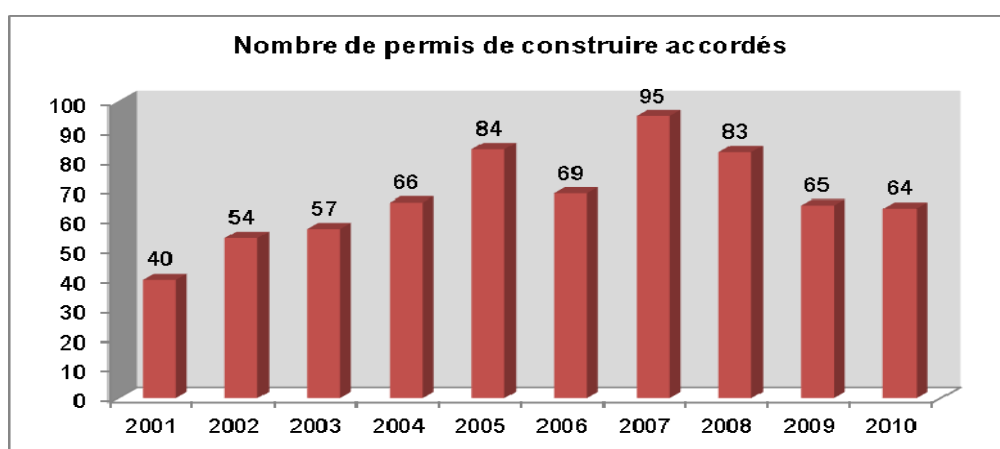
(Source : statistiques.developpement-durable.gouv.fr.)

Tendance générale entre 2001 et 2010 - Le nombre de permis de construire accordés varie en moyenne entre 40 et 95 par an sur l'ensemble des 7 communes de la Communauté de Communes (entre 2001 et 2010). Cela comprend bien sûr les constructions neuves mais également tous les travaux de modification, d'extension et de restauration du bâti ancien.

Moyenne sur les 10 ans passés : entre 67 et 68 permis de construire par an sur l'ensemble des 7 communes.

Tendance entre 2006 et 2010 - Le nombre de permis de construire accordés a connu une forte progression entre 2005 et 2008 pour ensuite décroître et se stabiliser autour de 65 permis de construire par an entre 2008 et 2010.

Moyenne sur les 5 dernières années : entre 75 et 76 permis de construire par an sur l'ensemble des 7 communes.

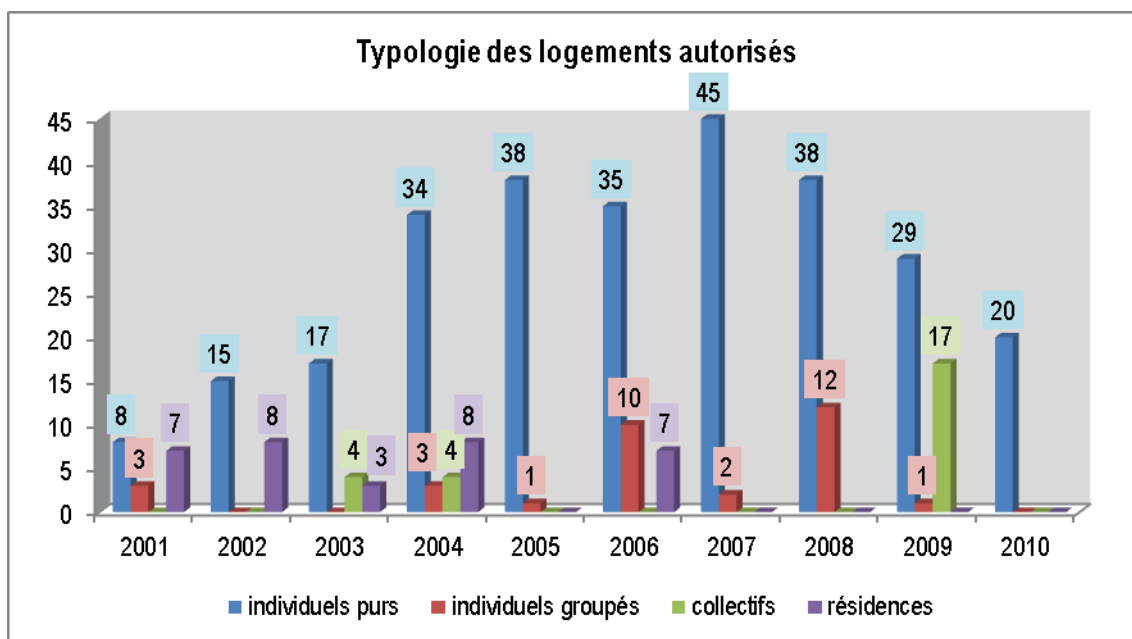


*Total sur les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique ;
Source : statistiques.developpement-durable.gouv.fr*

Typologie des Permis de Construire accordés

Cette typologie montre la prédominance des constructions en « individuels purs ». Néanmoins, les constructions « en résidence » sont présentes sur le territoire, tout particulièrement sur la commune de Busserolles et de Piégut-Pluviers ainsi que les constructions en « individuels groupés ». Cela traduit d'une part l'attraction touristique du territoire étudié, et d'autre part une politique de diversification de l'offre en logements.

Ce graphique corrobore le précédent en montrant que depuis 2009 l'attraction des communes en matière de construction est en légère perte de vitesse.



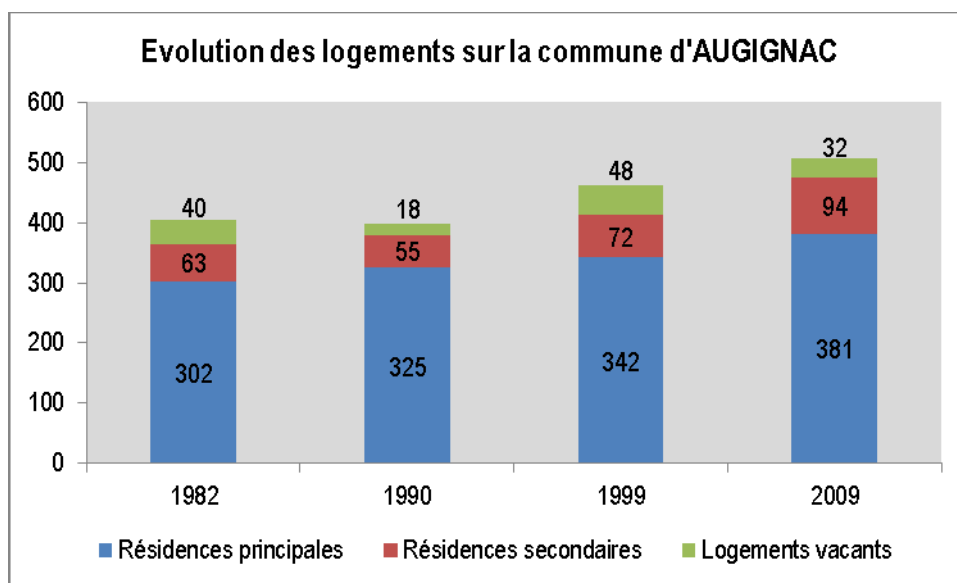
*Total sur les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique ;
Source : statistiques.developpement-durable.gouv.fr*

A noter qu'il n'existe aucun logement autorisé sur la commune de Saint-Barthélémy-de-Bussière en 2003 et que les valeurs sont manquantes pour la commune de Bussière-Badil en 2001, 2002 et pour la commune de Saint-Barthélémy-de-Bussière en 2001, 2005, 2008, 2009, 2010.

A noter également que la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique a mené une politique de réhabilitation du bâti au cœur des villages (une vingtaine de logements) en proposant des logements locatifs.

3.3.2 A l'échelle communale d'AUGNAC

La commune compte en 2009, 507 logements, dont 381 résidences principales et 94 résidences secondaires (en augmentation par rapport à 1999 : + 22 logements soit + 30,5%). Les logements vacants ont diminué, passant de 48 à 32 logements soit une baisse de -33,3%. Il existe 6 logements sociaux sur la commune. Il reste donc encore des bâtiments à rénover.



Source : INSEE, RPG 1999 et 2009

Rythme de la construction - Le nombre de permis de construire accordés entre 2001 et 2010 est de 139, soit une moyenne sur 10 ans d'environ 14 permis accordés par an et une moyenne sur les 5 dernières années

(2006-2010) entre 16 et 17 permis accordés par an. Le nombre de logements autorisés entre 2001 et 2010 est de 68 soit une moyenne de 6,8 par an sur 10 ans ou de 8 par an sur les cinq dernières années. La pression foncière a progressé ces 5 dernières années à AUGIGNAC en lien avec l'évolution démographique positive entre 1999 et 2009.

A noter que la commune est incluse dans l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Bassin Nontronnais 2008-2013 ».

3.4 Equipements, services et réseaux offerts aux habitants

3.4.1 A l'échelle intercommunale

En matière d'équipements, les communes d'AUGIGNAC, Busserolles, Bussière-Badil, Champniers-et-Reilhac, Saint-Barthélémy-de-Bussière et Saint-Estèphe proposent surtout des équipements publics orientés vers le sport et les loisirs. La proximité de Nontron et de Piégut-Pluviers, qui constituent deux polarités majeures, favorise les démarches administratives et propose des équipements pour l'ensemble des communes rurales de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique.

Les autres communes proposent un certain nombre d'équipements communaux tels que mairie, église, salle des fêtes.

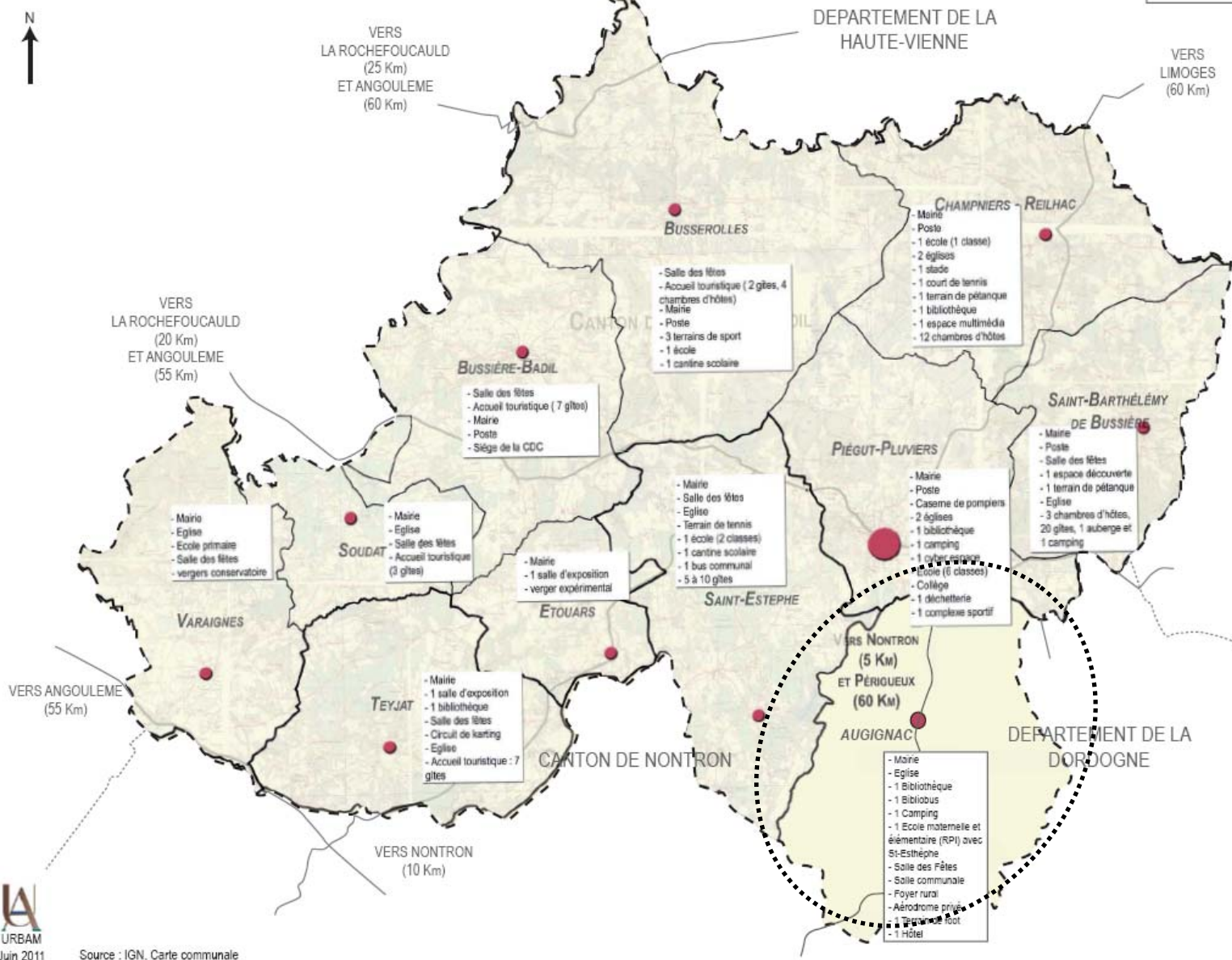
D'un point de vue touristique, les communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique bénéficient de l'exception paysagère qui qualifie leur territoire. Au-delà du potentiel touristique lié à un patrimoine historique et naturel riche et à un environnement de qualité, la plupart des communes de la Communauté de Communes a développé l'accueil touristique par la création de chambres d'hôtes et de gîtes (très souvent d'initiative privée).

Néanmoins, ces communes souffrent d'un manque de structures d'accueil hôtelières et de restauration, favorisant l'émergence d'un pôle de services et d'équipements, en lien avec l'activité touristique.

→ cf. Carte suivante

Révision n°1 de la Carte Communale - CDC du Périgord Vert Granitique

EQUIPEMENTS ET SERVICES



3.4.2 Les services publics et équipements et la vie associative à l'échelle communale d'AUGIGNAC

Equipements communaux : Mairie, salle des fêtes et salle communale, église, foyer rural, bibliothèque et passage d'un bibliobus, terrains de football.

La Commune dispose d'une école primaire publique de 2 classes comptant 52 élèves sur 4 niveaux (petite, moyenne, grande section et CP) à la rentrée 2011/2012, ainsi que d'une cantine scolaire et d'une garderie (Regroupement pédagogique avec Saint-Estèphe).

Le ramassage scolaire est assuré tant pour le primaire que pour le secondaire (collège).

Les collèges les plus fréquentés se situent à Piégut-Pluviers (5Km), Nontron (10Km) et la Maison Familiale Rurale de Thiviers (40Km).

Associations communales : 9 associations : Comité des fêtes, ASA Football, Amicale laïque, Association culturelle et de loisirs d'AUGIGNAC, Conteurs de la Besace, Gymnastique volontaire, Les Dynamiques, Société de chasse et Association nontronnaise et Augignacoise des sports de plein air

3.4.3 Les réseaux à l'échelle de la commune d'AUGIGNAC

Adduction d'eau potable :

La compétence de la gestion du réseau d'eau potable est assurée par le SIDE (Syndicat Intercommunal des eaux de la région de Nontron). La distribution est affermée à la SAUR. Toutes les habitations de la commune sont desservies.

L'approvisionnement est suffisant toute l'année et dessert l'ensemble des secteurs bâtis.

La commune d'AUGIGNAC est alimentée à partir d'une prise d'eau construite sur la Doue à Moulin-Pinard (commune du Bourdeix) et à partir du forage de Jommelières (commune de Javerlhac-et-La-Chapelle-Saint-Robert). Ces deux eaux sont mélangées au niveau de la station de traitement de Moulin-Pinard à partir de laquelle est organisée la distribution.

Il n'existe pas de captage propre à la commune d'AUGIGNAC. La commune n'est pas concernée par un périmètre de protection de captage.

Défense Incendie :

Réglementation applicable :

Il apparaît nécessaire en premier lieu de rappeler que l'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie est fixée par :

- la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951,
- la circulaire interministérielle du 20 février 1957,
- la circulaire interministérielle du 9 août 1967.

Par ailleurs, l'implantation et les caractéristiques des hydrants doivent répondre aux normes NF.S 61.211 ou NF.S 61.213 et NF.S 62.220.

Ces textes précisent entre autres que les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une force portante de 130 kilo-newton.

Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et à la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :

- 60m³/h pour les zones à urbaniser ou agricoles ;

- 120m³/h pour les zones artisanales ;
- 120 à 240 m³/h pour les zones industrielles.

Lorsque les réseaux ne permettent pas d'obtenir ces débits, la défense incendie ou son complément peuvent être assurés par des réserves d'eau aménagées.

Hydrants :

16 points d'eau sont recensés sur le territoire communal :

- 14 sont conformes à la réglementation,
- 2 comportent des anomalies :
 - o Lotissement La Cornadelle : le capot est inexistant,
 - o Place du Champ de Foire : le débit d'eau est insuffisant (en cours de vérification).

L'ensemble des autres secteurs bâtis ne disposent pas d'une défense incendie : *Les Brégères, Les Coursaux, L'Atome/Puy du Bec, Les Benetières, Le Fromentaud, Rochefoulée, Les Landes, Moulin de Lapeyre, Etang du Merle, Guillaumières*. Néanmoins, certains de ces secteurs bâtis disposent d'étangs à proximité. À noter que les élus ont prévu d'établir une programmation en matière de défense incendie complémentaire.

Réseau électrique : l'ensemble des secteurs bâtis est desservi.

Collecte d'ordures ménagères : Le ramassage des ordures ménagères est assuré de façon hebdomadaire, été comme hiver par le SMECTOM de Nontron.

Assainissement : Le schéma d'assainissement de la commune a été approuvé en juin 2003, il est consultable en mairie.

Il prévoit des zones d'assainissement collectif dans le bourg et sa périphérie (*La Cornadelle, Four à Chaux, Parfaye, Fagnou, Nauvialle*) pour environ 160 abonnés et de l'assainissement non collectif sur le restant du territoire de la commune.

Construit dans les années 1990, le réseau comprend environ 3 504 mètres de collecteur gravitaire de type séparatif. Les eaux usées collectées et acheminées au travers de ce réseau sont traitées au niveau d'une station d'épuration de type lagunage. Cette dernière, dimensionnée pour 420 Eq/hab, se compose de 3 lagunes à ciel ouvert de capacités respectives de 3500 m², 1500 m² et 1500 m². Elle se situe au *Fagnou*, au sud-ouest du bourg. Actuellement, il existe 150 abonnés au réseau d'assainissement collectif.

Les études relatives au schéma communal d'assainissement n'ont pas fait l'objet d'une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome. Un service public de l'assainissement non collectif (SPANC) a été mis en place par le SIDE (Syndicat Intercommunal des eaux de la région de Nontron). A chaque installation d'un assainissement non collectif, le SPANC procède au contrôle de la conception de l'installation, à l'implantation et à la bonne exécution de l'ouvrage. Un contrôle de fonctionnement et d'entretien de l'ouvrage est ensuite effectué tous les 4 ans par le SPANC.

Analyse et enjeux

En matière d'équipements, les 7 communes de la Communauté de Communes proposent surtout des équipements publics en lien avec leur statut de commune rurale (en dehors de la commune de Piégut-Pluviers qui centralise services, équipements publics et commerces). La proximité de Nontron favorise les démarches administratives et propose des équipements et services de premières nécessités.

D'un point de vue touristique, les communes du groupement bénéficient de la richesse patrimoniale qui qualifie leur territoire. Au-delà du potentiel touristique lié à un patrimoine historique et naturel riche et à un environnement de qualité, la plupart des communes du groupement a développé l'accueil touristique par la création de chambres d'hôtes et de gîtes (très souvent d'initiative privée).

Néanmoins, le groupement souffre d'un manque de structures d'accueil hôtelières et de restauration, favorisant l'émergence d'un pôle de services et d'équipements, en lien avec l'activité touristique.

4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES

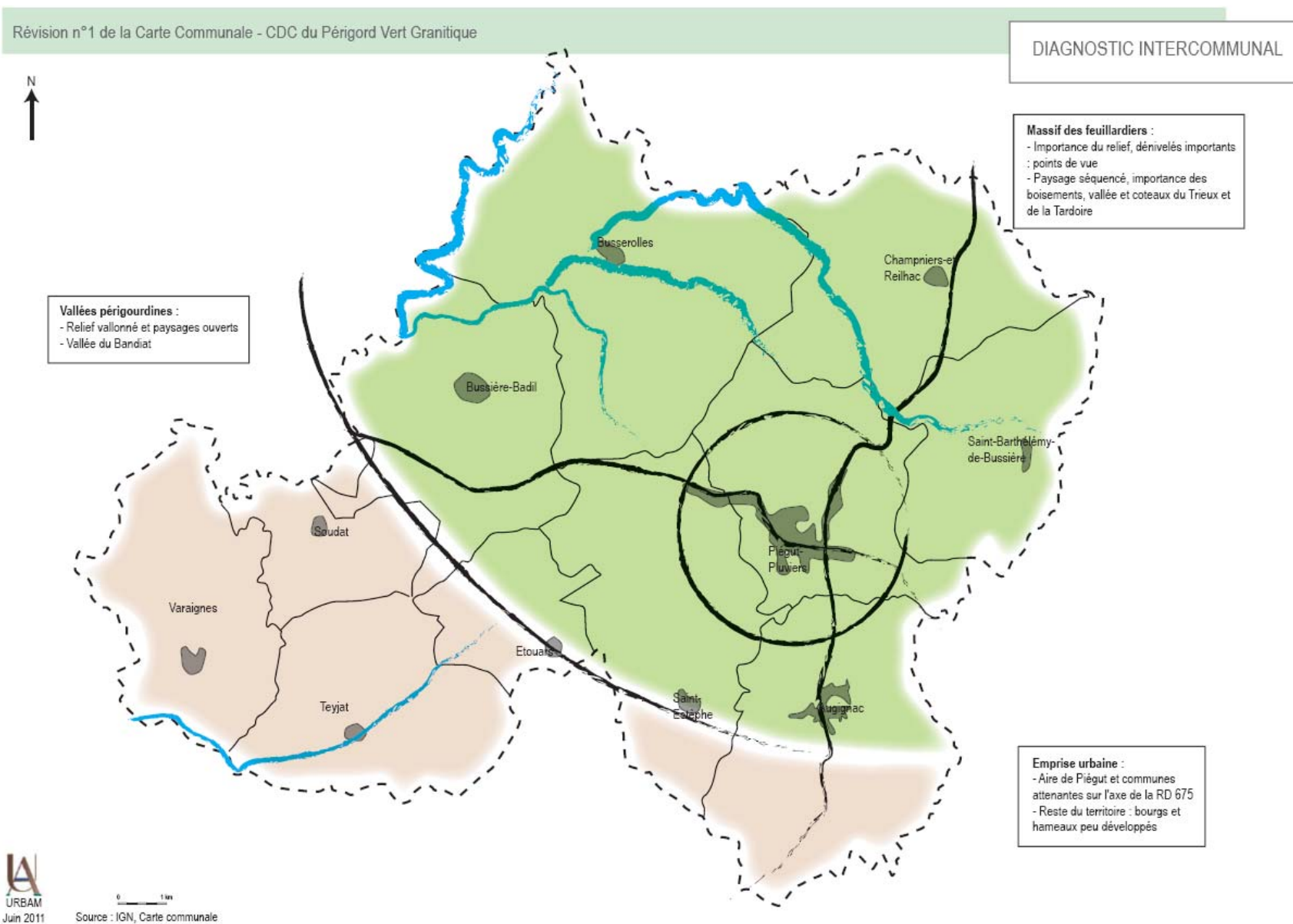
Les éléments de cette synthèse permettent de déterminer les enjeux et besoins à prendre en compte pour formaliser la première révision de la carte communale.

4.1 Synthèse du diagnostic à l'échelle intercommunale

	CARACTERISTIQUES
ORGANISATION URBAINE	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de réel pôle urbain développé au sein des 6 communes étudiées. En effet, sur ce vaste territoire rural, localisé sur les plateaux entre Trieux, au nord, et réseau hydrographique du Bandiat, au sud, les communes du groupement ont des aires d'attraction différentes : tournées vers la Charente, Nontron, ou encore le Limousin. - Les axes de déplacement majeurs (RD 675 et la RD 93) indiquent la situation de ce territoire à la confluence de plusieurs départements. - Les bourgs-centres constituent un réseau, qui, sans parler véritablement de pôles, maintiennent pour certains quelques commerces et services, indispensables à la vie rurale. - Les implantations « urbaines » de ces communes sont éminemment rurales, constituées de villages répartis de manière équilibrée et presque « rationnelle ». - A noter que sur la commune de Saint-Estèphe, le secteur de <i>Lacaujamet</i> a glissé vers un développement « péri urbain », en lien avec la commune de Piégut-Pluviers.
POPULATION TOTALE	<ul style="list-style-type: none"> - Une population vieillissante, avec un solde naturel déficitaire, non compensé par un solde migratoire cependant positif. - Une diminution constante de la population sur le groupement, et ceci depuis 1982 avec quelques différences selon les communes. - Un indice des ménages de 2,2 personnes par foyer.
POPULATION ACTIVE	<ul style="list-style-type: none"> - Une diminution du nombre de salariés depuis 1999. - Une décroissance du chômage entre 1999 et 2009. - La part des salariés agricoles diminue sensiblement sur la période, tandis que celle des non salariés (chefs d'exploitation) augmente en 1999. - 66% des actifs travaillent hors de leur commune de résidence en 2009, voire au-delà du canton.
ACTIVITES ECONOMIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Activité agricole : <ul style="list-style-type: none"> o Activité majeure du territoire, néanmoins déclin des exploitations sur le groupement entre 1988 et 2010 et de la surface agricole utilisée (-34,5% depuis 1982). o Pratique de la « polyculture » : élevages et céréales. - Activités non agricoles : <ul style="list-style-type: none"> o Nontron et Piégut-Pluviers sont les pôles économiques principaux, bien positionnés sur les axes de circulation. o Les activités artisanales, de commerces et services, moindres, sont également présentes sur la plupart des autres communes du groupement, diversifiant très sensiblement le tissu économique. o Importance du tourisme sur le territoire en raison de l'attractivité des paysages naturels du territoire, avec une progression des initiatives privées (gîtes et chambres d'hôtes) cependant faible activité d'hôtellerie et de restauration sur l'ensemble du territoire.
LOGEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> - Forte croissance des résidences secondaires (+70% entre 1982 et 2009) et du nombre de logements vacants (+32,2%). - 94,6% de maisons individuelles en 2009. - 78,3% de propriétaires sur le territoire du groupement en 2009. - Importance de la réhabilitation : en moyenne 3 à 4 permis de construire sont déposés par an et par commune.
EQUIPEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> - De nombreux services sont localisés sur Champniers-et-Reilhac et Saint-Estèphe. - AUGIGNAC, Busserolles, Busssière-Badil et Saint-Barthélémy-de-Bussière accueillent des équipements culturels, sportifs et d'éducation.

Enjeux à l'échelle intercommunale – Il semble important de favoriser la sédentarité des nouveaux arrivants dans les centres-bourgs en offrant de nouveaux services et commerces afin d'éviter l'augmentation des résidences secondaires et des logements inoccupés. Il est également nécessaire de penser au renouvellement des générations afin de pallier notamment au « départ à la retraite » des agriculteurs présents sur le territoire intercommunal. De plus, les espaces boisés et agricoles, les paysages, doivent être préservés d'une potentielle pression foncière.

→ cf. Carte suivante



Analyse à l'échelle communale

	CARACTERISTIQUES
POPULATION TOTALE	<ul style="list-style-type: none"> - Population en augmentation depuis 1999 (836 hab. en 2010) et vieillissante (indice de jeunesse : 0,6). - Déficit naturel constant, compensé par un excédent migratoire. - Indice des ménages : 2,2 en 2009.
POPULATION ACTIVE	<ul style="list-style-type: none"> - Diminution des actifs ayant un emploi en 2009. - Doublement du nombre de retraités entre 1999 et 2009. - Baisse du chômage entre 1999 et 2009. - 74,8% des actifs travaillent hors de leur commune de résidence en 2009 (70,8 % en 1999).
ACTIVITES ECONOMIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Activités agricoles : - Baisse de l'activité agricole entre 1988 et 2010. ✓ SAU des exploitations : 511 ha (22,6% de la superficie communale) en 2010. ✓ 17 exploitations agricoles dont 9 professionnelles en 2010. ✓ Essentiellement activité d'élevage et de polyculture. - Activités non agricoles : ✓ Deux zones d'activités comptant 8 entreprises. ✓ Activité touristique avec l'Etang du Grolhier. ✓ Piégut-Pluviers et Nontron principaux pôles d'emploi.
LOGEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> - Croissance du nombre des résidences principales et du nombre des résidences secondaires entre 1999 et 2009 au profit des logements vacants. - 40% des logements datent d'avant 1949. - 6,8 logements autorisés entre 2001 et 2010, 8 entre 2006 et 2010. - Nombre de propriétaires supérieur au nombre de locataires (locataires en augmentation depuis 1999). - Maisons individuelles dominantes avec 97,6% en 2009. Logements comprenant 5 pièces et plus.
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Assainissement collectif au niveau du bourg et de sa périphérie. - Réseaux d'alimentation en eau potable et en électricité en capacité mais devant être renforcer sur certains secteurs. - Défense incendie assurée par 16 hydrants dont 2 comportent des anomalies.
EQUIPEMENTS ET SERVICES	<ul style="list-style-type: none"> - Services essentiellement sur Piégut-Pluviers et Nontron. - Présence de 9 associations, d'un terrain de football, d'une école primaire (2 classes) en RPI avec Saint-Estèphe, en plus de la mairie, de l'église, d'une salle des fêtes, d'une salle communale, d'un foyer rural et d'une bibliothèque.

	CARACTERISTIQUES
ORGANISATION DU TERRITOIRE	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie communale : 2264 hectares. - Bourg, entouré d'étangs essentiellement au sud et à l'ouest avec une urbanisation développée en linéaire le long de la RD 675 et le long des voies communales. - 4 importants pôles d'habitat : le bourg et les villages de <i>Puybégout</i>, <i>Lapeyre</i> et <i>Les Chadauds</i>
RELIEF ET HYDROGRAPHIE	<ul style="list-style-type: none"> - Espace communal maillé de multiples étangs et d'un chevelu hydrographique important dont les vallées de la Doue et du Bandiat bordant la commune. - Altitudes variables de 189 mètres à 306mètres.
OCCUPATION DU SOL	<ul style="list-style-type: none"> - Boisements sur les 2/3 du territoire (essentiellement des essences de pins). - Agriculture dans les clairières (prairies et terres labourables).
PAYSAGES	<ul style="list-style-type: none"> - Entité paysagère des paysages sylvi-pastoraux. - Imbrication cohérente des espaces agricoles ouverts et des paysages fermés (landes). - Présence de points de vue remarquables.
PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL	<ul style="list-style-type: none"> - ZNIEFF de type 1 n°27040000 : « Réseau hydrographique du Bandiat » - Adhésion au Parc Naturel Régional Périgord Limousin (décret du 9 mars 1998) - Petit patrimoine local dont de nombreux moulins. - Patrimoine naturel : Vallée du Bandiat, Etang de Saint-Estèphe, Ruisseau de l'étang Ferrand, Rochezide.
CONTRAINTES A L'URBANISATION	<ul style="list-style-type: none"> - Servitudes d'utilité publique : AC2 (Château Leygurat), I3 (Antenne de gaz Chazelles Nontron) et I4 (diverses lignes électriques de moyenne et basse tension). - Risques : retrait-gonflement des argiles, sismique, plomb et termites.






Enjeux à l'échelle communale – La priorité est non seulement de maintenir l'évolution démographique positive par le développement d'une offre variées de services et d'équipements, de développer et densifier le bourg, de conforter les principaux hameaux mais également de reconnaître la zone d'activités. Pour ce faire, il serait intéressant de se donner les moyens de maintenir le rythme de construction à 8 constructions neuves par an. Il serait également souhaitable de développer les activités économiques liées entre autres au tourisme. Un projet privé existe afin de doubler la capacité d'accueil du Motel des Coursaux (la capacité d'accueil du Motel, localisé sur la RD 675 est actuellement de 9 chambres).

→ cf. Carte suivante







N
↑

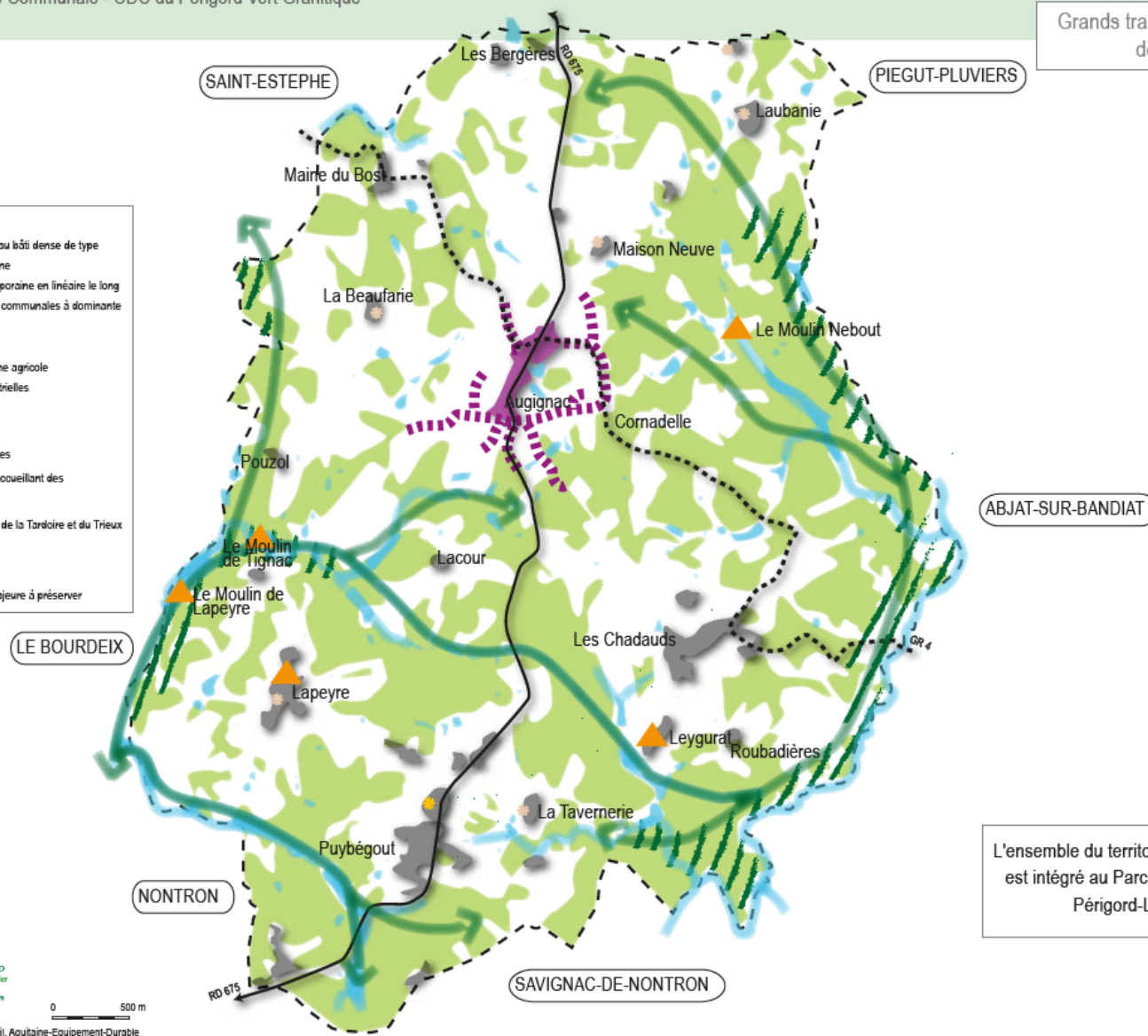
LEGENDE

Espaces urbanisés

-  Bourg ancien ou hameau au bâti dense de type maison de village mitoyenne
-  Extension urbaine contemporaine en linéaire le long de la RD 675 et des voies communales à dominante de maisons individuelles
-  Secteurs bâtis
-  Activité agricole ou d'origine agricole
-  Activités artisanales industrielles
-  Principaux axes routiers

Espaces ruraux

-  Principales masses boisées
-  Espace agricole et rural accueillant des constructions isolées
-  ZNIEFF de type 1, Vallée de la Tardoire et du Trioux
-  Éléments de patrimoine
-  Réseau hydrographique
-  Connexion écologique majeure à préserver



L'ensemble du territoire de la commune
est intégré au Parc Naturel Régional
Périgord-Limousin

4.2 Prévisions démographiques et socio-économiques

En matière de développement démographique

A l'échelle intercommunale – La diminution globale de la population sur la période 1999-2009 est liée à un solde naturel très déficitaire pour l'ensemble des communes qui ne peut être compensé par un solde migratoire parfois positif (AUGIGNAC, Bussière-Badil, Busserolles, Piégut-Pluviers, Saint-Barthélémy-de-Bussière et Saint-Estèphe) parfois « nul » (Champniers-et-Reilhac). La population est vieillissante avec un indice de jeunesse inférieur à 1 (0,4). La taille des ménages sur la période 1982-2009 connaît une courbe descendante pour l'ensemble des communes mais reste uniforme sur l'ensemble des communes autour de 2,2 personnes par foyer (1,9 pour Piégut-Pluviers, 2,1 pour Saint-Estèphe).

Il serait intéressant de soutenir un développement en matière de logements pour permettre l'accueil de nouveaux habitants, tout en préservant l'agriculture et le paysage, garants de l'image et de la qualité de vie sur le territoire essentiellement sur les communes de Busserolles et de Champniers-et-Reilhac. Néanmoins de nouveaux habitants supposent des emplois qui pourraient être créés par le développement de l'activité touristique (plusieurs communes ont été sollicitées par des porteurs de projet à vocation touristique) et par des projets sur Piégut-Pluviers, Busserolles, AUGIGNAC et Nontron pour un total de plus de 130 emplois.

A l'échelle communale – La commune d'AUGIGNAC connaît une évolution démographique aléatoire entre 1968 et 1999 et positive depuis 1999, en lien essentiellement, avec un solde migratoire positif depuis 1975 mais un solde naturel toujours négatif depuis 1968. La population qui s'installe sur la commune n'est pas nécessairement active (augmentation de la part des retraités entre 1999 et 2009 : + 8,3 % et baisse de la part des actifs de - 5,6% et de la part des élèves, étudiants et stagiaires : - 2,3%). Le rythme de la construction est de 6,8 logements autorisés entre 2001 et 2010 (10 ans) et de 8 entre 2006 et 2010 (5 ans).

Du fait de cette évolution démographique positive et du positionnement géographique d'AUGIGNAC, il serait souhaitable d'encourager un développement en se basant sur le nombre de logements autorisés entre 2006 et 2010, c'est-à-dire une moyenne de 8 constructions neuves par an.

En matière de développement économique

A l'échelle intercommunale – Les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique sont marquées par une activité agricole (polyculture : élevage et céréales) majeure.

Ce secteur est caractérisé par une activité agricole encore importante malgré un certain déclin depuis 1988.

316 établissements (au sens de l'INSEE au 1^{er} janvier 2010) sont recensés sur le territoire : 43 dans le domaine de l'industrie, 71 dans le domaine de la construction, 178 dans le domaine du commerce, transport et services divers et 24 dans le domaine de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale.

L'activité touristique est également très importante sur le territoire en raison de l'attractivité des paysages naturels du territoire, avec une progression des initiatives privées (gîtes et chambres d'hôtes). On notera cependant une faible activité d'hôtellerie et de restauration sur l'ensemble du territoire. On recense sur le territoire des sites de très grandes notoriétés : les Etangs de Saint-Estèphe, des Cygnes, le Grang Etang, le Roc Branlant, le Chapelet du Diable, Rochezide, le Château de Leygurat et le bourg de Saint-Barthélémy-de-Bussière. On recense néanmoins un hôtel à AUGIGNAC de 9 chambres, une auberge à Saint-Barthélémy-de-Bussière de 5 chambres, 577 résidences secondaires (soit 25,4% du nombre total de logements sur les 6 communes), un certain nombre de gîtes et de chambres d'hôtes sur le territoire. Par ailleurs, le territoire a d'autres atouts à

faire valoir : ses chemins de randonnée qui attirent de nombreuses personnes, l'ensemble des communes étant actuellement inscrites au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée). De plus le territoire comporte beaucoup d'éléments de petit patrimoine : des puits, lavoirs, croix, d'anciennes demeures bourgeoises, des châteaux privés...L'activité touristique est donc à préserver voire à développer.

Néanmoins, ce sont les communes voisines de Nontron et Piégut-Pluviers qui sont les véritables pôles économiques principaux, bien positionnés sur les axes de circulation.

Il conviendrait de maîtriser et structurer la croissance des communes situées à proximité de Piégut-Pluviers (AUGIGNAC, Saint-Estèphe et Saint-Barthélémy-de-Bussière).

A l'échelle communale - Le maintien et les possibilités de développement de l'activité agricole restent un enjeu prioritaire et la définition des zones constructibles doit tenir compte des contraintes liées à cette activité.

Malgré la proximité de l'étang de Saint-Estèphe, la commune d'AUGIGNAC n'a pas connu d'essor flagrant au niveau touristique ; l'aménagement de l'étang étant encore trop récent. La commune compte néanmoins un hôtel de 9 chambres, 88 résidences secondaires, des chambres d'hôtes, une ferme auberge et un centre de vacances « La Sapinière Vacances » (4 appartements et gîte-maison pour une capacité d'accueil de 25 personnes, localisé en sortie sud du bourg, le long de la RD 675).

Deux projets ont été mis en avant sur le territoire communal :

Le renforcement de l'activité économique déjà présente sur le secteur des Terres du Pont du Jour ;

Le développement d'un projet artisanal et touristique sur le secteur Moulin de Lapeyre en lien avec la commune voisine de Saint-Estèphe ;

En ce qui concerne les autres activités, elles sont diversifiées : commerces, prestation de services privés, artisanat, P.M.E. et exploitations agricoles, soit au total 60 entreprises et exploitations localisés sur le territoire communal.

151 emplois environ sont estimés sur la zone par l'INSEE en 2009.

Il serait intéressant de préserver l'activité agricole communale en préservant les terres d'une éventuelle urbanisation et permettre ainsi la pérennisation d'un tourisme vert lié à la caractéristique agro-sylvicole de la commune.

2EME PARTIE : CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES

Le bilan de la carte communale au moment de la révision permet de présenter l'évolution de l'urbanisation depuis l'entrée en vigueur de la carte communale, avant de présenter et de justifier le nouveau zonage des secteurs où les constructions sont autorisées.

1. BILAN DE LA CARTE COMMUNALE AU MOMENT DE LA REVISION

La carte communale, approuvée en décembre 2008 a globalement permis le développement urbain souhaité par la collectivité, qu'il soit lié au développement économique (zones Ua, UY et UI alors créées) ou à un développement de certains secteurs résidentiels.

1.1 Les orientations de la première carte communale

Prenant en compte les contraintes, les risques et les réseaux desservant le territoire communal, la commune a pu, lors de l'élaboration de la carte communale, établir un projet de développement de son territoire basé sur les orientations suivantes :

- un scénario basé sur 56 logements neufs à proposer sur 10 ans ;
- l'extension du pôle d'habitat qu'est le bourg ;
- la reconnaissance de la zone d'activités économique de « Terres du Point du Jour » ;
- la reconquête des hameaux par densification et structuration du bâti existant ;
- la préservation du caractère agricole et forestier de la commune ;
- la prise en compte du paysage et des points de vue remarquables identifiés.

Les objectifs quantitatifs sur 10 ans étaient les suivants :

- une moyenne de 2 000 m² par terrain constructible (2000m² x 56 nouveaux logements),
- 112 000 m² de terrains libérés nécessaires pour atteindre l'objectif fixé par la commune,
- une rétention foncière retenue de 2,7.

La carte communale dégagait donc environ 30,2 hectares de zones constructibles potentielles, soit 1,33 % de son territoire.

1.2 Le projet retenu et les surfaces dégagées

La première carte communale de la commune d'AUGIGNAC a permis d'établir une proposition de zonage, qui localisait l'extension de l'urbanisation, pour l'essentiel au niveau du bourg, et déterminait la zone destinée à la pratique agricole, à la protection de terrains du fait de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou de l'existence de risques.

La zone U⁶ - La zone constructible U s'étendait sur une superficie totale de 117,5 ha, soit 5,2 % du territoire communal. L'ensemble des zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette Carte Communale représentait 38,6 ha, soit 1,70% du territoire communal.

Les secteurs qui ont connu l'arrivée de nouvelles constructions sont ceux de *Lapeyre, Les Landes, le bourg et Rochefoulée* (2 nouvelles constructions en dehors de la zone U, parcelle 2034).

La zone UA - La zone constructible UA (à vocation d'activités économiques) dans le bourg s'étendait sur une superficie de 0,7 ha soit 0,1% du territoire communal.

Cette zone n'a pas évolué.

La zone UL - La zone constructible UL (à vocation d'activités de loisirs) dans le bourg s'étendait sur une superficie de 1,4 ha soit 0,2% du territoire communal.

Cette zone n'a pas évolué.

⁶ Art. R124-3 du Code de l'Urbanisme.

La zone UY - La zone constructible UY (à vocation d'activités économiques) *Terres du Point du Jour* s'étendait sur une superficie de 5,8 ha.

Cette zone a évolué ; de nouvelles constructions ont émergé.

La zone N - La zone non constructible N était localisée, pour l'essentiel, au niveau des zones agricoles ou naturelles. Elle correspondait également aux zones dans lesquelles la construction neuve est interdite (hormis si elle est liée et nécessaire à l'exploitation agricole). Seule la réhabilitation de bâtiments existants était autorisée. Cette mesure permettait d'assurer la préservation des paysages ruraux caractérisés par un bâti ancien relativement typique.

Cette zone s'étend sur **2138,7 ha** qui représentent **94,5 % du territoire communal**. Elle n'a pas évolué du fait de ses contraintes, de ses risques et de sa réglementation.

→ cf. carte du « bilan de la carte communale avant révision en annexe 7 du présent rapport.

2. ORIENTATIONS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

2.1 Enjeux et orientations intercommunaux

Les principaux objectifs de la révision des 6 cartes communales sont :

- **L'emploi.** L'activité économique est très importante sur le territoire intercommunal. Le développement de certaines entreprises (Dufour et Saloir du Périgord) ont permis la création de plus de 20 emplois. D'autres projets sont en cours dans les entreprises CCA à Piégut-Pluviers et Périgord Farine à Busserolles pour un total de 9 millions d'euros d'investissements et la création de 30 emplois. Les zones d'activités à AUGIGNAC et à Piégut-Pluviers accueillent de nouvelles installations artisanales ou commerciales. Enfin, le groupe Hermès envisage la création d'une centaine d'emplois sur son site de Nontron.
- **La culture et l'environnement.** Dans chacune des communes, il est important de réfléchir à des solutions pour maîtriser des sites culturels ou environnementaux importants. Cette maîtrise de la culture et de l'environnement devrait s'accompagner de projets en faveur des énergies renouvelables. De même, un projet de co-voiturage est en cours d'étude sur un territoire concernant 6 cantons.
- **L'agriculture.** Même si cette activité reste importante, avec la présence d'élevages sur la plupart des communes de l'intercommunalité et du canton, elle est de moins en moins dynamique. En effet, le recul incessant du nombre d'exploitants et des surfaces utiles sur le canton est constatable depuis les trois derniers recensements. L'objectif est à la fois de préserver ces activités, mais également de permettre de poursuivre une diversification économique amorcée par l'installation d'industries (agro alimentaires, ...) à travers les révisions des documents d'urbanisme. Ces projets, économiques ou de développement modéré du potentiel de logements, concourent à réduire de manière très modérée les espaces naturels et ruraux, soit -0,0007% environ de la surface des zones N des 5 communes. Les communes d'Augnac, Bussière-Badil, Saint-Barthélémy et de Saint-Estèphe accueillent les futurs projets économiques et touristiques qui consomment le plus d'espace.
- **Le tourisme.** Le développement touristique à l'échelle de petits projets individuels sur plusieurs communes (tourisme de proximité) est à promouvoir (solicitation des communes par des porteurs de projets). Il faut reconnaître par ailleurs des projets importants mais également promouvoir les emplois induits et l'offre d'accueil. Le développement de cette activité doit se faire autour des sites existants, publics ou privés et conserver une dimension en phase avec le territoire. Créer de la richesse et de l'emploi doit être le but poursuivi et nécessité d'élargir l'offre d'accueil après un investissement public réalisé par le Département à Saint-Estèphe pour un montant supérieur à 4 millions d'euros sur un site remarquable ouvert gratuitement au public toute l'année.
- **Le patrimoine.** Il s'agit d'être sensible à la protection du patrimoine urbain et paysager existant sur le territoire.

- **Le développement des bourgs et des villages.** Il est nécessaire de réfléchir à de nouveaux secteurs à la construction et de choisir les plus opportuns. A noter que la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique a réalisé la réhabilitation de 20 logements locatifs dans le centre-bourgs de Bussière-Badil, de Busserolles et de Champniers-et-Reilhac qui sont aujourd'hui tous occupés. Elle a également réalisé 2 lotissements comprenant 18 pavillons destinés à la vente sur la commune de Piégut-Pluviers dont 14 sont déjà vendus.

2.2 Orientations communales

Les motifs principaux qui ont conduit à la mise en révision de la carte communale d'AUGIGNAC sont :

- intégrer le fait que l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ne s'applique plus à la RD 675, mais conserver des principes d'aménagement paysager pris à partir de cette étude,
- permettre l'aménagement du secteur de *Le Moulin de Lapeyre* : des bâtiments existants seront réhabilités dans le cadre de la réalisation d'un projet économique,
- étudier les possibilités d'agrandissement de la zone UY des *Terres du Point du Jour*,
- étudier des demandes particulières.

Les choix communaux pour l'établissement de la carte communale ont fait l'objet d'une analyse sur la base d'une « grille de critères », dont l'objet principal est de :

- **Protéger le milieu naturel par le biais :**
 - o d'un repérage approprié des terrains à vocation agricole ainsi que des zones inondables, humides ou boisées ;
 - o d'une protection des sites et des paysages sensibles, points de vue, patrimoine bâti classé, petit patrimoine lié aux hameaux anciens ;
 - o d'une limitation forte de l'urbanisation linéaire et de l'urbanisation de mitage.
- **Respecter les contraintes et les risques s'appliquant au territoire :** zones boisées, servitudes d'utilité publiques, zones inondables, pentes ;
- **Prendre en compte la desserte en réseaux**, qui doit être en suffisance et sur voie publique, afin de limiter des extensions aux frais de la collectivité ;
- **Vérifier l'accessibilité des parcelles**, ainsi que la sécurisation de leur débouché sur les axes de circulation ;
- **Respecter les éléments de patrimoine naturel et bâti ;**
- **Renforcer le potentiel urbanisable retenu lors de la 1^{ère} carte communale permettant d'atteindre à 10 ans** +80 nouveaux logements, en prenant pour base le scénario de la 1^{ère} carte communale et le nombre de logements autorisés entre 2001 et 2010 (+68) :

→ Objectif d'ici 10 ans : **80 nouveaux logements**

→ La vacance n'est pas impactée dans ce scénario du fait : de sa localisation principalement dans des hameaux situés sur les écarts ; de logements établis sur de trop petites parcelles ne pouvant accueillir à terme un assainissement autonome conforme ; ou encore du fait de la part des résidences secondaires.

→ **1500 m²** consommés en moyenne par terrain, dans un contexte péri-urbain.

→ Superficie à dégager, majoritairement à vocation d'habitat nouveau à créer : $80 \times 1500 = 120\,000 \text{ m}^2$ soit **12 ha**.

→ Application d'un coefficient de régulation de 2, incluant une part de rétention foncière, une part de jardins et d'aménagements communs aux opérations pris en compte dans les calculs ainsi qu'une part de « mixité » des zones → **près de 24 ha environ à dégager**.

3. DESCRIPTION DU NOUVEAU ZONAGE

3.1 Définition des zones

Les objectifs d'aménagement de la commune d'AUGIGNAC, ont permis d'établir une proposition de zonage, qui localise l'extension de l'urbanisation, pour l'essentiel au niveau du bourg, et détermine la zone destinée à la pratique agricole, à la protection de terrains du fait de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou de l'existence de risques.

Ainsi, le zonage est divisé en **trois parties**, conformément à l'article R.124-3 du code de l'urbanisme :

ZONE U⁷ dite constructible	« Secteur où les constructions sont autorisées ». Il délimite les quartiers et hameaux urbanisés existants, et les secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux bâtiments à usage d'habitation.
ZONES D'ACTIVITES dite constructible pour les activités	« Secteur réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées » (art. R.124-3 du Code de l'Urbanisme). <ul style="list-style-type: none"> - Zone UA : pour les activités artisanales, commerciales, industrielles - Zone UL : dite constructible pour les activités à vocation de loisirs. - Zone UT dite constructible pour les activités à vocation touristique. - Zone UTA dite constructible pour les activités à vocation touristique et d'activités artisanales.
ZONE N dite non constructible	« Secteur où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ».

3.2 Superficies dégagées

Le tableau suivant reprend, pour chaque secteur, les surfaces dégagées et indique les pourcentages de l'urbanisation envisagée par rapport à la surface communale.

A noter que la superficie de la commune est de 2264 ha.

→ cf. *Tableau suivant*

⁷ Art. R124-3 du Code de l'Urbanisme.

Lieudit	Surface des zones en ha - Carte Communale en 2009	Construction s nouvelles depuis 2009 (évaluation des surfaces consommées)*	Evolution de la surface des zones constructibles 2009-2013 (en ha)	Révision n°1 : surface des zones constructibles	% par rapport à la surface communale	Surfaces disponibles des zones en ha	% par rapport à la surface totale disponible des zones constructibles
LES BREGERES	3,2	+1 (0,2ha)	2,3	5,5	0,24%	1,8	6,19%
MAINE DU BOST	2,4	-	-2,4	-	-	-	-
LES COURSAUX	3,8	-	-1,3	2,4	0,11%	1,1	3,71%
LE BOURG	59,2	+16(2,78ha)	-7,9	51,3	2,27%	10,4	36,34%
LE FOUR A CHAUX	-	-	2,2	2,2	0,10%	0,4	1,29%
POUZOL NORD	1,3	-	- 0,8	0,42	0,02%	-	-
PUY DU BEC	2,8	-	0,0	2,8	0,13%	1,0	3,39%
LES CHADAUDS	11,3	-	-0,3	11	0,48%	4,1	14,45%
LAPEYRE	8,8	+7 (1,81ha)	0,6	9,4	0,42%	2,6	9,02%
LES BENETIERES	5,7	+2 (0,62ha)	-0,7	5	0,22%	1,0	3,47%
PUYBEGOUT	7,9	+3 (0,45ha)	2,5	10,4	0,46%	3,4	11,78%
LE FROMENTAUD	4,6		0,4	4,9	0,22%	2,4	8,20%
LA TAVERNERIE	1,3		-1,3	-	-	-	-
ROCHEFOULEE	3,9	+5 (1,3ha)	0,2	4,1	0,18%	0,6	2,15%
LES LANDES	1,2	+1 (0,3ha)	0,0	1,2	0,05%	-	-
Total zones U	117,4	+30(7,46ha)	-6,7	110,7	4,89%	28,7	100,00%
TERRES DU POINT DU JOUR « UA »	5,8	+3 (0,83ha)	4,4	10,2	0,45%	6,8	83,17%
LE BOURG « UA »	0,7	-	0,0	0,7	0,03%	-	-
LE BOURG « UL »	1,4	-	0,0	1,4	0,06%	-	-
MOULIN DE LAPEYRE « UTA »	0,0	-	1,4	1,4	0,06%	1,2	14,35%
MANZAC « UT »	0,0	-	0,4	0,4	0,02%	0,2	2,49%
Total zones « UA », « UL », UT et « UTA »	7,9	+3 (0,83ha)	6,2	14,1	0,62%	8,2	100,00%

*carte du bilan de la carte communale de 2009 en annexe 7 du présent rapport.

La zone constructible U s'étend sur une superficie de :

- Zone U : 110,7 ha dont 28,7 ha de superficies libres à la construction ;
- Zone UA : 11 ha dont 6,8 ha de superficies libres à la construction ;
- Zone UL : 1,4 ha, dont 0 ha de superficies libres à la construction ;
- Zone UT : 0,4 ha, dont 0,2 ha de superficies libres à la construction ;
- Zone UTA : 1,4 ha, dont 1,2 ha de superficies libres à la construction.

→ Soit 5,51 % du territoire communal qui totalise 2264 ha.

La zone non constructible est localisée au niveau des zones boisées, des zones humides et des zones agricoles de la commune. Elle correspond également aux zones où le bâti existant peut être réhabilité ou accueillir des extensions, des annexes. La construction neuve est alors interdite hormis pour l'agriculture, l'exploitation forestière ou les équipements d'intérêt collectif. Cette mesure permet d'assurer la préservation des paysages ruraux caractérisés par un bâti ancien relativement typique, et par l'arrêt de l'urbanisation le long des voies, dont les routes départementales.

→ Cette zone s'étend donc sur 2139,2 ha environ, qui représentent environ 94,5% du territoire communal.

3.3 Justification des zones

3.3.1 Les zones maintenues

Puy du Bec, zone « U »

Il s'agit d'un hameau agricole dont il est nécessaire de préserver les zones de contact entre bâti et espace agricole. La zone U permet simplement une densification mesurée du hameau. Les réseaux sont à améliorer et la défense incendie à créer (mais présence d'étangs à proximité pouvant assurer la défense incendie). L'assainissement est non collectif. Le zonage est maintenu en l'état.

Les Landes, zone « U »

Ce secteur bâti s'est développé le long de la voie communale 206. La zone U permet cependant une densification mesurée du hameau. Les réseaux y sont en capacité mais la défense incendie est à créer. Il s'agit d'un secteur boisé qu'il est important de préserver. L'assainissement est non collectif. Le zonage est maintenu en l'état.

Le bourg, zone « UA »

Ce secteur reconnaît une zone d'activités économiques au centre du bourg. Les réseaux et la défense incendie y sont en capacité. L'assainissement est collectif. Le zonage UA est maintenu en l'état.

Le bourg, zone « UL »

Cette zone reconnaît le secteur dévolu aux activités de loisir (terrain de football et club house) présents dans le bourg. Les réseaux et la défense incendie y sont en capacité. L'assainissement est collectif. Le zonage UL est maintenu en l'état.

3.3.2 Les zones reconfigurées

Les Coursaux, zone « U »

Ce secteur est agricole et forestier et il est nécessaire d'en préserver les paysages et le milieu. La zone U permet simplement une densification mesurée du hameau. Les réseaux sont à renforcer et la défense incendie est assurée par la présence d'un hydrant au centre de la zone. L'assainissement est non collectif. Le zonage est toutefois réduit à l'ouest au regard des avis des services sur un secteur peu urbanisé.

Pouzol, zone « U »

Ce secteur bâti en milieu boisé se situe en limite communale avec Saint-Estèphe. La zone U créée lors de la 1^{ère} carte communale n'a pas évolué et la défense incendie reste à renforcer. Le zonage est toutefois supprimé au regard des avis des services sur un secteur peu urbanisé en secteur boisé.

Les Chadauds « U »

Hameau au bâti dense et développé le long des voies communales qui possède une desserte en réseaux en capacité (eau et électricité) et une défense incendie à créer à l'est (mais présence d'étangs aux alentours). L'assainissement est non collectif. Aucune exploitation agricole n'est présente sur le secteur. La zone U est élargie à l'ouest afin de reconnaître une construction existante à usage d'habitat et de lui permettre la réalisation d'annexes, mais également réduite au sud pour tenir compte de la préservation du paysage du château présent au sud (suite à l'avis des services).

Les Benetières, zone « U »

Il s'agit d'un secteur bâti en linéaire le long de la voie communale 201. Il dispose de réseaux en capacité mais qu'il est nécessaire de renforcer pour certaines parcelles (électricité basse tension). La défense incendie est à créer mais pourrait être assurée par la présence d'étangs au nord. L'assainissement est non collectif. Aucune exploitation agricole n'est présente sur le secteur. La zone U est élargie de manière mesurée à l'est afin de reconnaître les bâtis existants appartenant au secteur, et réduite au sud de la voie

communale au regard des avis des services concernant la consommation importante d'espaces naturels et agricoles.

Puybegout « U »

Hameau ancien assez dense qui borde la RD 675. Il dispose de réseaux en capacité mais qu'il est nécessaire de renforcer pour certaines parcelles (électricité basse tension). La défense incendie est à renforcer. L'assainissement est non collectif. Aucune exploitation agricole n'est présente sur le secteur. La zone U est élargie à l'est le long de la RD 675 afin de reconnaître le bâti existant ; aucune sortie n'étant prévue sur la RD 675. Cette extension a reçu un avis favorable de la CDCEA.

Lapeyre « U »

Hameau important (second pôle urbain de la commune) densément bâti et organisé autour de la voie communale 203 (tendance à l'urbanisation linéaire). La zone U permet encore une densification du secteur. Elle dispose de réseaux en capacité mais qu'il est nécessaire de renforcer pour certaines parcelles (électricité basse tension). La défense incendie est à renforcer mais pourrait-être assurée par la présence d'étangs à l'ouest. L'assainissement est non collectif. Une exploitation agricole est présente sur le secteur. La zone U est étendue vers le sud-est, reconnaissant les bâtis existants alors rattachés à la zone U du village, tout en suivant l'avis défavorable de la CDCEA sur une extension initialement plus importante.

Le Fromentaud, zone « U »

Il s'agit d'un secteur bâti en linéaire le long de la voie communale n°207. Ce secteur dispose de réseaux en capacité. La défense incendie est à renforcer. L'assainissement est non collectif. Aucune exploitation agricole n'est présente sur le secteur. La zone U est élargie de manière mesurée à l'ouest afin de reconnaître les bâtis existants tout en préservant les abords de la RD 675 (laissés en N sur une profondeur d'environ 25 m), ceci en tenant compte de l'avis défavorable de la CDCEA sur l'extension initialement proposée.

La Rochefoulée, zone « U »

Ce hameau, localisé à l'extrême sud de la commune s'est développé le long de la RD675. Les réseaux sont à renforcer. La défense incendie est à prévoir mais pourrait-être assurée par la présence d'étangs au nord du secteur. L'assainissement est non collectif. Aucune exploitation agricole n'est présente sur le secteur. La zone U est élargie au sud/sud-est selon le souhait de développement de la collectivité, en englobant les constructions existantes.

Les Brégères, zone « U »

Il s'agit de reconnaître le bâti déjà existant de ce hameau et de le densifier. La desserte en réseaux est en capacité (eau et électricité) mais la défense incendie est à créer mais pourrait être assurée par la présence d'un étang au nord. L'assainissement est non collectif. Aucune exploitation agricole n'est présente sur le secteur. La zone U est élargie à l'est et au sud-est, sauf les parcelles en zone humide, à préserver (755 et 756).

La zone U : du bourg aux Places

La partie nord du bourg (*Le Communal*) est desservie par des réseaux présents mais à renforcer pour certaines parcelles. La défense incendie est à prévoir. L'assainissement est non collectif. Aucune exploitation agricole n'est présente sur le secteur. La zone U est élargie vers le nord (est de la VC 305) selon le souhait de développement de la collectivité, malgré un avis défavorable de la CDCEA pour cette extension. La partie ouest de la VC 305 a été maintenue en zone N du fait de l'enjeu de protection d'une zone humide et de l'espace agricole.

La partie ouest de la zone U du bourg (*Morteman*) est couverte par les réseaux malgré une défense incendie à renforcer. L'aptitude des sols à l'assainissement autonome est satisfaisante et aucune exploitation agricole n'est située à proximité. La zone est étendue à l'ouest, malgré un avis défavorable de la CDCEA pour cette extension.

La partie sud de la zone U du bourg (*Les Places*) n'est pas couverte par les réseaux (eau potable, électricité et défense incendie) et demeure encore un secteur densément boisé. La zone U du sud du bourg est reconfigurée avec un classement en zone N. Il demeure une zone U de 2,2 ha au cœur de l'ancienne zone U du sud du bourg reconfigurée.

Terres du Point du jour, zone « UA »

Cette zone UY de la Carte Communale initiale accueille des activités d'ordre économique. Elle dispose de réseaux en capacité mais qu'il est nécessaire de renforcer pour certaines parcelles (électricité basse tension). La défense incendie est à renforcer. L'assainissement est non collectif. Aucune exploitation agricole n'est présente sur le secteur. La zone UY passe en zone UA (cohérence avec les autres projets sur l'intercommunalité) et est étendue à l'ouest et au sud afin de reconnaître ces secteurs d'activités économiques localisés en dehors de la zone UY originelle. Il s'agit en effet de maintenir le potentiel de développement économique de cette zone artisanale existante, tournée vers le Nontronnais. Cette extension a reçu un avis défavorable de la CDCEA, maintenue cependant par la collectivité dans son objectif de développement de ses zones économiques.

Cette zone a bénéficié d'une étude de dérogation à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme en 2008 et donc aux 75 m de reculs obligatoires des constructions nouvelles. Aujourd'hui, la RD675, qui avait déclenché cette étude, n'est plus concernée par cet article puisqu'elle n'est plus classée à grande circulation. Toutefois, les prescriptions notamment paysagères et d'implantation, ayant influé sur le règlement de la zone UY, peuvent être appliquées pour une bonne insertion du site dans ce paysage ouvert.

→ cf. étude en annexe du présent rapport.

La Tavernerie : de zone U à zone « N »

Il s'agit d'un hameau agricole dont il est nécessaire de préserver les zones de contact entre bâti et espace agricole. Les réseaux et la défense incendie sont à renforcer (eau) ou à créer (électricité). L'assainissement est non collectif. Cette zone est reversée dans sa totalité en zone N.

Maine du Bost , de zone U à zone « N »

Ce secteur agricole et boisé a reçu un avis défavorable de la CDCEA concernant un projet d'extension de la zone U au nord – est de la voie. Suite à cet avis, la collectivité a décidé de reclasser ce village en zone naturelle, ne libérant pas de superficies constructibles.

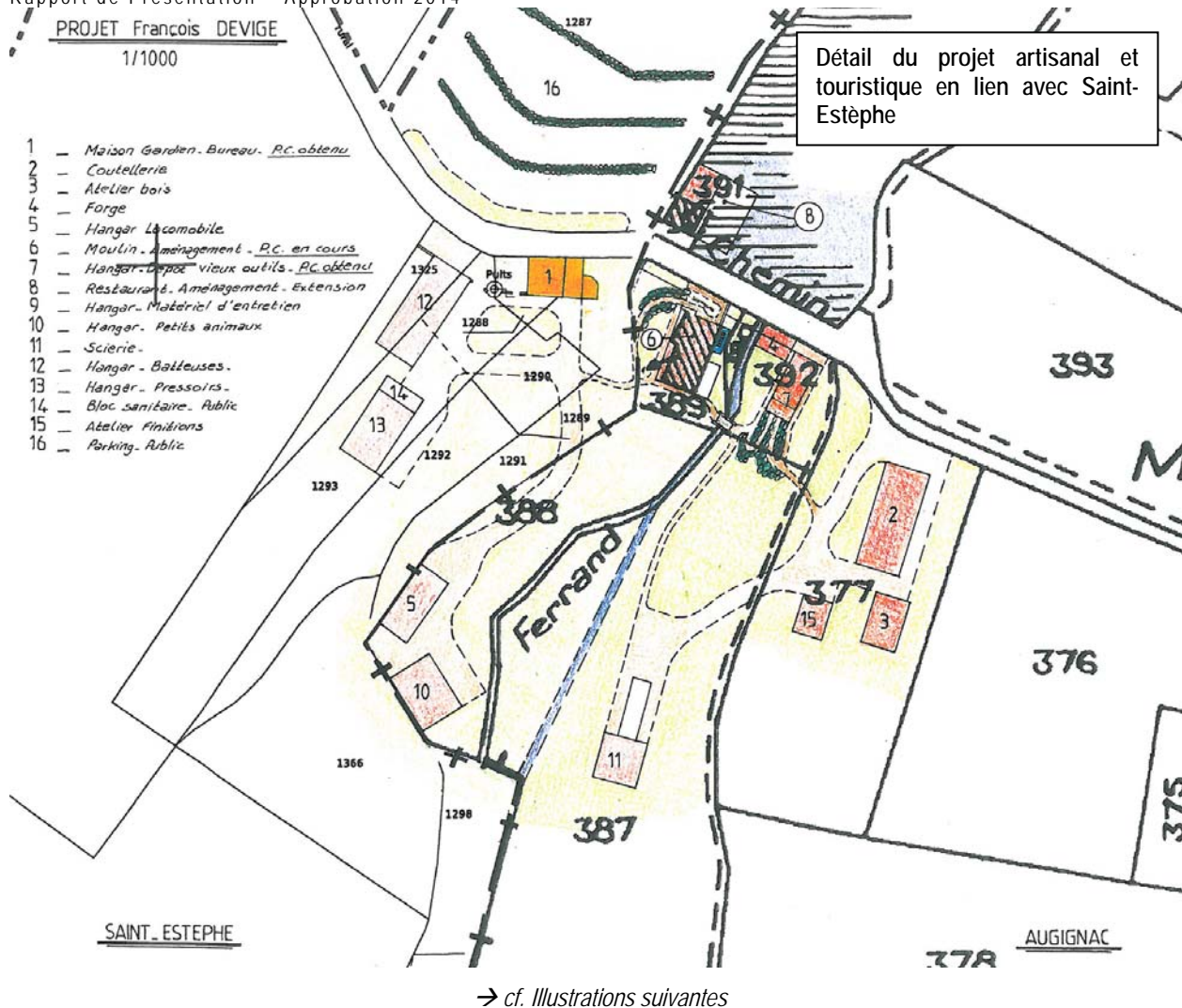
Manzac « UT »

La collectivité souhaite reconnaître un camping existant par la création d'une zone urbaine intégrant les équipements présents. La défense incendie sera à créer.

Moulin de Lapeyre « UTA »

Il s'agit de développer un projet artisanal et touristique en lien avec la commune voisine de Saint-Estèphe. Le projet s'articule autour de la mise en valeur des bâtiments existants et la construction de bâtiments bois destinés à l'entretien d'environ 3000 anciens outils agricoles. Il prévoit également l'aménagement d'un restaurant de 50 places avec terrasse sur l'étang. Le site sera ouvert à la visite pour la population locale et estivale, avec démonstration de travaux agricoles à l'ancienne et travail d'artisanat. La capacité des réseaux est à améliorer et la défense incendie est à renforcer. L'assainissement est non collectif. Aucune exploitation agricole n'est présente dans le secteur. Une zone UT est créée afin de permettre le projet, tout en prenant en compte la Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « Réseau hydrographique du Bandiat ».

→cf. illustration suivante.



4. AVIS DE LA « CDCEA », COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES

Après présentation du projet aux services en date du 8 mars 2012, le projet, concernant les sites ou parcelles nouvellement intégrés en zones urbaines, a été présenté à la Commission Départementale De Consommation des Espaces Agricoles ou « CDCEA » (au titre de l'article L.124-2 du code de l'urbanisme). Un avis favorable (extension sur le secteur de *Puybégout*) et 5 avis défavorables ont été rendus (cf. avis intégrés dans le descriptif du zonage ci-avant et en pièce « annexe » du présent rapport).

L'avis défavorable sur les secteurs suivants a été suivi par la collectivité :

- *Maine du Bost* : secteur au final supprimé ;
- *Lapeyre* (zone U) : limitation de l'extension de la zone U initialement projetée aux constructions existantes ;
- *Le Fromentaud* : l'extension prévue à l'ouest et à l'est est supprimée (au nord-ouest toutefois conservation d'un potentiel très limité d'un lot, en net retrait de la RD675).

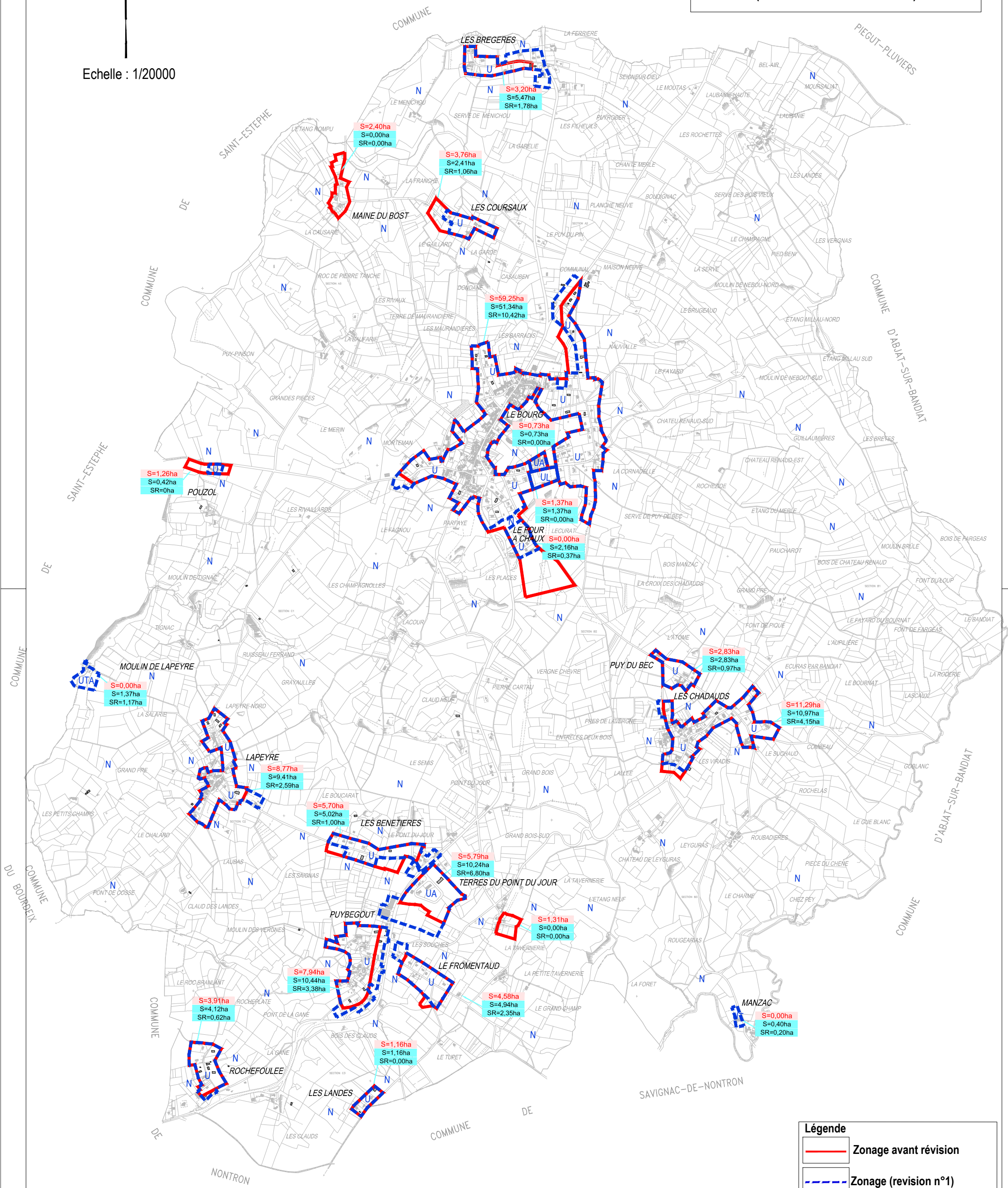
Les autres secteurs ayant reçu un avis défavorable sont maintenus :

- *Terres du Point du Jour*, zone « UA » : extension de la zone ua maintenue cependant par la collectivité dans son objectif de développement de ses zones économiques.
- *Le bourg* : les extensions restent mesurées et situées stratégiquement, proches des réseaux, avec une aptitude des sols à l'assainissement autonome satisfaisante et aucune exploitation agricole située à proximité.

LOCALISATION DES ZONES DU PROJET
(AVANT / APRES REVISION)



Echelle : 1/20000



Légende	
	Zonage avant révision
	Zonage (revision n°1)
	Surface totale de la zone avant révision
	Surface totale de la zone après révision
	Surface disponible de la zone après révision



UrbAm - Urbanistes OPQU
24-26 rue de Marlacca
33620 CAVIGNAC
Tél.: 05.57.68.69.73
Fax.: 05.57.68.61.02
e-mail : urbam@wanadoo.fr

L'aménageur
Georges CHATENAUD
Géomètre-Expert foncier
Route de Nontron, BP70
24800 THIVIERS
Tél.: 05.53.55.03.18 - Fax.: 05.53.55.04.75
e-mail: chatenoud_geo@wanadoo.fr

Date : Mars 2014

U

Zone U
dite constructible

UA

Zone UA
dite constructible
pour les activités

UL

Zone UL
dite constructible
pour les activités

UT

Zone UT
dite constructible
pour les activités

N

Zone N
dite non
constructible

UTA

Zone UTA
dite constructible
pour les activités

LEGENDE

Secteur où les constructions sont autorisées (art. R. 124-3)

Secteur réservé à l'implantation d'activités notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (art. R. 124-3)

Secteur réservé à l'implantation d'activités de loisirs

Zone urbaine à vocation d'activité touristique

Secteur où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles (art. R. 124-3)

Zone urbaine à vocation d'activités touristique et artisanale

Contraintes agricoles
(Sources: données communales)

Bâti agricole (hangar)

Stabulation agricole
moins de 100 bêtes = périmètre 50m
plus de 100 bêtes = périmètre 100m

Terrains agricoles (Prairies + Terres)

Servitudes d'utilité publique

AC2 : Servitudes de protection des sites et monuments naturels (sites inscrits)

I3 - Canalisation de Gaz haute pression et zone de Sécurité Gaz

I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

Patrimoine et environnement

Znieff de type 1 (Source : DREAL Aquitaine)

Réseaux

Réseau d'eau potable (Source : Données SIDE)

Poteau incendie (Défense incendie conforme)
Périmètre indicatif de protection (200m)

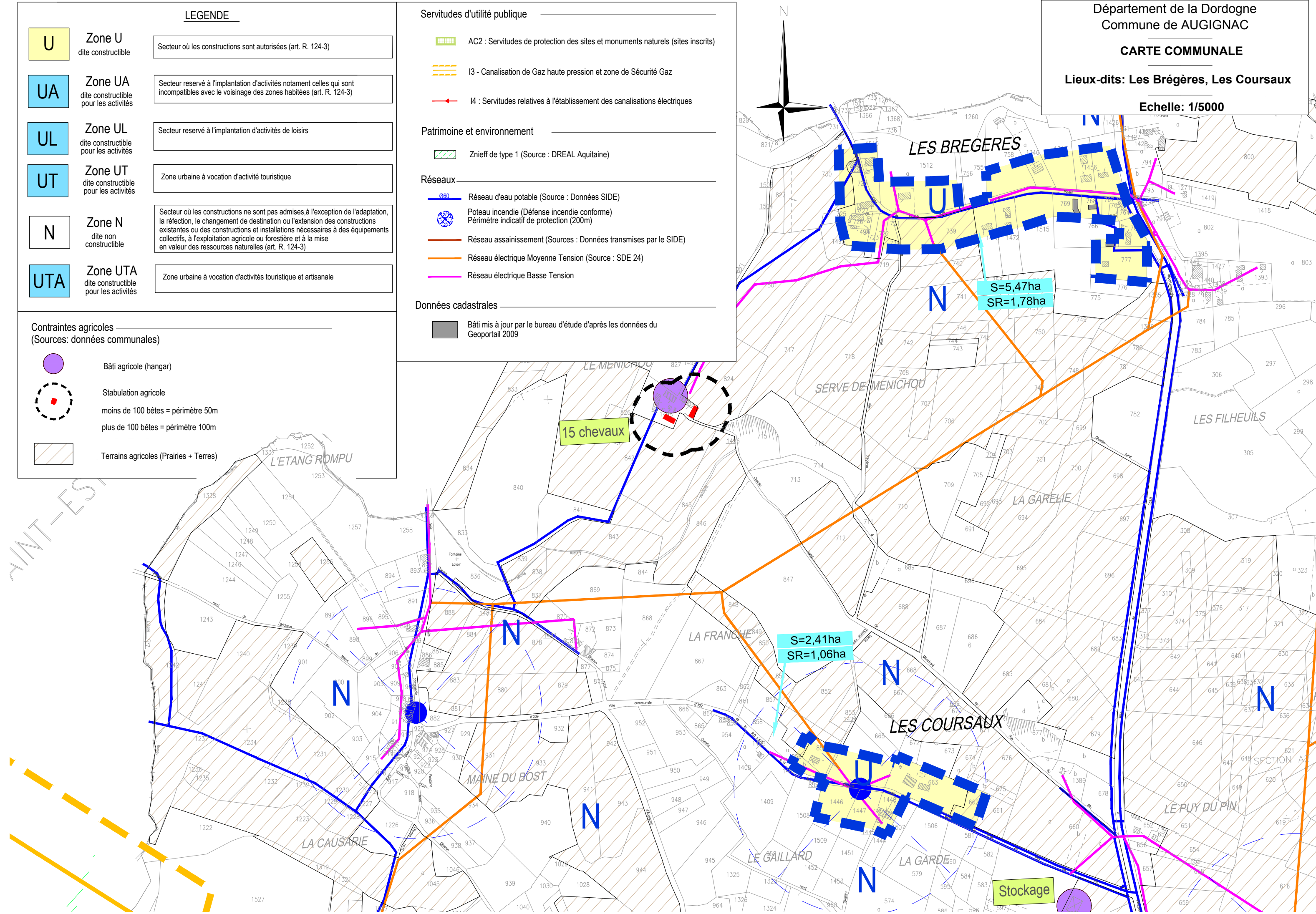
Réseau assainissement (Sources : Données transmises par le SIDE)

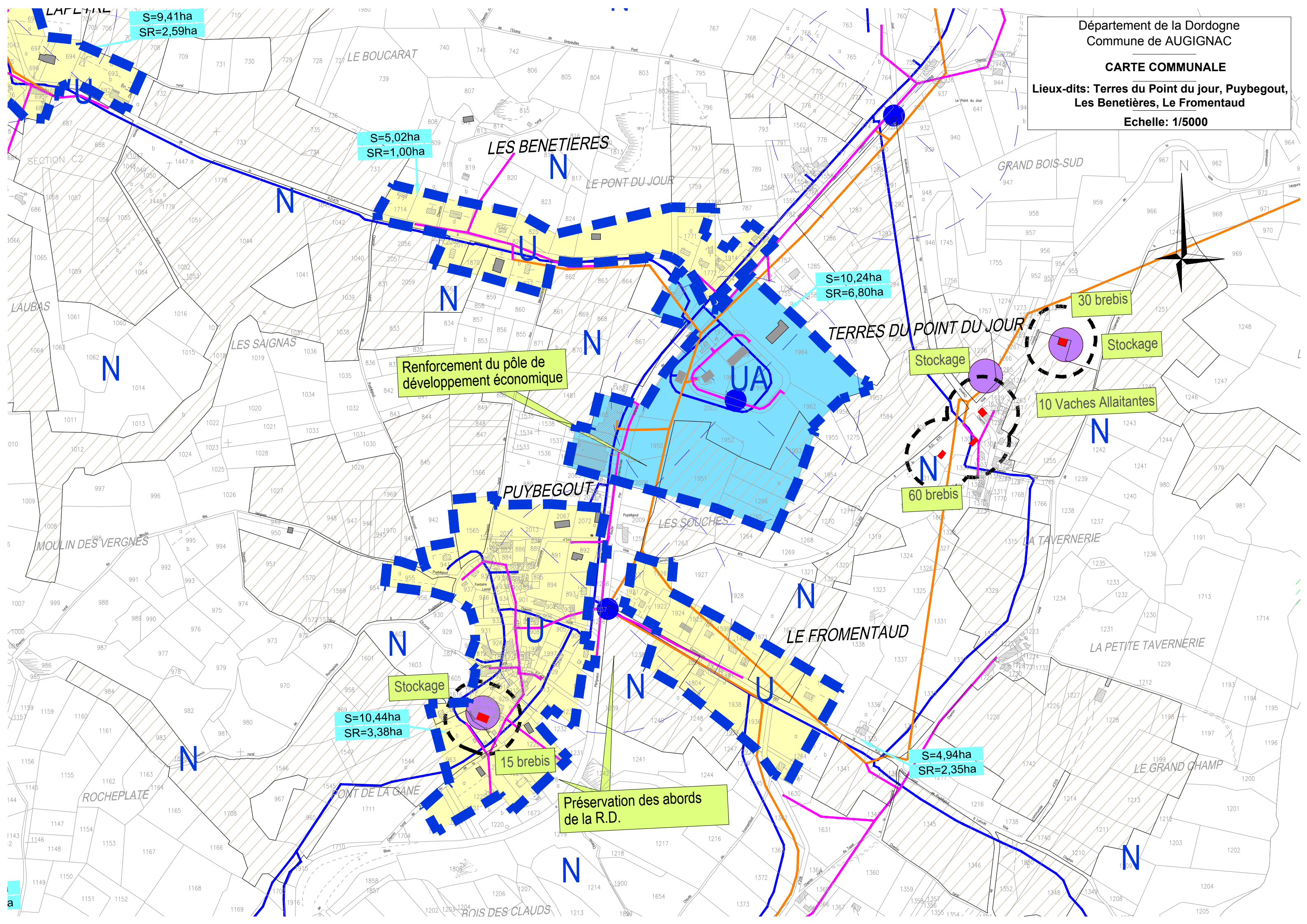
Réseau électrique Moyenne Tension (Source : SDE 24)

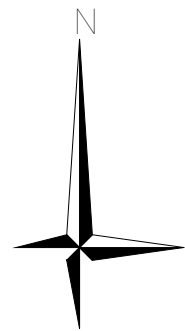
Réseau électrique Basse Tension

Données cadastrales

Bâti mis à jour par le bureau d'étude d'après les données du Geoportail 2009







Département de la Dordogne
Commune de AUGIGNAC

CARTE COMMUNALE

Lieux-dits: Rochefoulée, Les Landes

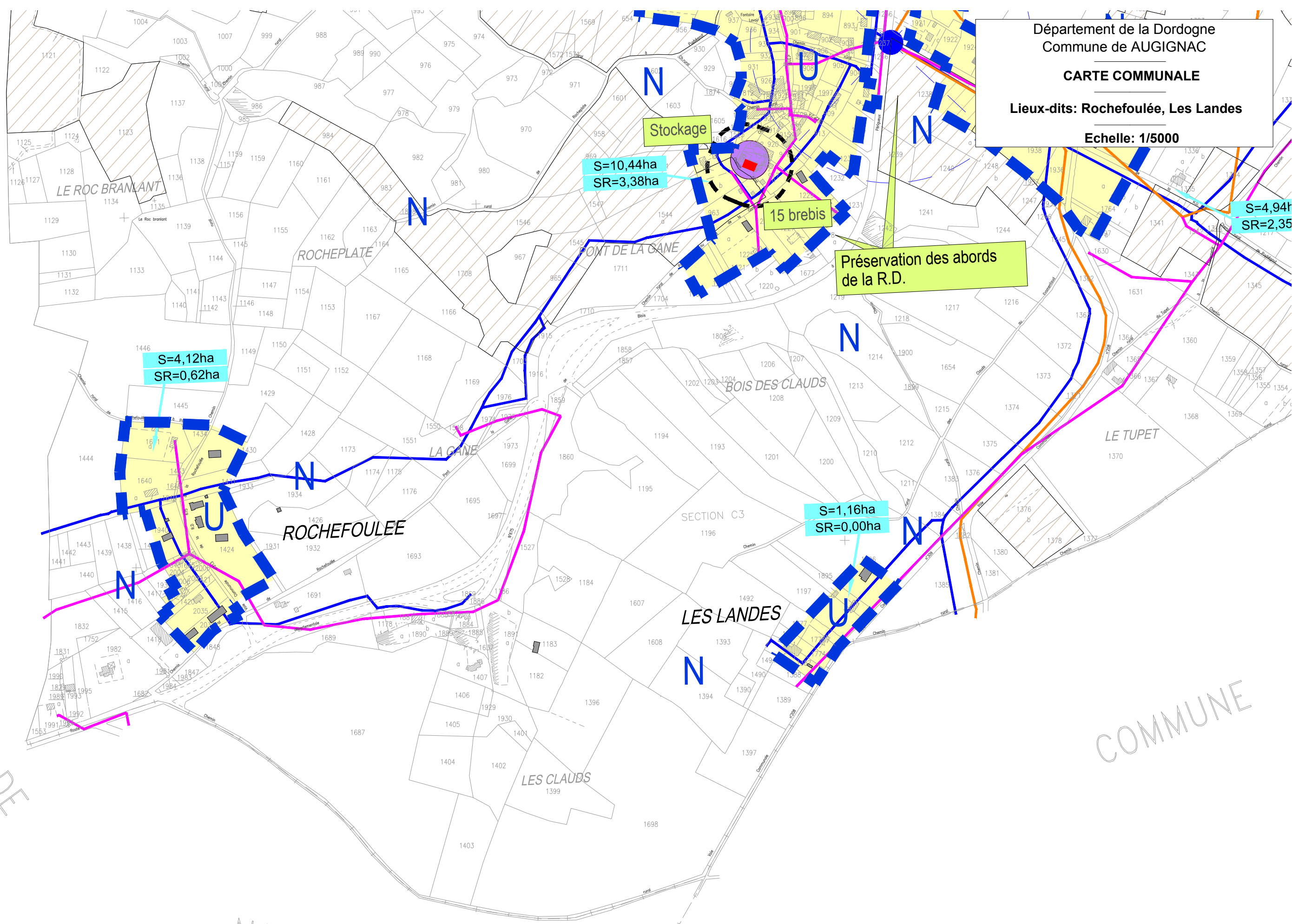
Echelle: 1/5000

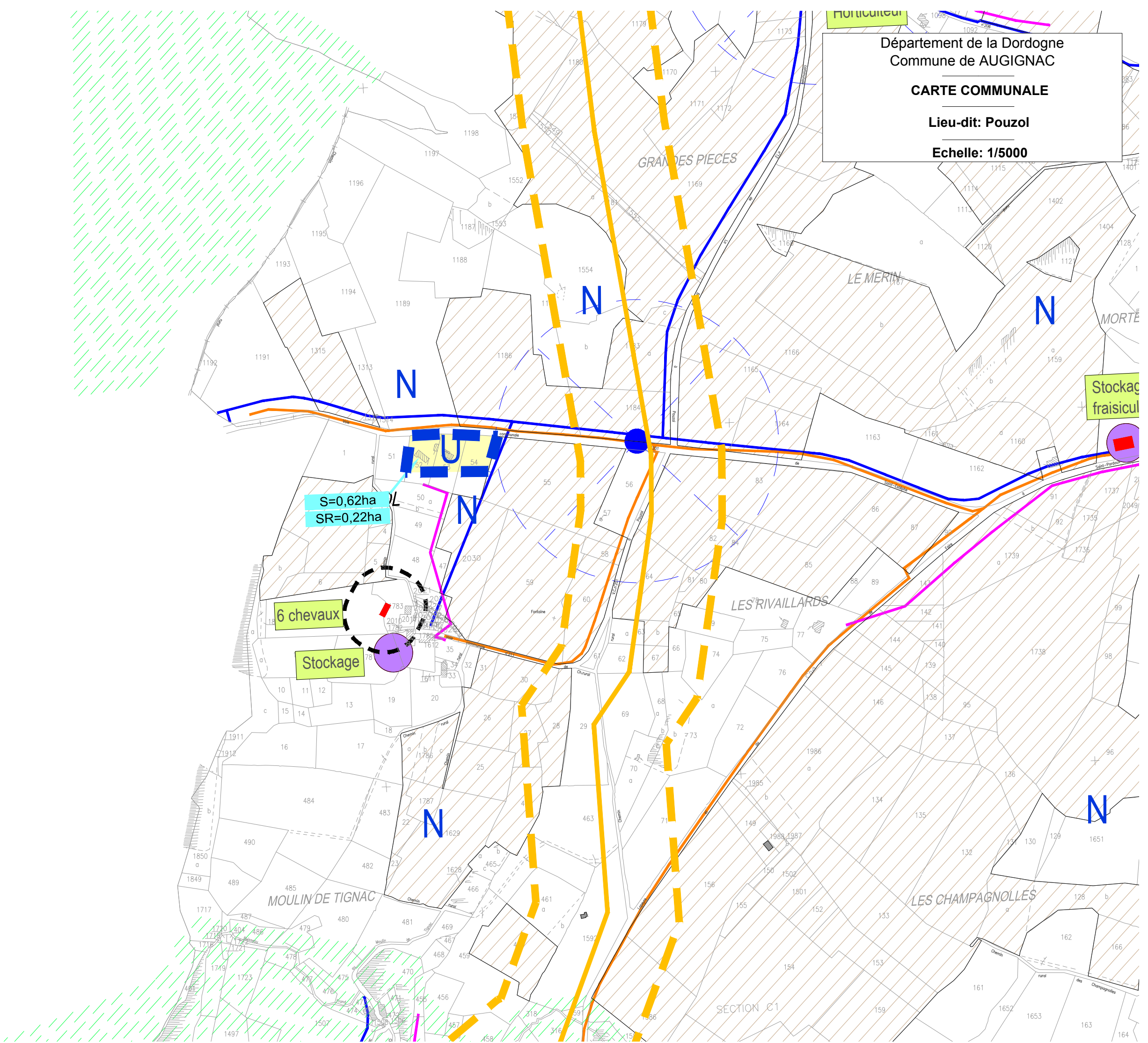
COMMUNE

DE

NONTRON

COMMUNE





Département de la Dordogne
Commune de AUGIGNAC

CARTE COMMUNALE

Lieu-dit: Manzac

Echelle: 1/5000

Département de la Dordogne
Commune de AUGIGNAC

CARTE COMMUNALE

Lieu-dit: Manzac

Echelle: 1/5000

Département de la Dordogne
Commune de AUGIGNAC

CARTE COMMUNALE

Lieu-dit: Manzac

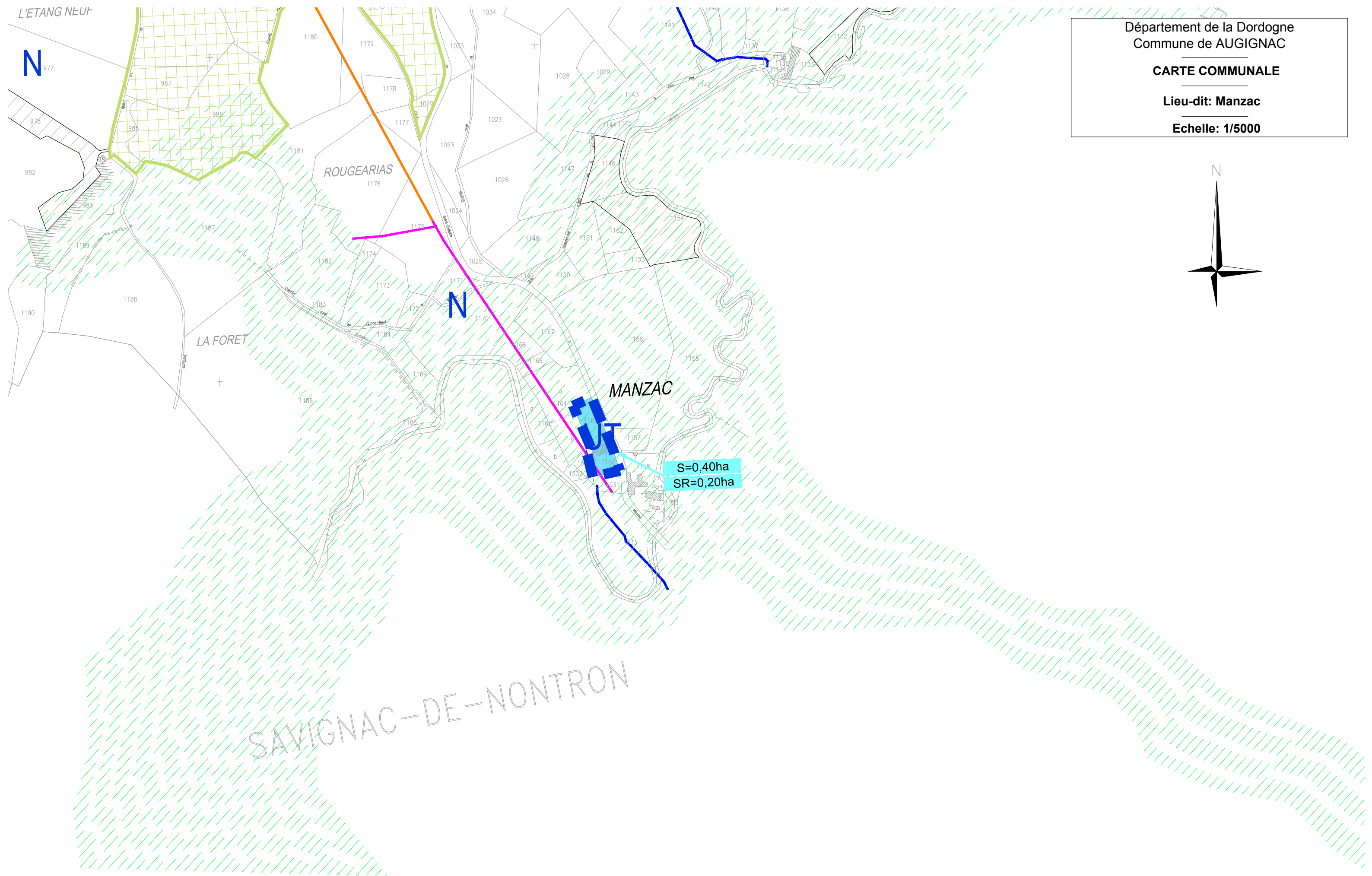
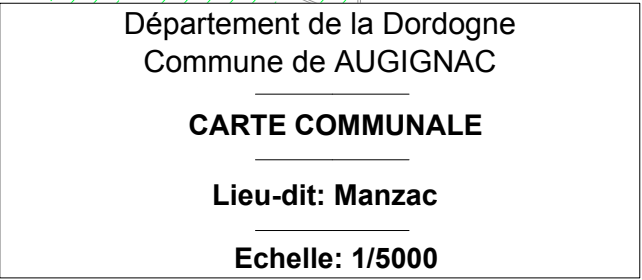
Echelle: 1/5000

Département de la Dordogne
Commune de AUGIGNAC

CARTE COMMUNALE

Lieu-dit: Manzac

Echelle: 1/5000

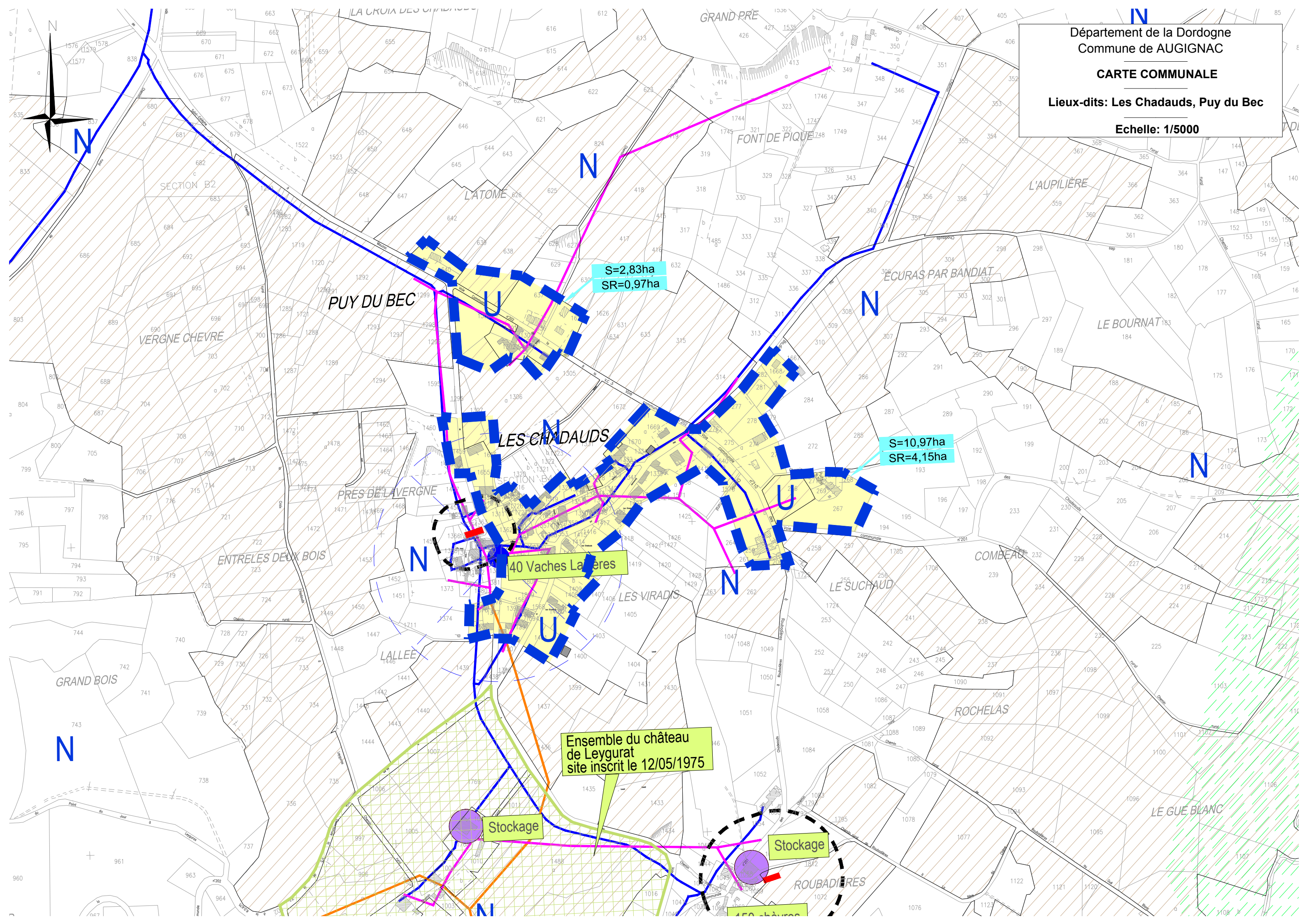


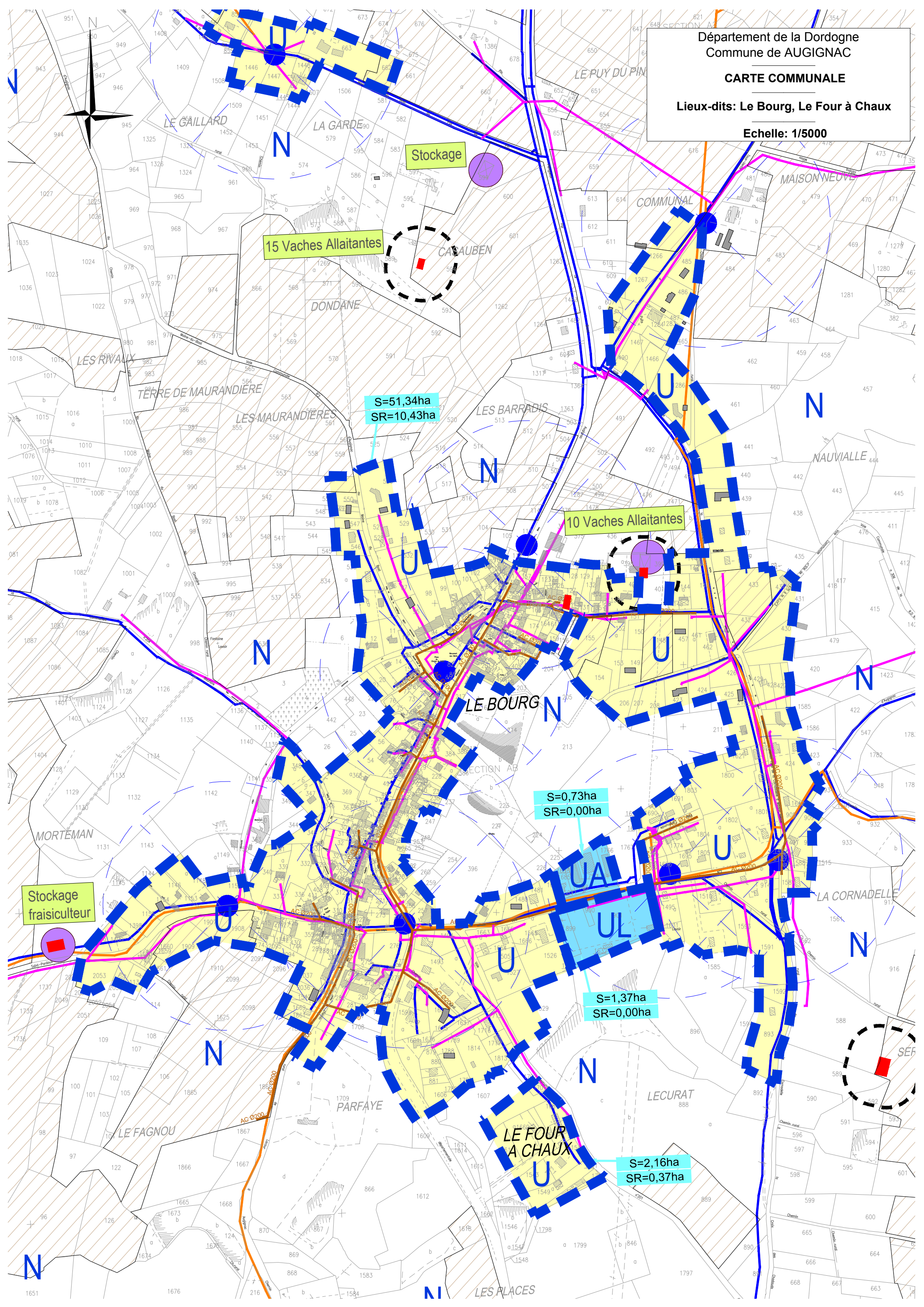
Département de la Dordogne
Commune de AUGIGNAC

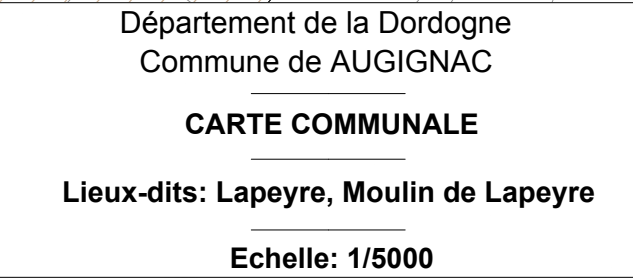
CARTE COMMUNALE

Lieux-dits: Les Chadauds, Puy du Bec

Echelle: 1/5000







Commune de AUGIGNAC

Lieux-dits: Lapeyre, Moulin de Lapeyre

Echelle: 1/5000

UTA

S=1,37ha
SR=1,17ha

SR=1,17ha

Stockage

30 Vaches Allaitantes

20 Vaches Allaitantes

Stockage

S=9,41ha
SR=2,59ha

SR=2,59ha

S=5,02ha
SR=1,00ha

SR=1,00ha

LES

5. EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES

5.1 Modification du rapport et des orientations

Le rapport de présentation, dans sa partie diagnostic, prend en compte l'évolution des données de la population, de la construction et des activités. Les orientations et objectifs de la municipalité, en termes d'objectifs démographiques, se sont accrus. L'enjeu du développement économique intercommunal et touristique aux lieux-dits *Terres du Pont du Jour*, *Moulin de Lapeyre* et *Etang du Merle*, est mis en avant.

5.2 Modifications du zonage

La révision de la carte communale, respecte globalement les orientations du premier document d'urbanisme. Cependant les secteurs suivants ont connu une évolution nouvelle en terme de classement (ouverture de terrains à l'urbanisation : passage de zone N non constructible à zone ouverte à l'urbanisation U).

De ce fait, sur la base des critères définis ci-dessus, le nouveau document d'urbanisme prévoit :

- au lieu-dit *La Tavernerie* : déclassement de la zone U en zone N ;
- au lieu-dit *Lapeyre* : extension de la zone U au sud-est ;
- au lieu-dit *Les Chabauds* : extension de la zone U à l'ouest et réduction au sud ;
- au lieu-dit *Puybégout* : extension de la zone U à l'est ;
- au lieu-dit *Fromentaud* : extension de la zone U à l'ouest ;
- au lieu-dit *La Rochefoulée* : extension de la zone U au sud/sud-est ;
- au lieu-dit *Maine du Bost* : reclassement du hameau en zone N ;
- au lieu-dit *Les Brégères* : extension de la zone U à l'est et au sud-est ;
- au lieu-dit *Les Benetières* : extension de la zone U à l'est et réduction au sud ;
- au lieu-dit *Pouzol* : réduction de la zone U ;
- au bourg : reconfiguration de la zone U (extensions au nord, à l'ouest et réduction au sud) ;
- création d'une zone UA aux *Terres du Point du Jour* afin de renforcer l'activité économique présente sur le secteur ;
- création d'une zone UT à *Manzac* afin de reconnaître l'existence d'un camping ;
- création d'une zone UTA au *Moulin de Lapeyre* afin de développer un projet artisanal et touristique sur le secteur en lien avec la commune voisine de Saint-Estèphe.

5.3 Evolution des superficies dégagées

Les superficies dégagées peuvent donc être présentées de la manière suivante :

- **carte communale avant mise en révision :**

*117,4 ha de superficies en zone U, dont 38,6 ha de superficies disponibles,

*6,5 ha de superficies en zone UA, dont 5,8 ha de superficies disponibles,

*1,4 ha de superficies en zone UL, dont 0 ha de superficies disponibles,

*2138,7 ha de zones N.

- **carte communale révisée :**

*110,7 ha de superficies en zone U dont 28,7 ha de superficies disponibles,

*14,1 ha de superficies en zones d'activités UA, UL, UT, UTA, dont 8,2 ha de superficies disponibles,

*2139,2 ha de zones N.

Cette évolution marque donc un assez net recul des superficies disponibles en zone constructible « U », la création de zones spécifiques complémentaires liées aux activités existante ou en projet, gagnant sur une partie des espaces naturels dans un contexte de projets d'envergure intercommunale.

3EME PARTIE : INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

1. UNE CONSOMMATION D'ESPACE RAISONNEE

Le présent document donne la priorité :

- à des projets économiques liés aux projets de développement intercommunaux qui ont émergé depuis plusieurs mois : sites de *Lapeyre, Terres du Point du Jour...*
- à une urbanisation recentrée sur le bourg et sur les hameaux possédant peu de contraintes. Ce recentrage vise une meilleure organisation et une meilleure cohérence des zones U au regard de la capacité des réseaux et des conditions d'accès sur les voies, notamment départementales. Le projet souhaite répondre à la l'évolution de la démographie.
- à la prise en compte les sites d'enjeux environnementaux : boisements, zones humides, monuments...

Cette urbanisation est donc envisagée essentiellement par remplissage des dents creuses ou par extension immédiate pour la majorité des hameaux. Cette urbanisation vise à préserver les terrains répondant à des critères de protection des espaces naturels (boisés, humides) et de pérennisation de l'activité agricole mais aussi de rentabilisation des réseaux existants.

Le bilan final des zones globalement urbanisables « U » est alors moins étendu que lors de la première carte communale du fait de la suppression ou de la réduction principalement de deux zones U (le Bourg et Maine du Bost). L'augmentation des zones urbaines l'est à vocation économique, dans un contexte de positionnement stratégique de la commune par rapport au bassin de vie du Nontronnais et des projets intercommunaux sur son territoire. ce sont alors ces secteurs « d'activités » qui consomment les surfaces gagnées sur la zone N.

2. L'ENVIRONNEMENT NATUREL, PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE PRESERVE

Le choix d'un développement cohérent de l'urbanisation s'accompagne en parallèle d'une **volonté de respecter le caractère naturel, forestier de la commune** et de pérenniser la pratique agricole. Ceci amène à la prise en compte des éléments agricoles et des massifs boisés et des zones humides dans la reconfiguration du zonage. Ainsi, la proximité des étangs, des zones humides et des espaces boisés est prise en compte du fait du respect d'une distance afin de les préserver d'éventuels rejets ou pollutions : *Bourg, Maine du Bost...*

3. CONCLUSION

Au final l'ensemble des zones U pourra se densifier essentiellement par remplissage des dents creuses des hameaux ou regroupements bâtis importants de la commune. Le reste du territoire communal est inconstructible exceptions faites des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Par conséquent, l'environnement naturel ne subit que peu de recul. En effet, les zones étendues en secteurs constructibles sont aux abords directs des zones déjà urbanisées ou sont liées au développement économique d'envergure intercommunale.

La suppression de zones U de la carte communale initiale va dans le sens d'une « reconquête » de ces espaces par l'environnement naturel et va vers une « compensation » des zones N prises pour du développement économique.

On conviendra donc qu'il n'y a pas d'incidences de la carte communale sur l'environnement du fait de la prise en compte de la zone naturelle « ZNIEFF du réseau hydrographique du Bandiat », des éléments agricoles et de protection des massifs boisés et des zones humides et inondables dans la reconfiguration du nouveau zonage, notamment pour le projet commun au territoire de Saint-Estèphe « Moulin de Lapeyre ».

SOURCES

Liste des documents-source pour la révision de la carte communale :

- Porter à la Connaissance du dossier d'élaboration– Préfecture de la Dordogne ;
- Carte Communale approuvée en 2008 ;
- Recensement de la population de 1999, 2008 et 2009 et 2010 ;
- Recensement Général Agricole de 2000 et « données Agreste 2010 » ;
- Cartes IGN 1/25 000 du secteur – *Série bleue* ;
- Photographie aérienne IGN de la commune – source « Géoportail » ;
- Atlas géographique de la Dordogne – Association Géographie Active ;
- Relevés UrbAm : visite – terrain, recueil photographique, relevé agricole.

ANNEXES

Annexe 1 : Liste des Servitudes d'utilité Publique et carte des servitudes règlementaires et des informations utiles sur le patrimoine naturel

Annexe 2 : Prescriptions paysagères et d'aménagement sur la zone économique de « Terres du Point du jour »

Annexe 3 : Carte des « contraintes »

Annexe 4 : Carte du phénomène de « retrait – gonflement » des argiles

Annexe 5 : Avis des services et de la CDCEA

Annexe 6 : Résultat de l'enquête publique

Annexe 7 : Bilan de la carte communale avant révision

ANNEXE 1 : LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET CARTE DES SERVITUDES REGLEMENTAIRES ET DES INFORMATIONS UTILES SUR LE PATRIMOINE NATUREL

Notification des servitudes d'utilité publique en vigueur sur le territoire de la commune AUGNAC 24016

AC2

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
AC2	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments naturels et sites	- Ensemble du château de Leygurat	Arrêté du 12/05/75: 12/05/75	SDAP	Oui	Oui	

I3

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
I3	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS: Energie-gaz	Antenne Chazelles Nontron	De plein droit: 0	GGTO	Non	Non	

I4

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
I4	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS: Energie électrique	- Diverses lignes MT - BT	Conventions amiables: 0	EDFPgx	Non	Oui	

Nombre de lignes : 3

28/04/2011

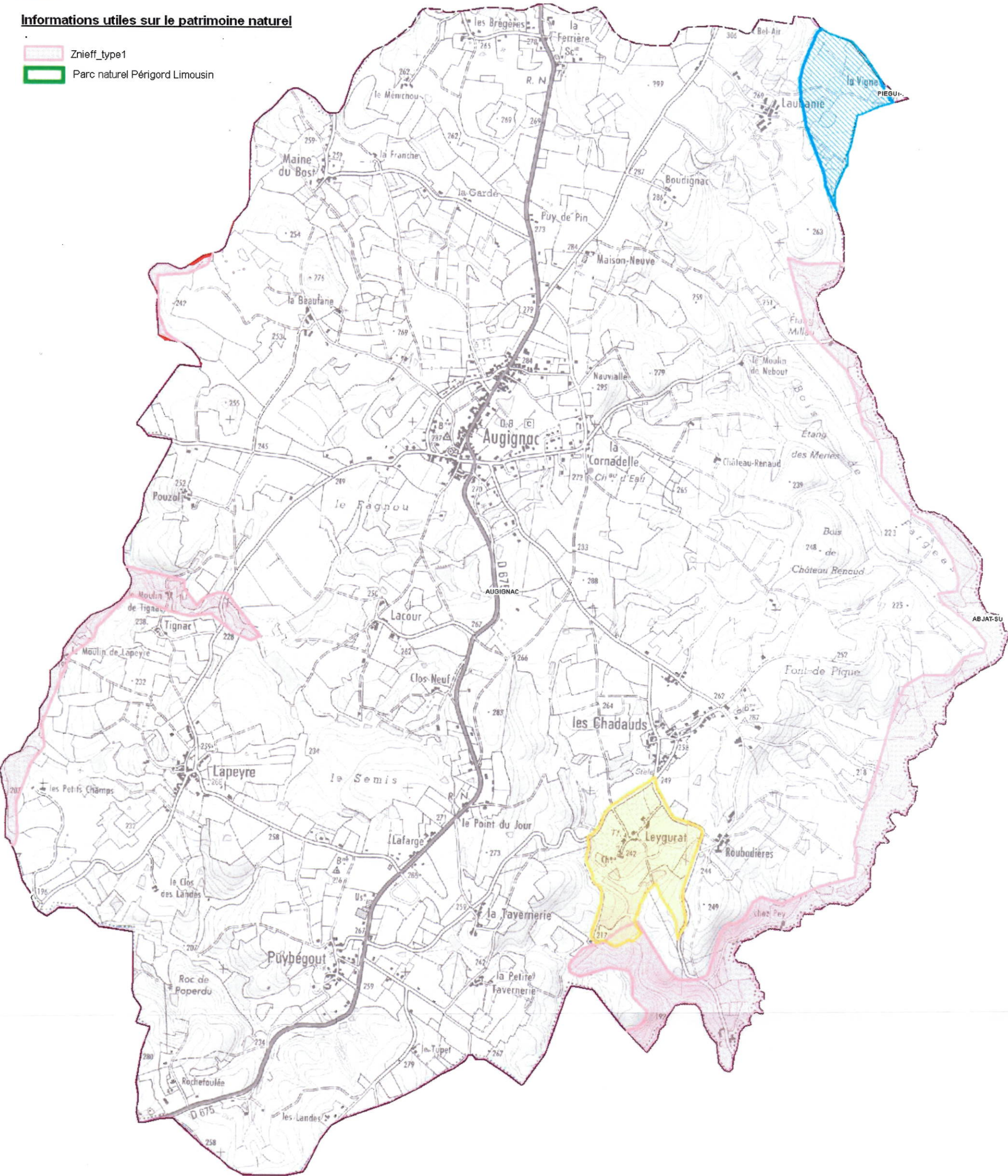
Direction Départementale de l'équipement de la
Dordogne Service Habitat Urbanisme:Bureau
Administratif

Les servitudes réglementaires sur le patrimoine naturel et culturel

Sites inscrits

Informations utiles sur le patrimoine naturel

Znieff_type1
Parc naturel Périgord Limousin



Communes à risque retrait gonflement des argiles

Zone moyennement exposée (B2)

NOTA :
Données non exhaustives
Tracés indicatifs

Echelle : 1/20 000°

Carte mise à jour avec l'information connue au : 01/01/2011

ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET D'AMENAGEMENT

→ issues de l'étude de dérogation à l'article L.111-1-4 sur la zone économique de « Terres du Point du jour ».

AUGIGNAC
DEPARTEMENT DE DORDOGNE

**DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION
SOU MIS A L'ARTICLE L III.1.4
DU CODE DE L'URBANISME**

**ZONE D'ACTIVITE
« TERRES DU POINT DU JOUR »**



DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION SOUMIS A
L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Développement de la zone d'activité
« Les Terres du Point du Jour »

Mars 2008



SOMMAIRE

INTRODUCTION

1 - ETAT DES LIEUX –ANALYSE DU SITE

2 - BILAN ET ENJEUX

3 - PROJET – DISPOSITIONS A PREVOIR POUR NE PAS APPLIQUER LE REcul PREVU AU 1^{ER} ALINEA DE L'ARTICLE L111.1.4 ET SES JUSTIFICATIONS

4- DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AU SECTEUR AYANT FAIT L'OBJET D'UNE ETUDE COMPLEMENTAIRE ATTESTANT DE LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE LA QUALITE ARCHITECTURALE, DE LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

INTRODUCTION

Dans le cadre du développement et de la mise en valeur du tissu économique local, et afin de répondre aux besoins de développement de la commune exprimés dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, les élus d'Augignac inscrivent une zone urbanisée à vocation d'activité et d'emploi (UY) au lieu-dit « Les terres du point du jour », au nord du bourg.

Cette zone d'activités a été aménagée au début des années 90 et a fait l'objet d'un arrêté de lotissement d'emploi et d'activité. Deux constructions y ont déjà été établies. D'autres activités sont aujourd'hui intéressées par ce site.

Or, ce projet se situe le long de la route départementale n° 675, reliant Nontron à Rochechouart, voie classée à grande circulation. L'article L-111.1.4 du code de l'urbanisme oblige en ce cas un recul de 75 m. de part et d'autres de l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés.

Compte tenu de la faible superficie de la zone et de l'intérêt économique du projet pour la commune d'Augignac, celle-ci souhaite réduire cette marge de recul pour permettre l'implantation d'autres bâtiments d'activités.

Néanmoins, ce recul ne peut être réduit que si une étude est réalisée. L'étude développée ici a donc pour objet la définition de la distance de la marge de recul par rapport à l'axe de la RD 675 ainsi que l'analyse et l'attestation de la prise en compte de l'impact du projet de construction au regard notamment :

- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité architecturale,
- de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Rappels des éléments qui ont conduit à la constitution d'un dossier L-111.1.4 :

- ✓ Le site se trouve hors agglomération,
- ✓ L'article L-111.1.4 (voir rappel du texte page suivante) du code de l'urbanisme offre la possibilité de s'affranchir des reculs imposés,
- ✓ Les acteurs locaux ont une volonté affirmée de réaliser une opération de qualité, garante de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

Les conclusions et les préconisations de cette étude devront être ensuite être intégrées au dossier de lotissement.

Rappel de l'article L-111.1.4 du code de l'urbanisme

CODE DE L'URBANISME
PREMIÈRE PARTIE LÉGISLATIVE
LIVRE PREMIER RÈGLES GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME
TITRE PREMIER RÈGLES GÉNÉRALES D'UTILISATION DU SOL
CHAPITRE PREMIER RÈGLES GÉNÉRALES DE L'URBANISME

Art. L. 111-1-4 (L. n° 83-8 du 7 janv. 1983, art. 73; L. n° 95-101 du 2 févr. 1995) :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière [V. ce code, C. adm.] et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

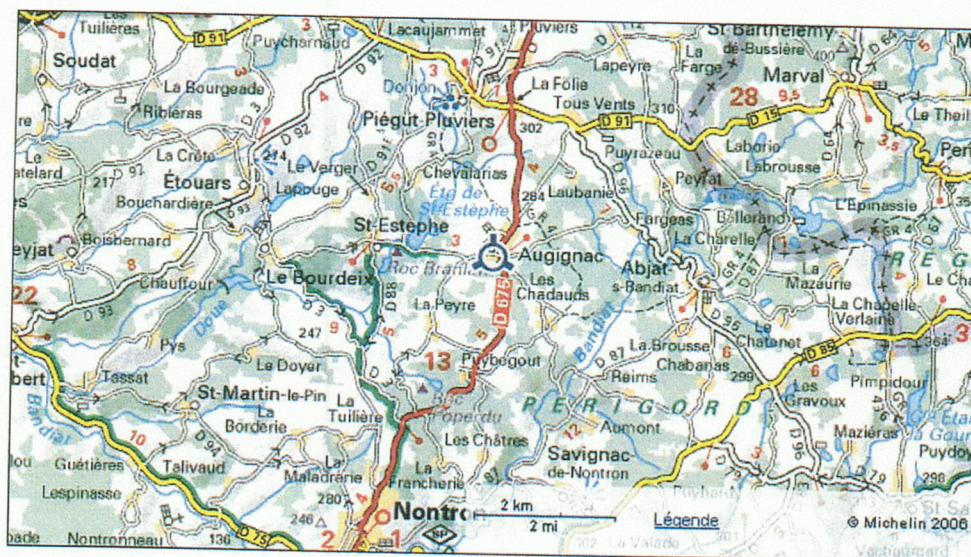
Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à (L. n° 2003-590 du 2 juill. 2003, art. 34-II) «l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à» l'extension de constructions existantes.

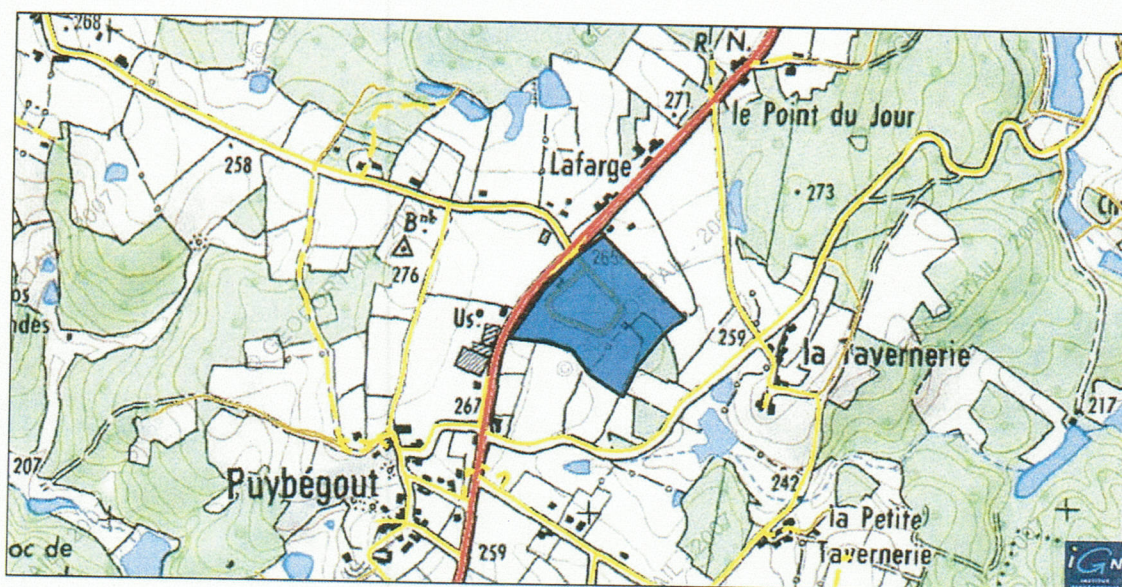
Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le (L. n° 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 202-III) «plan local d'urbanisme», ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(L. n° 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 12) «Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la (Ord. n° 2004-637 du 1er juill. 2004, art. 28-II, 2o) «commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites» [ancienne rédaction: Commission départementale des sites], est jointe à la demande d'autorisation du projet.»

Présentation du projet*Cartes de localisation géographique du projet*

Source : Cartes IGN n° 1932 ouest et 1832 Est

Le lotissement d'emploi et d'activité des « Terres du point du jour »



La commune d'Augignac souhaite permettre l'installation d'entreprises au sein du lotissement à usage de zone d'emploi « Les Terres du Point du Jour ». La superficie est de 52 256 m².

Ces nouvelles constructions seront donc situées au nord du bourg d'Augignac, au lieu-dit « Les Terres du Point du Jour », au sein d'un espace voué à l'implantation d'activités, de type industriel, artisanal ou commercial (UY) dans le zonage de la carte communale. Joutant la route départementale n° 675, cette zone s'intègre dans un espace aujourd'hui aménagée pour l'accueil d'activités et comportant déjà deux installations.

Ce lotissement peut comprendre :

- des installations à caractère artisanal ou commercial non soumis à déclaration
- des constructions à usage d'habitation destinées exclusivement au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations,
- des espaces publics verts,
- des voies de dessertes.

Sur la route départementale 675, dans un environnement principalement dédié aux activités par la présence d'une manufacture et d'une entreprise de BTP, ce lotissement d'activités doit offrir un nouveau regard sur la commune d'Augignac : une commune qui accueille les entreprises pour offrir quelques emplois et services.

Toutefois, les terrains concernés par ce projet jouxtent la RD 679, concernée par l'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme obligeant un recul de 75 m. de part de d'autres de l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés.

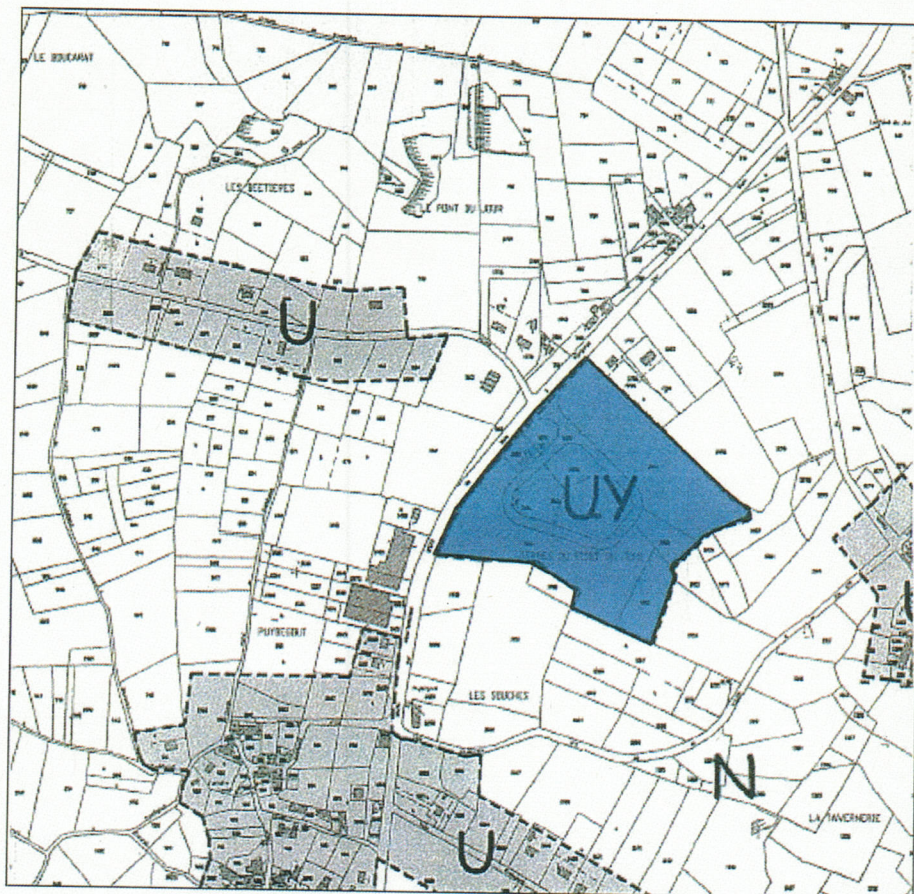
La collectivité d'Augignac souhaite réduire la marge de recul imposée par l'article cité ci-dessus pour permette ici l'implantation d'activités. En ce cas il convient de réaliser une étude pour examiner l'impact du projet de construction vis-à-vis :

- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité architecturale,
- ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

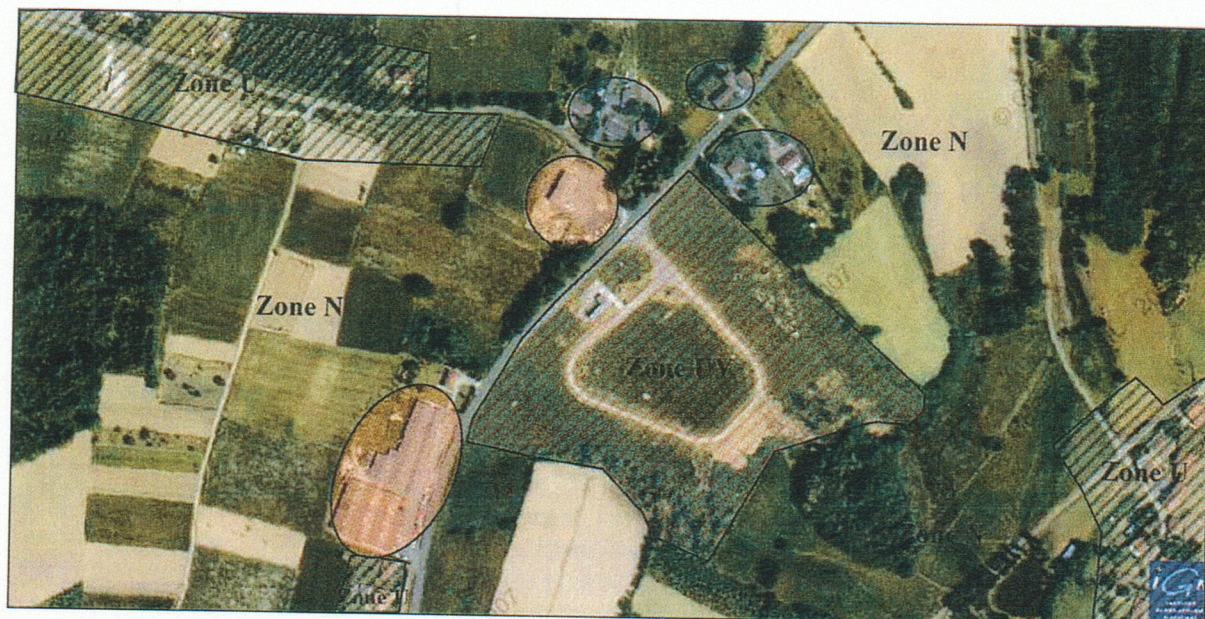
1 - ETAT DES LIEUX – ANALYSE DU SITE

1-1 Description du site et de ses caractéristiques :

Le classement des zones voisines au regard de la carte communale



Les zones voisines du projet sont classées en zone N, soit une zone non constructible. Les constructions n'y 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. Aucune nouvelle construction, particulièrement d'habitation, ne pourra en conséquence être édifiée à proximité de la zone objet de l'étude.



○ Habitats isolés en zone N

○ Bâtiments d'activité en zone N

Des zones U où les constructions sont autorisées sur le fondement du règlement national d'urbanisme, sont localisées à quelques mètres du secteur d'activités :

- ✓ A l'ouest, une zone U aux Bénétières permet le comblement des espaces vides laissés par des constructions récentes situés de part et d'autre de la voie communale n° 203.
- ✓ A l'est, la zone U de la Tavernerie reprend le bâti existant en permettant des extensions au nord et à l'est dans un secteur sans intérêt particulier
- ✓ Au sud la zone U de Puybégoud, l'un des quatre pôles d'habitat d'Augignac avec le bourg, Lapeyre et Les Chadauds, recouvre un habitat ancien assez groupé permettant une densification de l'ensemble en comblant les espaces vides et en autorisant une extension limitée au nord du village.

Les informations à prendre en compte :

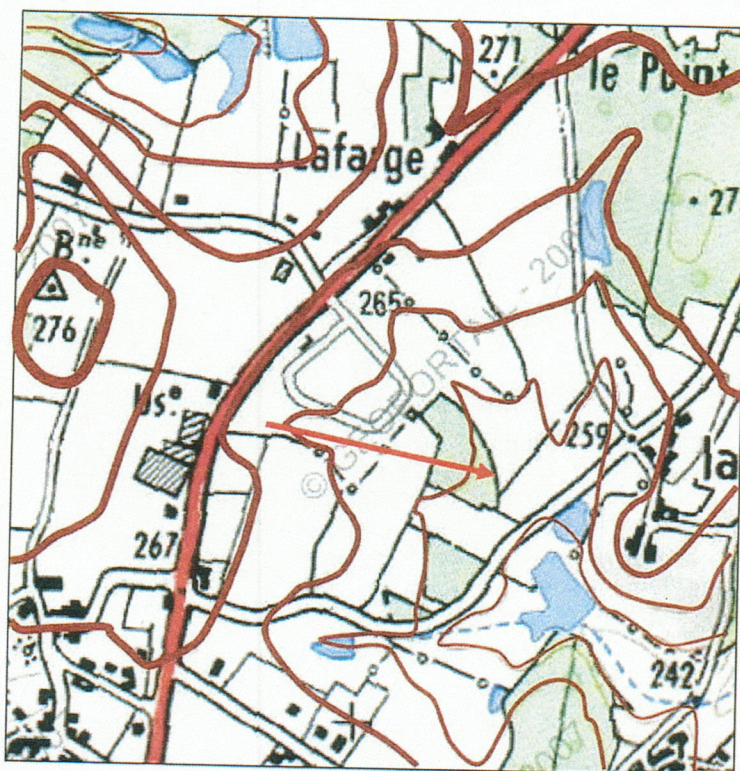
Sur le secteur d'études, à l'exception des contraintes liées à la proximité de la RD 679¹ (L.111.1.4), il n'existe aucun périmètre de protection qui puisse influencer ou contraindre l'installation d'un lotissement à usage d'activités :



- pas de périmètre de protection de monument historique,
- pas de périmètre de protection de captage d'eau potable,
- pas de zones aux qualités écologiques à protéger.

Une servitude de site inscrit porte sur l'ensemble du château de Leygurat à Augignac mais le secteur ne concerne pas l'aire d'étude.

De même, si la commune d'Augignac est concernée par la ZNIEFF n° 2704 0000 (zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique) des vallées du réseau hydrographique du Bandiat¹, la zone d'activité de part sa situation géographique par rapport à la vallée ne présente pas d'impact négatif quant à la préservation du système environnemental identifié.

¹ L'intérêt de cette ZNIEFF de type 1 relève des cours d'eaux eux-mêmes qui sont classés en 1^{re} catégorie, et des parties très encaissées des vallées qui présentent un intérêt floristique certain

Le contexte topographique

 courbes de niveau (équidistance 5 m)
 sens de la pente principale

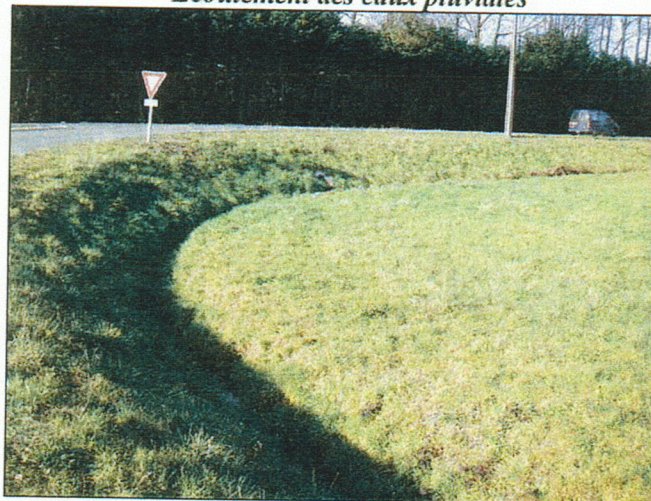
La zone d'activités est implantée sur un site présentant une très faible pente orientée ouest-est. Le relief de cette zone oscille entre 265 m et 255 m.

En conclusion, la prise en considération de cette topographie dans les choix urbanistiques et paysagers favorisera l'intégration du site d'activités dans son environnement.

Une topographie très douce

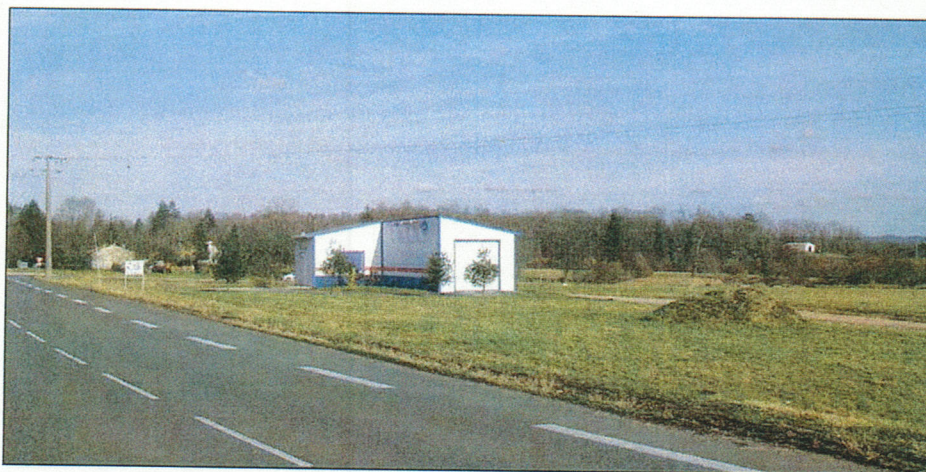
L'ensemble des terrains est ceinturé de petits ruisseaux permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Écoulement des eaux pluviales



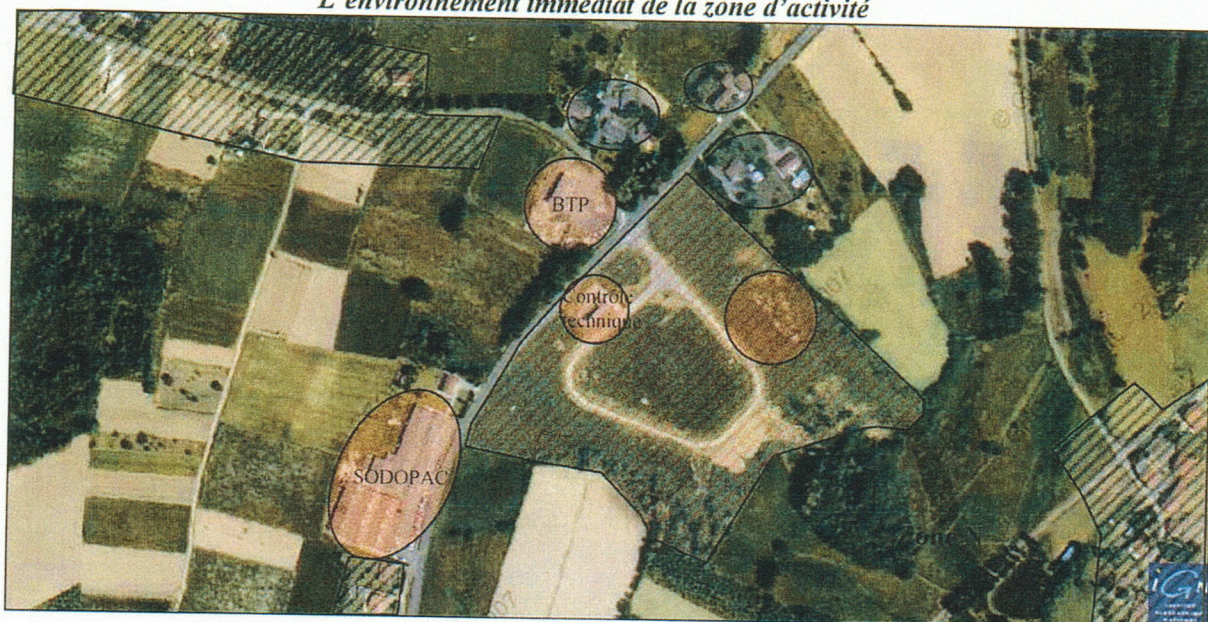
L'occupation du sol :





Lotissement à usage de zone d'emploi ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 9 décembre 1994, la zone d'étude est déjà urbanisée et porte deux constructions à usage d'activités.



Le reste de la zone UY est aménagé pour accueillir d'autres installations d'activités : l'ensemble du terrain est viabilisé : voirie, alimentation en eau potable, électricité, téléphone sont en place. Les eaux usées doivent être traitées par épandage individuel.

Cet espace est voisin de l'entreprise SODOPAC, manufacture d'articles chaussants, située au sud-ouest de la zone d'activité, et d'une entreprise BTP, située à l'est de la zone.

L'environnement immédiat de la zone d'activité

-  Zone U inscrite à la carte communale
  Zone UY inscrite à la carte communale
-  Habitats inscrits en zone N à la carte communale
  Bâtiments d'activité

*Entreprise BTP**SODOPAC*

Des habitations sont présentes au nord de la zone d'activité.



La zone n'a pas fait l'objet d'aménagement paysager spécifique. Toutefois, elle porte quelques haies en limite de terrains.

L'environnement de la zone offre ainsi un paysage serein. Les quelques arbres et haies n'assurent pas de dissimulation de la future zone dans l'environnement et le paysage local.

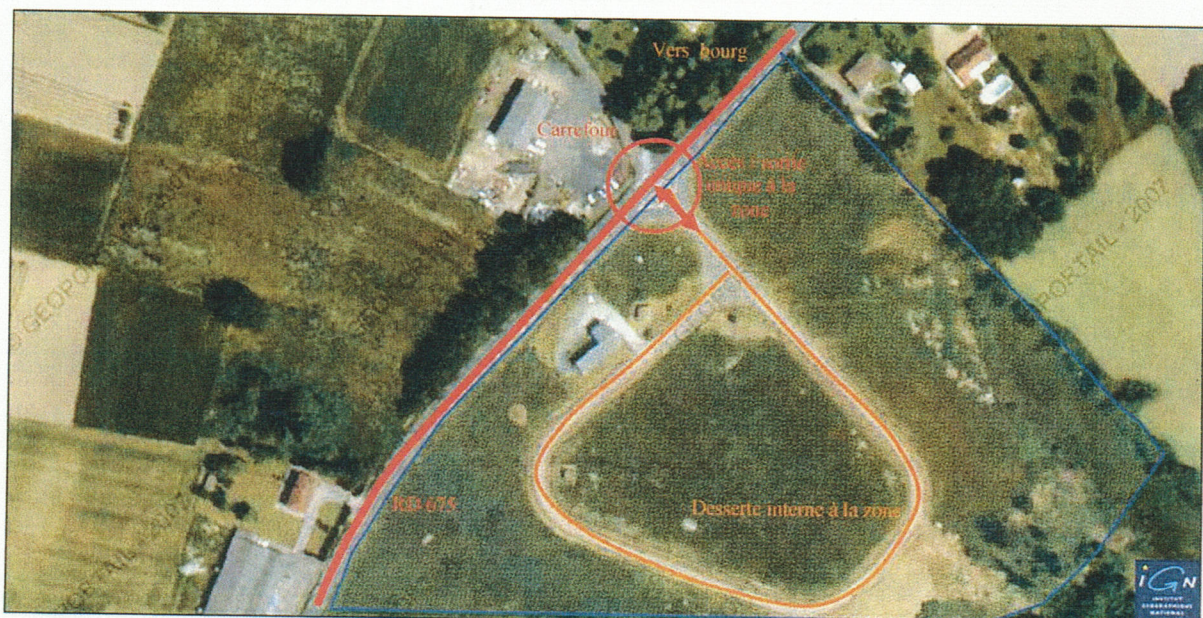
Actuellement, la zone offre un paysage relativement dégradé caractérisé par l'implantation de deux bâtiments d'activités au milieu d'un espace qui laisse une impression d'aménagement sommaire, non terminé.

1-2 La RD 675, ses fonctions générales et locales :

- La RD 675 est un itinéraire structurant du département reliant Nontron à Piégut.
- Elle est composée de 2 voies.
- La vitesse y est limitée à 90 km/h.
- Le trafic moyen journalier est de 2500 véhicules par jour.
- Au niveau du secteur d'étude, la route est au même niveau du terrain d'assiette et elle ne dessine pas ici de courbe. La visibilité est bonne.
- Le carrefour a été sécurisé lors de l'aménagement de la zone.
- On ne recense aucun accident sur ce secteur.
- Cette voie n'est pas classée voie bruyante.

La RD 675 peut supporter un trafic supplémentaire (à la fois poids lourds et véhicules légers) lié au développement futur de la zone. De plus, l'apport de trafic supplémentaire est à relativiser car les capacités de développement de la zone sont assez modestes.

La desserte et les accès à la zone depuis la RD 675 :



L'accès au lotissement d'activité est déjà créé. Il n'existe qu'un seul accès à la zone sur la RD 675, parfaitement sécurisé avec obligation de marquer un stop ou un cédez le passage en sortie de zone, et obligation d'emprunter des couloirs directionnels pour entrer ou sortir.

Accès au lotissement d'activités depuis la RD 765, de Nontron



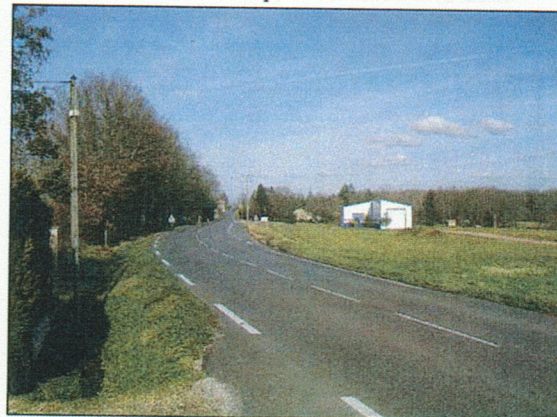
Un aménagement sécuritaire déjà en place



Un tour à droite pour accéder à la zone

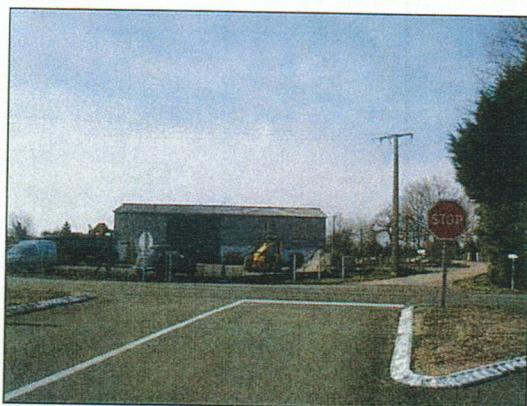


Une bonne visibilité



Accès au lotissement d'activités depuis la RD 765, depuis le bourg



Sorties du lotissement d'activités sur la RD 765

Voie pour se rendre en direction de Nontron



Voie pour se rendre en direction du bourg



Voie d'accès à la zone

Une voie interne dessert les activités existantes mais également l'ensemble de la future zone. Elle n'est pas établie en impasse et est aménagée de manière à ce que les véhicules puissent circuler sans avoir à exécuter de délicates manœuvres. Le développement du site se fera à partir de l'accès unique déjà aménagé et autour de la voie interne déjà en place.

En conclusion :

- Le développement du site va apporter un trafic supplémentaire sur la RD 675, poids lourds et véhicules légers mais en nombre limité compte tenu des possibilités foncières de la zone.
- Dans le cadre du développement du site d'activités, il est prévu :
 - de s'appuyer sur le carrefour existant déjà sécurisé lors de l'aménagement de la zone,
 - de s'appuyer sur la desserte interne existante.

1-3 Analyse du site et de ses abords :

1-3-1 Au regard des nuisances :

Les nuisances générées par la voie ...

La RD 675 n'est pas une voie classée « bruyante ». Toutefois, il est important d'avoir en mémoire quelques informations sur les niveaux sonores, des habitations étant proches de la zone.

Un bruit se caractérise par son niveau sonore et son intensité. L'oreille humaine peut entendre des bruits compris entre 0 dB(A), seuil d'audibilité, et 120 dB(A), seuil de douleur.

Ordinairement, dans l'environnement, une voie à grande circulation type déviation est classée en zone bruyante à très bruyante et on peut y associer les repères sur l'échelle des bruits suivants :

92 dB(A)	Passage d'un poids lourds sur une autoroute à 10 m
80 dB(A)	Niveau moyen d'une autoroute
65 dB(A)	à 180 m d'une autoroute moyennement chargé
60 dB(A) véhicules/jour)	Niveau d'une conversation normale ou à 30 m d'une petite route (300
45 dB(A)	Intérieur d'un appartement le jour
30 dB (A)	ambiance calme en milieu rural

Réglementairement en France, les niveaux sonores ne doivent pas dépasser :

>70 dB(A)	Point noir du bruit routier
60 dB(A)	Limite réglementaire pour l'exposition des riverains des voies routières nouvelles (niveau moyen le jour)

30 dB(A) Niveau limite pour le bruit des équipements collectifs dans les pièces habitables (VMC, chaufferie, ascenseur...)

Pour information, il convient de signaler qu'une augmentation de 10 dB(A) correspond à un doublement de la sensation bruyante.

La nuisance sonore perçue par les habitants ou les usagers des logements situés au voisinage de la source de bruit sera fonction principalement :

- de l'éloignement de la source de bruit
- de l'exposition des lieux de vie (chambre, séjour, terrasses...) par rapport aux sources de bruit,
- du niveau sonore ambiant initial
- de la durée du bruit
- de la période durant laquelle se produisent les nuisances (jour/nuit ; été/hiver)

Au regard de ces normes, il convient de chercher des solutions techniques pour réduire les nuisances sonores. Ces solutions techniques reposent sur l'orientation et l'isolement de l'habitation.

Ainsi, les logements autorisés dans la zone (liés à l'activité) devront être construits pour que les pièces de vie ne soient pas orientées dans l'axe de la source de bruit et devront respecter

les principes d'isolation d'une habitation exposée au bruit conformément à la réglementation acoustique qui prévoit une valeur d'isolement minimum de 30 dB(A) pour les fenêtres quelque soit l'environnement.

Pour ce qui relève des constructions d'activités, la RD 675 ne représente pas de gêne pour les salariés ou employés.

Les nuisances générées par les constructions ou installations voisines ...

La zone étant dédiée aux activités, aucune installation voisine ne génère de nuisances vis-à-vis de ce lotissement d'emploi et d'activités.

1-3-2 Au regard de la sécurité :

La zone est desservie par la RD 675 par un carrefour aménagé :

- ☐ les véhicules accèdent à la zone à partir d'un carrefour parfaitement sécurisé.
- ☐ L'accès à la RD 675 depuis la zone fait l'objet d'un stop ou d'un cédez le passage.
- ☐ Les champs de vision sont parfaitement dégagés.

Le développement du site se fera à partir d'accès à aménager et autour de la voie interne déjà en place.

Le développement de la zone ne nécessite pas de nouveaux aménagements sécuritaires depuis la RD 675 car son accès a déjà été sécurisé et les trafics supplémentaires engendrés par les nouvelles activités ne devraient pas modifier profondément le fonctionnement de l'accès et de la desserte de la zone au regard de son potentiel de développement.



La voie interne à la zone d'activités

Sur la zone d'activités et ses abords, il n'existe aucun établissement ou activité engendrant l'existence de périmètre de protection ou de marge de recul à respecter vis à vis de tiers.

1-3-3 Au regard de la qualité de l'architecture et de l'urbanisme :

Les espaces bâtis environnants :

Les habitations les plus proches de la zone sont de type pavillonnaire et le dessin du projet ne générera pas de rupture d'ambiance architecturale par la présence de haie ou arbres.

Aux abords de la zone, les espaces urbanisés sont de deux types : le village de Puybegout et un habitat plus diffus.

Le hameau de Puybegout présente un bâti ancien assez groupé.

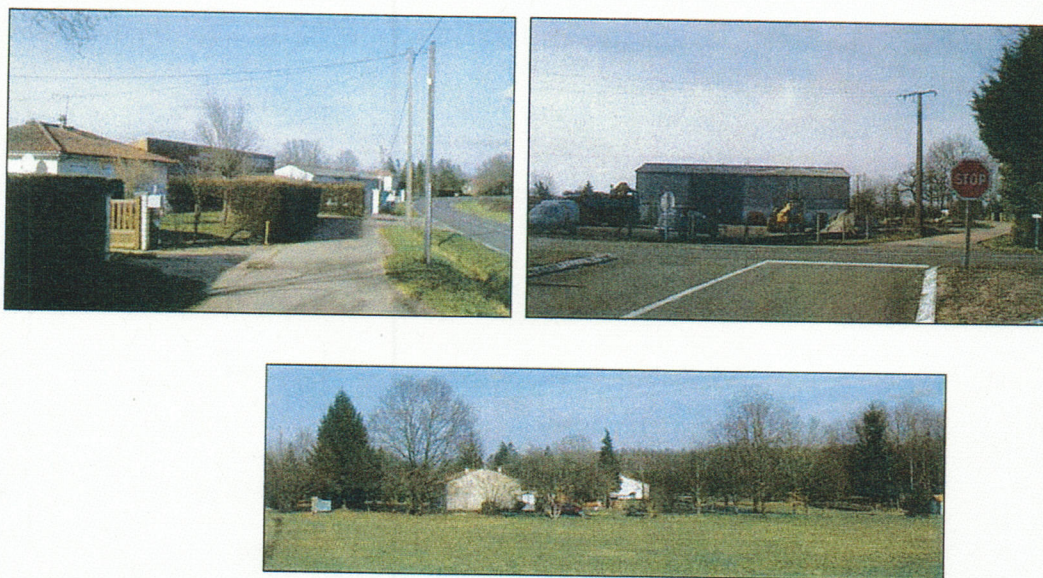
Tout autour de la zone, on trouve un bâti sous forme de pavillons récents.

Ces constructions implantées le long de la RD 675 respectent un léger recul par rapport à la voie.

Les autres installations sont de type activités et vont donc s'associer avec les futures installations de la zone d'activités.

Il ne se dégage pas de caractéristiques d'implantation ni architecturales particulières sur ce secteur. Néanmoins, les propositions concernant les aspects architecturaux devront s'inspirer des caractéristiques architecturales locales de façon générale.

La définition de l'implantation des bâtiments devra permettre la meilleure intégration paysagère possible car les constructions aux abords de la zone ne respectent pas d'alignement particulier.



Les constructions présentes sur le site ...

Sur la zone il n'existe que deux constructions d'aspect industriel. Le bâtiment de contrôle technique d'automobile est le plus visible.



Au niveau implantation, ce bâtiment est à 15 m de la limite extérieure de la chaussée de la RD 675. Elle est également en retrait par rapport à la voie de desserte interne, ce qui permet d'accueillir les véhicules des employés et des visiteurs.

Les espaces publics :

Sur la zone, seul un aménagement technique a été réalisé.

Aucun aménagement paysager n'a jamais été réalisé sur la zone.

Situation par rapport aux équipements publics et aux services ...

Concernant les réseaux, l'ensemble du terrain est viabilisé : voirie, alimentation en eau potable, électricité, téléphone sont en place.

Un réseau de collecte des eaux pluviales a également été aménagé au sein de la zone.

La zone n'est, à l'inverse, pas desservie par un réseau de collecte des eaux usées. Cette donnée limite les possibilités d'accueil. Chaque nouvelle activité devra disposer d'un assainissement autonome aux normes en vigueur.

Collecte des eaux pluviales



Le ramassage des déchets :

Le ramassage des déchets est organisé comme sur le reste de la commune 1 fois par semaine par le même service que pour les ordures ménagères. Il n'existe pas de ramassage spécifique pour les déchets industriels et artisanaux.

L'absence de certains équipements et services sur la zone nécessite de réfléchir aux types d'activités que l'on souhaite accueillir sur le site.

1-3-4 Au regard de la qualité des paysages :

Le site est implanté dans un paysage rural où l'arbre est présent soit sous forme de bosquet, de haie ou de petits bois qui se distinguent en arrière de la zone d'étude.

* Les ambiances paysagères :

De la RD 675, la zone d'activité est très visible et prête à une observation particulière tant en venant du bourg d'Augignac que de Nontron.

En effet, on aperçoit le terrain du lotissement d'assez loin, dès la sortie des virages ou de l'arrêt des haies d'arbres.



Cette perception est d'autant renforcée que quelques mètres avant d'atteindre la zone d'activité, on traverse soit des espaces boisés soit le village de Puybegout.

De Puybegout vers la zone d'activité



Toutefois, les panneaux signalétiques « attention sortie d'usine » et les vues sur les bâtiments industriels de SODOPAC ainsi que sur les pavillons récents, en retrait de la RD 675, permettent d'anticiper sur la vision proche d'une zone d'activité.

Des perceptions sur des bois lointains doivent par ailleurs être conservées.

La perception de bois en arrière plan

Le travail d'intégration paysagère devra en conséquence principalement s'orienter sur les abords de la RD 675 et l'urbanisation future ne devra pas masquer le paysage des bois qui forme à ce jour la toile de fond de la zone.

2 – BILAN ET ENJEUX :

	<i>LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS A ATTEINDRE</i>
<i>LES NUISANCES</i>	<p>Limiter les nuisances de tous types (sonores, visuelles, olfactives...)</p> <p>Isoler les espaces urbains proches (habitats isolés au nord de la zone)</p> <p>Anticiper les impacts négatifs des nouvelles constructions et de l'urbanisation du site (assainissement, impacts visuels, paysagers, sonores, ...).</p>
<i>LA SECURITE</i>	<p>Développer la zone sans nouvel accès direct à la RD 675 (s'appuyer sur l'aménagement existant).</p> <p>Développer la en conservant la desserte existante, adaptée et garante d'une sécurité optimale pour l'ensemble des utilisateurs (artisans, industriels, visiteurs, piétons, véhicules de secours, de collecte des déchets, ...).</p> <p>Limiter l'occupation et l'utilisation du sol aux activités ne portant pas atteinte à la sécurité publique et ne générant pas un trafic routier conséquent.</p>
<i>LA QUALITE DE L'URBANISME</i>	<p>Améliorer la perception du site actuel,</p> <p>Réaliser un parc d'activités « vert » en multipliant les espaces paysagers qu'ils soient privatifs ou publics.</p> <p>Valoriser les espaces non bâtis, et notamment l'entrée de la zone mais également la bande non urbanisée le long de la RD.</p> <p>Définir une forme urbaine compatible avec le site (topographie, ambiances paysagères, perceptions, ...), tout en assurant un effet vitrine. Densité, organisation, retrait d'implantation, hauteur, orientation, ..., sont autant d'éléments qui favorisent l'intégration paysagère.</p>
<i>LA QUALITE ARCHITECTURALE</i>	<p>Améliorer la perception du site actuel,</p> <p>Garantir la meilleure intégration possible des constructions,</p> <p>Offrir une certaine liberté dans la conception des bâtiments tout en garantissant une intégration parfaite au site.</p> <p>Interdire certaines composantes architecturales pouvant porter préjudice à l'environnement (couleur, ...)</p>

<p><i>LA QUALITE DES PAYSAGES</i></p>	<p>Assurer un verdissement du site,</p> <p>Définir une composition urbaine respectueuse de la topographie actuelle, garante de la protection et de la mise en valeur des perceptions et des ambiances paysagères,</p> <p>Conserver, enrichir la trame paysagère existante,</p> <p>Prendre appuis sur cette dernière pour réaliser les aménagements paysagers,</p> <p>Paysager la marge de recul existante de telle manière :</p> <ul style="list-style-type: none">■ qu'elle valorise les espaces urbains à l'arrière et le site dans son ensemble,■ qu'elle assure l'effet vitrine recherché,■ qu'elle ne soit pas un écran végétal dense et permette la préservation des perceptions et ambiances paysagères. <p>Proposer une trame verte hiérarchisée (hauts jets, arbustes, végétation buissonnante, végétation basse) adaptée aux enjeux paysagers, urbains, aux nécessités de dissimulation et d'intégration.</p> <p>Interdire l'unicité des essences</p>
---	---

3 – PROJET – DISPOSITIONS A PREVOIR POUR NE PAS APPLIQUER LE REcul PREVU AU 1^{ER} ALINEA DE L'ARTICLE L111.1.4 ET SES JUSTIFICATIONS :

Voir cartographie du projet qui présente notamment les principes d'organisation et d'aménagement du site ci-après.

LE PROJET	LES ENJEUX
<p><u>Les aménagements routiers :</u></p> <p><i>L'accès à la zone a déjà été sécurisé lors de la création de la zone. Il n'est pas prévu de le modifier.</i></p> <p><i>La desserte interne de la zone continuera à être assurée par la voie déjà aménagée.</i></p> <p><i>Pour améliorer la qualité du site, il serait intéressant de finir l'aménagement de la desserte interne de la zone (enrobé sur la chaussée).</i></p>	<p>La sécurité</p> <p>et</p> <p>la qualité de l'urbanisme</p>
<p><u>La marge de recul et son traitement :</u></p> <p><i>Application d'un traitement paysager sur la marge de recul de l'actuel site d'activités pour valoriser l'entrée du site et intégrer les constructions à l'arrière.</i></p> <p><i>Définition d'une marge de recul de 20 m par rapport à l'axe de la RD 675.</i></p> <p><i>Application d'un traitement paysager s'appuyant sur une végétation basse ou moyenne.</i></p> <p><i>Cette végétation prévue au niveau de l'ambiance permettra de conserver les points de vue se dégageant sur les secteurs de boisement en arrière plan.</i></p>	<p>La qualité de l'urbanisme et du paysage</p> <p>et</p> <p>Limiter les nuisances</p>
<p><u>Les aménagements paysagers à réaliser, internes à la zone :</u></p> <p><i>Confortement des espaces boisés existants au Nord de la zone permettant la formation d'un véritable espace tampon entre les habitations isolées et la zone d'activités.</i></p> <p><i>Sur les limites nord et est de la zone, des arbres de tailles moyennes seront plantés afin de renforcer la perception des bois d'arrière plan.</i></p>	<p>La qualité de l'urbanisme et du paysage</p> <p><i>Il s'agit d'un</i></p>

<p><i>En limite de lot, on procédera à la plantation de haies buissonnantes afin de participer au verdissement du site sans pour autant occulter les vues se dégageant sur le paysage environnant.</i></p> <p><i>Pour compléter, ces aménagements, des dispositions réglementaires renforçant le verdissement et la mise en valeur du site sont imposées (superficies minimales de traitement en espaces verts, interdiction de l'unicité des essences, ...).</i></p>	<p>La qualité de l'urbanisme et du paysage</p> <p>et</p> <p>Limiter les nuisances</p>
<p><u>Composition urbanistique :</u></p> <p><i>Définition d'un espace urbain réservé à des activités de services à proximité des pavillons au nord de la zone</i></p> <p><i>Application de dispositions réglementaires pour assurer une réalisation conforme du projet (densité, hauteur, retrait, composantes architecturales, dispositions paysagères pour un verdissement du secteur).</i></p> <p><i>Définition de dispositions réglementaires architecturales souples pour favoriser la mixité, la diversité, les projets novateurs, ..., mais garantes d'une parfaite intégration au site et d'une préservation de l'environnement.</i></p>	<p>La qualité du paysage,</p> <p>la mise valeur et l'intégration du site.</p> <p>La qualité de l'urbanisme,</p> <p>et</p> <p>la mise en valeur de l'architecture.</p>

4 - Dispositions réglementaires applicables au secteur ayant fait l'objet d'une étude complémentaire attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages

Ces dispositions devront être intégrées au règlement du lotissement.

0 ✓ Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les constructions à caractère d'habitation ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements. Les locaux d'habitation devront être obligatoirement intégrés au volume d'un des bâtiments d'activités.

0 ✓ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Accès : Les accès directs des constructions et installations sur la RD 675 sont interdits.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

0 ✓ Les constructions doivent être implantées au minimum à :
- 20 m de l'axe de la RD 675

Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Tant pour les couvertures que pour les façades des constructions, l'utilisation de la couleur blanche et de toute couleur criarde est interdite.

Les murs extérieurs devront être traités de la même manière sur toute la hauteur et toutes les façades en ne présentant pas plus de 3 tonalités principales différentes. Il est recommandé de choisir des couleurs des gammes de beige, ocres clairs, gris clairs, verts clairs.

La couverture des toits devra être réalisée en tuiles ou en fibro-ciment. + bardage verni

Les clôtures (si elles sont nécessaires)

Les clôtures seront de type végétal (au minimum 3 essences locales ou des variétés horticoles rustiques, utilisées en mélange) et leur hauteur ne pourra excéder 1,5 m. Elles pourront être doublées à l'arrière d'un grillage de couleur verte n'excédant pas 1,5 m.

D'autres dispositions pourront être retenues en cas de contraintes particulières de protection.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, et de plantations:

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées. Pour les lotissements et groupes de constructions, une surface de 15 % de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement d'espaces verts.

Les dépôts autorisés sur la zone devront être dissimulés par des haies.

Les haies bocagères plantées sur le site seront composées d'au moins 3 essences végétales issues de l'environnement local ou de variétés horticoles rustiques, utilisées en mélange.

Les limites des parcelles n° 1964, 1962, et 1953 formant la limite de la zone d'activités seront plantées d'arbres de moyenne tige.

Les autres limites de la zone d'activités seront plantées de haies bocagères composées d'au moins 3 essences végétales issues de l'environnement local ou de variétés horticoles rustiques, utilisées en mélange.

ANNEXE 3 : CARTE DES « CONTRAINTES »

ANNEXE 4 : CARTE DU PHENOMENE DE « RETRAIT – GONFLEMENT » DES ARGILES

Source : DDT - 24

La carte suivante localise les zones à risque concernées, ici, par un « aléa faible » à ce phénomène.

Commune : AUGIGNAC



ANNEXE 5 : AVIS DES SERVICES ET DE LA « CDCEA »



PRÉFET DE LA DORDOGNE

Direction départementale
des territoires
Service Territorial du Périgord Vert
Bertrand Bassang
mél :
bertrand.bassang@dordogne.gouv.fr



Saint Martial de Valette, le 10 février 2012

Communauté de communes du Périgord Vert
Granitique

Objet : Avis sur le dossier de carte communale d'Augignac

Madame, Monsieur,

A la suite de la transmission de votre carte communale, je vous informe des observations que ce document appelle de ma part.

Le rapport de présentation :

Retrait gonflement des argiles :

La commune est concernée par ce phénomène. La cartographie "prévention des risques naturels prévisibles" ainsi qu'un règlement type ont été communiqués à la collectivité. Le règlement type définit les prescriptions à respecter dans le cadre des différentes demandes d'urbanisme. Ces mesures applicables aux projets (maison individuelles, bâtiments d'activité, habitats groupés, ...) et biens existants sont principalement des règles de construction et environnementales ou, dans certains cas, la réalisation d'une étude géotechnique.

En page 24 du rapport de présentation, remplacer la cartographie totalement inexploitable par la cartographie propre à la commune citée ci-dessus.

Risque sismique :

A compter du 1 mai 2011, les communes concernées par le risque sismique ont reçu une information sur la nouvelle réglementation sismique applicable aux bâtiments. La commune d'Augignac est classée en zone de sismicité 2 correspondant à un aléa faible.

Rédiger un chapitre sur ce risque.

Étant donné qu'il s'agit d'une révision de carte communale, il serait bon de faire un bilan exhaustif de la carte communale actuellement opposable. De manière classique les secteurs urbanisés depuis l'approbation sont en règle générale mis en évidence dans le rapport de présentation. De manière plus riches, une étude plus poussée permettrait de comprendre d'une part comment l'urbanisation s'est organisée et quels ont été les points de dysfonctionnements du document actuelle. Fort de cette étude, la révision du document d'urbanisme pourrait en prendre compte pour aboutir à un document plus en adéquation avec les besoins de la commune.

Le rapport de présentation doit faire état des prévisions de développement démographique. Les prévisions de développement économique doivent être plus précises notamment avec l'ajout d'un échéancier. Pour être plus complet, il serait judicieux d'y faire paraître les activités qui vont aussi s'arrêter.

Page 7 : le territoire d'étude est défini par six communes alors que dans le reste du rapport, il y a des données pour la communauté entière (six communes précédemment évoquées plus Piégut Pluviers) voir pour les communautés de communes des Villages du Haut Périgord et du Périgord Vert Granitique. Il convient, d'harmoniser le territoire d'étude.

Page 53 : Les besoins en terme de surface constructible sont évalués à 24 ha alors que page 55 le tableau récapitulatif des surfaces disponibles dans le plan de zonage présente un total de 40 ha.

Dans les justificatifs, des modifications des zones, on retrouve souvent un souhait de la municipalité. La compétence en matière de document d'urbanisme est intercommunale. Les choix en matière d'urbanisme doivent être initiés par cet établissement et non pas la municipalité.

Le plan de zonage :

Lieu-dit **La Tavernerie** : Compte tenu de la déficience des réseaux, cette zone U est à supprimer. Si la collectivité souhaite la maintenir, alors elle devra par l'intermédiaire du rapport de présentation s'engager sur un échéancier des travaux à réaliser pour renforcer les réseaux.

Lieu-dit **Lapeyre** : L'extension demandée doit s'arrêter au bâti existant parcelle 693 afin de limiter le développement linéaire de l'urbanisation. En outre, le rapport de présentation devra être modifié pour tenir compte du nouveau zonage. Ce dernier faisant état d'une déficience des réseaux, devra être complété par un prévisionnel des travaux à réaliser par la collectivité pour palier ce problème.

Lieu-dit **Les Benetières** : Compte tenu de la déficience des réseaux, cette zone U est à supprimer. Si la collectivité souhaite la maintenir, alors elle devra par l'intermédiaire du rapport de présentation s'engager sur un échéancier des travaux à réaliser pour renforcer les réseaux.

Lieu-dit **Puybegout** : L'extension proposée au sud (1707, 1224) doit se limiter afin de ne pas favoriser l'émergence de dents creuses difficiles ensuite à combler.

Lieu-dit **Le Fromentaud** : L'extension proposée va engendrer une urbanisation linéaire le long de la voie communale n°207. Un tel développement n'est pas souhaitable car il est consommateur en terme de réseaux, de déplacement, et d'espace ce qui n'est pas conforme avec les articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, cette zone contient encore des surfaces constructibles qu'il convient de combler avant de l'étendre. Compte tenu de la présence de l'habitation sur la parcelle 1336, l'extension pourra être envisagée jusqu'à cette dernière.

Lieu-dit **La Rochefoulée** : Compte tenu de la déficience des réseaux, cette zone U est à supprimer. Si la collectivité souhaite la maintenir, alors elle devra par l'intermédiaire du rapport de présentation s'engager sur un échéancier des travaux à réaliser pour renforcer les réseaux.

Lieu-dit **Les Bregères** : L'extension proposée contient une zone humide qu'il convient de préserver. Elle se trouve sur les parcelles 755 et 756.

Lieu-dit **Terres du point du Jour** : Certaines parcelles ne sont pas desservies par la voirie. La collectivité devra s'engager à assurer cette desserte. En outre, pour des raisons de sécurité, il n'est pas souhaitable d'autoriser de nouveaux accès le long de la RD 675. Enfin, les réseaux doivent aussi être en capacité suffisante. Si ce n'est pas le cas, la collectivité doit s'engager à les renforcer.

Lieu-dit **Étang du Merle** : Il est à rappeler que ce secteur devra être accessible en permanence par les engins de secours. La défense incendie devra être impérativement créée avant la l'exploitation du site.

Lieu-dit **Moulin de Lapeyre** : La collectivité doit s'engager sur un échéancier concernant les réseaux à renforcer ou à créer. Enfin, je rappelle que ce projet se situe sur la ZNIEFF Vallées du réseau hydrographique du Bandiat qu'il convient de protéger. Dans ce contexte, il conviendrait d'agrémenter le rapport de présentation avec un avis technique (de la part du SIDE de Nontron) quant à la faisabilité de l'assainissement autonome pour le projet.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Chargé de mission planification

Bertrand Bassang





Service : Santé-Environnement
Dossier suivi par : Mme Maryse LASJUILIARIAS
Téléphone : 05 53 03 11 03
Fax : 05 53 09 54 97
Courriel : ars-dl24-sante-environnement@ars.sante.fr

Monsieur le président
de la Communauté de Communes
Périgord Vert Granitique
Le bourg

24360 BUSSIERE BADIL

Périgueux, le 26 janvier 2012

OBJET : **Communes de AUGIGNAC, CHAMPNIERS-REILHAC,
SAINT-BARTHELEMY DE BUSSIERE, SAINT-ESTEPHE.**
RÉF. : Votre transmission du 19 décembre 2011.

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis, pour étude avant les réunions prévues les 8 et 9 février prochain, les projets de révision des cartes communales pour les communes citées en objet.

Vous voudrez bien trouver ci-après les observations qu'appellent de ma part les dossiers :

↳ **Commune d'Augignac**

✓ le rapport de présentation doit indiquer la provenance de l'eau d'alimentation et préciser si la commune est concernée par des périmètres de protection de captage ;

✓ la carte du zonage d'assainissement doit faire partie du rapport et mentionner l'emplacement de la station d'épuration ;

✓ page 50 du rapport, un camping et un centre de vacances sont cités ; ils ne sont pas identifiés sur le plan de zonage. Qu'en est-il ?

✓ en ce qui concerne le zonage, je note que l'actuelle zone UY des Terres du Point du Jour rebaptisée UA s'étend en direction des zones U de Puybégout et de Fromentaud, elles-mêmes étendues. Cette disposition n'est pas acceptable. Il convient de rappeler que les zones UY ou UA sont des zones incompatibles avec les zones d'habitat et qu'à ce titre, elles doivent en être éloignées, à cause des activités qui y sont pratiquées et des nuisances qui peuvent en découler. Un compromis devra être trouvé par la Commune de telle sorte que ne soit englobé que le bâti existant en zone U sans possibilité de nouvelles constructions (retrait, en particulier des parcelles 784, 923 et 1926).

D'autre part, une zone UT est créée au Moulin de Lapeyre, en lien avec la Commune voisine de Saint-Estèphe. Il est indiqué que le réseau d'adduction d'eau potable est inexistant. Il est bien entendu que le projet ne pourra se réaliser que si les bâtiments peuvent être raccordés au réseau public d'adduction d'eau potable et si l'assainissement non collectif est réalisable dans des conditions réglementaires.

↳ Commune de Champniers-Reilhac

✓ le rapport de présentation doit indiquer la provenance de l'eau d'alimentation et préciser si la commune est concernée par des périmètres de protection de captage ;

✓ la carte de zonage d'assainissement doit faire partie du rapport et doit mentionner l'emplacement de la station d'épuration. Par ailleurs, à la page 45, un paragraphe expose que les villages de Reilhac et de la Chabroulie sont dans une situation irrégulière en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, ce qui crée de la pollution. Ce paragraphe doit être complété. Il doit être indiqué quelles sont les mesures envisagées pour pallier à ces rejets délictueux. Où en est le diagnostic des installations individuelles réalisé par le SPANC, indépendamment du pouvoir de police du Maire ?

✓ en ce qui concerne le zonage, je ne suis pas favorable pour inclure en zone U la parcelle n° 428 à l'Est qui supporte une activité de tailleur de pierre ainsi que la parcelle 437 et une partie de la 438 (nuisances sonores, poussières, ...). Au bourg Nord, zone de la Chapelle, la partie touchant la zone humide paraît vraiment inapte à l'assainissement non collectif. A mon sens, elle devrait être retirée. Il conviendra de se rapprocher du SPANC.

Au Grand Puy, une zone UA est créée qui jouxte une zone U. Cette zone UA contient des bâtiments habités. Des précisions devront être apportées et des modifications éventuellement apportées, afin d'anticiper les conflits d'usage.

La zone U de la Chapaudie est étendue pour permettre le développement d'un centre équestre. Une telle activité ne peut pas s'implanter en zone urbaine. Bien au contraire, un éloignement suffisant (50 m minimum) doit être respecté entre les limites des zones U et les installations renfermant des chevaux.

↳ Commune de Saint-Barthélémy de Bussière

✓ mêmes remarques que précédemment en ce qui concerne les éléments devant figurer dans le rapport de présentation concernant l'origine de l'eau, le zonage d'assainissement et l'emplacement des futures stations d'épuration ;

✓ page 52 du rapport, il est cité « un camping privé de 50 places ». Celui-ci n'est pas identifié sur le plan graphique ; qu'en est-il ?

✓ en ce qui concerne le zonage, je note qu'il est créé une zone UAE dans le but de permettre la création d'un centre de convalescence pour chevaux. Celui-ci, de même que le manège devront se situer à 50 m minimum des bâtiments d'habitation situés au Mas.

D'autre part, la nouvelle zone du Genet Sud-Graffeuil, destinée à « soutenir le golf » a été zonée en UA. Si elle est plutôt axée sur le tourisme ou les loisirs, cette dénomination semble inadaptée.

Enfin, les parcelles rajoutées à Beaulieu-Ouest paraissent peu propices à la construction et à l'assainissement non collectif (dôme rocheaux) de même que certaines parcelles rajoutées à Villechalane Sud, boisées, pentues où le rocher est apparent.

↳ Commune de Saint-Estèphe

✓ comme pour les communes précédentes, les paragraphes relatifs à l'eau et à l'assainissement devront être étoffés ;

✓ page 40, une phrase me laisse interrogative : « aucun logement classé insalubre sur la Commune ». Pourquoi ce détail, alors que justement, deux logements ont

fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, l'un en 2002 abrogé en 2004 et l'autre en 2003 concluant à une insalubrité irrémédiable ;

✓ dans le rapport de présentation, il n'est jamais fait état du camping situé près du Grand Etang ; il n'est d'ailleurs pas représenté sur le document graphique. En revanche, il est annoncé un projet de PRL comprenant 42 HLL et 85 places de camping. Où se situe-t-il ? De même, le projet d'accueil touristique de Villepradeau n'apparaît pas sur le plan de zonage ;

✓ en ce qui concerne les modifications apportées aux zones U, celle concernant le village de Seguinard incluant partie des parcelles 360 et 361 ne peut pas être acceptée ; ces parcelles sont occupées par un étang ;

✓ une zone UT est créée à Fixard pour permettre l'implantation de 4 bungalows. Il convient de rappeler que l'implantation de bungalows ne peut se faire que dans une structure touristique reconnue (P.R.L., camping).

Enfin, j'aurais trois remarques d'ordre général :

- dans chaque rapport, dans l'introduction page 6, il est dit que « la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique compte 7 communes », mais seulement 6 sont citées ;
- dans chaque rapport, au paragraphe 2.5.3 sur les risques, il est fait référence à un arrêté préfectoral classant le département en zone à risque d'exposition au plomb. Ce paragraphe doit être supprimé, l'arrêté étant caduc depuis la parution du décret du 25 avril 2006 modifiant les articles R.1334-1 à R.1334-13 du Code de la Santé Publique ;
- dans chaque rapport, il est indiqué au paragraphe 3.4.3 "les réseaux", que les communes ne disposent pas de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome. Il serait tout à fait intéressant, voire indispensable, de rappeler le rôle du SPANC en la matière et de faire ressortir qu'il a été tenu compte de ce critère afin de définir les zones U.

Enfin, je vous informe qu'aucun agent de mon service ne pourra être présent aux réunions du 8 février prochain et qu'il y a encore incertitude pour le 9 février.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

P/La Directrice de la Délégation Territoriale
Départementale,
L'Ingénieur Sanitaire



Jean-Claude Fröchen

Copie transmise à : Direction Départementale des Territoires
Service de l'Etat
A l'attention de Bertrand BASSANG
Le puy David

24300 SAINT MARTIAL DE VALETTE

Avis STAP concernant la révision des cartes communales de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique :

Commune d'Augignac :

Le projet de révision de la carte communale ne prévoit pas de modification du zonage de constructibilité dans l'espace protégé que constitue le site inscrit du « château de Leyguras ». Cependant, la zone U située au lieudit « Les Chadauds » en est très proche.

Lors de la précédente révision (2008), le retrait des trois parcelles situées au sud du hameau près du carrefour avait été évoqué, ceci afin de limiter l'impact paysager que pourraient avoir à cet endroit des constructions de type pavillonnaire.

Le document avait, à l'époque, été validé, en demandant que les parcelles soient retirées à la prochaine révision si aucun projet n'y voyait le jour.

A l'heure actuelle, elle ne sont toujours pas bâties et sous réserve de l'absence de certificat d'urbanisme ouvrant des droits sur ces parcelles, je souhaite qu'elles soient retirées du projet de zonage.

(Référence des parcelles : 1439, 1807, 1399)

Commune de Bussière-Badil :

La zone U s'étendant au sud est du bourg ne présente pas de covisibilité importante avec l'église classée. Elle n'est pas de nature à porter atteinte à l'espace protégé.

Commune de Champniers-Reilhac :

Le projet de révision de la carte communale ne prévoit pas de modification du zonage de constructibilité dans l'espace protégé que constitue le site inscrit.

La micro-zone U existante à Reilhac ne me semble offrir que peu de potentiel en terme de construction nouvelle. Il serait donc judicieux de la retirer du projet de zonage afin que le hameau conserve sa structure existante dans laquelle l'irruption de constructions neuves, par le biais d'un re-découpage parcellaire serait dommageable.

Commune de Busseroles :

– La zone U du bourg est constituée de grandes entités parcellaire (pour certaines boisées) et peu bâties. Il conviendrait de privilégier le développement de la parcelle AB 236 par un projet d'aménagement global permettant de desservir le cœur de l'îlot (et prenant en compte les questions de voirie et de connexion avec le bourg).

– Au contraire, les parcelles 216, 217, 220 gagneraient à être pour l'instant préservées d'un développement urbain, qui, dans le cadre d'une carte communale, pourraient rendre inaccessible et « geler » le cœur d'un îlot de grande superficie (potentiel de développement futur pour le bourg).

– La zone Ua existante accueille à l'heure actuelle une activité de minoterie industrielle située en fond de vallée. Le développement de la zone sur l'ensemble des terrains délimités par le cours d'eau et le chemin rural n'est pas souhaitable en terme de préservation du paysage naturel. Ici aussi, la création d'une esquisse d'aménagement prenant en compte la problématique paysagère et délimitant finement les limites de la zone est nécessaire.

– En l'absence de projets précis ou de certificats d'urbanisme en cours de validité, le retrait de la zone constructible située à l'entrée sud-est du bourg (dans le virage) et présentant avec le monument protégé un caractère de covisibilité serait une bonne évolution pour la carte communale. Cette entrée du bourg conserve de bonne qualité paysagères (présence du manoir au lieu-dit les Jonc, découverte de la silhouette du bourg à la sortie de la courbe).

– au lieudit « Le Villard » (limitrophe du site inscrit de l'Etang de Grolhier) il serait souhaitable de limiter la zone U à une bande de constructibilité plus étroite sur les parcelles 639 plus partie de la 638 (limitée à l'implantation du bâti ancien de l'autre côté de la voie). Les parcelles 618 et 619 très exposées dans le paysage devront être retirées du fait de l'impact très négatif qu'auraient à cet endroit des constructions pavillonnaires.

Commune de Saint-Estèphe :

– La parcelle N° 677 (située derrière l'église) fait aujourd'hui partie du site classé du Roc Branlant. Son retrait de la zone constructible est une nécessité, tant l'implantation d'une construction neuve à cet emplacement serait de nature à porter atteinte à l'espace protégé.

– La longue zone U existante située entre le site classé du « Roc Branlant » et le lotissement des Graulières va aboutir à une jonction peu satisfaisante entre le hameau ancien du Briodet et l'approche du site classé du grand étang. Jusqu'à présent, seule la partie est de la voie était bâtie. Les constructions sur la partie ouest, en surplomb, seront plus impactantes visuellement (la maison la plus récente en est un exemple). Il serait judicieux de limiter cette zone, afin d'assurer une rupture, aux endroits les plus exposés.

– Le hameau de « Seguinaud » présente les caractéristiques d'un hameau ancien traditionnel. Le développement d'un zonage « U » le long de plusieurs de ses accès est n'est pas satisfaisant. Ce zonage gagnerait à être limité au sud (au moins la dernière parcelles, les autres étant en partie bâties), ainsi que sur les parcelles 360 et 361 à l'entrée ouest du village.

Commune de Saint Barthélémy de Bussières :

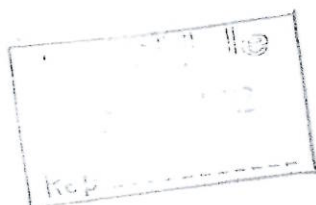
– La zone U du bourg présente une découpe complexe du fait de la topographie du lieu. Le bourg ancien est couvert par un site inscrit présentant selon l'atlas des sites « un intérêt fort ». Il conviendra donc de le préserver, en limitant notamment la zone U existante à l'est du bourg, en surplomb de la D112 (parcelles 115, 116, 187, 188, 189, 237, 226). Ces espaces, bien que ne faisant pas tous partie du site inscrit, entretiennent avec le bourg un lien paysager évident (murets de pierres, découpage parcellaire) incompatible avec l'irruption éventuelle de constructions neuves.

– Par ailleurs, les parcelles 215, 216 et 217 situées au sud du bourg en bordure mais en surplomb de la D112 (boisées) participent à l'environnement paysager du village. Leur maintien

**Pôle Environnement
et territoire**

Tél. 05 53 45 47 50

Siège Social
Boulevard des Saveurs
Cré@Vallée Nord
Coulounieix-Chamiers
Adresse postale
CS 10250
24060 PERIGUEUX CEDEX 9
Tél. : 05 53 35 88 88
Fax : 05 53 53 43 13
accueil@dordogne.chambagri.fr



**Monsieur le Président
Communauté de Communes du Périgord
Vert Granitique
Le bourg
24360 BUSSIÈRE BADIL**

Coulounieix-Chamiers, le 30 janvier 2012

Objet : Révision de la carte communale de **AUGIGNAC**

Dossier suivi par Régis ANDRE

Copie à :

Marielle CHAUME : DDT-SUHC

Bertrand BASSANG: UT-NONTRON

Thierry JULLIEN : DDT-SCAT

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis, pour avis, le projet de révision de la carte communale de AUGIGNAC et nous vous en remercions.

Après étude de ce dossier par le Pôle Environnement et Territoire et selon des critères techniques d'analyse, nous vous faisons part des observations suivantes :

- ✕ A « **LE BOURG** », la présence d'un bâtiment d'élevage sur la parcelle n° 399 (logement d'une dizaine de bovins) n'a pas été pris en compte sur le document de zonage. Il est demandé de respecter le périmètre de protection de ce bâtiment afin d'éviter tous conflits de voisinage. Il en est de même pour un bâtiment logeant quelques bovins au sud de la parcelle n° 123.

La partie de parcelle n° 491 se situe en zone humide (présence d'un puits) et fait partie d'un espace agricole nécessaire à la pâture du troupeau de bovins. A reclasser en zone naturelle.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Le/Président,

J.-P. RAYNAUD.

La Coquille, le 9 mars 2012

Monsieur le Maire
Gilles Brudieux
24 300 Augignac

LE PRESIDENT

nos réf. BV/ML/ 12-02

Objet : Avis pour la révision de la carte communale

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision des cartes communales de l'intercommunalité du Pays Vert Granitique, le Parc naturel régional a été sollicité en tant que Personne Publique Associée (PPA) à participer à la réunion du 1^{er} mars 2012, et je vous en remercie chaleureusement. Comme convenu alors, je souhaite vous faire part des avis concernant la révision du document d'urbanisme de votre commune.

Les remarques ne portent que sur le diagnostic, compte tenu des échanges fructueux que nous avons eu lors des réunions, qui nous ont permis un travail intéressant ne nécessitant pas de remarques importantes de notre part.

Remarques concernant le diagnostic

Sommaire

Augignac en quelques chiffres

- ✓ La mise à jour des données démographiques doit être réalisée : l'INSEE annonce 831 habitants en 2009.

1^{ere} partie

2/ Etat initial de l'environnement

- ✓ L'argumentaire concernant la prise en compte de la Charte du PnrPL est souvent maladroit. Il serait judicieux de reformuler les paragraphes dans le but de montrer que le PnrPL est présent pour garantir une qualité de vie et de milieux, et que les communes adhérentes qui suivent, de fait, les orientations de la Charte, ont un retour individuel et collectif.
- ✓ Nous souhaiterions que la notion de corridors écologiques soit plus développée en réponse à la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE, juillet 2010) et des travaux menés actuellement par la Fédération Nationale des Parcs Naturels Régionaux en faveur d'une prise en compte de la biodiversité dans les documents d'urbanisme. Ce respect des corridors écologiques peut se retranscrire dans les plans de zonage par une zone tampon à utiliser entre les zones urbanisées et les zones d'intérêt écologique fort.

- ✓ Il aurait été intéressant d'avoir des zooms à l'échelle des communes plus développés.

2.1.2 / La géologie

Le volet géologique contient des erreurs. Les remarques qui suivent sont relatives à la page 9 et nécessitent une nouvelle rédaction:

- ✓ Le Plateau de Millevaches est éloigné de la Dordogne....il serait souhaitable de l'enlever.
- ✓ Le Bandiat n'explique pas la présence des roches sédimentaires
- ✓ Les formes de types dolines, gouffres ne se situent jamais en terrain granitique, mais sont spécifiques aux roches sédimentaires de type calcaire. Les formes de type chaos granitique sont-elles spécifiques des roches cristallines. Il serait intéressant de reprendre cette partie sur l'érosion chimique qui agit différemment sur les roches sédimentaires et cristallines et induit donc des paysages variés.

2.1.3 / L'hydrologie

- ✓ Les plans d'eau n'ont pas une origine naturelle. Ils sont anthropiques. Et ont de fortes incidences négatives sur les continuums écologiques de type aquatique. Risques sanitaires et enjeux de santé publique (ex : cyanobactérie)

2.1.5 / Paysages diversifiés

- ✓ Une maladresse dans la formulation des 3 entités paysagères devrait être corrigée. En effet, ce sont plus les types d'activités socio et éco qui sont mentionnées, plutôt que des paysages.
- ✓ Les qualités des sites et de l'environnement..
- ✓ Rappeler l'origine artificielle des étangs et la politique nationale d'effacement des ouvrages sur les cours d'eau.
- ✓ Analyse et enjeux : Les zones humides doivent être présentées de façon positive : apport à la collectivité, biodiversité. Et donc à respecter par rapport à l'urbanisation. Le PnrPL se propose de fournir un petit texte qui peut être incorporé dans la partie du diagnostic environnemental.

2.2.1 : Le développement urbain

- ✓ Quel est le lien entre le sol granitique et la dégradation des routes ? Ne serait-ce pas plutôt le climat, le type de trafic, le matériel roulant..... ?

2.2.2 Typologie du tissu urbain

- ✓ L'habitat isolé : Il apparait des incohérences et des redites dans la rédaction du paragraphe sur l'habitat isolé. Il serait judicieux de le reformuler.
- ✓ Le bâti agricole : Puisque l'agriculture est mentionnée comme une activité importante, mettre des ratios et des nuances. L'importance est-elle quantitative (nombre d'actifs, nombre d'exploitations, importance surface de la SAU, retombées économiques) ou qualitative (maintien d'un paysage « travaillé »....). Les arguments sont amenés en page 34....
- ✓ Finalement, le diagnostic correspondant à Augignac ne compte que la 15aine de ligne en page 15. Peut-être aurait-il été souhaitable de réaliser une cartographie à l'échelle de la commune, avec un recensement des différentes typologies urbaines connues.

2.3.1 / Patrimoine naturel

- ✓ La DIREN = La DREAL
- ✓ Noter la présence de la moule perlière en amont du Bandiat: le PnrPL peut fournir un petit texte et/ou une documentation.
- ✓ Il serait souhaitable de préciser la date de la charte utilisée dans le présent document. En effet, certaines données ne sont pas à jour étant donné que ce diagnostic semble s'appuyer sur l'ancienne charte du PnrPL. Le site classé du Roc Branlant a été modifié en 2011 : il est fourni en annexe. (Roc Branlant)
- ✓ Il apparaît des maladresses dans la rédaction « souplesse dans la mise en place » et « Néanmoins, elle est inscrite ». Le PnrPL souhaite que le diagnostic mette en avant l'intérêt collectif de préserver et de gérer des espaces dans le but de garantir une biodiversité et des richesses architecturale et paysagère. L'adhésion de la commune au PnrPL ne doit pas être notifiée comme étant un frein à la vie communale et l'intercommunalité. Au contraire, la commune bénéficie des services rendus à la collectivité en suivant les orientations de la Charte d'août 2011 du PnrPL.

3/ Cadrage

- ✓ Il semble y avoir des erreurs dans les chiffres démographiques.

3.2.1 /L'agriculture

- ✓ Page 31 : « Les autres types de culture qui connaissent un recul » : peut-être le diagnostic pourrait mentionner les types de cultures
- ✓ Si un inventaire agricole a été réalisé sur la commune, il serait intéressant de le spécifier afin de s'assurer que les limites de réciprocité sont bien respectées dans le zonage.

3.4.3/ Les réseaux

- ✓ Les données relatives à l'assainissement sont différentes dans un même paragraphe. Il serait intéressant de faire les ajustements, et d'enlever les redites.

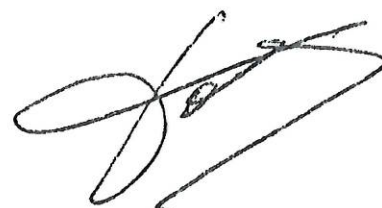
4 / Synthèse

- ✓ Une erreur s'est glissée dans le tableau Organisation urbaine : les 7 communes sont devenues 6
- ✓ Il est décevant que les enjeux à l'échelle communale et notamment les besoins de 8 maisons ne soient pas plus mis en exergue. Il serait intéressant que ces perspectives de développement soient plus lisibles, voire un peu plus argumentées, afin que les habitants et lecteurs puissent comprendre les orientations suivies pour la réalisation du zonage.
- ✓ La carte de synthèse du diagnostic mériterait d'être en format A3.

Remarques concernant les plans de zonage

A la lecture des plans de zonage, il apparaît que certaines zones ouvertes à l'urbanisation favorisent le développement linéaire, et soient donc contraires aux exigences de la loi SRU 2000 et UH de 2003. Or, en réalité, cela est dû aux plans cadastraux qui ne sont pas à jour. Il semble donc souhaitable que les maisons nouvelles soient notifiées pour éviter des erreurs de lecture.

Je vous remercie de nous avoir associé à la révision de votre carte communale, et vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA DORDOGNE

Direction départementale
des territoires

Commission départementale de consommation des espaces
agricoles

Céline DELRIEUX

Périgueux le 5 juillet 2012

Le préfet de la Dordogne

à

Monsieur le président
Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique
Le Bourg
24360 Bussière-Badil

Sous-couvert de Monsieur le sous-préfet de Nontron



Objet : Avis de la commission départementale des espaces agricoles du 4 juillet 2012

Conformément aux dispositions de l'article 51 de la LMPA (loi de modernisation de la pêche et de l'agriculture) du 27 juillet 2010, vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA) sur le dossier du projet de révision des cartes communales de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique.

Six communes ont été soumises à l'avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles le 04 juillet 2012 :

1. Commune : Augignac
2. Commune : Busserolles
3. Commune : Bussières-Badil
4. Commune : Champniers-Reilhac
5. Commune : Saint-Barthélemy-de-Bussières
6. Commune : Saint-Estèphe

Pour l'ensemble des six communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique, la CDCEA note les efforts de réduction de zones U, en particulier sur les espaces agricoles. Elle attire l'attention de la Communauté de Communes sur le fait que les surfaces disponibles pour la construction, présentées dans les documents transmis, sont toujours supérieures aux besoins calculés, et pour plusieurs communes de plus de deux fois. La commission recommande donc à la Communauté de Communes de poursuivre sa réflexion de façon plus approfondie sur l'adéquation entre les besoins et l'ouverture à l'urbanisation, ceci devant conduire à limiter la disparition de terres agricoles.

Lors de sa séance du 4 juillet 2012, la commission a émis les avis suivants :

Commune : Augignac

Zone 1 – Maine du Bost : surface totale de la zone 2,72 ha, surface disponible pour la construction 1,08 ha.

La zone s'étend vers le nord-est en impactant un vaste îlot agricole. Des possibilités de constructions existent encore sur le secteur. La commission émet un avis défavorable.

Zone 2 – Le Bourg : surface totale de la zone 51,34 ha, surface disponible pour la construction 10,43 ha.

L'extension au sud concerne un nouveau lot à construire dans le prolongement du bourg. Les extensions proposées vers le nord du bourg se situent dans des espaces agricoles et naturels. De nombreuses possibilités de constructions existent plus proches du centre du bourg, impactant déjà des espaces agricoles. La commission émet donc un avis défavorable sur les extensions projetées.

Zone 3 – Puybegout : surface totale de la zone 10,44 ha, surface disponible pour la construction 3,38 ha.
La commission émet un avis favorable.

Zone 4 – Lapeyre : surface totale de la zone 10,60 ha, surface disponible pour la construction 3,33 ha.
Autour du hameau, les espaces libres pour les constructions en zone U sont encore importants y compris sur des espaces cultivés. L'extension projetée impacte fortement les espaces agricoles. La commission émet un avis défavorable.

Zone 5 – Le Fromentaud : surface totale de la zone 5,84 ha, surface disponible pour la construction 2,74 ha.
La zone comporte encore des surfaces disponibles et importantes pour la construction, incluant des parcelles cultivées. L'extension au sud soumise à l'avis de la commission concerne des parcelles agricoles. La commission émet donc un avis défavorable.

Zone 6 – Terre du Point du Jour – zone UA : surface totale de la zone 10,24 ha, surface disponible pour la construction 7,49 ha dont surface agricole impactée 2,24 ha.
L'extension projetée correspond à une importante surface agricole. Dans l'état actuel des éléments fournis (peu de justification économique) et compte-tenu de l'existence de disponible dans la zone actuelle, la commission émet un avis défavorable.

--ooOOoo--

Commune : **Busserolles**

Zone 1 – Ludieras : surface totale de la zone 2,24 ha, surface disponible pour la construction 0,73 ha.
La commission émet un avis favorable.

Zone 2 – Chez Gauchou : surface totale de la zone 1,19 ha, surface disponible pour la construction 0,19 ha.
Le développement de ce hameau se fait dans un environnement très agricole. La commission émet un avis défavorable.

Zone 3 – Le Villard : surface totale de la zone 0,75 ha, surface disponible pour la construction 0,22 ha dont surface agricole impactée 0,22 ha.
Le développement de ce hameau se fait dans un environnement très agricole. La commission émet un avis défavorable.

Zone 4 – Le Baradis du Bournac : surface totale de la zone 0,27 ha, surface disponible pour la construction 0,15 ha.
La zone créée autour d'un bâti avec une possibilité de construction se situe en amorce d'un vaste espace agricole qu'il convient de préserver. La commission émet un avis défavorable.

Zone 5 – L'étang de la Gane – zone UA : surface totale de la zone 2,47 ha, surface disponible pour la construction 2,47 ha.
Cette zone d'activité est prévue sur un îlot agricole de près de 3 ha. Le choix de cet emplacement au regard de l'impact agricole n'est pas présenté dans le dossier qui a été transmis à la commission. La commission émet un avis défavorable.

--ooOOoo--

Commune : **Bussières-Badil**

Les membres de la commission ont pris connaissance de la réduction des zones U au profit des zones agricoles à La Croix de chez Jean Faure, ce qui est positif.

Zone 1 – Les Petits Bois : surface totale de la zone 1,62 ha, surface disponible pour la construction 0,47 ha.
L'extension au nord-est du hameau se fait vers un secteur à dominante agricole. Le développement entame l'espace agricole. La commission émet un avis défavorable.

Zone 2 – Les Bardes : surface totale de la zone 4,30 ha, surface disponible pour la construction 1,42 ha.

Des parcelles agricoles sont encore disponibles pour la construction dans le zonage existant. Considérant l'impact sur l'activité agricole au-delà de la consommation d'espace, la commission émet un avis défavorable sur l'extension au sud.

Zone 3 – Les Tuilières Basses : surface totale de la zone 3,83 ha, surface disponible pour la construction 1,54 ha.

La modification de la zone amène l'urbanisation au sud du hameau en entamant un espace agricole restant jusqu'à un bâti. Cette zone de près de 4 hectares n'a pas connu de récente construction malgré des parcelles disponibles. La commission émet un avis défavorable.

--ooOOoo--

Commune : **Champniers Reilhac**

Les membres de la commission ont pris connaissance de la réduction des zones U au profit des zones agricoles au Bourg, ce qui est positif.

Zone 1 – La Chieze : surface totale de la zone 2,16 ha, surface disponible pour la construction 1,16 ha.

Le développement de ce petit hameau est envisagé en ajoutant une surface de près de 1 hectare tourné vers les espaces agricoles (vaste parcelle). La commission émet un avis défavorable.

Zone 2 – Le Bourg : surface totale de la zone 24,71 ha, surface disponible pour la construction 8,15 ha.

La commission émet un avis favorable en demandant le retrait de la parcelle 436 (au sud) qui conforterait au détriment des espaces agricoles une zone dans laquelle il existe encore des possibilités de construction sur ce secteur prises sur des parcelles cultivées.

Zone 3 – Le Puy : surface totale de la zone 1,54 ha, surface disponible pour la construction, 0,33 ha
La commission émet un avis favorable.

Zone 4 – La Chapaudie :

La commission émet un avis favorable pour l'ensemble de la zone avec la distinction proposée en U et Ut qui conduit à reconnaître pour cette dernière un projet strictement agro-touristique (Ut).

Zone 5 – Les Caureix : surface totale de la zone 1,46 ha, surface disponible pour la construction 0,30 ha.

Cette zone, située dans un environnement agricole marqué, apparaît en outre isolée. La commission émet un avis défavorable.

Zone 6 – Vigne Redonde : surface totale de la zone 2,37 ha, surface disponible pour la construction 0,95 ha.

Le secteur est étendu à l'ouest impactant les espaces agricoles, dans un vaste ensemble d'intérêt économique. La commission émet un avis défavorable.

Zone 7 – Grande Pièce – zone UA : surface totale de la zone 0,57 ha, surface disponible pour la construction 0,37 ha.

Peu d'éléments sont fournis à l'appui du dossier transmis pour justifier de cette ouverture à l'urbanisation dans un environnement agricole. La commission émet de ce fait un avis défavorable.

--ooOOoo--

Commune : **Saint-Barthélémy-de-Bussières**

Zone 1 – Villemercier Ouest : surface totale de la zone 3,68 ha, surface disponible pour la construction 1,85 ha.

Les parcelles près des bâtiments sont encore disponibles à la construction. L'extension au sud impacte une activité de maraîchage. La commission émet un avis défavorable.

Zone 2 – Rebeyrat : surface totale de la zone 1,11 ha, surface disponible pour la construction 0,25 ha.
Cette extension mesurée prend néanmoins sur un ensemble agricole et conduit la commission à émettre un avis défavorable.

Zone 3 – Villechalane : surface totale de la zone 12,89 ha, surface disponible pour la construction 5,64 ha.
Des possibilités de constructions sont encore possibles proches du bourg. Cette extension constitue une incursion dans un espace agricole et naturel assez éloigné de l'urbanisation existante. La commission émet un avis défavorable.

Zone 4 – Grafeuil/Genet sud - zone UT : surface totale de la zone 1,43 ha, surface disponible pour la construction 1,04 ha.
La commission émet un avis favorable pour ce projet strictement touristique (zone Ut).

Zone 5 – Le Genet – zone UA : surface totale de la zone 3,11 ha, surface disponible pour la construction 2,06 ha.
La commission émet un avis favorable.

--ooOOoo--

Commune : **Saint-Estèphe**

Zone 1 – Puycharnaud - zone U : surface totale de la zone 2,77 ha, surface disponible pour la construction 1,84 ha.

zone UE : surface totale de la zone 0,69 ha, surface disponible pour la construction 0,69 ha.

La commission émet un avis favorable pour l'ouverture à l'urbanisation permettant la réalisation du projet tel que présenté dans le rapport de présentation.

Zone 2 – Le Moulin de Lapeyre – zone UTA : surface totale de la zone 1,19 ha, surface disponible pour la construction 1,07 ha.

La commission émet un avis favorable pour un projet strictement touristique tel que décrit dans le rapport de présentation.

--ooOOoo--

Il est à noter que la délibération d'approbation du dossier devra viser le présent avis.

Le préfet,

Pour le Préfet de la Dordogne
et par délégation,
Le Sous-Préfet de Bergerac


Bernard POUGET



PRÉFET DE LA DORDOGNE



Direction départementale
des territoires
Secrétariat CDCEA - Céline DELRIEUX
mél : celine.delrieux@dordogne.gouv.fr

Périgueux, le **21 JUIN 2012**

Le préfet de la Dordogne

à

Mesdames et Messieurs les maires
du département de la Dordogne

En communication à :

- M. le sous-préfet de Bergerac
- Mme la sous-préfète de Sarlat
- M. le sous-préfet de Nontron

Objet : Avis émis par la CDCEA

Depuis le mois de juillet 2011, la commission départementale des espaces agricoles (CDCEA), créée en application de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, rend un avis sur l'inscription de terres agricoles en zone urbanisable des cartes communales et des PLU. L'objectif du législateur était de mieux maîtriser la consommation des espaces agricoles, notamment au profit de l'urbanisation, jugée globalement trop importante en France.

Les avis motivés sur la mutation de ces espaces sont rendus à partir de plusieurs critères : besoin de terrains constructibles au regard de la croissance de la commune, proximité des zones déjà urbanisées, des réseaux, terres situées dans un ensemble exploité ou exploitable, terres faisant l'objet d'une déclaration au titre des aides de la politique agricole commune (PAC). Ce dernier critère peut poser un problème particulier dès lors qu'il est interprété de manière très restrictive. Sa première vocation est de confirmer le caractère agricole des parcelles concernées. Il ne peut justifier à lui seul le refus de classement en terrain constructible d'une parcelle. De même, l'absence de déclaration à la PAC ne suffit pas à ôter toute valeur agricole aux terres concernées.


Il apparaît cependant que certains propriétaires exigeraient que des terres, exploitées à titre précaire sans bail, ne fassent pas l'objet de déclaration PAC afin de ne pas obérer un éventuel changement de destination de leur propriété. Il convient de rappeler qu'il appartient au seul exploitant de déclarer les parcelles qu'il exploite à la PAC. Cette déclaration est renouvelée chaque année et une terre même urbanisable peut être déclarée tant que sa vocation agricole est maintenue. De plus, un agriculteur ne doit pas procéder à une sous-déclaration de surface qu'il continue à cultiver. Enfin, de tels procédés pourraient amener certains agriculteurs à faire reconnaître par la justice l'existence d'un bail de fait, créant ainsi des situations conflictuelles sans réel besoin à la lecture du paragraphe précédent.

Par ailleurs, compte tenu du rôle joué par les aides PAC, aides destinées à compenser le maintien de prix bas, dans l'équilibre économique des exploitations agricoles, une baisse imposée de ces aides peut souvent induire des difficultés dans la gestion de l'entreprise.

C'est pourquoi, à la vue de ces différents éclairages, la demande de certains propriétaires auprès de leur fermier est inopportune, d'autant qu'elle ne garantit en rien que les parcelles en cause feront l'objet d'un changement de nature dans le cadre de la réalisation d'un document d'urbanisme, pas plus qu'elle ne l'interdira si leur situation le justifie.

Aussi, je vous demande de veiller à éviter de créer des tensions aussi inutiles qu'injustifiées entre les propriétaires de terres agricoles et leurs exploitants.

Le préfet



Jacques BILLANT

ANNEXE 6 : RESULTAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE



REUNION DE COMITE DE PILOTAGE N°3

Jeudi 26 Septembre 2013 à 14 h 30

Compte-rendu

Présents :

M. RESTOIN	Président de la communauté de communes, adjoint à Saint-Barthélémy
M. ABBES	Maire
M. VILLEVEYGOUX	SIDE
M. COUSSY	Vice-Président du SIDE
M. le représentant de la commission cantonale de la Chambre d'AGRICULTURE	
M. PHELIP	DDT / STPV
M. CHABOT-VALLEE	DDT
Mme CHAUME	DDT
M. NOUARD	DDT/SCAT
Melle MARSAUD	Urbaniste - Agence URBAM

Ordre du jour :

Analyse des observations faites lors de l'enquête publique

M. le Président de la communauté de communes remercie les participants de leur présence et propose un tour de table afin que chacun se présente.

Il rappelle le contexte géographique des communes objets de la révision, au sein d'un territoire rural avec finalement peu de problèmes d'urbanisme, une population agricole qui décline mais des terres qui subsistent. Le territoire de la communauté de communes est assez diversifié et éclaté, avec certaines communes, à l'exemple de Saint-Barthélémy, qui ne voit environ qu'un seul permis en plusieurs années, alors que des communes plus proches des agglomérations de Nontron ou Piégut ont des problématiques différentes.

L'initiation des révisions a été déclenchée au départ par un projet agro touristique sur les communes d'Augignac et Saint-Estèphe.

Les représentants de la DDT évoquent également en préambule des remarques générales :

- une grande surface libérée en zone U globalement, et plus spécifiquement sur certaines communes ;
- une demande d'évolution des rapports de présentation pour préciser des aspects règlementaires : cartes des secteurs soumis à des contraintes « retrait – gonflement des argiles », risque sismique, assainissement (capacité des stations d'épuration) et incendie (règles de débroussaillage, atlas départemental des feux de forêt) avec une programmation des systèmes incendies qui seraient à créer pour mieux défendre les sites non protégés actuellement.
- Le bilan de la consommation d'espaces des années passées est à localiser géographiquement ;
- La problématique de la vacance n'est pas suffisamment mise en avant dans le scénario,
- Concernant les élevages répertoriés sur les plans, il faudrait inscrire les périmètres de protection (50 ou 100 m).

M. le Président évoque, notamment pour la défense incendie, un travail à faire avec chaque municipalité pour établir une programmation.

Concernant Augignac, les représentants de la DDT soulignent d'une manière générale que, même si entre 2008 et 2013, 26 permis ont été délivrés pour des constructions neuves, les besoins exprimés dans le scénario du rapport de



présentation sont moindres et les surfaces dégagées nettement plus importantes (33 ha au lieu de 24 annoncés). Il faudrait revoir cette incohérence tout en restant modérés dans le développement des zones U.

M. le Président de la communauté de communes souligne la position d'Augignac par rapport à l'agglomération de Nontron, le nombre d'enfants présents sur la commune et la politique intercommunale en faveur des services à l'enfance mis en œuvre notamment sur Augignac. Il précise en outre la part importante d'emplois industriels (35 %) sur le territoire de la communauté.

Il souligne les efforts globaux de 8 ha reversés à la zone N et, dès le départ, l'enjeu de la révision par le biais du projet sur le moulin de Lapeyre, présent sur Augignac.

Les représentants de l'Etat soulignent que le secteur de *Maine du Bost* n'est pas mis en cohérence entre les planches A3 justifiant le zonage et le texte du rapport : il a été reversé à la zone N sur le plan de zonage et doit être modifié dans le texte.

Enfin, **ils recommandent** que l'étude L.111-1-4 établie précédemment soit incluse dans le rapport, car les préconisations paysagères restante intéressantes même si l'axe de la RD 675 n'est plus classé « à grande circulation ».

→ cf. analyse des observations faites à l'enquête en suivant.



ETUDE DES CONCLUSIONS ET SYNTHESE DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

10 Observations au total ont été portées au Registre d'Enquête Publique.

IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
1 – M. CAMUS Marcel	Propriétaire de la parcelle n° 777 qui se situe à proximité de la zone constructible du lieu-dit « Les Brégères » ; l'intéressé demande que cette parcelle soit rattachée à la zone constructible du lieu-dit précité.	<u>Avis du Maire :</u> Avis favorable. <u>Avis du commissaire enquêteur :</u> La parcelle n°777 est effectivement contiguë de la zone constructible du lieu-dit « Les Bergères ». Tous les éléments pouvant permettre la construction d'une maison d'habitation sont présents ; de ce fait, nous donnons un <i>avis favorable</i> à cette demande.	Les représentants de la DDT et de l'ARS évoquent l'accès dangereux à la RD et les nuisances potentielles. La collectivité, après renseignement pris auprès du service aménagement du Département (Nontron), afin de savoir si une autorisation serait donnée dans le cadre d'un CU, émet un avis favorable à cette demande, en intégrant les bâtis sur les n°766 et 777.
2 – M. et Mme PAULHAC	Propriétaires de la parcelle n° 1140 située au lieu-dit « Morteman » d'une superficie de 5 527 m ² ; cette parcelle est contiguë de la zone constructible de l'agglomération d'AUGIGNAC. Les intéressés demandent l'intégration de cette parcelle à la zone constructible.	<u>Avis du Maire :</u> Avis défavorable. <u>Avis du commissaire enquêteur :</u> Cette parcelle est située en zone humide et non attenante à la zone constructible ; de ce fait, nous donnons un <i>avis défavorable</i> à cette demande.	Suivi de l' avis défavorable du commissaire enquêteur.
3 – M. BENOIT Daniel	Propriétaire des parcelles n° 1783 et 35 sises au lieu-dit « Pouzol ». Ces deux parcelles sont contiguës de la zone constructible du lieu-dit précité ; l'intéressé demande que ces parcelles soient intégrées à la zone U.	<u>Avis du Maire :</u> Avis favorable. <u>Avis du commissaire enquêteur :</u> Ces parcelles sont effectivement contiguës de la zone constructible. Tous les éléments permettant d'accepter cette demande, sont présents sur ces parcelles, nous donnons un <i>avis favorable</i> .	Les représentants de la DDT soulignent la fragilisation juridique de la carte communale à créer une nouvelle zone U après enquête, notamment par rapport à d'autres demandes à traiter de manière équitable. La demande concerne-t-elle un projet de construction neuve ? La collectivité, après étude de ce cas et échange avec les services, souhaite donner un avis défavorable .



IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
4 – M. LABARRIERE Noël	Propriétaire des parcelles n°1923 et 1926. L'intéressé demande leur rattachement à la zone constructible du lieu-dit « Fromentaud ».	<u>Avis de la collectivité :</u> Avis favorable. <u>Avis du commissaire enquêteur :</u> Ces parcelles sont attenantes à la zone constructible du lieu-dit « Fromentaud ». Les servitudes sont sur place, elles possèdent un accès sur la voie communale, sa superficie est suffisante pour l'installation de l'assainissement individuel et un accès sur la voie publique. Nous donnons un <i>avis favorable</i> à cette demande.	Les représentants de la DDT soulignent que la zone urbaine existante a été peu utilisée, avec un potentiel restant très important. La collectivité évoque un permis au sud du <i>Fromentaud</i> et souhaite le suivi de l'avis favorable du commissaire enquêteur.
5 – M. BESSE Jean Etienne	Propriétaire des parcelles n° 191 et 192 sises au lieu-dit « Lacour » d'une superficie totale de 6 200 m². L'intéressé demande que ces parcelles soient constructibles pour une maison d'habitation.	<u>Avis de la collectivité :</u> Avis défavorable. <u>Avis du commissaire enquêteur :</u> Ces parcelles ne sont pas attenantes à la zone constructible, de plus, le débit d'eau est insuffisant sur ce secteur ; de ce fait, nous donnons un <i>avis défavorable</i> .	Suivi de l'avis défavorable du commissaire enquêteur.
6 – Mme CHAMOULEAU Pascale née PIQUEPAILLE	Propriétaire des parcelles n° 1298 et 1299 sises au lieu-dit « Terres du Point du Jour » proches de la zone industrielle. L'intéressée demande la possibilité de construire une maison d'habitation sur les parcelles précitées.	<u>Avis de la collectivité :</u> Avis défavorable. <u>Avis du commissaire enquêteur :</u> <i>Avis défavorable</i> . Parcelles non attenantes à la zone constructible et entourées d'une zone agricole.	Suivi de l'avis défavorable du commissaire enquêteur.
7 – Mme Lelia COHEN-SCALI	Propriétaire de la parcelle n°1561 sise au lieu-dit « La Cornadelle ». Cette parcelle se situe à proximité de la zone constructible de l'agglomération d'AUGIGNAC ; l'intéressée demande son rattachement à la zone constructible.	<u>Avis de la collectivité :</u> Avis défavorable. <u>Avis du commissaire enquêteur :</u> <i>Avis défavorable</i> . La parcelle 1561 est entièrement boisée et située à proximité d'un château, obligeant à construire loin des réseaux.	Suivi de l'avis défavorable du commissaire enquêteur.



IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
8 – Mme MAREDA Françoise	Propriétaire de la parcelle n° C 1447 sise au lieu-dit «Lapeyre ». L'intéressée demande l'intégration de cette parcelle à la zone constructible du lieu-dit précité.	<u>Avis de la collectivité :</u> Avis favorable. <u>Avis du commissaire enquêteur :</u> <i>Avis favorable</i> , sous réserve d'un débit d'eau suffisant. A noter que les servitudes sont proches, la superficie est suffisante pour l'installation éventuelle de l'assainissement individuel.	Les représentants de la DDT rappellent l'avis défavorable sur ce secteur qui a pourtant été maintenu à l'enquête publique. Le représentant du SIDE évoque une capacité très limitée du réseau d'adduction d'eau potable sur ce secteur. L'avis est, dans ces conditions, défavorable.
9 – Mme LAMBERDIERE Michelle	Propriétaire des parcelles n° 858, 859, 860 sises au lieu-dit « Les Bénétières ». L'intéressée demande le rattachement des parcelles précitées à la zone constructible du lieu-dit « Les Bénétières ».	<u>Avis de la collectivité :</u> Avis défavorable. <u>Avis du commissaire enquêteur :</u> <i>Avis défavorable</i> en raison d'un débit d'eau insuffisant, le renforcement n'est pas programmé et les réseaux sont relativement éloignés.	Les représentants de la DDT rappellent la demande de retrait des parcelles 2056, 863, 864, 862 avant enquête lors de la présentation du projet de révision aux services. Avis défavorable.
10 – M. et Mme LAFORGE Philippe et Catherine	Les intéressés sont propriétaires des parcelles n° 557, 558, 559, sises au lieu-dit « Les Maurandières » et attenantes à la zone constructible du bourg d'AUGIGNAC. Ils demandent le rattachement de ces parcelles précitées à la zone constructible de l'agglomération d'AUGIGNAC.	<u>Avis de la collectivité :</u> Avis défavorable. <u>Avis du commissaire enquêteur :</u> <i>Avis défavorable</i> en raison d'un débit d'eau insuffisant, le renforcement est non prévu car très coûteux pour la commune.	Suivi de l'avis défavorable du commissaire enquêteur.

Conclusion :

Selon le commissaire-enquêteur, M. PERRIER, la révision n°1 de la carte communale d'AUGIGNAC respecte globalement les orientations du document d'urbanisme initial et n'a pas pour effet de réduire l'espace boisé ou la valeur agricole des terres. Suite à la réception du public, dix observations ont été recueillies, dont la plupart ont reçu un avis favorable de la part du commissaire-enquêteur. Le commissaire-enquêteur a donc émis un **AVIS FAVORABLE** à la révision n°1 de la carte communale d'AUGIGNAC.



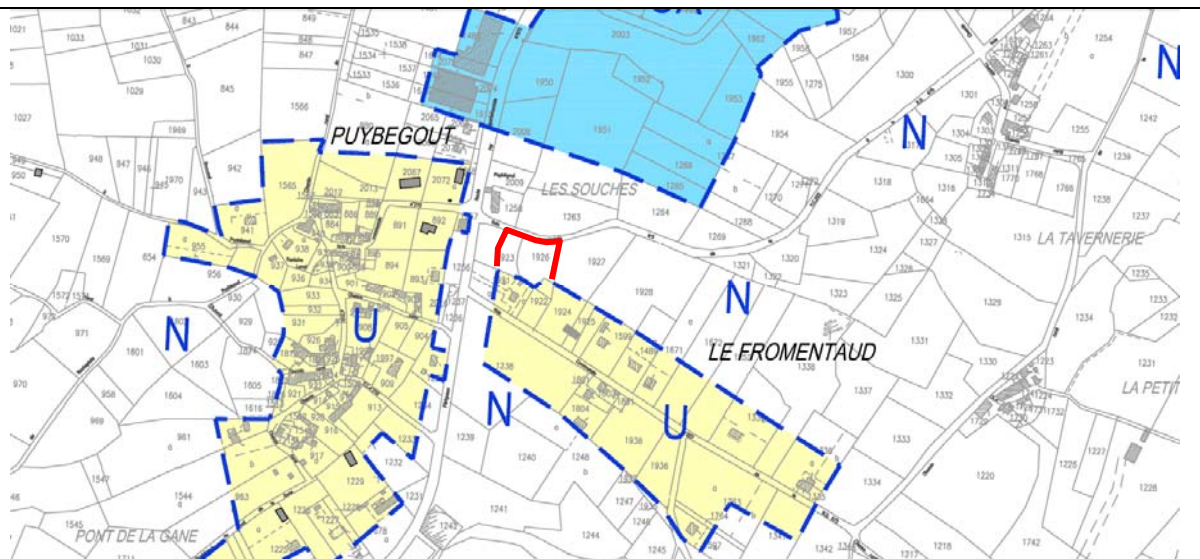
Communauté de communes du Périgord Vert Granitique - Révision de la Carte Communale d'AUGIGNAC

<p>Observation n°1</p> <p>Avis favorable</p>	
<p>Observation n°2</p>	
<p>Observation n°3</p>	

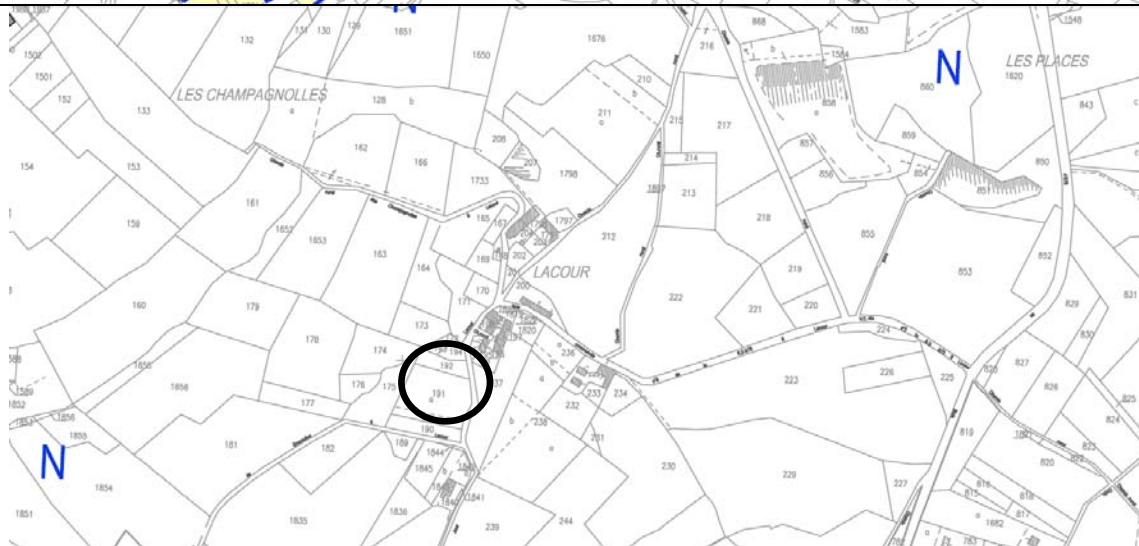


Communauté de communes du Périgord Vert Granitique - Révision de la Carte Communale
d'AUGIGNAC

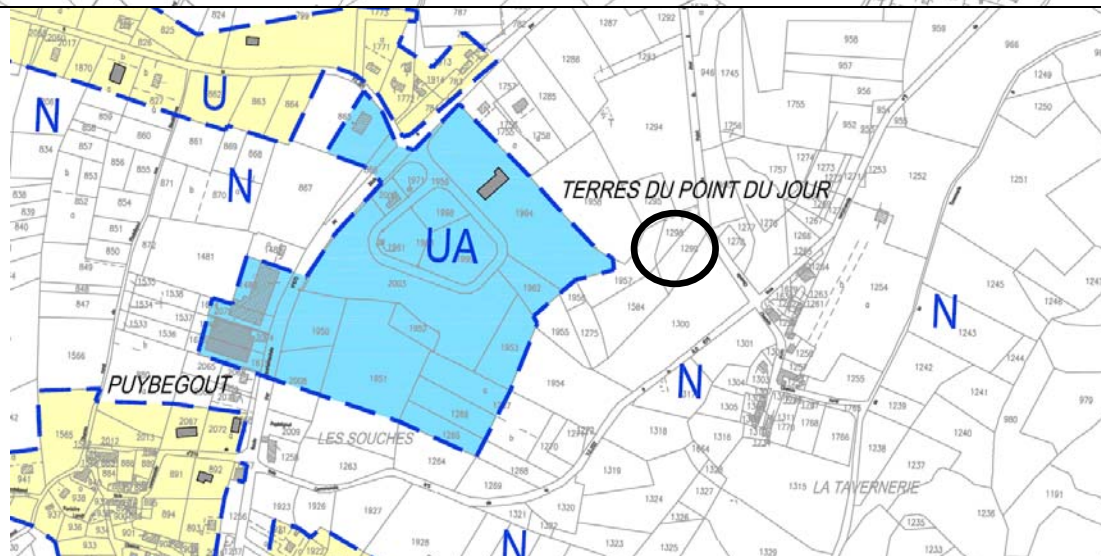
Observation
n°4



Observation
n°5



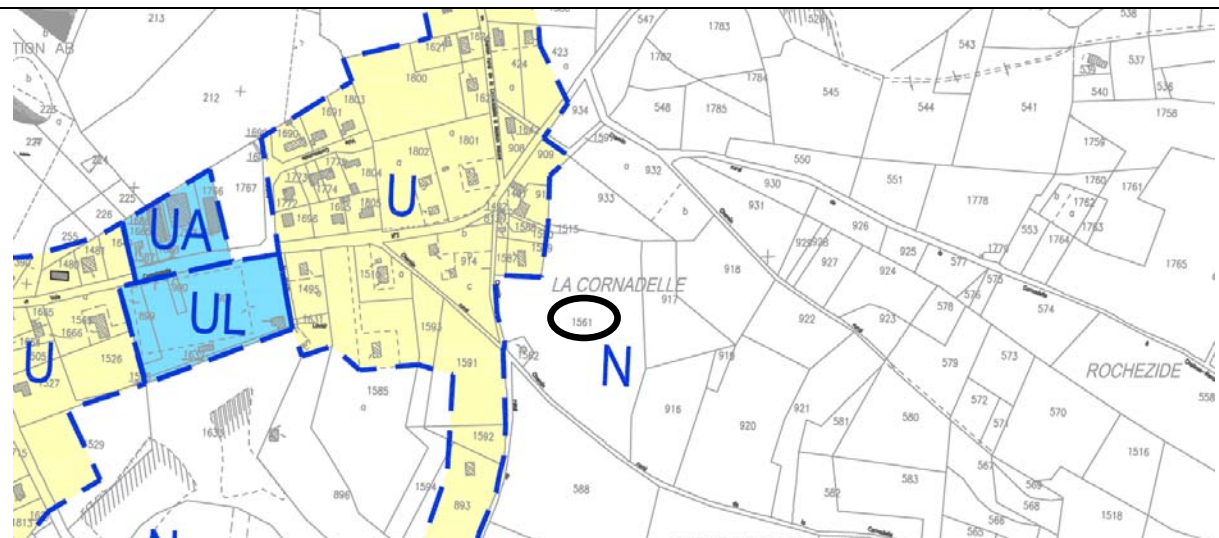
Observation
n°6



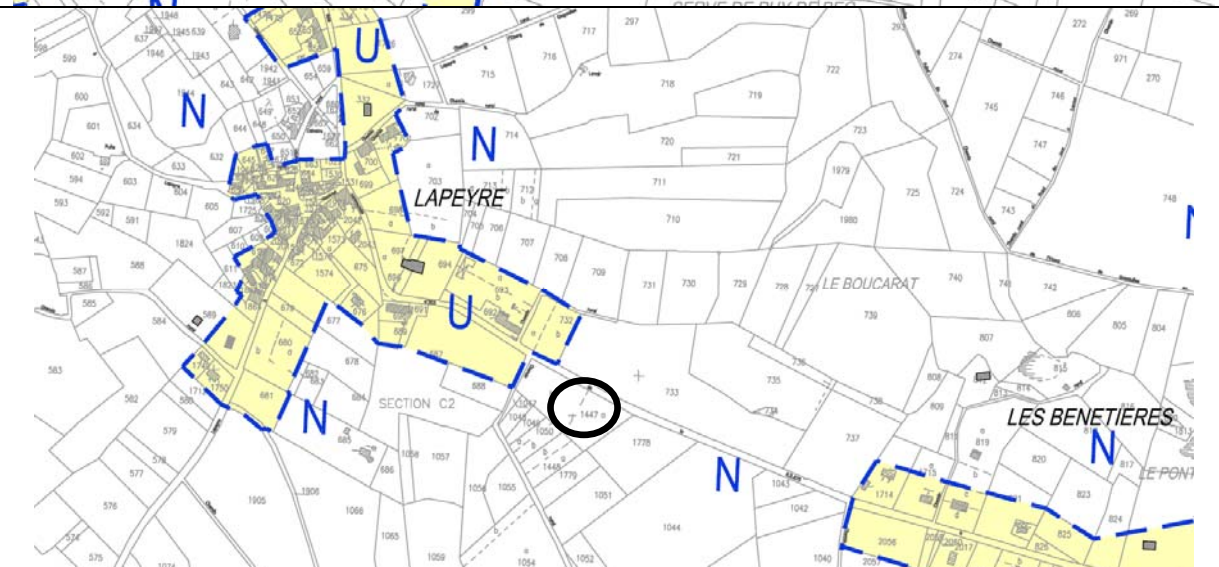


Communauté de communes du Périgord Vert Granitique - Révision de la Carte Communale
d'AUGIGNAC

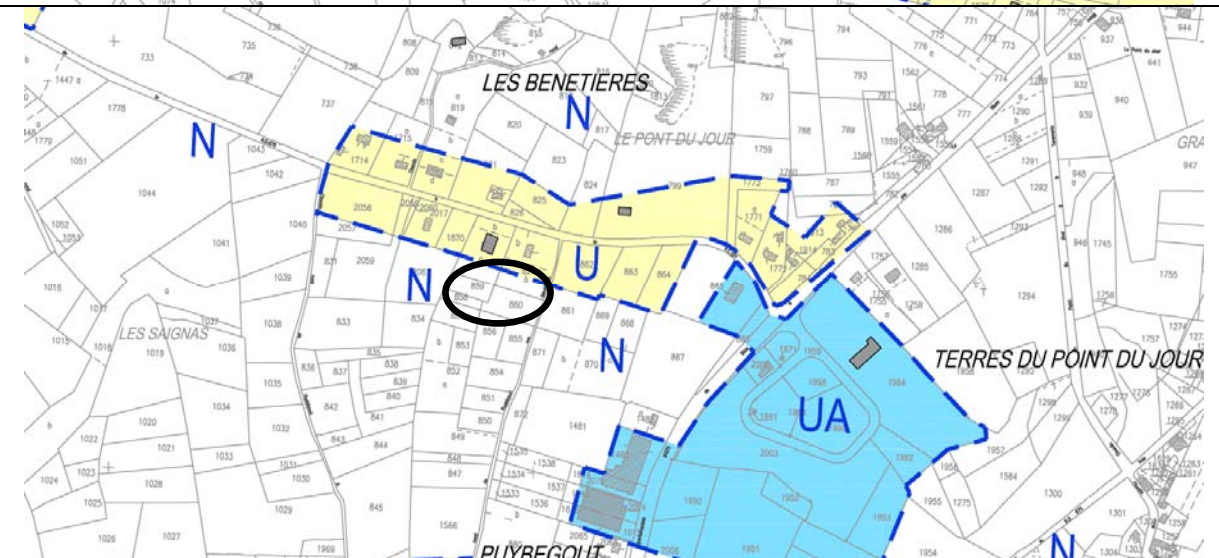
Observation
n°7



Observation
n°8

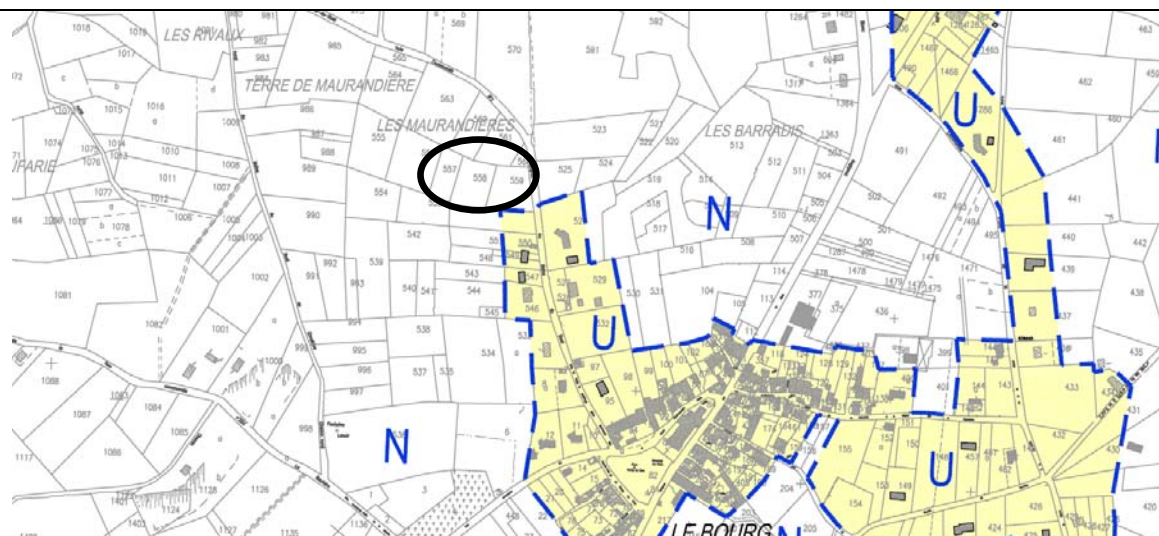


Observation
n°9





Observation
n°10



ANNEXE 7 : BILAN DE LA CARTE COMMUNALE AVANT REVISION



Echelle : 1/20000

Les Bregères - U
Surface totale (2008) = 3,20 ha
Surface consommée (depuis 2008) = 0,17ha
(env.1 maison)
Surface disponible = 1,24 ha

Les Coursaux - U
Surface totale (2008) = 3,76 ha
Surface consommée (depuis 2008) = 0 ha
Surface disponible = 2,12 ha

Maine du Bost - U
Surface totale (2008) = 2,40 ha
Surface consommée (depuis 2008) = 0 ha
Surface disponible = 0,82 ha

Le Bourg - U
Surface totale (2008) = 59,25 ha
Surface consommée (depuis 2008) = 2,78ha
(env.16 maisons)
Surface disponible = 10,85 ha

Pouzol (Nord) - U
Surface totale (2008) = 1,26 ha
Surface consommée (depuis 2008) = 0 ha
Surface disponible = 0,62 ha

Le Bourg - UA
Surface totale (2008) = 0,74 ha
Surface consommée (depuis 2008) = 0 ha
Surface disponible = 0 ha

Le Bourg - UL
Surface totale (2008) = 1,37 ha
Surface consommée (depuis 2008) = 0 ha
Surface disponible = 0 ha

Puy du Bec - U
Surface totale (2008) = 2,83 ha
Surface consommée (depuis 2008) = 0 ha
Surface disponible = 0,97 ha

Les Chadauds - U
Surface totale (2008) = 11,29 ha
Surface consommée (depuis 2008) = 0 ha
Surface disponible = 4,40 ha

Terres du Point du Jour - UA
Surface totale (2008) = 5,79 ha
Surface consommée (depuis 2008) = 0,83 ha
(env.3 bâtiments)
Surface disponible = 4,12 ha

La Taverne - U
Surface totale (2008) = 1,31 ha
Surface consommée (depuis 2008) = 0 ha
Surface disponible = 0,84 ha

Le Fromentaud - U
Surface totale (2008) = 4,58 ha
Surface consommée (depuis 2008) = 0,31ha
(env.1 maison)
Surface disponible = 2,34 ha

Lapeyre - U
Surface totale (2008) = 8,77 ha
Surface consommée (depuis 2008) = 1,81 ha
(env.7 maisons)
Surface disponible = 2,27 ha

Les Benetières - U
Surface totale (2008) = 5,70 ha
Surface consommée (depuis 2008) = 0,62ha
(env.2 maisons)
Surface disponible = 2,47 ha

Puybegout - U
Surface totale (2008) = 7,94 ha
Surface consommée (depuis 2008) = 0,45ha
(env.3 maisons)
Surface disponible = 2,56 ha

Roche foulée - U
Surface totale (2008) = 3,91 ha
Surface consommée (depuis 2008) = 1,30ha
(env.5 maisons)
Surface disponible = 0,62 ha

Les Landes - U
Surface totale (2008) = 1,16 ha
Surface consommée (depuis 2008) = 0,33ha
(env.1 maison)
Surface disponible = 0 ha

Légende

 Zonage avant révision

 Surface consommée (depuis 2008)

 Surface disponible



UrbAm - Urbanistes OPQU
24-26 rue de Marlacca
33620 CAVIGNAC
Tél.: 05.57.68.69.73
Fax: 05.57.68.61.02
e-mail : urbam@wanadoo.fr

L'aménageur
Georges CHATENAUD
Géomètre-Expert foncier
Route de Nontron, BP70
24800 THIVIERS
Tél.:05.53.55.03.18 - Fax:05.53.55.04.75
e-mail: chatenoud.geo@wanadoo.fr

Date : Mars 2014