

# LA CHAPELLE-FAUCHER

## CARTE COMMUNALE

### REVISION N°1



## DOSSIER D'APPROBATION


## RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation de la Carte Communale	Mise en révision de la Carte Communale	Arrêté Préfectoral d'approbation
20 décembre 2007	22 octobre 2009	

Vu pour être annexé à la délibération du

.....

Le Président,

 Agence URBAM  
Urbanistes qualifiées OPQU  
7 Avenue Georges Brassens  
33 240 PEUJARD  
05.57.68.69.73 - fax 05.57.68.61.02  
urbam@wanadoo.fr

*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
LA CHAPELLE-FAUCHER EN QUELQUES CHIFFRES .....	5
INTRODUCTION .....	6
1ERE PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES .....	7
1. POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE ET STRUCTURES INTERCOMMUNALES .....	7
1.1 Le positionnement de la commune .....	7
1.2 Les structures intercommunales auxquelles la commune adhère .....	9
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	10
2.1 Les caractéristiques physiques du territoire intercommunal et communal .....	10
2.2 L'organisation du territoire intercommunal et communal .....	18
2.3 Les éléments de patrimoine .....	22
2.4 Les contraintes .....	26
3. CADRAGE ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES .....	29
3.1 La démographie .....	29
3.2 Les activités .....	34
3.3 Les logements .....	39
3.4 Equipements, services et réseaux offerts aux habitants .....	41
4. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUE .....	45
4.1 Synthèse du diagnostic .....	45
4.2 Prévisions démographiques et socio-économiques .....	49
2EME PARTIE : CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES .....	50
1. BILAN DE LA CARTE COMMUNALE AU MOMENT DE LA REVISION .....	50
1.1 Les orientations et les objectifs initiaux .....	50
1.2 Le projet retenu et les espaces dégagés .....	50
2. ORIENTATIONS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE .....	51
3. DESCRIPTION DU ZONAGE .....	52
3.1 Définition des zones .....	52
3.2 Superficies dégagées .....	52
3.3 Justification des zones .....	53
4. EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES .....	63
4.1 Modification du rapport et des orientations .....	63
4.2 Modifications du zonage .....	63
4.3 Evolution des superficies dégagées .....	63
3EME PARTIE : INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT .....	64
A. UNE CONSOMMATION D'ESPACE PLUS RAISONNEE .....	64
B. L'ENVIRONNEMENT NATUREL, PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE PRESERVE .....	64
SOURCES .....	65
ANNEXES .....	66
Annexe 1 : Liste des cavités souterraines (BRGM) .....	67
Annexe 2 : Liste des Servitudes d'utilité Publique et carte A3 .....	69
Annexe 3 : Plan des Servitudes d'utilité Publique .....	74
Annexe 4 : Prévention des risques naturels prévisibles : mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux .....	76
Annexe 5 : carte des contraintes à l'urbanisation .....	78
Annexe 6 : compte rendu de la réunion d'analyse du rapport d'enquete publique .....	80
Annexe 7 : avis de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles .....	87

## 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<sup>®</sup>,
- 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

<sup>®</sup> 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 Renouveau Urbain 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 421-2-1 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.S<sup>1</sup>. Les communes qui le souhaitent, notamment les petites communes, pourront abroger leur P.L.U.<sup>2</sup>, le cas échéant pour adopter une carte communale.



---

<sup>1</sup> POS : Plan d'Occupation des Sols

<sup>2</sup> PLU : Plan Local d'Urbanisme



## PLAN DE SITUATION



Source : viamichelin.fr

## LA CHAPELLE-FAUCHER EN QUELQUES CHIFFRES

Source : INSEE RGP 1999 - 2007

Surface totale	: 1840 ha
Entreprises	: 17

Population totale	: 377 habitants
<i>(RGP 2007 sans double compte)</i>	
Densité	: 20,5 hbts / km <sup>2</sup>
Taux de variation annuel	: 1999-2007 : - 0,7 %

En 2007	
257	Logements
174	Résidences principales (67,7%)
59	Résidences secondaires (22,9%)
24	Logements vacants (9,3%)

En 2000 (RGA et données communales)	
Exploitations agricoles professionnelles	: 11
Surface Agricole Utilisée <i>(en 2000)</i>	: 609 ha
Superficie fourragère principale <i>(en 2000)</i>	: 399 ha
Superficie en terres labourables <i>(en 2000)</i>	: 502 ha
Cheptel Bovins <i>(en 2000)</i>	: 406 têtes
Cheptel Volailles <i>(en 2000)</i>	: 4999 bêtes

## INTRODUCTION

La communauté de communes du Pays de Champagnac-en-Périgord a décidé, par délibération du 22 octobre 2009 de mettre en révision 6 des 9 cartes communales approuvées le 20 décembre 2007. Il s'agit de :

- Quinsac,
- Champagnac-de-Belair,
- Villars,
- LA CHAPELLE-FAUCHER,
- Condat-sur-Trincou,
- La Gonterie-Boulouneix.

Le nouveau rapport de présentation, concernant la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER 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.

## 1<sup>ERE</sup> PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES

Le Pays de Champagnac-en-Périgord est défini par *L'Etude de Référence sur le Paysage en Dordogne* comme faisant parti de l'entité des « Paysages Polycultureaux du Périgord Central ».

Les paysages du Périgord central sont situés entre la limite nord-ouest du département, dans les secteurs de Mareuil et Varaignes, et la frange nord du bassin versant de la Vézère. La diversité du milieu physique y est très importante allant des sables, graviers et argiles sur les sommets aux calcaires et craies ou aux Causses vertes sur les versants ainsi que dans la partie nord l'apparition plus ponctuelle du calcaire des Causses.

### 1. POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE ET STRUCTURES INTERCOMMUNALES

#### 1.1 *Le positionnement de la commune*

La commune de LA CHAPELLE-FAUCHER se situe au centre nord du département de la Dordogne. Elle fait partie de la Communauté de Communes du « Pays de Champagnac en Périgord », du canton de Champagnac-de-Belair, de l'arrondissement de Nontron et appartient également à l'entité géographique du Périgord Central.

Les communes limitrophes de LA CHAPELLE-FAUCHER sont :

- au Nord-Ouest, Champagnac-de-Belair,
- au Nord, Villars,
- à l'Est, Saint-Pierre-de-Côle,
- au Sud-Est, Saint-Front-d'Alemps,
- au Sud-ouest, Eyvirat,
- à l'Ouest, Condat-sur-Trincou

La commune de LA CHAPELLE-FAUCHER est desservie par trois routes départementales : la route départementale n°78 qui traverse la commune d'Est en Ouest en passant par au sud du Bourg, la RD 3 qui traverse la commune du Nord au Sud en passant par le Bourg et la RD 68 qui traverse la commune au nord-est. Le reste des voies est constitué par des voies communales qui desservent les hameaux principaux et des chemins ruraux.

Le Pays de Champagnac-en-Périgord est défini par *L'Etude de Référence sur le Paysage en Dordogne* comme faisant parti de l'entité des « Paysages Polycultureaux du Périgord Central ».

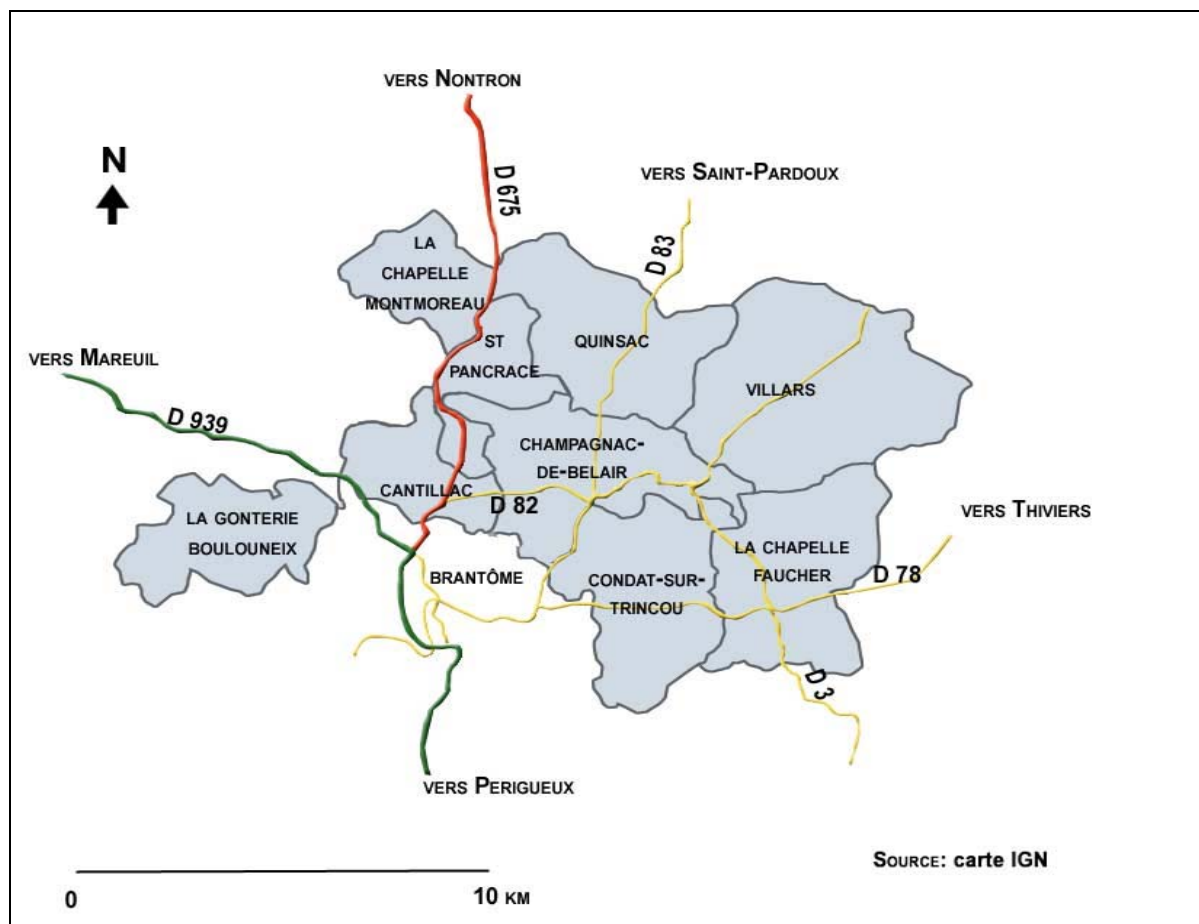
Les paysages du Périgord central sont situés entre la limite nord-ouest du département, dans les secteurs de Mareuil et Varaignes, et la frange nord du bassin versant de la Vézère. La diversité du milieu physique y est très importante allant des sables, graviers et argiles sur les sommets aux calcaires et craies ou aux Causses vertes sur les versants ainsi que dans la partie nord l'apparition plus ponctuelle du calcaire des Causses.

Quatre communes sont rapidement accessibles depuis LA CHAPELLE-FAUCHER et constituent des pôles d'activités et de services :

- Nontron (sous-préfecture) à 31 km par la RD 3, RD 82 et RD 675 ;
- Thiviers à 17 km par la RD 78 ;
- Saint-Pardoux à 42 km par la RD 3 et RD 83 ;
- Brantôme à 10 km par la RD 78.

A une échelle plus large, se dégagent trois pôles de plus grande envergure : Périgueux (24 km), Angoulême (67 km) et Limoges (81 km).

Au niveau intercommunal, le territoire de six communes (Quinsac, Villars, LA CHAPELLE-FAUCHER, Condat-sur-Trincou, La Gonterie-Boulouneix et Champagnac-de-Belair) de la Communauté de communes du Pays de Champagnac-en-Périgord est donc notre zone d'étude. Territoire rural, le périmètre du groupement est inscrit dans les limites du canton, dont Champagnac-de-Belair est le chef-lieu.



*Canton de Champagnac-de-Belair  
Communautés de communes du Pays de Champagnac-en-Périgord*

## 1.2 Les structures intercommunales auxquelles la commune adhère

La commune de LA CHAPELLE-FAUCHER appartient également à des structures intercommunales complémentaires :

Périmètre	Compétences et projets
<b>Pays du Périgord Vert</b>	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).
<b>Communauté de Communes du Pays de Champagnac-en-Périgord</b>	Aménagement de l'espace communautaire Développement économique et touristique (Office Intercommunal du Tourisme) Protection et mise en valeur de l'environnement Politique de logement et du cadre de vie Construction, entretien et fonctionnement d'équipements sportifs et culturels Action sociale
<b>SIAEP de Cantillac</b>	Gestion et alimentation en eau potable
<b>Syndicat d'électricité de la Dordogne (SDE 24)</b>	Gestion et alimentation en électricité et gaz
<b>Syndicat Mixte à Vocation Multiple</b>	Collecte et gestion des déchets
<b>SOGEDO</b>	Gestion de l'assainissement non collectif (sauf zonage d'assainissement collectif qui reste une compétence communale)

La commune n'est pas rattachée à un périmètre de Schéma de COhérence Territoriale ni au Parc Naturel Régional Périgord-Limousin.

C'est cependant à la communauté de communes qu'elle a délégué des compétences lui permettant d'intégrer une dynamique intercommunale de projet : petite enfance, culture, activités économiques...

## 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.1 Les caractéristiques physiques du territoire intercommunal et communal

#### 2.1.1 La géologie

La ligne de faille (qui suit la ligne droite Nontron, Saint-Pardoux, Thiviers, Excideuil, Hautefort), séparant le Périgord sédimentaire aux terres calcaires (celui qui nous concerne) du Périgord cristallin et annonçant le Limousin est assez proche du territoire intercommunal.

A l'image du Périgord central, il est composé de plateaux recouverts de dépôts détritiques (galets, sables, argiles) et de calcaires hétérogènes formant des sols acides.

#### 2.1.2 Le relief

Au niveau intercommunal, le relief est marqué par la présence de deux cours d'eau principaux : *la Dronne* (principal cours d'eau), et *la Côte*. Ce réseau est complété par plusieurs ruisseaux, aux lits nettement plus étroits. Ces cours d'eau encaissés ont dessiné des vallées dont l'altitude moyenne est comprise entre 100 et 150 mètres, tandis que les plateaux qui les dominent se situent entre 150 et 235 mètres, avec parfois de fortes ruptures de pente.

- Le point le plus bas se situe à 108 mètres en bordure de la Côte.
- Le point le plus haut se situe au nord est du territoire, à Villars (235 mètres).

Le territoire est donc relativement vallonné, avec des hameaux souvent bâtis en hauteur sur des collines ou même des falaises. Ce découpage du relief permet de bénéficier de très beaux points de vue depuis les hauteurs du plateau.

#### 2.1.3 L'hydrographie

Au delà du territoire communal, l'eau est très présente sur l'ensemble du territoire intercommunal que ce soit au travers de cours d'eau mais aussi par le biais de nombreux étangs privés ou communaux, (essentiellement sur les communes de La Gonterie-Boulouneix, Quinsac et Champagnac-de-Belair). Le système hydrographique repose exclusivement sur des affluents de la Dronne. On recense plusieurs cours d'eau sur le territoire intercommunal dont les deux principaux sont les ruisseaux du Côte et du Boulou. Ces deux principaux ruisseaux sont complétés d'un chevelu hydrographique important composé de plusieurs ruisseaux : le Trincou, le Libourny et le Balaygue et leurs multiples affluents qui drainent la grande majorité du territoire.

**A l'échelle communale de LA CHAPELLE-FAUCHER** – En matière de géologie et d'hydrologie, la commune se situe au sein du « Périgord Vert » sur des roches sédimentaires calcaires du crétacé de type calcaires durs d'Issigeac (ère secondaire). Le fond de la vallée repose sur des alluvions datant du pléistocène indifférencié.

Son relief est relativement modéré mais escarpé à l'est le long de la Côte, avec une altitude moyenne sur l'ensemble du territoire de 164 mètres (116 mètres au point le plus bas dans la vallée de la Côte au niveau du lieu-dit *Petit Merle* et 213 mètres au plus haut au lieu-dit *Bos Maury*), présentant un relief constitué de plaines, de plateaux et de coteaux boisés (parfois avec de fortes ruptures de pente) et marqué par une vallée qui la Côte. Le territoire est donc relativement vallonné avec des hameaux souvent bâtis en hauteur. Le découpage du relief permet de bénéficier de très beaux points de vue depuis les hauteurs du plateau.

La commune de LA CHAPELLE-FAUCHER appartient au bassin versant de La Dronne. Une rivière sillonne le territoire en sculptant la vallée :

- La rivière de La Côte (code hydrographique P7100400), rivière de 51km de long, dont environ 5km sur la commune, est un affluent de la Dronne qui divise la commune en 2 secteurs distincts. Son lit



peut être plutôt large au niveau du bourg (+ de 500 mètres) et très encaissé au niveau du lieu-dit *Roche Faille*.

Pour la question de la ressource en eau souterraine, la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER se situe sur l'aquifère suivant : Périgord Nord/Crétacé (Turonien, Coniacien et Santonien) (119c1).

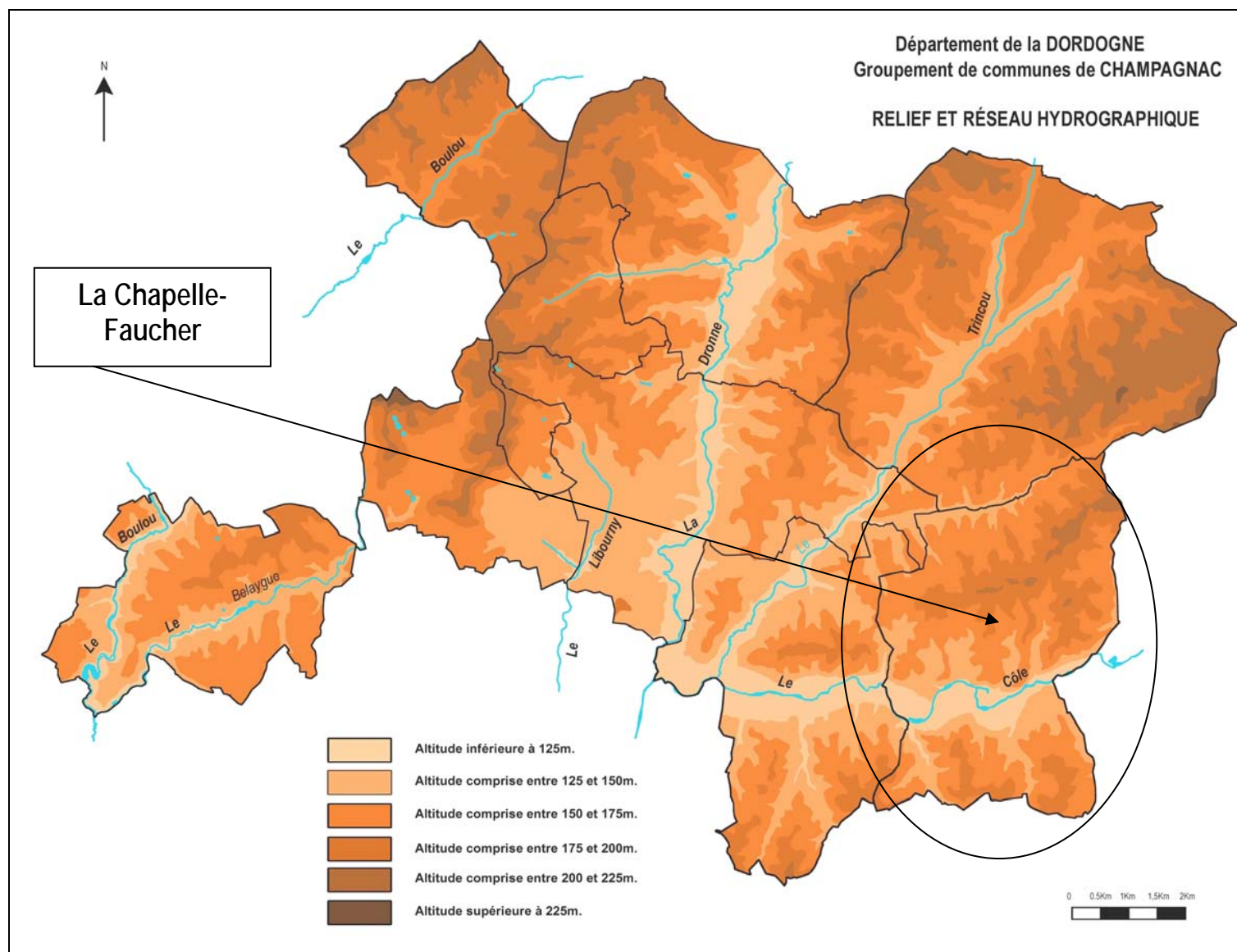
### Les enjeux

L'eau est un élément structurant du territoire ; il s'impose comme un potentiel paysager incontestable mais également comme une contrainte à prendre en considération du fait des zones inondables le long de la Côte. Les espaces boisés sont très denses et se retrouvent sur 53% du territoire communal (source PAC). Ils s'ouvrent sur des espaces agricoles ouverts localisés dans la vallée alluviale mais également au nord du bourg sur le plateau.

Les points de vue liés aux espaces vallonnés (*Grandes Vignes, Faureille...*) sont à préserver.

→ cf. carte page suivante





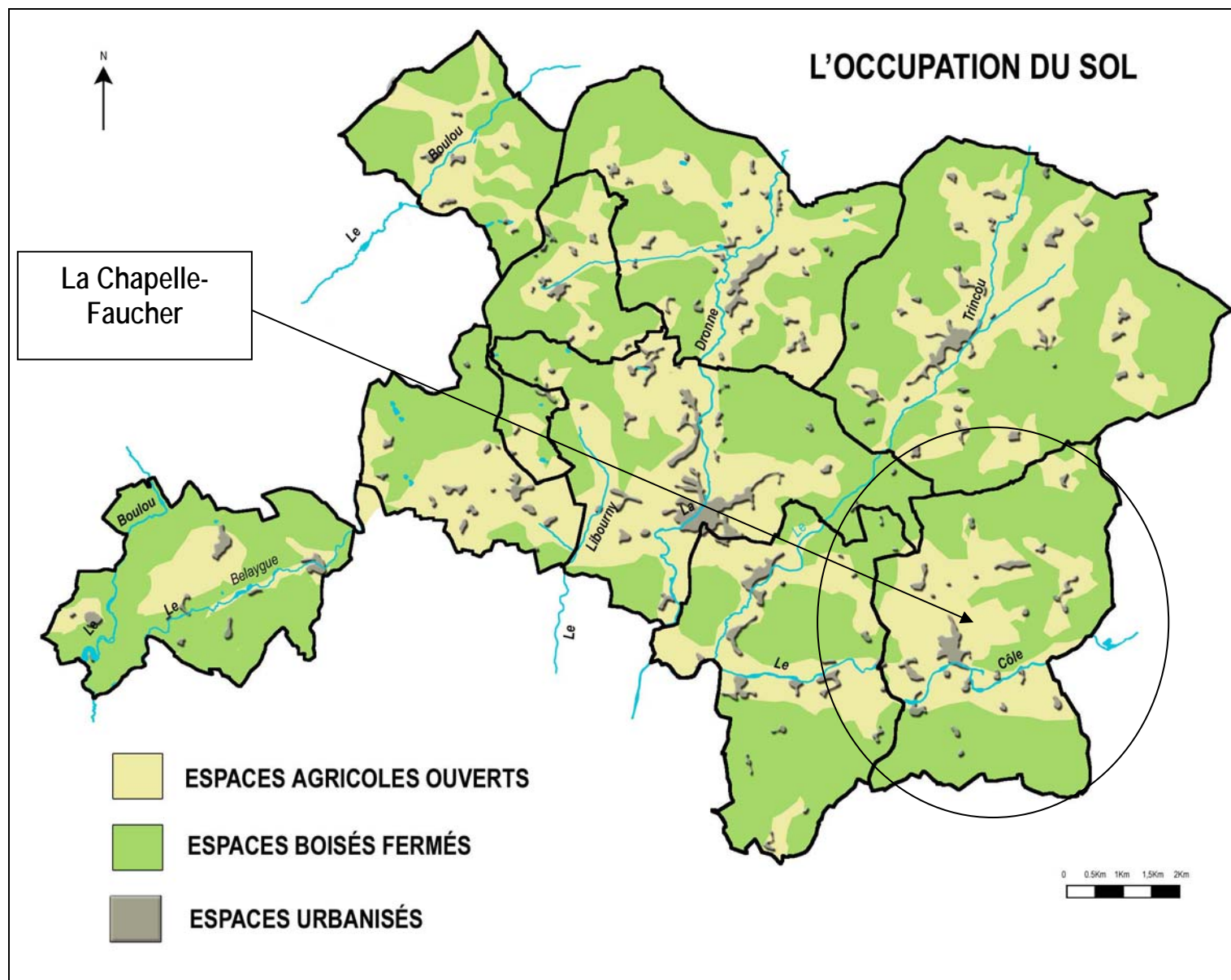
### **2.1.4 L'occupation du sol : entre milieu naturel et anthropisation**

Plusieurs caractéristiques viennent définir l'entité paysagère du territoire:

- Les paysages de polyculture sont indissociables des vallons et pentes faibles. La diversité polyculturelle est importante. Ces espaces ouverts sont des espaces principalement voués à l'urbanisation et à l'agriculture : cultures céréalières (maïs, blé, élevage), et pâtures qui marquent l'importance de l'élevage ovin et bovin sur le territoire.
- La couverture boisée est très importante, la forêt couvrant la majeure partie du territoire (974 ha soit 52,9% du territoire communal). Elle gagne progressivement du terrain sur l'agriculture, notamment la vigne qui a quasiment disparu aujourd'hui. Les feuillus sont dominants (chênes, châtaigniers) mais la présence de conifères (pin maritime, pin sylvestre) n'est pas négligeable.
- Le bois est la composante principale que l'on retrouve de façon éparse sur le territoire, l'habitat rural étant dispersé en hameaux et fermes isolées. 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, succession et cloisonnement des paysages.
- Les vallées sont identifiées en tant que « vallées alluviales ouvertes » et se composent donc d'espaces ouverts, voués à l'urbanisation et à l'agriculture.

**A l'échelle communale de LA CHAPELLE-FAUCHER.** Située au sud-est du canton, le territoire est marqué par un relief doux mais parfois escarpé permettant de valoriser au mieux l'espace agricole et ouvrent de grandes perspectives dans le paysage. Les cultures se développent sur le relief adouci des terres de groies. Les collines sont boisées et reposent sur des sols détritiques (boisement mixte). Les espaces ouverts sont concentrés au niveau de la vallée de la Côte et au nord du bourg. Ces espaces sont voués à l'urbanisation et à l'agriculture (cultures céréalières et élevage). Les collines sont boisées et reposent sur des sols détritiques. Ces espaces boisés (pins essentiellement, quelques chênes au centre de la commune et un mélange de feuillus en limites communes sud et nord) couvrent essentiellement les espaces en limite communale nord, nord-est et sud. Ces boisements naturels ou plantés donnent lieu à la formation de séquences paysagères bien marquées sur le territoire.

**→ cf. carte page suivante**



### **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 :

- Les collines aux amples vallonnements se prêtent à une couverture forestière abondante : forêt épaisse de feuillus, sur de nombreux sommets et sur les pentes fortes et taillis maigres de chêne pubescent sur les affleurements calcaires. Les terres des vallons et les pentes faibles sont vouées à la polyculture.
- Les paysages de polyculture sont ici indissociables de la domination forestière qui crée une multitude de clairières sur les sommets et les versants et une sorte de couloir sinueux ouvert dans les vallons aux versants boisés.
- La diversité polyculturelle est importante (maïs, blé, prairies, petites vignes, élevage) et elle compose des patchworks qui prennent parfois des ambiances de paysage-parc à l'anglaise là où les clairières s'emboîtent.
- La couverture boisée est très importante (entre 44% et 50% selon les secteurs). Les feuillus sont dominants (chêne pédonculé, chêne pubescent, châtaignier,...) mais la présence de conifères (pin maritime, pin sylvestre) n'est pas négligeable.
- Le bois est la composante principale, mais l'habitat rural est tellement dispersé (70% en Dordogne), en hameaux et fermes isolées qu'on le rencontre un peu partout, même dans les endroits les plus reculés. Cette dispersion semble connaître tous les cas de figure puisque le tissu bâti se trouve aussi bien sur les sommets, que sur des versants et dans les fonds des vallons qui sont fréquemment empruntés par une route. Les nombreux bourgs ont gardé des tailles relativement petites, en raison du fort éparpillement de la population.

La Vallée de la Dronne possède un paysage d'intérêt grâce à la succession de bourgs qui se sont tous développés en rive gauche dont certains de qualité mais également grâce à ses prairies humides et à son bocage (bosquets de chênes et de frênes, petites peupleraies, haies de chêne, d'ormes,...) qui occupe les secteurs humides. Cette spécificité bocagère qui est assez rare en Dordogne est cependant en régression par le développement du maïs, tournesol,...

**A l'échelle communale de LA CHAPELLE-FAUCHER**, ces entités paysagères se retrouvent sur l'ensemble du territoire. Seulement, la commune n'est pas localisée en vallée de la Dronne. Elle se situe au niveau de la vallée du Côle, affluent de la Dronne, qui scinde la commune en deux entités : le nord plutôt agricole à l'ouest et boisé à l'est, et le sud essentiellement boisé en dehors de la vallée alluviale agricole.

**→ cf. illustrations pages suivantes**



## LES ENTITÉS PAYSAGÈRES

Les espaces boisés viennent séquencer le paysage légèrement vallonné

Panorama depuis le bourg de Condat



Ripisylve du Trincou

Espace de prairie très ouvert

Urbanisation ponctuelle le long de la voie qui mène au bourg (hameau les Guillaumies)



Point de vue depuis Blanchardière (Quinsac)



Point de vue depuis Gaillarde (Villars)

Espaces très ouverts depuis les hauteurs qui dégagent de larges points de vue



Espace densément boisé: le GR 36 à La Gonterie



Elevage d'ovins à Chancelade  
(Champagnac)



Plaine agricole depuis La Borie vers  
Quatre Routes (Champagnac)

### LES PAYSAGES AGRICOLES



Quelques plants de vigne vers  
Puy Hardy (Champagnac)

### UN FORT ENJEU ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- Des paysages de très grande qualité à préserver
- Une activité agricole à encourager en tant qu'enjeu économique mais aussi paysager

## **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, qui ont conservé un caractère agricole pour la majeure partie d'entre eux. Les secteurs boisés encore très présents viennent limiter les espaces susceptibles d'être urbanisés.

La carte de l'organisation urbaine (cf. illustration suivante) 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.

Le développement plus structuré de l'habitat s'est opéré au sein des bourgs et des hameaux principaux parfois desservis par un réseau de voies internes. L'habitat s'est souvent développé sur des collines, le relief permettant de bénéficier de larges points de vue, mais apparaissant aussi comme un frein aux extensions des hameaux ; ou le long des voies principales. La présence de sources d'eau explique aussi souvent les lieux d'implantation des hameaux.

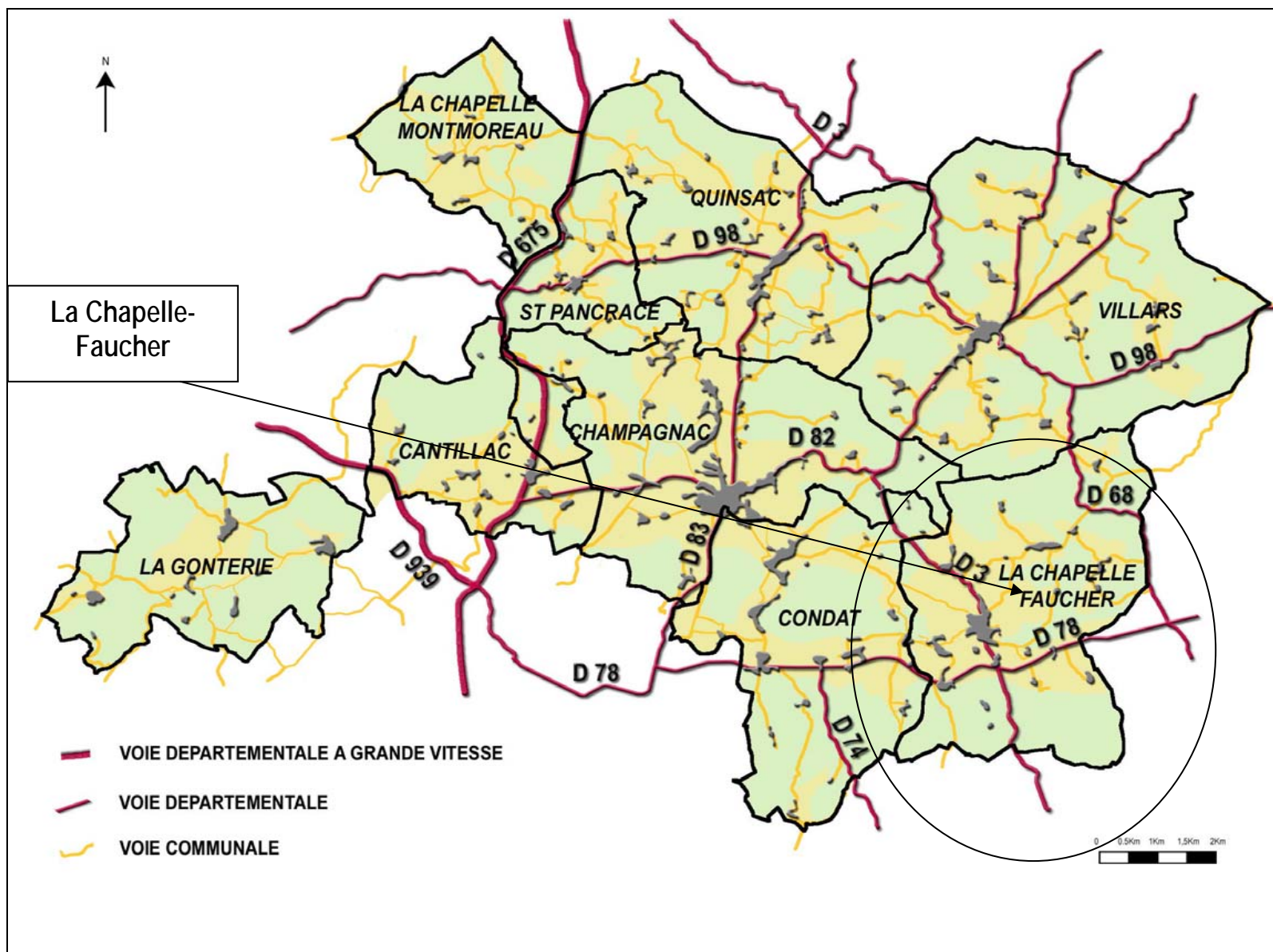
Le territoire intercommunal compte une voie à grande circulation : la D 939 (la D 675 ayant été récemment déclassée), complétées par un réseau de voies départementales desservant la majeure partie du territoire, le reste des hameaux étant desservi par des voies communales.

**A l'échelle communale de LA CHAPELLE-FAUCHER**, la partie ancienne du bourg est située au sud de l'usine. Actuellement, il tend à s'étendre dans sa partie Nord le long de la D3 et vers Merle depuis 15-20 ans.

De nombreux hameaux ponctuent le territoire et témoignent d'une occupation humaine à la fois ancienne, liée à l'agriculture et composée d'habitants venus s'installer, à la recherche d'une certaine qualité de vie.

**→ cf. Illustrations suivantes**







### 2.2.2 Typologie du tissu urbain

On retrouve trois grands types de tissus urbanisés : du radio-concentrique (hameaux structurés autour d'une voirie interne), en extension linéaire (le long des voies) et de l'habitat dispersé sous forme de mitage.

Le territoire se compose essentiellement de bâti ancien sous la forme de petits hameaux denses, structurés autour de voies internes ou le long d'une voie principale, qui ont encore très souvent un caractère agricole. Récemment cependant, l'habitat s'est dispersé avec l'implantation de constructions neuves isolées.

**Le bâti agricole ancien** - L'agriculture est une activité très importante sur ce secteur. Elle est fréquemment en contact direct avec l'urbanisation. De nombreuses fermes en activité sont situées en bordure des bourgs ou des hameaux et font donc partie de la structure de ces hameaux.

Il est également fréquent de rencontrer du bâti agricole ancien et isolé au milieu des champs.

Une grande majorité de ces bâtiments est en très bon état et a souvent fait l'objet de rénovations.

**Les extensions récentes sous la forme d'habitat dispersé** - L'urbanisation résidentielle de ces dernières décennies est dominée par de l'habitat diffus, souvent sur des points hauts afin de profiter des nombreuses vues, source principale de transformation de l'espace. En effet, le mitage du territoire intercommunal, créé par une population qui s'installe pour consommer de l'espace, est important.

Ce phénomène entraîne une mauvaise intégration au paysage et diminue la force du patrimoine bâti du territoire : grandes haies ne s'intégrant pas avec la forêt environnante, non respect de la tradition architecturale du nord de la Dordogne.

Aussi, est-il conseillé aux communes, en Carte Communale, n'ayant pas la possibilité de maîtriser le type de bâti qui se construira dans les zones urbaines, de préserver au maximum, de l'urbanisation, les secteurs présentant des enjeux paysagers (tels que la présence de points de vue par exemple) pour éviter des dérives irrémédiables par la suite ; et une perte d'identité.

**A l'échelle communale de LA CHAPELLE-FAUCHER**, il est possible de retrouver sur la commune les trois grands types de formes urbaines : radio-concentrique au niveau du lieu dit de *Pierre Brune ou La Rolphie*, extension linéaire, le long de la RD 3 et sous forme de mitage le long de la RD 78 et sur l'ensemble du territoire. Les hameaux maillant l'espace communal sont souvent à vocation agricole et dans un état satisfaisant. Les nouvelles constructions font souvent l'objet d'une implantation aléatoire, ne participant pas à la densification de l'existant. Le bourg de LA CHAPELLE-FAUCHER est assez excentré au sein de l'intercommunalité mais demeure attractif du fait de sa qualité patrimoniale reconnue.

**→ cf. illustrations pages suivantes**

### LES CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

- Du bâti ancien souvent rénové



Grand Roc à Condat

- Le relief comme élément déterminant dans le développement de l'urbanisation



Puyruffet (Villars): urbanisation sur les hauteurs d'une colline et dont la forme du développement est contrainte par le relief

### LA TYPOLOGIE DU BÂTI

On retrouve 3 grands types de formes urbaines : le développement linéaire (le long des voies), la forme radio-concentrique (hameaux structurés autour d'une voirie interne), et de l'habitat dispersé sous forme de mitage.

Le territoire se compose essentiellement de bâti ancien sous la forme de petits hameaux denses, structurés autour de voies internes ou le long d'une voie principale, qui ont encore très souvent un caractère agricole. Récemment cependant, l'habitat s'est dispersé avec l'implantation de constructions neuves isolées.

#### DES HAMEAUX DENSES STRUCTURÉS AUTOUR D'UNE VOIRIE INTERNE



Rochevideau (La Chapelle Faucher)

#### DE PETITS HAMEAUX DÉVELOPPÉS LE LONG D'UNE VOIE PRINCIPALE



Les Bourriauds à Cantillac



Le bourg de la Chapelle Montmoreau

#### L'HABITAT DISPERSÉ



Ferme à Cantillac



Maison neuve isolée au Maine (La Gonterie)



Guyaunie (La Chapelle Faucher): urbanisation récente sous forme d'habitat dispersé sur les hauteurs du plateau.

### **2.2.3 Le réseau viaire**

Le territoire la communauté de communes est maillé par un réseau de routes départementales (RD) important qui participent à ouvrir l'espace vers des communes plus importantes :

- la RD 675, traverse le territoire du nord au sud, ralliant Périgueux à Nontron par Brantôme,
- la RD 939, traverse le sud du territoire d'est en ouest et rallie Brantôme à Mareuil,
- la RD 83, suit le tracé de la rivière Dronne, en menant Brantôme à Saint-Pardoux,
- la RD 78, traverse le sud-est de l'EPCI, de Brantôme à Thiviers,
- la RD 82, passe au centre du territoire intercommunal et relie Cantillac à CHAMPAGNAC-DE-BELAIR,
- la RD 3, qui passe à l'est du territoire suivant la vallée du ruisseau Trincou.

Un réseau de voies secondaires facilite la desserte des hameaux et lieux-dits égrainant la superficie intercommunale.

**A l'échelle communale de LA CHAPELLE-FAUCHER**, le territoire est desservi par trois routes départementales : la route départementale n°78 qui traverse la commune d'Est en Ouest en passant au sud du Bourg, la RD 3 qui traverse la commune du Nord au Sud en passant par le Bourg et la RD 68 qui traverse le Bos Maury au nord-est de la commune. Le reste des voies est constitué par des voies communales qui desservent les hameaux principaux et des chemins ruraux.

A noter que 2 accidents corporels ont été recensés à *Rochevideau* et à *la Croix de la Garenne* entre 2006 et 2007.

## **2.3 Les éléments de patrimoine**

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.

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 classés ou inscrits.

Par ailleurs, le territoire comprend beaucoup d'éléments dits de patrimoine : châteaux, grottes, lavoirs, chapelles, moulins... venant ainsi valoriser l'identité du territoire. Les époques, très variées, soulignent cette occupation ancienne.

Le canton de Champagnac-de-Belair est richement pourvu en sites préhistoriques, marqués par la présence d'un site majeur à Villars (le plus grand réseau souterrain du Périgord).

### **2.3.1 Le patrimoine bâti**

Le territoire du Périgord Central connaît une occupation humaine très ancienne. Lié aux différentes activités spécialisées qui se sont succédées dans le temps, le patrimoine bâti a gardé toutes ces spécificités. L'église et la christianisation ont particulièrement marqué ce secteur au même titre que le reste du Périgord. La quasi totalité des communes de Dordogne, et a fortiori de la Communauté de Communes, possède une église comportant des éléments antérieurs au XIV<sup>ème</sup> siècle.

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.

On recense sur le territoire deux sites de très grande notoriété : les grottes de Villars et le château de Puyguilhem, auxquels il faut ajouter l'importance de la ville de Brantôme comme pôle touristique situé à proximité immédiate.

Aussi, le territoire possède d'autres atouts à faire valoir : ses chemins de randonnée qui attirent de nombreuses personnes tous les week-end, l'ensemble des communes étant actuellement inscrites (ou en passe de l'être) au PDIPR<sup>3</sup>. De plus le territoire d'étude comporte beaucoup d'éléments de petit patrimoine : des puits, lavoirs, croix, d'anciennes demeures bourgeoises, des châteaux privés...

### 2.3.2 Le patrimoine naturel

Toutes les communes ont des sites ou monuments classés, à l'exception des communes de La Chapelle-de-Montmoreau, et de Saint-Pancrace.

La présence de l'eau a permis une installation très ancienne qui remonte à la préhistoire. Les grottes de Villars en sont l'un des témoignages les mieux conservés. Les vallées facilitaient en effet les déplacements humains. Aussi, le territoire recèle-t-il des témoins de quasiment toutes les époques : protohistoire à Villars, celte et gallo-romaine à Condat-sur-Trincou par exemple...

En outre, le territoire intercommunal est concerné par plusieurs périmètres de protection environnementale des milieux naturels.

Protection	Site	Commentaires <sup>4</sup>
SITES INSCRITS	- Site de <i>Las Fons</i>	LA CHAPELLE-FAUCHER (site inscrit par arrêté du 23 novembre 1970)
	- Château et ses abords	VILLARS (site inscrit par arrêté du 8 août 1945)

Enfin, le territoire connaît un patrimoine souterrain important : grottes, trous, sources, gouffres, puits...

Les paysages et les chemins de randonnée pourraient émerger comme de potentiels attractivités dans le domaine du tourisme.

Le grand pôle touristique de Brantôme situé à proximité de la Communauté de Communes n'apporte que de faibles retombées « touristico-économiques ».

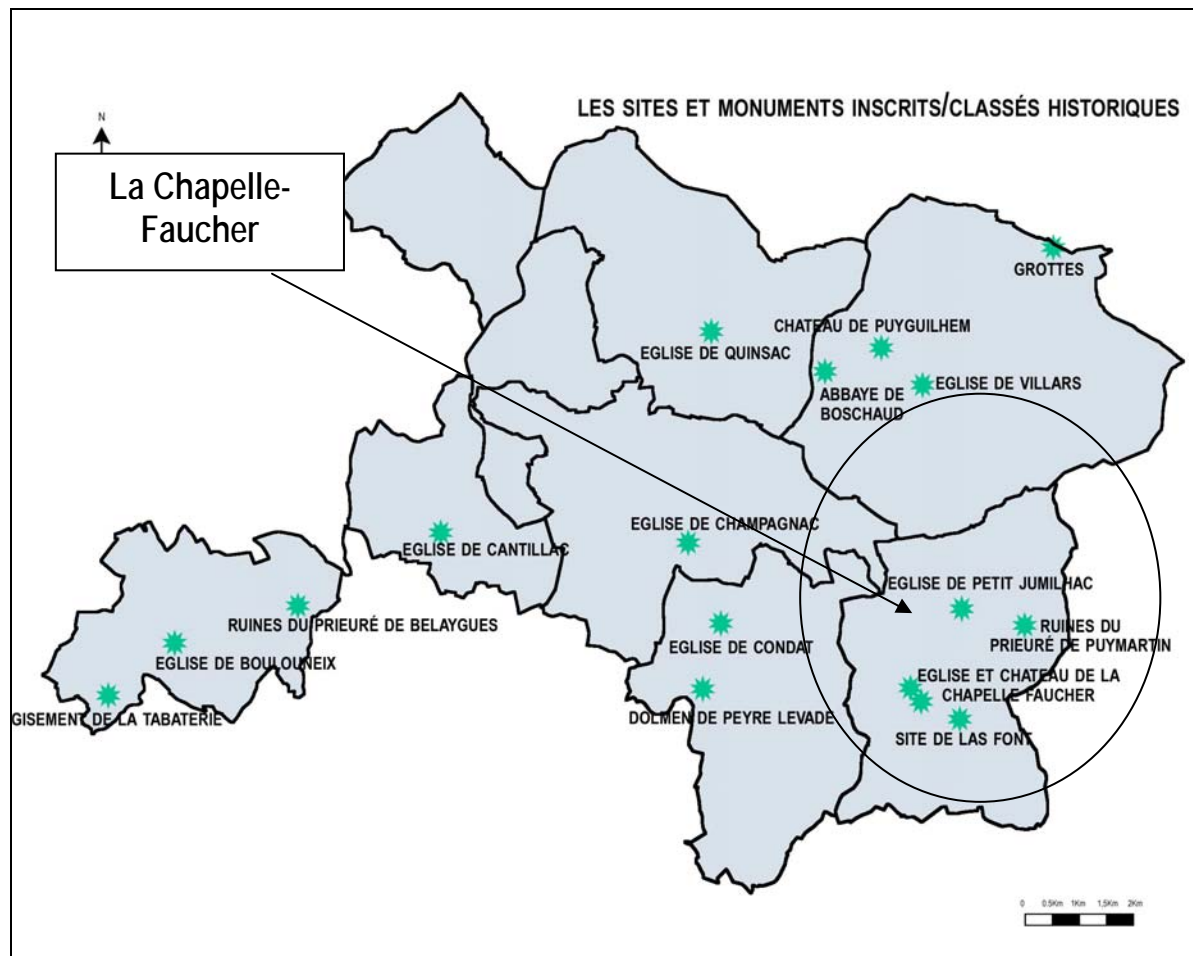
**A l'échelle communale de LA CHAPELLE-FAUCHER**, il existe de nombreux éléments de patrimoine remarquables dont:

- Le château de LA CHAPELLE-FAUCHER : Le Château, le Châtelet, les dépendances, les terrasses, le pigeonnier : monument historique inscrit par arrêté du 13 février 2001 qui annule et remplace l'arrêté du 27 septembre 1948 – Le corps de logis ancien et les deux tours rondes qui lui sont accolées : monument historique classé par arrêté du 29 mai 2001, qui se substitue, en ce qui concerne les parties classées, à l'arrêté monument historique inscrit du 29 mai 2001.
- L'église : monument historique inscrit par arrêté du 25 avril 1925.
- L'église : monument historique inscrit par arrêté du 30 décembre 1938.

<sup>3</sup> PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées

<sup>4</sup> Extraits des documents DIREN (voir Annexe)

- L'église de Jumilhac-le-Petit : monument historique inscrit par arrêté du 12 octobre 1948.
- Le prieuré de Notre-Dame de Puymartin (ruines) : monument historique inscrit par arrêté du 12 octobre 1948.
- L'ensemble formé par le site de Las Fons : site inscrit par arrêté du 06/03/92.







Lavoir à Quinsac



Maison bourgeoise dans le bourg de  
Champagnac



Chateau privé de Bos Laurent (La  
Chapelle Faucher)



Demeure à Saint Michel (Cantillac)



Pigeonnier à La Chapelle Faucher



Chateau privé à la sortie du bourg de  
Villars



Muret en pierre à La Nègrerie (La Gonterie)



Croix dans le bourg de Quinsac

### QUELQUES EXEMPLES DE PETIT PATRIMOINE

### DES ENJEUX PATRIMONIAUX ET ARCHITECTURAUX

Le maintien d'une qualité architecturale sur le territoire et une réflexion à mener sur l'insertion du bâti récent  
La sauvegarde et la mise en valeur d'une multitude d'éléments de petit patrimoine

## 2.4 Les contraintes

### 2.4.1 Les servitudes d'utilité publique

Le tableau suivant reprend les **Servitudes d'Utilité Publique**, communiquées dans le Porter à Connaissance des services de l'Etat, de la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER :

TYPE DE SERVITUDE	SERVITUDES REFERENCEES
PATRIMOINE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AC1 (SDAP) - Conservatoire du patrimoine culturel, monuments historiques:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Château, le Châtelet, les dépendances, les terrasses, le pigeonnier. Arrêté du 13/02/2001</li> <li>- Le château : le corps de logis ancien et les deux tours rondes. Arrêté du 29/05/2001</li> <li>- Ruines du Prieuré de Notre-Dame de Puymartin. Arrêté du 12/10/1948</li> <li>- Eglise. Arrêté du 30/12/1938.</li> <li>- Eglise de Jumilhac le Petit. Arrêté du 12/10/1948.</li> </ul> </li> <li>• AC2 (SDAP) - Conservatoire du patrimoine culturel, monuments naturels et sites:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Site de LAS FONS. Arrêté du 06/03/1992</li> </ul> </li> <li>• AS1 (SIAEP) - Conservatoire du patrimoine naturel, conservation des eaux:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Source de LAS FONS. DUP du 10/09/1990.</li> </ul> </li> </ul>
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I3 Servitude relative aux ouvrages d'énergie-gaz :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- antenne de Thiviers DN 100. Arrêté du 15/03/1990.</li> </ul> </li> <li>• I4 Servitude relative aux ouvrages électriques (Réseau de Transport d'Electricité – EDF Périgueux) :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- diverses lignes MT + BT.</li> </ul> </li> </ul>

→ Cf. tableau et plan des servitudes d'utilité publique en annexes n° 2 et n° 3 du rapport de présentation

### 2.4.2 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.

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

- Le risque termites : la totalité du département de la Dordogne est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.
- Le risque d'exposition au plomb : la commune comme l'ensemble du département est classé en zone à risque à l'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 15 mars 2001). En conséquence un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1948.
- L'atlas des zones inondables de « La Côte de Saint-Jean de Côte au confluent de la Dronne » s'applique à la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER et concerne la partie ouest de la commune ainsi que les secteurs urbanisés de *Rochevideau, de la croix de la Garenne, de Rochecaille et du Petit Merle*.

→ Cf. Carte A3 des servitudes d'utilité publique en annexe n°2 du rapport de présentation

- Les phénomènes souterrains et les cavités souterraines ; l'inventaire des phénomènes souterrains du département de la Dordogne a retenu les éléments suivants concernant la commune de la Chapelle-Faucher :

	Grottes	Gouffres	Carrières souterraines	Sources
<b>Nombre</b>	14	3	4	4
<b>Localisation</b>	La Croix, Lamothe, Rochecaille, Le Grand Roc	Les Negreries, vers Puyjoli	Rochevideau, Les Pelades, Pierre Brune	Las Fons

Le BRGM a complété cette liste en recensant 42 cavités souterraines.

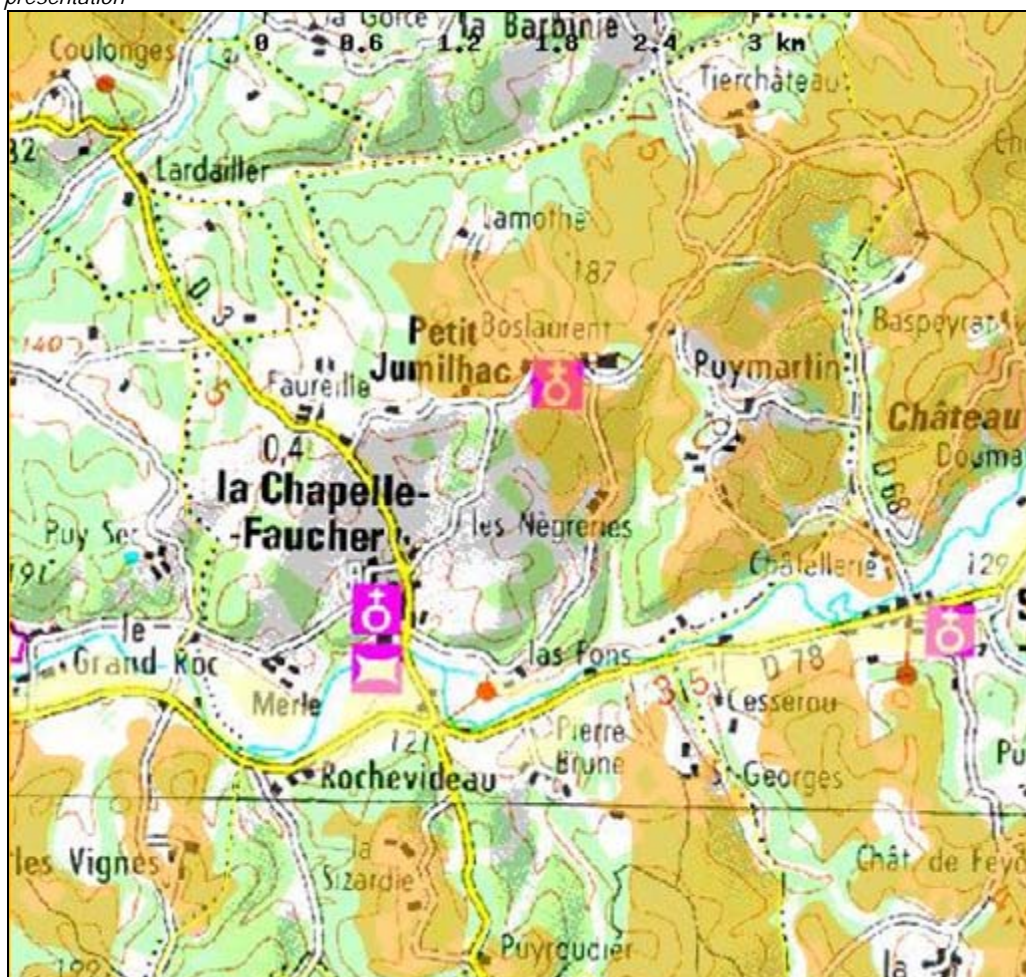
→ Cf. liste du BRGM en annexe n°1 du rapport de présentation

- Les risques technologiques : installations classées et carrières:  
\*la S.A.S. Barbarie (Le Bourg), exploitation d'un atelier de fabrication de caisses palettes et de palettes en bois.

\*Carrière de Saint-Hilaire Industries (*Rochevideau*): installation de broyage, séchage et traitement des matériaux.

- Le retrait-gonflement des argiles : la carte traduit un aléa moyen sur la frange nord-est et sur le sud de la commune.

→ Cf. PPR mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux en annexe n°4 du rapport de présentation



Source : argiles.fr

Légende Aléa retrait gonflement :

	Non réalisé
	Aléa à priori nul
	Aléa faible
	Aléa moyen
	Aléa fort



- Les catastrophes naturelles recensées sur le territoire communal :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
<b>Tempête</b>	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
<b>Inondations et coulées de boue</b>	16/06/1988	16/06/1988	24/08/1988	14/09/1988
<b>Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse</b>	01/05/1989	31/12/1991	03/05/1995	07/05/1995
<b>Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols</b>	01/01/1992	31/12/1996	17/12/1997	30/12/1997
<b>Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain</b>	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
<b>Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols</b>	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008

Source : *prim.net*

## Synthèse

La commune de LA CHAPELLE-FAUCHER est soumise à des contraintes qui délimitent des espaces à protéger. Toutefois, la commune est exempt de patrimoine naturel mais compte un nombre important de patrimoines bâtis remarquables rendant ainsi la commune attractive d'un point de vue touristique.

### 3. CADRAGE ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES

(Sources : Recensement de la population 2007 de la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER, de la communauté de communes de Champagnac-de-Belair, données INSEE et carte communale 2007).

#### 3.1 La démographie

##### 3.1.1 La population totale

**Composition de la population** - L'ensemble des 9 communes regroupe en 2007 un total de 3030 habitants. LA CHAPELLE-FAUCHER, commune excentrée, accueille une population de 377 habitants en 2007 (soit 12,4% de la population du canton).

Trois types de communes se dégagent :

- Champagnac-de-Belair, qui a plus de 700 habitants et qui fait office de pôle d'emplois et de commerces et services au niveau du canton.
- 4 communes ont entre 300 et 500 habitants : Villars, Condat-sur-Trincou, LA CHAPELLE-FAUCHER, et Quinsac.
- 4 autres sont de petites communes rurales très agricoles : Cantillac, La Chapelle-Montmoreau, La Gonterie-Boulouneix et Saint-Pancrace.

POPULATION TOTALE									
Années	CANTILLAC	CHAMPAGNAC	CONDAT	LA CHAPELLE FAUCHER	LA CHAPELLE MONTMOREAU	LA GONTERIE	QUINSAC	SAINT PANCRACE	VILLARS
1982	163	607	325	445	88	237	450	144	586
1990	151	658	376	398	87	195	421	129	568
1999	167	683	410	399	91	234	425	120	526
2004	175	736	460	379	91	237	429	150	536
2007	180	725	488	377	76	234	382	160	484

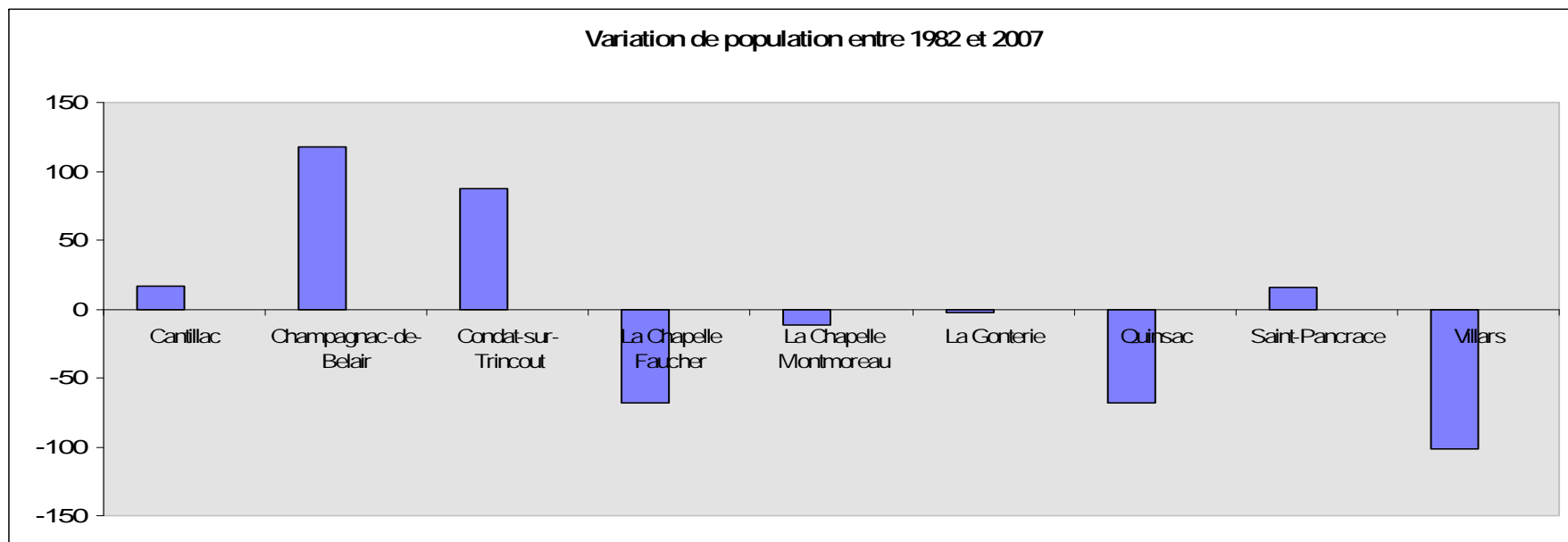
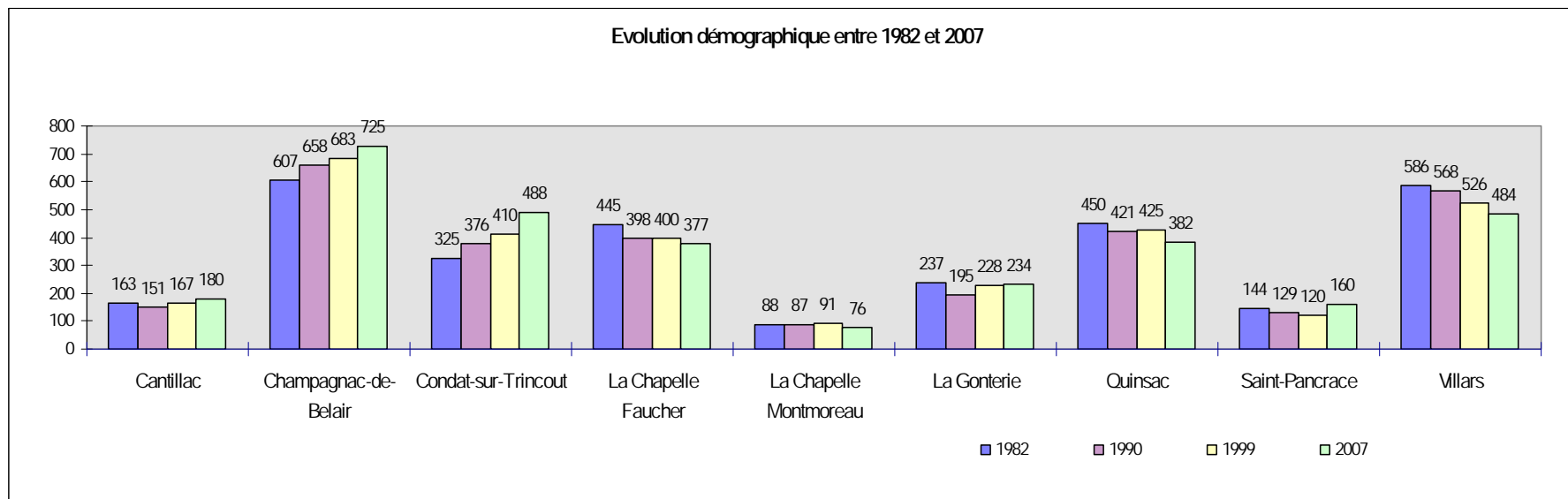
**Evolution de la population** - La tendance récente est assez partagée au regard des différentes évolutions démographiques des communes de la communauté de communes.

Entre 1982 et 1990, les communes de Champagnac-de-Belair et Condat-sur-Trincou se démarquent des autres communes en gagnant des habitants contrairement aux autres qui en perdent.

- 2 communes continuent de perdre des habitants entre 90 et 99 : Villars et Saint-Pancrace. Toutes les autres en gagnent ou stagnent, grâce à un solde migratoire positif. En effet, seule la commune de Villars enregistre un solde migratoire négatif entre 90 et 99.
- 4 communes ont désormais une population supérieure à celle de 82 : Cantillac, Champagnac-de-Belair, Condat-sur-Trincou et la Chapelle-Montmoreau. Les autres communes ont un dynamisme démographique plus faible et n'ont pas encore retrouvé le niveau de 1982.

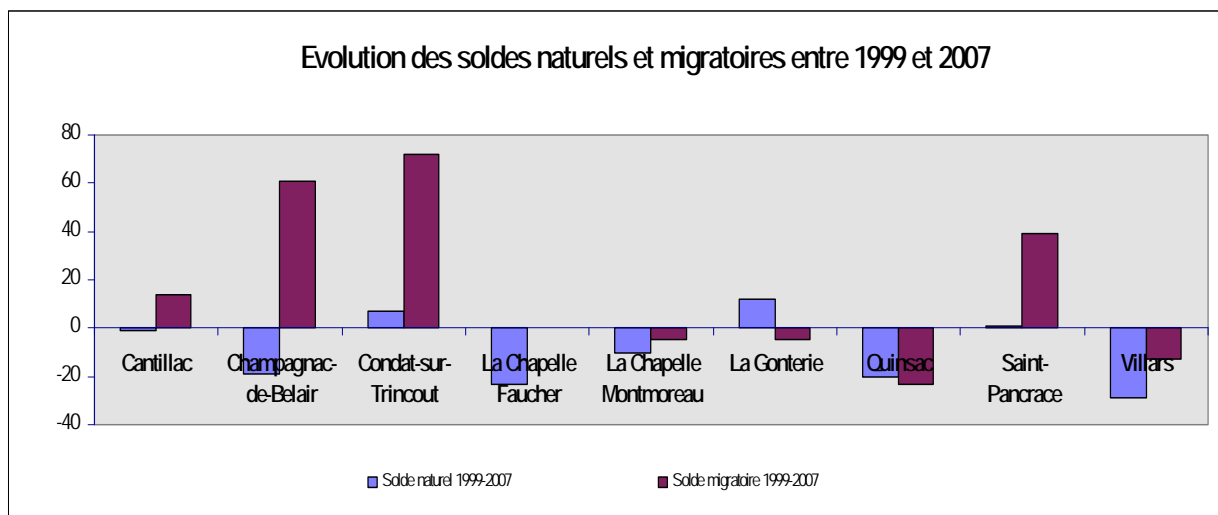
Entre 1990 et 2007, 3 groupes de communes se distinguent : celles qui ont un accroissement démographique positif (Cantillac, Champagnac-de-Belair, Condat-sur-Trincou, Saint Pancrace), celle qui a stabilisé sa population (La Gonterie-Boulouneix) et celles qui ont vu leur population décroître (LA CHAPELLE-FAUCHER, La Chapelle Montmoreau, Quinsac et Villars) malgré quelques fluctuations plutôt positives dans la période intercensitaire. A noter également qu'entre 2004 et 2007, seules les communes de Cantillac, Condat-sur-Trincou et de Saint-Pancrace ont connu une évolution démographique positive.

→ cf. graphiques suivants



**Soldes naturels et migratoires** - Le gain de population, entre 1990 et 1999, est lié à un solde migratoire positif : 161 arrivées de plus que de départs. En revanche, le solde naturel est demeuré négatif. On a donc observé un vieillissement de la population.

Entre 1999 et 2007, la tendance est différente : la communauté de communes gagne 51 habitants (soit + 1,67%), essentiellement dû à un solde migratoire positif et malgré un solde naturel communautaire déficitaire. Seules les communes de Condat-sur-Trincou et de Saint-Pancrace connaissent un solde naturel positif. Quant au solde migratoire, seules les communes de La Gonterie-Boulouneix, La Chapelle-Montmoreau, Quinsac et de Villars ont un solde migratoire négatif.



Finalement les communes qui perdent des habitants connaissent une problématique liée soit à :

- un solde naturel négatif (plus de décès que de naissances) plus important que le solde migratoire positif. Elles accueillent donc de nouveaux habitants, mais pas suffisamment pour maintenir leur population communale.
- soldes naturels et migratoires négatifs : la déprise de ces communes peut être inquiétante si ce rythme continue.

### Structure par âge de la population

(moyenne des données de la population de la Communauté de Communes)

Part des tranches d'âges dans la population	0-19	20-39	40-59	60-74	>75
En 1982	24,3%	25,9%	22,6%	17,4%	9,7%
En 1990	21,5%	25,7%	22,6%	18,8%	11,5%
En 1999	19,8%	22,4%	27,7%	18,9%	11,1%

Part des tranches d'âges dans la population	0-14	15-29	30-44	45-59	60-74	75-89	90 et plus
En 2007	15,3%	11,7%	19,4%	24,4%	18,2%	10%	1%

En 1999, l'ensemble des tranches d'âges représentées sont significatives : à l'image des communes rurales aujourd'hui, la part des jeunes est peu importante, la population est globalement vieillissante :

- On observe un rétrécissement de la base de la pyramide, la part des jeunes diminuant nettement entre 1982 et 1999.

- Ce sont les 40-59 ans qui prennent le plus de poids et deviennent majoritaires au niveau du canton. On peut expliquer ce constat par deux phénomènes : la population jeune qui était arrivée dans les années 80 a vieilli sur le canton, et celle qui arrive aujourd'hui est désormais moins jeune qu'autrefois.
- La part des plus de 60 ans augmente. Elle passe de 27% à 30% de la population, ce qui correspond à la moyenne départementale aujourd'hui mais qui est éloigné de la moyenne nationale (21,3%).

En 2007, même si la comparaison est difficile du fait d'un découpage différent, il est possible de remarquer que, globalement, peu de changements ont eu lieu entre les différentes époques. On note toutefois que la classe des « 15-29 » est minoritaire au regard des autres classes susceptibles de participer au renouvellement des générations. Malgré cela, les classes « 0-14 ans » et « 30-44 ans » sont intéressantes et permettent de mettre en avant un certain mais relatif attrait des communes pour de jeunes couples avec des enfants.

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

Indice de jeunesse	1982	1990	1999	2007
<i>En Dordogne : 0,7</i> <i>En France : 1,2</i>	0,9	0,7	0,7	0,7

L'indice de jeunesse, c'est à dire le rapport entre les moins de 20 ans divisé par les plus de 60 ans, traduit lui aussi ce vieillissement. Il est inférieur à 1 : la population vieillit en raison de la conjonction des deux phénomènes expliqués précédemment (perte de population jeune et augmentation de la part des plus de 60 ans).

**Les ménages** - A l'heure actuelle, plus de la moitié des ménages sont de petits ménages de une ou deux personnes. Ces types de ménages ont tendance à augmenter en proportion, tandis que le nombre de ménages de 3 personnes et plus a tendance à diminuer : il s'agit du phénomène de desserrement des ménages.

A l'échelle de la Communauté de Communes, l'indice des ménages passe de 2,6 en 1990 à 2,5 en 1999 et à 2,2 en 2007. Il est égal à celui du département (2,2 en 2007).

Indice des ménages en 2007	LA CHAPELLE MONTMOREAU	CANTILLAC	CHAMPAGNAC	VILLARS	CONDAT	LA GONTERIE	QUINSAC	LA CHAPELLE FAUCHER	SAINT-PANCRACE	COMMUNAUTE DE COMMUNES	DEPARTEMENT
	1,9	2,3	2,2	2,1	2,4	2,3	2,2	2,2	2,3	2,2	2,2

Dans toutes les communes, les petits ménages (1 et 2 personnes) sont majoritaires.

L'indice des ménages a connu, entre 1999 et 2007, des variations différentes selon les communes. A l'inverse du courant national, il a augmenté pour la commune de Saint-Pancrace. Les autres communes ont donc connu une baisse du nombre de personnes par ménage plus ou moins importante. Ainsi, les communes de La Chapelle-Montmoreau, Cantillac, Villars et Champagnac-de-Belair ont vu leur indice des ménages perdre plus de 0,3 points. Néanmoins, on peut observer le phénomène desserrement des ménages à tous les échelons nationaux. C'est une tendance sociologique que l'on retrouve d'ailleurs aussi bien en milieu rural qu'urbain, et qui est en partie liée au vieillissement de la population.

En conclusion, l'augmentation globale de la population sur la période 1999-2007 est liée à un solde migratoire positif pour certaines communes (Champagnac-de-Belair, Condat-sur-Trincou et Saint-Pancrace) et à un solde naturel positif pour d'autres (La Gonterie-Boulouneix, Condat-sur-Trincou et Saint-Pancrace). Néanmoins, la population demeure vieillissante avec un indice de jeunesse inférieur à 1. La taille des ménages sur la période 1982-2007 connaît une courbe descendante pour l'ensemble des communes excepté pour Condat-sur-Trincou qui le stabilise autour de 2,4 et pour Saint-Pancrace qui la voit s'accroître (de 2,6 à 2,7).

A noter également qu'entre 2004 et 2007, seules les communes de Cantillac et de Saint-Pancrace ont connu une évolution démographique positive.

**A l'échelle de LA CHAPELLE-FAUCHER**, la population communale était de 400 habitants en 1999. Elle est de 377 habitants en 2007. Depuis 1982, la population communale connaît des périodes de déprises démographiques importantes malgré des périodes de reprises. Toutefois, depuis 1982, la commune a perdu 100 habitants (-21%). C'est une population en décroissance et vieillissante qui caractérise la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER ; son indice de jeunesse étant de 0,5.

### 3.1.2 La population active

*(Les données présentées sont à l'échelle de la Communauté de Communes)*

L'évolution de la population active suit celle de la population globale : après avoir diminué entre 1982 et 1990, le nombre d'actifs augmente entre 90 et 99 et entre 99 et 2007. On retrouve ainsi le niveau de 1982, soit 1347 actifs sur la Communauté de Communes.

Evolution de la population active	1982	1990	1999	2007
Salariés	54,2%	65,4%	70,0%	73,0%
Non salariés	23,5%	15,3%	13,1%	17,8%
Chômeurs	8,2%	8,4%	9,9%	9,2%
Actifs agricoles	14,1%	11,0%	7,0%	Non Renseigné
TOTAL	100%	100%	100%	100%

Globalement :

- Notons l'augmentation continue du nombre de salariés depuis 1982 : ils constituent 73% de la population active en 2007, contre 54,2% en 1982. Ils restent néanmoins inférieurs à la moyenne départementale (80% des actifs).
- Le nombre de chômeurs, après avoir connu une légère augmentation, commence à décroître (-0,7%). On passe de 109 sur le territoire de la Communauté de Communes en 1982 à 125, soit 9,2% en 2007, ce qui est inférieur à la moyenne départementale (11,1%) à la même date.
- Un renouveau dans la part des non salariés (hors actifs agricoles) : décroissance entre 1982 et 1999 et accroissement entre 1999 et 2007.
- Les actifs agricoles, même si ce secteur reste très marqué par l'agriculture, ne cessent de baisser depuis 1982.

**A noter** - Si la part des actifs agricoles diminue de façon constante depuis 1982, en liaison avec la diminution des activités agricoles, la part des non salariés agricoles, autrement dit des chefs d'exploitation, a augmenté en 1999. Mais c'est surtout le recul du nombre de salariés agricoles qui explique cette donnée (divisé par 2 entre 1982 à 1999, passant de 28 salariés agricoles à 14 sur le groupement des 9 communes).

## Migrations journalières domicile - travail

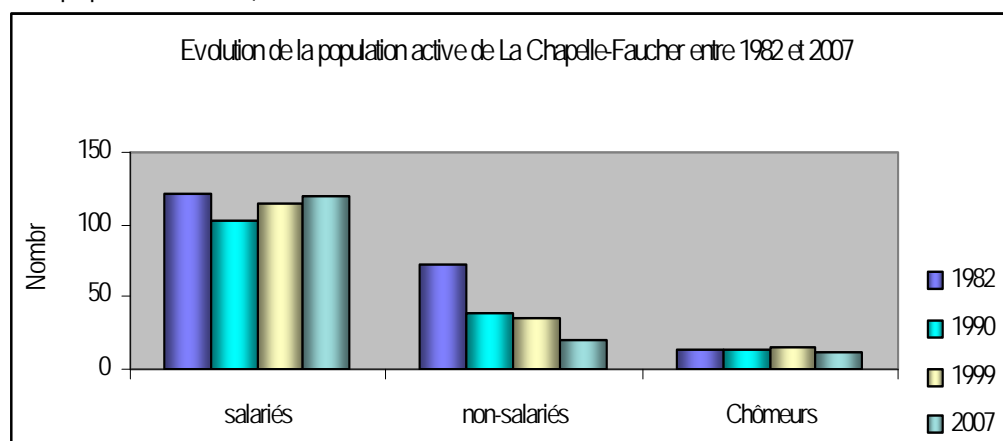
MIGRATIONS JOURNALIERES	1982	1990	1999	2007
Actifs travaillant dans la commune	61,6%	52%	36,7%	27,1%
Actifs travaillant hors de la commune	38,4%	48%	63,3%	72,9%

*Moyenne sur la Communauté de Communes*

Les migrations journalières domicile - travail traduisent, en 2007, une localisation de la majorité des emplois en dehors des communes de résidence, et même souvent au-delà des communes du groupement.

**A noter** – Concernant la tendance en 2007: jusqu'en 1990 en effet les actifs travaillaient en majorité ou à moitié dans leur commune de résidence. Aujourd'hui, ce sont plus de 72% des actifs qui travaillent en dehors de leur commune de résidence.

**A l'échelle de LA CHAPELLE-FAUCHER**, la population comptait 166 actifs en 1999 contre 207 en 1982. La population active baisse encore de 13 actifs en 2007, avec 153 actifs recensés (-8% entre 1999 et 2007). LA CHAPELLE-FAUCHER est une commune agricole et forestière, et comptait, au recensement agricole de 2000, 609 ha de superficie agricole utilisée (1/3 de la superficie communale totale). La polyculture – élevage est le mode d'exploitation de la commune. La population active de LA CHAPELLE-FAUCHER rassemble 11% des actifs de la Communauté de Communes, sur son territoire (et 12% de la population totale).



## 3.2 Les activités

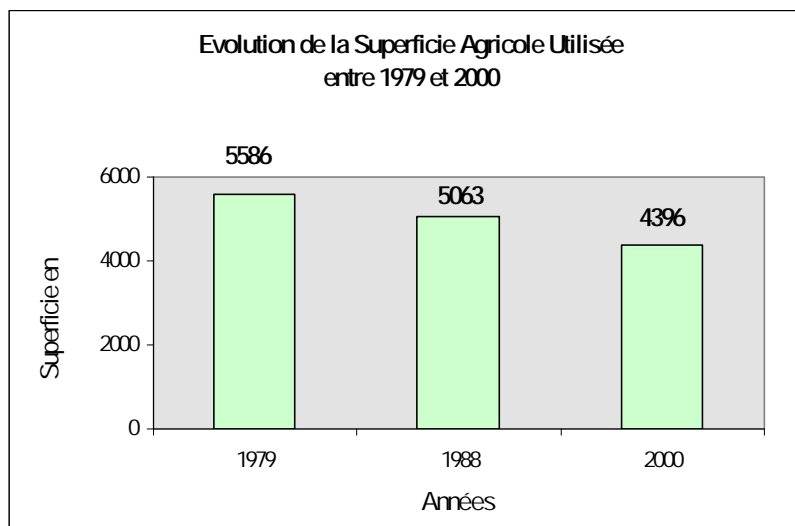
### 3.2.1 L'agriculture

*Concernant l'agriculture : pour la commune de la Gonterie-Boulouneix, les données du dernier recensement du RGA sont confidentielles (en raison du secret statistique lorsque les chiffres sont trop faibles).*

**Surface Agricole Utilisée** - La superficie agricole utile connaît un recul depuis les derniers recensements, avec une diminution de près de 27 % depuis 1980.

Mais cette tendance est contrastée suivant les communes, certaines étant plus dynamiques :

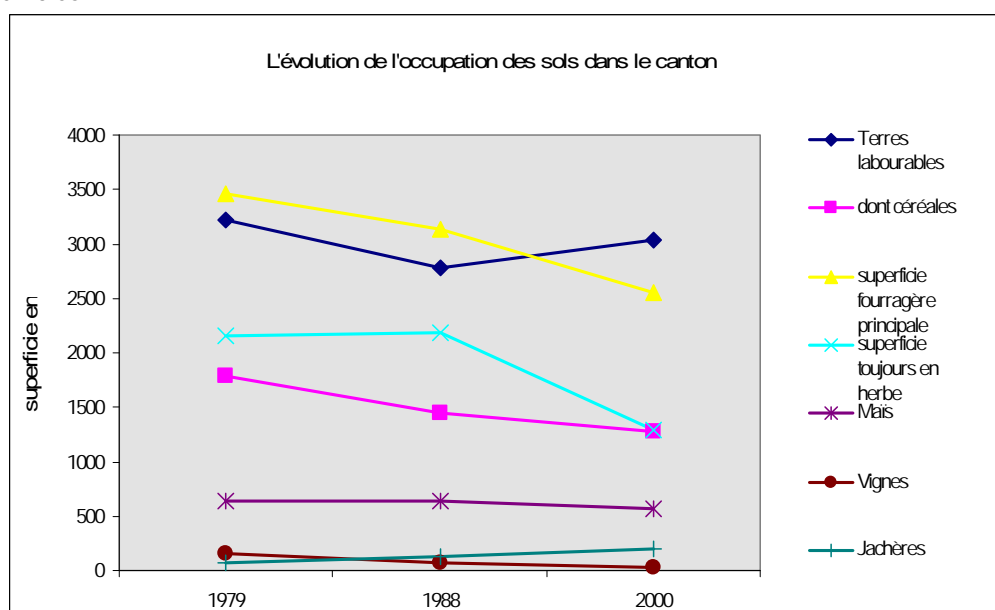
- Diminution relative pour : Champagnac-de-Belair, Condat-sur-Trincou et La Gonterie-Boulouneix.
- Augmentation de la superficie agricole utilisée pour Saint-Pancrace (où la surface agricole augmente presque de moitié mais attention, pour cette commune les données sont confidentielles concernant le nombre d'exploitations) et pour LA CHAPELLE-FAUCHER (de 709 ha en 1988 à 719 ha en 2000).



**Occupation du sol** - On note la spécificité « polyculture » qui domine la région : élevage et céréales surtout. On notera la diminution de la superficie en jachère.

*Tendance globale :*

- diminution des surfaces de prairies (2151 ha en 1979, 1295 en 2000) et dans une moindre mesure des surfaces céréalières (1782 ha en 1979, 1281 ha en 2000) ;
- déclin de l'élevage est marqué par une diminution des données de la superficie fourragère principale et de la superficie toujours en herbe ;
- données sur les jachères montrant que globalement, la tendance est à la diminution de ces superficies.



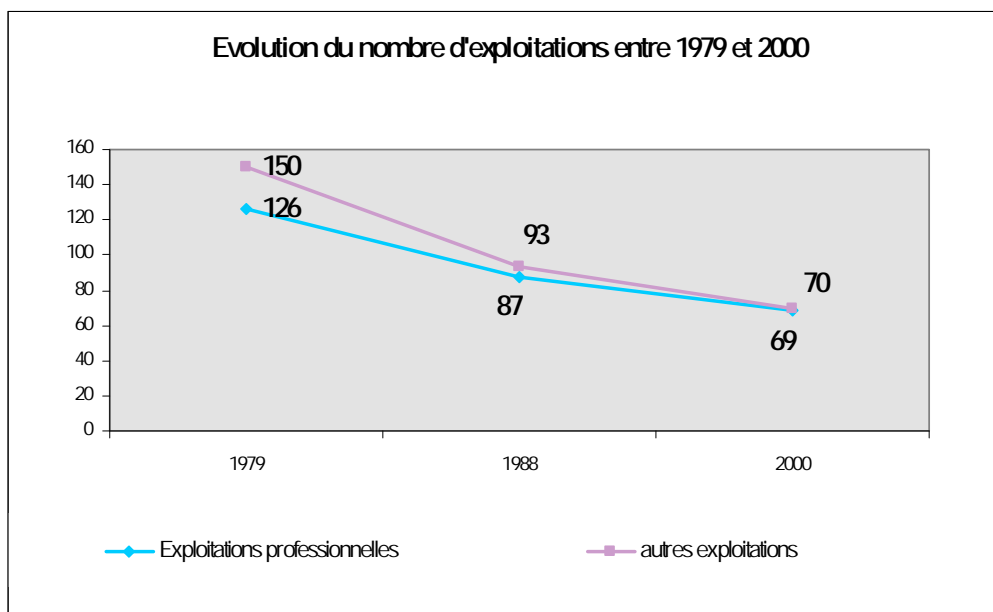
Mais ces données sont nuancées selon les communes :

- Superficie fourragère principale : une assez forte diminution de la surface des prairies concerne la plupart des communes hormis LA CHAPELLE-FAUCHER et Saint-Pancrace où les surfaces augmentent.
- Céréales : plus spécifiquement, Saint-Pancrace et La Chapelle-Montmoreau paraissent les plus dynamiques car leurs surfaces en céréales augmentent même en 1999. Champagnac-de-Belair, à l'inverse, voit sa superficie en céréales diminuer de presque de moitié en 20 ans.



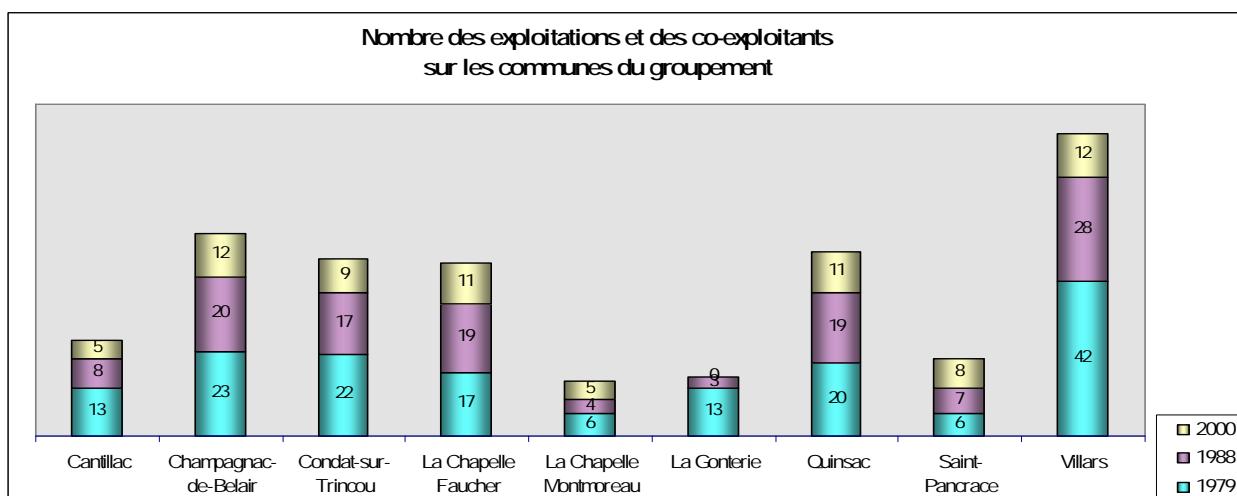
## Net recul du nombre des exploitations agricoles

- L'analyse globale montre un nombre important d'exploitations non professionnelles, surtout en 1982. Ce nombre est aujourd'hui à peu près égal aux exploitations professionnelles.
- L'ensemble des communes a connu une diminution des exploitations professionnelles, souvent divisé par 2. Cependant LA CHAPELLE-FAUCHER et Quinsac connaissent une diminution moins marquée et La Chapelle-Montmoreau a gagné une exploitation professionnelle en 2000.

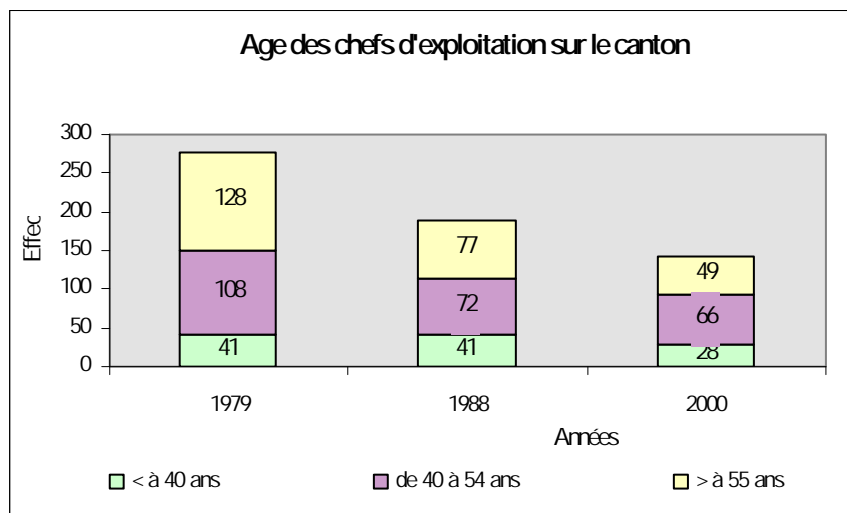


**Le nombre des exploitants et co-exploitants** - Le nombre d'exploitants diminue dans toutes les communes.

- Ils restent les plus nombreux à Champagnac-de-Belair, LA CHAPELLE-FAUCHER, Quinsac et Villars.
- Cependant, proportionnellement à l'ensemble de la population active, c'est à La Chapelle-Montmoreau et Saint-Pancrace que la part des actifs agricoles est la plus importante (ils représentent respectivement 20,6% et 17% des actifs).



- La population des chefs d'exploitation a globalement tendance à rajeunir à mesure que le nombre d'exploitants diminue.



### 3.2.2 Activités non agricoles

Si les pôles d'emplois pour les habitants du groupement restent Périgueux, Nontron et Thiviers, le canton de Champagnac-en-Perigord figure parmi les pôles industriels de Dordogne :

- Il s'agit essentiellement d'un pôle alimentaire qui s'articule autour des usines de Champagnac-de-Belair (LU), et Condat-sur-Trincou (Martine spécialités).
- On retrouve également des fabriques liées au bois : l'usine de fabrication de palettes à LA CHAPELLE-FAUCHER, celle de Quinsac.
- Une usine de pantoufles est implantée à Villars.
- Plusieurs scieries sont implantées sur le territoire, surtout au nord à la limite avec le territoire nontronnais : 2 à Quinsac, 1 à la Chapelle-Montmoreau, 1 à Cantillac.
- Une activité artisanale assez importante avec l'implantation d'artisans et de petites entreprises artisanales liées au bâtiment : menuisiers, maçons, plâtriers, etc. et des entreprises de travaux publics à Villars.

Les services, commerces et professions médicales du canton sont implantés essentiellement à Champagnac-de-Belair et Villars, même s'il y en a aussi ponctuellement sur d'autres communes.

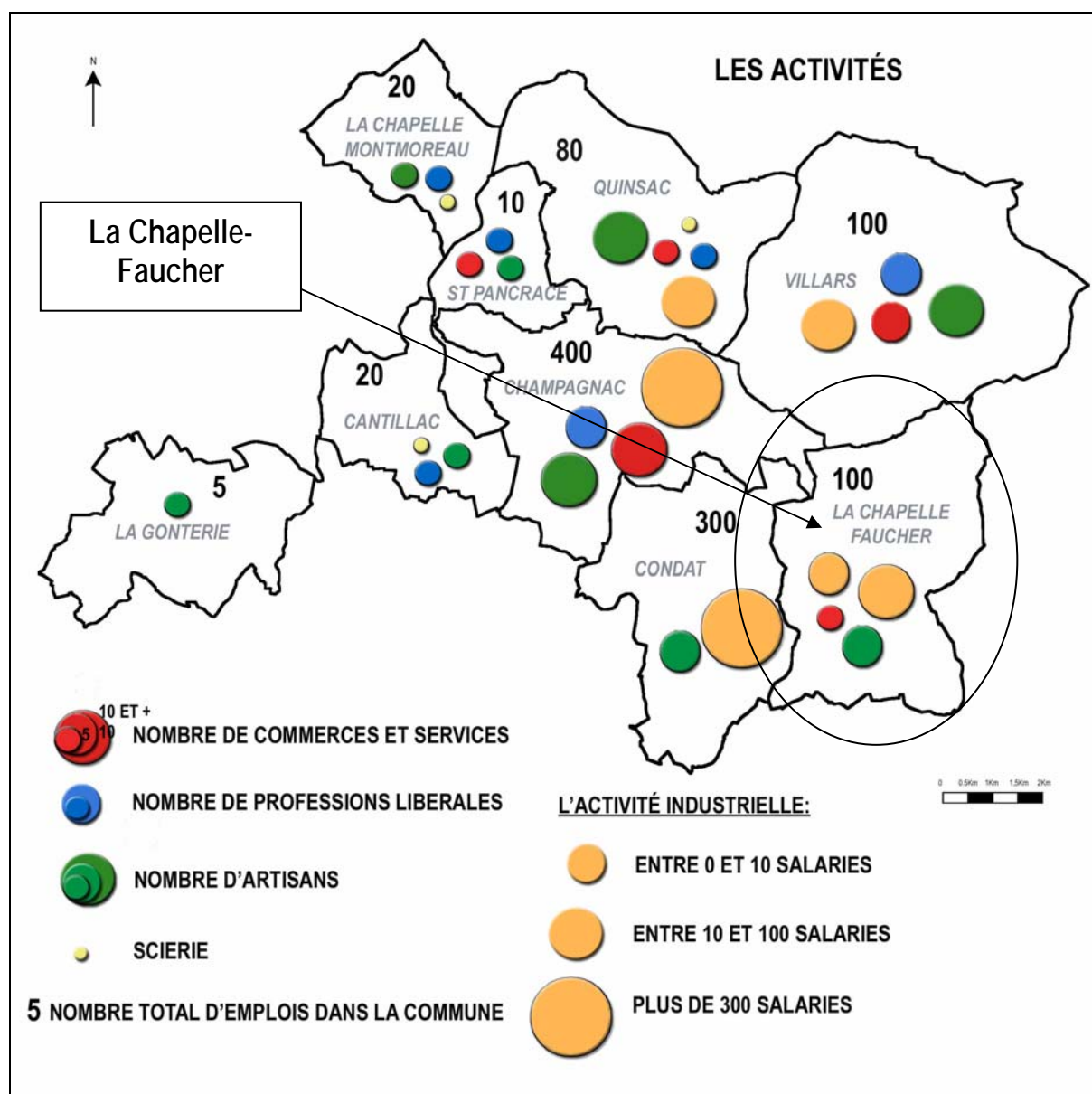
La proximité de Nontron, Thiviers et Brantôme explique que le pôle de commerces et services se soit peu développé sur le territoire.

Globalement enfin, les communes disposent de plus en plus d'équipements touristiques qui renforcent la spécificité de « tourisme rural » de ce territoire. Si les communes s'accordent à dire qu'elles bénéficient assez peu des retombées de l'activité touristique (la majeure partie des équipements hôteliers et d'accueil au tourisme étant situé à Brantôme), on recense néanmoins un certain nombre de gîtes et chambres d'hôtes sur le territoire ainsi qu'un hôtel à Champagnac-de-Belair (et un autre en projet éventuel). De plus l'office du tourisme de Villars est désormais intercommunal.

**La part moyenne des activités présentes sur les communes** - Si l'agriculture reste l'activité majeure du territoire des 9 communes, à l'image du Périgord Central et du département de la Dordogne, le territoire du groupement connaît toutefois une diversification des activités : cette tendance se constate à travers, notamment, un tissu d'entreprises, de petits commerces et d'artisanat, donnant à certaines communes un statut de quasi « pôle » au sein du groupement.

Ainsi les communes de Champagnac-de-Belair et de Villars paraissent bien développées en ce sens ; l'activité industrielle, importante sur ces deux communes, offrant de nombreux emplois.

Enfin, même au regard de l'activité touristique qui est un enjeu majeur du territoire, la restauration et l'hôtellerie sont des spécificités peu développées.



A l'échelle de LA CHAPELLE-FAUCHER, la polyculture – élevage est le mode d'exploitation agricole dominant, même si le déclin de l'agriculture, en terme d'exploitants agricoles, touche les communes (11 exploitations professionnelles en 2000 contre 14 en 1988).

Aujourd'hui, la commune compte 9 exploitations agricoles situées aux lieux dits suivants :

- Bois du Juge,
- Sizardie,
- Las Font,
- Les Nègreries,
- Petit Jumilhac,
- Faureille,
- Chatelard,
- Candal,
- Merle.

Les autres activités sont diversifiées. La commune accueille :

- Un bar –restaurant,
- Une fabrique de palettes - palox dans le bourg qui emploie 70 personnes,
- Une fabrique de palettes (Etablissement Laforest) avec 7 employés,
- Une entreprise de plâtrerie peinture qui compte 8 employés,
- Une entreprise de pompes funèbres,
- Des artisans : 2 plâtriers, 1 maçon, 1 pépiniériste.
- Mais aucune profession libérale,

Enfin, l'accueil touristique s'organise autour de :

- 2 chambres d'hôtes : à « Tiers Château » et à « Saint George ».
- Des chemins de randonnée traversent la commune, attirant du monde tous les week-end. Le canton dans son ensemble compte 90 km de chemins de randonnée, dont 20 à la Chapelle-Faucher.

La commune note un peu de passage touristique du fait de la proximité de Villars et Brantôme, mais il reste limité. Il convient de noter qu'une partie de l'activité agricole est liée au tourisme. Ainsi, la champignonnière de *Rochevideau* organise des visites. Mais c'est surtout par le biais des chemins de randonnée que la commune entend développer son activité touristique.

Les pôles d'emplois pour les actifs habitant LA CHAPELLE-FAUCHER sont : la commune elle même, Champagnac-de-Belair, Condat-Sur-Trincou, Thiviers et Périgueux.

### **3.3 Les logements**

#### **3.3.1 Evolution des logements à l'échelle intercommunale**

**La tendance générale** - Le groupement des 9 communes connaît une évolution du parc des logements entre 1999 et 2007.

D'une part, le nombre total de logements a augmenté en 9 ans (+ 172), tendance qui ne suit pas la baisse de la population (3054 hab. en 1999 et 3030 hab. en 2007).

D'autre part, on assiste à une évolution du parc suivant les communes:

- augmentation du nombre de logements en général (sauf pour la commune de QUINSAC) et de résidences principales pour toutes les communes,
- et une augmentation moins uniforme sur les communes des résidences secondaires, sauf pour les communes de Villars (-5) et de La Gonterie-Boulouneix (-3).

Enfin, on note une augmentation du nombre de logements vacants sur le canton (+13) sauf pour les communes de Cantillac (-1), La Gonterie (-5), Quinsac (-6).

**Age des logements** - 55% des logements du canton datent d'avant 1949, ce qui témoignent de l'ancienneté du parc de logements. Toutefois, des disparités apparaissent entre les communes :

- La Chapelle-Montmoreau se distingue des autres communes avec 85% du parc datant d'avant 1949 ;
- Plus de la moitié des logements date d'avant 1949 dans les communes de Cantillac, Champagnac-de-Belair, LA CHAPELLE-FAUCHER, Saint-Pancrace et Villars ;
- Quinsac et La Gonterie-Boulouneix ont un pourcentage de logements datant d'avant 1949 inférieur à 50%.

**Typologie des logements** - La maison individuelle domine, comme en milieu rural à 96,5% le territoire intercommunal en 2007, avec un seul à 99% pour la commune de Cantillac et de 97,8% pour la commune de Condat-sur-Trincou.

**Statut d'occupation des logements** - Selon la tendance en milieu rural, la proportion de propriétaires est nettement majoritaire (supérieure à 70% sur l'ensemble des communes). Cependant, le nombre de locataires est en augmentation, localisé surtout dans les communes au nombre d'habitants le plus important du groupement (Champagnac-de-Belair, LA CHAPELLE-FAUCHER, Quinsac et Villars).

**Rythme de la construction** (*Source : relevés des permis et certificats d'urbanisme communaux*) – La tendance générale sur les 5 dernières années montre que le nombre de PC déposés mais surtout de CU s'accroît : il traduit un engouement pour le Périgord Central, terre d'accueil des résidences secondaires.

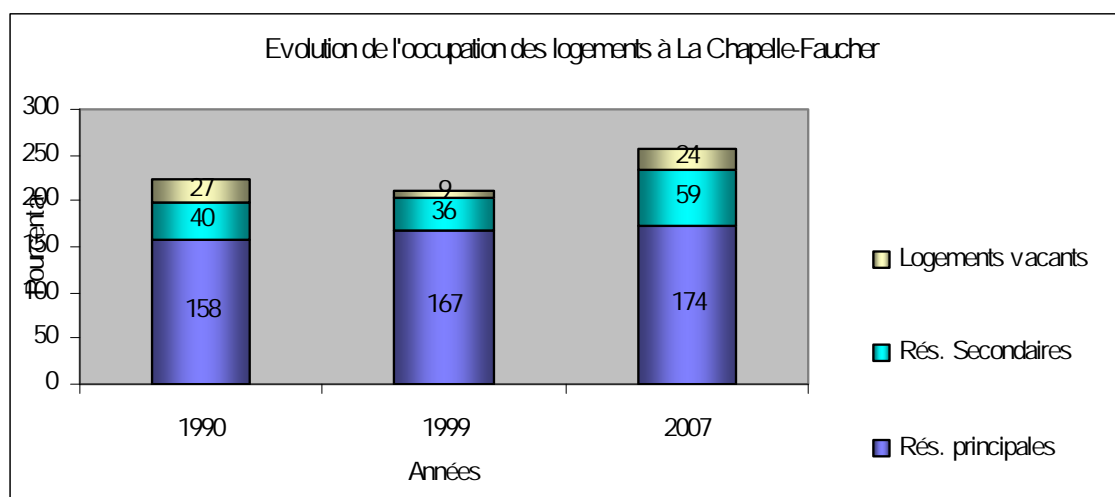
**Typologie des Permis de Construire accordés** - (concerne les communes dont on possède les données).

Les constructions neuves : le rythme de construction neuve est très faible pour les 3 communes du nord (Quinsac, Villars et la Chapelle-Montmoreau) : moins de 1 construction neuve par an, même si la tendance est à la hausse pour la Chapelle-Montmoreau ces 5 dernières années. Le rythme élevé de constructions neuves à Champagnac-de-Belair se démarque des autres communes sur ce plan là (lié aussi aux opérations d'ensemble qu'elle a connu et à sa taille et son importance par rapport aux autres communes). Et enfin, le rythme est assez important à La Gonterie-Boulouneix (mais en baisse sur les 5 dernières années) et de plus en plus fort à Saint-Pancrace.

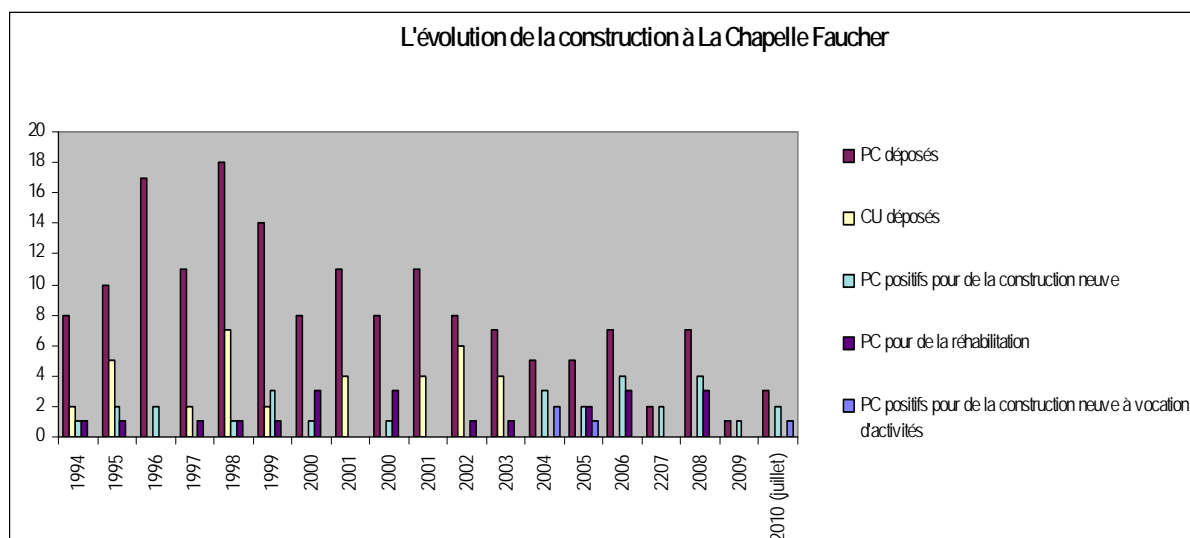
Les réhabilitations : le rythme de réhabilitation est élevé à La Gonterie-Boulouneix, Villars et Quinsac et le rythme est moyen à Champagnac-de-Belair. En revanche, le rythme est quasi nul ailleurs.

### 3.3.2 A l'échelle de la Chapelle-Faucher

La commune compte 257 logements en 2007, dont 174 résidences principales et 59 résidences secondaires. Le nombre de logements vacants est de 24. La commune compte 45 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation d'environ 21%.



Le nombre de permis de construire pour la réhabilitation a été de 1 entre 1993 et 2003 et il restait un potentiel d'une dizaine de logements pour réhabilitation. Depuis 2003, le nombre de permis de construire positifs déposés se stabilise avec une moyenne de 4 par an. La pression foncière est peu élevée à LA CHAPELLE-FAUCHER.



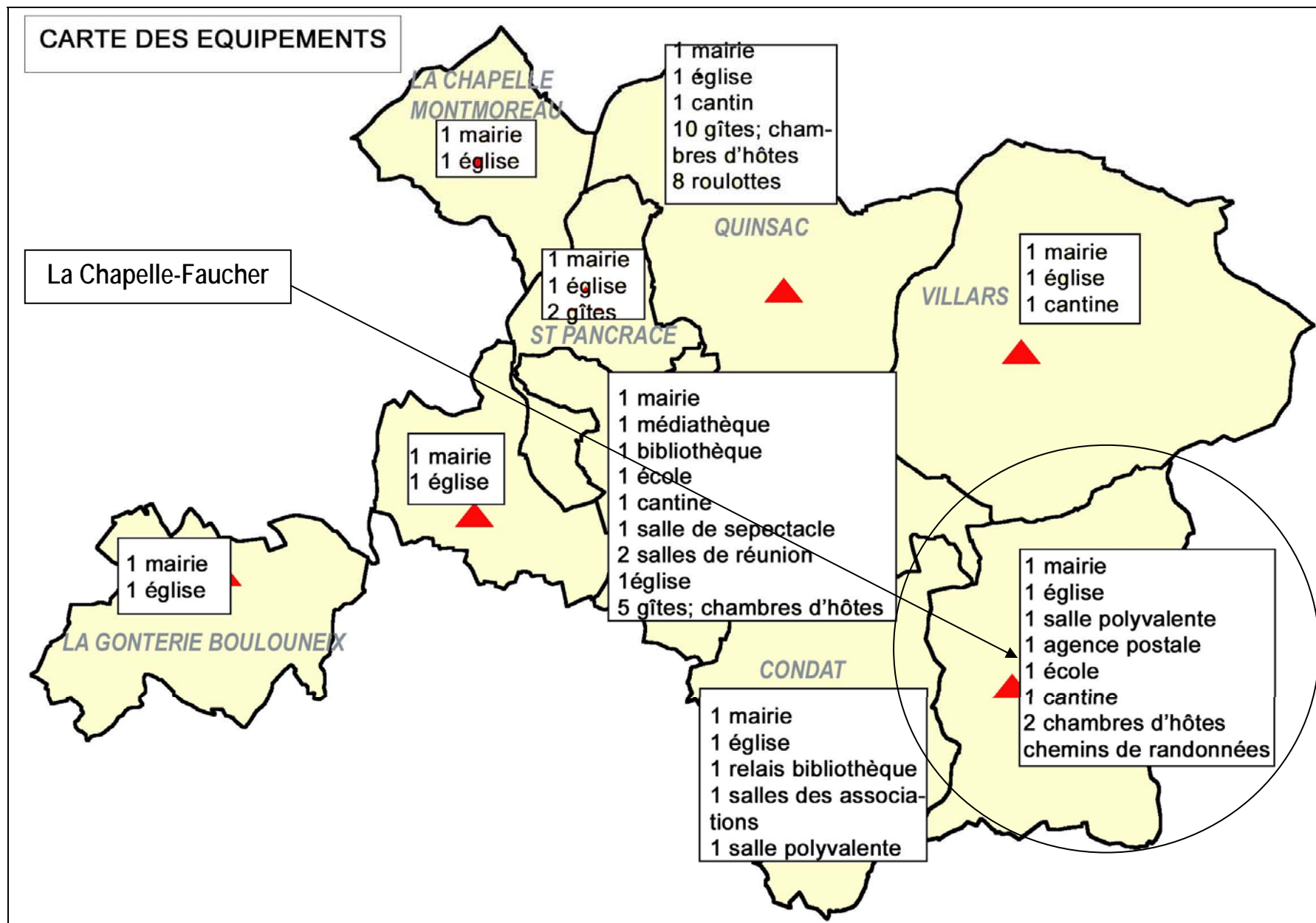
La commune dispose de nombreux logements vacants avec la possibilité de réhabilitations.

### 3.4 Equipements, services et réseaux offerts aux habitants

#### 3.4.1 A l'échelle intercommunale

Il apparaît que la commune de Champagnac-de-Belair accueille la majorité des services du canton du fait de sa position géographique centrale et au carrefour des axes routiers du canton mais également car elle est le chef lieu du canton. La commune de LA CHAPELLE-FAUCHER est également bien desservie ainsi que celles de Condat-sur-Trincou et de Quinsac (essentiellement en matière d'équipements d'accueil touristique).

→ cf. carte suivante



### **3.4.2 Les services publics et équipements à l'échelle communale de LA CHAPELLE-FAUCHER**

**Les équipements communaux** sont les suivants:

- une Mairie,
- une salle polyvalente,
- une salle des associations,
- un terrain de sport à Pierre Brune,
- une agence postale,
- une école et une cantine scolaire. Elle compte 20 élèves en maternelle. La commune est en Regroupement Pédagogique Scolaire (RPI) avec Saint Front d'Alemps et Saint Pierre de Côte. Pour le collège, les enfants vont à Brantôme ou à Thiviers, et pour le lycée ils vont à Périgueux et à Nontron.
- un système de ramassage scolaire existe au niveau du RPI.

Il n'existe pas d'équipement culturel.

**Les associations communales** sont au nombre de quinze. De plus, plusieurs manifestations culturelles ont lieu chaque année.

**Le transport** - La ligne de bus « Transpérigord » Périgueux-Angoulême (ligne 1A) ne dessert pas directement LA CHAPELLE-FAUCHER mais passe par Brantôme.

La ligne SNCF Périgueux-Limoges ne dessert pas directement LA CHAPELLE-FAUCHER mais passe par Thiviers. La gare TGV est à Angoulême et l'autre gare la plus proche est à Thiviers.

#### **Les réseaux**

**Adduction d'eau potable** - La commune est desservie par un réseau d'eau potable en suffisance pour les habitations existantes. Cependant, il devra faire l'objet de renforcements au hameau de *Bas Faureille* en vue du développement de l'habitat.

La compétence de la gestion du réseau d'eau potable est assurée par la SOGEDO de Brantôme. L'alimentation se fait à partir de :

- la source de « Las Fons », située au centre de la commune. Son débit est de 60 m<sup>3</sup> / h
- le captage de « La Raze », à Saint-Pierre-de-Côle avec un débit de 130 m<sup>3</sup> / h

**Défense incendie** - Il existe sur le territoire de LA CHAPELLE FAUCHER 4 points d'eau recensés :

- 4 poteaux incendie : 1 au Bourg, 1 à *La Croix*, 1 à *La Croix de la Garenne*, et 1 à *La Sizardie*.

Il existe 2 secteurs qui présentent une défense incendie insuffisante (ou inexistante) : *Tierchateau* et *Puymartin*.

**Réseau électrique** - Le réseau électrique est exploité par EDF. Le Syndicat départemental des énergies de la Dordogne organise la distribution publique d'électricité. La gestion du réseau de desserte est de la compétence du syndicat intercommunal d'électrification de Bourdeilles. La desserte est assurée sur l'ensemble des secteurs bâtis.

**Déchets et ordures ménagères** - La Collecte et le traitement des déchets sont assurés par le SIVOM de Champagnac-de-Belair (Syndicat Intercommunale à Vocation Multiple) qui a son centre de transfert à Saint-Front sur Brantôme avec une déchetterie et qui adhère au SMD3 (Syndicat Départemental des Déchets de la Dordogne). La collecte des déchets est effectuée par poubelle individuelle, bac roulant individuel, par bac roulant de regroupement et bac collecte en sac. Tous ces moyens de collecte sont répartis sur l'ensemble du territoire communal. Le ramassage se fait le Jeudi.

L'élimination des déchets se fait à la décharge de Milhac d'Auberoche et à la déchetterie de Brantôme.



**Assainissement** - L'étude de schéma communal d'assainissement a été réalisée en 1997. Il existe un système d'assainissement collectif sur la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER, avec une station d'épuration au lieu dit *Le Puy*. Il est centré sur le bourg, *Candale*, *Saint Roch* et *Le Chatelard*. L'assainissement non collectif est de mise sur le reste du territoire communal. La compétence de la gestion du réseau d'assainissement collectif est assurée par la SOGEDO de Brantôme.

→ *La carte de justification du zonage reprend pour chaque secteur, les différents réseaux et contraintes. Ces réseaux, transmis par les services gestionnaires, sont indiqués, sur les cartes jointes, à titre informatif.*

### Synthèse

En matière d'équipements, la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER propose surtout des équipements publics orientés vers le tourisme tout en préservant un panel de services essentiels (Mairie, Poste, églises, salle des fêtes). La proximité de Brantôme, Thiviers et Nontron, favorise les démarches administratives et les équipements pour l'ensemble des communes rurales des communautés de communes de Champagnac-en-Périgord.

D'un point de vue touristique, la commune bénéficie de la richesse patrimoniale qui qualifie son territoire. Au-delà du potentiel touristique lié à un patrimoine historique et naturel riche et un environnement de qualité, la commune a développé l'accueil touristique par la création de chambres d'hôtes et de gîtes (très souvent d'initiatives privées).

## 4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET PRÉVISIONS SOCIO-ECONOMIQUE

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

### 4.1 Synthèse du diagnostic

**Analyse à l'échelle intercommunale** - Le territoire intercommunal est proche de la ligne de faille (qui suit la droite Nontron, Saint Pardoux, Thiviers, Excideuil, Hautefort), séparant le Périgord sédimentaire aux terres calcaires (celui qui nous concerne) du Périgord cristallin annonçant le Limousin. Le territoire est relativement vallonné, avec des hameaux souvent bâtis en hauteurs sur des collines ou des falaises (comme le bourg de Condat). **Ce découpage du relief permet de bénéficier de très beaux points de vue** depuis les hauteurs du plateau. La présence des cours d'eau et les aménagements dont la Dronne a fait l'objet par endroits, donnent un charme particulier au territoire.

**Les espaces ouverts sont concentrés au niveau des vallées et autour des hameaux principaux.** Ce sont des espaces principalement voués à l'urbanisation et à l'agriculture : cultures céréalières (maïs notamment), et pâtures qui marquent l'importance de l'élevage ovin et bovin sur le territoire. La terre est également marquée par l'exploitation du bois, la forêt couvrant la majeure partie du territoire. Elle gagne progressivement du terrain sur l'agriculture, notamment la vigne qui a quasiment disparu aujourd'hui. Le chêne et le châtaigner sont les essences originelles du territoire, même si aujourd'hui la sylviculture a amené différentes essences de pins.

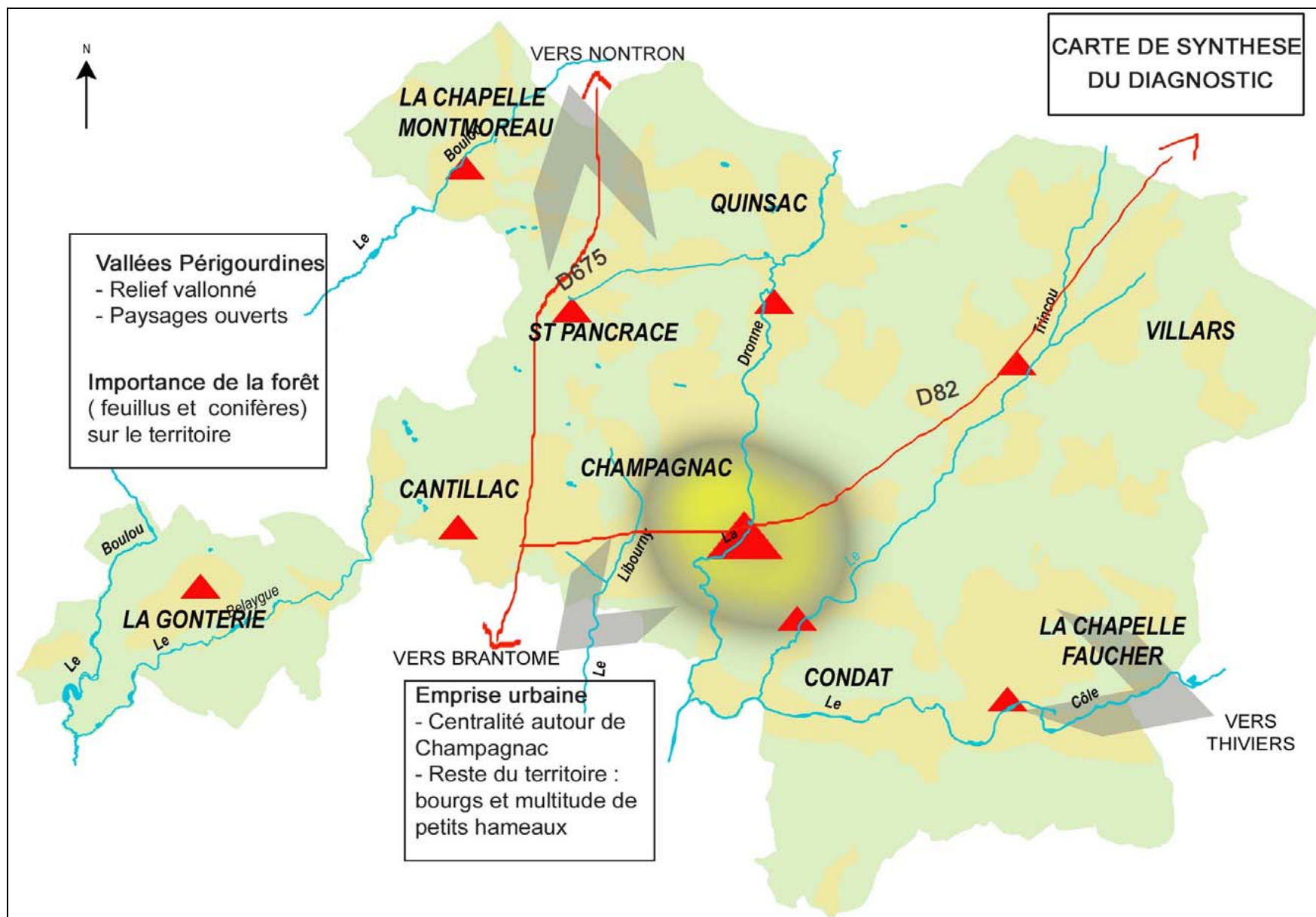
**La présence de l'eau a permis une installation très ancienne qui remonte à la préhistoire.** Les grottes de Villars en sont l'un des témoins les mieux conservés. En effet, les vallées facilitaient les déplacements humains. Aussi, le territoire recèle-t-il des témoins de quasiment toutes les époques : protohistoire à Villars, celte et gallo-romaine à Condat par exemple...

L'église et la christianisation ont particulièrement marqué ce secteur au même titre que le reste du Périgord. La quasi totalité des communes de Dordogne, et a fortiori de la CDC, possède une église comportant des éléments antérieurs au XIV<sup>ème</sup> siècle.

**L'habitat se caractérise par une multitude de petits hameaux** dispersés sur le territoire, qui ont conservé un caractère agricole pour la majeure partie d'entre eux. **Les secteurs boisés encore très présents** viennent limiter les espaces susceptibles d'être urbanisés. Le développement plus structuré de l'habitat s'est opéré au sein des bourgs et des hameaux principaux parfois desservis par un réseau de voies internes. L'habitat s'est souvent développé sur des collines, le relief permettant de bénéficier de larges points de vue, mais apparaissant aussi comme un frein aux extensions des hameaux ; ou le long des voies principales. La présence de sources d'eau explique aussi souvent les lieux d'implantation des hameaux. Le territoire intercommunal compte une voie à grande circulation : la D 939 (la D 675 ayant été récemment déclassée), complétée par un réseau de voies départementales desservant la majeure partie du territoire, le reste des hameaux étant desservi par des voies communales.

**Enjeux à l'échelle intercommunale** – Il semble important que le rythme croissant des logements se calque sur le rythme démographique afin d'éviter l'augmentation des logements inoccupés. Il est également nécessaire de penser au renouvellement des générations afin de pallier le « départ à la retraite » des nombreux employés des sociétés importantes présentes sur le territoire intercommunal. De même, les espaces boisés et agricoles doivent être préservés d'une potentielle pression foncière.

→ cf. carte suivante



**Analyse à l'échelle communale** – La commune de LA CHAPELLE-FAUCHER possède un espace boisé dominant (couverture forestière essentiellement localisée au nord-est/est et au sud de la commune) où le relief est marqué. Les hameaux nichés dans les clairières confèrent une qualité paysagère intéressante. Elle est un pôle touristique excentrée à l'échelle de la Communauté de Communes ou du canton et sa progression démographique est déficitaire depuis 1982. La commune est occupée par quelques hameaux plus ou moins denses (souvent des anciennes fermes). Le rythme de la construction entre 1997 et 2010 est d'environ 9 constructions par an.

**Enjeux à l'échelle communale** – La priorité est le développement et la réhabilitation des logements vacants du bourg. Pour ce faire, il serait intéressant de passer à un rythme de construction d'environ 25 constructions neuves d'ici 10 ans (donc en moyenne 2,5 logements neufs par an ce qui est inférieur au rythme actuel et donc envisageable). Actuellement, le rythme de la construction entre 2005 et 2010 est d'environ 4 constructions par an (rythme décroissant depuis 1997). Les projets à venir pourraient être d'ordre économique-touristique (réalisation d'un hôtel, gîtes...)

**→ cf. carte suivante**

LEGENDE

*Espaces urbanisés*

Pôle urbain principal regroupant les services et les équipements

Tendance à l'urbanisation en linéaire

Hameaux anciens d'origine agricole

Secteurs d'activités artisanales ou industrielles

*Espaces ruraux*

Principales masses boisées

Espaces ouverts agricoles marqués par une certaine déprise

Vallées alluviales agricoles inondables en partie

Points de vue principaux

Éléments de patrimoine



## 4.2 Prévisions démographiques et socio-économiques

### En matière de développement démographique

**A l'échelle intercommunale** – L'augmentation globale de la population sur la période 1999-2007 est liée à un solde migratoire très positif pour certaines communes (Champagnac-de-Belair, Condat-sur-Trincou et Saint-Pancrace) et à un solde naturel positif pour d'autres (La Gonterie-Boulouneix, Condat-sur-Trincou et Saint-Pancrace). Néanmoins, la population demeure vieillissante avec un indice de jeunesse inférieur à 1. La taille des ménages sur la période 1982-2007 connaît une courbe descendante pour l'ensemble des communes excepté pour Condat-sur-Trincou qui la stabilise autour de 2,6 et pour Saint-Pancrace qui la voit s'accroître (de 2,6 à 2,7).

**A l'échelle communale** – La commune de LA CHAPELLE-FAUCHER connaît une évolution démographique globalement négative depuis 1968 ; en lien essentiellement avec un solde naturel toujours déficitaire et un son solde migratoire qui a du mal à décoller. Du fait de cette évolution démographique négative, il est donc souhaitable d'encourager un développement sur la base des objectifs communaux et intercommunaux amorcés depuis quelques années.

### En matière de développement économique

**A l'échelle intercommunale** – L'intercommunalité de Champagnac-de-Belair figure parmi les pôles industriels de Dordogne. Il s'agit essentiellement d'un pôle alimentaire qui s'articule autour des usines des communes de Champagnac-de-Belair (LU) et de Condat-sur-Trincou (Martine spécialités). On retrouve également des fabriques liées au bois : l'usine de fabrication de palettes à LA CHAPELLE-FAUCHER, celle de Quinsac. Plusieurs scieries sont enfin implantées sur le territoire, surtout au Nord à la limite avec le territoire nontronnais : 2 à Quinsac, 1 à la Chapelle Montmoreau, 1 à Cantillac. Il existe également une usine de pantoufles à Villars.

Une activité artisanale assez importante est implantée avec des entreprises liées au bâtiment et travaux publics : menuisiers, maçons, plâtriers, etc.

Les services, commerces et professions médicales de la Communauté de communes sont implantés essentiellement à Champagnac-de-Belair et Villars.

La proximité de Nontron, Thiviers et Brantôme explique que le pôle de commerces et services se soit peu développé sur le territoire.

En matière d'économie touristique, on recense sur le territoire deux sites de très grande notoriété : les grottes de Villars et le château de Puyguilhem, auxquels il faut ajouter l'importance de la ville de Brantôme comme pôle touristique à proximité. Si les communes s'accordent à dire qu'elles bénéficient assez peu des retombées de l'activité touristique de ces pôles (la majeure partie des équipements hôteliers et d'accueil au tourisme se trouvant à Brantôme), on recense néanmoins un hôtel à Champagnac-de-Belair (et un autre en projet éventuel), un certain nombre de gîtes et de chambres d'hôtes sur le territoire. De plus, l'office du tourisme de Villars est désormais intercommunal. En revanche, 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 (ou en passe de l'être) au PDIPR. 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.

**A l'échelle communale** – L'importante usine de palettes, l'agriculture ainsi que l'offre en matière de tourisme sur la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER participent à son développement économique. La commune compte sur son territoire différentes zones Ua dont une (*Les Rebières*) encore dépourvue d'entreprises sur lesquelles elle pourra s'appuyer dans un but futur de développement économique.



## 2<sup>EME</sup> 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 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 2007, a globalement permis un développement urbain souhaité par la collectivité lié à un développement de certains secteurs résidentiels et à la préservation du cadre de vie, des espaces agricoles et forestiers.

#### 1.1 Les orientations et les objectifs initiaux

Prenant en compte les contraintes, les risques et les réseaux desservant le territoire communal, la commune a établi un projet de développement de son territoire basé sur les orientations suivantes :

- un scénario basé sur 25 nouveaux logements sur 10 ans,
- la qualification des espaces bâtis et structuration de l'urbanisation nouvelle,
- la présentation d'une offre de nature à faciliter les projets et poursuivre l'amélioration de l'habitat,
- la densification et la structuration du Bourg et des hameaux principaux Puymartin, Les Nègreries, Grandes Vignes, Merles et Pierre Brune,
- la préservation du capital agro-forestier et la prise en compte des paysages et des points de vue remarquables.

Au final, les objectifs sur 10 ans (jusqu'en 2015) étaient les suivants :

- une augmentation de la population de 61 habitants (passer de 379 habitants en 2004 à 440 en 2015),
- une superficie à dégager de 10 ha, soit 0,5% de son territoire (25 nouveaux logements x 2000 m<sup>2</sup> x 2 (coefficient lié aux aménagements communs des opérations, lié à la rétention foncière et lié aux zones à vocation « mixte »).

#### 1.2 Le projet retenu et les espaces dégagés

La première Carte Communale de la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER a permis d'établir un zonage localisant une extension de l'urbanisation essentiellement au niveau du bourg et des hameaux principaux (*Puymartin, Les Nègreries, Grandes Vignes, Merles et Pierre Brune*) et déterminant la zone destinée à la pratique agricole et forestière, 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 U<sup>5</sup>** - La zone constructible U s'étendait sur une superficie de 51,3 ha, soit 2,6% du territoire communal. L'ensemble des zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette Carte Communale représentait une superficie disponible de 16,6 ha, soit 0,9% du territoire communal.

La zone U a surtout fonctionné au niveau des lieux-dits *Chapiteau, Nègreries, Combe Epine* et dans le bourg avec l'apparition de constructions nouvelles. Les autres secteurs *Pierre-Brune, Tierchateau* et *La Rolphie*, n'ont pas évolué.

**La zone Ua** - La zone constructible Ua (à vocation d'activités économiques) s'étendait sur une superficie de 12 ha, soit 0,6% du territoire communal. L'ensemble des zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette Carte Communale représentait 6,9 ha, soit 0,4% du territoire communal.

<sup>5</sup> Art. R124-3 du Code de l'Urbanisme.

La zone Ua n'a pas évolué.

**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. 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'étendait sur 1861,7 ha qui représentent 96,7% du territoire communal.

La zone N n'a pas évolué du fait de ses contraintes, de ses risques et de sa réglementation.

## 2. ORIENTATIONS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Les motifs principaux qui ont conduit à la mise en révision de la Carte Communale sont :

- le souhait de réaliser 4 lots sur le lieu-dit *Chapiteau*, avec remaniement de la zone U de départ,
- le souhait de concevoir un projet touristique,
- la volonté d'effectuer un repérage agricole exhaustif.

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 le suivant : **protéger le milieu naturel par le biais :**

\*d'un repérage approprié des terrains à vocation agricole ainsi que des zones humides ou boisées ;

\*d'une protection des sites et des paysages sensibles, points de vue, patrimoine bâti classé, petit patrimoine lié aux hameaux anciens ;

\*d'une limitation forte de l'urbanisation linéaire et de l'urbanisation en mitage.

Il s'agit de :

- ***respecter les contraintes et les risques s'appliquant au territoire*** : zones boisées, servitudes d'utilité publiques, zones inondables, reculs des constructions aux abords de la RD3;
- ***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 ;
- ***maintenir ou renforcer le potentiel urbanisable permettant d'atteindre à 10 ans + 110 habitants***, en prenant pour base (ré-évaluation depuis le scénario de la 1<sup>ère</sup> carte communale) :

→ 377 habitants en 2007

→ **OBJECTIF d'ici à 10 ans : 110 habitants supplémentaires, avec environ 2,2 personnes par ménage, soit un « besoin » de 50 logements nouveaux pour atteindre cet objectif**

→ 2000 m<sup>2</sup> consommés en moyenne par terrain

**\*superficie à dégager, majoritairement à vocation d'habitat nouveau à créer :  $50 \times 2000 = 10\,000\text{ m}^2$  soit 10 ha**

→ Application d'un coefficient de régulation de 2 (rétention foncière, jardins ou aménagements communs aux opérations pris en compte dans les calculs) → **20 ha environ à dégager**

Dans ce contexte la commune a établi un projet de développement de son territoire basé sur les orientations suivantes :

- accueillir de nouvelles populations notamment par la création d'un lotissement communal au lieu-dit *Chapiteau*,

- une activité touristique plus importante par la mise en œuvre d'un projet touristique.

### 3. DESCRIPTION DU ZONAGE

#### 3.1 Définition des zones

Les objectifs d'aménagement de la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER, ont permis d'établir une proposition de zonage qui localise des zones d'urbanisation, pour l'essentiel au sein du bourg et des hameaux principaux (*Puymartin, Les Nègreries, Faureille, Grandes Vignes, Merle et Pierre Brune*), ainsi que les zones à vocation d'activité et détermine la zone destinée à la pratique agricole ainsi qu'à la protection de terrain du fait de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels ou de l'existence de risques (inondabilité).

Le zonage est composé en trois types de secteurs:

<b>ZONE U<sup>6</sup></b> dite constructible	« Secteur où les constructions sont autorisées ».
<b>ZONE Ua</b> dite constructible pour les activités	« Secteur réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ».
<b>ZONE N</b> 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

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

- Zone U : 49,6 ha de superficies en zone U dont 17,1 ha de superficies libres à la construction.
- Zone UA : 12 ha, dont 6,9 ha de superficies libres à la construction.

→ Soit 3,35 % du territoire communal qui totalise 1925 ha.

La zone non constructible N est localisée au niveau des zones boisées, des zones humides et de la zone inondable, ainsi que des zones agricoles de la commune.

Elle correspond également aux zones où le bâti existant ne peut être réhabilité, la construction neuve étant alors interdite. 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 1863,4 ha environ, qui représentent 96,65% du territoire communal.

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

→ cf. tableau suivant

<sup>6</sup> Art. R124-3 du Code de l'Urbanisme.

Lieudit	Surface des zones en ha - Carte Communale en 2008	Evolution de la surface des zones constructibles 2008-2010 (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
LE BOURG	15,8	-1,8	14,0	0,76%	2,7	15,69%
LE CIMETIERE	0,5	0,0	0,5	0,03%	0,1	0,74%
TIERCHATEAU	2,4	0,0	2,4	0,13%	0,9	5,53%
LA ROLPHIE SUD	1,9	-0,6	1,3	0,07%	0,2	1,07%
PUYMARTIN SUD	2,9	0,0	2,9	0,16%	1,1	6,60%
PUYMARTIN NORD	3,2	0,0	3,2	0,17%	1,3	7,78%
LES NEGRERIES	3,0	0,0	3,0	0,16%	1,7	9,82%
BAS - FAUREILLE NORD	1,4	-1,4	-	-	-	-
BAS - FAUREILLE SUD	0,0	0,4	0,4	0,02%	0,2	0,99%
PUYFAYOL	1,0	0,0	1,0	0,06%	0,4	2,55%
FAUREILLE	0,8	3,7	4,5	0,24%	1,8	10,57%
ROCHEVIDEAU	2,0	0,0	2,0	0,11%	0,7	3,82%
PIERRE BRUNE SUD	2,2	-0,3	1,9	0,10%	0,9	5,49%
LA SIZARDIE	1,2	-1,2	0,0	0,00%	0,0	0,00%
CHAPITEAU	2,7	0,1	2,8	0,15%	1,6	9,59%
GRANDES VIGNES	3,8	-1,6	2,2	0,12%	0,8	4,86%
MERLE	5,0	0,4	5,4	0,29%	1,7	10,11%
MERLE SUD	0,6	-0,6	-	-	-	-
LAMOTE	0,0	2,1	2,1	0,11%	0,8	4,79%
<b>Sous Total</b>	<b>50,5</b>	<b>-0,7</b>	<b>49,6</b>	<b>2,70%</b>	<b>17,1</b>	<b>100,00%</b>

UA - SAINT - ROCH	6,1	0,0	6,1	0,33%	2,2	31,59%
UA - CROIX DE LA GARENNE	1,2	0,0	1,2	0,06%	0,0	0,00%
UA - LES REBIERES	4,7	0,0	4,7	0,26%	4,7	68,41%
<b>Sous Total</b>	<b>12,0</b>	<b>0,0</b>	<b>12,0</b>	<b>0,65%</b>	<b>6,9</b>	<b>100,00%</b>

Superficie de la commune : 1 925 hectares

### 3.3 Justification des zones

#### 3.3.1 Les zones maintenues

##### Tierchateau

La zone U reconnaît un hameau existant, divers projets dont des rénovations/réhabilitations ayant été réalisées ou étant encore en cours. Les réseaux sont présents, en dehors de l'absence de défense incendie et d'une aptitude des sols à l'assainissement autonome peu favorable. La zone est maintenue en l'état par la collectivité.

##### Puyfayol

La reconnaissance d'une zone résidentielle reste mesurée et le développement est limité au maximum en raison de la qualité des paysages, des problèmes de réseaux qui s'y posent, et de la vue panoramique qu'offre cet endroit en limite avec la commune de Condat-sur-Trincou. Une extension très limitée a déjà été accordée au niveau du bâti déjà existant. La zone U est maintenue en l'état par la collectivité, 2 permis étant en cours.

## **Les Nègreries**

Ce secteur est situé sur une colline et une rupture de pente limite l'extension urbaine vers l'Ouest. Le réseau d'eau potable est en capacité et peut permettre encore quelques extensions. La volonté est de reconnaître le développement urbain de ce secteur résidentiel. Le sud est préservé de manière à respecter une distance de l'élevage. La zone U est maintenue en l'état par la collectivité.

## **Puymartin**

Le lien a déjà été réalisé entre les deux parties du hameau au nord. Au sud, le hameau est légèrement étendu autour de l'existant. Une rupture de pente limite l'extension vers l'Ouest. Par ailleurs, les terrains situés en face du prieuré sont maintenus en zone naturelle, afin de préserver le caractère du site.

Des projets sont en cours. Le réseau d'eau est suffisant et pourra permettre des constructions supplémentaires éventuelles ; toutefois la défense incendie est absente. La zone U est donc maintenue en l'état par la collectivité.

## **Laurendie**

Le hameau est reconnu autour de l'existant. Les terrains situés en face du prieuré sont maintenus en zone naturelle, afin de préserver le caractère du site et une rupture avec Puymartin. La collectivité a indiqué que le réseau d'eau est suffisant et pourra permettre des constructions supplémentaires éventuelles ; toutefois la défense incendie est absente. La zone U est donc maintenue en l'état par la collectivité.

## **Rochevideau**

Ce hameau est contraint par son relief et sa capacité des sols problématique à l'assainissement autonome, mais constitue un pôle d'habitat existant à reconnaître. La zone est maintenue en l'état par la collectivité.

## **Zones d'activités *Saint-Roch, Croix de la Garenne et Les Rebières***

La communauté de communes a pour objectif de « terminer » celle créée à Champagnac-de-Belair avant de libérer cette réserve foncière que l'on laisse classée en zone Ua. Ces secteurs sont maintenus en l'état.

### **3.3.2 Les zones reconfigurées**

#### **Lamotte**

Une zone U est créée afin de répondre au souhait de développement mesuré de ce secteur de la part de la municipalité. La collectivité indique que les réseaux sont en capacité. Il s'agit de reconnaître un secteur résidentiel de la commune tout en prenant en compte les espaces agricoles et ruraux, notamment sur les parcelles sud-ouest du hameau, et au nord (élevage de volailles). Enfin, les parcelles plus à l'Est sont concernées par un plan d'épandage.

#### **Faureille et Bas Faureille**

Il s'agit de reconnaître un hameau comme un pôle d'habitat important de la commune. La collectivité indique que les réseaux sont en capacité. La zone U est agrandie afin de retrouver la délimitation du hameau existant, sachant qu'il n'y a plus d'activité agricole au centre du village. Seule la sortie sur la RD est gérée par une configuration restreinte de la partie constructible de la parcelle A911 à l'ouest du site. Un projet de développement touristique est à l'étude sur ce secteur.

Une partie de la zone de Bas-Faureille a été incluse suite à l'enquête publique permettant de densifier l'urbanisation existante par intégration d'un terrain en « dent creuse ».

#### **Chapiteau**

Il s'agit de reconnaître un secteur résidentiel de la commune tout en prenant en compte les espaces agricoles et ruraux. Un projet de lotissement soutenu par la municipalité est intégré au sud-est en zone U de manière mesurée (4 lots), tout en réduisant la zone U au nord (1710) au regard de l'activité agricole présente et des surfaces à « équilibrer ». La collectivité indique que les réseaux sont en capacité. Elle ne

suit pas l'avis défavorable de la CDCEA concernant la parcelle 46 au sud-ouest car cela reste un secteur non exploité.

### **Grandes-Vignes**

Il s'agit de reconnaître un secteur résidentiel de la commune tout en prenant en compte les espaces agricoles et ruraux. Quelques terrains ont déjà été intégrés autour du hameau. La desserte en réseaux y est cependant insuffisante. La zone a donc été réduite au sud et au nord, afin de préserver les espaces agricoles.

### **Pierrebrune**

La zone U initiales a été réduite à l'est au regard de l'absence de réseaux et de sa limite avec le zone inondable qui s'étend sur Pierre-Brune nord.

### **Merle**

Ce secteur résidentiel contemporain est limité au sud par la zone inondable de la Côte et par un élevage ovin au sud-est.

L'extension linéaire du hameau est donc limitée en comblant les « dents creuses ». Le périmètre des 100 mètres de la station d'épuration est à respecter par rapport à la demande d'extension de la zone U à l'est.

La partie boisée sur l'arrière des parcelles 1571 et 1593 est retirée du zonage car elle se situe en zone boisée qu'il est important de protéger dans le cas où elle ferait l'objet d'une demande de défrichement. Il est également important de prendre en compte le périmètre des monuments historiques.

La zone U est réduite au nord-ouest.

### **La Rolphie**

Le développement futur au sud du chemin rural est conditionné par la réouverture du chemin rural central. Cependant, cela ne constitue pas une priorité pour la commune. A la demande des services afin de respecter les espaces agricoles et ruraux, la zone est réduite à l'ouest.

### **Le bourg - est**

L'église et le château sont classés en tant que monuments historiques, ce qui engendre un périmètre de protection. L'extension du bourg est limitée au sud par la zone inondable, à l'est en partie par l'activité agricole, et au nord-ouest par l'usine (fabrique de palettes) qui dispose de terrains pour s'agrandir. La zone N est maintenue au regard de l'espace « tampon » qu'elle joue.

Aussi, les possibilités de développement du bourg sont-elles réduites à l'ouest, au regard de l'absence de desserte suffisante en réseaux, avec la création d'un lotissement communal et à l'est, nord-est en densification du bâti existant.

## **3.3.3 Les zones supprimées**

### **Bas Faureille**

La zone U a été supprimée en fonction de la redéfinition du zonage souhaité initialement plus au nord, sur des parcelles agricoles à protéger, sur avis des services associés à la révision de la carte communale. Des projets de réhabilitation et d'annexes au cœur du hameau restent réalisables en zone N. toute fois une partie a été reversée suite à l'enquête publique en zone U de manière très modérée.

### **La Sizardie**

Le hameau est situé sur une colline dont la partie nord est limitée par une stabulation et la partie sud par un élevage avicole. A la demande des services afin de préserver l'environnement agricole, la zone U est reversée à la zone naturelle.

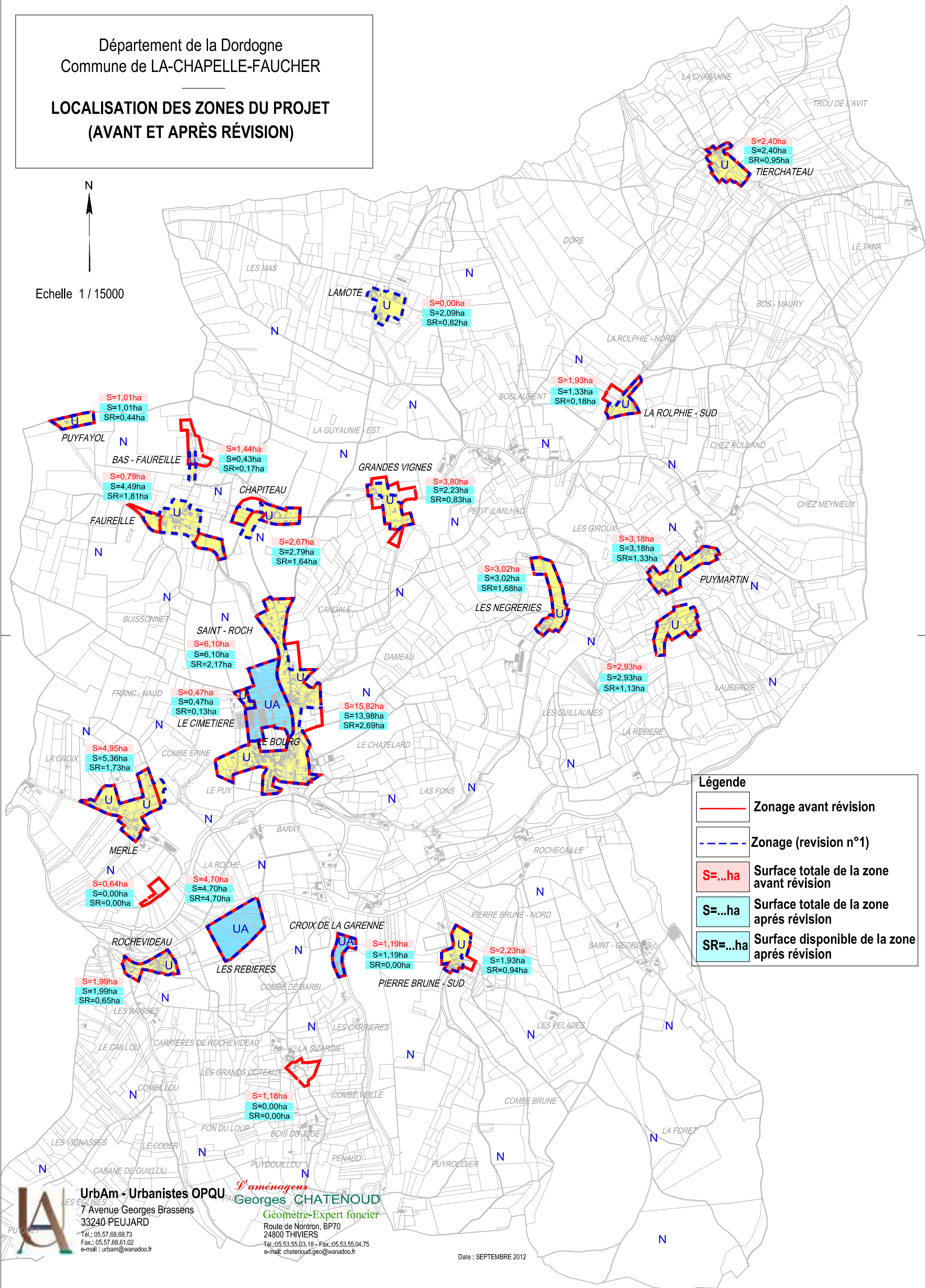
→ cf. planches suivantes.



LOCALISATION DES ZONES DU PROJET  
(AVANT ET APRÈS RÉVISION)



Echelle 1 / 15000



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**  
7 Avenue Georges Brassens  
33240 PEUJARD  
Tél.: 05.57.68.69.73  
Fax.: 05.57.68.61.02  
e-mail : urbam@wanadoo.fr

**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





LEGENDE

Servitudes d'utilité publique

- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques (monuments classés)
- AC2 : Servitudes de protection des sites et monuments naturels (sites inscrits)
- AS1 - Servitude de conservation des eaux
- I3 - Canalisations de Gaz haute pression et zone de Sécurité Gaz
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'état

Réseaux

- Réseau d'eau potable (Source : Données SIDE)
- Poteau incendie (Défense incendie conforme)  
Périmètre indicatif de protection (200m)
- Réseau assainissement (Source : Données transmises par le SIDE)
- Réseau électrique Moyenne Tension (Source : SDE 24)
- Réseau électrique Basse Tension

Contraintes agricoles

- Bâti Exploitation agricole (élevage/hangar)
- Siège Exploitation agricole
- Epannage  
(source : DDSV Dordogne - juin 2010)

Risques

- Crues Historiques  
Source: ATLAS DES CRUES

Données cadastrales

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

LEGENDE

**U** Zone U  
dite constructible

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

**UA** Zone UA  
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)

**N** Zone N  
dite non constructible

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)

Hameau ancien  
en partie réhabilité

S=2,40ha  
SR=0,95ha

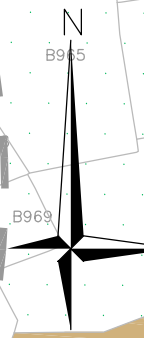
TIERCHATEAU

LE TANA

BOS - MAURY



Département de la Dordogne  
Commune de LA CHAPELLE FAUCHER  
CARTE COMMUNALE  
Lieux-dits: Rochevideau, Les Rebières,  
Croix de la Garenne, Pierre Brune Sud  
Echelle: 1/5000



S=5,36ha  
SR=1,73ha

Station d'épuration  
Maintien d'un périmètre  
de protection.

Elevage

Château, Chatelet, terrasses,  
dépendances, pigeonnier  
classé le 13/02/2001

Eglise  
Monument Historique  
classé le 30/12/1938

Château  
Monument historique  
classé le 29/05/2001

Station de pompage

Stabulation

Elevage ovin

Elevage bovin

Source de LAS FONT  
Site inscrit le 06/03/1992  
DUP du 10/09/1990

Développement limité  
par la zone inondable

Projet de zone  
artisanale  
Extension du réseau  
d'eau à prévoir

S=1,19ha  
SR=0,00ha

S=1,93ha  
SR=0,94ha

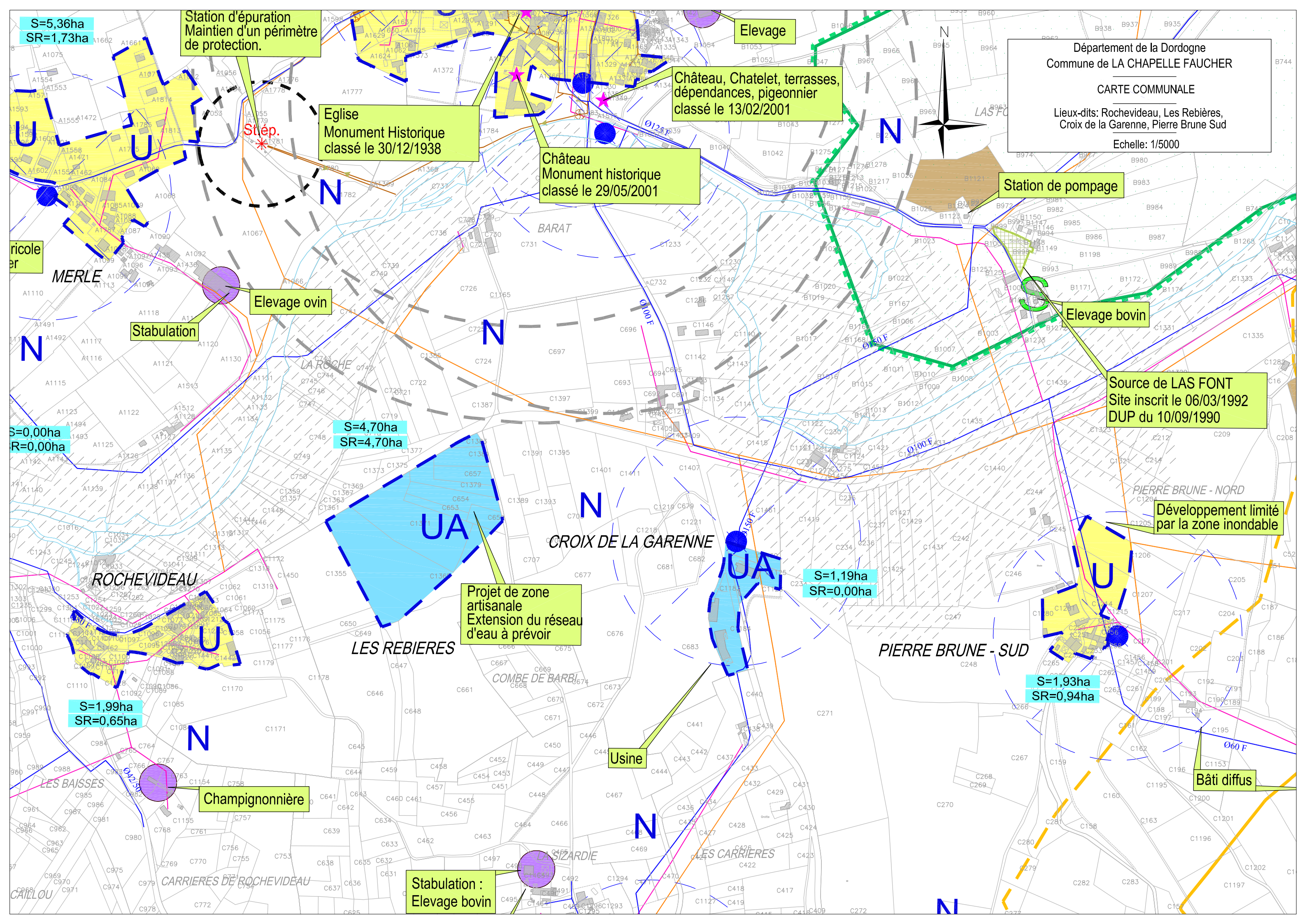
S=1,99ha  
SR=0,65ha

Champignonnière

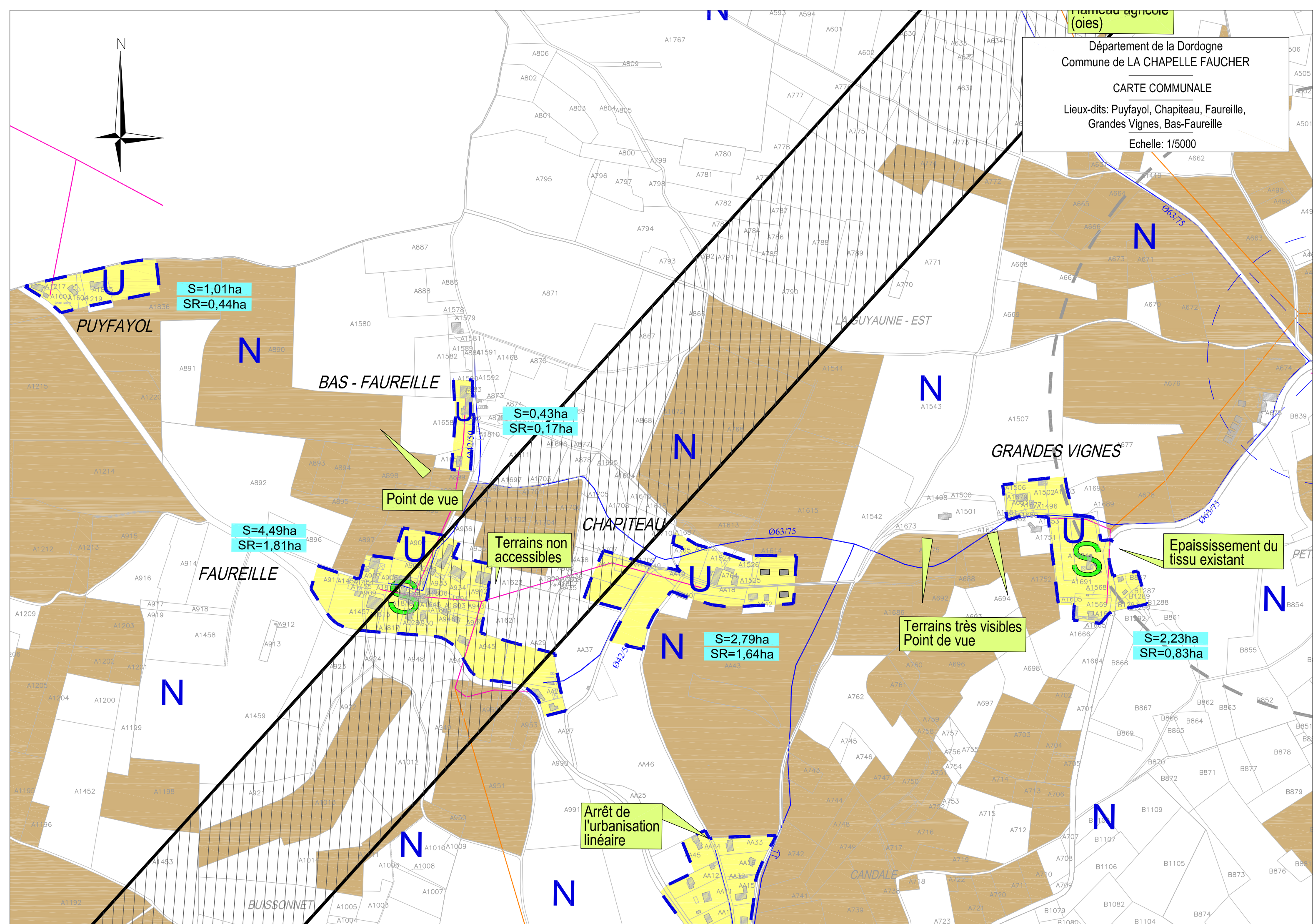
Usine

Stabulation :  
Elevage bovin

Bâti diffus









Département de la Dordogne  
Commune de LA CHAPELLE FAUCHER

---

CARTE COMMUNALE

---

Lieux-dits: Le Bourg, Le Cimetière, Merle,  
Saint Roch

---

Echelle: 1/5000

Département de la Dordogne  
Commune de LA CHAPELLE FAUCHER

---

CARTE COMMUNALE

---

Lieux-dits: Le Bourg, Le Cimetière, Merle,  
Saint Roch

---

Echelle: 1/5000

Département de la Dordogne  
Commune de LA CHAPELLE FAUCHER

---

CARTE COMMUNALE

---

Lieux-dits: Le Bourg, Le Cimetière, Merle,  
Saint Roch

---

Echelle: 1/5000

Département de la Dordogne  
Commune de LA CHAPELLE FAUCHER

---

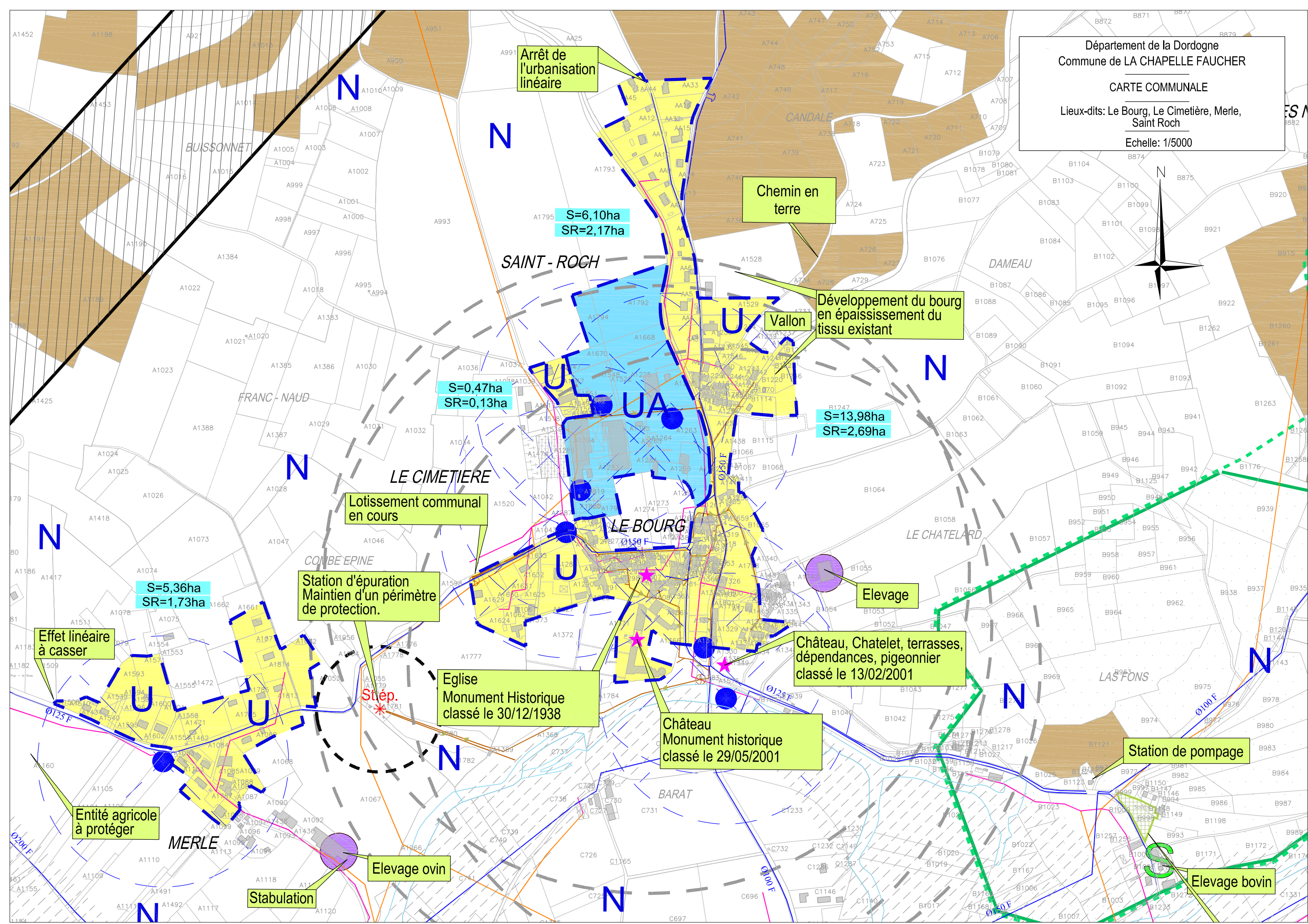
CARTE COMMUNALE

---

Lieux-dits: Le Bourg, Le Cimetière, Merle,  
Saint Roch

---

Echelle: 1/5000





Département de la Dordogne  
Commune de LA CHAPELLE FAUCHER

---

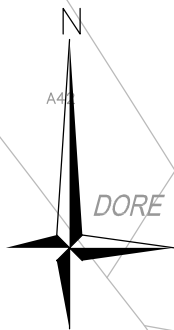
CARTE COMMUNALE

---

Lieu-dit: Lamote

---

Echelle: 1/5000



N

N

N

N

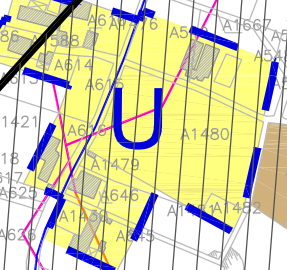
N

N

N

S=2,09ha  
SR=0,82ha

LAMOTE



Hameau agricole  
(oies)

Installation ICPE  
décl. 27/05/1997  
élevage d'oies

Eglise de Jumilhac le Petit  
Monument historique  
Classé le 12/10/1948

S=1,33ha  
SR=0,18ha

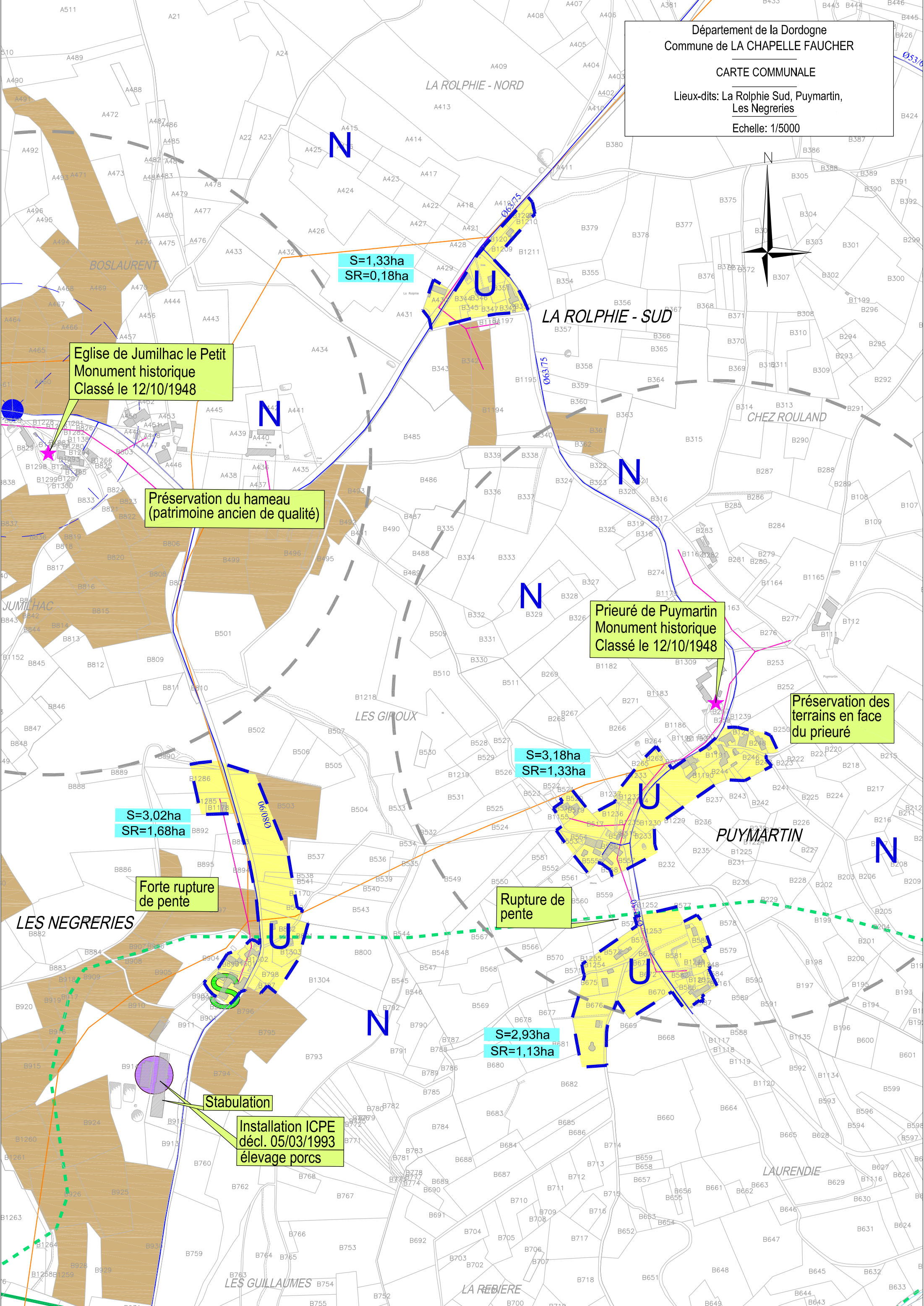
BOSLAURENT

LA BUYAUNIE - EST

LES MAS



Département de la Dordogne  
Commune de LA CHAPELLE FAUCHER  
CARTE COMMUNALE  
Lieux-dits: La Rolphie Sud, Puymartin,  
Les Negrerries  
Echelle: 1/5000



S=1,33ha  
SR=0,18ha

Eglise de Jumilhac le Petit  
Monument historique  
Classé le 12/10/1948

Préservation du hameau  
(patrimoine ancien de qualité)

Prieuré de Puymartin  
Monument historique  
Classé le 12/10/1948

Préservation des  
terrains en face  
du prieuré

S=3,02ha  
SR=1,68ha

Forte rupture  
de pente

S=3,18ha  
SR=1,33ha

Rupture de  
pente

S=2,93ha  
SR=1,13ha

Stabulation

Installation ICPE  
décl. 05/03/1993  
élevage porcs

## 4. EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES

### 4.1 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 restent, en termes d'objectifs démographiques, inchangés.

### 4.2 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.

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

- *Chapiteau* : création de 4 lots.
- *Faureille* : projet de développement touristique.
- *Lamotte* : projet de développement artisanal.
- Requalification de certaines zones U au regard des activités agricoles, à l'exemple de *Bas-Faureille, La Sizardie...*

### 4.3 Evolution des superficies dégagées

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

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

\*51,3 ha de superficies en zone U, dont 16,6 ha de superficies résiduelles.

\*12 ha en zone Ua, dont 6,9 ha de superficies résiduelles.

\*1861,7 ha de zones N.

- **carte communale révisée :**

\*49,6 ha de superficies en zone U dont 17,1 ha de superficies résiduelles.

\*12 ha en zone UA, dont 6,9 ha de superficies résiduelles.

\*1863,4 ha de zones N.

Cette évolution marque donc une diminution des zones constructibles « U », une diminution mesurée des zones spécifiques liées aux activités et une augmentation, de fait, des zones non constructibles (du fait de nouveaux secteurs classés en zone N).

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

La prise en compte de l'environnement se décline selon deux axes majeurs.

#### A. UNE CONSOMMATION D'ESPACE PLUS RAISONNEE

Le présent document donne la priorité à une urbanisation centrée sur le bourg et sur les hameaux existants. Il met un frein à une tendance à l'urbanisation linéaire le long des routes (dont les RD) en proposant comme alternative de densifier les principaux centres de vie. Ce choix a été également motivé par :

- le souhait de protection des paysages ruraux dans lesquels s'insèrent ces hameaux,
- le souhait de protection des zones agricoles qui entourent ces hameaux,
- la prise en compte de l'insuffisance des réseaux pour permettre l'accueil de nouvelles habitations (desserte des voies, réseaux d'eau potable, d'assainissement, défense incendie etc.).

Cette urbanisation est donc envisagée pour une grande partie au niveau du bourg, des hameaux et des sites d'activités économiques, préservant les terrains répondant à des critères de pérennisation de l'activité agricole et de protection des espaces naturels, mais aussi de rentabilisation des réseaux sans coût supplémentaire pour la collectivité.

Le bilan final des zones globalement urbanisables « U » répond à un objectif de densification et au scénario de consommation des espaces fixé en partie 2 du présent rapport.

#### B. L'ENVIRONNEMENT NATUREL, PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE PRESERVE

Le choix d'un développement cohérent de l'urbanisation s'accompagne, d'une volonté forte de préserver le caractère rural et les paysages de la commune et de pérenniser la pratique agricole.

Ainsi :

- hormis la zone constructible U assurant la possibilité d'une extension par structuration du bourg et des principaux pôles d'habitat, celle d'une urbanisation par remplissage des dents creuses,
- et la zone constructible Ua permettant la reconnaissance de zones d'activités, qui participent au développement du territoire en le rendant plus attractif,

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 de recul pour l'essentiel qu'aux abords du bourg et des pôles d'habitat par consommation d'espace raisonné et justifié par le scénario et le bilan de la carte communale.

Enfin, la prise en compte de l'environnement souligne l'intérêt d'une préservation des habitants vis-à-vis des contraintes physiques et des secteurs de risque et de nuisances pour l'habitat. La préservation d'un environnement cohérent passe donc par la prise en compte des zones escarpées en bordure de coteau des vallées, mais aussi massifs boisés, des zones inondables, des zones d'élevage et des sorites sur des routes départementales.

On conviendra donc qu'il n'y a pas d'incidences de la Carte Communale sur l'environnement du fait de :

- l'assez faible consommation d'espace pour de l'urbanisation, contribuant à une gestion économe du territoire communal,
- de la prise en compte des éléments agricoles et de protection des massifs boisés et des zones humides et inondables.



## SOURCES

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

- Porter à la Connaissance du dossier d'élaboration– Préfecture de la Dordogne ;
- 1<sup>ère</sup> Carte Communale ;
- Atlas des zones inondables de La Côte de Saint-Jean de Côte au confluent de la Dronne (dossier consultable en mairie et Préfecture) ;
- Recensement de la population de 1999 et 2007 ;
- Recensement Général Agricole de 2000 ;
- 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 ;
- Diverses données et études transmises par la Municipalité et la Communauté de Communes du Pays de Champagnac-en-Périgord ;
- Relevés UrbAm : visite – terrain, recueil photographique, relevé agricole.

## ANNEXES

**Annexe 1** : Liste des cavités souterraines (BRGM)


**Annexe 2** : Liste des Servitudes d'utilité Publique et carte A3

**Annexe 3** : Plan des Servitudes d'Utilité Publique


**Annexe 4** : Prévention des risques naturels prévisibles : mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux (cartographie et règlement type)



## ANNEXE 1 : LISTE DES CAVITES SOUTERRAINES (BRGM)



Établissements pour une Terre durable



Commune de La Chapelle-Faucher  
Département de la Dordogne

# Cavités souterraines

**Présentation**

**Définitions**

**Conté**

**Accès aux cavités**

→ Liste des cavités

Carte des cavités

## Tableau de résultat

Critères de sélection : Commune : LA CHAPELLE-FAUCHER (24107) , Type de cavité : Tous,  
Nombre de cavités sélectionnées : 42 (1 page)

(\*) ATTENTION, ces communes ont changé de code INSEE, le nouveau code est indiqué entre parenthèses.

1

N°	Identifiant	Nom	Type	Département	Commune
1	<a href="#">AQIAA0002476</a>	AVEN DE LA TERRE DES BOEUF	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
2	<a href="#">AQIAA0002452</a>	AVEN DE PUYJOLI	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
3	<a href="#">AQIAA0002472</a>	BOUILLIDOUX DES FONTS	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
4	<a href="#">AQI0003080CS</a>	Cave de M. Borie	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
5	<a href="#">AQIAA0002477</a>	CLUZEAU DE L'EAU BLEUE	ouvrage civil	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
6	<a href="#">AQIAA0002465</a>	CLUZEAU DES FADETTES	ouvrage civil	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
7	<a href="#">AQIAA0002466</a>	CLUZEAU SUSPENDU	ouvrage civil	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
8	<a href="#">AQIAA0002458</a>	EFFONDREMENT DE LA CASTINE	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
9	<a href="#">AQIAA0002467</a>	FAILLE DE LA CHAPELLE FAUCHER	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
10	<a href="#">AQIAA0002457</a>	GOUFFRE DE LA FONT DU LOUP	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
11	<a href="#">AQIAA0002482</a>	GOUFFRE DES NEGRERIES	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
12	<a href="#">AQIAA0002470</a>	GROTTE CLUZEAU DE PUYROUDIER	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
13	<a href="#">AQIAA0002454</a>	GROTTE DE LA CROIX	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
14	<a href="#">AQIAA0002488</a>	GROTTE DE LAMOTHE	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
15	<a href="#">AQIAA0002459</a>	GROTTE DE LA ROUTE DU ROC A LA CHAPELLE FAUCHER	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
16	<a href="#">AQIAA0002480</a>	GROTTE DE ROCHECAILLE N°2	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
17	<a href="#">AQIAA0002481</a>	GROTTE DE ROCHECAILLE N°3	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
18	<a href="#">AQIAA0002478</a>	GROTTE DES FADETTES	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
19	<a href="#">AQIAA0002460</a>	GROTTE DU ROC	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
20	<a href="#">AQIAA0002461</a>	GROTTE FORESTIER	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
21	<a href="#">AQIAA0002479</a>	GROTTE SUPERIEURE DE ROCHECAILLE	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
22	<a href="#">AQI00C3038CS</a>	Les Pelades	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
23	<a href="#">AQI0000404AA</a>	Périgord Vert (dit aussi Rochevideau)	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
24	<a href="#">AQIAA0002462</a>	PERTE N°2 DE LA CHAPELLE FAUCHER.	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
25	<a href="#">AQI0003037CS</a>	Pierre Brune 1	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
26	<a href="#">AQI0003086CS</a>	Pierre Brune 2	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
27	<a href="#">AQIAA0002473</a>	REGARD DES FONTS N°1	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
28	<a href="#">AQIAA0002471</a>	REGARD DES FONTS N°2	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
29	<a href="#">AQIAA0002469</a>	RESURGENCE DE L'EAU BLEUE	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
30	<a href="#">AQIAA0002474</a>	RESURGENCE DES FONTS N°1	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
31	<a href="#">AQIAA0002475</a>	RESURGENCE DES FONTS N°2	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
32	<a href="#">AQI0003079CS</a>	Rochevideau 1	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
33	<a href="#">AQI0003081CS</a>	Rochevideau 2	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)

Droits d'usage

Accueil

Liens

Aide

Contact / FAO

34	<u>AQI0003082CS</u>	Rochevideau 3	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE- FAUCHER (24107)
35	<u>AQI0003083CS</u>	Rochevideau 4	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE- FAUCHER (24107)
36	<u>AQI0003084CS</u>	Route de Puyroudier 1	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE- FAUCHER (24107)
37	<u>AQI0003085CS</u>	Route de Puyroudier 2	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE- FAUCHER (24107)
38	<u>AQIAA0002453</u>	RUISSEAU SOUTERRAIN DU GRAND ROC	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE- FAUCHER (24107)
39	<u>AQIAA0002455</u>	TROU DE LA FERME DE MERLE	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE- FAUCHER (24107)
40	<u>AQIAA0002456</u>	TROU DE ROCHEVIDEAU	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE- FAUCHER (24107)
41	<u>AQIAA0002463</u>	TROU EN CONTREBAS DE LA D 78	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE- FAUCHER (24107)
42	<u>AQIAA0002464</u>	TROU QUI FUME	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE- FAUCHER (24107)



## ANNEXE 2 : LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET CARTE A3

# Notification des servitudes d'utilité publique en vigueur sur le territoire de la commune LA CHAPELLE-FAUCHER 24107

## AC1

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
AC1	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments historiques	Le château, le châtelet, le pigeonnier, les dépendances, les terrasses	Arrêté du 13.02.2001: 13.02.2001	SDAP	Non	Non	
AC1	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments historiques	Le château : le corps de logis ancien et les deux tours rondes	Arrêté du 29.05.2001: 29.05.2001	SDAP	Non	Non	
AC1	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments historiques	Ruines du Prieuré Notre dame de Puymartin	Arrêté du 12.10.1948: 12.10.1948	SDAP	Non	Non	
AC1	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments historiques	- Eglise	Arrêté du 30/12/1938: 30/12/38	SDAP	Non	Non	
AC1	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments historiques	Eglise de Jumilhac le Petit	Arrêté du 12.10.1948: 12.10.1948	SDAP	Non	Non	

07/10/2010

## 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	- Site de LAS FONS	Arrêté du 06031992: 06/03/92	SDAP	Non	Non	

## AS1

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
AS1	CONSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL: Conservation des eaux	Source de LAS FONS	DUP du 10091990: 0	SIAEP	Non	Non	

## 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 de Thiviers DN 100	Décret du 15.03.1990: 15.03.1990	GDFAngoul	Non	Non	

## I4

07/10/2010

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



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	Convention: 0	EDFPgx	Non	Non	

Nombre de lignes : 9

07/10/2010

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



Département de la Dordogne  
Porter à connaissance  
Commune de La Chapelle Faucher

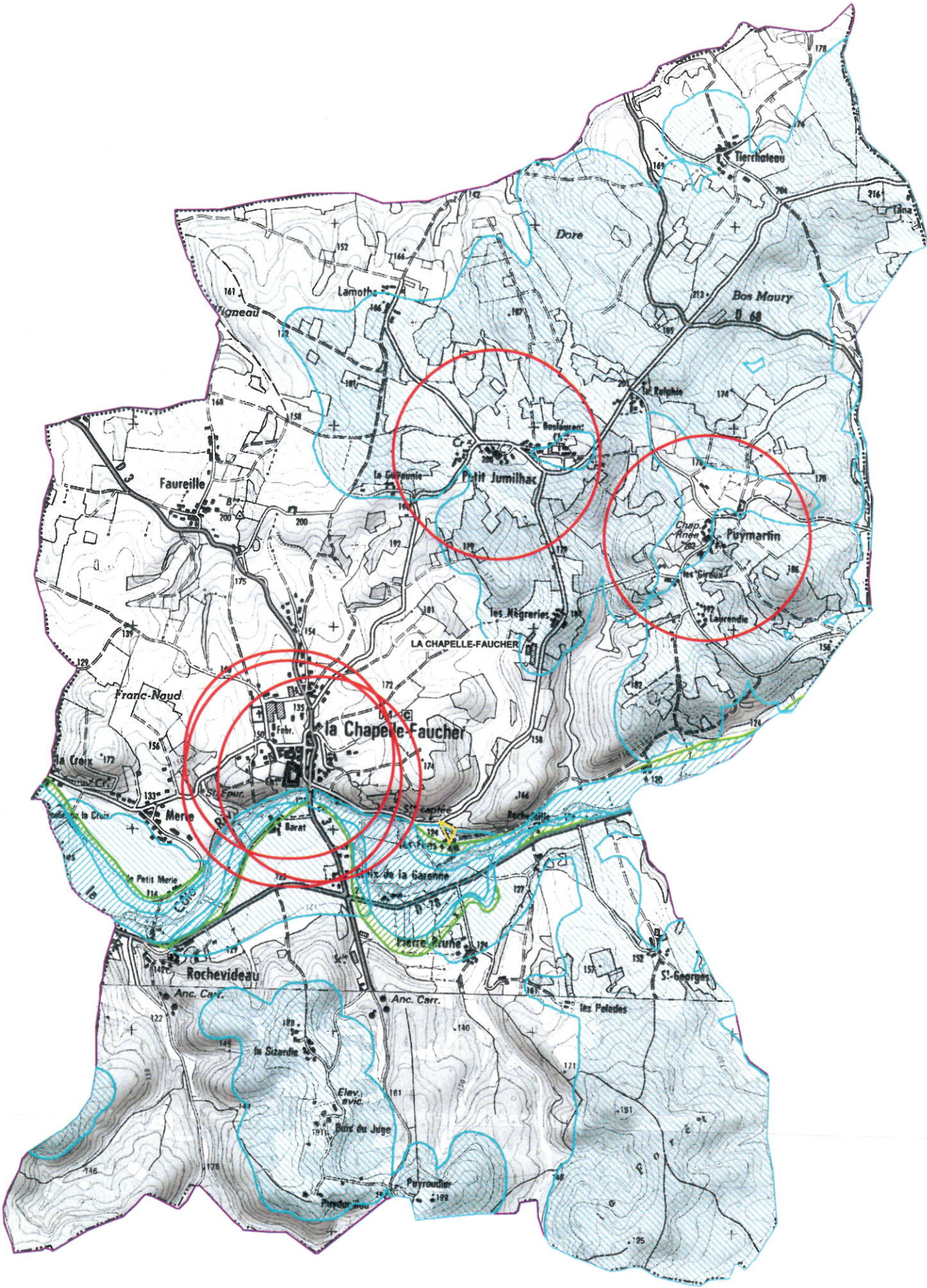
Les servitudes réglementaires sur le patrimoine naturel et culturel

- Protection des monuments
- Monuments inscrits
  - Immeuble
  - Périmètre de protection des monuments



Atlas des zones inondables

- Cruce fréquente
- Cruce décennale
- Cruce historique



Communes à risque retrait gonflement des argiles

Zone moyennement exposée (B2)

**NOTA :**  
Données non exhaustives  
Tracés indicatifs

Echelle: 1/25 000°

Source : IGN BD CARTO  
DIREN-SIGEA  
Fichier : Porter à connaissance Etat

Carte mise à jour avec l'information connue au : 04/03/2010

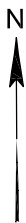




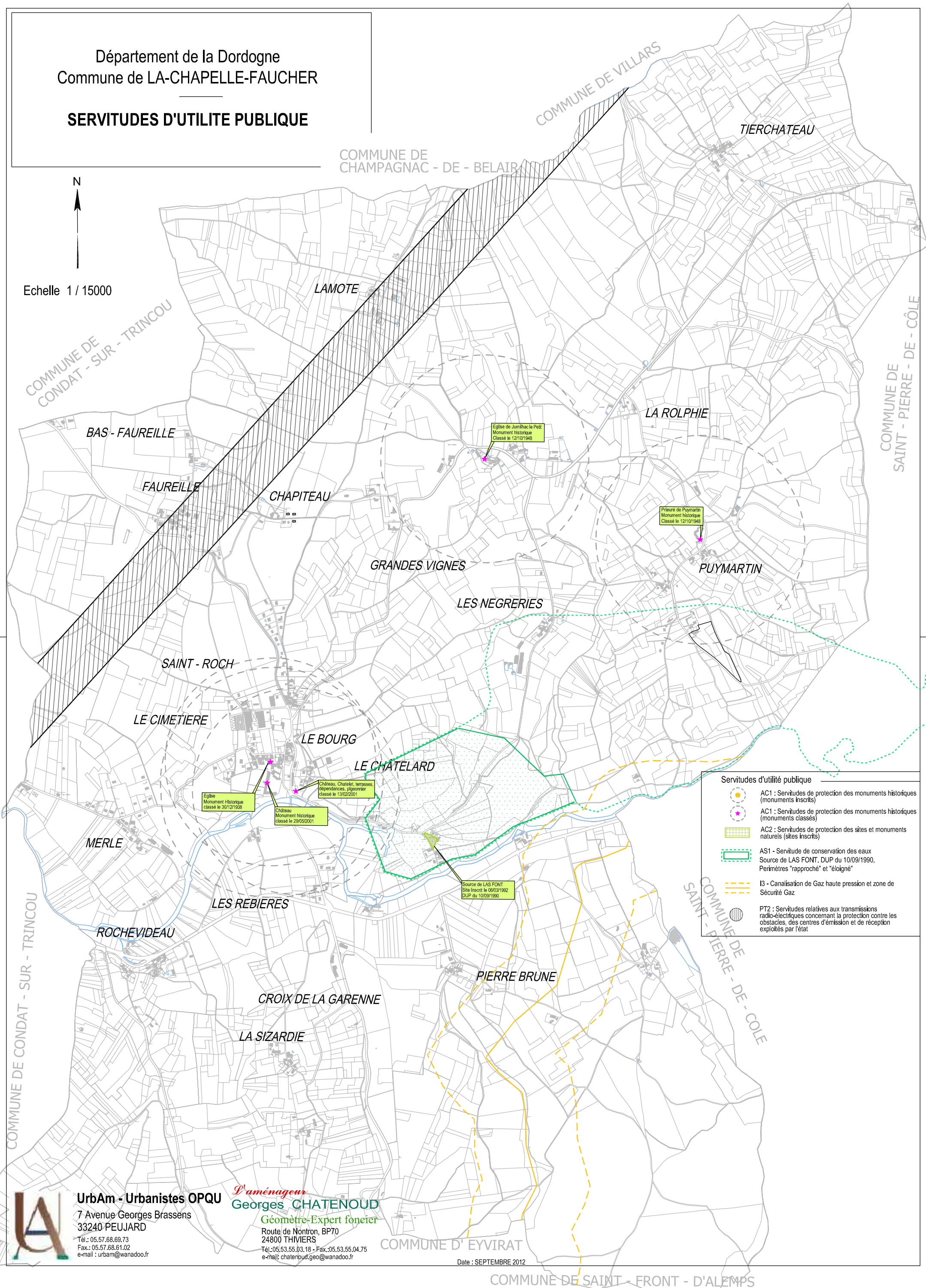
## ANNEXE 3 : PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Département de la Dordogne  
Commune de LA-CHAPELLE-FAUCHER

**SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**



Echelle 1 / 15000



**UrbAm - Urbanistes OPQU**  
7 Avenue Georges Brassens  
33240 PEUJARD  
Tél.: 05.57.68.69.73  
Fax.: 05.57.68.61.02  
e-mail: urbam@wanadoo.fr

*D'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

COMMUNE D' EYVIRAT

Date : SEPTEMBRE 2012

COMMUNE DE SAINT - FRONT - D'ALEMPS



**ANNEXE 4 : PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES : MOUVEMENTS  
DIFFERENTIELS DE TERRAIN LIES AU PHENOMENE DE RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS  
ARGILEUX**



## Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux

**DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE**  
**Commune : LA CHAPELLE-FAUCHER**

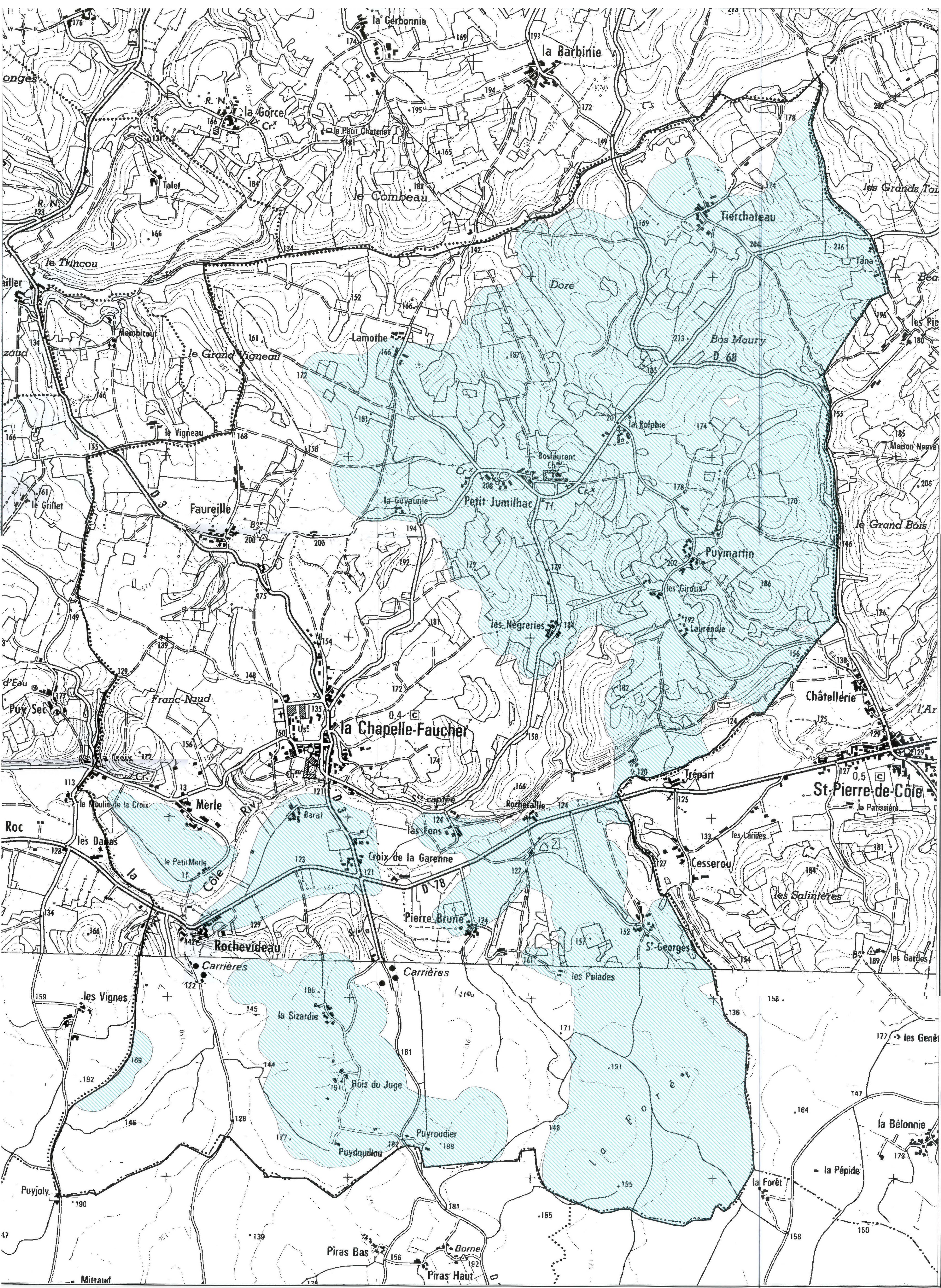
 Zone fortement exposée (B1)

 Zone moyennement exposée (B2)

 Limite de commune



Sources : Fond topographique : IGN SCAN25, 1999 ; Carte d'aléa : rapport BRGM RP-51266-FR, janvier 2002





## ANNEXE 5 : CARTE DES CONTRAINTES A L'URBANISATION



LA-CHAPELLE-FAUCHER

CARTE COMMUNALE  
RÉVISION N°1

CONTRAINTES

Annexe du rapport de présentation

APPROBATION	MISE EN RÉVISION	APPROBATION DE LA RÉVISION
07/08/2008	22/10/2009	27/09/2012
		ARRETE PREFECTORAL



UrbAm - Urbanistes OPQU  
7 Avenue Georges Brassens  
33240 PEUJARD  
Tél: 05.57.68.60.73  
Fax: 05.57.68.61.02  
e-mail: urban@urbamod.fr

*L'aménagement*  
Georges CHATENOU  
Géomètre-Expert foncier  
Route de Montbron, BP70  
24800 TUNISIERS  
Tél: 05.53.55.03.18 - Fax: 05.53.55.04.75  
e-mail: chatenoud.ges@wanadoo.fr

Echelle 1 / 10000

Daté : SEPTEMBRE 2012



LEGENDE

Servitudes d'utilité publique

- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques (monuments classés)
- AC2 : Servitudes de protection des sites et monuments naturels (sites inscrits)
- AS1 - Servitude de conservation des eaux
- I3 - Canalisation de Gaz haute pression et zone de Sécurité Gaz
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'état

Réseaux

- Poteau incendie (Défense incendie conforme)  
Périmètre indicatif de protection (200m)
- Réseau d'eau potable  
(Source : Données SDE)
- Réseau électrique Moyenne Tension  
(Source : SDE 24)
- Réseau électrique Basse Tension
- Réseau d'assainissement  
(Source : Données transmises par le SDE)

Contraintes agricoles

- Bâti Exploitation agricole (élevage/hangar)
- Siège Exploitation agricole
- Epandage (Source : DDSV Dordogne - juin 2010)

Risques

- Crues Historiques  
Source: ATLAS DES CRUES



## **ANNEXE 6 : COMPTE RENDU DE LA REUNION D'ANALYSE DU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**



## Réunion de Comité de Pilotage n°3 Jeudi 26 Janvier 2012 à 13 h 30 Compte-rendu

### Présents :

M. MAZIERE	Maire
M. SOLIGNAC	Adjoint
M. JULLIEN	DDT / SCAT
M. BASSANG	DDT
M. REYNIER	Chambre d'Agriculture
M. DUMARTIN	Cabinet Chatenoud
Melle MARSAUD	Urbaniste - Agence URBAM

### Ordre du jour :

Analyse des observations faites lors de l'enquête publique (et synthèse de l'avis de la CDCEA rendu en suivant).

Le bureau d'études propose de lire les observations émises par les administrés puis les réponses de la commission d'enquête. Il propose ensuite aux élus d'indiquer leur avis puis aux services présents.

Il est également précisé que le zonage ne peut être profondément modifié après enquête pour ne pas remettre en cause « l'économie générale du projet », comme le précise le code de l'environnement gérant le dispositif des enquêtes publiques.

Chaque réponse fait l'objet de propositions et est rédigée dans le tableau suivant.

Ces réponses s'accompagnent pour certaines de l'avis de la nouvelle « **commission départementale de consommation des espaces agricoles** » devant laquelle les projets de révision des cartes communales ont été présentés (avis annexé au rapport de présentation de la carte communale).

→ cf. tableau suivant d'analyse des observations et modifications du zonage.

Suite à ces échanges, la séance est levée.



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

3 observations au total ont été portées dont 2 au registre d'enquête publique et 1 courrier.

IDENTITE DU DEMANDEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
1 – M. LACOUR Roger	Parcelle A1658 au lieu dit Bas Faureille. Il a deux filles auxquelles il a fait donation des parcelles A1657 et A1658 à Bas Faureille dans un but de construction. L'une des parcelles est déjà construite, il est demandé la possibilité de pouvoir construire sur la parcelle 1658.	La visite de terrain a décidé la commission à donner un <b>avis favorable</b> à la demande pour un lot sur le haut de la parcelle 1658 entre les maisons déjà construites. Le plateau ne peut plus être cultivé sous peine d'engendrer des nuisances pour le voisinage et le haut de la parcelle est propice, par densification, à la construction.	Les élus souhaitent suivre l'avis du commissaire enquêteur et créer une zone U autour des constructions existantes en intégrant la parcelle A1658 pour partie. <b>Avis favorable</b> pour la création de la zone U.
2 – Mme BORMOZ Joëlle	Parcelle A1542 au lieu dit La Guyaunie Ouest (Chapiteau). Elle souhaiterait qu'une partie de la parcelle soit classée en zone U – les réseaux sont présents.	La zone U connexe de Chapiteau a été suffisamment agrandie pour permettre dans l'immédiat de répondre aux besoins et la parcelle 1542 est isolée de la zone U par une parcelle grevée d'un plan d'épandage. <b>Avis négatif.</b>	Les services de la Chambre d'agriculture et de la DDT soulignent l'impact sur la zone agricole ainsi que le développement urbain en linéaire long des voies, à proscrire. Ils se prononcent défavorablement. M. le Maire précise que le plan d'épandage n'existe plus depuis 2004 sur la parcelle 1542. Il souhaite donc qu'une réponse favorable soit apportée, sur environ 1500 m² L'avis favorable de la municipalité pour la création d'une zone U sur 1500 m² environ, n'a pas été suivi par la « CDCEA » : (cf. courrier du Préfet en date du 1 <sup>er</sup> juin 2012) : <b>avis défavorable car « déconnectée de la zone U et amorce d'un espace agricole ».</b>

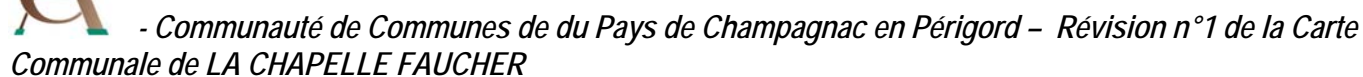




IDENTITE DU DEMANDEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
3 – M. MAZY Francis	Parcelle A871 au lieu dit Bas Faureille. Il demande 2 lots constructibles à Bas Faureille sur la parcelle 871 (4ha61a) pour permettre à 2 salariés travaillant dans les entreprises du secteur de pouvoir construire.	Si l'on consent à (re)mettre une zone U sur le village, il semble possible d'accéder au moins à une partie de la demande en autorisant un lot constructible sur A871 face à la dernière maison du village.	Les services de la Chambre d'agriculture précisent que la parcelle 871 fait partie d'un espace agricole de plus de 4ha. Son urbanisation risque grever un îlot agricole. Elle fait l'objet d'une déclaration au titre de la « PAC ». L'avis du représentant de la DDT est également défavorable au titre de l'impact sur la zone agricole. La DDT se prononce donc défavorablement. La municipalité souhaiterait cependant suivre l'avis du commissaire enquêteur en permettant l'intégration d'un lot d'environ 1500 à 2000 m <sup>2</sup> à la zone U, rattachée à la construction existante de l'autre côté de la voie. <b>Cependant l'avis de la « CDCEA » est défavorable par le biais du courrier du Préfet en date du 01/06/2012 au regard de « l'impact important sur l'espace agricole ».</b>
Origine renseignement Mairie			
M. MARCHERAS Roger (le rapport indique « origine renseignement mairie »)	Parcelle A1596, 1593 au lieu dit Merle. Incohérence relevée par la mairie entre le nouveau tracé de la zone U de Merle et le CU accordé pour les parcelles A1596 – 1593.	La parcelle 1593 est entièrement boisée, l'erreur de classement remonte à la première carte communale et a été entérinée par la délivrance d'un CU positif. La commission d'enquête recommande de prendre en considération le fait que le propriétaire est en possession d'un CU en cours et qu'un certain nombre de frais ont déjà été engagés pour l'accès à la parcelle.	Les services de la DDT posent la question de la défense incendie, à laquelle les élus répondent qu'elle se existe à « Merle ». Les services ajoutent que cette parcelle devra faire l'objet d'une autorisation de défrichement, même si les élus indiquent qu'il y a déjà 2 autres constructions sur le secteur. Un CU n'oblige pas à créer une zone « U » : il s'impose à la carte communale durant sa durée de validité (au CU) La DDT se prononce défavorablement, les élus souhaitent que la zone U étendue à la demande. <b>Avis favorable de la municipalité.</b>

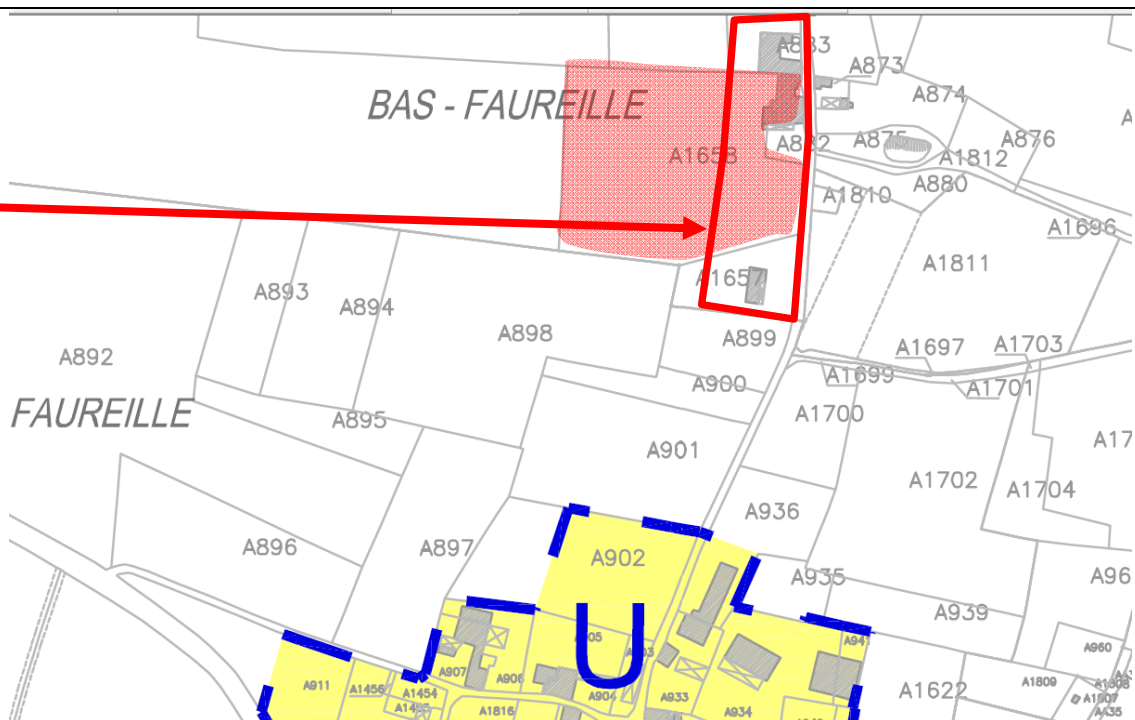


<p>Remarques de la commission :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>les demandes les plus nombreuses portent sur le village de Bas Faureille qui était précédemment en zone U. Afin de rendre possible les quelques projets qui s'y rattachent la commission d'enquête publique suggère de mettre Bas Faureille à nouveau en zone U ;</li><li>les parcelles 649, 650, 651 de la zone U de Lamote ne paraissent pas propices à la construction (pas d'accès, proche des bois, zone humide) il conviendrait de les retirer.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Bas – Faureille : cf. observation ci-dessus</li><li>Lamote : les services évoquent l'avis plutôt défavorable de l'ARS, la DDT avant enquête sur ce secteur : suivi de l'avis de la commission d'enquête pour ces parcelles → <b>avis favorable au retrait des n°649, 650, 651 à Lamote</b></li></ul>
<p><b>En fonction de ce qui précède et dans l'état actuel du dossier, la commission d'enquête émet un avis favorable à la révision n°1 de la carte communale de LA CHAPELLE FAUCHER assorti des recommandations suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>reprendre le rapport de présentation pour corriger les erreurs et incohérences puis vérifier leurs absences de portées sur les prévisions foncières ;</li><li>actualiser le dossier et présenter les bilans des surfaces consommées pour chaque zone U depuis l'adoption du premier document ;</li><li>mettre en évidence le lien de cohérence entre les données socio-économiques et les projections retenues ;</li><li>prendre en compte les avis de la commission d'enquête sur les observations du public et leurs conséquences sur le nouveau zonage (Bas-Faureille en particulier) ;</li></ul> <p>intégrer les réhabilitations comme possibilités d'accueil des nouveaux habitants et diminuer la surface constructible en conséquence.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>le rapport de présentation sera corrigé suivant les recommandations faites : cependant, le bureau d'études précise que la plupart des erreurs signalées ont été corrigées avant enquête</li><li>seront ajoutés les bilans des surfaces consommées dans chaque zone U depuis l'adoption du premier document d'urbanisme</li><li>seront précisées les liens entre données socio-économiques et orientations de l'urbanisation</li><li>Bas-Faureille : cf. réponses du comité de pilotage ci-dessus.</li><li>par contre, la rectification des zones U ne semble pas possible au risque de « remettre en cause l'économie générale du projet » après enquête, notamment si l'on déduit le potentiel des réhabilitations du potentiel d'accueil des habitants.</li></ul>

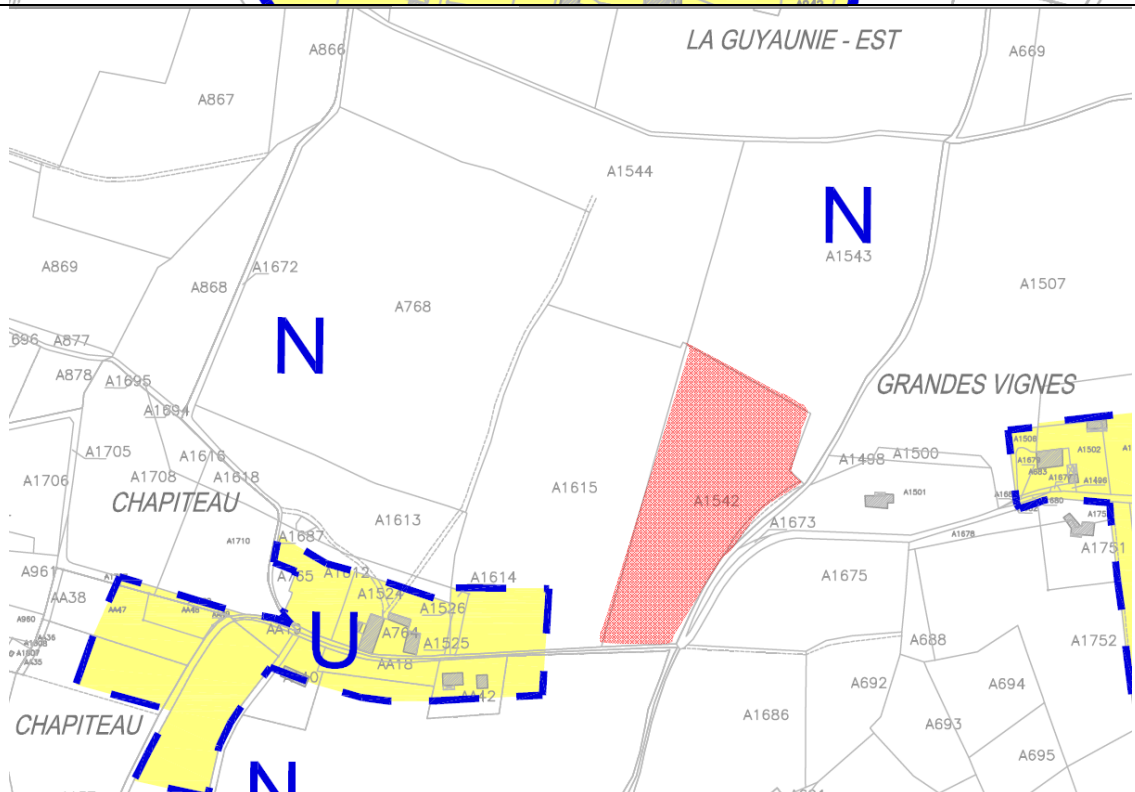


03/10/12

**Avis favorable  
pour la création  
d'une zone U  
intégrant pour  
partie la parcelle  
A1658**



### Observation n°2



\\URBAMSERVER\AgenceUrbAm\Production\Groupement de communes\ComComPaysChampagnacPerigord\LaChapelleFaucher\ComptesRendus\CP3\_ChapelleFaucher.doc

## **ANNEXE 7 : AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES**



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE DORDOGNE



Périgueux le 1 juin 2012

Le préfet de Dordogne

à

Monsieur le président  
Communauté de communes du Pays de Champagnac  
en Périgord  
Avenue Ferdinand Beyney  
24530 – Champagnac-de-Belair

Objet : Avis de la commission départementale des espaces agricoles du 16 mai 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 de la carte communale de la commune de :  
La-Chapelle-Faucher.

Lors de sa séance du 16 mai 2012, la commission a émis l'avis suivant sur ce dossier :

Zone 1 – Lamote : superficie de la zone 2,09 ha, dont 0,82 ha disponible.

La commission émet un avis **favorable**.

Zone 2 – Chapiteau : superficie de la zone 2,94 ha, dont 1,80 ha disponible.

Pour créer 5 lots sur le secteur, l'évolution consiste à retirer des parcelles en continuité du bâti et ajouter les parcelles 24 et 1542 agricoles, actuellement mises en valeur. La zone constructible restante présente encore des disponibilités pour la construction. Sur la parcelle 24, c'est un franchissement de la voie vers un espace agricole préservé. La parcelle 1542 est déconnectée du reste de la zone U en amorce d'un vaste espace agricole. La commission émet un avis **défavorable à l'extension sur les parcelles 24 et 1542**.

Zone 3 – Faureille : superficie de la zone 4,49 ha, dont 1,81 ha disponible.

La commission émet un avis **favorable**.

Zone 4 – Bas Faureille : superficie de la zone 0,68 ha, dont 0,31 ha disponible.

La commission émet un avis **favorable** en demandant le **retrait de la parcelle 871**. L'intégration de cette parcelle, située à l'est de la voie, constituerait en effet un impact important sur l'espace agricole.

Zone 5 – Merle : superficie de la zone 5,36 ha, dont 1,73 ha disponible.

La commission émet un avis **favorable**.

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

Copie à :

Monsieur le maire  
24530 - La-Chapelle-Faucher

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

Ludovic PACAUD



# LA CHAPELLE-FAUCHER

## CARTE COMMUNALE



## RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation de la Carte Communale	Approbation de la révision n°1 de la Carte Communale	Approbation de la Modification simplifiée n°1
20 décembre 2007	06 décembre 2012	18 juillet 2013

Vu pour être annexé à la délibération du

Le Président,



Agence UrbAm  
24-26 rue de Maracca  
33620 CAVIGNAC  
05.57.68.69.73 - [urbam@wanadoo.fr](mailto:urbam@wanadoo.fr)

*L'aménageur*  
**Georges CHATENOU**  
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](mailto:chatenoud.geo@wanadoo.fr)

## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	1
PREAMBULE .....	2
PLAN DE SITUATION .....	4
LA CHAPELLE-FAUCHER EN QUELQUES CHIFFRES .....	5
INTRODUCTION .....	6
1ERE PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES .....	7
1. POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE ET STRUCTURES INTERCOMMUNALES .....	7
1.1 Le positionnement de la commune .....	7
1.2 Les structures intercommunales auxquelles la commune adhère .....	9
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	10
2.1 Les caractéristiques physiques du territoire intercommunal et communal .....	10
2.2 L'organisation du territoire intercommunal et communal .....	18
2.3 Les éléments de patrimoine .....	22
2.4 Les contraintes .....	26
3. CADRAGE ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES .....	29
3.1 La démographie .....	29
3.2 Les activités .....	34
3.3 Les logements .....	39
3.4 Equipements, services et réseaux offerts aux habitants .....	41
4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUE .....	45
4.1 Synthèse du diagnostic .....	45
4.2 Prévisions démographiques et socio-économiques .....	49
2EME PARTIE : CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES .....	50
1. BILAN DE LA CARTE COMMUNALE AU MOMENT DE LA REVISION .....	50
1.1 Les orientations et les objectifs initiaux .....	50
1.2 Le projet retenu et les espaces dégagés .....	50
2. ORIENTATIONS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE .....	51
3. DESCRIPTION DU ZONAGE .....	52
3.1 Définition des zones .....	52
3.2 Superficies dégagées .....	52
3.3 Justification des zones .....	53
4. EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES .....	63
4.1 Modification du rapport et des orientations .....	63
4.2 Modifications du zonage .....	63
4.3 Evolution des superficies dégagées .....	63
3EME PARTIE : INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT .....	64
A. UNE CONSOMMATION D'ESPACE PLUS RAISONNEE .....	64
B. L'ENVIRONNEMENT NATUREL, PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE PRESERVE .....	64
SOURCES .....	65
ANNEXES .....	66
Annexe 1 : Liste des cavités souterraines (BRGM) .....	67
Annexe 2 : Liste des Servitudes d'utilité Publique et carte A3 .....	69
Annexe 3 : PLAN des Servitudes d'utilité Publique .....	74
Annexe 4 : Prévention des risques naturels prévisibles : mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux .....	76
Annexe 5 : carte des contraintes à l'urbanisation .....	78
Annexe 6 : compte rendu de la réunion d'analyse du rapport d'enquête publique .....	80
Annexe 7 : avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles .....	87
Annexe 8 : modification simplifiée de la carte communale .....	89

## 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<sup>®</sup>,
- 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

<sup>®</sup> 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 421-2-1 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.S<sup>1</sup>. Les communes qui le souhaitent, notamment les petites communes, pourront abroger leur P.L.U.<sup>2</sup>, le cas échéant pour adopter une carte communale.



---

<sup>1</sup> POS : Plan d'Occupation des Sols

<sup>2</sup> PLU : Plan Local d'Urbanisme



## PLAN DE SITUATION



Source : viamichelin.fr

## LA CHAPELLE-FAUCHER EN QUELQUES CHIFFRES

Source : INSEE RGP 1999 - 2007

Surface totale : 1840 ha

Entreprises : 17

Population totale : 377 habitants

(RGP 2007 sans double compte)

Densité : 20,5 hbts / km<sup>2</sup>

Taux de variation annuel : 1999-2007 : - 0,7 %

### En 2007

257 Logements

174 Résidences principales (67,7%)

59 Résidences secondaires (22,9%)

24 Logements vacants (9,3%)

### En 2000 (RGA et données communales)

Exploitations agricoles : 11  
professionnelles

Surface Agricole  
Utilisée (en 2000) : 609 ha

Superficie fourragère  
principale (en 2000) : 399 ha

Superficie en terres  
labourables (en 2000) : 502 ha

Cheptel Bovins (en  
2000) : 406 têtes

Cheptel Volailles (en  
2000) : 4999 bêtes

## INTRODUCTION

La communauté de communes du Pays de Champagnac-en-Périgord a décidé, par délibération du 22 octobre 2009 de mettre en révision 6 des 9 cartes communales approuvées le 20 décembre 2007. Il s'agit de :

- Quinsac,
- Champagnac-de-Belair,
- Villars,
- LA CHAPELLE-FAUCHER,
- Condat-sur-Trincou,
- La Gonterie-Boulouneix.

Le nouveau rapport de présentation, concernant la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER 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.



## 1<sup>ERE</sup> PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES

Le Pays de Champagnac-en-Périgord est défini par *L'Etude de Référence sur le Paysage en Dordogne* comme faisant parti de l'entité des « Paysages Polycultureaux du Périgord Central ».

Les paysages du Périgord central sont situés entre la limite nord-ouest du département, dans les secteurs de Mareuil et Varaignes, et la frange nord du bassin versant de la Vézère. La diversité du milieu physique y est très importante allant des sables, graviers et argiles sur les sommets aux calcaires et craies ou aux Causses vertes sur les versants ainsi que dans la partie nord l'apparition plus ponctuelle du calcaire des Causses.

### 1. POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE ET STRUCTURES INTERCOMMUNALES

#### 1.1 *Le positionnement de la commune*

La commune de LA CHAPELLE-FAUCHER se situe au centre nord du département de la Dordogne. Elle fait partie de la Communauté de Communes du « Pays de Champagnac en Périgord », du canton de Champagnac-de-Belair, de l'arrondissement de Nontron et appartient également à l'entité géographique du Périgord Central.

Les communes limitrophes de LA CHAPELLE-FAUCHER sont :

- au Nord-Ouest, Champagnac-de-Belair,
- au Nord, Villars,
- à l'Est, Saint-Pierre-de-Côle,
- au Sud-Est, Saint-Front-d'Alemps,
- au Sud-ouest, Eyvirat,
- à l'Ouest, Condat-sur-Trincou

La commune de LA CHAPELLE-FAUCHER est desservie par trois routes départementales : la route départementale n°78 qui traverse la commune d'Est en Ouest en passant par au sud du Bourg, la RD 3 qui traverse la commune du Nord au Sud en passant par le Bourg et la RD 68 qui traverse la commune au nord-est. Le reste des voies est constitué par des voies communales qui desservent les hameaux principaux et des chemins ruraux.

Le Pays de Champagnac-en-Périgord est défini par *L'Etude de Référence sur le Paysage en Dordogne* comme faisant parti de l'entité des « Paysages Polycultureaux du Périgord Central ».

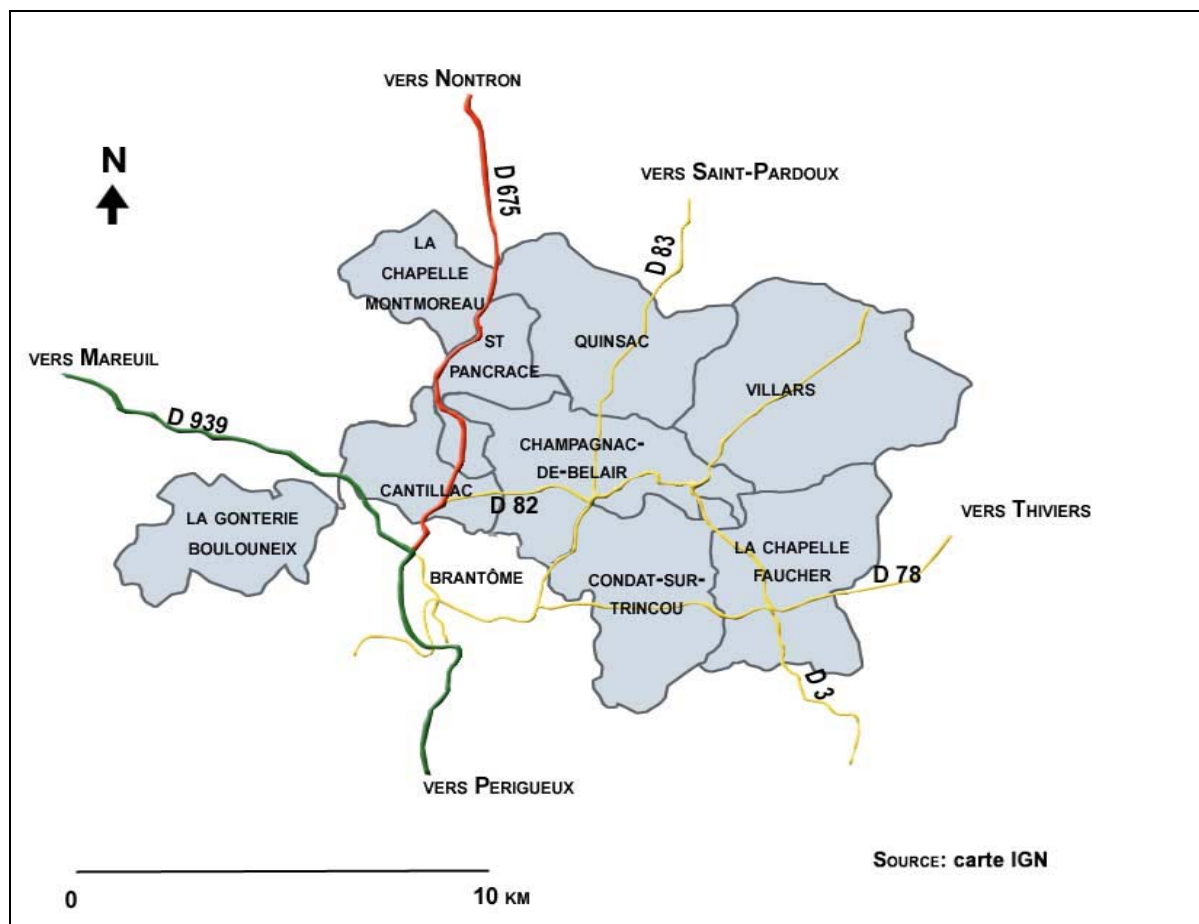
Les paysages du Périgord central sont situés entre la limite nord-ouest du département, dans les secteurs de Mareuil et Varaignes, et la frange nord du bassin versant de la Vézère. La diversité du milieu physique y est très importante allant des sables, graviers et argiles sur les sommets aux calcaires et craies ou aux Causses vertes sur les versants ainsi que dans la partie nord l'apparition plus ponctuelle du calcaire des Causses.

Quatre communes sont rapidement accessibles depuis LA CHAPELLE-FAUCHER et constituent des pôles d'activités et de services :

- Nontron (sous-préfecture) à 31 km par la RD 3, RD 82 et RD 675 ;
- Thiviers à 17 km par la RD 78 ;
- Saint-Pardoux à 42 km par la RD 3 et RD 83 ;
- Brantôme à 10 km par la RD 78.

A une échelle plus large, se dégagent trois pôles de plus grande envergure : Périgueux (24 km), Angoulême (67 km) et Limoges (81 km).

Au niveau intercommunal, le territoire de six communes (Quinsac, Villars, LA CHAPELLE-FAUCHER, Condat-sur-Trincou, La Gonterie-Boulouneix et Champagnac-de-Belair) de la Communauté de communes du Pays de Champagnac-en-Périgord est donc notre zone d'étude. Territoire rural, le périmètre du groupement est inscrit dans les limites du canton, dont Champagnac-de-Belair est le chef-lieu.



*Canton de Champagnac-de-Belair  
Communautés de communes du Pays de Champagnac-en-Périgord*

## 1.2 Les structures intercommunales auxquelles la commune adhère

La commune de LA CHAPELLE-FAUCHER appartient également à des structures intercommunales complémentaires :

Périmètre	Compétences et projets
<b>Pays du Périgord Vert</b>	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).
<b>Communauté de Communes du Pays de Champagnac-en-Périgord</b>	Aménagement de l'espace communautaire Développement économique et touristique (Office Intercommunal du Tourisme) Protection et mise en valeur de l'environnement Politique de logement et du cadre de vie Construction, entretien et fonctionnement d'équipements sportifs et culturels Action sociale
<b>SIAEP de Cantillac</b>	Gestion et alimentation en eau potable
<b>Syndicat d'électricité de la Dordogne (SDE 24)</b>	Gestion et alimentation en électricité et gaz
<b>Syndicat Mixte à Vocation Multiple</b>	Collecte et gestion des déchets
<b>SOGEDO</b>	Gestion de l'assainissement non collectif (sauf zonage d'assainissement collectif qui reste une compétence communale)

La commune n'est pas rattachée à un périmètre de Schéma de COhérence Territoriale ni au Parc Naturel Régional Périgord-Limousin.

C'est cependant à la communauté de communes qu'elle a délégué des compétences lui permettant d'intégrer une dynamique intercommunale de projet : petite enfance, culture, activités économiques...



## 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.1 Les caractéristiques physiques du territoire intercommunal et communal

#### 2.1.1 La géologie

La ligne de faille (qui suit la ligne droite Nontron, Saint-Pardoux, Thiviers, Excideuil, Hautefort), séparant le Périgord sédimentaire aux terres calcaires (celui qui nous concerne) du Périgord cristallin et annonçant le Limousin est assez proche du territoire intercommunal.

A l'image du Périgord central, il est composé de plateaux recouverts de dépôts détritiques (galets, sables, argiles) et de calcaires hétérogènes formant des sols acides.

#### 2.1.2 Le relief

Au niveau intercommunal, le relief est marqué par la présence de deux cours d'eau principaux : *la Dronne* (principal cours d'eau), et *la Côte*. Ce réseau est complété par plusieurs ruisseaux, aux lits nettement plus étroits. Ces cours d'eau encaissés ont dessiné des vallées dont l'altitude moyenne est comprise entre 100 et 150 mètres, tandis que les plateaux qui les dominent se situent entre 150 et 235 mètres, avec parfois de fortes ruptures de pente.

- Le point le plus bas se situe à 108 mètres en bordure de la Côte.
- Le point le plus haut se situe au nord-est du territoire, à Villars (235 mètres).

Le territoire est donc relativement vallonné, avec des hameaux souvent bâtis en hauteur sur des collines ou même des falaises. Ce découpage du relief permet de bénéficier de très beaux points de vue depuis les hauteurs du plateau.

#### 2.1.3 L'hydrographie

Au-delà du territoire communal, l'eau est très présente sur l'ensemble du territoire intercommunal que ce soit au travers de cours d'eau mais aussi par le biais de nombreux étangs privés ou communaux, (essentiellement sur les communes de La Gonterie-Boulouneix, Quinsac et Champagnac-de-Belair). Le système hydrographique repose exclusivement sur des affluents de la Dronne. On recense plusieurs cours d'eau sur le territoire intercommunal dont les deux principaux sont les ruisseaux du Côte et du Boulou. Ces deux principaux ruisseaux sont complétés d'un chevelu hydrographique important composé de plusieurs ruisseaux : le Trincou, le Libourny et le Balaygue et leurs multiples affluents qui drainent la grande majorité du territoire.

**A l'échelle communale de LA CHAPELLE-FAUCHER** – En matière de géologie et d'hydrologie, la commune se situe au sein du « Périgord Vert » sur des roches sédimentaires calcaires du crétacé de type calcaire dur d'Issigeac (ère secondaire). Le fond de la vallée repose sur des alluvions datant du pléistocène indifférencié.

Son relief est relativement modéré mais escarpé à l'est le long de la Côte, avec une altitude moyenne sur l'ensemble du territoire de 164 mètres (116 mètres au point le plus bas dans la vallée de la Côte au niveau du lieu-dit *Petit Merle* et 213 mètres au plus haut au lieu-dit *Bos Maury*), présentant un relief constitué de plaines, de plateaux et de coteaux boisés (parfois avec de fortes ruptures de pente) et marqué par une vallée qui la Côte. Le territoire est donc relativement vallonné avec des hameaux souvent bâtis en hauteur. Le découpage du relief permet de bénéficier de très beaux points de vue depuis les hauteurs du plateau.

La commune de LA CHAPELLE-FAUCHER appartient au bassin versant de La Dronne. Une rivière sillonne le territoire en sculptant la vallée :

- La rivière de La Côte (code hydrographique P7100400), rivière de 51km de long, dont environ 5km sur la commune, est un affluent de la Dronne qui divise la commune en 2 secteurs distincts. Son lit

peut être plutôt large au niveau du bourg (+ de 500 mètres) et très encaissé au niveau du lieu-dit *Roche Faille*.

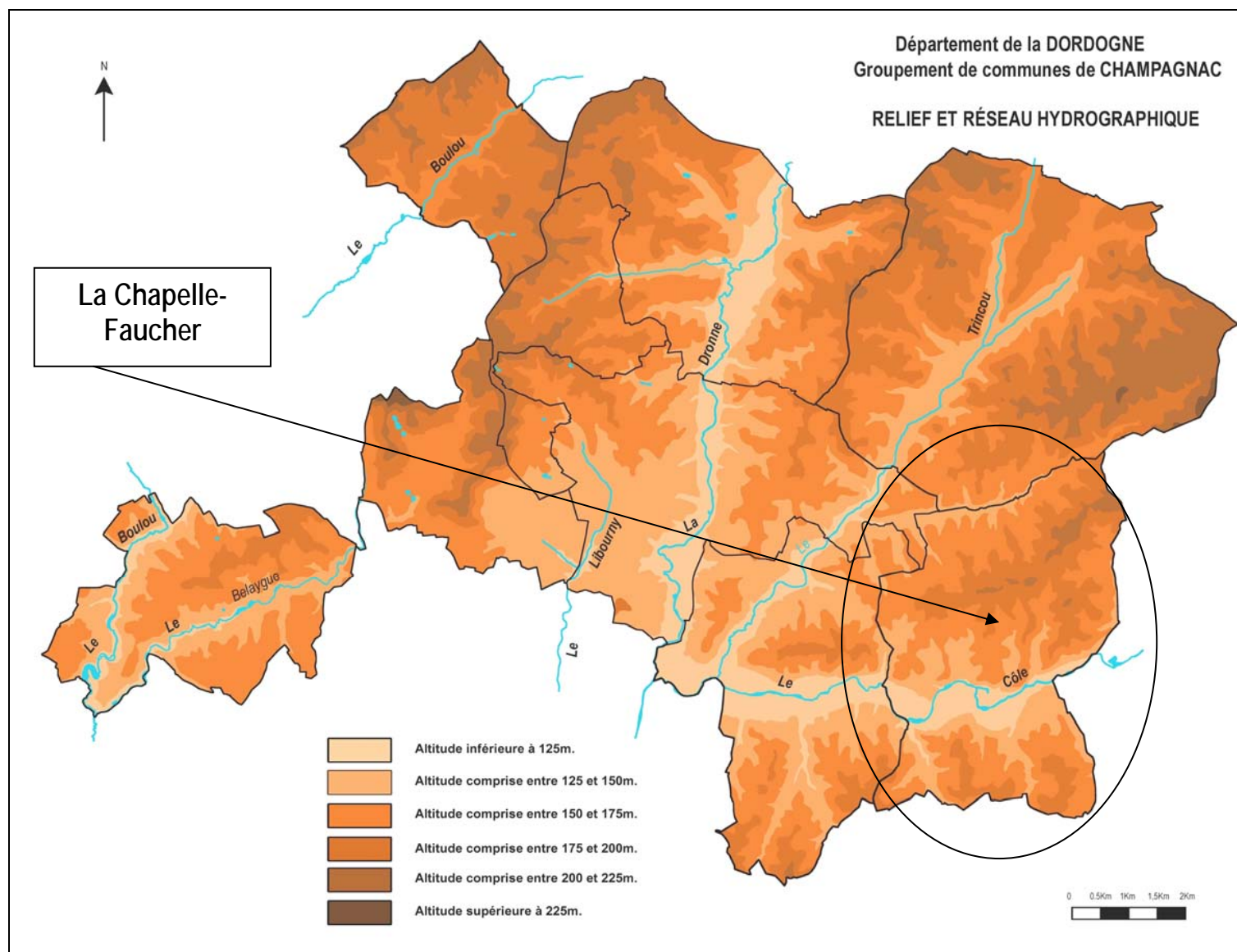
Pour la question de la ressource en eau souterraine, la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER se situe sur l'aquifère suivant : Périgord Nord/Crétacé (Turonien, Coniacien et Santonien) (119c1).

### Les enjeux

L'eau est un élément structurant du territoire ; il s'impose comme un potentiel paysager incontestable mais également comme une contrainte à prendre en considération du fait des zones inondables le long de la Côte. Les espaces boisés sont très denses et se retrouvent sur 53% du territoire communal (source PAC). Ils s'ouvrent sur des espaces agricoles ouverts localisés dans la vallée alluviale mais également au nord du bourg sur le plateau.

Les points de vue liés aux espaces vallonnés (*Grandes Vignes, Faureille...*) sont à préserver.

→ cf. carte page suivante





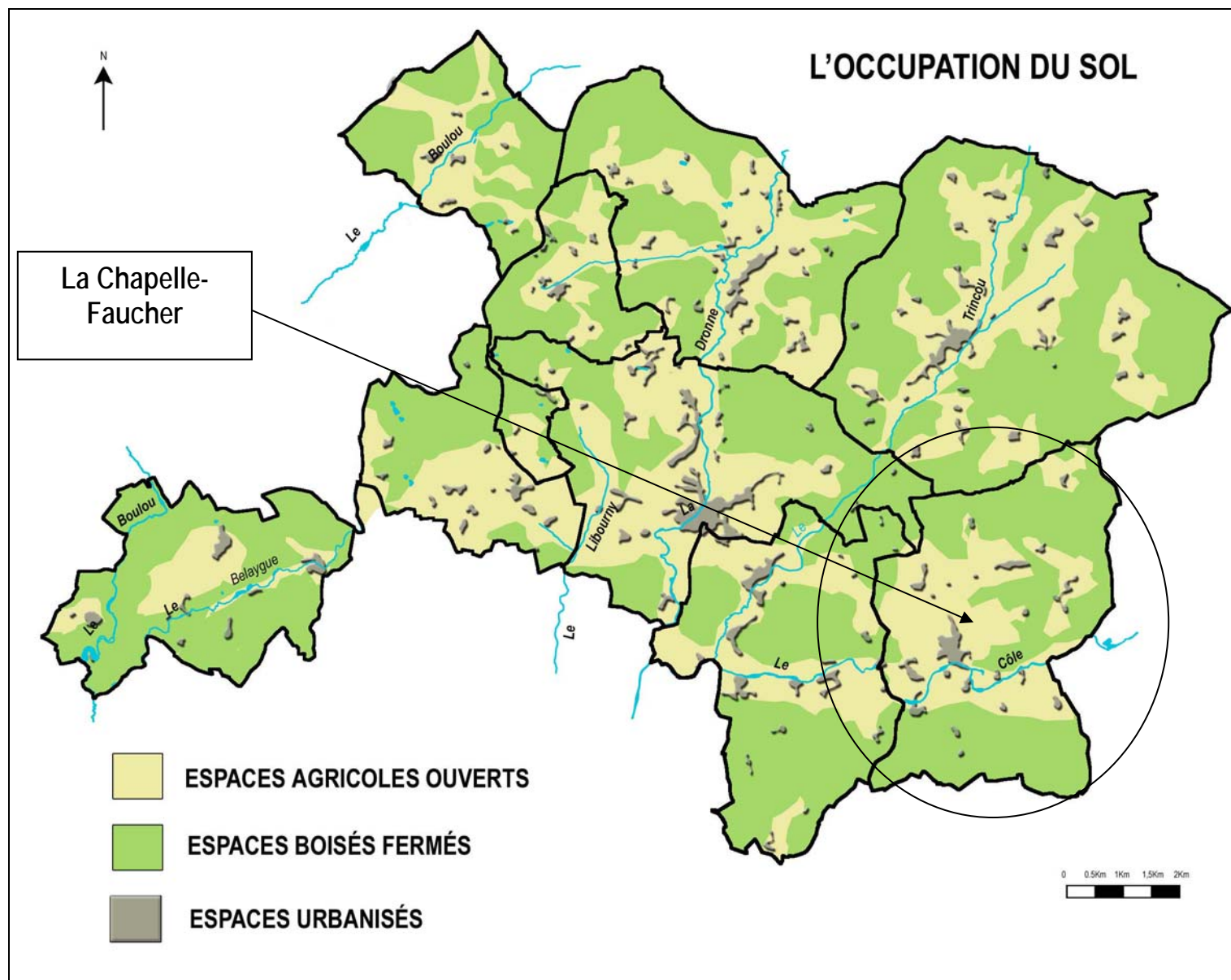
### **2.1.4 L'occupation du sol : entre milieu naturel et anthropisation**

Plusieurs caractéristiques viennent définir l'entité paysagère du territoire:

- Les paysages de polyculture sont indissociables des vallons et pentes faibles. La diversité polyculturelle est importante. Ces espaces ouverts sont des espaces principalement voués à l'urbanisation et à l'agriculture : cultures céréalières (maïs, blé, élevage), et pâtures qui marquent l'importance de l'élevage ovin et bovin sur le territoire.
- La couverture boisée est très importante, la forêt couvrant la majeure partie du territoire (974 ha soit 52,9% du territoire communal). Elle gagne progressivement du terrain sur l'agriculture, notamment la vigne qui a quasiment disparu aujourd'hui. Les feuillus sont dominants (chênes, châtaigniers) mais la présence de conifères (pin maritime, pin sylvestre) n'est pas négligeable.
- Le bois est la composante principale que l'on retrouve de façon éparse sur le territoire, l'habitat rural étant dispersé en hameaux et fermes isolées. 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, succession et cloisonnement des paysages.
- Les vallées sont identifiées en tant que « vallées alluviales ouvertes » et se composent donc d'espaces ouverts, voués à l'urbanisation et à l'agriculture.

**A l'échelle communale de LA CHAPELLE-FAUCHER.** Située au sud-est du canton, le territoire est marqué par un relief doux mais parfois escarpé permettant de valoriser au mieux l'espace agricole et ouvrent de grandes perspectives dans le paysage. Les cultures se développent sur le relief adouci des terres de groies. Les collines sont boisées et reposent sur des sols détritiques (boisement mixte). Les espaces ouverts sont concentrés au niveau de la vallée de la Côte et au nord du bourg. Ces espaces sont voués à l'urbanisation et à l'agriculture (cultures céréalières et élevage). Les collines sont boisées et reposent sur des sols détritiques. Ces espaces boisés (pins essentiellement, quelques chênes au centre de la commune et un mélange de feuillus en limites communes sud et nord) couvrent essentiellement les espaces en limite communale nord, nord-est et sud. Ces boisements naturels ou plantés donnent lieu à la formation de séquences paysagères bien marquées sur le territoire.

**→ cf. carte page suivante**



### **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 :

- Les collines aux amples vallonnements se prêtent à une couverture forestière abondante : forêt épaisse de feuillus, sur de nombreux sommets et sur les pentes fortes et taillis maigres de chêne pubescent sur les affleurements calcaires. Les terres des vallons et les pentes faibles sont vouées à la polyculture.
- Les paysages de polyculture sont ici indissociables de la domination forestière qui crée une multitude de clairières sur les sommets et les versants et une sorte de couloir sinueux ouvert dans les vallons aux versants boisés.
- La diversité polyculturelle est importante (maïs, blé, prairies, petites vignes, élevage) et elle compose des patchworks qui prennent parfois des ambiances de paysage-parc à l'anglaise là où les clairières s'emboîtent.
- La couverture boisée est très importante (entre 44% et 50% selon les secteurs). Les feuillus sont dominants (chêne pédonculé, chêne pubescent, châtaignier,...) mais la présence de conifères (pin maritime, pin sylvestre) n'est pas négligeable.
- Le bois est la composante principale, mais l'habitat rural est tellement dispersé (70% en Dordogne), en hameaux et fermes isolées qu'on le rencontre un peu partout, même dans les endroits les plus reculés. Cette dispersion semble connaître tous les cas de figure puisque le tissu bâti se trouve aussi bien sur les sommets, que sur des versants et dans les fonds des vallons qui sont fréquemment empruntés par une route. Les nombreux bourgs ont gardé des tailles relativement petites, en raison du fort éparpillement de la population.

La Vallée de la Dronne possède un paysage d'intérêt grâce à la succession de bourgs qui se sont tous développés en rive gauche dont certains de qualité mais également grâce à ses prairies humides et à son bocage (bosquets de chênes et de frênes, petites peupleraies, haies de chêne, d'ormes,...) qui occupe les secteurs humides. Cette spécificité bocagère qui est assez rare en Dordogne est cependant en régression par le développement du maïs, tournesol,...

**A l'échelle communale de LA CHAPELLE-FAUCHER**, ces entités paysagères se retrouvent sur l'ensemble du territoire. Seulement, la commune n'est pas localisée en vallée de la Dronne. Elle se situe au niveau de la vallée du Côle, affluent de la Dronne, qui scinde la commune en deux entités : le nord plutôt agricole à l'ouest et boisé à l'est, et le sud essentiellement boisé en dehors de la vallée alluviale agricole.

**→ cf. illustrations pages suivantes**



## LES ENTITÉS PAYSAGÈRES

Les espaces boisés viennent séquencer le paysage légèrement vallonné

Panorama depuis le bourg de Condat



Ripisylve du Trincou

Espace de prairie très ouvert

Urbanisation ponctuelle le long de la voie qui mène au bourg (hameau les Guillaumies)



Point de vue depuis Blanchardière (Quinsac)



Point de vue depuis Gaillarde (Villars)

Espaces très ouverts depuis les hauteurs qui dégagent de larges points de vue



Espace densément boisé: le GR 36 à La Gonterie



Elevage d'ovins à Chancelade  
(Champagnac)



Plaine agricole depuis La Borie vers  
Quatre Routes (Champagnac)

### LES PAYSAGES AGRICOLES



Quelques plants de vigne vers  
Puy Hardy (Champagnac)

### UN FORT ENJEU ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- Des paysages de très grande qualité à préserver
- Une activité agricole à encourager en tant qu'enjeu économique mais aussi paysager

## **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, qui ont conservé un caractère agricole pour la majeure partie d'entre eux. Les secteurs boisés encore très présents viennent limiter les espaces susceptibles d'être urbanisés.

La carte de l'organisation urbaine (cf. illustration suivante) 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.

Le développement plus structuré de l'habitat s'est opéré au sein des bourgs et des hameaux principaux parfois desservis par un réseau de voies internes. L'habitat s'est souvent développé sur des collines, le relief permettant de bénéficier de larges points de vue, mais apparaissant aussi comme un frein aux extensions des hameaux ; ou le long des voies principales. La présence de sources d'eau explique aussi souvent les lieux d'implantation des hameaux.

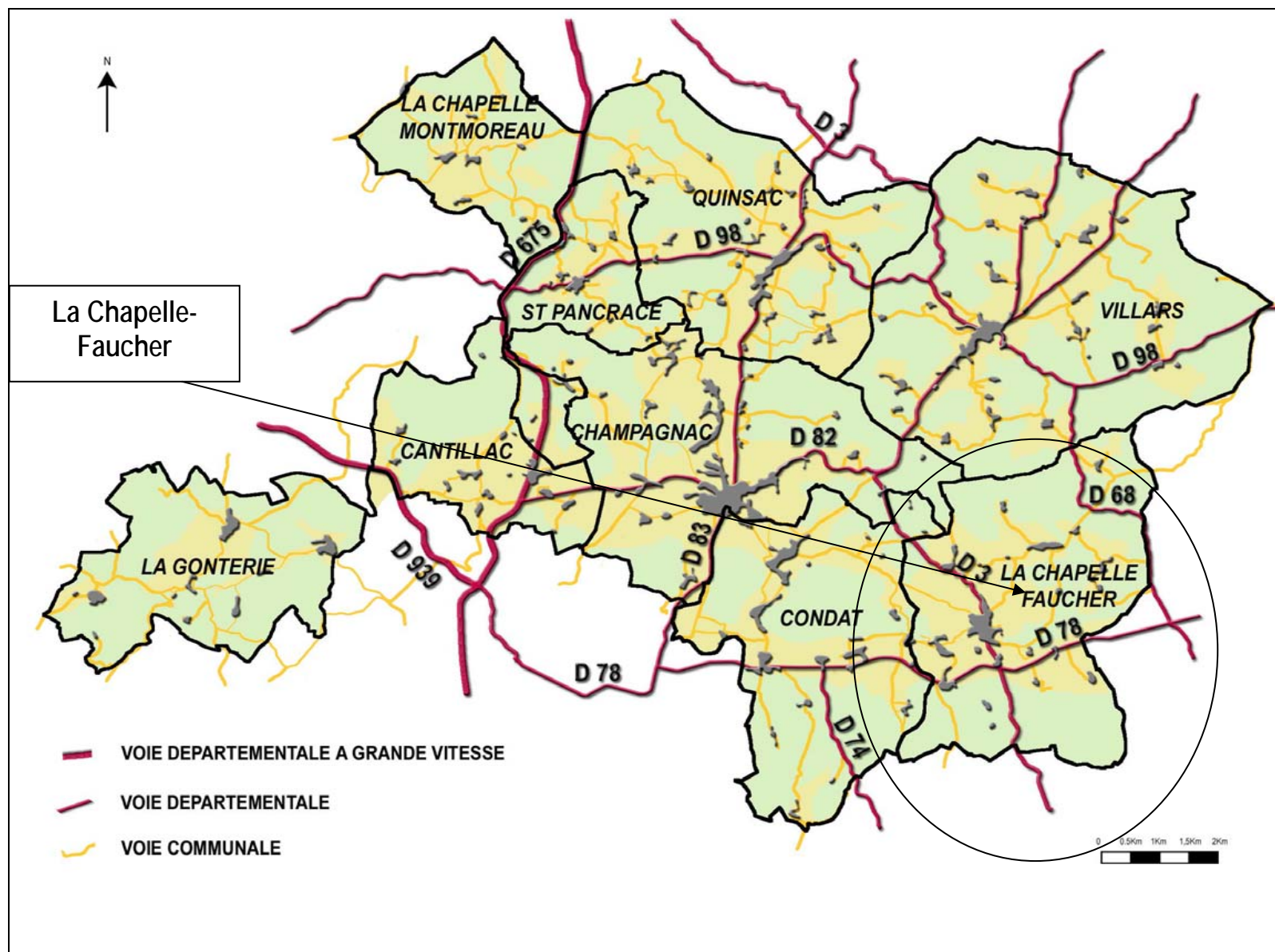
Le territoire intercommunal compte une voie à grande circulation : la D 939 (la D 675 ayant été récemment déclassée), complétées par un réseau de voies départementales desservant la majeure partie du territoire, le reste des hameaux étant desservi par des voies communales.

**A l'échelle communale de LA CHAPELLE-FAUCHER**, la partie ancienne du bourg est située au sud de l'usine. Actuellement, il tend à s'étendre dans sa partie Nord le long de la D3 et vers Merle depuis 15-20 ans.

De nombreux hameaux ponctuent le territoire et témoignent d'une occupation humaine à la fois ancienne, liée à l'agriculture et composée d'habitants venus s'installer, à la recherche d'une certaine qualité de vie.

**→ cf. Illustrations suivantes**





### **2.2.2 Typologie du tissu urbain**

On retrouve trois grands types de tissus urbanisés : du radio-concentrique (hameaux structurés autour d'une voirie interne), en extension linéaire (le long des voies) et de l'habitat dispersé sous forme de mitage.

Le territoire se compose essentiellement de bâti ancien sous la forme de petits hameaux denses, structurés autour de voies internes ou le long d'une voie principale, qui ont encore très souvent un caractère agricole. Récemment cependant, l'habitat s'est dispersé avec l'implantation de constructions neuves isolées.

**Le bâti agricole ancien** - L'agriculture est une activité très importante sur ce secteur. Elle est fréquemment en contact direct avec l'urbanisation. De nombreuses fermes en activité sont situées en bordure des bourgs ou des hameaux et font donc partie de la structure de ces hameaux.

Il est également fréquent de rencontrer du bâti agricole ancien et isolé au milieu des champs.

Une grande majorité de ces bâtiments est en très bon état et a souvent fait l'objet de rénovations.

**Les extensions récentes sous la forme d'habitat dispersé** - L'urbanisation résidentielle de ces dernières décennies est dominée par de l'habitat diffus, souvent sur des points hauts afin de profiter des nombreuses vues, source principale de transformation de l'espace. En effet, le mitage du territoire intercommunal, créé par une population qui s'installe pour consommer de l'espace, est important.

Ce phénomène entraîne une mauvaise intégration au paysage et diminue la force du patrimoine bâti du territoire : grandes haies ne s'intégrant pas avec la forêt environnante, non-respect de la tradition architecturale du nord de la Dordogne.

Aussi, est-il conseillé aux communes, en Carte Communale, n'ayant pas la possibilité de maîtriser le type de bâti qui se construira dans les zones urbaines, de préserver au maximum, de l'urbanisation, les secteurs présentant des enjeux paysagers (tels que la présence de points de vue par exemple) pour éviter des dérives irrémédiables par la suite ; et une perte d'identité.

**A l'échelle communale de LA CHAPELLE-FAUCHER**, il est possible de retrouver sur la commune les trois grands types de formes urbaines : radio-concentrique au niveau du lieu-dit de *Pierre Brune ou La Rolphie*, extension linéaire, le long de la RD 3 et sous forme de mitage le long de la RD 78 et sur l'ensemble du territoire. Les hameaux maillant l'espace communal sont souvent à vocation agricole et dans un état satisfaisant. Les nouvelles constructions font souvent l'objet d'une implantation aléatoire, ne participant pas à la densification de l'existant. Le bourg de LA CHAPELLE-FAUCHER est assez excentré au sein de l'intercommunalité mais demeure attractif du fait de sa qualité patrimoniale reconnue.

**→ cf. illustrations pages suivantes**

### LES CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

- Du bâti ancien souvent rénové



Grand Roc à Condat

- Le relief comme élément déterminant dans le développement de l'urbanisation



Puyruffet (Villars): urbanisation sur les hauteurs d'une colline et dont la forme du développement est contrainte par le relief

### LA TYPOLOGIE DU BÂTI

On retrouve 3 grands types de formes urbaines : le développement linéaire (le long des voies), la forme radio-concentrique (hameaux structurés autour d'une voirie interne), et de l'habitat dispersé sous forme de mitage.

Le territoire se compose essentiellement de bâti ancien sous la forme de petits hameaux denses, structurés autour de voies internes ou le long d'une voie principale, qui ont encore très souvent un caractère agricole. Récemment cependant, l'habitat s'est dispersé avec l'implantation de constructions neuves isolées.

#### DES HAMEAUX DENSES STRUCTURÉS AUTOUR D'UNE VOIRIE INTERNE



Rochevideau (La Chapelle Faucher)

#### DE PETITS HAMEAUX DÉVELOPPÉS LE LONG D'UNE VOIE PRINCIPALE



Les Bourriauds à Cantillac



Le bourg de la Chapelle Montmoreau

#### L'HABITAT DISPERSÉ



Ferme à Cantillac



Maison neuve isolée au Maine (La Gonterie)



Guyaunie (La Chapelle Faucher): urbanisation récente sous forme d'habitat dispersé sur les hauteurs du plateau.



### **2.2.3 Le réseau viaire**

Le territoire la communauté de communes est maillé par un réseau de routes départementales (RD) important qui participent à ouvrir l'espace vers des communes plus importantes :

- la RD 675, traverse le territoire du nord au sud, ralliant Périgueux à Nontron par Brantôme,
- la RD 939, traverse le sud du territoire d'est en ouest et rallie Brantôme à Mareuil,
- la RD 83, suit le tracé de la rivière Dronne, en menant Brantôme à Saint-Pardoux,
- la RD 78, traverse le sud-est de l'EPCI, de Brantôme à Thiviers,
- la RD 82, passe au centre du territoire intercommunal et relie Cantillac à CHAMPAGNAC-DE-BELAIR,
- la RD 3, qui passe à l'est du territoire suivant la vallée du ruisseau Trincou.

Un réseau de voies secondaires facilite la desserte des hameaux et lieux-dits égrainant la superficie intercommunale.

**A l'échelle communale de LA CHAPELLE-FAUCHER**, le territoire est desservi par trois routes départementales : la route départementale n°78 qui traverse la commune d'Est en Ouest en passant au sud du Bourg, la RD 3 qui traverse la commune du Nord au Sud en passant par le Bourg et la RD 68 qui traverse le Bos Maury au nord-est de la commune. Le reste des voies est constitué par des voies communales qui desservent les hameaux principaux et des chemins ruraux.

A noter que 2 accidents corporels ont été recensés à *Rochevideau* et à *la Croix de la Garenne* entre 2006 et 2007.

## **2.3 Les éléments de patrimoine**

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.

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 classés ou inscrits.

Par ailleurs, le territoire comprend beaucoup d'éléments dits de patrimoine : châteaux, grottes, lavoirs, chapelles, moulins... venant ainsi valoriser l'identité du territoire. Les époques, très variées, soulignent cette occupation ancienne.

Le canton de Champagnac-de-Belair est richement pourvu en sites préhistoriques, marqués par la présence d'un site majeur à Villars (le plus grand réseau souterrain du Périgord).

### **2.3.1 Le patrimoine bâti**

Le territoire du Périgord Central connaît une occupation humaine très ancienne. Lié aux différentes activités spécialisées qui se sont succédées dans le temps, le patrimoine bâti a gardé toutes ces spécificités. L'église et la christianisation ont particulièrement marqué ce secteur au même titre que le reste du Périgord. La quasi-totalité des communes de Dordogne, et a fortiori de la Communauté de Communes, possède une église comportant des éléments antérieurs au XIV<sup>ème</sup> siècle.

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.

On recense sur le territoire deux sites de très grande notoriété : les grottes de Villars et le château de Puyguilhem, auxquels il faut ajouter l'importance de la ville de Brantôme comme pôle touristique situé à proximité immédiate.

Aussi, le territoire possède d'autres atouts à faire valoir : ses chemins de randonnée qui attirent de nombreuses personnes tous les week-ends, l'ensemble des communes étant actuellement inscrites (ou en passe de l'être) au PDIPR<sup>3</sup>. De plus le territoire d'étude comporte beaucoup d'éléments de petit patrimoine : des puits, lavoirs, croix, d'anciennes demeures bourgeoises, des châteaux privés...

### 2.3.2 Le patrimoine naturel

Toutes les communes ont des sites ou monuments classés, à l'exception des communes de La Chapelle-de-Montmoreau, et de Saint-Pancrace.

La présence de l'eau a permis une installation très ancienne qui remonte à la préhistoire. Les grottes de Villars en sont l'un des témoignages les mieux conservés. Les vallées facilitaient en effet les déplacements humains. Aussi, le territoire recèle-t-il des témoins de quasiment toutes les époques : protohistoire à Villars, celte et gallo-romaine à Condat-sur-Trincou par exemple...

En outre, le territoire intercommunal est concerné par plusieurs périmètres de protection environnementale des milieux naturels.

Protection	Site	Commentaires <sup>4</sup>
SITES INSCRITS	- Site de <i>Las Fons</i>	LA CHAPELLE-FAUCHER (site inscrit par arrêté du 23 novembre 1970)
	- Château et ses abords	VILLARS (site inscrit par arrêté du 8 août 1945)

Enfin, le territoire connaît un patrimoine souterrain important : grottes, trous, sources, gouffres, puits...

Les paysages et les chemins de randonnée pourraient émerger comme de potentiels attractivités dans le domaine du tourisme.

Le grand pôle touristique de Brantôme situé à proximité de la Communauté de Communes n'apporte que de faibles retombées « touristico-économiques ».

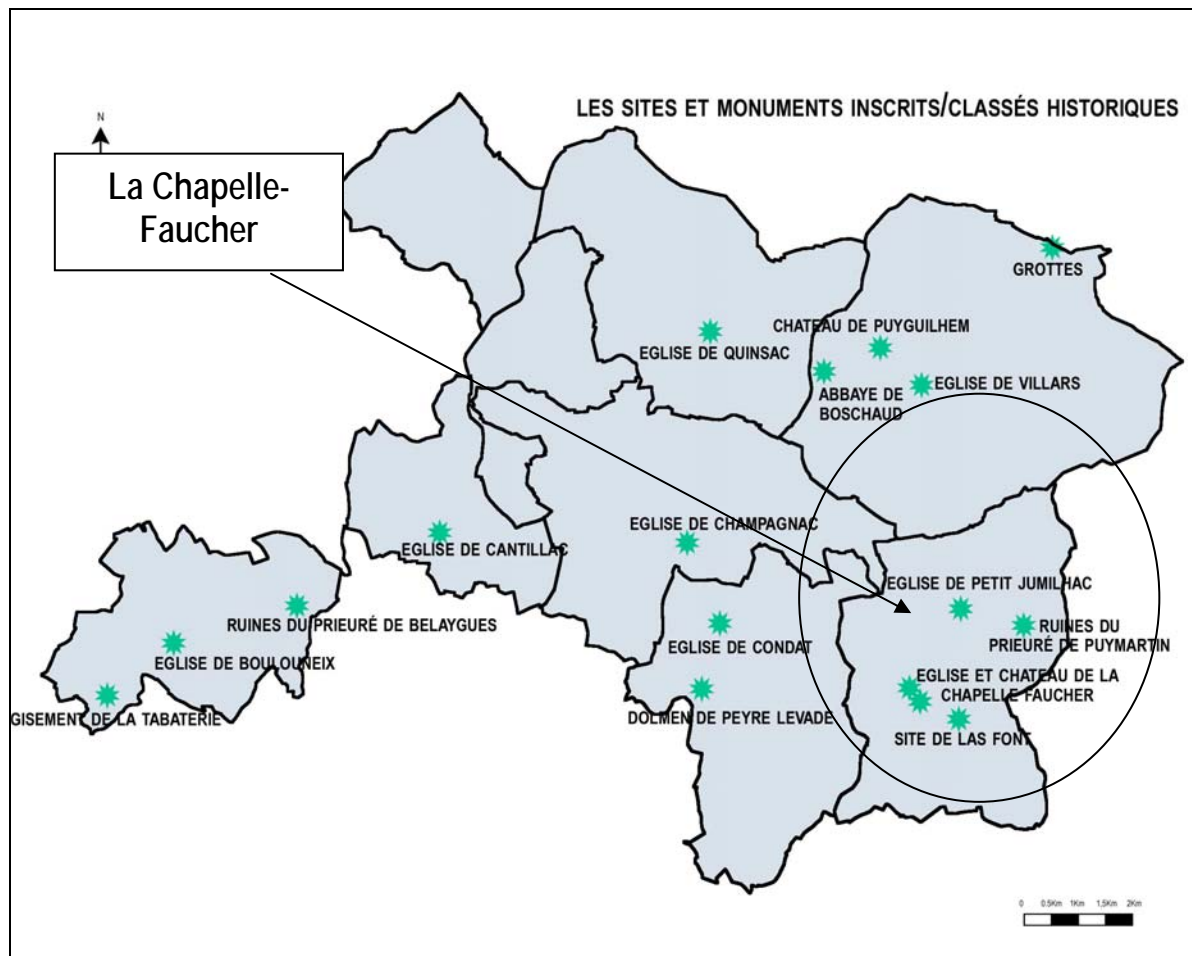
**A l'échelle communale de LA CHAPELLE-FAUCHER**, il existe de nombreux éléments de patrimoine remarquables dont:

- Le château de LA CHAPELLE-FAUCHER : Le Château, le Châtelet, les dépendances, les terrasses, le pigeonnier : monument historique inscrit par arrêté du 13 février 2001 qui annule et remplace l'arrêté du 27 septembre 1948 – Le corps de logis ancien et les deux tours rondes qui lui sont accolées : monument historique classé par arrêté du 29 mai 2001, qui se substitue, en ce qui concerne les parties classées, à l'arrêté monument historique inscrit du 29 mai 2001.
- L'église : monument historique inscrit par arrêté du 25 avril 1925.
- L'église : monument historique inscrit par arrêté du 30 décembre 1938.

<sup>3</sup> PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées

<sup>4</sup> Extraits des documents DIREN (voir Annexe)

- L'église de Jumilhac-le-Petit : monument historique inscrit par arrêté du 12 octobre 1948.
- Le prieuré de Notre-Dame de Puymartin (ruines) : monument historique inscrit par arrêté du 12 octobre 1948.
- L'ensemble formé par le site de Las Fons : site inscrit par arrêté du 06/03/92.







Lavoir à Quinsac



Maison bourgeoise dans le bourg de  
Champagnac



Chateau privé de Bos Laurent (La  
Chapelle Faucher)



Demeure à Saint Michel (Cantillac)



Pigeonnier à La Chapelle Faucher



Chateau privé à la sortie du bourg de  
Villars



Muret en pierre à La Nègrerie (La Gonterie)



Croix dans le bourg de Quinsac

### QUELQUES EXEMPLES DE PETIT PATRIMOINE

### DES ENJEUX PATRIMONIAUX ET ARCHITECTURAUX

Le maintien d'une qualité architecturale sur le territoire et une réflexion à mener sur l'insertion du bâti récent  
La sauvegarde et la mise en valeur d'une multitude d'éléments de petit patrimoine

## 2.4 Les contraintes

### 2.4.1 Les servitudes d'utilité publique

Le tableau suivant reprend les **Servitudes d'Utilité Publique**, communiquées dans le Porter à Connaissance des services de l'Etat, de la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER :

TYPE DE SERVITUDE	SERVITUDES REFERENCEES
PATRIMOINE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AC1 (SDAP) - Conservatoire du patrimoine culturel, monuments historiques:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Château, le Châtelet, les dépendances, les terrasses, le pigeonnier. Arrêté du 13/02/2001</li> <li>- Le château : le corps de logis ancien et les deux tours rondes. Arrêté du 29/05/2001</li> <li>- Ruines du Prieuré de Notre-Dame de Puymartin. Arrêté du 12/10/1948</li> <li>- Eglise. Arrêté du 30/12/1938.</li> <li>- Eglise de Jumilhac le Petit. Arrêté du 12/10/1948.</li> </ul> </li> <li>• AC2 (SDAP) - Conservatoire du patrimoine culturel, monuments naturels et sites:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Site de LAS FONS. Arrêté du 06/03/1992</li> </ul> </li> <li>• AS1 (SIAEP) - Conservatoire du patrimoine naturel, conservation des eaux:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Source de LAS FONS. DUP du 10/09/1990.</li> </ul> </li> </ul>
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I3 Servitude relative aux ouvrages d'énergie-gaz :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- antenne de Thiviers DN 100. Arrêté du 15/03/1990.</li> </ul> </li> <li>• I4 Servitude relative aux ouvrages électriques (Réseau de Transport d'Electricité – EDF Périgueux) :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- diverses lignes MT + BT.</li> </ul> </li> </ul>

→ Cf. tableau et plan des servitudes d'utilité publique en annexes n° 2 et n° 3 du rapport de présentation

### 2.4.2 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.

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

- Le risque termites : la totalité du département de la Dordogne est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.
- Le risque d'exposition au plomb : la commune comme l'ensemble du département est classé en zone à risque à l'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 15 mars 2001). En conséquence un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1948.
- L'atlas des zones inondables de « La Côte de Saint-Jean de Côte au confluent de la Dronne » s'applique à la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER et concerne la partie ouest de la commune ainsi que les secteurs urbanisés de *Rochevideau, de la croix de la Garenne, de Rochecaille et du Petit Merle*.

→ Cf. Carte A3 des servitudes d'utilité publique en annexe n°2 du rapport de présentation

- Les phénomènes souterrains et les cavités souterraines ; l'inventaire des phénomènes souterrains du département de la Dordogne a retenu les éléments suivants concernant la commune de la Chapelle-Faucher :

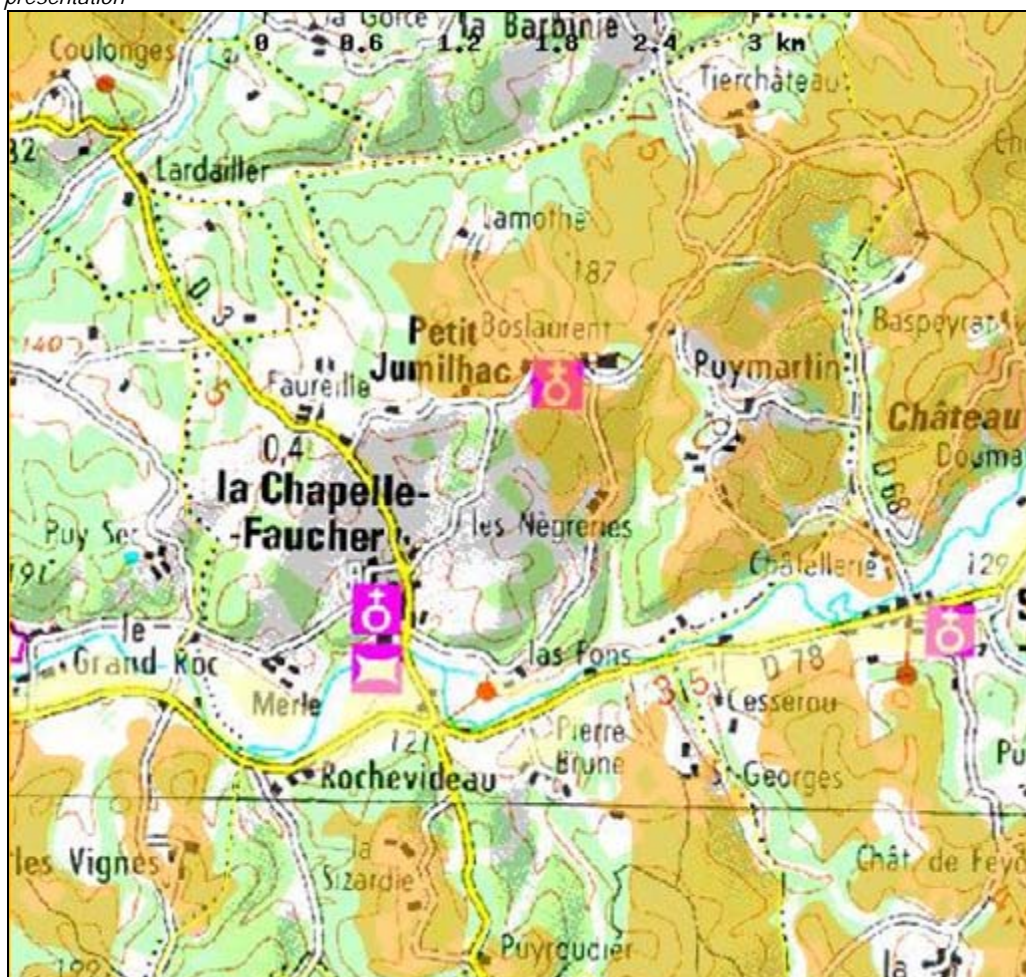
	Grottes	Gouffres	Carrières souterraines	Sources
<b>Nombre</b>	14	3	4	4
<b>Localisation</b>	La Croix, Lamothe, Rochecaille, Le Grand Roc	Les Negrieres, vers Puyjoli	Rochevideau, Les Pelades, Pierre Brune	Las Fons

Le BRGM a complété cette liste en recensant 42 cavités souterraines.

→ Cf. liste du BRGM en annexe n°1 du rapport de présentation

- Les risques technologiques : installations classées et carrières:  
 \*la S.A.S. Barbarie (Le Bourg), exploitation d'un atelier de fabrication de caisses palettes et de palettes en bois.  
 \*Carrière de Saint-Hilaire Industries (*Rochevideau*): installation de broyage, séchage et traitement des matériaux.
- Le retrait-gonflement des argiles : la carte traduit un aléa moyen sur la frange nord-est et sur le sud de la commune.

→ Cf. PPR mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux en annexe n°4 du rapport de présentation



Source : argiles.fr

Légende Aléa retrait gonflement :

-  Non réalisé
-  Aléa à priori nul
-  Aléa faible
-  Aléa moyen
-  Aléa fort



- Les catastrophes naturelles recensées sur le territoire communal :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
<b>Tempête</b>	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
<b>Inondations et coulées de boue</b>	16/06/1988	16/06/1988	24/08/1988	14/09/1988
<b>Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse</b>	01/05/1989	31/12/1991	03/05/1995	07/05/1995
<b>Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols</b>	01/01/1992	31/12/1996	17/12/1997	30/12/1997
<b>Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain</b>	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
<b>Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols</b>	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008

Source : *prim.net*

## Synthèse

La commune de LA CHAPELLE-FAUCHER est soumise à des contraintes qui délimitent des espaces à protéger. Toutefois, la commune est exempte de patrimoine naturel mais compte un nombre important de patrimoines bâtis remarquables rendant ainsi la commune attractive d'un point de vue touristique.

### 3. CADRAGE ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES

(Sources : Recensement de la population 2007 de la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER, de la communauté de communes de Champagnac-de-Belair, données INSEE et carte communale 2007).

#### 3.1 La démographie

##### 3.1.1 La population totale

**Composition de la population** - L'ensemble des 9 communes regroupe en 2007 un total de 3030 habitants. LA CHAPELLE-FAUCHER, commune excentrée, accueille une population de 377 habitants en 2007 (soit 12,4% de la population du canton).

Trois types de communes se dégagent :

- Champagnac-de-Belair, qui a plus de 700 habitants et qui fait office de pôle d'emplois et de commerces et services au niveau du canton.
- 4 communes ont entre 300 et 500 habitants : Villars, Condat-sur-Trincou, LA CHAPELLE-FAUCHER, et Quinsac.
- 4 autres sont de petites communes rurales très agricoles : Cantillac, La Chapelle-Montmoreau, La Gonterie-Boulouneix et Saint-Pancrace.

POPULATION TOTALE									
Années	CANTILLAC	CHAMPAGNAC	CONDAT	LA CHAPELLE FAUCHER	LA CHAPELLE MONTMOREAU	LA GONTERIE	QUINSAC	SAINT PANCRACE	VILLARS
1982	163	607	325	445	88	237	450	144	586
1990	151	658	376	398	87	195	421	129	568
1999	167	683	410	399	91	234	425	120	526
2004	175	736	460	379	91	237	429	150	536
2007	180	725	488	377	76	234	382	160	484

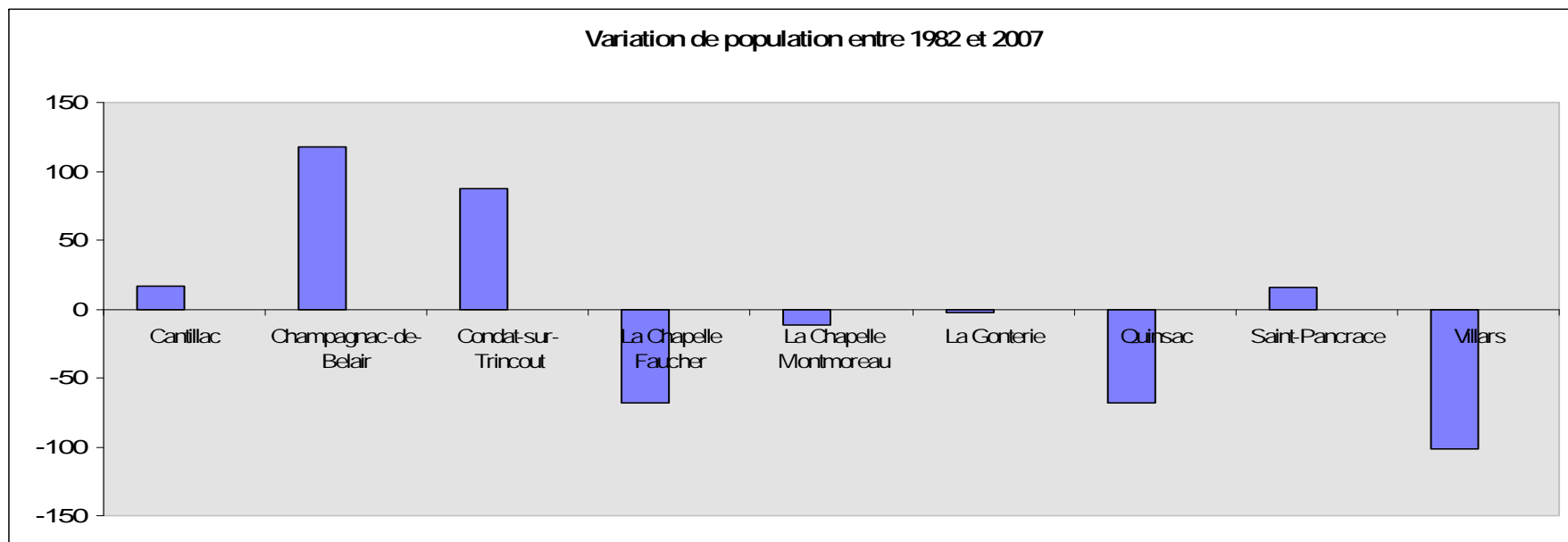
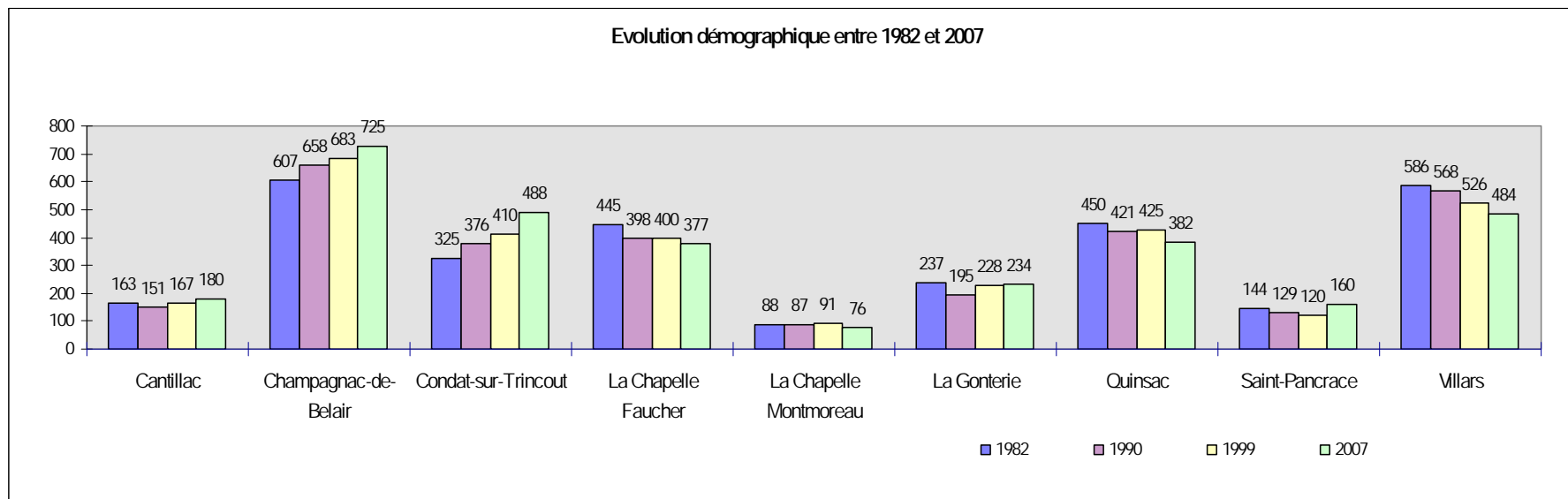
**Evolution de la population** - La tendance récente est assez partagée au regard des différentes évolutions démographiques des communes de la communauté de communes.

Entre 1982 et 1990, les communes de Champagnac-de-Belair et Condat-sur-Trincou se démarquent des autres communes en gagnant des habitants contrairement aux autres qui en perdent.

- 2 communes continuent de perdre des habitants entre 90 et 99 : Villars et Saint-Pancrace. Toutes les autres en gagnent ou stagnent, grâce à un solde migratoire positif. En effet, seule la commune de Villars enregistre un solde migratoire négatif entre 90 et 99.
- 4 communes ont désormais une population supérieure à celle de 82 : Cantillac, Champagnac-de-Belair, Condat-sur-Trincou et la Chapelle-Montmoreau. Les autres communes ont un dynamisme démographique plus faible et n'ont pas encore retrouvé le niveau de 1982.

Entre 1990 et 2007, 3 groupes de communes se distinguent : celles qui ont un accroissement démographique positif (Cantillac, Champagnac-de-Belair, Condat-sur-Trincou, Saint Pancrace), celle qui a stabilisé sa population (La Gonterie-Boulouneix) et celles qui ont vu leur population décroître (LA CHAPELLE-FAUCHER, La Chapelle Montmoreau, Quinsac et Villars) malgré quelques fluctuations plutôt positives dans la période intercensitaire. A noter également qu'entre 2004 et 2007, seules les communes de Cantillac, Condat-sur-Trincou et de Saint-Pancrace ont connu une évolution démographique positive.

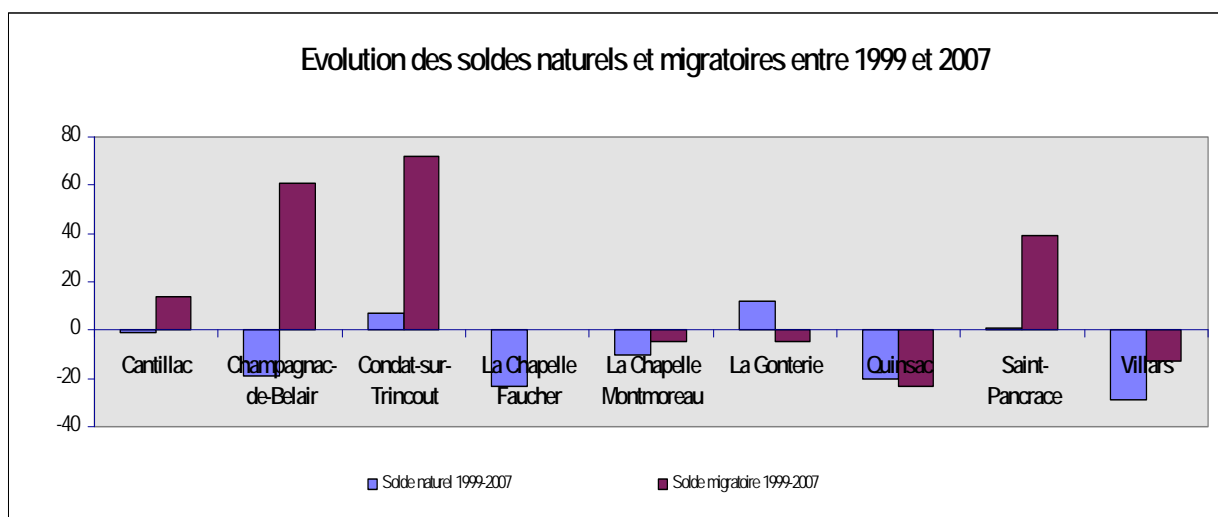
→ cf. graphiques suivants





**Soldes naturels et migratoires** - Le gain de population, entre 1990 et 1999, est lié à un solde migratoire positif : 161 arrivées de plus que de départs. En revanche, le solde naturel est demeuré négatif. On a donc observé un vieillissement de la population.

Entre 1999 et 2007, la tendance est différente : la communauté de communes gagne 51 habitants (soit + 1,67%), essentiellement dû à un solde migratoire positif et malgré un solde naturel communautaire déficitaire. Seules les communes de Condat-sur-Trincou et de Saint-Pancrace connaissent un solde naturel positif. Quant au solde migratoire, seules les communes de La Gonterie-Boulouneix, La Chapelle-Montmoreau, Quinsac et de Villars ont un solde migratoire négatif.



Finalement les communes qui perdent des habitants connaissent une problématique liée soit à :

- un solde naturel négatif (plus de décès que de naissances) plus important que le solde migratoire positif. Elles accueillent donc de nouveaux habitants, mais pas suffisamment pour maintenir leur population communale.
- soldes naturels et migratoires négatifs : la déprise de ces communes peut être inquiétante si ce rythme continue.

### Structure par âge de la population

(moyenne des données de la population de la Communauté de Communes)

Part des tranches d'âges dans la population	0-19	20-39	40-59	60-74	>75
En 1982	24,3%	25,9%	22,6%	17,4%	9,7%
En 1990	21,5%	25,7%	22,6%	18,8%	11,5%
En 1999	19,8%	22,4%	27,7%	18,9%	11,1%

Part des tranches d'âges dans la population	0-14	15-29	30-44	45-59	60-74	75-89	90 et plus
En 2007	15,3%	11,7%	19,4%	24,4%	18,2%	10%	1%

En 1999, l'ensemble des tranches d'âges représentées sont significatives : à l'image des communes rurales aujourd'hui, la part des jeunes est peu importante, la population est globalement vieillissante :

- On observe un rétrécissement de la base de la pyramide, la part des jeunes diminuant nettement entre 1982 et 1999.

- Ce sont les 40-59 ans qui prennent le plus de poids et deviennent majoritaires au niveau du canton. On peut expliquer ce constat par deux phénomènes : la population jeune qui était arrivée dans les années 80 a vieilli sur le canton, et celle qui arrive aujourd'hui est désormais moins jeune qu'autrefois.
- La part des plus de 60 ans augmente. Elle passe de 27% à 30% de la population, ce qui correspond à la moyenne départementale aujourd'hui mais qui est éloigné de la moyenne nationale (21,3%).

En 2007, même si la comparaison est difficile du fait d'un découpage différent, il est possible de remarquer que, globalement, peu de changements ont eu lieu entre les différentes époques. On note toutefois que la classe des « 15-29 » est minoritaire au regard des autres classes susceptibles de participer au renouvellement des générations. Malgré cela, les classes « 0-14 ans » et « 30-44 ans » sont intéressantes et permettent de mettre en avant un certain mais relatif attrait des communes pour de jeunes couples avec des enfants.

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

Indice de jeunesse	1982	1990	1999	2007
<i>En Dordogne : 0,7</i> <i>En France : 1,2</i>	0,9	0,7	0,7	0,7

L'indice de jeunesse, c'est à dire le rapport entre les moins de 20 ans divisé par les plus de 60 ans, traduit lui aussi ce vieillissement. Il est inférieur à 1 : la population vieillit en raison de la conjonction des deux phénomènes expliqués précédemment (perte de population jeune et augmentation de la part des plus de 60 ans).

**Les ménages** - A l'heure actuelle, plus de la moitié des ménages sont de petits ménages de une ou deux personnes. Ces types de ménages ont tendance à augmenter en proportion, tandis que le nombre de ménages de 3 personnes et plus a tendance à diminuer : il s'agit du phénomène de desserrement des ménages.

A l'échelle de la Communauté de Communes, l'indice des ménages passe de 2,6 en 1990 à 2,5 en 1999 et à 2,2 en 2007. Il est égal à celui du département (2,2 en 2007).

Indice des ménages en 2007	LA CHAPELLE MONTMOREAU	CANTILLAC	CHAMPAGNAC	VILLARS	CONDAT	LA GONTERIE	QUINSAC	LA CHAPELLE FAUCHER	SAINT-PANCRACE	COMMUNAUTE DE COMMUNES	DEPARTEMENT
	1,9	2,3	2,2	2,1	2,4	2,3	2,2	2,2	2,3	2,2	2,2

Dans toutes les communes, les petits ménages (1 et 2 personnes) sont majoritaires.

L'indice des ménages a connu, entre 1999 et 2007, des variations différentes selon les communes. A l'inverse du courant national, il a augmenté pour la commune de Saint-Pancrace. Les autres communes ont donc connu une baisse du nombre de personnes par ménage plus ou moins importante. Ainsi, les communes de La Chapelle-Montmoreau, Cantillac, Villars et Champagnac-de-Belair ont vu leur indice des ménages perdre plus de 0,3 points. Néanmoins, on peut observer le phénomène desserrement des ménages à tous les échelons nationaux. C'est une tendance sociologique que l'on retrouve d'ailleurs aussi bien en milieu rural qu'urbain, et qui est en partie liée au vieillissement de la population.

En conclusion, l'augmentation globale de la population sur la période 1999-2007 est liée à un solde migratoire positif pour certaines communes (Champagnac-de-Belair, Condat-sur-Trincou et Saint-Pancrace) et à un solde naturel positif pour d'autres (La Gonterie-Boulouneix, Condat-sur-Trincou et Saint-Pancrace). Néanmoins, la population demeure vieillissante avec un indice de jeunesse inférieur à 1. La taille des ménages sur la période 1982-2007 connaît une courbe descendante pour l'ensemble des communes excepté pour Condat-sur-Trincou qui le stabilise autour de 2,4 et pour Saint-Pancrace qui la voit s'accroître (de 2,6 à 2,7).

A noter également qu'entre 2004 et 2007, seules les communes de Cantillac et de Saint-Pancrace ont connu une évolution démographique positive.

**A l'échelle de LA CHAPELLE-FAUCHER**, la population communale était de 400 habitants en 1999. Elle est de 377 habitants en 2007. Depuis 1982, la population communale connaît des périodes de déprises démographiques importantes malgré des périodes de reprises. Toutefois, depuis 1982, la commune a perdu 100 habitants (-21%). C'est une population en décroissance et vieillissante qui caractérise la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER ; son indice de jeunesse étant de 0,5.

### 3.1.2 La population active

*(Les données présentées sont à l'échelle de la Communauté de Communes)*

L'évolution de la population active suit celle de la population globale : après avoir diminué entre 1982 et 1990, le nombre d'actifs augmente entre 90 et 99 et entre 99 et 2007. On retrouve ainsi le niveau de 1982, soit 1347 actifs sur la Communauté de Communes.

Evolution de la population active	1982	1990	1999	2007
Salariés	54,2%	65,4%	70,0%	73,0%
Non-salariés	23,5%	15,3%	13,1%	17,8%
Chômeurs	8,2%	8,4%	9,9%	9,2%
Actifs agricoles	14,1%	11,0%	7,0%	Non Renseigné
TOTAL	100%	100%	100%	100%

Globalement :

- Notons l'augmentation continue du nombre de salariés depuis 1982 : ils constituent 73% de la population active en 2007, contre 54,2% en 1982. Ils restent néanmoins inférieurs à la moyenne départementale (80% des actifs).
- Le nombre de chômeurs, après avoir connu une légère augmentation, commence à décroître (-0,7%). On passe de 109 sur le territoire de la Communauté de Communes en 1982 à 125, soit 9,2% en 2007, ce qui est inférieur à la moyenne départementale (11,1%) à la même date.
- Un renouveau dans la part des non-salariés (hors actifs agricoles) : décroissance entre 1982 et 1999 et accroissement entre 1999 et 2007.
- Les actifs agricoles, même si ce secteur reste très marqué par l'agriculture, ne cessent de baisser depuis 1982.

**A noter** - Si la part des actifs agricoles diminue de façon constante depuis 1982, en liaison avec la diminution des activités agricoles, la part des non-salariés agricoles, autrement dit des chefs d'exploitation, a augmenté en 1999. Mais c'est surtout le recul du nombre de salariés agricoles qui explique cette donnée (divisé par 2 entre 1982 à 1999, passant de 28 salariés agricoles à 14 sur le groupement des 9 communes).



## Migrations journalières domicile - travail

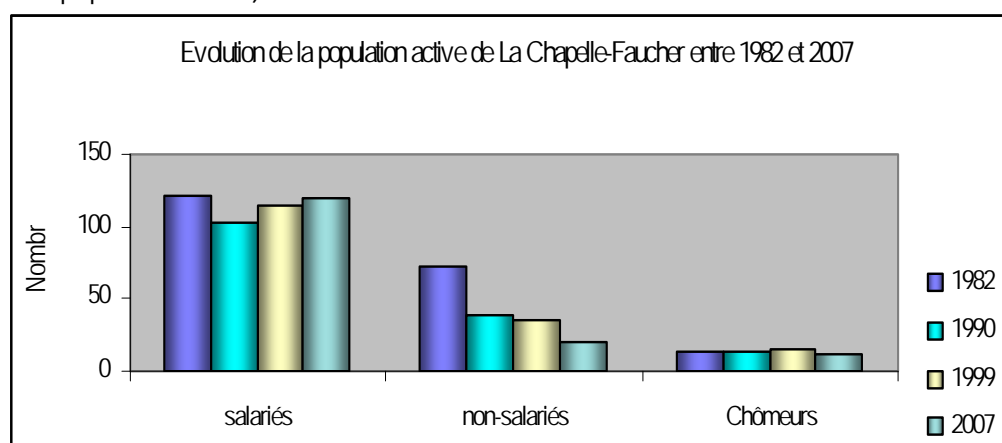
MIGRATIONS JOURNALIERES	1982	1990	1999	2007
Actifs travaillant dans la commune	61,6%	52%	36,7%	27,1%
Actifs travaillant hors de la commune	38,4%	48%	63,3%	72,9%

*Moyenne sur la Communauté de Communes*

Les migrations journalières domicile - travail traduisent, en 2007, une localisation de la majorité des emplois en dehors des communes de résidence, et même souvent au-delà des communes du groupement.

**A noter** – Concernant la tendance en 2007: jusqu'en 1990 en effet les actifs travaillaient en majorité ou à moitié dans leur commune de résidence. Aujourd'hui, ce sont plus de 72% des actifs qui travaillent en dehors de leur commune de résidence.

**A l'échelle de LA CHAPELLE-FAUCHER**, la population comptait 166 actifs en 1999 contre 207 en 1982. La population active baisse encore de 13 actifs en 2007, avec 153 actifs recensés (-8% entre 1999 et 2007). LA CHAPELLE-FAUCHER est une commune agricole et forestière, et comptait, au recensement agricole de 2000, 609 ha de superficie agricole utilisée (1/3 de la superficie communale totale). La polyculture – élevage est le mode d'exploitation de la commune. La population active de LA CHAPELLE-FAUCHER rassemble 11% des actifs de la Communauté de Communes, sur son territoire (et 12% de la population totale).



## 3.2 Les activités

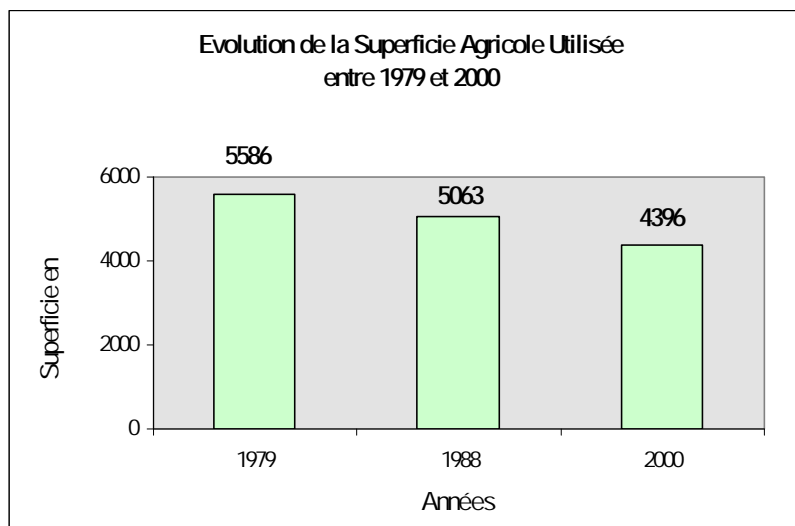
### 3.2.1 L'agriculture

*Concernant l'agriculture : pour la commune de la Gonterie-Boulouneix, les données du dernier recensement du RGA sont confidentielles (en raison du secret statistique lorsque les chiffres sont trop faibles).*

**Surface Agricole Utilisée** - La superficie agricole utile connaît un recul depuis les derniers recensements, avec une diminution de près de 27 % depuis 1980.

Mais cette tendance est contrastée suivant les communes, certaines étant plus dynamiques :

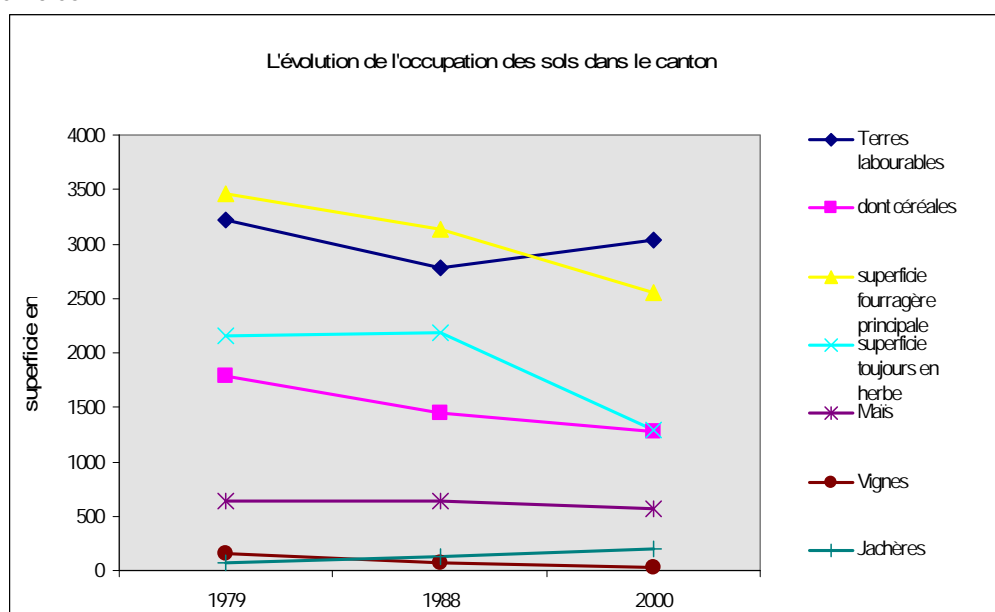
- Diminution relative pour : Champagnac-de-Belair, Condat-sur-Trincou et La Gonterie-Boulouneix.
- Augmentation de la superficie agricole utilisée pour Saint-Pancrace (où la surface agricole augmente presque de moitié mais attention, pour cette commune les données sont confidentielles concernant le nombre d'exploitations) et pour LA CHAPELLE-FAUCHER (de 709 ha en 1988 à 719 ha en 2000).



**Occupation du sol** - On note la spécificité « polyculture » qui domine la région : élevage et céréales surtout. On notera la diminution de la superficie en jachère.

*Tendance globale :*

- diminution des surfaces de prairies (2151 ha en 1979, 1295 en 2000) et dans une moindre mesure des surfaces céréalières (1782 ha en 1979, 1281 ha en 2000) ;
- déclin de l'élevage est marqué par une diminution des données de la superficie fourragère principale et de la superficie toujours en herbe ;
- données sur les jachères montrant que globalement, la tendance est à la diminution de ces superficies.

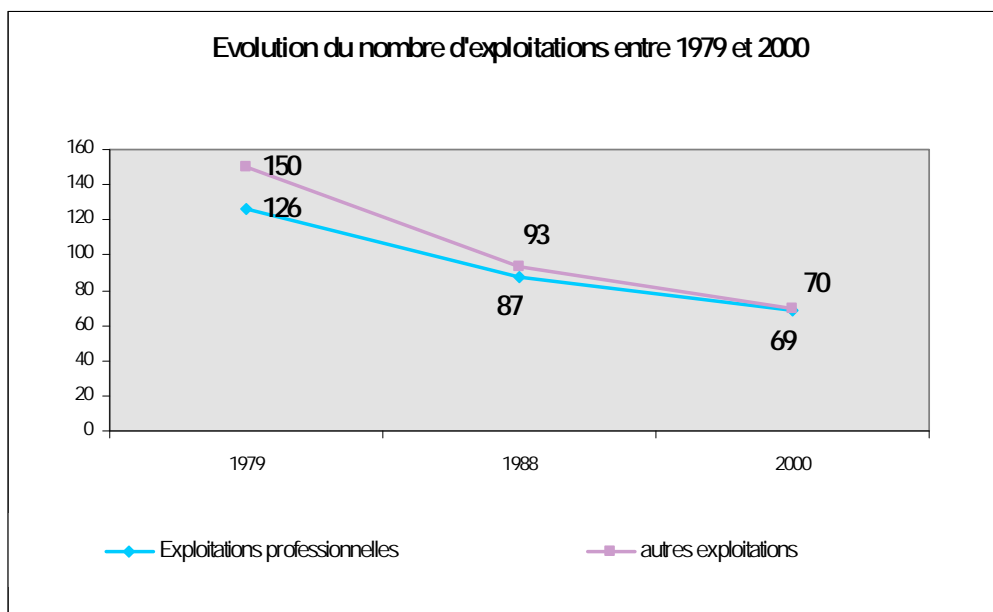


Mais ces données sont nuancées selon les communes :

- Superficie fourragère principale : une assez forte diminution de la surface des prairies concerne la plupart des communes hormis LA CHAPELLE-FAUCHER et Saint-Pancrace où les surfaces augmentent.
- Céréales : plus spécifiquement, Saint-Pancrace et La Chapelle-Montmoreau paraissent les plus dynamiques car leurs surfaces en céréales augmentent même en 1999. Champagnac-de-Belair, à l'inverse, voit sa superficie en céréales diminuer de presque de moitié en 20 ans.

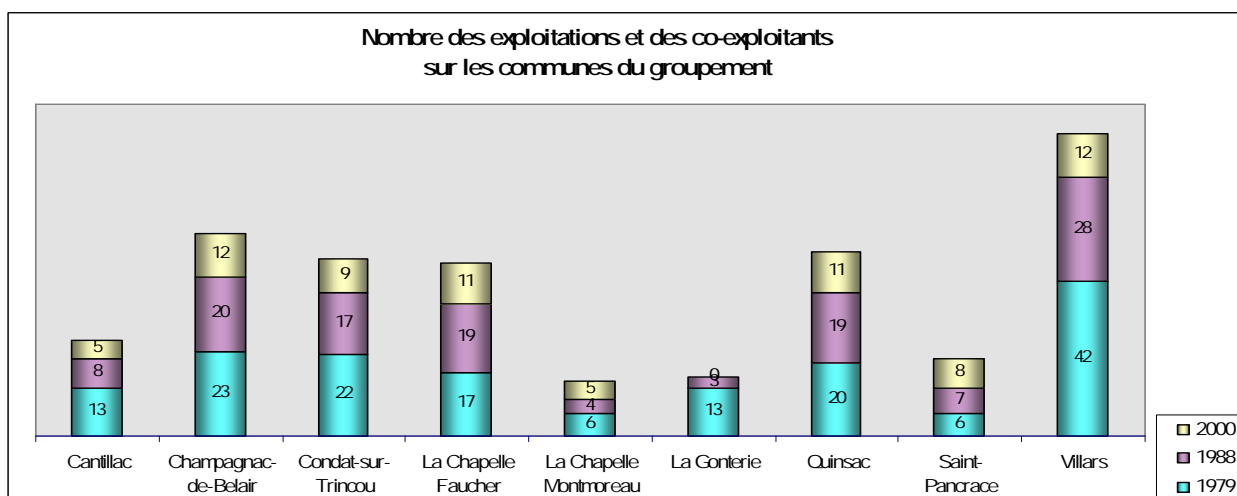
## Net recul du nombre des exploitations agricoles

- L'analyse globale montre un nombre important d'exploitations non professionnelles, surtout en 1982. Ce nombre est aujourd'hui à peu près égal aux exploitations professionnelles.
- L'ensemble des communes a connu une diminution des exploitations professionnelles, souvent divisé par 2. Cependant LA CHAPELLE-FAUCHER et Quinsac connaissent une diminution moins marquée et La Chapelle-Montmoreau a gagné une exploitation professionnelle en 2000.



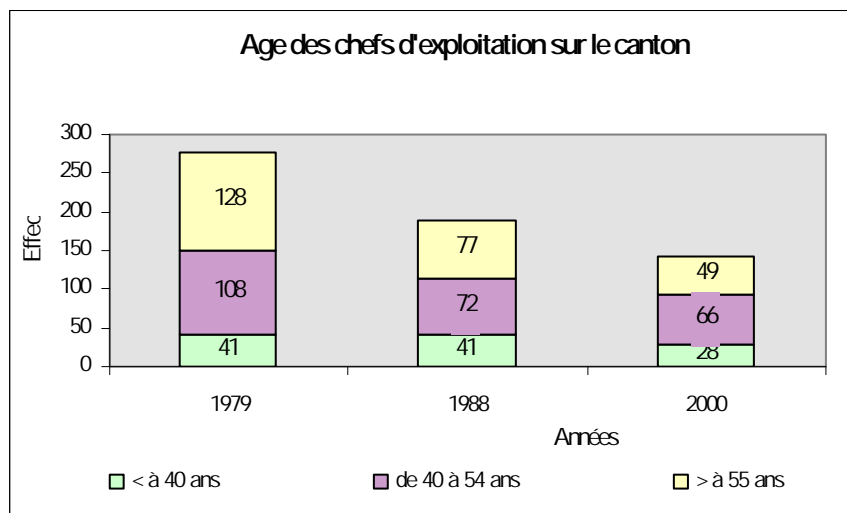
**Le nombre des exploitants et co-exploitants** - Le nombre d'exploitants diminue dans toutes les communes.

- Ils restent les plus nombreux à Champagnac-de-Belair, LA CHAPELLE-FAUCHER, Quinsac et Villars.
- Cependant, proportionnellement à l'ensemble de la population active, c'est à La Chapelle-Montmoreau et Saint-Pancrace que la part des actifs agricoles est la plus importante (ils représentent respectivement 20,6% et 17% des actifs).



- La population des chefs d'exploitation a globalement tendance à rajeunir à mesure que le nombre d'exploitants diminue.





### 3.2.2 Activités non agricoles

Si les pôles d'emplois pour les habitants du groupement restent Périgueux, Nontron et Thiviers, le canton de Champagnac-en-Perigord figure parmi les pôles industriels de Dordogne :

- Il s'agit essentiellement d'un pôle alimentaire qui s'articule autour des usines de Champagnac-de-Belair (LU), et Condat-sur-Trincou (Martine spécialités).
- On retrouve également des fabriques liées au bois : l'usine de fabrication de palettes à LA CHAPELLE-FAUCHER, celle de Quinsac.
- Une usine de pantoufles est implantée à Villars.
- Plusieurs scieries sont implantées sur le territoire, surtout au nord à la limite avec le territoire nontronnais : 2 à Quinsac, 1 à la Chapelle-Montmoreau, 1 à Cantillac.
- Une activité artisanale assez importante avec l'implantation d'artisans et de petites entreprises artisanales liées au bâtiment : menuisiers, maçons, plâtriers, etc. et des entreprises de travaux publics à Villars.

Les services, commerces et professions médicales du canton sont implantés essentiellement à Champagnac-de-Belair et Villars, même s'il y en a aussi ponctuellement sur d'autres communes.

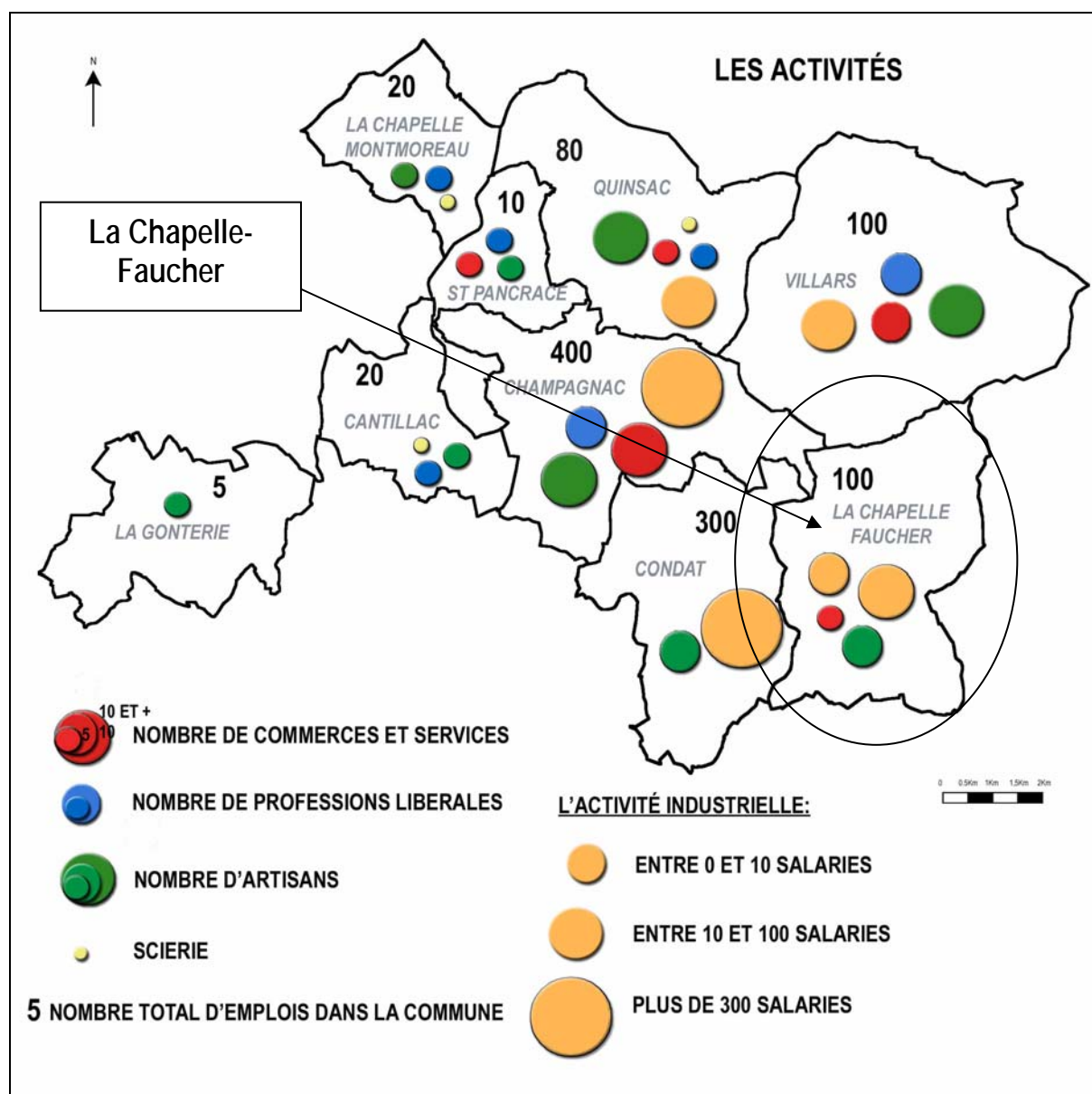
La proximité de Nontron, Thiviers et Brantôme explique que le pôle de commerces et services se soit peu développé sur le territoire.

Globalement enfin, les communes disposent de plus en plus d'équipements touristiques qui renforcent la spécificité de « tourisme rural » de ce territoire. Si les communes s'accordent à dire qu'elles bénéficient assez peu des retombées de l'activité touristique (la majeure partie des équipements hôteliers et d'accueil au tourisme étant situé à Brantôme), on recense néanmoins un certain nombre de gîtes et chambres d'hôtes sur le territoire ainsi qu'un hôtel à Champagnac-de-Belair (et un autre en projet éventuel). De plus l'office du tourisme de Villars est désormais intercommunal.

**La part moyenne des activités présentes sur les communes** - Si l'agriculture reste l'activité majeure du territoire des 9 communes, à l'image du Périgord Central et du département de la Dordogne, le territoire du groupement connaît toutefois une diversification des activités : cette tendance se constate à travers, notamment, un tissu d'entreprises, de petits commerces et d'artisanat, donnant à certaines communes un statut de quasi « pôle » au sein du groupement.

Ainsi les communes de Champagnac-de-Belair et de Villars paraissent bien développées en ce sens ; l'activité industrielle, importante sur ces deux communes, offrant de nombreux emplois.

Enfin, même au regard de l'activité touristique qui est un enjeu majeur du territoire, la restauration et l'hôtellerie sont des spécificités peu développées.



A l'échelle de LA CHAPELLE-FAUCHER, la polyculture – élevage est le mode d'exploitation agricole dominant, même si le déclin de l'agriculture, en terme d'exploitants agricoles, touche les communes (11 exploitations professionnelles en 2000 contre 14 en 1988).

Aujourd'hui, la commune compte 9 exploitations agricoles situées aux lieux dits suivants :

- Bois du Juge,
- Sizardie,
- Las Font,
- Les Nègreries,
- Petit Jumilhac,
- Faureille,
- Chatelard,
- Candal,
- Merle.

Les autres activités sont diversifiées. La commune accueille :

- Un bar –restaurant,
- Une fabrique de palettes - palox dans le bourg qui emploie 70 personnes,
- Une fabrique de palettes (Etablissement Laforest) avec 7 employés,
- Une entreprise de plâtrerie peinture qui compte 8 employés,
- Une entreprise de pompes funèbres,
- Des artisans : 2 plâtriers, 1 maçon, 1 pépiniériste.
- Mais aucune profession libérale,

Enfin, l'accueil touristique s'organise autour de :

- 2 chambres d'hôtes : à « Tiers Château » et à « Saint George ».
- Des chemins de randonnée traversent la commune, attirant du monde tous les week-ends. Le canton dans son ensemble compte 90 km de chemins de randonnée, dont 20 à la Chapelle-Faucher.

La commune note un peu de passage touristique du fait de la proximité de Villars et Brantôme, mais il reste limité. Il convient de noter qu'une partie de l'activité agricole est liée au tourisme. Ainsi, la champignonnière de *Rochevideau* organise des visites. Mais c'est surtout par le biais des chemins de randonnée que la commune entend développer son activité touristique.

Les pôles d'emplois pour les actifs habitant LA CHAPELLE-FAUCHER sont : la commune elle-même, Champagnac-de-Belair, Condat-Sur-Trincou, Thiviers et Périgueux.

### **3.3 Les logements**

#### **3.3.1 Evolution des logements à l'échelle intercommunale**

**La tendance générale** - Le groupement des 9 communes connaît une évolution du parc des logements entre 1999 et 2007.

D'une part, le nombre total de logements a augmenté en 9 ans (+ 172), tendance qui ne suit pas la baisse de la population (3054 hab. en 1999 et 3030 hab. en 2007).

D'autre part, on assiste à une évolution du parc suivant les communes:

- augmentation du nombre de logements en général (sauf pour la commune de QUINSAC) et de résidences principales pour toutes les communes,
- et une augmentation moins uniforme sur les communes des résidences secondaires, sauf pour les communes de Villars (-5) et de La Gonterie-Boulouneix (-3).

Enfin, on note une augmentation du nombre de logements vacants sur le canton (+13) sauf pour les communes de Cantillac (-1), La Gonterie (-5), Quinsac (-6).

**Age des logements** - 55% des logements du canton datent d'avant 1949, ce qui témoignent de l'ancienneté du parc de logements. Toutefois, des disparités apparaissent entre les communes :

- La Chapelle-Montmoreau se distingue des autres communes avec 85% du parc datant d'avant 1949 ;
- Plus de la moitié des logements date d'avant 1949 dans les communes de Cantillac, Champagnac-de-Belair, LA CHAPELLE-FAUCHER, Saint-Pancrace et Villars ;
- Quinsac et La Gonterie-Boulouneix ont un pourcentage de logements datant d'avant 1949 inférieur à 50%.



**Typologie des logements** - La maison individuelle domine, comme en milieu rural à 96,5% le territoire intercommunal en 2007, avec un seul à 99% pour la commune de Cantillac et de 97,8% pour la commune de Condat-sur-Trincou.

**Statut d'occupation des logements** - Selon la tendance en milieu rural, la proportion de propriétaires est nettement majoritaire (supérieure à 70% sur l'ensemble des communes). Cependant, le nombre de locataires est en augmentation, localisé surtout dans les communes au nombre d'habitants le plus important du groupement (Champagnac-de-Belair, LA CHAPELLE-FAUCHER, Quinsac et Villars).

**Rythme de la construction** (*Source : relevés des permis et certificats d'urbanisme communaux*) – La tendance générale sur les 5 dernières années montre que le nombre de PC déposés mais surtout de CU s'accroît : il traduit un engouement pour le Périgord Central, terre d'accueil des résidences secondaires.

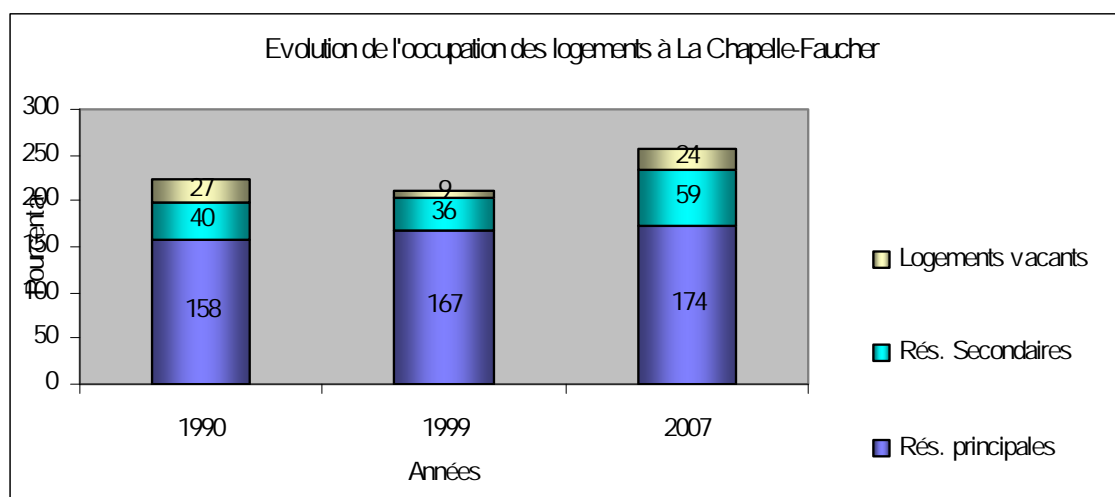
**Typologie des Permis de Construire accordés** - (concerne les communes dont on possède les données).

Les constructions neuves : le rythme de construction neuve est très faible pour les 3 communes du nord (Quinsac, Villars et la Chapelle-Montmoreau) : moins de 1 construction neuve par an, même si la tendance est à la hausse pour la Chapelle-Montmoreau ces 5 dernières années. Le rythme élevé de constructions neuves à Champagnac-de-Belair se démarque des autres communes sur ce plan-là (lié aussi aux opérations d'ensemble qu'elle a connu et à sa taille et son importance par rapport aux autres communes). Et enfin, le rythme est assez important à La Gonterie-Boulouneix (mais en baisse sur les 5 dernières années) et de plus en plus fort à Saint-Pancrace.

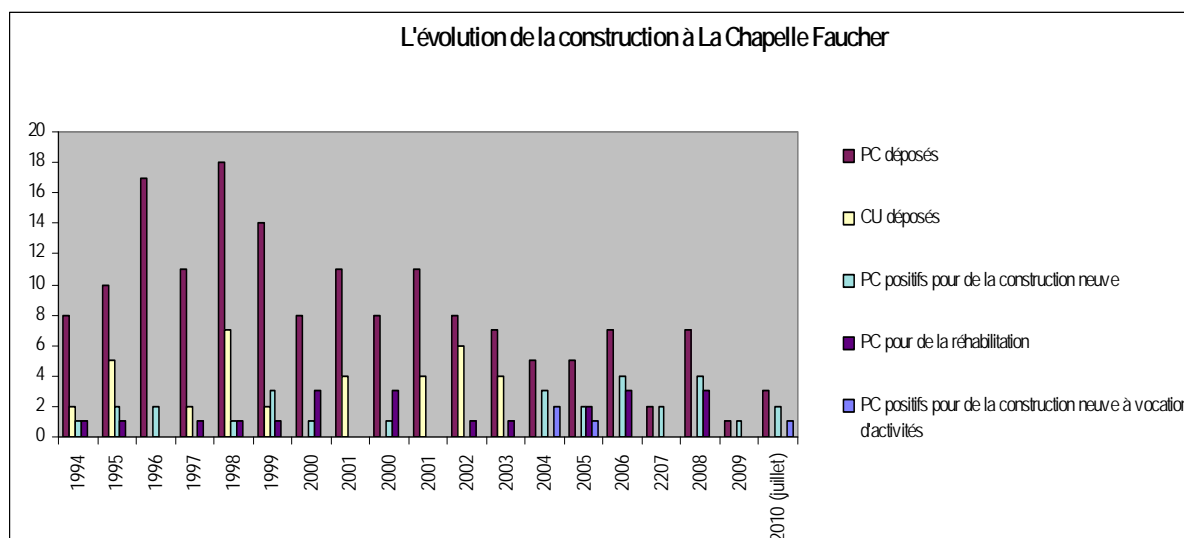
Les réhabilitations : le rythme de réhabilitation est élevé à La Gonterie-Boulouneix, Villars et Quinsac et le rythme est moyen à Champagnac-de-Belair. En revanche, le rythme est quasi nul ailleurs.

### 3.3.2 A l'échelle de la Chapelle-Faucher

La commune compte 257 logements en 2007, dont 174 résidences principales et 59 résidences secondaires. Le nombre de logements vacants est de 24. La commune compte 45 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation d'environ 21%.



Le nombre de permis de construire pour la réhabilitation a été de 1 entre 1993 et 2003 et il restait un potentiel d'une dizaine de logements pour réhabilitation. Depuis 2003, le nombre de permis de construire positifs déposés se stabilise avec une moyenne de 4 par an. La pression foncière est peu élevée à LA CHAPELLE-FAUCHER.



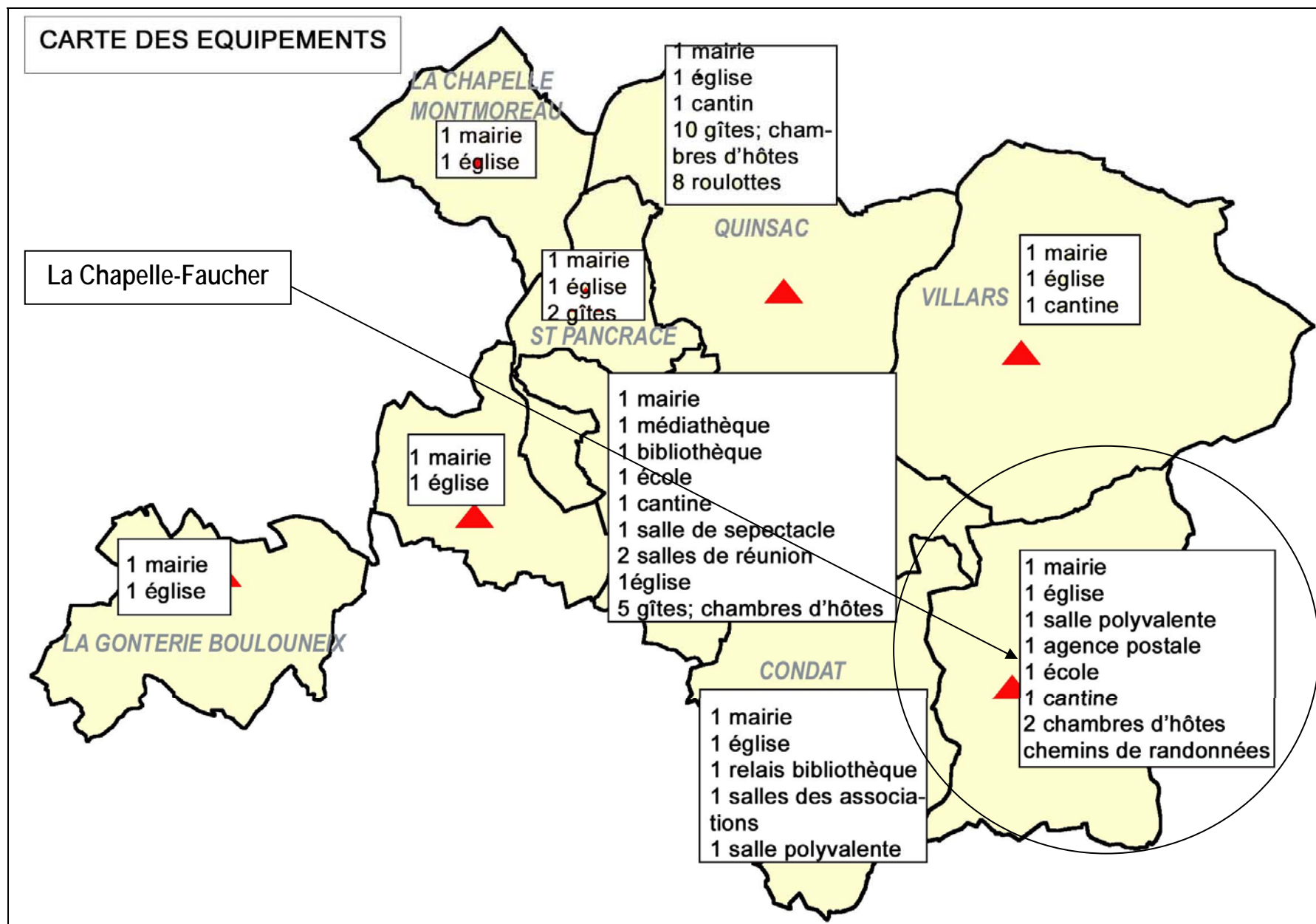
La commune dispose de nombreux logements vacants avec la possibilité de réhabilitations.

### 3.4 Equipements, services et réseaux offerts aux habitants

#### 3.4.1 A l'échelle intercommunale

Il apparaît que la commune de Champagnac-de-Belair accueille la majorité des services du canton du fait de sa position géographique centrale et au carrefour des axes routiers du canton mais également car elle est le chef-lieu du canton. La commune de LA CHAPELLE-FAUCHER est également bien desservie ainsi que celles de Condat-sur-Trincou et de Quinsac (essentiellement en matière d'équipements d'accueil touristique).

→ cf. carte suivante



### **3.4.2 Les services publics et équipements à l'échelle communale de LA CHAPELLE-FAUCHER**

**Les équipements communaux** sont les suivants:

- une Mairie,
- une salle polyvalente,
- une salle des associations,
- un terrain de sport à Pierre Brune,
- une agence postale,
- une école et une cantine scolaire. Elle compte 20 élèves en maternelle. La commune est en Regroupement Pédagogique Scolaire (RPI) avec Saint Front d'Alemps et Saint Pierre de Côte. Pour le collège, les enfants vont à Brantôme ou à Thiviers, et pour le lycée ils vont à Périgueux et à Nontron.
- un système de ramassage scolaire existe au niveau du RPI.

Il n'existe pas d'équipement culturel.

**Les associations communales** sont au nombre de quinze. De plus, plusieurs manifestations culturelles ont lieu chaque année.

**Le transport** - La ligne de bus « Transpérigord » Périgueux-Angoulême (ligne 1A) ne dessert pas directement LA CHAPELLE-FAUCHER mais passe par Brantôme.

La ligne SNCF Périgueux-Limoges ne dessert pas directement LA CHAPELLE-FAUCHER mais passe par Thiviers. La gare TGV est à Angoulême et l'autre gare la plus proche est à Thiviers.

#### **Les réseaux**

**Adduction d'eau potable** - La commune est desservie par un réseau d'eau potable en suffisance pour les habitations existantes. Cependant, il devra faire l'objet de renforcements au hameau de *Bas Faureille* en vue du développement de l'habitat.

La compétence de la gestion du réseau d'eau potable est assurée par la SOGEDO de Brantôme. L'alimentation se fait à partir de :

- la source de « Las Fons », située au centre de la commune. Son débit est de 60 m<sup>3</sup> / h
- le captage de « La Raze », à Saint-Pierre-de-Côle avec un débit de 130 m<sup>3</sup> / h

**Défense incendie** - Il existe sur le territoire de LA CHAPELLE FAUCHER 4 points d'eau recensés :

- 4 poteaux incendie : 1 au Bourg, 1 à *La Croix*, 1 à *La Croix de la Garenne*, et 1 à *La Sizardie*.

Il existe 2 secteurs qui présentent une défense incendie insuffisante (ou inexistante) : *Tierchateau* et *Puymartin*.

**Réseau électrique** - Le réseau électrique est exploité par EDF. Le Syndicat départemental des énergies de la Dordogne organise la distribution publique d'électricité. La gestion du réseau de desserte est de la compétence du syndicat intercommunal d'électrification de Bourdeilles. La desserte est assurée sur l'ensemble des secteurs bâtis.

**Déchets et ordures ménagères** - La Collecte et le traitement des déchets sont assurés par le SIVOM de Champagnac-de-Belair (Syndicat Intercommunale à Vocation Multiple) qui a son centre de transfert à Saint-Front sur Brantôme avec une déchetterie et qui adhère au SMD3 (Syndicat Départemental des Déchets de la Dordogne). La collecte des déchets est effectuée par poubelle individuelle, bac roulant individuel, par bac roulant de regroupement et bac collecte en sac. Tous ces moyens de collecte sont répartis sur l'ensemble du territoire communal. Le ramassage se fait le Jeudi.

L'élimination des déchets se fait à la décharge de Milhac d'Auberoche et à la déchetterie de Brantôme.



**Assainissement** - L'étude de schéma communal d'assainissement a été réalisée en 1997. Il existe un système d'assainissement collectif sur la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER, avec une station d'épuration au lieu-dit *Le Puy*. Il est centré sur le bourg, *Candale*, *Saint Roch* et *Le Chatelard*. L'assainissement non collectif est de mise sur le reste du territoire communal. La compétence de la gestion du réseau d'assainissement collectif est assurée par la SOGEDO de Brantôme.

→ *La carte de justification du zonage reprend pour chaque secteur, les différents réseaux et contraintes. Ces réseaux, transmis par les services gestionnaires, sont indiqués, sur les cartes jointes, à titre informatif.*

## Synthèse

En matière d'équipements, la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER propose surtout des équipements publics orientés vers le tourisme tout en préservant un panel de services essentiels (Mairie, Poste, églises, salle des fêtes). La proximité de Brantôme, Thiviers et Nontron, favorise les démarches administratives et les équipements pour l'ensemble des communes rurales des communautés de communes de Champagnac-en-Périgord.

D'un point de vue touristique, la commune bénéficie de la richesse patrimoniale qui qualifie son territoire. Au-delà du potentiel touristique lié à un patrimoine historique et naturel riche et un environnement de qualité, la commune a développé l'accueil touristique par la création de chambres d'hôtes et de gîtes (très souvent d'initiatives privées).

## 4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUE

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

### 4.1 Synthèse du diagnostic

**Analyse à l'échelle intercommunale** - Le territoire intercommunal est proche de la ligne de faille (qui suit la droite Nontron, Saint Pardoux, Thiviers, Excideuil, Hautefort), séparant le Périgord sédimentaire aux terres calcaires (celui qui nous concerne) du Périgord cristallin annonçant le Limousin. Le territoire est relativement vallonné, avec des hameaux souvent bâtis en hauteurs sur des collines ou des falaises (comme le bourg de Condat). **Ce découpage du relief permet de bénéficier de très beaux points de vue** depuis les hauteurs du plateau. La présence des cours d'eau et les aménagements dont la Dronne a fait l'objet par endroits, donnent un charme particulier au territoire.

**Les espaces ouverts sont concentrés au niveau des vallées et autour des hameaux principaux.** Ce sont des espaces principalement voués à l'urbanisation et à l'agriculture : cultures céréalières (maïs notamment), et pâtures qui marquent l'importance de l'élevage ovin et bovin sur le territoire. La terre est également marquée par l'exploitation du bois, la forêt couvrant la majeure partie du territoire. Elle gagne progressivement du terrain sur l'agriculture, notamment la vigne qui a quasiment disparu aujourd'hui. Le chêne et le châtaigner sont les essences originelles du territoire, même si aujourd'hui la sylviculture a amené différentes essences de pins.

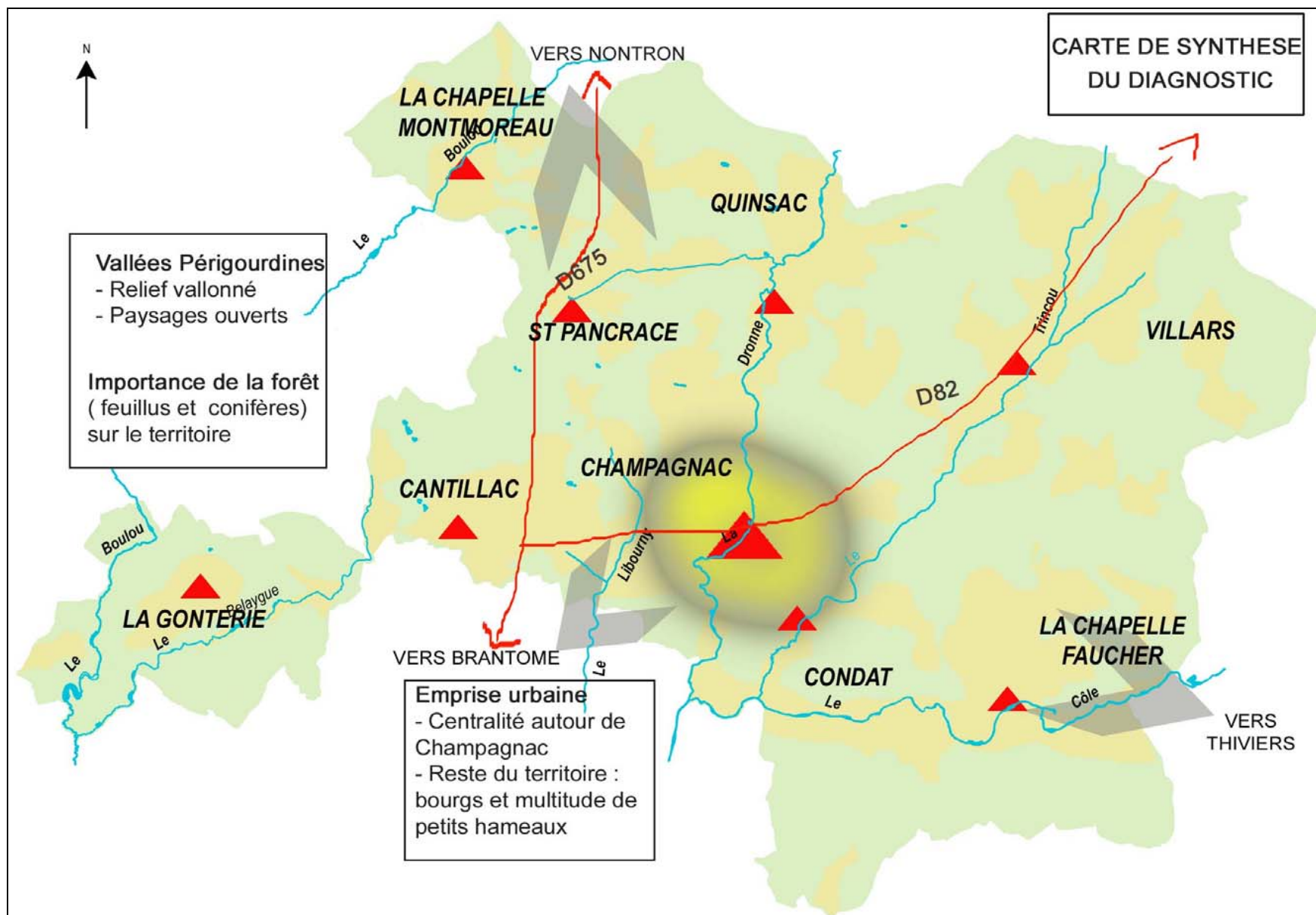
**La présence de l'eau a permis une installation très ancienne qui remonte à la préhistoire.** Les grottes de Villars en sont l'un des témoins les mieux conservés. En effet, les vallées facilitaient les déplacements humains. Aussi, le territoire recèle-t-il des témoins de quasiment toutes les époques : protohistoire à Villars, celte et gallo-romaine à Condat par exemple...

L'église et la christianisation ont particulièrement marqué ce secteur au même titre que le reste du Périgord. La quasi-totalité des communes de Dordogne, et a fortiori de la CDC, possède une église comportant des éléments antérieurs au XIV<sup>ème</sup> siècle.

**L'habitat se caractérise par une multitude de petits hameaux** dispersés sur le territoire, qui ont conservé un caractère agricole pour la majeure partie d'entre eux. **Les secteurs boisés encore très présents** viennent limiter les espaces susceptibles d'être urbanisés. Le développement plus structuré de l'habitat s'est opéré au sein des bourgs et des hameaux principaux parfois desservis par un réseau de voies internes. L'habitat s'est souvent développé sur des collines, le relief permettant de bénéficier de larges points de vue, mais apparaissant aussi comme un frein aux extensions des hameaux ; ou le long des voies principales. La présence de sources d'eau explique aussi souvent les lieux d'implantation des hameaux. Le territoire intercommunal compte une voie à grande circulation : la D 939 (la D 675 ayant été récemment déclassée), complétée par un réseau de voies départementales desservant la majeure partie du territoire, le reste des hameaux étant desservi par des voies communales.

**Enjeux à l'échelle intercommunale** – Il semble important que le rythme croissant des logements se calque sur le rythme démographique afin d'éviter l'augmentation des logements inoccupés. Il est également nécessaire de penser au renouvellement des générations afin de pallier le « départ à la retraite » des nombreux employés des sociétés importantes présentes sur le territoire intercommunal. De même, les espaces boisés et agricoles doivent être préservés d'une potentielle pression foncière.

→ cf. carte suivante



**Analyse à l'échelle communale** – La commune de LA CHAPELLE-FAUCHER possède un espace boisé dominant (couverture forestière essentiellement localisée au nord-est/est et au sud de la commune) où le relief est marqué. Les hameaux nichés dans les clairières confèrent une qualité paysagère intéressante. Elle est un pôle touristique excentrée à l'échelle de la Communauté de Communes ou du canton et sa progression démographique est déficitaire depuis 1982. La commune est occupée par quelques hameaux plus ou moins denses (souvent des anciennes fermes). Le rythme de la construction entre 1997 et 2010 est d'environ 9 constructions par an.

**Enjeux à l'échelle communale** – La priorité est le développement et la réhabilitation des logements vacants du bourg. Pour ce faire, il serait intéressant de passer à un rythme de construction d'environ 25 constructions neuves d'ici 10 ans (donc en moyenne 2,5 logements neufs par an ce qui est inférieur au rythme actuel et donc envisageable). Actuellement, le rythme de la construction entre 2005 et 2010 est d'environ 4 constructions par an (rythme décroissant depuis 1997). Les projets à venir pourraient être d'ordre économique-touristique (réalisation d'un hôtel, gîtes...)

**→ cf. carte suivante**



LEGENDE

*Espaces urbanisés*

Pôle urbain principal regroupant les services et les équipements

Tendance à l'urbanisation en linéaire

Hameaux anciens d'origine agricole

Secteurs d'activités artisanales ou industrielles

*Espaces ruraux*

Principales masses boisées

Espaces ouverts agricoles marqués par une certaine déprise

Vallées alluviales agricoles inondables en partie

Points de vue principaux

Éléments de patrimoine



## 4.2 Prévisions démographiques et socio-économiques

### En matière de développement démographique

**A l'échelle intercommunale** – L'augmentation globale de la population sur la période 1999-2007 est liée à un solde migratoire très positif pour certaines communes (Champagnac-de-Belair, Condat-sur-Trincou et Saint-Pancrace) et à un solde naturel positif pour d'autres (La Gonterie-Boulouneix, Condat-sur-Trincou et Saint-Pancrace). Néanmoins, la population demeure vieillissante avec un indice de jeunesse inférieur à 1. La taille des ménages sur la période 1982-2007 connaît une courbe descendante pour l'ensemble des communes excepté pour Condat-sur-Trincou qui la stabilise autour de 2,6 et pour Saint-Pancrace qui la voit s'accroître (de 2,6 à 2,7).

**A l'échelle communale** – La commune de LA CHAPELLE-FAUCHER connaît une évolution démographique globalement négative depuis 1968 ; en lien essentiellement avec un solde naturel toujours déficitaire et un son solde migratoire qui a du mal à décoller. Du fait de cette évolution démographique négative, il est donc souhaitable d'encourager un développement sur la base des objectifs communaux et intercommunaux amorcés depuis quelques années.

### En matière de développement économique

**A l'échelle intercommunale** – L'intercommunalité de Champagnac-de-Belair figure parmi les pôles industriels de Dordogne. Il s'agit essentiellement d'un pôle alimentaire qui s'articule autour des usines des communes de Champagnac-de-Belair (LU) et de Condat-sur-Trincou (Martine spécialités). On retrouve également des fabriques liées au bois : l'usine de fabrication de palettes à LA CHAPELLE-FAUCHER, celle de Quinsac. Plusieurs scieries sont enfin implantées sur le territoire, surtout au Nord à la limite avec le territoire nontronnais : 2 à Quinsac, 1 à la Chapelle Montmoreau, 1 à Cantillac. Il existe également une usine de pantoufles à Villars.

Une activité artisanale assez importante est implantée avec des entreprises liées au bâtiment et travaux publics : menuisiers, maçons, plâtriers, etc.

Les services, commerces et professions médicales de la Communauté de communes sont implantés essentiellement à Champagnac-de-Belair et Villars.

La proximité de Nontron, Thiviers et Brantôme explique que le pôle de commerces et services se soit peu développé sur le territoire.

En matière d'économie touristique, on recense sur le territoire deux sites de très grande notoriété : les grottes de Villars et le château de Puyguilhem, auxquels il faut ajouter l'importance de la ville de Brantôme comme pôle touristique à proximité. Si les communes s'accordent à dire qu'elles bénéficient assez peu des retombées de l'activité touristique de ces pôles (la majeure partie des équipements hôteliers et d'accueil au tourisme se trouvant à Brantôme), on recense néanmoins un hôtel à Champagnac-de-Belair (et un autre en projet éventuel), un certain nombre de gîtes et de chambres d'hôtes sur le territoire. De plus, l'office du tourisme de Villars est désormais intercommunal. En revanche, 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 (ou en passe de l'être) au PDIPR. 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.

**A l'échelle communale** – L'importante usine de palettes, l'agriculture ainsi que l'offre en matière de tourisme sur la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER participent à son développement économique. La commune compte sur son territoire différentes zones Ua dont une (*Les Rebières*) encore dépourvue d'entreprises sur lesquelles elle pourra s'appuyer dans un but futur de développement économique.

## 2<sup>EME</sup> 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 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 2007, a globalement permis un développement urbain souhaité par la collectivité lié à un développement de certains secteurs résidentiels et à la préservation du cadre de vie, des espaces agricoles et forestiers.

#### 1.1 *Les orientations et les objectifs initiaux*

Prenant en compte les contraintes, les risques et les réseaux desservant le territoire communal, la commune a établi un projet de développement de son territoire basé sur les orientations suivantes :

- un scénario basé sur 25 nouveaux logements sur 10 ans,
- la qualification des espaces bâtis et structuration de l'urbanisation nouvelle,
- la présentation d'une offre de nature à faciliter les projets et poursuivre l'amélioration de l'habitat,
- la densification et la structuration du Bourg et des hameaux principaux Puymartin, Les Nègreries, Grandes Vignes, Merles et Pierre Brune,
- la préservation du capital agro-forestier et la prise en compte des paysages et des points de vue remarquables.

Au final, les objectifs sur 10 ans (jusqu'en 2015) étaient les suivants :

- une augmentation de la population de 61 habitants (passer de 379 habitants en 2004 à 440 en 2015),
- une superficie à dégager de 10 ha, soit 0,5% de son territoire (25 nouveaux logements x 2000 m<sup>2</sup> x 2 (coefficient lié aux aménagements communs des opérations, lié à la rétention foncière et lié aux zones à vocation « mixte »).

#### 1.2 *Le projet retenu et les espaces dégagés*

La première Carte Communale de la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER a permis d'établir un zonage localisant une extension de l'urbanisation essentiellement au niveau du bourg et des hameaux principaux (*Puymartin, Les Nègreries, Grandes Vignes, Merles et Pierre Brune*) et déterminant la zone destinée à la pratique agricole et forestière, 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 U<sup>5</sup>** - La zone constructible U s'étendait sur une superficie de 51,3 ha, soit 2,6% du territoire communal. L'ensemble des zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette Carte Communale représentait une superficie disponible de 16,6 ha, soit 0,9% du territoire communal.

La zone U a surtout fonctionné au niveau des lieux-dits *Chapiteau, Nègreries, Combe Epine* et dans le bourg avec l'apparition de constructions nouvelles. Les autres secteurs *Pierre-Brune, Tierchateau* et *La Rolphie*, n'ont pas évolué.

**La zone Ua** - La zone constructible Ua (à vocation d'activités économiques) s'étendait sur une superficie de 12 ha, soit 0,6% du territoire communal. L'ensemble des zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette Carte Communale représentait 6,9 ha, soit 0,4% du territoire communal.

---

<sup>5</sup> Art. R124-3 du Code de l'Urbanisme.

La zone Ua n'a pas évolué.

**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. 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'étendait sur 1861,7 ha qui représentent 96,7% du territoire communal.

La zone N n'a pas évolué du fait de ses contraintes, de ses risques et de sa réglementation.

## 2. ORIENTATIONS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Les motifs principaux qui ont conduit à la mise en révision de la Carte Communale sont :

- le souhait de réaliser 4 lots sur le lieu-dit *Chapiteau*, avec remaniement de la zone U de départ,
- le souhait de concevoir un projet touristique,
- la volonté d'effectuer un repérage agricole exhaustif.

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 le suivant : **protéger le milieu naturel par le biais :**

\*d'un repérage approprié des terrains à vocation agricole ainsi que des zones humides ou boisées ;

\*d'une protection des sites et des paysages sensibles, points de vue, patrimoine bâti classé, petit patrimoine lié aux hameaux anciens ;

\*d'une limitation forte de l'urbanisation linéaire et de l'urbanisation en mitage.

Il s'agit de :

- **respecter les contraintes et les risques s'appliquant au territoire** : zones boisées, servitudes d'utilité publiques, zones inondables, reculs des constructions aux abords de la RD3;
- **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 ;
- **maintenir ou renforcer le potentiel urbanisable permettant d'atteindre à 10 ans + 110 habitants**, en prenant pour base (ré-évaluation depuis le scénario de la 1<sup>ère</sup> carte communale) :

→ 377 habitants en 2007

→ **OBJECTIF d'ici à 10 ans : 110 habitants supplémentaires, avec environ 2,2 personnes par ménage, soit un « besoin » de 50 logements nouveaux pour atteindre cet objectif**

→ 2000 m<sup>2</sup> consommés en moyenne par terrain

**\*superficie à dégager, majoritairement à vocation d'habitat nouveau à créer :  $50 \times 2000 = 10\,000\text{ m}^2$  soit 10 ha**

→ Application d'un coefficient de régulation de 2 (rétention foncière, jardins ou aménagements communs aux opérations pris en compte dans les calculs) → **20 ha environ à dégager**

Dans ce contexte la commune a établi un projet de développement de son territoire basé sur les orientations suivantes :

- accueillir de nouvelles populations notamment par la création d'un lotissement communal au lieu-dit *Chapiteau*,



- une activité touristique plus importante par la mise en œuvre d'un projet touristique.

### 3. DESCRIPTION DU ZONAGE

#### 3.1 Définition des zones

Les objectifs d'aménagement de la commune de LA CHAPELLE-FAUCHER, ont permis d'établir une proposition de zonage qui localise des zones d'urbanisation, pour l'essentiel au sein du bourg et des hameaux principaux (*Puymartin, Les Nègreries, Faureille, Grandes Vignes, Merle et Pierre Brune*), ainsi que les zones à vocation d'activité et détermine la zone destinée à la pratique agricole ainsi qu'à la protection de terrain du fait de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels ou de l'existence de risques (inondabilité).

Le zonage est composé en trois types de secteurs:

<b>ZONE U<sup>6</sup></b> dite constructible	« Secteur où les constructions sont autorisées ».
<b>ZONE Ua</b> dite constructible pour les activités	« Secteur réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ».
<b>ZONE N</b> 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

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

- Zone U : 49,6 ha de superficies en zone U dont 17,1 ha de superficies libres à la construction.
- Zone UA : 12 ha, dont 6,9 ha de superficies libres à la construction.

→ Soit 3,35 % du territoire communal qui totalise 1925 ha.

La zone non constructible N est localisée au niveau des zones boisées, des zones humides et de la zone inondable, ainsi que des zones agricoles de la commune.

Elle correspond également aux zones où le bâti existant ne peut être réhabilité, la construction neuve étant alors interdite. 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 1863,4 ha environ, qui représentent 96,65% du territoire communal.

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

→ cf. tableau suivant

<sup>6</sup> Art. R124-3 du Code de l'Urbanisme.

Lieudit	Surface des zones en ha - Carte Communale en 2008	Evolution de la surface des zones constructibles 2008-2010 (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
LE BOURG	15,8	-1,8	14,0	0,76%	2,7	15,69%
LE CIMETIERE	0,5	0,0	0,5	0,03%	0,1	0,74%
TIERCHATEAU	2,4	0,0	2,4	0,13%	0,9	5,53%
LA ROLPHIE SUD	1,9	-0,6	1,3	0,07%	0,2	1,07%
PUYMARTIN SUD	2,9	0,0	2,9	0,16%	1,1	6,60%
PUYMARTIN NORD	3,2	0,0	3,2	0,17%	1,3	7,78%
LES NEGRERIES	3,0	0,0	3,0	0,16%	1,7	9,82%
BAS - FAUREILLE NORD	1,4	-1,4	-	-	-	-
BAS - FAUREILLE SUD	0,0	0,4	0,4	0,02%	0,2	0,99%
PUYFAYOL	1,0	0,0	1,0	0,06%	0,4	2,55%
FAUREILLE	0,8	3,7	4,5	0,24%	1,8	10,57%
ROCHEVIDEAU	2,0	0,0	2,0	0,11%	0,7	3,82%
PIERRE BRUNE SUD	2,2	-0,3	1,9	0,10%	0,9	5,49%
LA SIZARDIE	1,2	-1,2	0,0	0,00%	0,0	0,00%
CHAPITEAU	2,7	0,1	2,8	0,15%	1,6	9,59%
GRANDES VIGNES	3,8	-1,6	2,2	0,12%	0,8	4,86%
MERLE	5,0	0,4	5,4	0,29%	1,7	10,11%
MERLE SUD	0,6	-0,6	-	-	-	-
LAMOTE	0,0	2,1	2,1	0,11%	0,8	4,79%
<b>Sous Total</b>	<b>50,5</b>	<b>-0,7</b>	<b>49,6</b>	<b>2,70%</b>	<b>17,1</b>	<b>100,00%</b>

UA - SAINT - ROCH	6,1	0,0	6,1	0,33%	2,2	31,59%
UA - CROIX DE LA GARENNE	1,2	0,0	1,2	0,06%	0,0	0,00%
UA - LES REBIERES	4,7	0,0	4,7	0,26%	4,7	68,41%
<b>Sous Total</b>	<b>12,0</b>	<b>0,0</b>	<b>12,0</b>	<b>0,65%</b>	<b>6,9</b>	<b>100,00%</b>

Superficie de la commune : 1 925 hectares

### 3.3 Justification des zones

#### 3.3.1 Les zones maintenues

##### Tierchateau

La zone U reconnaît un hameau existant, divers projets dont des rénovations/réhabilitations ayant été réalisées ou étant encore en cours. Les réseaux sont présents, en dehors de l'absence de défense incendie et d'une aptitude des sols à l'assainissement autonome peu favorable. La zone est maintenue en l'état par la collectivité.

##### Puyfayol

La reconnaissance d'une zone résidentielle reste mesurée et le développement est limité au maximum en raison de la qualité des paysages, des problèmes de réseaux qui s'y posent, et de la vue panoramique qu'offre cet endroit en limite avec la commune de Condat-sur-Trincou. Une extension très limitée a déjà été accordée au niveau du bâti déjà existant. La zone U est maintenue en l'état par la collectivité, 2 permis étant en cours.

## Les Nègreries

Ce secteur est situé sur une colline et une rupture de pente limite l'extension urbaine vers l'Ouest. Le réseau d'eau potable est en capacité et peut permettre encore quelques extensions. La volonté est de reconnaître le développement urbain de ce secteur résidentiel. Le sud est préservé de manière à respecter une distance de l'élevage. La zone U est maintenue en l'état par la collectivité.

## Puymartin

Le lien a déjà été réalisé entre les deux parties du hameau au nord. Au sud, le hameau est légèrement étendu autour de l'existant. Une rupture de pente limite l'extension vers l'Ouest. Par ailleurs, les terrains situés en face du prieuré sont maintenus en zone naturelle, afin de préserver le caractère du site.

Des projets sont en cours. Le réseau d'eau est suffisant et pourra permettre des constructions supplémentaires éventuelles ; toutefois la défense incendie est absente. La zone U est donc maintenue en l'état par la collectivité.

## Laurendie

Le hameau est reconnu autour de l'existant. Les terrains situés en face du prieuré sont maintenus en zone naturelle, afin de préserver le caractère du site et une rupture avec Puymartin. La collectivité a indiqué que le réseau d'eau est suffisant et pourra permettre des constructions supplémentaires éventuelles ; toutefois la défense incendie est absente. La zone U est donc maintenue en l'état par la collectivité.

## Rochevideau

Ce hameau est contraint par son relief et sa capacité des sols problématique à l'assainissement autonome, mais constitue un pôle d'habitat existant à reconnaître. La zone est maintenue en l'état par la collectivité.

## Zones d'activités *Saint-Roch, Croix de la Garenne et Les Rebières*

La communauté de communes a pour objectif de « terminer » celle créée à Champagnac-de-Belair avant de libérer cette réserve foncière que l'on laisse classée en zone Ua. Ces secteurs sont maintenus en l'état.

### 3.3.2 Les zones reconfigurées

#### Lamotte

Une zone U est créée afin de répondre au souhait de développement mesuré de ce secteur de la part de la municipalité. La collectivité indique que les réseaux sont en capacité. Il s'agit de reconnaître un secteur résidentiel de la commune tout en prenant en compte les espaces agricoles et ruraux, notamment sur les parcelles sud-ouest du hameau, et au nord (élevage de volailles). Enfin, les parcelles plus à l'Est sont concernées par un plan d'épandage.

#### Faureille et Bas Faureille

Il s'agit de reconnaître un hameau comme un pôle d'habitat important de la commune. La collectivité indique que les réseaux sont en capacité. La zone U est agrandie afin de retrouver la délimitation du hameau existant, sachant qu'il n'y a plus d'activité agricole au centre du village. Seule la sortie sur la RD est gérée par une configuration restreinte de la partie constructible de la parcelle A911 à l'ouest du site. Un projet de développement touristique est à l'étude sur ce secteur.

Une partie de la zone de Bas-Faureille a été incluse suite à l'enquête publique permettant de densifier l'urbanisation existante par intégration d'un terrain en « dent creuse ».

#### Chapiteau

Il s'agit de reconnaître un secteur résidentiel de la commune tout en prenant en compte les espaces agricoles et ruraux. Un projet de lotissement soutenu par la municipalité est intégré au sud-est en zone U de manière mesurée (4 lots), tout en réduisant la zone U au nord (1710) au regard de l'activité agricole présente et des surfaces à « équilibrer ». La collectivité indique que les réseaux sont en capacité. Elle ne

suit pas l'avis défavorable de la CDCEA concernant la parcelle 46 au sud-ouest car cela reste un secteur non exploité.

### **Grandes-Vignes**

Il s'agit de reconnaître un secteur résidentiel de la commune tout en prenant en compte les espaces agricoles et ruraux. Quelques terrains ont déjà été intégrés autour du hameau. La desserte en réseaux y est cependant insuffisante. La zone a donc été réduite au sud et au nord, afin de préserver les espaces agricoles.

### **Pierrebrune**

La zone U initiales a été réduite à l'est au regard de l'absence de réseaux et de sa limite avec le zone inondable qui s'étend sur Pierre-Brune nord.

### **Merle**

Ce secteur résidentiel contemporain est limité au sud par la zone inondable de la Côte et par un élevage ovin au sud-est.

L'extension linéaire du hameau est donc limitée en comblant les « dents creuses ». Le périmètre des 100 mètres de la station d'épuration est à respecter par rapport à la demande d'extension de la zone U à l'est.

La partie boisée sur l'arrière des parcelles 1571 et 1593 est retirée du zonage car elle se situe en zone boisée qu'il est important de protéger dans le cas où elle ferait l'objet d'une demande de défrichement. Il est également important de prendre en compte le périmètre des monuments historiques.

La zone U est réduite au nord-ouest.

### **La Rolphie**

Le développement futur au sud du chemin rural est conditionné par la réouverture du chemin rural central. Cependant, cela ne constitue pas une priorité pour la commune. A la demande des services afin de respecter les espaces agricoles et ruraux, la zone est réduite à l'ouest.

### **Le bourg - est**

L'église et le château sont classés en tant que monuments historiques, ce qui engendre un périmètre de protection. L'extension du bourg est limitée au sud par la zone inondable, à l'est en partie par l'activité agricole, et au nord-ouest par l'usine (fabrique de palettes) qui dispose de terrains pour s'agrandir. La zone N est maintenue au regard de l'espace « tampon » qu'elle joue.

Aussi, les possibilités de développement du bourg sont-elles réduites à l'ouest, au regard de l'absence de desserte suffisante en réseaux, avec la création d'un lotissement communal et à l'est, nord-est en densification du bâti existant.

## **3.3.3 Les zones supprimées**

### **Bas Faureille**

La zone U a été supprimée en fonction de la redéfinition du zonage souhaité initialement plus au nord, sur des parcelles agricoles à protéger, sur avis des services associés à la révision de la carte communale. Des projets de réhabilitation et d'annexes au cœur du hameau restent réalisables en zone N. toute fois une partie a été reversée suite à l'enquête publique en zone U de manière très modérée.

### **La Sizardie**

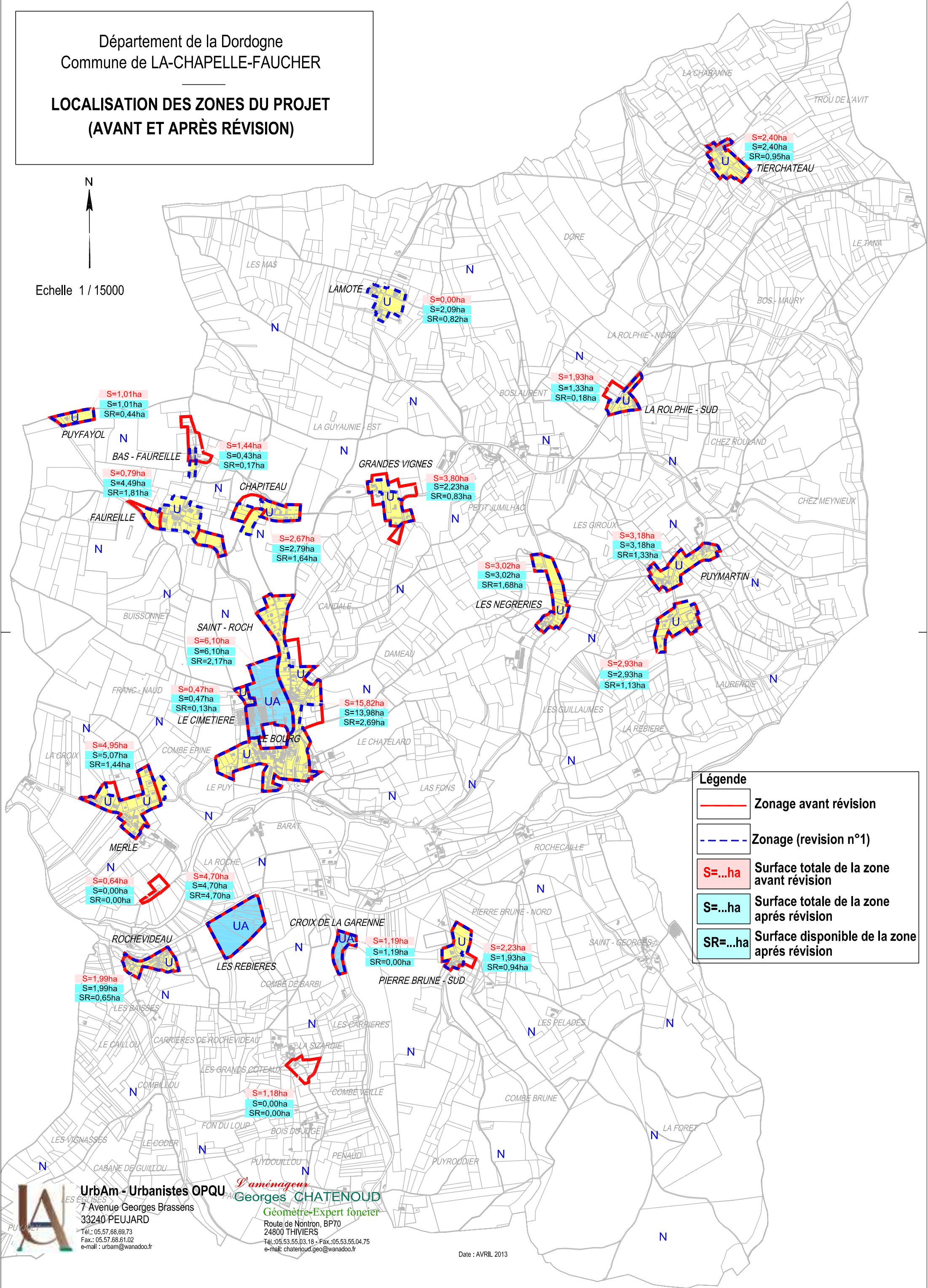
Le hameau est situé sur une colline dont la partie nord est limitée par une stabulation et la partie sud par un élevage avicole. A la demande des services afin de préserver l'environnement agricole, la zone U est reversée à la zone naturelle.

→ cf. planches suivantes.



LOCALISATION DES ZONES DU PROJET  
(AVANT ET APRÈS RÉVISION)

N  
Echelle 1 / 15000







LEGENDE

Servitudes d'utilité publique

- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques (monuments classés)
- AC2 : Servitudes de protection des sites et monuments naturels (sites inscrits)
- AS1 - Servitude de conservation des eaux
- I3 - Canalisations de Gaz haute pression et zone de Sécurité Gaz
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'état

Réseaux

- Réseau d'eau potable (Source : Données SIDE)
- Poteau incendie (Défense incendie conforme)  
Périmètre indicatif de protection (200m)
- Réseau assainissement (Source : Données transmises par le SIDE)
- Réseau électrique Moyenne Tension (Source : SDE 24)
- Réseau électrique Basse Tension

Contraintes agricoles

- Bâti Exploitation agricole (élevage/hangar)
- Siège Exploitation agricole
- Epandage  
(source : DDSV Dordogne - juin 2010)

Risques

- Crues Historiques  
Source: ATLAS DES CRUES

Données cadastrales

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

LEGENDE

**U** Zone U  
dite constructible

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

**UA** Zone UA  
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)

**N** Zone N  
dite non constructible

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)

Hameau ancien  
en partie réhabilité

S=2,40ha  
SR=0,95ha

TIERCHATEAU

LE TANA

BOS - MAURY



Département de la Dordogne  
Commune de LA CHAPELLE FAUCHER

CARTE COMMUNALE

Lieux-dits: Rochevideau, Les Rebières,  
Croix de la Garenne, Pierre Brune Sud

Echelle: 1/5000

Elevage

Château, Chatelet, terrasses,  
dépendances, pigeonnier  
classé le 13/02/2001

Château  
Monument historique  
classé le 29/05/2001

Eglise  
Monument Historique  
classé le 30/12/1938

S=5,36ha  
SR=1,73ha

Station d'épuration  
Maintien d'un périmètre  
de protection.

Station de pompage

Elevage bovin

Source de LAS FONT  
Site inscrit le 06/03/1992  
DUP du 10/09/1990

Développement limité  
par la zone inondable

S=1,19ha  
SR=0,00ha

S=1,93ha  
SR=0,94ha

Bâti diffus

Usine

Stabulation :  
Elevage bovin

Champignonnière

S=1,99ha  
SR=0,65ha

S=4,70ha  
SR=4,70ha

Stabulation

Elevage ovin

S=0,00ha  
R=0,00ha

Projet de zone  
artisanale  
Extension du réseau  
d'eau à prévoir

ricole  
er

MERLE

ROCHEVIDEAU

LES REBIERES

CROIX DE LA GARENNE

PIERRE BRUNE - SUD

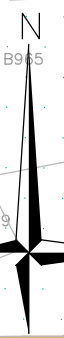
PIERRE BRUNE - NORD

LES CARRIERES

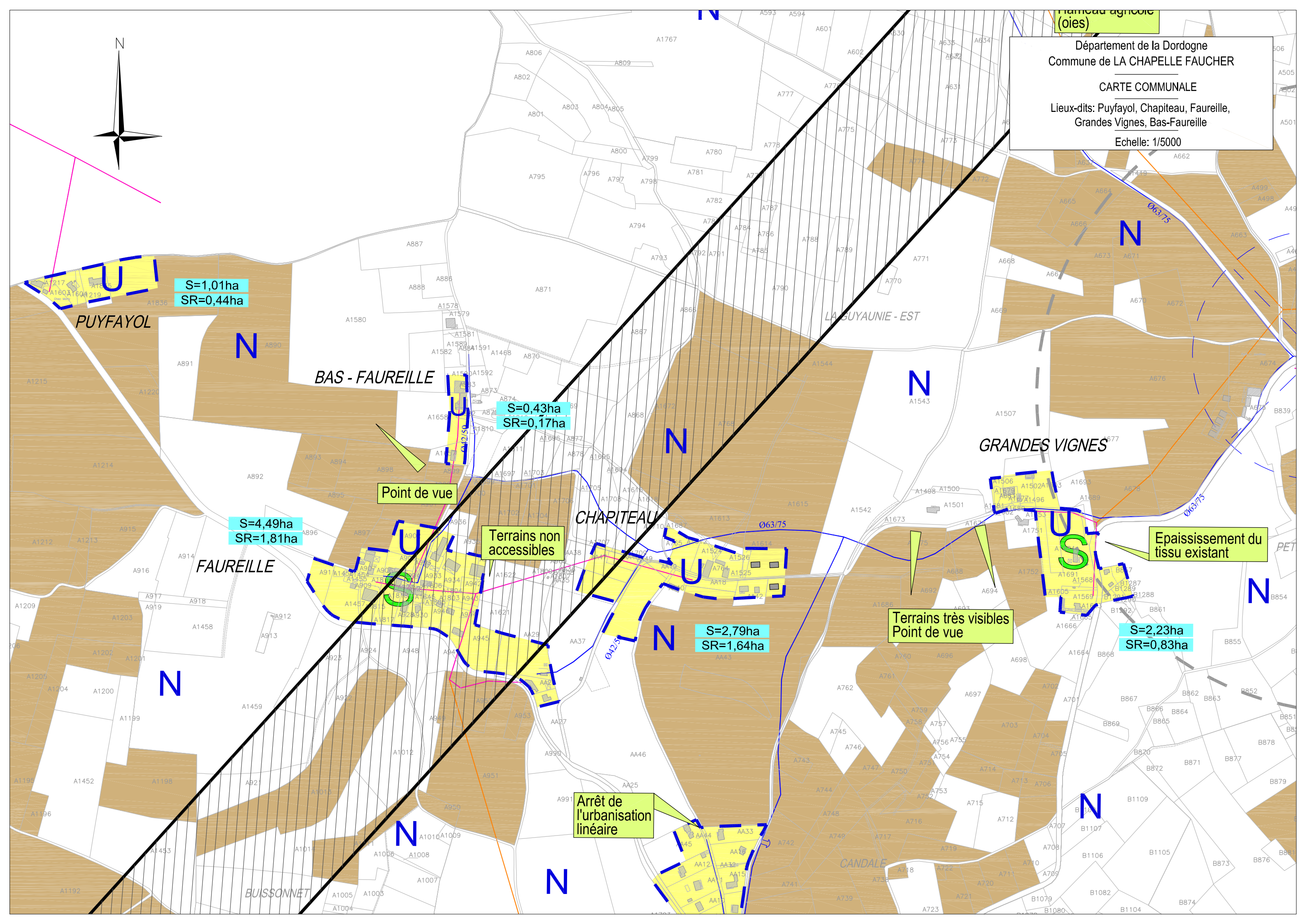
CARRIERES DE ROCHEVIDEAU

COMBE DE BARBI

CAILLOU









Département de la Dordogne  
Commune de LA CHAPELLE FAUCHER

---

CARTE COMMUNALE

---

Lieux-dits: Le Bourg, Le Cimetière, Merle,  
Saint Roch

---

Echelle: 1/5000

Département de la Dordogne  
Commune de LA CHAPELLE FAUCHER

---

CARTE COMMUNALE

---

Lieux-dits: Le Bourg, Le Cimetière, Merle,  
Saint Roch

---

Echelle: 1/5000

Département de la Dordogne  
Commune de LA CHAPELLE FAUCHER

---

CARTE COMMUNALE

---

Lieux-dits: Le Bourg, Le Cimetière, Merle,  
Saint Roch

---

Echelle: 1/5000

Département de la Dordogne  
Commune de LA CHAPELLE FAUCHER

---

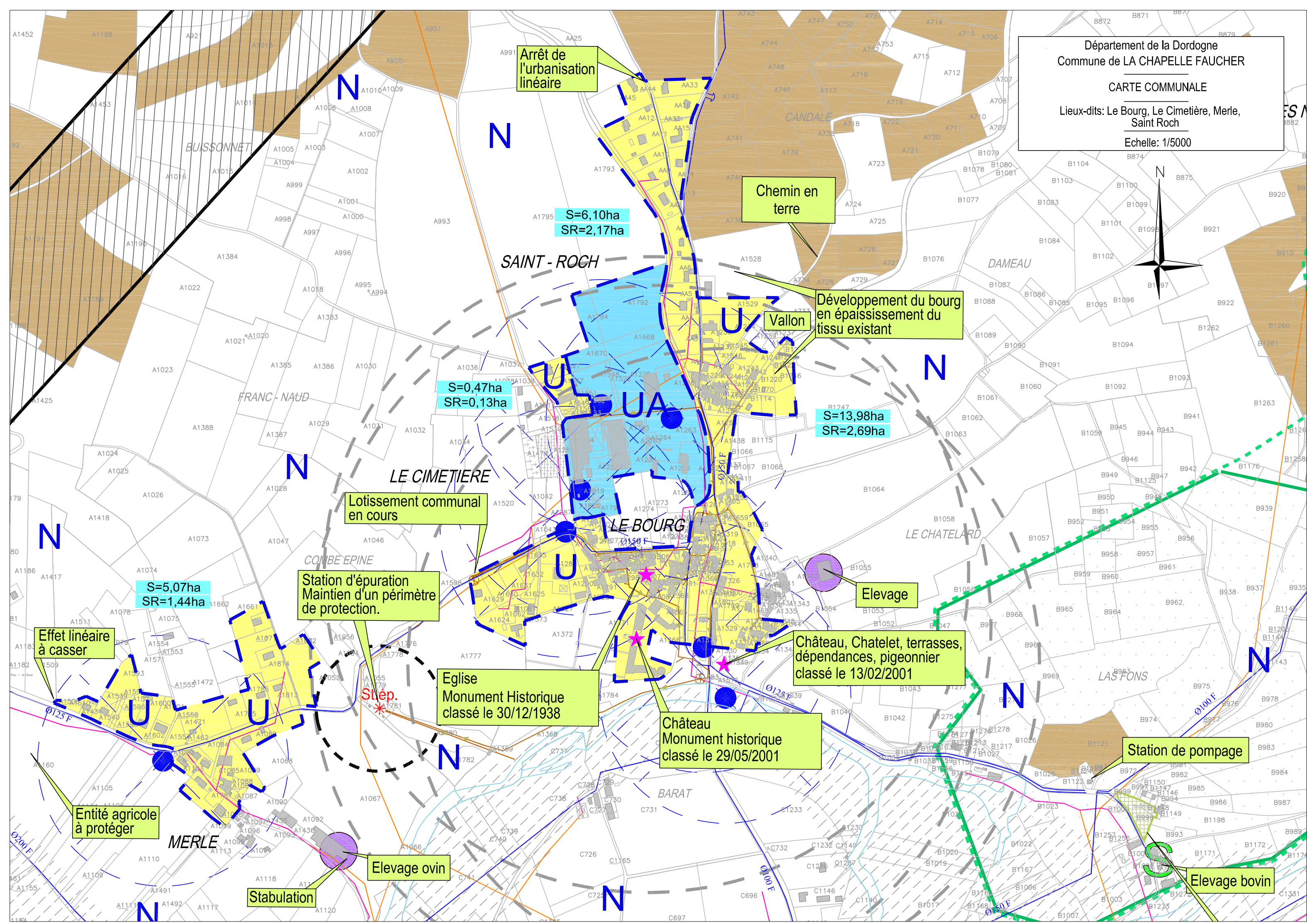
CARTE COMMUNALE

---

Lieux-dits: Le Bourg, Le Cimetière, Merle,  
Saint Roch

---

Echelle: 1/5000





Département de la Dordogne  
Commune de LA CHAPELLE FAUCHER

---

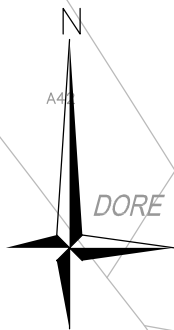
CARTE COMMUNALE

---

Lieu-dit: Lamote

---

Echelle: 1/5000



N

N

N

N

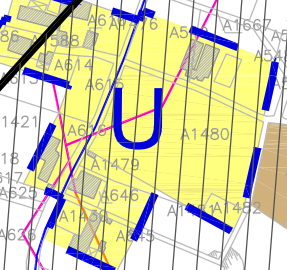
N

N

N

S=2,09ha  
SR=0,82ha

LAMOTE



Installation ICPE  
décl. 27/05/1997  
élevage d'oies

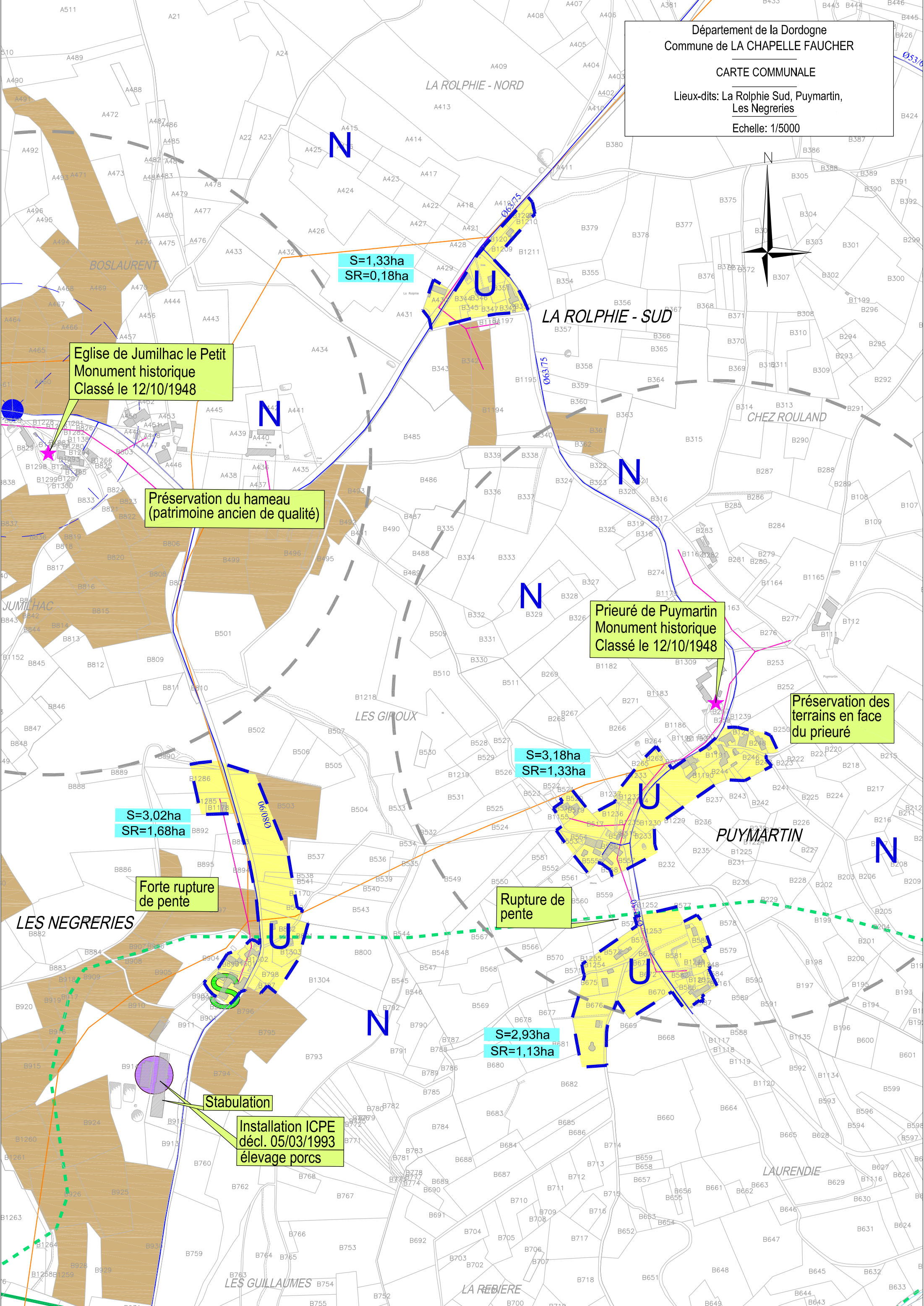
Hameau agricole  
(oies)

S=1,33ha  
SR=0,18ha

Eglise de Jumilhac le Petit  
Monument historique  
Classé le 12/10/1948



Département de la Dordogne  
Commune de LA CHAPELLE FAUCHER  
CARTE COMMUNALE  
Lieux-dits: La Rolphie Sud, Puymartin,  
Les Negrerries  
Echelle: 1/5000



## 4. EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES

### 4.1 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 restent, en termes d'objectifs démographiques, inchangés.

### 4.2 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.

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

- *Chapiteau* : création de 4 lots.
- *Faureille* : projet de développement touristique.
- *Lamotte* : projet de développement artisanal.
- Requalification de certaines zones U au regard des activités agricoles, à l'exemple de *Bas-Faureille, La Sizardie...*

### 4.3 Evolution des superficies dégagées

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

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

\*51,3 ha de superficies en zone U, dont 16,6 ha de superficies résiduelles.

\*12 ha en zone Ua, dont 6,9 ha de superficies résiduelles.

\*1861,7 ha de zones N.

- **carte communale révisée :**

\*49,6 ha de superficies en zone U dont 17,1 ha de superficies résiduelles.

\*12 ha en zone UA, dont 6,9 ha de superficies résiduelles.

\*1863,4 ha de zones N.

Cette évolution marque donc une diminution des zones constructibles « U », une diminution mesurée des zones spécifiques liées aux activités et une augmentation, de fait, des zones non constructibles (du fait de nouveaux secteurs classés en zone N).



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

La prise en compte de l'environnement se décline selon deux axes majeurs.

#### A. UNE CONSOMMATION D'ESPACE PLUS RAISONNEE

Le présent document donne la priorité à une urbanisation centrée sur le bourg et sur les hameaux existants. Il met un frein à une tendance à l'urbanisation linéaire le long des routes (dont les RD) en proposant comme alternative de densifier les principaux centres de vie. Ce choix a été également motivé par :

- le souhait de protection des paysages ruraux dans lesquels s'insèrent ces hameaux,
- le souhait de protection des zones agricoles qui entourent ces hameaux,
- la prise en compte de l'insuffisance des réseaux pour permettre l'accueil de nouvelles habitations (desserte des voies, réseaux d'eau potable, d'assainissement, défense incendie etc.).

Cette urbanisation est donc envisagée pour une grande partie au niveau du bourg, des hameaux et des sites d'activités économiques, préservant les terrains répondant à des critères de pérennisation de l'activité agricole et de protection des espaces naturels, mais aussi de rentabilisation des réseaux sans coût supplémentaire pour la collectivité.

Le bilan final des zones globalement urbanisables « U » répond à un objectif de densification et au scénario de consommation des espaces fixé en partie 2 du présent rapport.

#### B. L'ENVIRONNEMENT NATUREL, PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE PRESERVE

Le choix d'un développement cohérent de l'urbanisation s'accompagne, d'une volonté forte de préserver le caractère rural et les paysages de la commune et de pérenniser la pratique agricole.

Ainsi :

- hormis la zone constructible U assurant la possibilité d'une extension par structuration du bourg et des principaux pôles d'habitat, celle d'une urbanisation par remplissage des dents creuses,
- et la zone constructible Ua permettant la reconnaissance de zones d'activités, qui participent au développement du territoire en le rendant plus attractif,

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 de recul pour l'essentiel qu'aux abords du bourg et des pôles d'habitat par consommation d'espace raisonné et justifié par le scénario et le bilan de la carte communale.

Enfin, la prise en compte de l'environnement souligne l'intérêt d'une préservation des habitants vis-à-vis des contraintes physiques et des secteurs de risque et de nuisances pour l'habitat. La préservation d'un environnement cohérent passe donc par la prise en compte des zones escarpées en bordure de coteau des vallées, mais aussi massifs boisés, des zones inondables, des zones d'élevage et des sorites sur des routes départementales.

On conviendra donc qu'il n'y a pas d'incidences de la Carte Communale sur l'environnement du fait de :

- l'assez faible consommation d'espace pour de l'urbanisation, contribuant à une gestion économe du territoire communal,
- de la prise en compte des éléments agricoles et de protection des massifs boisés et des zones humides et inondables.



## SOURCES

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

- Porter à la Connaissance du dossier d'élaboration– Préfecture de la Dordogne ;
- 1<sup>ère</sup> Carte Communale ;
- Atlas des zones inondables de La Côte de Saint-Jean de Côte au confluent de la Dronne (dossier consultable en mairie et Préfecture) ;
- Recensement de la population de 1999 et 2007 ;
- Recensement Général Agricole de 2000 ;
- 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 ;
- Diverses données et études transmises par la Municipalité et la Communauté de Communes du Pays de Champagnac-en-Périgord ;
- Relevés UrbAm : visite – terrain, recueil photographique, relevé agricole.

## ANNEXES

**Annexe 1** : Liste des cavités souterraines (BRGM)

**Annexe 2** : Liste des Servitudes d'utilité Publique et carte A3

**Annexe 3** : Plan des Servitudes d'Utilité Publique

**Annexe 4** : Prévention des risques naturels prévisibles : mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux (cartographie et règlement type)


**Annexe 5** : carte des contraintes à l'urbanisation


**Annexe 6** : compte rendu de la réunion d'analyse du rapport d'enquête publique

**Annexe 7** : avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles



## ANNEXE 1 : LISTE DES CAVITES SOUTERRAINES (BRGM)

 **brgm**  
Bureau de Recherches Géologiques et Minières

  
Bureau de Recherches  
Géologiques et Minières  
Dordogne (24107)

# Cavités souterraines

Présentation
Définitions
Contéde
Accès aux cavités
→ Liste des cavités
Carte des cavités

## Tableau de résultat

[Exporter la liste](#)

[Exporter les fiches](#)

Critères de sélection : Commune : LA CHAPELLE-FAUCHER (24107) , Type de cavité : Tous,  
Nombre de cavités sélectionnées : 42 (1 page)

(\*) ATTENTION, ces communes ont changé de code INSEE, le nouveau code est indiqué entre parenthèses.

1

N°	Identifiant	Nom	Type	Département	Commune
1	<a href="#">AQIAA0002476</a>	AVEN DE LA TERRE DES BOEUF	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
2	<a href="#">AQIAA0002452</a>	AVEN DE PUYJOLI	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
3	<a href="#">AQIAA0002472</a>	BOUILLIDOUX DES FONTS	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
4	<a href="#">AQI0003080CS</a>	Cave de M. Borie	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
5	<a href="#">AQIAA0002477</a>	CLUZEAU DE L'EAU BLEUE	ouvrage civil	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
6	<a href="#">AQIAA0002465</a>	CLUZEAU DES FADETTES	ouvrage civil	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
7	<a href="#">AQIAA0002466</a>	CLUZEAU SUSPENDU	ouvrage civil	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
8	<a href="#">AQIAA0002458</a>	EFFONDREMENT DE LA CASTINE	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
9	<a href="#">AQIAA0002467</a>	FAILLE DE LA CHAPELLE FAUCHER	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
10	<a href="#">AQIAA0002457</a>	GOUFFRE DE LA FONT DU LOUP	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
11	<a href="#">AQIAA0002482</a>	GOUFFRE DES NEGRERIES	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
12	<a href="#">AQIAA0002470</a>	GROTTE CLUZEAU DE PUYROUDIER	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
13	<a href="#">AQIAA0002454</a>	GROTTE DE LA CROIX	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
14	<a href="#">AQIAA0002488</a>	GROTTE DE LAMOTHE	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
15	<a href="#">AQIAA0002459</a>	GROTTE DE LA ROUTE DU ROC A LA CHAPELLE FAUCHER	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
16	<a href="#">AQIAA0002480</a>	GROTTE DE ROCHECAILLE N°2	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
17	<a href="#">AQIAA0002481</a>	GROTTE DE ROCHECAILLE N°3	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
18	<a href="#">AQIAA0002478</a>	GROTTE DES FADETTES	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
19	<a href="#">AQIAA0002460</a>	GROTTE DU ROC	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
20	<a href="#">AQIAA0002461</a>	GROTTE FORESTIER	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
21	<a href="#">AQIAA0002479</a>	GROTTE SUPERIEURE DE ROCHECAILLE	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
22	<a href="#">AQI00C3038CS</a>	Les Pelades	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
23	<a href="#">AQI0000404AA</a>	Périgord Vert (dit aussi Rochevideau)	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
24	<a href="#">AQIAA0002462</a>	PERTE N°2 DE LA CHAPELLE FAUCHER.	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
25	<a href="#">AQI0003037CS</a>	Pierre Brune 1	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
26	<a href="#">AQI0003086CS</a>	Pierre Brune 2	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
27	<a href="#">AQIAA0002473</a>	REGARD DES FONTS N°1	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
28	<a href="#">AQIAA0002471</a>	REGARD DES FONTS N°2	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
29	<a href="#">AQIAA0002469</a>	RESURGENCE DE L'EAU BLEUE	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
30	<a href="#">AQIAA0002474</a>	RESURGENCE DES FONTS N°1	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
31	<a href="#">AQIAA0002475</a>	RESURGENCE DES FONTS N°2	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
32	<a href="#">AQI0003079CS</a>	Rochevideau 1	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)
33	<a href="#">AQI0003081CS</a>	Rochevideau 2	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE-FAUCHER (24107)

34	<a href="#">AQI0003082CS</a>	Rochevideau 3	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE- FAUCHER (24107)
35	<a href="#">AQI0003083CS</a>	Rochevideau 4	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE- FAUCHER (24107)
36	<a href="#">AQI0003084CS</a>	Route de Puyroudier 1	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE- FAUCHER (24107)
37	<a href="#">AQI0003085CS</a>	Route de Puyroudier 2	carrière	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE- FAUCHER (24107)
38	<a href="#">AQIAA0002453</a>	RUISSEAU SOUTERRAIN DU GRAND ROC	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE- FAUCHER (24107)
39	<a href="#">AQIAA0002455</a>	TROU DE LA FERME DE MERLE	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE- FAUCHER (24107)
40	<a href="#">AQIAA0002456</a>	TROU DE ROCHEVIDEAU	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE- FAUCHER (24107)
41	<a href="#">AQIAA0002463</a>	TROU EN CONTREBAS DE LA D 78	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE- FAUCHER (24107)
42	<a href="#">AQIAA0002464</a>	TROU QUI FUME	naturelle	Dordogne - (24)	LA CHAPELLE- FAUCHER (24107)

## ANNEXE 2 : LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET CARTE A3



# Notification des servitudes d'utilité publique en vigueur sur le territoire de la commune LA CHAPELLE-FAUCHER 24107

AC1

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
AC1	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments historiques	Le château, le châteaulet, le pigeonnier, les dépendances, les terrasses	Arrêté du 13.02.2001: 13.02.2001	SDAP	Non	Non	
AC1	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments historiques	Le château : le corps de logis ancien et les deux tours rondes	Arrêté du 29.05.2001: 29.05.2001	SDAP	Non	Non	
AC1	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments historiques	Ruines du Prieuré Notre dame de Puymartin	Arrêté du 12.10.1948: 12.10.1948	SDAP	Non	Non	
AC1	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments historiques	- Eglise	Arrêté du 30/12/1938: 30/12/38	SDAP	Non	Non	
AC1	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments historiques	Eglise de Jumilhac le Petit	Arrêté du 12.10.1948: 12.10.1948	SDAP	Non	Non	

07/10/2010

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



**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	- Site de LAS FONS	Arrêté du 06/03/1992: 06/03/92	SDAP	Non	Non	

**AS1**

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
AS1	CONSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL: Conservation des eaux	Source de LAS FONS	DUP du 10/09/1990: 0	SIAEP	Non	Non	

**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 de Thiviers DN 100	Décret du 15.03.1990: 15.03.1990	GDFAngoul	Non	Non	

**I4**

07/10/2010

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

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	Convention: 0	EDFPgx	Non	Non	

Nombre de lignes : 9

07/10/2010

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



Département de la Dordogne  
Porter à connaissance  
Commune de La Chapelle Faucher

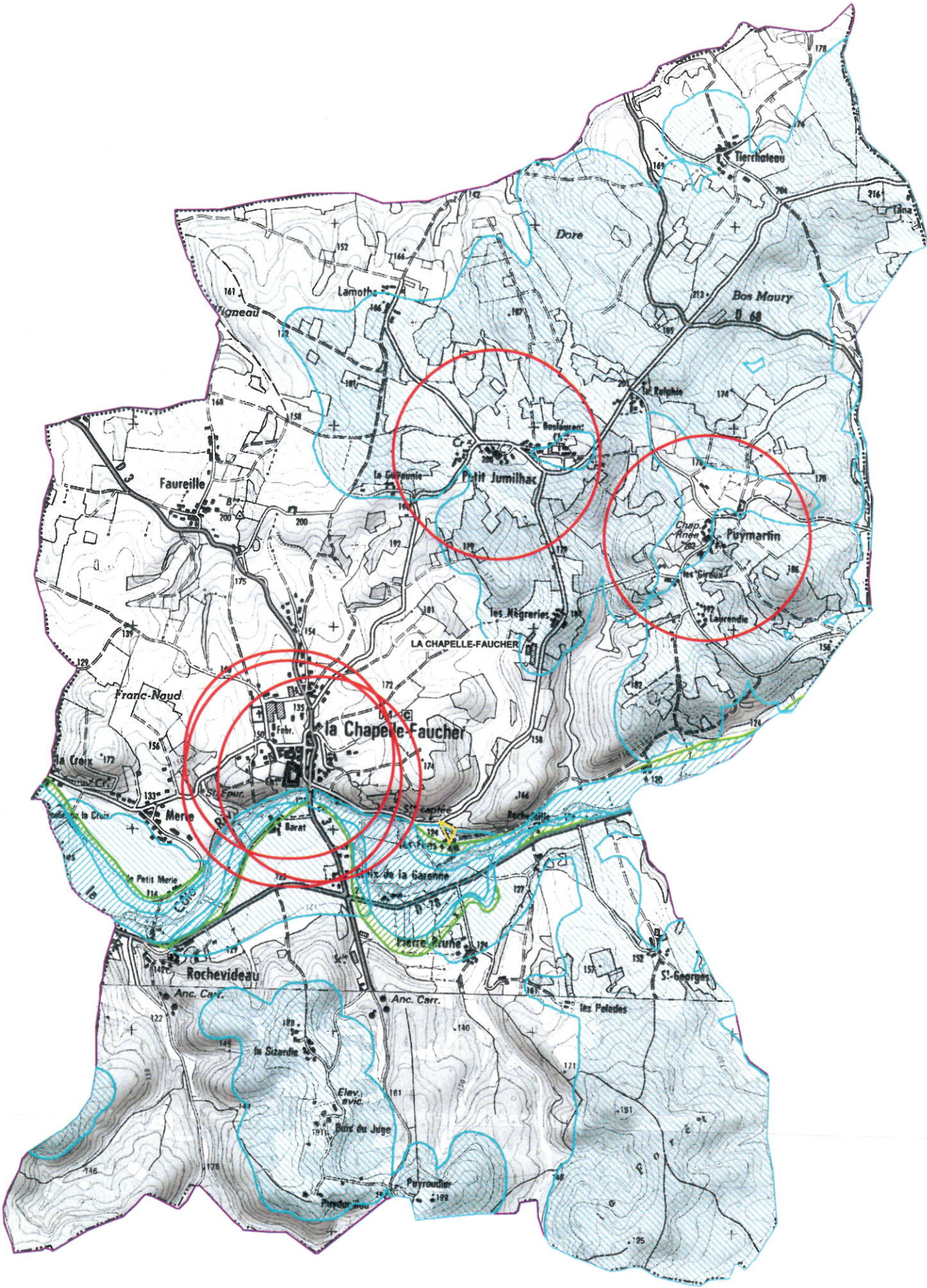
Les servitudes réglementaires sur le patrimoine naturel et culturel

- Protection des monuments
- Monuments inscrits
  - Immeuble
  - Périmètre de protection des monuments



Atlas des zones inondables

- Cruce fréquente
- Cruce décennale
- Cruce historique



Communes à risque retrait gonflement des argiles

- Zone moyennement exposée (B2)

NOTA :

- Données non exhaustives
- Tracés indicatifs

Echelle: 1/25 000°

Source : IGN BD CARTO  
DIREN-SIGEA  
Fichier : Porter à connaissance Etat

Carte mise à jour avec l'information connue au : 04/03/2010



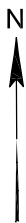


## ANNEXE 3 : PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

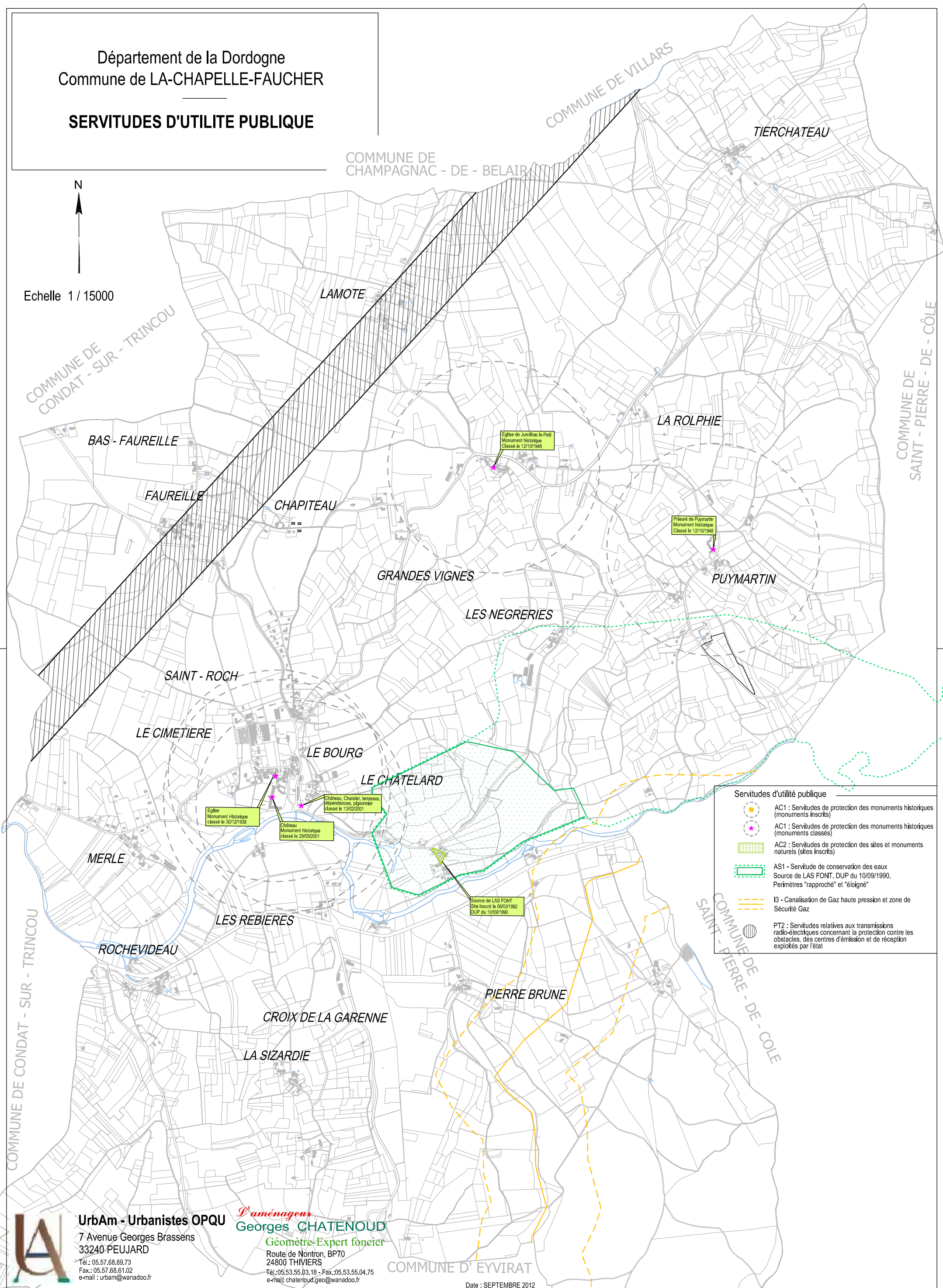


Département de la Dordogne  
Commune de LA-CHAPELLE-FAUCHER

**SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**



Echelle 1 / 15000



Servitudes d'utilité publique	
	AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques (monuments inscrits)
	AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques (monuments classés)
	AC2 : Servitudes de protection des sites et monuments naturels (sites inscrits)
	AS1 - Servitude de conservation des eaux Source de LAS FONT. DUP du 10/09/1990. Périmètres "rapproché" et "éloigné"
	I3 - Canalisation de Gaz haute pression et zone de Sécurité Gaz
	PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'état



**UrbAm - Urbanistes OPQU**  
7 Avenue Georges Brassens  
33240 PEUJARD  
Tél.: 05.57.68.69.73  
Fax.: 05.57.68.61.02  
e-mail : urbam@wanadoo.fr

*D'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

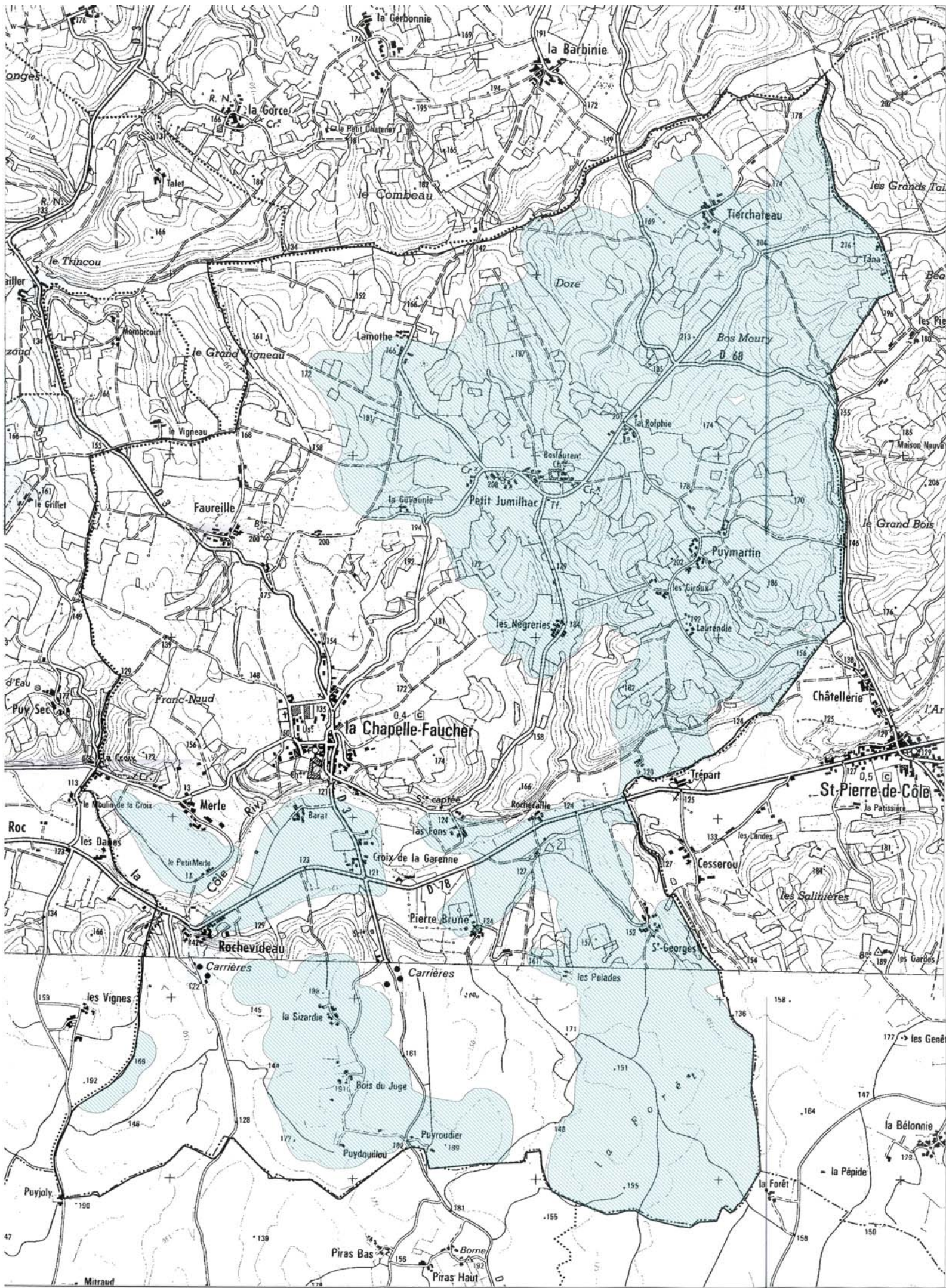
COMMUNE D' EYVIRAT

Date : SEPTEMBRE 2012

COMMUNE DE SAINT - FRONT - D'ALEMPS

**ANNEXE 4 : PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES : MOUVEMENTS  
DIFFERENTIELS DE TERRAIN LIES AU PHENOMENE DE RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS  
ARGILEUX**







## ANNEXE 5 : CARTE DES CONTRAINTES A L'URBANISATION



LA-CHAPELLE-FAUCHER  
CARTE COMMUNALE  
RÉVISION N°1

CONTRAINTES

Annexe du rapport de présentation

Approbation de la Carte Communale	Approbation de la Révision n°1 de la Carte Communale	Approbation de la Modification simplifiée n°1
20 décembre 2007	06 décembre 2012	18 juillet 2013

Echelle 1 / 10000

Vu pour être annexé à la délibération du

Le président,



UrbAm - Urbanistes OPQU  
24-26 rue de Marfacca  
33620 CAVIGNAC  
Tél : 05.57.88.88.73  
e-mail : urbam@varadou.fr

*Varadou*  
**Georges CHATENAUD**  
Géomètre-Expert foncier  
Route de Nontron, BP70  
24800 THIVIERS  
Tél : 05.53.55.03.19 - Fax : 05.53.55.04.75  
e-mail : chatenoud.ge@varadou.fr



LEGENDE

Servitudes d'utilité publique

- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques (monuments classés)
- AC2 : Servitudes de protection des sites et monuments naturels (sites inscrits)
- AS1 - Servitude de conservation des eaux
- I3 - Canalisation de Gaz haute pression et zone de Sécurité Gaz
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'état

Réseaux

- Poteau incendie (Défense incendie conforme)  
Périmètre indicatif de protection (200m)
- Réseau d'eau potable  
(Source : Données SDE)
- Réseau électrique Moyenne Tension  
(Source : SDE 24)
- Réseau électrique Basse Tension
- Réseau d'assainissement  
(Source : Données transmises par le SDE)

Contraintes agricoles

- Bâti Exploitation agricole (élevage/hangar)
- Siège Exploitation agricole
- Epandage (Source : DDSV Dordogne - juin 2010)

Risques

- Crues Historiques  
Source: ATLAS DES CRUES



## **ANNEXE 6 : COMPTE RENDU DE LA REUNION D'ANALYSE DU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**





## Réunion de Comité de Pilotage n°3

### Jeudi 26 Janvier 2012 à 13 h 30

### Compte-rendu

#### Présents :

M. MAZIERE	Maire
M. SOLIGNAC	Adjoint
M. JULLIEN	DDT / SCAT
M. BASSANG	DDT
M. REYNIER	Chambre d'Agriculture
M. DUMARTIN	Cabinet Chatenoud
Melle MARSAUD	Urbaniste - Agence URBAM

#### Ordre du jour :

Analyse des observations faites lors de l'enquête publique (et synthèse de l'avis de la CDCEA rendu en suivant).

Le bureau d'études propose de **lire les observations émises par les administrés puis les réponses de la commission d'enquête**. Il propose ensuite aux élus d'indiquer leur avis puis aux services présents.

Il est également précisé que le zonage ne peut être profondément modifié après enquête pour ne pas remettre en cause « l'économie générale du projet », comme le précise le code de l'environnement gérant le dispositif des enquêtes publiques.

Chaque réponse fait l'objet de propositions et est rédigée dans le tableau suivant.

Ces réponses s'accompagnent pour certaines de l'avis de la nouvelle « **commission départementale de consommation des espaces agricoles** » devant laquelle les projets de révision des cartes communales ont été présentés (avis annexé au rapport de présentation de la carte communale).

→ cf. tableau suivant d'analyse des observations et modifications du zonage.

Suite à ces échanges, la séance est levée.



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

3 observations au total ont été portées dont 2 au registre d'enquête publique et 1 courrier.

IDENTITE DU DEMANDEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
1 – M. LACOUR Roger	Parcelle A1658 au lieu dit Bas Faureille. Il a deux filles auxquelles il a fait donation des parcelles A1657 et A1658 à Bas Faureille dans un but de construction. L'une des parcelles est déjà construite, il est demandé la possibilité de pouvoir construire sur la parcelle 1658.	La visite de terrain a décidé la commission à donner un <b>avis favorable</b> à la demande pour un lot sur le haut de la parcelle 1658 entre les maisons déjà construites. Le plateau ne peut plus être cultivé sous peine d'engendrer des nuisances pour le voisinage et le haut de la parcelle est propice, par densification, à la construction.	Les élus souhaitent suivre l'avis du commissaire enquêteur et créer une zone U autour des constructions existantes en intégrant la parcelle A1658 pour partie. <b>Avis favorable</b> pour la création de la zone U.
2 – Mme BORMOZ Joëlle	Parcelle A1542 au lieu dit La Gyaunie Ouest (Chapiteau). Elle souhaiterait qu'une partie de la parcelle soit classée en zone U – les réseaux sont présents.	La zone U connexe de Chapiteau a été suffisamment agrandie pour permettre dans l'immédiat de répondre aux besoins et la parcelle 1542 est isolée de la zone U par une parcelle grevée d'un plan d'épandage. <b>Avis négatif.</b>	Les services de la Chambre d'agriculture et de la DDT soulignent l'impact sur la zone agricole ainsi que le développement urbain en linéaire long des voies, à proscrire. Ils se prononcent défavorablement. M. le Maire précise que le plan d'épandage n'existe plus depuis 2004 sur la parcelle 1542. Il souhaite donc qu'une réponse favorable soit apportée, sur environ 1500 m² L'avis favorable de la municipalité pour la création d'une zone U sur 1500 m² environ, n'a pas été suivi par la « CDCEA » : (cf. courrier du Préfet en date du 1 <sup>er</sup> juin 2012) : <b>avis défavorable</b> car « <b>déconnectée de la zone U et amorce d'un espace agricole</b> ».

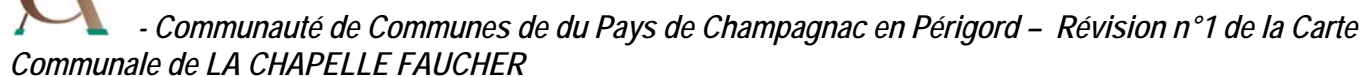


IDENTITE DU DEMANDEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
3 – M. MAZY Francis	Parcelle A871 au lieu dit Bas Faureille. Il demande 2 lots constructibles à Bas Faureille sur la parcelle 871 (4ha61a) pour permettre à 2 salariés travaillant dans les entreprises du secteur de pouvoir construire.	Si l'on consent à (re)mettre une zone U sur le village, il semble possible d'accéder au moins à une partie de la demande en autorisant un lot constructible sur A871 face à la dernière maison du village.	Les services de la Chambre d'agriculture précisent que la parcelle 871 fait partie d'un espace agricole de plus de 4ha. Son urbanisation risque grever un îlot agricole. Elle fait l'objet d'une déclaration au titre de la « PAC ». L'avis du représentant de la DDT est également défavorable au titre de l'impact sur la zone agricole. La DDT se prononce donc défavorablement. La municipalité souhaiterait cependant suivre l'avis du commissaire enquêteur en permettant l'intégration d'un lot d'environ 1500 à 2000 m <sup>2</sup> à la zone U, rattachée à la construction existante de l'autre côté de la voie. <b>Cependant l'avis de la « CDCEA » est défavorable par le biais du courrier du Préfet en date du 01/06/2012 au regard de « l'impact important sur l'espace agricole ».</b>
Origine renseignement Mairie			
M. MARCHERAS Roger (le rapport indique « origine renseignement mairie »)	Parcelle A1596, 1593 au lieu dit Merle. Incohérence relevée par la mairie entre le nouveau tracé de la zone U de Merle et le CU accordé pour les parcelles A1596 – 1593.	La parcelle 1593 est entièrement boisée, l'erreur de classement remonte à la première carte communale et a été entérinée par la délivrance d'un CU positif. La commission d'enquête recommande de prendre en considération le fait que le propriétaire est en possession d'un CU en cours et qu'un certain nombre de frais ont déjà été engagés pour l'accès à la parcelle.	Les services de la DDT posent la question de la défense incendie, à laquelle les élus répondent qu'elle se existe à « Merle ». Les services ajoutent que cette parcelle devra faire l'objet d'une autorisation de défrichement, même si les élus indiquent qu'il y a déjà 2 autres constructions sur le secteur. Un CU n'oblige pas à créer une zone « U » : il s'impose à la carte communale durant sa durée de validité (au CU) La DDT se prononce défavorablement, les élus souhaitent que la zone U étendue à la demande. <b>Avis favorable de la municipalité.</b>



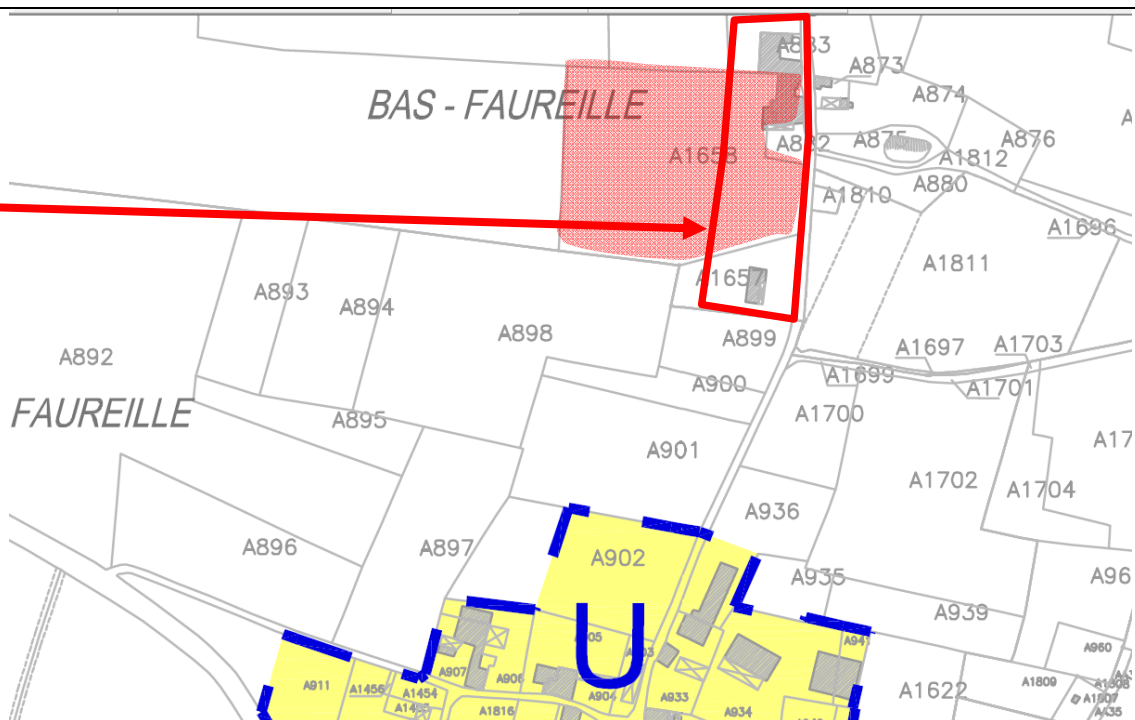


<p>Remarques de la commission :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• les demandes les plus nombreuses portent sur le village de Bas Faureille qui était précédemment en zone U. Afin de rendre possible les quelques projets qui s'y rattachent la commission d'enquête publique suggère de mettre Bas Faureille à nouveau en zone U ;</li><li>• les parcelles 649, 650, 651 de la zone U de Lamote ne paraissent pas propices à la construction (pas d'accès, proche des bois, zone humide) il conviendrait de les retirer.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bas – Faureille : cf. observation ci-dessus</li><li>• Lamote : les services évoquent l'avis plutôt défavorable de l'ARS, la DDT avant enquête sur ce secteur : suivi de l'avis de la commission d'enquête pour ces parcelles → <b>avis favorable au retrait des n°649, 650, 651 à Lamote</b></li></ul>
<p><b>En fonction de ce qui précède et dans l'état actuel du dossier, la commission d'enquête émet un avis favorable à la révision n°1 de la carte communale de LA CHAPELLE FAUCHER assorti des recommandations suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• reprendre le rapport de présentation pour corriger les erreurs et incohérences puis vérifier leurs absences de portées sur les prévisions foncières ;</li><li>• actualiser le dossier et présenter les bilans des surfaces consommées pour chaque zone U depuis l'adoption du premier document ;</li><li>• mettre en évidence le lien de cohérence entre les données socio-économiques et les projections retenues ;</li><li>• prendre en compte les avis de la commission d'enquête sur les observations du public et leurs conséquences sur le nouveau zonage (Bas-Faureille en particulier) ;</li></ul> <p>intégrer les réhabilitations comme possibilités d'accueil des nouveaux habitants et diminuer la surface constructible en conséquence.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• le rapport de présentation sera corrigé suivant les recommandations faites : cependant, le bureau d'études précise que la plupart des erreurs signalées ont été corrigées avant enquête</li><li>• seront ajoutés les bilans des surfaces consommées dans chaque zone U depuis l'adoption du premier document d'urbanisme</li><li>• seront précisées les liens entre données socio-économiques et orientations de l'urbanisation</li><li>• Bas-Faureille : cf. réponses du comité de pilotage ci-dessus.</li><li>• par contre, la rectification des zones U ne semble pas possible au risque de « remettre en cause l'économie générale du projet » après enquête, notamment si l'on déduit le potentiel des réhabilitations du potentiel d'accueil des habitants.</li></ul>

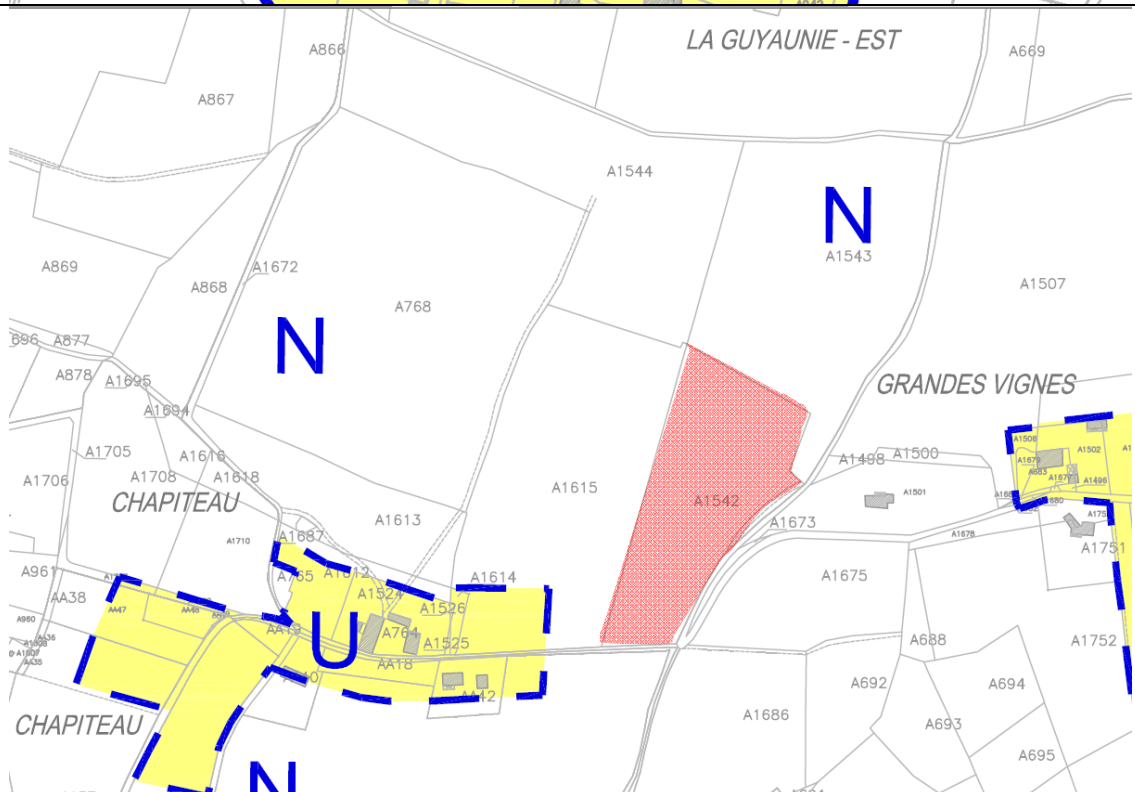


03/10/12

**Avis favorable  
pour la création  
d'une zone U  
intégrant pour  
partie la parcelle  
A1658**



### Observation n°2



\\URBAMSERVER\AgenceUrbAm\Production\Groupement de communes\ComComPaysChampagnacPerigord\LaChapelleFaucher\ComptesRendus\CP3\_ChapelleFaucher.doc



## **ANNEXE 7 : AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES**



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE DORDOGNE



Périgueux le 1 juin 2012

Le préfet de Dordogne

à

Monsieur le président  
Communauté de communes du Pays de Champagnac  
en Périgord  
Avenue Ferdinand Beyney  
24530 – Champagnac-de-Belair

Objet : Avis de la commission départementale des espaces agricoles du 16 mai 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 de la carte communale de la commune de :  
La-Chapelle-Faucher.

Lors de sa séance du 16 mai 2012, la commission a émis l'avis suivant sur ce dossier :

Zone 1 – Lamote : superficie de la zone 2,09 ha, dont 0,82 ha disponible.

La commission émet un avis **favorable**.

Zone 2 – Chapiteau : superficie de la zone 2,94 ha, dont 1,80 ha disponible.

Pour créer 5 lots sur le secteur, l'évolution consiste à retirer des parcelles en continuité du bâti et ajouter les parcelles 24 et 1542 agricoles, actuellement mises en valeur. La zone constructible restante présente encore des disponibilités pour la construction. Sur la parcelle 24, c'est un franchissement de la voie vers un espace agricole préservé. La parcelle 1542 est déconnectée du reste de la zone U en amorce d'un vaste espace agricole. La commission émet un avis **défavorable à l'extension sur les parcelles 24 et 1542**.

Zone 3 – Faureille : superficie de la zone 4,49 ha, dont 1,81 ha disponible.

La commission émet un avis **favorable**.

Zone 4 – Bas Faureille : superficie de la zone 0,68 ha, dont 0,31 ha disponible.

La commission émet un avis **favorable** en demandant le **retrait de la parcelle 871**. L'intégration de cette parcelle, située à l'est de la voie, constituerait en effet un impact important sur l'espace agricole.

Zone 5 – Merle : superficie de la zone 5,36 ha, dont 1,73 ha disponible.

La commission émet un avis **favorable**.

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

Copie à :

Monsieur le maire  
24530 - La-Chapelle-Faucher

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

Ludovic PACAUD

## ANNEXE 8 : MODIFICATION SIMPLIFIEE DE LA CARTE COMMUNALE



# Modification simplifiée de la Carte Communale de La Chapelle Faucher

---

Projet et exposé des motifs

Mai 2013

## SOMMAIRE

1 RAPPEL REGLEMENTAIRE.....	3
2 INTRODUCTION .....	4
3 CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE .....	5
4 CHANGEMENTS APPORTES .....	7

## RAPPEL REGLEMENTAIRE

La **procédure de modification simplifiée**, prévue au 5<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 124-2 du code de l'urbanisme indique que « *la carte communale peut faire l'objet d'une modification simplifiée lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale envisage de **rectifier une erreur matérielle**. La modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification.*

*Le **projet de modification et l'exposé de ses motifs** sont mis à **disposition du public pendant un mois**, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de l'établissement public prévu aux articles L. 122-4 et L. 122-4-1 et portées à la connaissance du public **au moins huit jours avant** le début de cette mise à disposition.*

*A l'issue de la mise à disposition, le maire ou le président de l'établissement public en présente le bilan devant le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public, par délibération motivée. »*

Ainsi :

Délibération du conseil communautaire

→ *au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition*



Mise à disposition

→ *1 mois*



Adoption par délibération du conseil communautaire

→ *et bilan des observations*



## 2

# INTRODUCTION

Approuvée par arrêté préfectoral le 06 décembre 2012, la révision de la carte communale de LA CHAPELLE-FAUCHER avait pour objet de remettre à plat l'évolution de certains secteurs de la commune au regard de projets portés à la connaissance de la collectivité.

La présente modification simplifiée n°1 a pour objet de **rectifier une erreur matérielle survenue sur le secteur de Merle.**

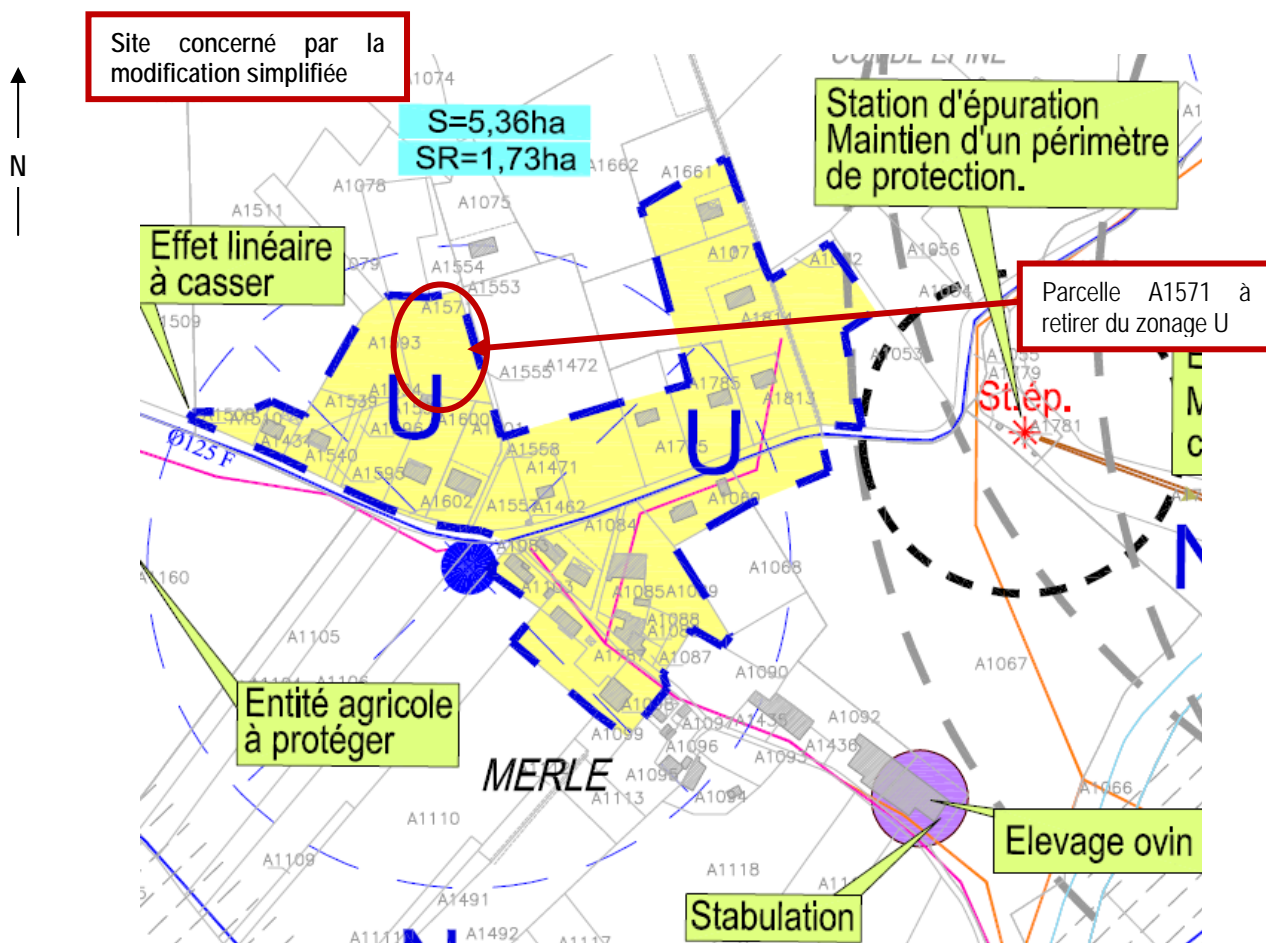
## CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Il s'agit de rectifier une erreur matérielle concernant le secteur classé en U de Merle, en effet mal dessiné sur le plan de zonage au moment de l'approbation, suite à enquête publique.

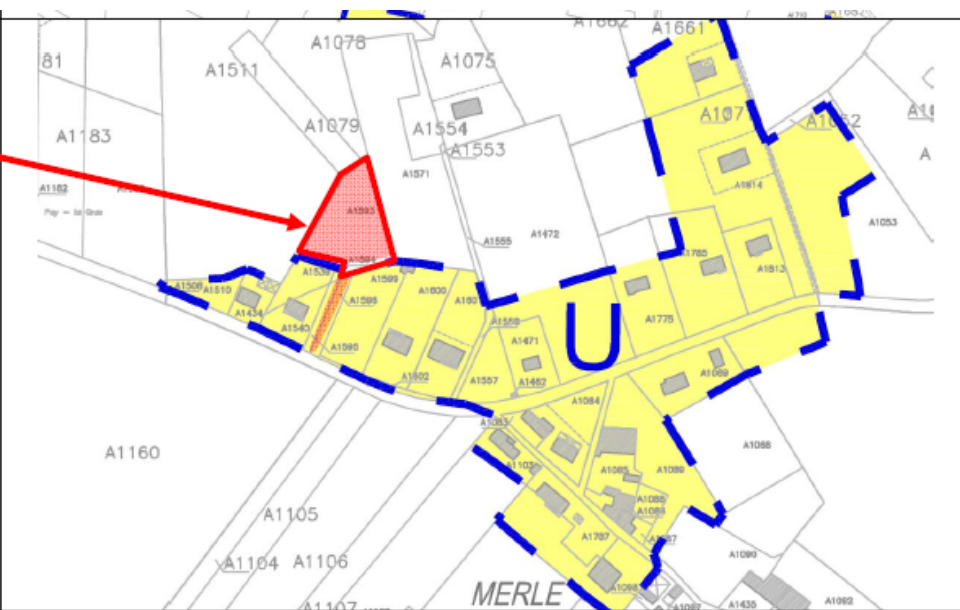
En effet, cette zone U du secteur de Merle avait été proposée à l'enquête publique de manière diminuée, au regard de l'enjeu de prise en compte d'une réduction de la consommation d'espace et des parties boisées à préserver. Par une requête faite auprès du commissaire enquêteur, il a été demandé à ce qu'elle soit étendue après enquête publique. Cette demande concernait alors les parcelles A1593 et A1596.

Lors du dernier comité de pilotage suite à enquête publique, il a été proposé et acté de réintégrer la parcelle n°A1593 (et non la A1571), la parcelle A1596 étant déjà en zone U constructible.

L'erreur concerne donc cette demande actée dans le dernier compte rendu intégré au dossier d'approbation de la carte communale, en annexe n°6, mais mal reportée au document graphique (zonage) final.



Les extraits suivants de l'annexe du rapport de présentation « *annexe 6 : compte rendu de la réunion d'analyse du rapport d'enquête publique* (26 janvier 2012) » justifient de l'erreur matérielle de prise en compte de cette observation, suite à l'enquête, dans le zonage final.

<p><b>Observation Mairie</b></p> <p><b>Avis favorable pour le rattachement à la zone U</b></p>	
<p><b>Origine renseignement Mairie</b></p>	
<p><b>M. MARCHERAS Roger</b> (le rapport indique « origine renseignement mairie »)</p>	<p>Parcelle A1596, 1593 au lieu dit Merle. Incohérence relevée par la mairie entre le nouveau tracé de la zone U de Merle et le CU accordé pour les parcelles A1596 – 1593.</p> <p>La parcelle 1593 est entièrement boisée, l'erreur de classement remonte à la première carte communale et a été entérinée par la délivrance d'un CU positif. La commission d'enquête recommande de prendre en considération le fait que le propriétaire est en possession d'un CU en cours et qu'un certain nombre de frais ont déjà été engagés pour l'accès à la parcelle.</p> <p>Les services de la DDT posent la question de la défense incendie, à laquelle les élus répondent qu'elle se existe à « Merle ». Les services ajoutent que cette parcelle devra faire l'objet d'une autorisation de défrichement, même si les élus indiquent qu'il y a déjà 2 autres constructions sur le secteur. Un CU n'oblige pas à créer une zone « U » : il s'impose à la carte communale durant sa durée de validité (au CU) La DDT se prononce défavorablement, les élus souhaitent que la zone U étendue à la demande. <b>Avis favorable de la municipalité.</b></p>



## CHANGEMENTS APPORTES

Les changements apportés concernent donc :

- le document graphique de la carte communale (le zonage), partie sud,
- la « situation des zones constructibles », carte insérée dans le rapport de présentation, page 56;
- la carte de « justification du zonage », page 60 du même rapport, ainsi que la carte au 1/5000 de « justification » de cette zone.

→ *cf. documents présentés en suivant*

Les pièces modifiées devront être substituées à celle du dossier de révision n°1 de la carte communale approuvée, **dès l'adoption de la présente modification simplifiée par le Conseil Communautaire**, compétent en matière de documents d'urbanisme.

