

DEPARTEMENT
DE LA DORDOGNE



COMMUNE DE
BUSSAC

Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral n° 12.0999 du

03 SEP 2012

CARTE COMMUNALE - REVISION

Pour le Préfet par délégation,
[Signature]

Sandrine DIAS

2

Rapport de présentation



Enquête publique du 11 juillet 2011 au 12 août 2011 inclus.

Approuvée par le Conseil municipal en date du

Approuvée par le Conseil communautaire en date du 23 mai 2012

Approuvée par arrêté préfectoral en date du

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du

Le Président

Sommaire :

• PREAMBULE	p 3
Chapitre I – <u>Etat initial de l’environnement et prévisions de développement</u>	p 4
1 – Situation géographique et administrative	p 5
2 – Environnement	p 9
2 –1 Environnement naturel	p 9
2 –2 Environnement urbain	p 15
2 –3 Environnement humain	p 23
3 – Les caractéristiques du parc des logements	p 26
4 – Activités et équipement publics	p 27
4 –1 Les activités agricoles	p 27
4 –2 Les autres activités économiques	p 29
4 –3 Equipements et services publics	p 30
5 – Les réseaux	p 30
5 –1 La voirie	p 30
5 –2 L’eau potable	p 30
5 –3 L’assainissement	p 31
5 –4 Les ordures ménagères	p 31
5 –5 La défense incendie	p 31
6 – Synthèse des contraintes à prendre en compte	p 32
Chapitre II – <u>Un projet et des choix retenus pour les secteurs constructibles</u>	p 34
1 – De grandes orientations fixées à l’échelle communautaire	p 35
2 – Les orientations de la carte communale de Bussac	p 41
3 – Le nouveau projet de révision et ses justifications	p 44
Chapitre III – <u>Incidences de la carte communale sur l’environnement</u>	p 50

***Une démarche commune sur l'ensemble de la Communauté de communes
du Brantômois***

L'ensemble des communes adhérant à la Communauté de communes du Brantômois a fait le choix de prescrire l'élaboration et la révision de leurs documents d'urbanisme en 2005 de façon conjointe de manière à réfléchir à un projet commun et cohérent sur l'ensemble du territoire, tout en conservant un document propre à chaque commune.

Pour permettre la mise en place de ce travail, les compétences de la Communauté de communes ont été modifiées en juillet 2003.

Seule la commune de Brantôme est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), alors que toutes les autres sont dotées de cartes communales.

Les grandes orientations du projet ont été élaborées à l'échelle communautaire et chaque commune a traduit ces orientations au niveau de son territoire.

**CHAPITRE 1 : ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT
ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT**

1 Situation générale et administrative

Le territoire communautaire du Brantômois regroupe l'ensemble du canton de Brantôme à l'exception des communes de Lisle, d'Agonac et de Saint-Front d'Alemps (*voir cartes pages suivantes*). Il se situe au Nord de l'agglomération de Périgueux (25 km de Périgueux) à mi-chemin entre Nontron et Périgueux.

Ce territoire de Dordogne dépend administrativement de l'arrondissement de Périgueux et fait parti de la région du « Périgord Vert ». Il se situe également au Sud de la limite du Parc Naturel Régional Périgord - Limousin.

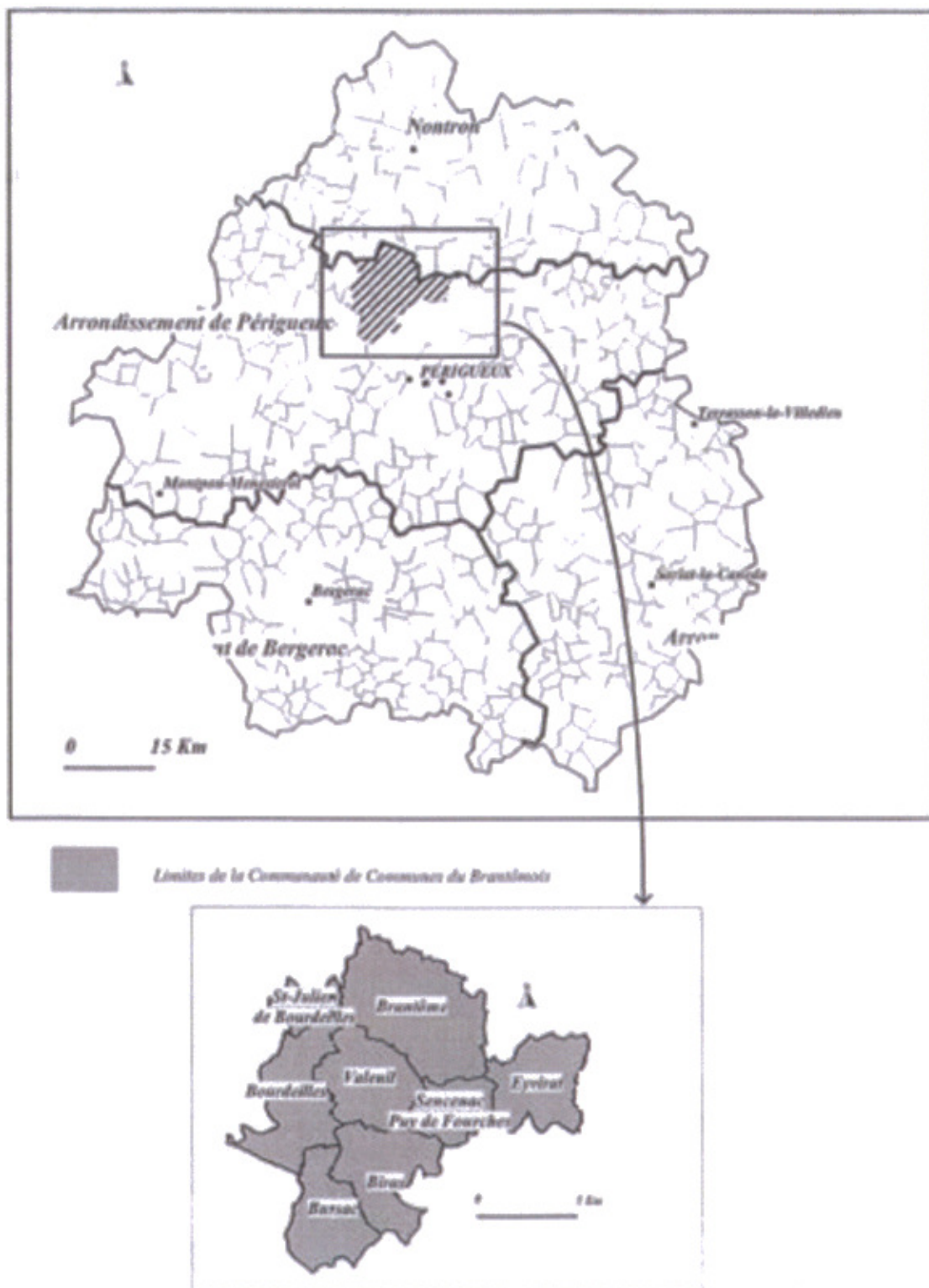
La commune de Bussac se situe à l'extrême Sud du territoire communautaire à environ 15 kilomètres de Périgueux et une dizaine de kilomètres de Chancelade.

Elle est entourée par les communes de :

- ✓ Biras à l'Est,
- ✓ Lisle à l'Ouest,
- ✓ La Chapelle-Gonaguet au Sud
- ✓ et Bourdeilles au Nord.

Il est à signaler que le périmètre communautaire devrait subir d'importantes modifications dans les prochains mois avec la fusion prévue des communautés de communes du Pays de Champagnac de Bélair, du Pays de Mareuil en Périgord et du Brantômois.

*La Communauté de communes du Brantomois
dans le contexte administratif de la Dordogne*



SESAER



Extrait de carte IGN

La commune de Bussac adhère à des groupements intercommunaux aux vocations diverses :

- *la Communauté de communes du Brantômois dont les compétences sont :*
 - ✓ l'urbanisme,
 - ✓ le développement économique,
 - ✓ la protection et la mise en valeur de l'environnement,
 - ✓ le logement et le cadre de vie,
 - ✓ la voirie,
 - ✓ les équipements sportifs,
 - ✓ l'enfance et la jeunesse.

- *le Syndicat de Pays de Dronne et Belle regroupant la communauté de communes du Brantômois, la communauté de communes du Pays de Champagnac-en-Périgord, la communauté de communes du Pays de Mareuil et la commune d'Agonac. Ses compétences sont :*
 - * RAM : relais assistantes maternelles,
 - * OPAH : opération programmée d'amélioration de l'habitat,
 - * PRN : pôle de ressources numériques de pays,
 - * OCM : opération collective de modernisation,
 - * Tourisme.

- *et à différents groupements gérant des aspects techniques de fonctionnement comme :*
 - Le Syndicat des Eaux de Coulounieix –Razac-sur-Lisle gérant la distribution de l'eau potable,
 - Le SVS gérant le gymnase de Brantôme,
 - Le STS gérant le ramassage scolaire,
 - Le Syndicat départemental d'Energie.

Les projets de développement retenus par la commune de Bussac dans le cadre de la carte communale doivent obligatoirement s'inscrire dans une logique plus large qu'est l'échelle intercommunale et recevoir l'aval des organismes ayant pris les compétences concernées par chacun des projets.

2 Environnement :

2-1 Environnement naturel

2-1-1 Le relief :

Le territoire communal de Bussac présente un relief relativement vallonné à l'image de celui du territoire communautaire. Le relief de Bussac est fortement marqué par la présence de la vallée de la Donzelle et de ses affluents qui prennent quasiment tous leur source sur le territoire communal. Ces vallées sont accompagnées de dépressions plus ou moins marquées.

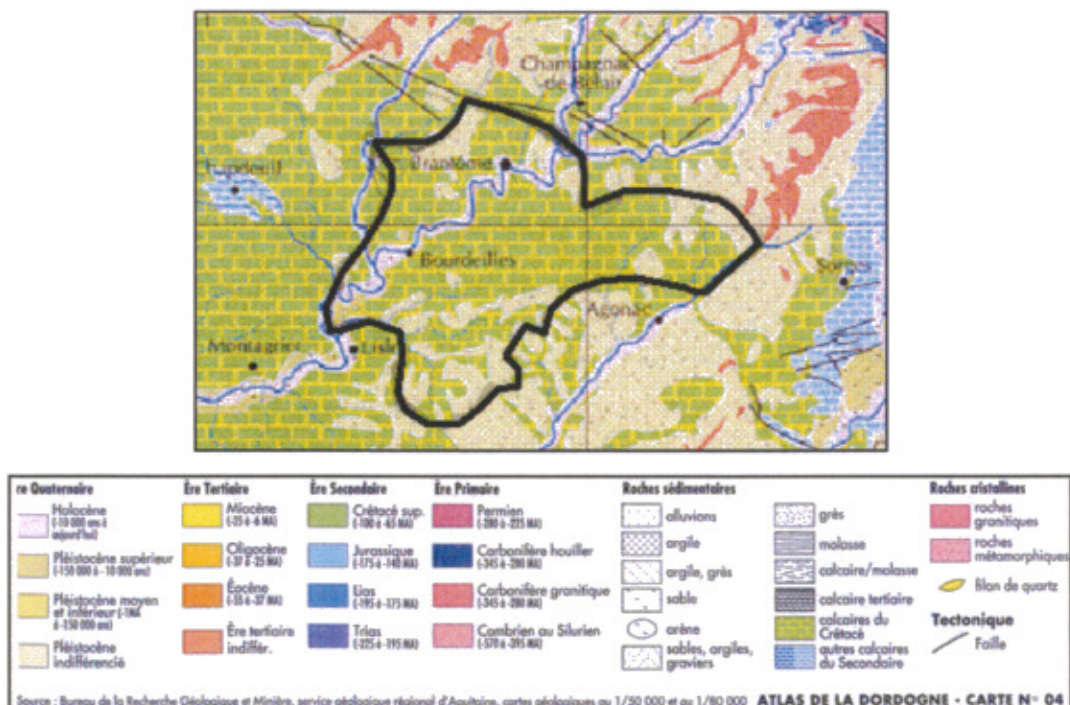
L'amplitude entre les points les plus hauts et les points les plus bas est d'environ 115 mètres. Le point le plus haut culmine à 218 m (secteur de Croix Rouge – Sud-Ouest de Bussac) et le point le plus bas se situe au niveau de la vallée formée par le ruisseau de La Fontaine des Combes (103 m – en limite avec la commune de Lisle).

Le relief communal participe à la richesse du paysage communal mais rend difficile le développement de l'urbanisation et s'impose parfois même comme une très forte contrainte.

Ce relief a influencé les choix d'urbanisation sur le territoire communal et risque encore de conditionner certains choix d'urbanisation au niveau du bourg, mais également au niveau de certains villages. Ce relief accidenté génère des contraintes techniques et « esthétiques » (zones inondables, raccordement aux réseaux, impact paysager, ...etc).

2-1-2 La géologie :

Carte géologique synthétique du territoire communautaire et de ses abords :



Les sols du Brantômois reposent essentiellement sur des calcaires du Crétacé, des sols du Pléistocène et des alluvions aux abords de la vallée de la Dronne.

2-1-3 Le contexte pédologique : des mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux

Une grande partie des terrains communaux présentent des risques de mouvements différentiels de terrains liés à la présence de terrains argileux (Classement en B1 – Voir carte page précédente et annexe de la carte communale n°4e).

Ces mouvements peuvent avoir des impacts non négligeables sur les constructions établies dans ces secteurs. Il est donc important de rappeler aux pétitionnaires dont les demandes concernant ces secteurs que certaines précautions devront être prises afin que les impacts sur les constructions soient minimisés lorsqu'il y a mouvement de terrain (retrait ou gonflement).

2-1-4 Hydrographie :

Le territoire communautaire du Brantomois est compris dans le bassin hydrographique de L'Isle (voir carte du réseau hydrographique sur la communauté de communes page suivante).

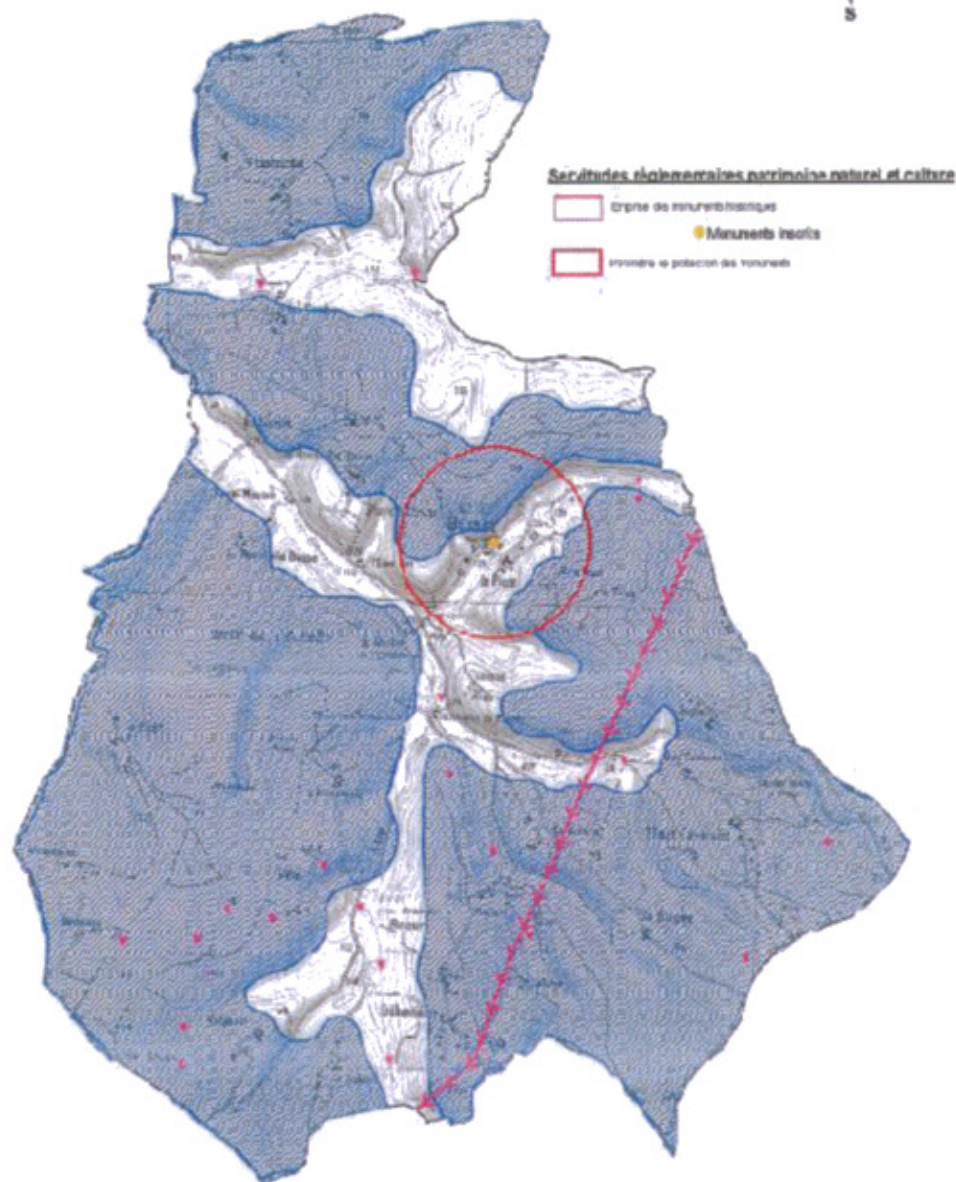
La commune de Bussac, quant à elle, est arrosée par la Donzelle et quelques uns de ces affluents qui prennent quasiment tous leur source sur la commune. La Donzelle rejoint l'Isle sur le territoire communal de Lisle.

2-1-5 Un site naturel sensible :

La commune de Bussac n'accueille aucun site présentant un intérêt écologique reconnu officiellement (type Natura 2000, Znieff, Zico), néanmoins son territoire est caractérisé par une grande diversité et richesse paysagère qui repose entre autre sur son relief, sa couverture boisée, la présence de vallées, ...etc.

Commune de Bussac : plan de prévention des risques naturels prévisibles
Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Département de la Dordogne
Porter à connaissance
Commune de Bussac



Communes concernées par le retrait gonflement des argiles

Zone fortement usagée (B1)

Cavités souterraines hors carrière

retrait

Transport d'énergie électrique

Transport d'énergie électrique (câble) > 80 kV

NOTA :
Données non exhaustives
Toujours actualiser

Echelle : 1/20 000^e

Données à jour avec l'information communale : 01633811



001 281 500 000
001 281 500 000
001 281 500 000

2-1-6 Paysage :

Le paysage communal de Bussac est composé de deux grandes entités paysagères principales :

- ❖ Les vallées : De nombreux cours d'eau prennent leur source sur le territoire communal et ont formé au cours des temps des vallées plus ou moins marquées. Ces dernières viennent ponctuer le paysage communal (voir carte des grandes entités paysagères page suivante) en offrant des espaces un peu plus ouverts que le reste du territoire, occupé pour une grande part par des espaces boisés.

De part et d'autres de ces vallées se dégagent des zones d'intervisibilité d'un coteau à l'autre (voir les deux dernières photographies ci-après).

Ces vallées n'ont accueilli qu'une urbanisation limitée à des activités nécessitant la proximité de l'eau (moulins). L'urbanisation a généralement privilégié les coteaux dominant les vallées.



Source du Moulin du Pontey, Photo SESAER



Vallée de la Donzelle, Photo SESAER



Vallée de la Fontaine des Combes – depuis Les Combes, Photo SESAER



Vallée du Ruisseau de Fommeyraud – Vue sur Villat

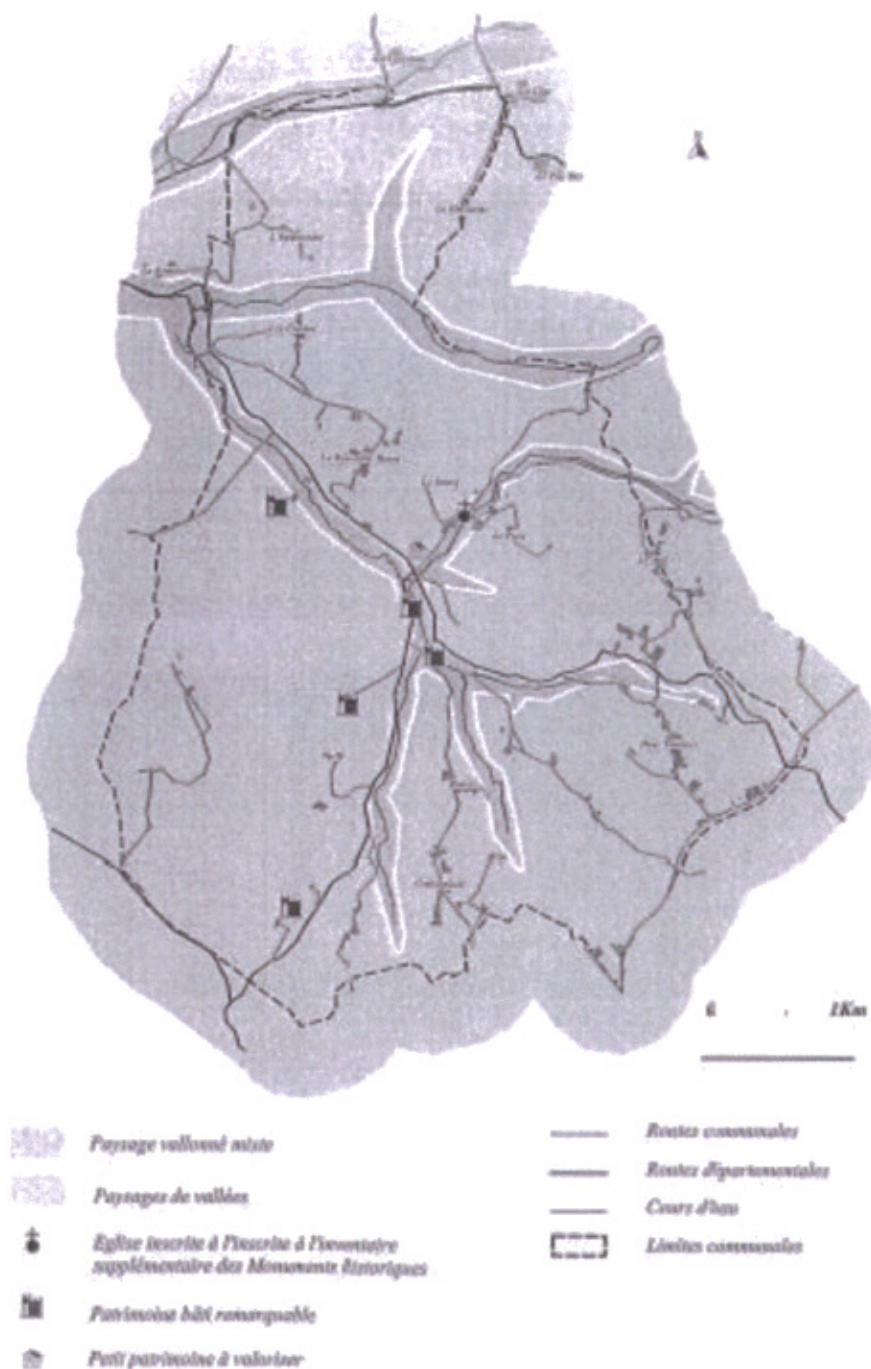


Vue sur Puy-Jean depuis Le Tamisier

Photos SESAER

- Ces vallées jouent actuellement un rôle paysager qu'il semble intéressant de préserver de toute urbanisation.

Commune de Bussac : Grandes entités paysagères



Source : SESAER d'après travaux effectués en 02/2004.

❖ les espaces vallonnés mixtes : cette entité couvrant une part importante de la commune est caractérisée par une utilisation double. Les espaces agricoles côtoient les espaces boisés, ces derniers couvrant une part très importante du territoire communal. On a à faire à un paysage très fermé, très cloisonné. Les perceptions lointaines sont en effet généralement stoppées par la présence d'espaces boisés qui donnent néanmoins un aspect relativement verdoyant à la commune.

La composition de cette entité génère de nombreux secteurs de transition entre des utilisations différentes du sol favorables à sa richesse écologique.

Ces secteurs jouent un rôle non négligeable du point vu paysager, écologique, agricole et forestier. Ces différentes fonctions pourront être préservées si le projet de développement urbain n'entraîne pas l'arrachage d'espaces boisés, et s'il limite l'extension des villages situés sur ce secteur, souvent synonyme de consommation d'espaces agricoles ou forestiers.

Une prise en compte de l'environnement (relief, richesse écologique, paysagère) et du souhait de sa protection (espaces boisés, ...) doit permettre de définir un projet de développement parfaitement intégré au contexte local et respectueux de l'environnement s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

2-2 Environnement urbain :

2-2-1 Le bourg : un site à enjeux mais présentant de fortes contraintes ...



Vue sur le bourg depuis le cimetière



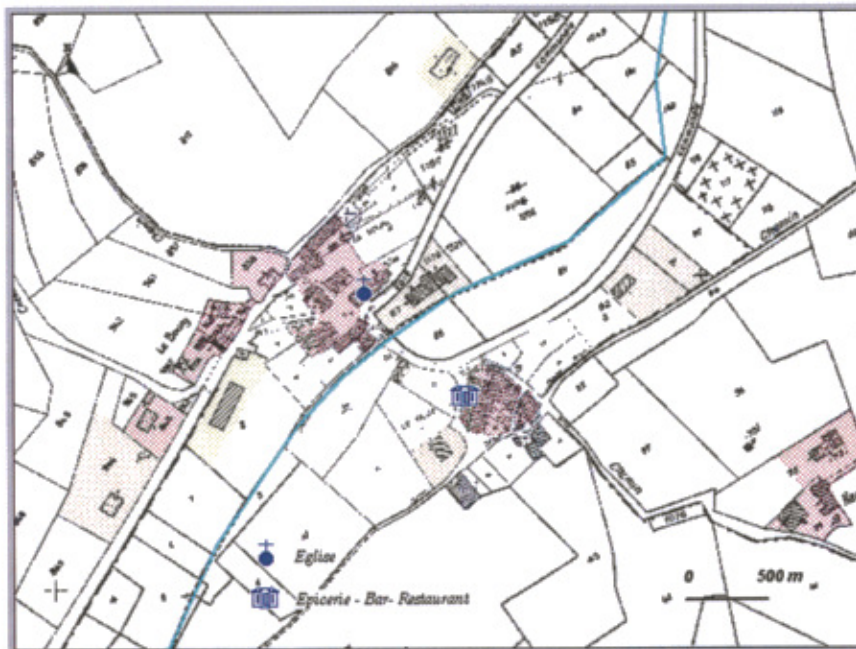
Vue sur le bourg depuis son entrée sud,

Photos SESAER

Le centre bourg de Bussac se compose de deux petits pôles urbains. Un premier ensemble s'est développé autour de l'église et un deuxième sur la rive gauche du cours d'eau traversant le bourg (lieu-dit « Le Picot »).

Ces deux pôles ne regroupent à ce jour qu'une cinquantaine d'habitants.

Le bâti composant la partie historique du bourg est généralement implanté à l'alignement des voies sur un parcellaire de petite taille (voir *extrait du plan cadastral ci-dessus*). La densité bâtie paraît importante. Cette sensation est renforcée par la mitoyenneté de certaines constructions, l'étroitesse de la plupart des voies de desserte, et le relief du site.



SESAER – 02/2004

Le bourg a accueilli quelques nouvelles constructions durant les dernières décennies. Ces constructions se sont établies en continuité avec le bâti existant, parfois en laissant quelques vides non urbanisés.

Les constructions contemporaines, contrairement au bâti traditionnel du bourg, sont généralement implantées en retrait voir au milieu de la parcelle les accueillant. Elles sont également composées d'un voir deux niveaux. Leurs murs sont recouverts de crépis et les toitures sont généralement composées de 2 pans et recouvertes de tuiles.



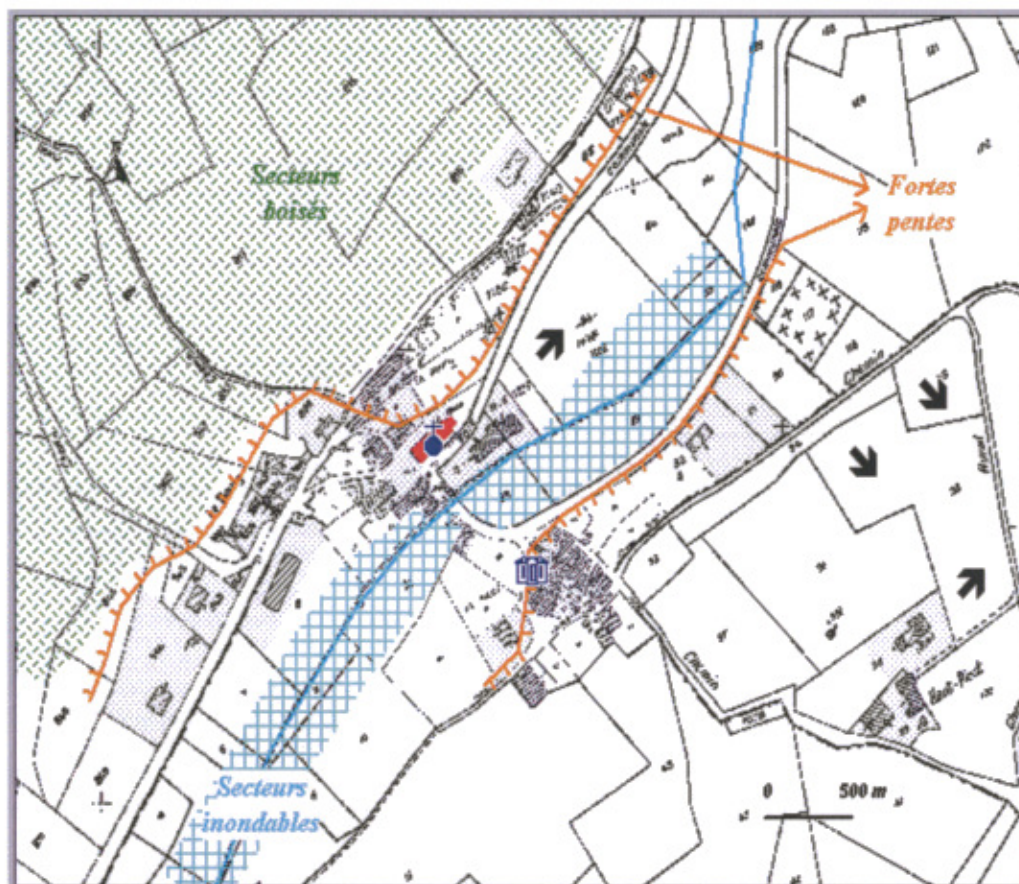
Une des dernières constructions établies dans le bourg dans le secteur des Brousses, Photo SESAER

Le bourg, même s'il n'accueille à ce jour que quelques constructions, reste un pôle intéressant pour le développement futur de la commune. Son développement permettrait d'asseoir les efforts déjà entrepris par la municipalité pour recréer une centralité, notamment en mettant en service un petit commerce multi-usages (bar-restaurant et supérette).

Néanmoins, le projet de développement du bourg de Bussac devra faire face à d'importantes contraintes (voir carte du fonctionnement du bourg page suivante) :

- ❑ un secteur inondable, qui sépare le bourg en deux parties,
- ❑ la présence de l'église inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques,
- ❑ un relief assez mouvementé qui ne facilite pas l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur contexte urbain et paysager.

Analyse du fonctionnement et des potentialités de développement du bourg :



- commerce multiservices (bar, restaurant, et supérette)
- église inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments Historiques
- secteurs à enjeux pour le développement de l'urbanisation

Source : SESAER – 02/2004.

2-2-2 L'urbanisation en dehors du bourg ...

L'urbanisation en dehors du bourg se répartit de façon assez équilibrée entre des écarts isolés et des villages.

De nombreux écarts isolés à l'origine ...

Traditionnellement, l'urbanisation en dehors du bourg était principalement composée d'un habitat complètement isolé ou regroupé par deux ou trois unités. Ces écarts avaient principalement une vocation agricole, qu'ils ont conservé ou non.

Parmi ces écarts isolés, on trouve La Moissarie, Tuilier, L'Epalourdie, Le Cabinet, La Roussellie Basse, Le Haut Picot, La Serve, La Forêt, Tamisier, Combe Noire, Mironcellas, Borderage, La Brugère, ...



Le Tamisier, Photo SESAER



La Juberie, Photo SESAER

Quelques villages...

La commune accueille seulement quatre écarts que l'on pourrait assimiler à des villages : Crébantières, La Juberie, Les Combes, Le Mas. Le dernier est un village dont seule une partie est implantée sur la commune, l'autre partie dépend de Biras.

Les caractéristiques du bâti traditionnel ...

En dehors du bourg, le bâti rural présente des caractéristiques assez similaires à celles rencontrées au niveau du bourg notamment par rapport à l'utilisation des matériaux (pierres de pays recouverte de crépis ou non, tuiles, ...).

Dans l'ensemble, la hauteur du bâti est généralement moins haute que sur le bourg. On trouve de nombreuses constructions composées d'un seul niveau parfois rehaussé de combles ou de greniers.

Un développement contemporain important assez déstructurant ...

Depuis trente ans, certains écarts ont connu une importante croissance urbaine. Ces extensions se sont principalement traduites par des développements linéaires sur plusieurs sites modifiant complètement l'organisation urbaine traditionnelle.

En l'absence de document d'urbanisme, l'urbanisation s'est faite au coup par coup sans réel schéma d'organisation. Cette urbanisation a parfois laissé des vides non urbanisés entre les constructions.

Ce mode d'urbanisation très courant sur le Brantômois n'est pas sans impact : impact paysager (formation de rubans urbanisés sur plusieurs centaines de mètres), sur la sécurité routière (multiplication des sorties individuelles sur un même axe routier), par rapport à l'intégration des nouveaux habitants à la vie communale (renforce le phénomène de « cités dortoirs », pas de réel sentiment d'appartenance à un territoire communal), et souvent une urbanisation consommatrice d'espace...etc.

Néanmoins l'urbanisation rendue difficile au niveau du bourg a certainement bien influencé ce mode d'urbanisation.



Le Tamisier, photo SESAER

Si la commune de Bussac souhaite un développement futur cohérent, s'inscrivant dans une logique de développement durable, le développement urbain communal doit évoluer.

Il semble important de stopper le développement linéaire et privilégier un développement du bourg et éventuellement de quelques villages déjà bien constitués.

La taille des villages n'est pas le seul critère de choix. En effet, d'autres données comme la présence d'élevages, l'impact paysager ou les possibilités de raccordement aux réseaux des nouvelles constructions (électricité, eau potable ou encore la couverture par la défense incendie) pourront influencer dans le choix des villages à développer.

2-2-3 Une richesse patrimoniale non négligeable :

Les principaux éléments du patrimoine de Bussac sont les suivants :

♦ **Les monuments classés ou inscrits :**

- Eglise inscrite par arrêté du 15 février 1974.

♦ **Un ensemble de monuments non reconnus officiellement mais qui participent à la richesse patrimoniale de la commune:**

- Les logis de La Plansonnie, de Valpaput, et de La Roussellie Basse,
- Les moulins de l'Echelle, du Pontey.



La Roussellie Basse, photo SESAER



Valpaput, photo SESAER



Moulin du Pontey, photo SESAER

- Petit patrimoine à valoriser au carrefour entre RD 2 et RD 10, photo SESAER.



♦ Les sites archéologiques :

La liste des sites archéologiques nous a été transmise par le Service Régional de l'Archéologie (voir cartographie page suivante).

Il est rappelé que le Préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – service de l'archéologie) peut édicter des prescriptions d'archéologie préventive sur l'ensemble de la commune, en application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001.

En l'application de l'Article R 111.3.2 du code de l'urbanisme et du Décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

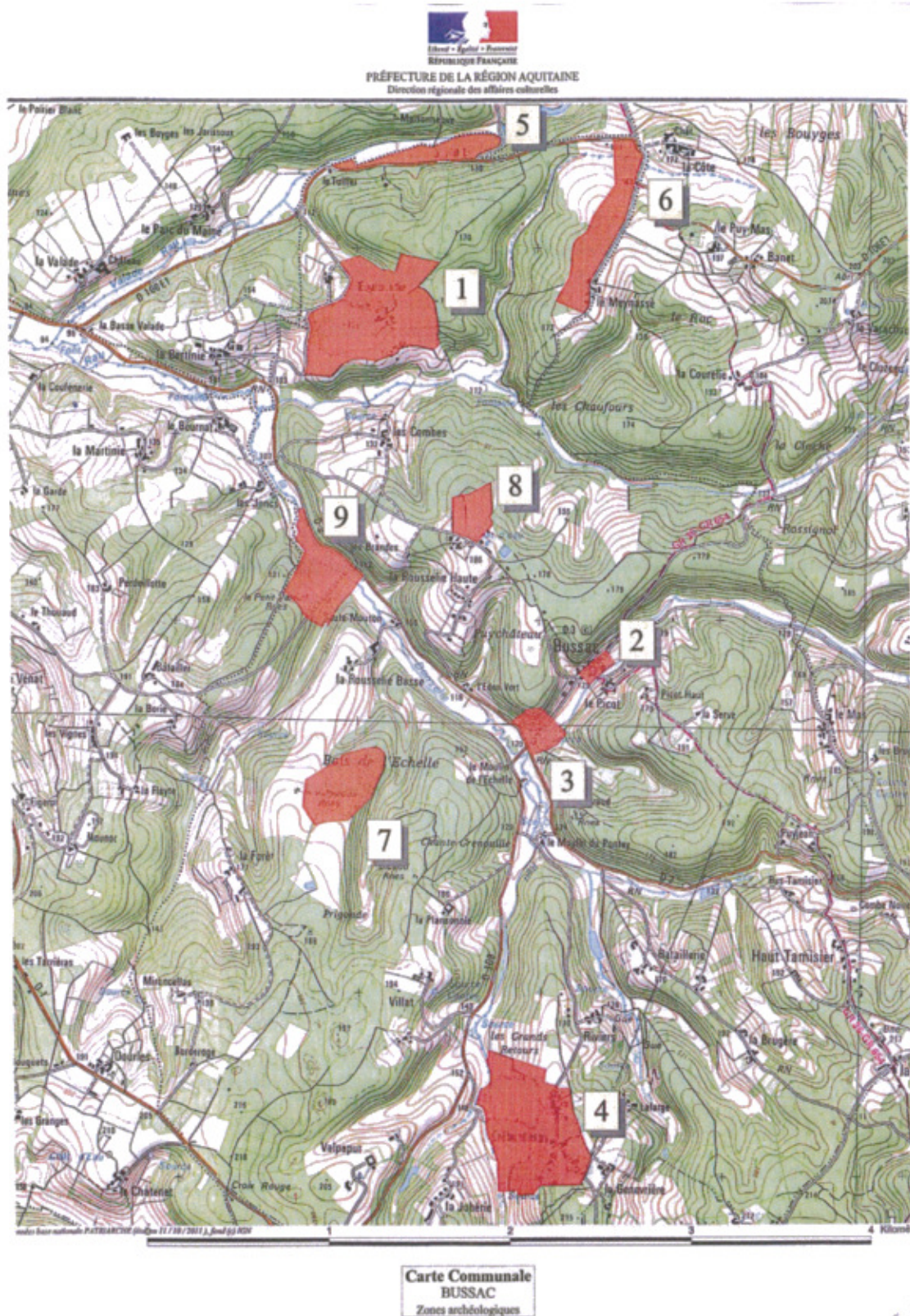
Il est également rappelé que le titre III de la loi validée du 27 septembre 1941 impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du maire qui avertit le préfet, lequel saisira le directeur régional des affaires culturelles d'Aquitaine, soit auprès du Service Régional de l'archéologie, et que la loi n°80-532 du 10 juillet 1980 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation intentionnelle.

Les projets de développement de l'urbanisation devront prendre en compte les éléments paysagers et patrimoniaux participant à la richesse du territoire de Bussac.

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies ci-dessous sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement avant leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Liste des zones sensibles : voir plan page suivante

- 1- L'Epalourdie : vestiges paléolithiques, habitat du Haut-Empire.
- 2- Le Bourg : indices d'occupations de l'âge de Fer et du Gallo-romain ; église paroissiale et cimetière, Moyen-Age.
- 3- Moulin de l'Echelle, Notre-Dame de Perduceix : chapelle médiévale.
- 4- Crébantiéras, Valpaput : vestiges paléolithiques et néolithiques, âge du Bronze.
- 5- La Moissarie, la Veyssonie : vestiges paléolithiques.
- 6- La Côte, le Meynassé : occupations paléolithiques et néolithiques.
- 7- Le Valgigoux, Bois de l'Echelle : occupations paléolithiques et néolithiques.
- 8- La Roussellie-Haute, Claud des Combes : vestiges paléolithiques et néolithiques.
- 9- Le Petit Valeuil : vestiges paléolithiques et néolithiques.

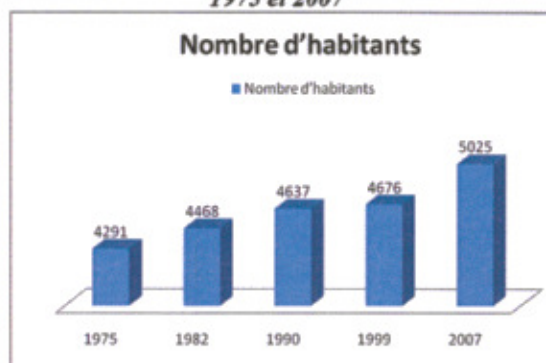


2-3 Milieu Humain :

2-3-1 L'évolution de la population :

Contexte communautaire

Evolution de la population sur le périmètre de la
Communauté de communes du Brantômois entre
1975 et 2007



Source : INSEE - RGP.

* Evolution de la population entre 1975 et 2007 :
+ 734 habitants, soit une croissance de l'ordre de +
17% sur cette période.

* Brantôme et Bourdeilles sont les communes
regroupant le plus grand nombre d'habitants (775
habitants pour Bourdeilles et 2169 habitants pour
Brantôme en 2008)

* Les 7 autres communes regroupent toutes
moins de 500 habitants (sauf Biras 531 habitants).

Evolution de la population sur les différentes communes
de la Communauté de communes du Brantômois
entre 1975 et 2008

Communes	Population 1975	Population 1999	Population 2008	Evolution 1975-2008	Evolution 1999-2008
Biras	343	362	531	55 %	47 %
Bourdeilles	654	777	775	19 %	0 %
Brantôme	2026	2044	2159	7 %	6 %
Bussac	197	321	368	87 %	15 %
Eyvirat	234	252	272	16 %	8 %
St-Front d'A.	269	266	267	- 1 %	0 %
St-Julien de B.	110	105	92	-16 %	-12 %
Sencenac PdF.	191	193	211	10 %	9 %
Valeuil	267	356	409	53 %	15 %
Total	4291	4676	5084	18 %	9 %

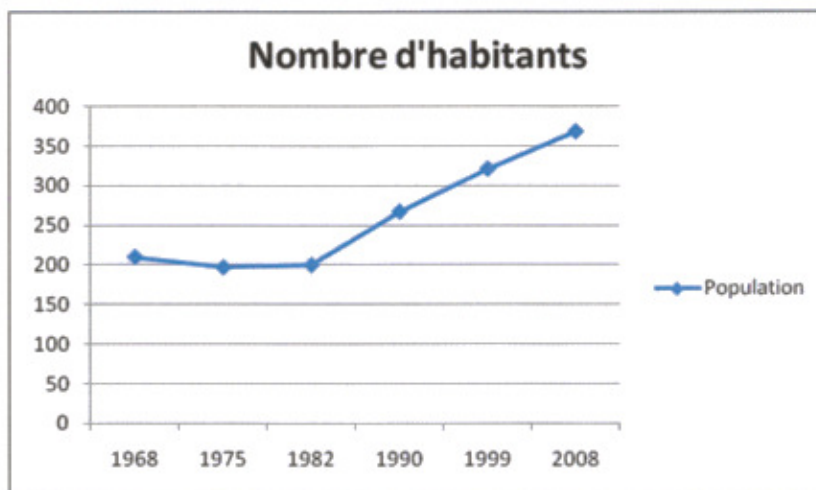
Source : INSEE - RGP.

La croissance moyenne continue de la population communautaire masque des disparités non négligeables d'une commune à l'autre.

En effet, il semble que les communes situées de part et d'autres de la RD 939, qui bénéficient d'un accès plus aisé vers l'agglomération de Périgueux, aient connu une croissance positive sur cette même période. Il en est de même pour celles qui se situent dans la zone que l'on pourrait qualifier d'aire d'influence de l'agglomération de Périgueux.

Contexte communal de Bussac :

Bussac comptait 368 habitants en 2008, soit une densité de 22 habitants au km².



Source : INSEE.

Depuis le début des années 80, la population de Bussac tend à croître de façon régulière. La population communale s'est accrue de 168 habitants entre 1982 et 2008 (soit une hausse de 84 %).

Cet accroissement est essentiellement à relier à un apport de population extérieure (qui se traduit par un mouvement migratoire positif).

L'attractivité de Bussac s'explique très facilement par son contexte géographique. La commune se trouve à une dizaine de kilomètres du centre de Périgueux.

De plus, le prix des terrains à bâtir est beaucoup plus attractif que celui pratiqué au niveau de l'agglomération de Périgueux, même si cette tendance s'estompe.

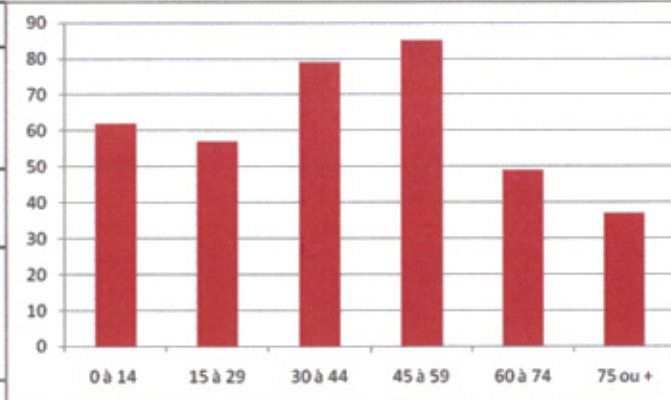
Une population encore jeune ... mais qui vieillit

Le contexte communal :

Mesure de l'indice de jeunesse

Territoire	1990	1999	2007
Bussac	1,47	1,18	0,88
CC du Brantômois	0,67	0,58	0,79
Dordogne	0,76	0,66	0,67

Répartition de la population par catégorie d'âges en de la commune de Bussac en 2008 :



Population de moins de 20 ans / Population de plus de 60 ans

Source : INSEE.

Malgré un mouvement de vieillissement important entre les deux derniers recensements, la commune de Bussac présente une population beaucoup plus jeune que celles rencontrée au niveau du Brantômois ou encore au niveau départemental.

Cependant, on observe une baisse significative de cet indice de jeunesse traduisant un vieillissement de la population, par une hausse du nombre de personnes âgées de plus de 60 ans et une baisse du nombre de jeunes de moins de 20 ans, proportionnellement à la population totale.

L'installation de nouvelles familles sur le territoire communal, par le biais de l'accession ou la location, a favorisé la présence d'une population jeune sur le territoire communal (couples avec enfants), qui a tendance à s'estomper.

Un nombre de ménages en hausse...

La taille moyenne des ménages est en baisse, et passe de 2,7 en 1999 à 2,6 en 2007, ce qui est parmi les moyennes les plus élevées des communes du territoire communautaire traduisant la jeunesse relative de la commune..

Mais en revanche le nombre total de ménages a augmenté dans le même temps d'environ 20 %, pour atteindre 140. De la même façon, le nombre des ménages avait fortement progressé depuis le début des années 80 (+ 62% jusqu'à 1999).

2-3-2 Une population active en mutation :

La population active depuis 1999 a augmenté passant de 204 à 235, tandis que dans le même temps la proportion des actifs ayant un emploi (sur la population de 15 à 64 ans) est passée de 69 à 76 %. Le nombre de ces actifs et le taux d'activité avaient déjà connu une importante croissance entre 1990 et 1999.

Ces chiffres laissent présager que les personnes venues s'installer sur le territoire de Bussac sont dans l'ensemble jeunes et composés d'actifs.

Une répartition par catégorie socioprofessionnelle en pleine évolution ...

L'évolution de la répartition de la population par catégorie socioprofessionnelle depuis 1990, montre que la commune a principalement accueilli des employés et des ouvriers sur son territoire.

L'apport des actifs sur la commune s'est accompagné d'une augmentation du nombre des autres inactifs, principalement représentés par les jeunes.

Des actifs travaillant en très grande majorité à l'extérieur ...

Contexte communal :

En 2008, seulement 13,5% des actifs (soit 22 personnes) résidant sur Bussac travaillaient sur la commune, dans l'un des 31 emplois répertoriés.

L'agglomération périgourdine est la destination principale des actifs se rendant à l'extérieur de la commune pour exercer leur activité professionnelle du fait de sa proximité.

3 Les caractéristiques du parc des logements :

Un parc de logements composé essentiellement de résidences principales :

Ensemble de logements par type			
Types de logement	2007	%	Evolution 1999 à 2007
Ensemble	168	100	12,8 %
Résidences principales	137	81,5	17,1 %
Résidences secondaires	27	16,1	-6,9 %
Logement vacants	4	2,4	33,3 %
Maisons	159	-	14,4 %
Appartements	6	-	-40 %

Source : INSEE.

Le parc de logements de Bussac comptant 168 logements en 2007, est essentiellement composé de résidences principales (81%) et de maisons individuelles.

Néanmoins, on ne peut négliger la part que représentent les résidences secondaires regroupant un sixième du parc des logements, même si leur nombre a diminué légèrement depuis 10 ans.

Les logements vacants, quant à eux, sont assez peu nombreux (4) sur le territoire communal, et sont principalement composés de logements anciens établis avant 1949.

Une offre en locatif relativement faible :

Une grande majorité des résidences principales sont composées de maisons individuelles et occupées par leurs propriétaires (81%).

L'offre en logements de type locatif est restée stable depuis 1999, sur la commune de St-Julien de Bourdeilles, représentant environ 13% des résidences principales et reste inférieure à celle rencontrée au niveau départemental (proche de 30%) ou communautaire (proche de 25 %).

Cette offre est essentiellement issue d'initiatives privées, même si la commune loue plusieurs logements locatifs sociaux.

Un parc composé essentiellement de logements de grande taille :

Nombre de résidences principales selon le nombre de pièces		
	1999	2007
1 pièce	3	4
2 pièces	10	3
3 pièces	20	24
4 pièces	52	58
5 pièces et plus	32	48

Source : INSEE

Plus de 75 % des résidences principales implantées sur la commune regroupent 4 pièces et (10 points de mieux qu'en 1999). On peut aussi noter que la part des logements de petite taille, notamment T1, T2 est en nette régression.

Le nombre moyen de pièces par résidences principales est de 4,3 (contre 4,1 en 1999).

Un parc de logements en résidences principales composé d'une majorité de logements anciens :

Le parc de logements est encore majoritairement composé de logements construits avant 1949 (56% du parc des logements en RP en 2005). Si depuis 1975, en 30 ans ont été construites 54 logements, en revanche entre 1950 et 1974, seuls 4 logements ont été réalisés sur la commune.

Les perspectives d'évolution de la commune devront prendre en compte cette dernière données afin d'éviter de sous-estimer ou de surestimer les besoins communaux en terme de logements.

Néanmoins, depuis le milieu des années 80, la construction de nouveaux logements a été relancée avec une moyenne d'environ **2,5 logements par an** sur cette période.

4 Activités et équipements publics :

4-1 Les activités agricoles :

Contexte communautaire :

La Communauté de communes du Brantômois est comprise dans la région agricole du *Périgord Blanc*. Cette région du centre de la Dordogne, caractérisée par des sols reposant sur des calcaires crétacés, des sables et des argiles du Périgord, a développé une agriculture de type polyculture - élevage.

La communauté de communes du Brantômois connaît une évolution qui suit l'évolution générale. En effet, le nombre des exploitations agricoles tend à diminuer en passant de 212 en 1988 à 178 en 2000, alors que la surface moyenne par exploitation tend quant à elle à s'accroître 38 ha en moyenne en 2000 au lieu de 32 en 1988.

Sur le territoire communautaire, la Surface Agricole Utilisée (SAU) représente généralement une part assez faible du territoire communal. En effet, ce territoire est caractérisé par une couverture boisée assez conséquente.

Contexte de Bussac :

En 2000, date du dernier Recensement Général Agricole (RGA), la SAU (Surface Agricole Utilisée) sur la commune de Bussac était de 541 ha, soit environ 32% de la superficie totale de la commune. Cette surface était principalement utilisée pour la culture. En effet, les surfaces toujours en herbe n'occupaient que 18 % de cette SAU.

La commune de Bussac accueillait en 2000 encore 20 exploitations dont 8 exploitations professionnelles (contre 16 exploitations professionnelles en 1988).

Une mise à jour des exploitations a été réalisée par la commune début 2004 afin de prendre en compte la situation la plus à jour possible (*voir carte page suivante*). Les exploitations en place sont principalement des exploitations de type polyculture élevage.

Sur la commune, on ne recense aucune installation classée pour la protection de l'environnement et aucun plan d'épandage ne concerne de parcelles de la commune (données non exhaustives).

Enfin, la commune de Bussac n'est comprise dans aucune aire d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC).

Commune de Bussac : activités agricoles



Source : SESAER, d'après informations fournies par la mairie en 2004

Afin de limiter les conflits entre les usages résidentiels et agricoles de l'espace, le développement urbain devra respecter des distances suffisantes (distances maximales à respecter par rapport à un établissement classé est aujourd'hui fixée à 100 m) par rapport aux exploitations afin de ne pas porter atteinte à la pérennité voire même au développement des exploitations agricoles implantées à proximité.

4-2 Les autres activités économiques :

Contexte du Brantômois

Aujourd'hui 4 pôles économiques s'imposent sur le territoire communautaire du Brantômois :

- ❖ **Brantôme** représente le pôle économique majeur du territoire communautaire. Ce chef-lieu de canton accueille à la fois tous les services publics liés à son rang administratif mais également un tissu commercial, artisanal, industriel et de services non négligeables. Ce pôle a bénéficié de son statut mais également de sa desserte par les RD 939, voie reliant Périgueux et Angoulême et la RD 675, voie reliant Brantôme à Nontron.
- ❖ **Bourdeilles** représente un pôle économique que l'on pourrait qualifier de « secondaire ». En effet, le centre de Bourdeilles accueille un tissu d'activités notamment commerciales et de services assez important et s'impose comme un des principaux pôles d'emplois du territoire.
Néanmoins, cette offre n'est pas aussi diversifiée que celle présente au niveau de son chef-lieu de canton. On note également la présence de deux grosses unités d'accueil de personnes âgées et de personnes handicapées sur la commune. Ces deux activités représentent les 2 plus gros employeurs de la commune (110 emplois environ).
- ❖ Le territoire communal de **Valeuil**, ou plutôt les abords de la RD 939 représentent un troisième pôle économique qui est néanmoins plus diffus. Les activités se sont implantées le long de la voie sans véritablement former de zones d'activités.
Cependant, une zone d'activités économiques communautaires de plus de 5 hectares est en cours de développement sur le secteur des Rades et devrait être opérationnelle courant 2012, et constituera ainsi un site de développement stratégique du territoire. De plus, il est à signaler que le développement de cette ZAE pourra faire l'objet d'une ou plusieurs tranches complémentaires.
- ❖ Enfin, à **Biras**, a été réalisée l'installation et le développement d'activités économiques sur le secteur de la Gare. Cette zone économique, d'intérêt communautaire, aménagée il y a quelques années le long de la RD 939 est maintenant complètement remplie dans sa partie haute. La communauté de communes du Brantômois possède dans le prolongement ou extension de ce secteur plus de deux hectares de terrains aménageables.

En dehors de ces quatre pôles, on trouve sur l'ensemble des communes un tissu d'activités artisanales épars qui participe au dynamisme économique local.

Bussac :

La commune de Bussac accueille un tissu d'activités limité à quelques activités disséminées sur l'ensemble du territoire communal. Le bourg reste le site d'implantation privilégié.

Le bourg accueille un multiservice (supérette, bar, restaurant). C'est la seule commune rurale du territoire communautaire (en dehors de Brantôme et Bourdeilles) à posséder un commerce de proximité en centre bourg. La présence de ce dernier participe à former une véritable centralité pour la commune.

Il semble probable, même si nous n'avons pas de données très précises à ce sujet, que les habitants de Bussac fréquentent plus facilement l'agglomération de Périgueux que le centre ville de Brantôme, beaucoup plus éloigné de la commune en termes de distance et de temps de déplacement.

4-3 Equipements et services publics :

Bussac n'accueille qu'une mairie. On peut néanmoins noter que les murs du multiservice appartiennent et ont été aménagés par la commune de Bussac.

Bussac ne possède pas d'école sur son territoire mais fait parti d'un regroupement pédagogique avec la commune de Biras.

En ce qui concerne les autres services et équipements (collège, services des impôts, de l'Equipement, ...), Brantôme reste le pôle principal en tant que chef-lieu de canton.

Actuellement les équipements semblent suffisants et la commune ne semble pas avoir de projet, ni de besoin particuliers.

5 Les Réseaux

5-1 Voirie :

Le territoire communal est desservi par quatre voies départementales : les RD 2, 1, 109 et 106E. Les RD 106E et RD 1 situées en limites Nord et Sud de la commune sont plus des voies de transit que de réelles voies de desserte du territoire communal.

Les RD 2 et RD 109 sont, à l'inverse, des voies de desserte majeures pour le territoire et les différentes zones urbanisées de la commune. Le bourg est implanté à environ 500 m du carrefour entre ces deux voies. La RD 2 permet une desserte assez rapide vers l'agglomération de Périgueux via Chancelade. Bussac se trouve à 12 km de Chancelade, zone économique importante de l'agglomération de Périgueux.

Nous n'avons aucune précision concernant les trafics empruntant ces voies. Il n'existe aucun nouveau projet routier sur la commune.

5-2 Eau potable :

Sur la commune de Bussac, la distribution de l'eau potable est gérée et assurée par le Syndicat des Eaux de Coulounieix –Razac-sur-Lisle qui a passé un contrat de gérance technique avec la SAUR.

L'eau distribuée sur la commune provient de trois origines différentes : la source de Valeuil, du captage de Lisle, et de la source de Razac.

La configuration du réseau d'eau potable ne semble pas poser de problème et sa capacité permet d'accueillir de nouveaux branchements.

Néanmoins, le développement de certains secteurs pourra nécessiter l'extension ou le renforcement du réseau.

5-3 Assainissement :

Depuis tout récemment, le bourg de Bussac est raccordé à un réseau de collecte des eaux usées permettant de satisfaire les besoins des constructions anciennes, implantées sur des parcelles d'une taille insuffisante pour y installer un système d'assainissement autonome.

Ce réseau collectif sera étendu pour prendre en compte le nouveau secteur d'urbanisation à proximité du bourg en direction du Picot.

En dehors du bourg et du Picot, les autres constructions doivent être assainies de manière autonome.

5-4 Ordures ménagères :

Le ramassage et le traitement des ordures ménagères sont gérés par le SMVM de Champagnac de Bélair. Le ramassage est effectué une fois par semaine au niveau du bourg et des écarts.

Une collecte sélective basée sur un apport volontaire au niveau de conteneurs groupés avec ceux de collecte des ordures ménagères traditionnelles a été mise en place.

Les déchetteries les plus proches de Bussac sont celles de Brantôme et de Tocane-Saint-Apre.

5-5 Défense incendie :

La commune est dotée de 5 points de défense incendie en 2005 :

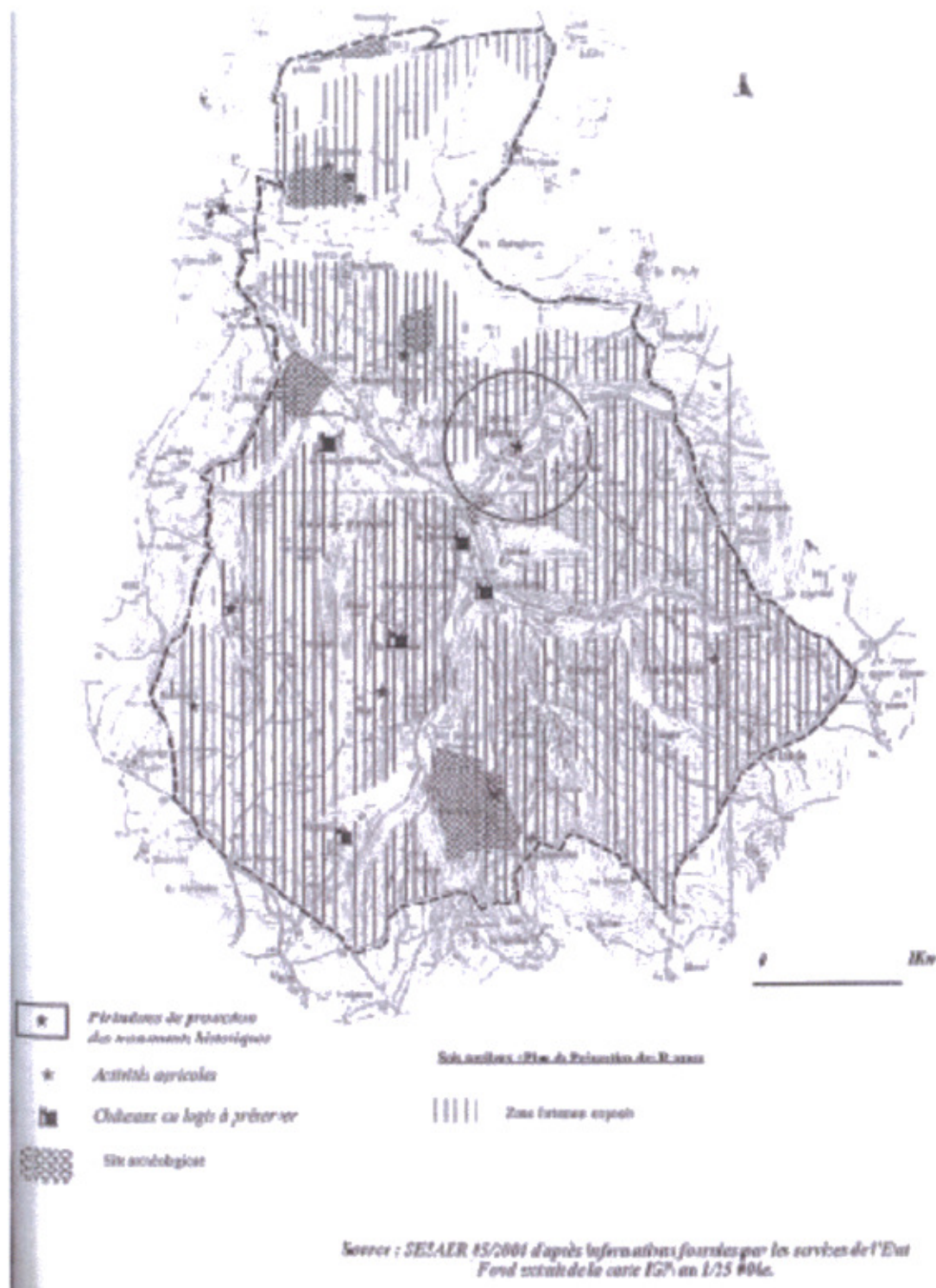
- un poteau d'incendie de type 100 dans le bourg qui ne présente pas d'anomalie,
- un poteau d'incendie de type 100 au hameau de La Lande qui présentait un débit de 80 m³/h,
- un poteau d'incendie de type 100 au hameau des Combes qui présentait un débit de 60 m³/h,
- un poteau d'incendie de type 100 à la Roussellie Haute, à proximité du château d'eau qui présentait un débit de 80 m³/h et un capot défectueux.

Le développement de l'urbanisation devra prendre en compte la couverture en terme de défense contre l'incendie.



6 Synthèse des contraintes à prendre en compte

La Carte communale dans sa définition doit tenir compte d'un ensemble de contraintes pouvant être d'ordre communales ou supra communales. Elles sont le plus souvent fournies par le Porteur à la connaissance ou résultent directement du fonctionnement du territoire. Elles trouveront une traduction directe soit dans les servitudes, soit au niveau du projet et de sa mise en forme.



CHAPITRE II :
UN PROJET ET DES CHOIX RETENUS
POUR LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

1. DE GRANDES ORIENTATIONS FIXEES A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE

L'élaboration de la carte communale de Bussac s'intégrant à une démarche communautaire d'élaboration de documents d'urbanisme, la réflexion concernant le développement de la commune a dû intégrer les grandes orientations retenues à cette échelle.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DU BRANTOMOIS SE DECLINE EN PLUSIEURS THEMES :

1 - Accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire communautaire de manière à compenser les pertes de population liées à un mouvement naturel négatif :

En 1999, le territoire communautaire accueillait près de 4 700 habitants.

Depuis 1975, la population communautaire a connu une croissance régulière de ses effectifs, même si elle a été de plus faible intensité entre les deux derniers recensements, correspondant davantage à un maintien de ses effectifs plutôt qu'à une véritable croissance (+ 0,8% soit +39 habitants entre 1990 et 1999).

Ce maintien des effectifs est directement lié à un mouvement migratoire important qui a permis de combler les pertes liées au mouvement naturel. En effet, la population du Brantômois enregistre un vieillissement important de sa population.

Cette évolution globale masque d'importantes disparités entre les différentes communes.

La commission communautaire souhaite pouvoir accueillir au travers de ses documents d'urbanisme de nouveaux habitants sur son territoire, en ouvrant des espaces à l'urbanisation, afin de maintenir son niveau de population, voire même d'inciter une croissance du nombre de ses effectifs.

Elle souhaite que cet accueil de population puisse bénéficier à l'ensemble des communes de son territoire et non pas simplement aux communes implantées aux abords de la RD 939, comme cela a été le cas ces dernières années.

Ainsi les communes n'ayant pas forcément connu une croissance importante de leurs effectifs ces dernières années, ouvriront des zones à l'urbanisation aux surfaces parfois plus importantes que le rythme recensé ces dernières années afin d'inciter l'installation de nouvelles familles sur leur territoire.

En 2008, la population estimée de la communauté de communes du Brantômois avoisine 5.000 habitants.

Objectifs fixés pour cet accueil de population :

- ☞ *Privilégier l'accueil des nouveaux habitants aux abords des noyaux urbains existants (centre-ville de Brantôme, bourgs, et villages déjà bien constitués... afin de les intégrer au maximum à la vie du territoire (écoles, fréquentation des commerces et des équipements publics, ...)) ;*
- ☞ *Eviter les développements urbains linéaires trop conséquents (seulement dans le cas de comblement de poches encore non urbanisées sur des linéaires déjà amorcés) ;*
- ☞ *Eviter le mitage du territoire ;*
- ☞ *Poursuivre les efforts de développement de l'offre locative, synonyme d'un renouvellement régulier de population assurant un rajeunissement régulier de la population ;*
- ☞ *Ne pas porter atteinte aux activités agricoles en place en évitant le classement de zones ouvertes à l'urbanisation à proximité des bâtiments à usage agricole ;*
- ☞ *Ne pas porter préjudice à la qualité du cadre de vie : les zones sensibles du point de vue paysager, écologique ou historique ne devront pas faire l'objet de classement en zones constructibles (zone N du PLU et des cartes communales, même si dans le cadre des cartes communales on ne peut interdire la création de bâtiments agricoles dans ces zones ...).*

**2 –Favoriser la pérennité de l'activité agricole,
encore très présente sur le territoire communautaire :**

En 2000, le territoire communautaire accueillait encore près de 180 sièges d'exploitation et 11% des actifs du territoire communautaire travaillaient pour le secteur « Agriculture » en 1999.

La plupart des exploitations ont des productions de type polyculture élevage.

Très peu de ces activités relèvent du régime des installations classées néanmoins, la Commission souhaite :

- ☞ *limiter les risques de conflits entre les usages résidentiels et agricoles de l'espace en limitant les développements urbains aux abords des exploitations existantes,*
- ☞ *mais également ne pas porter atteinte à leur pérennité, à leurs possibilités de développements, ou à leur éventuelle reprise par des jeunes.*

C'est pourquoi le développement urbain prévu par chaque commune devra tenir compte des exploitations agricoles en place.

Depuis mai 2002, une partie du territoire communautaire est inscrite dans la Zone d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Noix du Périgord.

C'est pourquoi le développement urbain prévu au niveau des communes inscrites dans la zone AOC devra éviter une remise en cause trop conséquente des surfaces exploitées en noyaux.

**3 – Favoriser la dynamique économique
du territoire communautaire :**

Le territoire communautaire est desservi et traversé par deux axes d'intérêt départemental, voire même interrégional : la RD 939 (reliant Angoulême à Périgueux) et la RD 675 (reliant Brantôme à Nontron).

Des activités se sont implantées le long de cet axe, bénéficiant ainsi d'un effet vitrine. Quatre communes sont traversées par la RD 939, mais ces dernières n'ont pas bénéficié de la même manière de cet « atout » :

- **Brantôme** accueille en entrée Nord de son agglomération, au carrefour des RD 939 et 675, la zone économique de Font-Vendôme, en cours de développement. Cette dernière regroupe plusieurs activités ainsi que la déchetterie.
- **Valeuil** regroupe un tissu d'activités implantées le long de cet axe. Il ne s'est pas encore formé de véritable zone économique. Les activités se sont implantées au coup par coup, sans réelle cohérence, chacune bénéficiant d'un accès direct sur cet axe au trafic important (7500 véhicules par jour en 2002).
- **Sencenac-Puy-de-Fourches** n'accueille sur son territoire qu'un petit tronçon de la RD 939. Cette dernière passe au pied du coteau où s'est développé le bourg de Puy-de-Fourches. Ce site est peu favorable à l'implantation d'activités. Seule une activité artisanale s'y est implantée,
- **Et Biras** accueille aujourd'hui une zone d'activités qui est en cours de développement : la zone économique de la Gare, avec un projet d'extension.

La commission souhaite permettre l'implantation de nouvelles activités économiques sur son territoire. Elle a choisi de privilégier cet accueil sur 3 sites :

☞ **BRANTOME** : la commission souhaite le développement de la zone économique de Font-Vendôme implantée au carrefour de la RD 939 et la RD 675. Pour la commission c'est la « zone » à privilégier car elle regroupe les atouts les plus favorables.

☞ **VALEUIL** : la commission souhaite également permettre l'implantation d'activités sur cette commune aux abords de la RD 939. Il ne s'agit plus de poursuivre le développement anarchique rencontré ces dernières décennies, multipliant les sorties directes sur la route départementale, mais de créer une véritable zone d'activités.

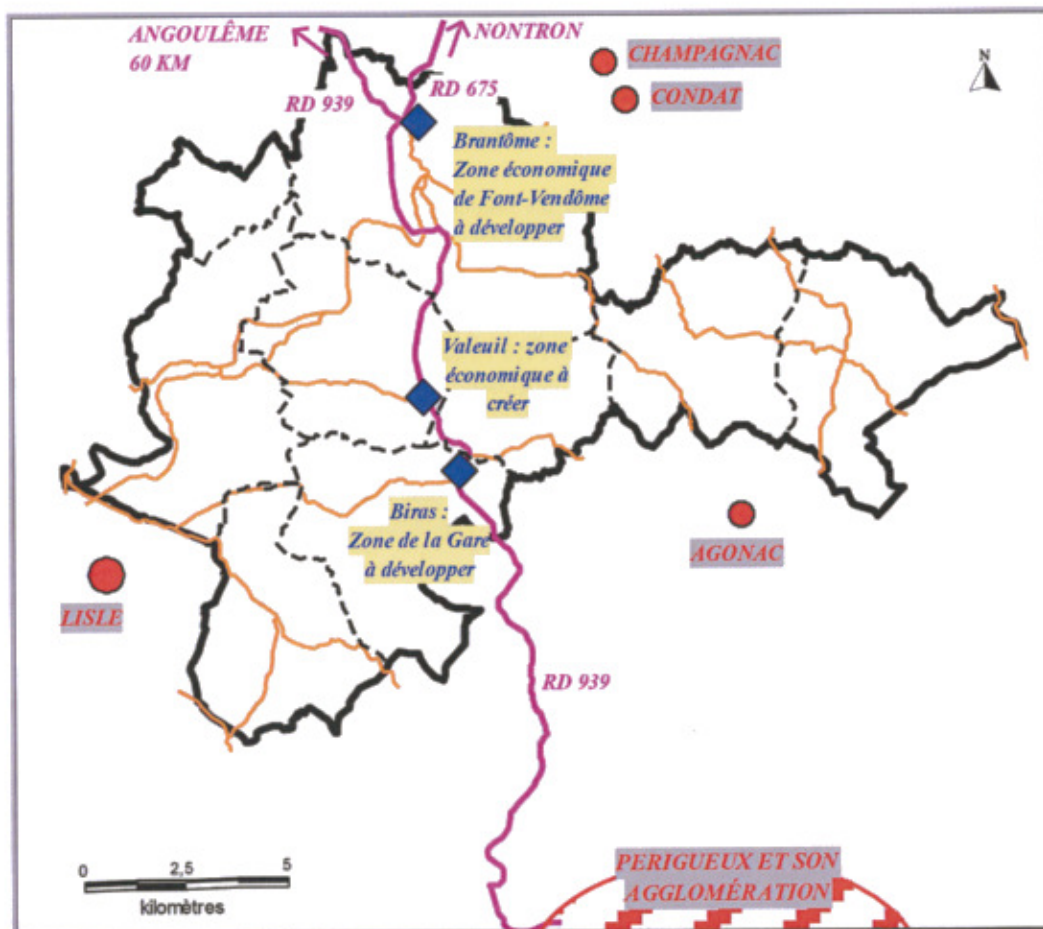
Le site retenu est celui situé aux abords de la coopérative et du restaurant routier « Le Gergovie ».

☞ **BIRAS** : La commission souhaite pouvoir étendre le site à l'arrière de la zone existante.

Les RD 675 et 939 sont des voies classées à grande circulation. L'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme oblige le respect d'un recul de 75 mètres de part et d'autres de ces voies en dehors des espaces urbanisés pour toute nouvelle construction ou installation.

Ce recul peut être réduit dès lors qu'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 est réalisée.

Pôles de développement économique reconnus d'intérêt communautaire



- Pôles économiques environnants existants
- ◆ Zone économique à créer ou à développer

Source : SESAER – 10/2004 – choix retenus lors de la réunion de la commission communautaire du 13 septembre 2004.

Rappel :

Ce type d'études a été mené afin de réduire la marge de recul de 75 mètres à 25 ou 20 mètres sur les zones d'activités économiques de Valeuil et Biras.

Le territoire communautaire, et surtout les communes implantées aux abords de la vallée de la Dronne, disposent d'un potentiel touristique non négligeable (monuments historiques, site remarquable, présence de structures d'accueil – campings, hôtels, gîtes, chambres d'hôtes, sentiers pédestres balisés...).

Brantôme et Bourdeilles ont lancé une réflexion avec le Conseil régional afin de définir les moyens à mettre en œuvre pour valoriser leur patrimoine. Cette réflexion a pour but de développer la fréquentation touristique mais également accroître les retombées économiques sur l'ensemble du territoire communautaire. Elle a conduit à une labellisation du secteur en tant que « pôle touristique majeur » d'Aquitaine.

Par rapport à l'activité touristique et à son développement, la commission est assez ouverte car c'est une activité non négligeable du territoire, même si elle reste saisonnière. Elle souhaite :

- ☞ *que les conclusions et les propositions d'interventions de l'étude « Sites majeurs » puissent être intégrées aux documents d'urbanisme (emplacements réservés dans le cadre des PLU, droit de préemption dans le cadre des cartes communales...) ;*
- ☞ *que les projets de développement urbain des communes s'intègrent dans une démarche de préservation de la qualité environnementale, écologique, paysagère et architecturale du territoire du Brantomois, et plus particulièrement sur des sites très sensibles comme celui de la Vallée de la Dronne, les abords du patrimoine architectural de qualité relevé dans les diagnostics territoriaux, les vallées du territoire...*

4 - Préserver et mettre en valeur le cadre de vie

Le territoire communautaire présente dans l'ensemble un cadre de vie agréable, lié à la fois à son relief et son paysage, à la présence de nombreux espaces boisés, de cours d'eau, à un patrimoine bâti de qualité, ..., etc.

Autant d'éléments qu'il est souhaitable de préserver et de mettre en valeur.

La commission souhaite que les projets de développement urbain proposés dans les différents documents d'urbanisme communaux :

- ☞ *s'intègrent aux paysages naturels et urbains : préservent les sites reconnus comme Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), les Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO), les projets de zones Natura 2000, ou de sites présentant un intérêt écologique et ou paysager mais n'ayant pas fait l'objet de classification particulière,*
- ☞ *n'engendrent pas un arrachage intempestif d'espaces boisés participant très largement à la richesse paysagère du territoire : la commission s'oppose à tout nouveau défrichement d'espace boisé (sauf dans le cadre de l'exploitation forestière).*
Il est également rappelé à titre d'information que le défrichement d'un espace boisé sur une pente de plus de 15% sera systématiquement refusé par les services de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.
- ☞ *n'engendrent pas la disparition de noyeraies, éléments participant à l'identité du territoire, et protégés dans le cadre du classement d'une partie du territoire en Zone d'Appellation d'Origine Contrôlée Noix du Périgord depuis 2002 (Les projets de cartes*

communales et de Plans Locaux d'Urbanisme doivent recevoir l'aval des services de l'INAO ou l'Institut National des Appellations d'Origine).

☞ *respectent les sites d'intérêt archéologiques et historiques :*

- les sites archéologiques apparaîtront sur les plans de zonage des cartes communales et du PLU afin que les pétitionnaires soient avertis des sites déjà recensés par les services de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) ;
- les périmètres de protection des Monuments historiques apparaîtront sur les plans des servitudes d'utilité publique des deux types de documents...

☞ *ne remettent pas en cause les sentiers classés au Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées,*

☞ *assurent la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti traditionnel... :*

- des préconisations architecturales seront dictées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions nouvelles et les réhabilitations.
- au niveau des cartes communales il n'existe pas de règlement spécifique à la commune. Néanmoins le règlement national d'urbanisme indique que les constructions doivent s'intégrer aux lieux environnants. Le service instructeur pourra alors s'appuyer sur les éléments du rapport de présentation pour édicter quelques règles spécifiques...

5 - Prendre en compte les risques naturels prévisibles

Deux risques naturels prévisibles sont aujourd'hui recensés sur le territoire du Brantômois :

- le risque inondation aux abords de la Dronne qui a fait l'objet d'un atlas recensant les secteurs à risques,
- les risques liés aux phénomènes de « retrait-gonflement » des sols argileux faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques.

La commission souhaite que ces deux types de risques soient pris en compte dans le cadre des documents d'urbanisme :

☞ *De manière synthétique, les zones inondables ne pourront pas :*

- accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation.
- seule l'adaptation de constructions existantes, sous certaines conditions, pourra être tolérée.

☞ *Les zones argileuses ne peuvent faire l'objet d'une inconstructibilité totale.*

Néanmoins, l'attention des pétitionnaires devra bien être attirée. Des précautions devront être prises lors de l'établissement de nouvelles constructions ou même d'extensions de constructions existantes.

Des investigations et des sondages doivent être menés avant la définition de tout projet de construction.

2 – LES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE DE BUSSAC **(TELLES QUE DEFINIES EN 2006) :**

Prenant appui sur le diagnostic territorial (contraintes, enjeux, ...), une réflexion globale d'aménagement a été menée tout d'abord à l'échelle communautaire puis à l'échelle communale.

Les grandes orientations qui en découlent permettent d'organiser un développement qui, malgré l'absence d'un projet opposable au tiers, donne à la commune la trame future de son fonctionnement urbain.

- **Accueillir de nouveaux habitants garants du maintien de la dynamique locale et cohérents avec le niveau d'équipement projeté et existant :**

La commune souhaite permettre l'accueil de nouveaux logements, et donc de nouveaux habitants sur son territoire. Elle projette un accueil sur son territoire de **5 nouveaux logements en moyenne par an d'ici 2015-2020 (soit entre 50 et 75 logements complémentaires soit entre + 140 et + 210 habitants complémentaires)**.

Avec cet accueil de nouveaux habitants, la commune souhaite :

- ✓ Poursuivre une évolution démographique positive,
- ✓ Favoriser le maintien et le développement de la dynamique sociale locale,
- ✓ Maintenir son multiservice,
- ✓ Tout en restant néanmoins en cohérence avec le contexte territorial et préserver son identité (petite commune rurale, agricole, densité peu élevée, ...),

- **La configuration du bourg ne permettant pas ou peu de développement urbain, la commune a souhaité permettre un développement autour des entités urbaines déjà bien constituées :**

Ce choix permet :

- ✓ de pérenniser la vie communale (services, équipements, ...)
- ✓ d'éviter un mitage du territoire qui aboutirait à des dysfonctionnements urbains et techniques,
- ✓ de mieux préserver les espaces sensibles environnants et notamment la vallée du bourg et ses abords,
- ✓ de mieux préserver le site assez remarquable formé par le centre bourg,
- ✓ d'éviter une remise en cause des exploitations agricoles de la commune.

- **Permettre un confortement limité et raisonné d'entités urbaines déjà bien constituées :**

L'ouverture de possibilités d'étoffement de certains villages et écarts, permet à la commune d'offrir aux éventuels acquéreurs des possibilités de construction sans pour autant :

- miter le territoire,
- porter atteinte aux activités agricoles en place,
- ou encore porter préjudice aux paysages et aux sites.

Les possibilités ainsi ouvertes au niveau des villages devraient permettre l'accueil de 75 à 80 constructions au maximum en dehors du bourg (rappelons que très peu de possibilités ont été ouvertes au niveau du bourg : 2 ou 3 seulement).

- **Adapter les équipements collectifs au niveau de population actuelle et projetée :**

L'augmentation programmée du nombre d'habitants risque d'accroître les besoins déjà exprimés en termes d'équipements, concernant notamment la mise en place d'un réseau de collecte des eaux usées au niveau du bourg.

Il est destiné à la collecte des eaux usées des constructions anciennes du bourg, qui densément bâties, n'ont pas forcément l'espace nécessaire pour la mise en place d'un système autonome aux normes de collecte et de traitement des eaux usées.

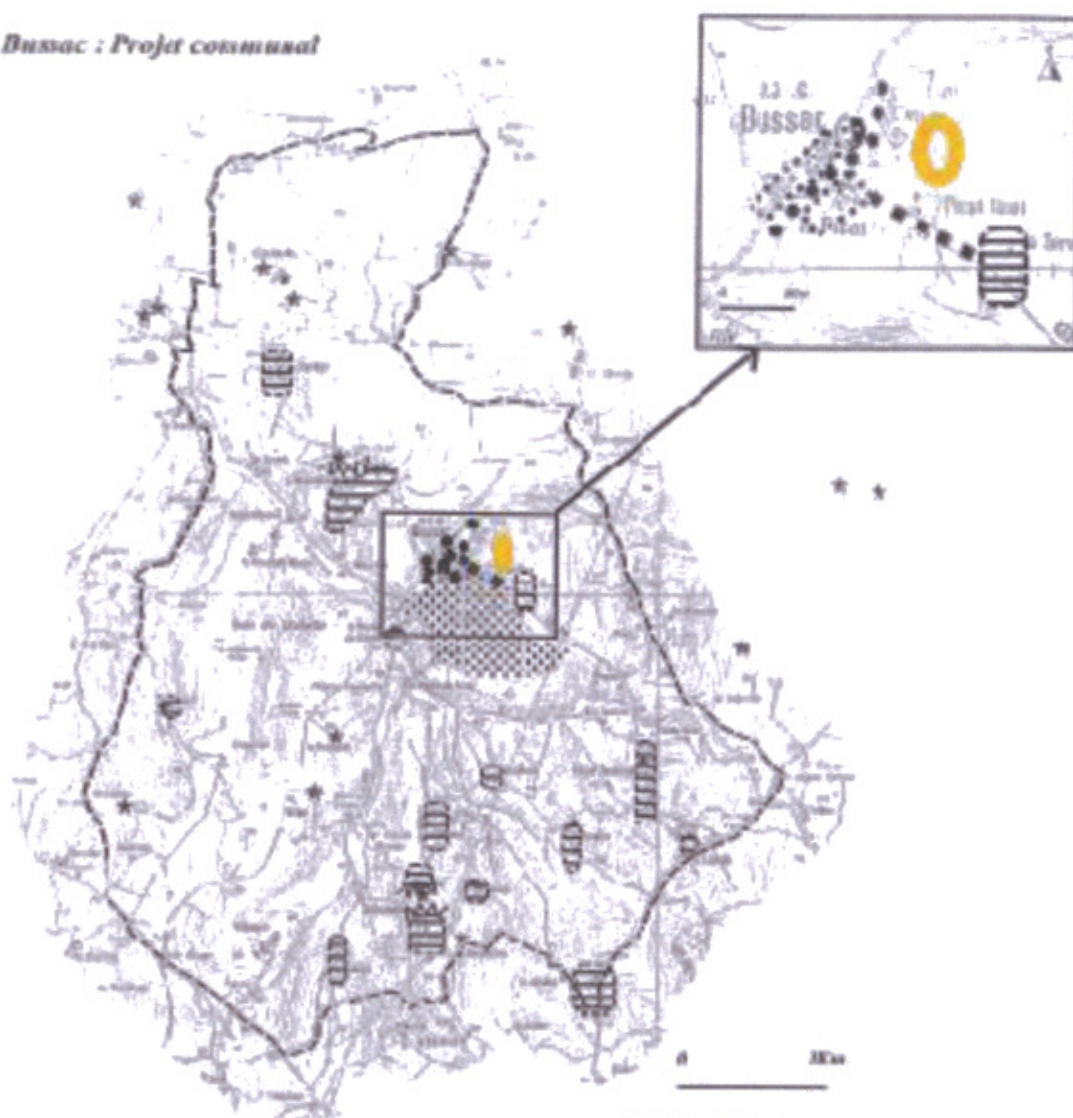
- **Préserver le cadre de vie et respecter les contraintes supra-communales :**

L'extension de l'urbanisation est organisée de manière :

- ✓ à éviter toute nuisance ou dégradation de la qualité des milieux naturels,
- ✓ à préserver le cadre particulier du centre bourg,
- ✓ à ne pas porter préjudice aux activités et terres agricoles environnantes.

Les choix communaux prennent en compte les servitudes d'utilité publique et toutes les précautions exigées visant la protection de l'environnement au sens large (périmètres de protection relatifs aux bâtiments agricoles, impacts sur le paysage, ...).

BUSSAC : Projet communal



Projet de développement urbain :

- • • Confortement de l'enveloppe urbaine du bourg (voir les possibilités)
- Développement d'un nouveau quartier au sud-est du bourg (sur du bourg ou pour être éloigné : relief, zones inondables, présence de la site des files, ...)
- Effacement de 12 logements en conservant les deux immeubles en en développant le nombre d'habitats sans augmenter le nombre existants.



Nouveau quartier d'étalement du bourg

Projet de protection :

- Préserver les espaces inondables de zone urbanisation
- * Observer le recensement agricole par rapport aux exploitations agricoles afin de ne pas perdre totalement à long terme le tissu agricole d'habitat
- /// Préserver des espaces agricoles comme l'habitat agricole à vocation résidentielle et les activités agricoles en place
- Préserver et aménager ce secteur agricole (élevage laitier : vaches de laitiers laitiers - FTE, volailles en plein air, ...)
- Éviter le développement d'un nouveau quartier à l'approche de la site des files
- Préserver au maximum les espaces agricoles
- Préserver au maximum les espaces boisés et leur environnement en favorisant les possibilités d'urbanisation sur ces secteurs

Source : Projet réalisé par la commission communale
Pré de la réunion du 7 juillet 2004
Réd. - carte IGN en 1:25 000

3 – LE NOUVEAU PROJET DE REVISION ET SES JUSTIFICATIONS

A. Ambitions de la carte communale

Les orientations de la carte communale de Bussac, en coordination avec celles des autres communes de la communauté de communes du Brantômois confirment les souhaits de privilégier l'accueil de nouveaux habitants sur des secteurs bien définis (bourgs et villages déjà constitués).

Plusieurs écueils sont à éviter comme le développement du mitage ou de l'urbanisation sur des linéaires trop conséquents, et consommateurs d'espaces, dans un souci de préservation en particulier des zones agricoles, forestières et naturelles.

Dans la carte communale, les objectifs qui étaient d'accueillir 5 logements de plus par an (pour atteindre environ 140 à 210 habitants supplémentaires en 2015-2020), ont presque été atteints après la mise en application de la carte communale. Malgré un tassement depuis quelques mois avec la relative rareté des terrains, l'attractivité de la commune reste intacte et les besoins sont toujours présents.

La carte communale avait débloqué la possibilité de créer entre 50 et 75 logements à l'horizon 2020.

Il s'agit de poursuivre ce projet en étant respectueux de l'environnement, du paysage et du cadre de vie.

Objectifs quantitatifs en termes d'accueil, population, surface ouverte à l'urbanisation :

Le souhait des élus sur le contenu de la nouvelle carte communale découle du contexte : il s'agit de garder les mêmes objectifs qu'au moment de l'approbation de la carte communale en 2006, notamment le renforcement du bourg et le renforcement de quelques hameaux ou villages principaux, afin de retrouver une dynamique de développement.

La situation de la commune, à proximité de l'agglomération de Périgueux et peut permettre de maintenir les objectifs de développement annoncés, comme le démontrent les chiffres des mouvements migratoires.

Les objectifs d'augmentation de la population restent raisonnables, avec un passage à environ 450 habitants vers 2015.

Calcul des surfaces nécessaires à inscrire au document d'urbanisme :

- durée prévue de validité de la carte communale : 5 ans
- surface moyenne des constructions nouvelles : 2200 m² (0,22 ha)
- Nombre de logements prévus par an : 4
- coefficient de rétention : 2,5

$$5 * 0,22 * 4 * 2,5 = 11 \text{ ha}$$

Pour le projet présenté, on peut estimer à environ 11 ha, les surfaces disponibles totales nécessaires à être classées en zone U.

Orientations liées au développement de l'urbanisation :

Ainsi, la carte communale de la commune de Bussac, arrêtée le 18 avril 2006, par arrêté préfectoral n'a pas complètement répondu aux besoins et aux exigences communales en termes d'aménagement de son territoire.

Il y a eu d'un tiers environ de perte de surfaces disponibles classées en U dans la carte communale depuis 2006. Il est donc nécessaire pour la commune de redéfinir l'affectation des sols et de réorganiser le développement de son territoire pour répondre à ses besoins actuels et futurs en matière notamment d'habitat, de développement touristique, d'environnement, de paysage...

Les modifications de la carte communale se conforment aux orientations et préconisations actuelles, mais il s'agit cependant de procéder à des modifications ponctuelles des zones à urbaniser pour s'adapter à la nouvelle situation, car il est actuellement très difficile de faire construire sur la commune du fait des rétentions foncières sur les zones constructibles encore actuellement disponibles.

B. Bilan de la carte communale depuis son approbation :

Depuis le travail sur l'élaboration de la carte communale actuelle en 2005, les surfaces construites et les projets en cours représentent environ 6 hectares.

La surface ouverte à l'urbanisation dans l'ancienne carte communale dépassait les 16 hectares, réparties sur une multitude de petites zones, dans le but de renforcer les villages et de limiter les risques de rétention foncière.

Les surfaces encore actuellement disponibles représentent un total d'environ 10 hectares, pour environ une cinquantaine de constructions nouvelles envisageables.

Compte tenu de la rétention importante de propriétaires sur les surfaces disponibles, le développement actuel de la commune est insuffisant, d'où le besoin de réviser la carte communale en répartissant différemment les zones U.

C. Présentation du nouveau projet de révision et justifications

En conséquence, et compte tenu des éléments et contraintes présentés dans le document, et globalement **en accord** avec la carte communale en cours, les choix principaux (de développement de l'urbanisation maîtrisée) proposés dans le cadre de cette modification sont semblables à ceux de la carte existante :

- Extension du bourg en direction du Haut-Picot ;
- Modification des zonages de quelques hameaux ;

Les secteurs où les créations et extensions de zones U sont prévues disposent de l'ensemble des réseaux nécessaires à leur urbanisation à proximité immédiate. Néanmoins, les terrains à bâtir devront permettre l'installation d'un système d'assainissement individuel aux normes en respectant les distances par rapport aux limites voisines et aux constructions.

Parmi les propositions faites dans ce projet, beaucoup de secteurs ont fait l'objet de discussions avec les propriétaires afin de s'assurer de leurs objectifs et intentions en matière de construction ou vente des parcelles classées en U.

Tableau de synthèse des secteurs à urbaniser :

Secteurs	Surfaces disponibles zones U à rajouter (ha)	Surfaces disponibles zones U à ôter (ha)	Surface totale disponible (ha)	Nombre de constructions possibles	Surfaces moyennes par maison
Bourg	1,2	0	1,6	7	2285 m ²
La Forêt Sud	0	0,4	0	0	-
Moulin de l'Echelle	0	0,2	0	0	-
Roussellie-Haute	0	0,6	1,2	6	2000 m ²
Les Combes	0	0	0,4	2	2000 m ²
La Jubérie	0	0	0,8	4	2000 m ²
Crébantiéras	0	0	1	4	2500 m ²
Riviers	0,1	0,3	1,6	7	2285 m ²
La Bataillerie	0	0	0,6	3	2000 m ²
Lafarge	0	0	0,2	1	2000 m ²
Haut-Picot	0	0,3	0	0	-
Les Jalajoux	0	0,3	1	4	2500 m ²
La Brugère	0	0,7	0,8	4	2000 m ²
Tamisier	1,2	0	1,3	6	2170 m ²
La Lande	0,1	0	0	0	-
TOTAL zones U	2,6 ha	2,8 ha	10,5 ha	48	2190 m²

Extension du bourg en direction du Haut-Picot :

Après analyse des potentiels d'urbanisation, des besoins réels et des contraintes existantes, le développement du bourg est toujours considéré comme prioritaire, malgré sa configuration du bourg ne permettant pas ou peu de développement urbain.

Le choix se porte sur le plateau qui se situe en direction du Haut-Picot par lequel on accède depuis une voie communale en passant au dessus du cimetière communal.

L'avantage de cet espace réside dans le fait qu'il est situé assez proche du bourg de Bussac, mais qu'en même temps, il est à l'écart du bourg, ce qui protège son caractère remarquable.

Par ailleurs, la commune envisage de relier ce nouveau secteur urbain au réseau d'assainissement collectif équipant le bourg, et ce, par un écoulement gravitaire sur plus de 200 m.

Une sécurisation avec l'installation d'une borne à incendie à proximité est aussi envisagée au carrefour du Haut-Picot.

Dans le but d'accueillir une population supplémentaire, la commune envisage de créer deux logements locatifs sur ce secteur, alors que dans le même temps, des projets privés pourront voir le jour.

Modification des zonages de quelques hameaux :

Bénéficiant de moins de contraintes, la commune a aussi et surtout souhaité permettre un développement autour des entités urbaines déjà bien constituées, mais qui se trouvent dans des situations assez différentes.

Un secteur en fort développement : Tamisier – La Lande

Parmi tous les secteurs classés en U dans la carte communale, celui de la Lande et Tamisier surtout se sont développés de façon importante. En dehors du bourg, c'est encore sur ces secteurs que la plupart des surfaces demandées au classement en zone U le sont.

Les constructions nouvelles devront néanmoins respecter certaines précautions car ces villages sont entièrement compris dans les zones fortement exposées par les risques de mouvements différentiels des sols liés à la présence d'argiles.

Leur assainissement se fera d'une manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement).

Des secteurs inchangés : Crébantières, Lafarge, la Bataillerie, la Jubérie...

Ces villages se sont développés en laissant de nombreux espaces non urbanisés (« dents creuses ») entre les petits pôles urbanisés les composant. Le classement en zone constructible de l'ensemble des enveloppes formées par ces ensembles urbanisés va permettre de redonner une certaine cohérence à ces ensembles qui vont plus revêtir un caractère de « villages » une fois les enclaves naturelles comblées.

La délimitation des zones constructibles a été volontairement assez resserrée autour des pôles urbanisés existants de manière à ne laisser des possibilités de développement urbain qu'au niveau des parcelles libres, et de quelques parcelles attenantes à ces villages. Il n'est pas question d'étendre de repousser de façon inconsidérée les limites de ces villages.

Les constructions nouvelles devront néanmoins respecter certaines précautions car ces villages sont entièrement compris dans les zones fortement exposées par les risques de mouvements différentiels des sols liés à la présence d'argiles.

Leur assainissement se fera aussi d'une manière autonome.

Des villages pour lesquels des diminutions de zones constructibles sont proposées :

A la demande des personnes publiques associées, il est proposé de réduire les surfaces disponibles en zones constructibles sur différents secteurs, et ce, pour différentes raisons :

- Pour le Haut-Picot, les Jalajoux, Rivières et surtout la Rousselle-Haute, il est proposé de « déclasser » des parcelles U depuis 2006, en N pour des questions de présence à proximité de massifs boisés ou parcelle inadaptée.

Il convient en effet de rappeler les obligations de défrichement sur une distance de 50 m autour de la maison, qui s'imposent aux propriétaires en cas de constructions.

- Pour le secteur de la Brugère, il s'agit de protéger au maximum les espaces agricoles, en limitant en profondeur les zones constructibles.
- Pour les secteurs de la Forêt Sud et du Moulin de l'Echelle, il est considéré que ceux-ci ne constituent pas réellement de « villages ». Dans la mesure où aucun projet concret ne s'est concrétisé depuis la mise en place du zonage en 2006, il est proposé de supprimer tout bonnement le classement U de ces deux secteurs.

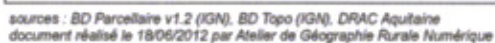
Bilan global :

Le projet de modification présente une quasi-stabilisation de la surface des zones U disponibles dans la carte communale (retrait de 0,2 ha environ). En effet, le souhait de surfaces urbanisables à retirer est de 2,8 ha, alors que la proposition de rajout de zones U est de 2,6 hectares.

Ce projet permet de maintenir globalement les possibilités restantes de constructions autour d'une cinquantaine d'habitations. Des moyennes de parcelles de surfaces d'environ 2200 m² dans l'ensemble du territoire, et ce afin de permettre d'assurer la possibilité d'organiser un assainissement individuel répondant aux normes en vigueur sont souhaitées.

Ce bilan montre bien la concordance entre les besoins estimés en matière de surfaces disponibles nécessaires à ce projet de carte communale et le projet présenté.

Au total, la nouvelle surface globale disponible en zone U de la carte communale serait donc d'environ 10,5 ha, soit une surface très proche de l'estimation des besoins, estimée à 11 ha, mais davantage à même de voir se développer des projets que la situation actuelle assez figée.



CHAPITRE III
INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE
SUR L'ENVIRONNEMENT

INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE		MESURES DE COMPENSATION
SUR LE MILIEU NATUREL...	<p>L'urbanisation d'espaces actuellement vierges constitue de fait une atteinte au milieu naturel sur laquelle elle prend appui.</p> <p>Peu d'effets sur les secteurs très sensibles au plan environnemental, ou à forte valeur agronomique puisqu'ils ont été écartés des zones constructibles.</p> <p>Peu d'effets également sur les massifs boisés de la commune puisqu'ils ont été écartés des zones constructibles.</p>	<p>Le choix de limiter l'extension des zones constructibles aux abords du bourg a été volontaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - souci de préservation du cadre privilégié formé par le centre bourg. Il a écarté les espaces les plus sensibles - souci de préserver les espaces inondables. <p>La définition des limites de zones constructibles en dehors du bourg exclut les secteurs sensibles du point de vue paysager et les espaces boisés.</p>
SUR LE PAYSAGE...	<p>Impact plutôt positif des futures zones construites : va permettre à terme la reconstitution de villages.</p>	-
SUR LE BRUIT...	<p>La salle des fêtes est un établissement pouvant générer des nuisances sonores pour ses voisins.</p>	<p>Aucune zone constructible n'a été classée aux abords de cet équipement.</p>

INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE		MESURES DE COMPENSATION
SUR L'HYDROLOGIE ...	<p>Imperméabilisation des sols liée aux zones urbanisées</p> <p>Qualité des eaux modifiée par l'augmentation des rejets d'eaux usées issus des zones urbaines.</p>	<p>Le surplus des écoulements superficiels sera recueilli par le réseau de fossés prévus à cet effet, ou sera résorbé sur la parcelle.</p> <p>Des systèmes non collectifs adaptés à la nature des sols et conformes à la réglementation en vigueur seront mis en place.</p> <p>Les constructions anciennes du bourg sont raccordées à un système de collecte des eaux usées collectif.</p>
SUR L'ACTIVITE AGRICOLE	<p>Emprise des extensions sur le domaine agricole</p>	<p>Les extensions susceptibles de porter atteinte à l'activité agricole ont été extrêmement limitées des projets d'urbanisation de la carte communale.</p>
SUR LE PATRIMOINE CULTUREL	<p>L'impact du développement envisagé sur les sites archéologiques connus (liste communiquée par la DRAC) devrait être minimisé puisque aucune zone de développement n'est prévue sur ces sites à l'exception du village de Crébantiéras.</p> <p>L'impact du développement urbain sur les Monuments historiques et les sites sera limité.</p>	<p>De plus, les demandes concernant les sites archéologiques devront faire l'objet d'un accord préalable des Services de l'Archéologie.</p> <p>Les sites sensibles ont été écartés des zones constructibles. De plus, les permis de construire et autres demandes devront être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>

INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE		MESURES DE COMPENSATION
SUR LES RESEAUX	<p>La création de nouveaux logements ou de nouvelles activités compatibles avec la vocation résidentielle risque de générer de nouveaux besoins.</p> <p>Il en est de même pour le réseau défense contre l'incendie</p>	<p>Des extensions ou des renforcements de réseaux électriques et de distribution de l'eau potable seront certainement nécessaires.</p> <p>La création de réserves incendie pourra être nécessaire au niveau de certains villages à étoffer qui ne sont généralement pas équipés ou équipés de poteau ne répondant pas aux normes actuelles (pression insuffisante).</p>
SUR LES DEPLACEMENTS ET LE CADRE DE VIE	<p>L'extension urbaine et l'augmentation de la population vont générer de nouveaux flux.</p> <p>L'urbanisation nouvelle ne génère pas de demande particulière en matière de transport collectif.</p>	<p>La multiplication des accès directs sur les routes départementales sera à proscrire.</p> <p>La création de nouvelles voies, interconnectées avec l'existant garantit une meilleure répartition des flux et en favorise l'écoulement du trafic.</p>

Evaluation des incidences sur NATURA 2000

Les cartes communales sont maintenant concernées systématiquement par une évaluation des incidences Natura 2000 dès lors que leurs territoires comportent un site Natura 2000 ou est en situation d'effets sur un site situé à l'extérieur.

Le rapport de présentation doit alors comprendre un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article R.414-23 du code de l'environnement. Il est à noter que le contenu du dossier peut se limiter à la présentation et à l'exposé définis au I de l'article R.414-23, dès lors que la première analyse permet de conclure à l'absence d'incidence sur tout site Natura 2000.

Il existe une zone NATURA 2000 intitulée « la Vallée de la Dronne entre Brantôme et sa confluence avec l'Isle » à proximité du territoire communal, ce qui nécessite cette présente évaluation.



Comme le montre la carte page précédente, la limite communale de Bussac est située à près de 2 km de la plus proche des zones classées au titre de Natura 2000 (bande vert-clair), située sur la commune de Bourdeilles au nord.

La confluence de la Donzelle, principal ruisseau desservant la commune de Bussac, avec la Dronne se situe en aval à plus de 3 kilomètres sur la commune de Lisle.

Pour rappel, le projet présenté par la commune consiste en un maintien global des surfaces constructibles en améliorant leurs situations.

Ainsi, plusieurs secteurs répartis sur la commune voient leur zonages U supprimés comme la Rousselie-Haute, la Brugère ou encore le Moulin de l'Echelle, Rivières ou la Forêt Sud pour des questions de protection et préservation des patrimoines naturels ou agricoles.

A l'inverse, les choix de développement de la commune se font sur les deux secteurs du bourg - Picot et de Tamisier - la Lande :

- ❖ Pour le secteur de Tamisier (rajout d'environ 1 ha de surfaces U), il s'agit de la partie de la commune la plus éloignée géographiquement de la zone Natura 2000.
- ❖ Pour le secteur du Bourg (à proximité du bourg, en direction du Haut-Picot), il est à signaler que l'assainissement se fera de manière collective, puisque la mairie prévoit le raccordement de ce secteur au réseau collectif existant du bourg.

Pour tous les logements non raccordés à cet assainissement collectif, il est prévu un assainissement de type individuel dont les normes sont contrôlées par le service communautaire du SPANC.

En conclusion,

- * compte tenu du caractère raisonnable (en termes de surfaces et de localisations) du projet de la commune de Bussac ;
- * compte tenu des nombreuses suppressions de zones constructibles sur l'ensemble de la commune ;
- * compte tenu de l'éloignement relatif de la commune par rapport à la zone NATURA 2000 ;

Nous pouvons conclure que ce projet de révision de la carte communale de Bussac n'a pas d'incidence sur le site Natura 2000 « Vallée de la Dronne entre Brantôme et sa confluence avec l'Isle ».

