

Commune de CONNEZAC

CARTE COMMUNALE



Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral du

13 FEV. 2008

Rapport de Présentation



LA & Georges CHATENAUD
GÉOMÈTRE-EXPERT
FONCIER D.P.L.G. n°3603
Expert près la Cour d'Appel de
Bordeaux

Pour le Préfet
La Commission
Urbanisme

Sandrine DIAS

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

PREAMBULE 2

INTRODUCTION 3

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

PREMIERE PARTIE : ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL5

1. ANALYSE SPATIALE : MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL 6

2. ANALYSE SPATIALE : L'URBANISATION DES COMMUNES 16

3. PATRIMOINE 19

DEUXIEME PARTIE : DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL...25

1. DEMOGRAPHIE 25

2. ACTIVITES ECONOMIQUES 33

3. LES LOGEMENTS 38

4. SERVICES ET EQUIPEMENTS 43

5. TABLEAU SYNTHETIQUE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL 45

TROISIEME PARTIE : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL46

1. GRANDES TENDANCES ET ENJEUX GLOBAUX DU TERRITOIRE 46

2. ENJEUX A L'ECHELLE DES COMMUNES 49

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES ET ENJEUX DE LA COMMUNE DE CONNEZAC

PREMIERE PARTIE : LE TERRITOIRE COMMUNAL55

1. PRESENTATION GENERALE 55

2. PROTECTIONS ET SERVITUDES 56

3. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES 57

4. LES RESEAUX 58

DEUXIEME PARTIE : INCIDENCE DE LA CARTE COMMUNALE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT60

1. OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE 60

2. INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT 62

TROISIEME PARTIE : CARACTERISTIQUES DU ZONAGE.....63

1. DESCRIPTION DU ZONAGE 63

2. JUSTIFICATIONS DU ZONAGE 64

SOURCES.....71

ANNEXES DU RAPPORT DE PRESENTATION.....72

PREAMBULE

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.S¹. Les communes qui le souhaitent, notamment les petites communes, pourront abroger leur P.L.U.², le cas échéant pour adopter une carte communale.



¹ POS : Plan d'Occupation des Sols

² PLU : Plan Local d'Urbanisme

INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de CONNEZAC et le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Périgord Nontronnais ont décidé la mise en œuvre d'une démarche d'élaboration de documents d'urbanisme.

Cette démarche entre donc dans le cadre intercommunal de la Communauté de Communes du Périgord Nontronnais, dont la commune centre est Nontron. Le Plan Local d'Urbanisme de Nontron étant aujourd'hui approuvé, les 11 communes suivantes ont choisi de se lancer ensemble :

- ABJAT-SUR-BANDIAT,
- LE BOURDEIX ,
- CONNEZAC,
- HAUTEFAYE,
- JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT,
- LUSSAS-ET-NONTRONNEAU,
- SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE,
- SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE,
- SAINT-MARTIN-LE-PIN,
- SAVIGNAC-DE-NONTRON,
- SCEAU-SAINT-ANGEL.

Les communes d'ABJAT-SUR-BANDIAT et de SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE, ayant chacune un Plan d'Occupation des Sols en cours de validité, ont opté pour l'élaboration de Plans Locaux d'Urbanisme ; les 9 autres communes ont opté pour des Cartes Communales.

Dans ce contexte, ce rapport de présentation se décompose en deux chapitres :

- dans un premier chapitre, commun aux neuf Cartes Communales et aux deux PLU du groupement, sont proposés : un état des lieux de l'environnement et des paysages du territoire cantonal, un diagnostic de l'évolution socio-économique, afin de pouvoir comprendre le présent de ce territoire global et appréhender son futur pour préparer les conditions d'une évolution cohérente ;
- un second chapitre traite des caractéristiques de chaque commune, individuellement, et présente les justifications des choix faits lors de l'élaboration de la **Carte Communale**.

Plusieurs documents de référence sont enfin présentés en annexe de ce rapport.



CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

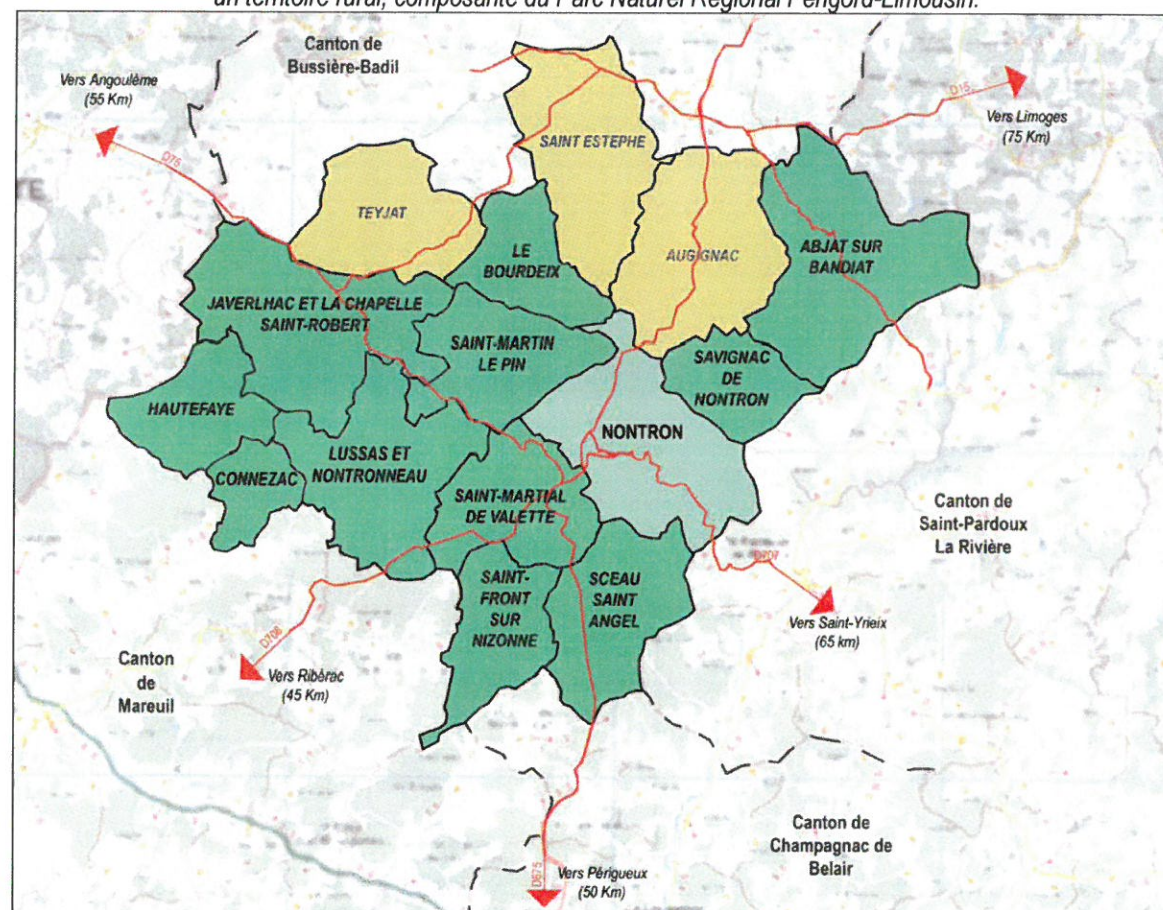
PREMIERE PARTIE : ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

La zone d'étude, les 12 communes de la Communauté de communes du Périgord Nontronnais, intégrant Nontron, est un territoire à la limite du département de la Dordogne et de la Charente, ce qui lui confère une spécificité par rapport aux autres « terroirs Périgourdins ».

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

LOCALISATION DU CANTON DE NONTRON

*Le territoire des 11 communes de la Communauté de communes du Périgord Nontronnais :
un territoire rural, composante du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin.*



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

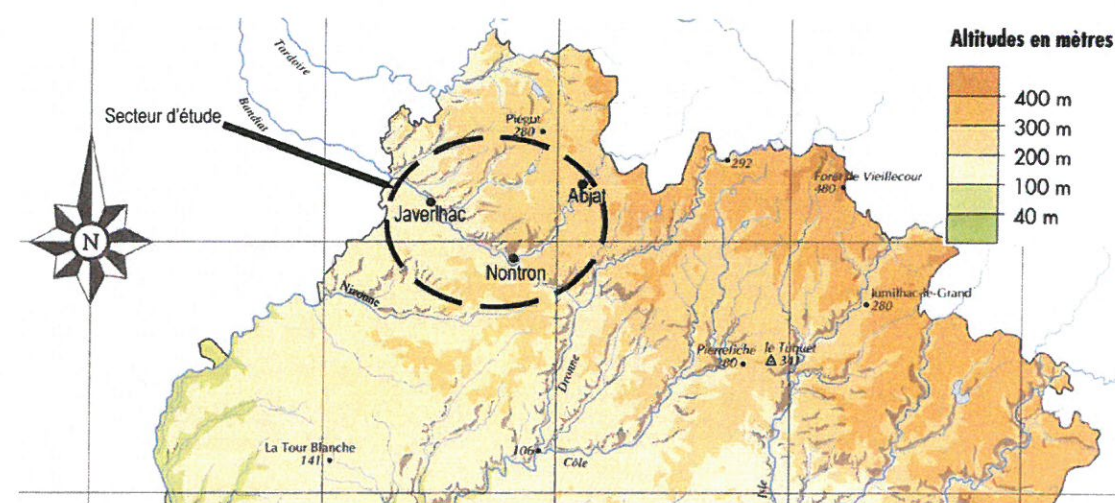
- PÉRIGUEUX à 50 km par la RD 675 ;
- ANGOULEME à 55 km par la RD75 traversant SAINT-MARTIAL, SAINT-MARTIN-LE-PIN et JAVERLHAC-ET-LA-CHAPPELLE-SAINT-ROBERT ;
- Limoges à 75 km par la RD 15 ;
- BORDEAUX à 175 km par Périgueux (A89 à Mussidan), le trajet par la route de MAREUIL - RIBERAC étant aussi une possibilité.

Cette localisation, à égale distance de ces grands pôles, a permis à NONTRON, chef-lieu de canton et d'arrondissement du Département, de s'affirmer et de se développer.

Même si notre zone d'étude, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, ne concerne pas NONTRON, ayant élaboré un Plan Local d'Urbanisme aujourd'hui approuvé, on ne peut écarter son territoire du diagnostic spatial.

1. ANALYSE SPATIALE : MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

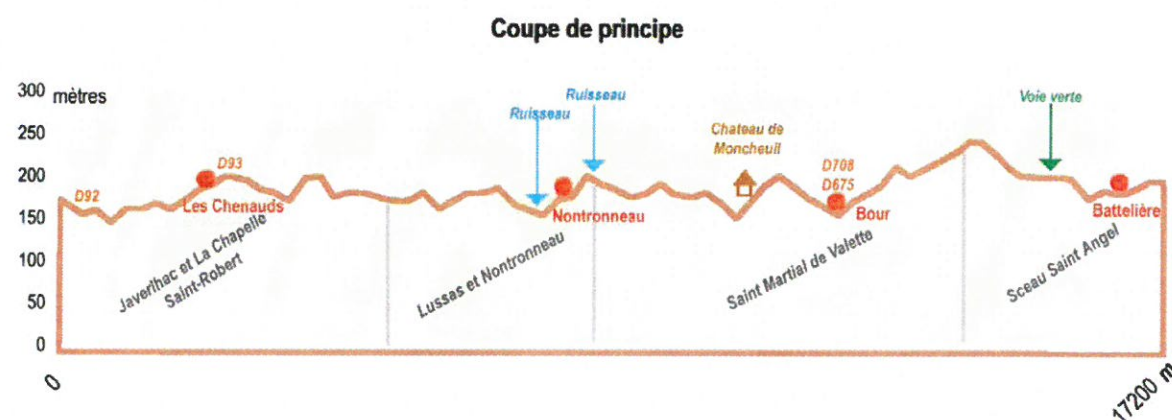
1.1 Relief



Cartes extraites de l'Atlas de la Dordogne - Périgord, éditions Ranoux, Eysines, 1996.

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

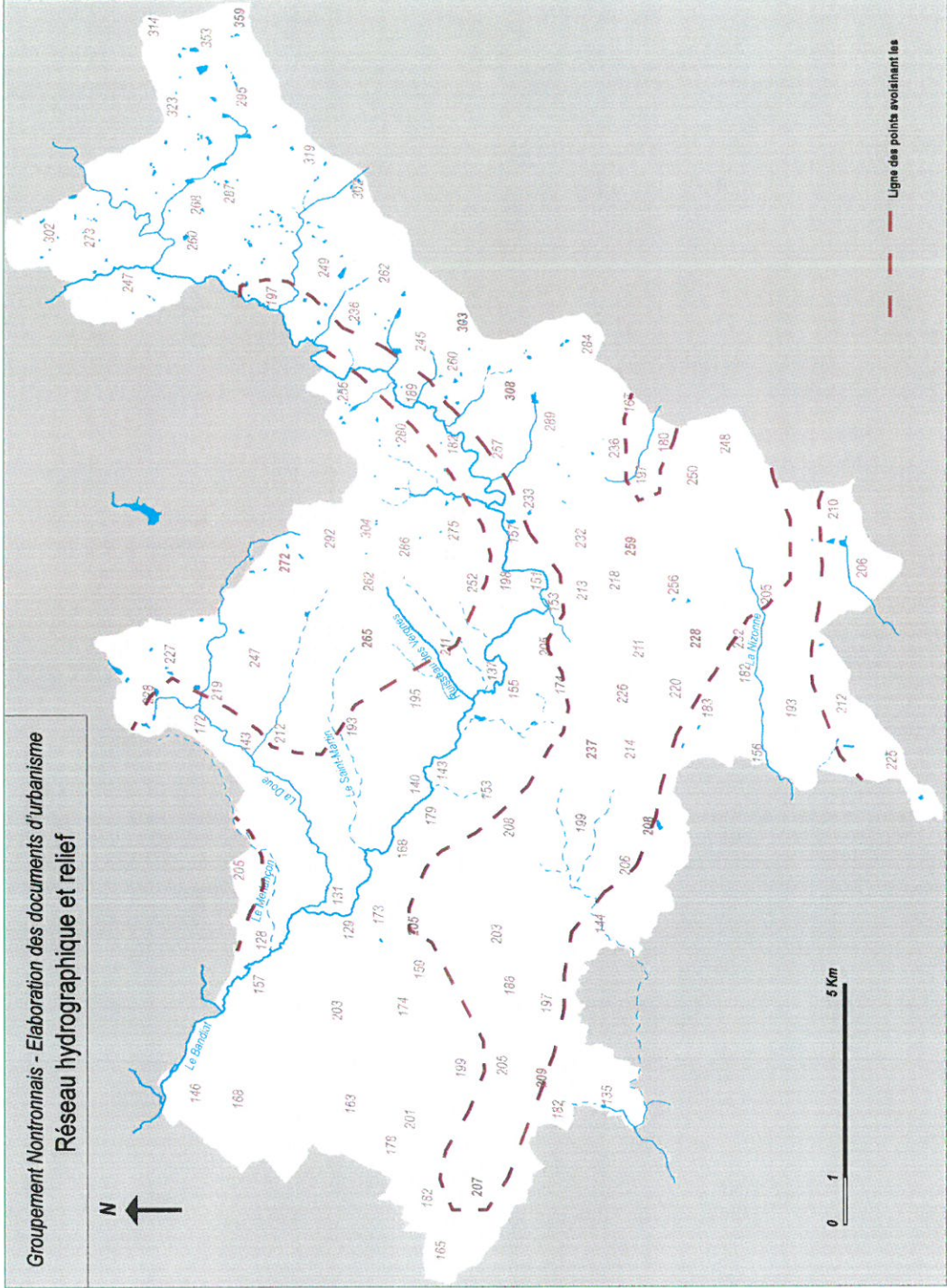
Profil topographique du secteur



Cette coupe de principe suit un axe nord-ouest / sud-est et traverse ainsi JAVERLHAC-ET-LA CHAPELLE-SAINT-ROBERT, LUSSAS-ET-NONTRONNEAU, SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE et SCEAU-SAINT-ANGEL.

Le relief varie de 150m à plus de 300m par endroit. Sur la coupe, le point le plus bas (145m) se situe à l'ouest de JAVERLHAC-ET-LA CHAPELLE-SAINT-ROBERT. Le point haut (244m) se situe à la frontière de SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE et de SCEAU-SAINT-ANGEL.

Le relief, très marqué, donne lieu à une localisation des points culminants de part et d'autres des vallées des cours d'eau (cf. « réseau hydrographique »).



Le relief, très marqué, signale le contact entre le Massif Central et le Bassin Aquitain, selon un axe Nord-Est/Sud-Ouest. On assiste ainsi à une élévation brusque du relief au Nord du Bandiat. L'altitude varie ainsi sur le territoire entre 150 et 300 mètres.

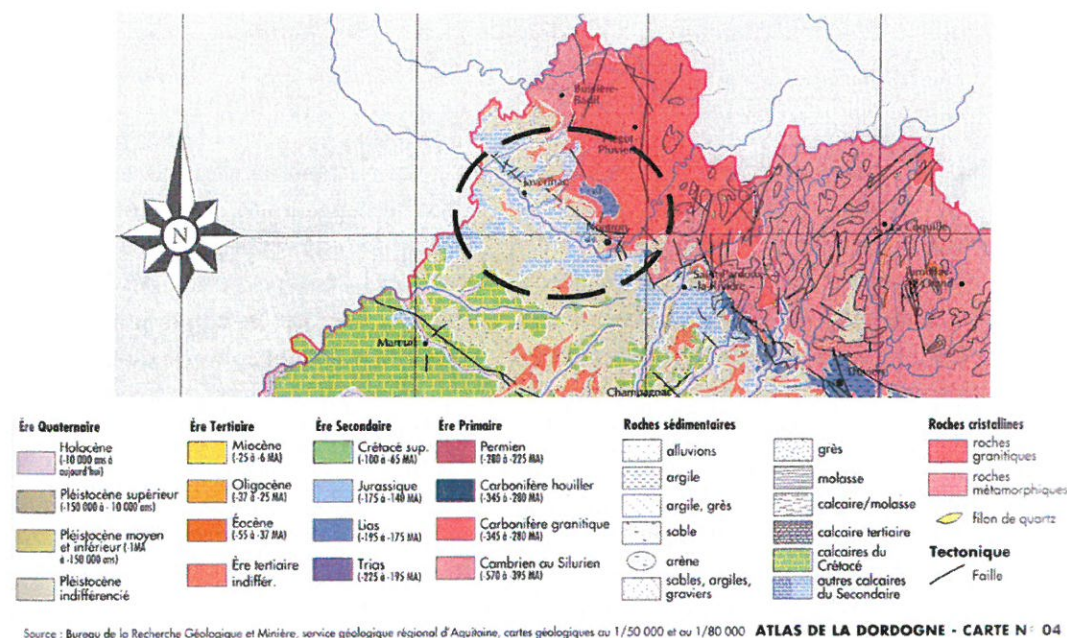
Le territoire se situe aux confins de deux assises géologiques, séparées par une faille s'étendant le long de l'axe Javerlhac/Nontron.

Le réseau hydrographique est très abondant dans ce secteur. Il donne lui aussi sa particularité au Nord-Ouest de la Dordogne.

Deux cours d'eau et leurs affluents marquent le territoire :

- le Bandiat, cours d'eau traversant d'Est en Ouest le groupement, appartient au bassin versant de la Charente
- La Nizonne, appartient au bassin versant de la Dordogne

1.2 Géologie



Carte géologique

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

Le territoire s'étend donc aux confins de 2 assises géologiques. Deux secteurs se distinguent autour d'une faille géologique s'étendant le long d'un axe JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT/NONTRON (NO-SE).

Les vallées calcaires se sont creusées et se sont élargies sous l'action des cours d'eau. Cette érosion a laissé des blocs massifs ou des sédiments dans les fonds des vallées. L'érosion chimique a elle aussi laissé un relief caractéristique dans le granit : dolines, grottes, gouffres, réseaux souterrains.

- Au nord/ nord-est, l'assise cristalline, (nord du Bandiat) :

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

Les roches cristallines formant ce substrat ont été creusées par l'eau mais restent imperméables : les retenues d'eau tels les étangs d'ABJAT-SUR-BANDIAT, de SAVIGNAC-DE-NONTRON et de SAINT-ESTEPHE(...) en témoignent.

Ces terrains donnent des sols à dominante acide, peu fertiles, du type sols podzoliques ou sols bruns acides dont la vocation traditionnelle est la forêt acidophile ou la prairie¹.

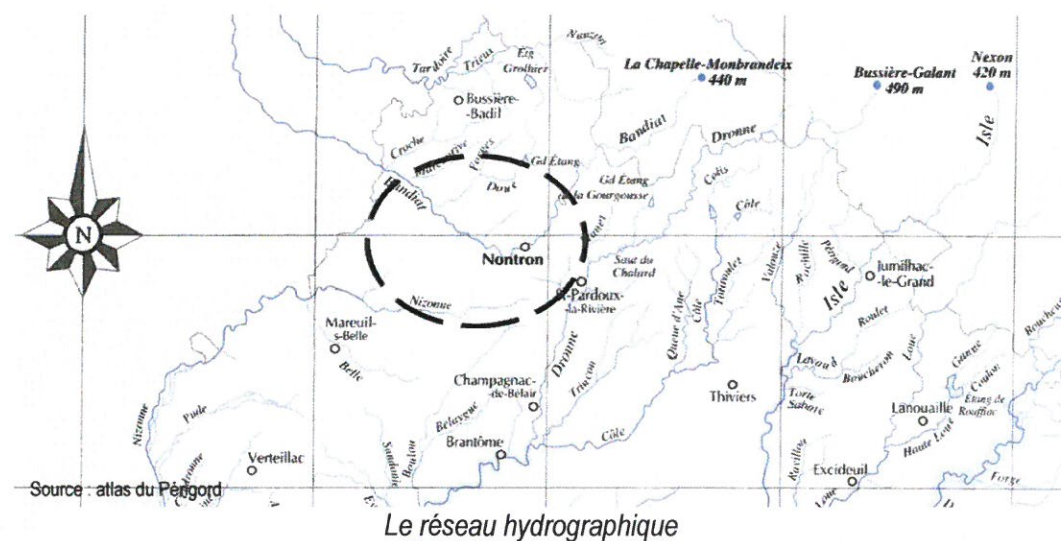
- Au sud / sud-ouest de cette zone vers la Nizonne : le socle calcaire du jurassique (ère secondaire).

L'essentiel du relief est constitué par des coteaux calcaires, des fonds de vallées larges et des plateaux, de 95 à 230 m d'altitude, surbaissés par rapport au plateau cristallin.

Ce substrat est le support de bonnes terres agricoles et donne lieu à une importante couverture forestière.

¹ Source : Charte du PNR - PL

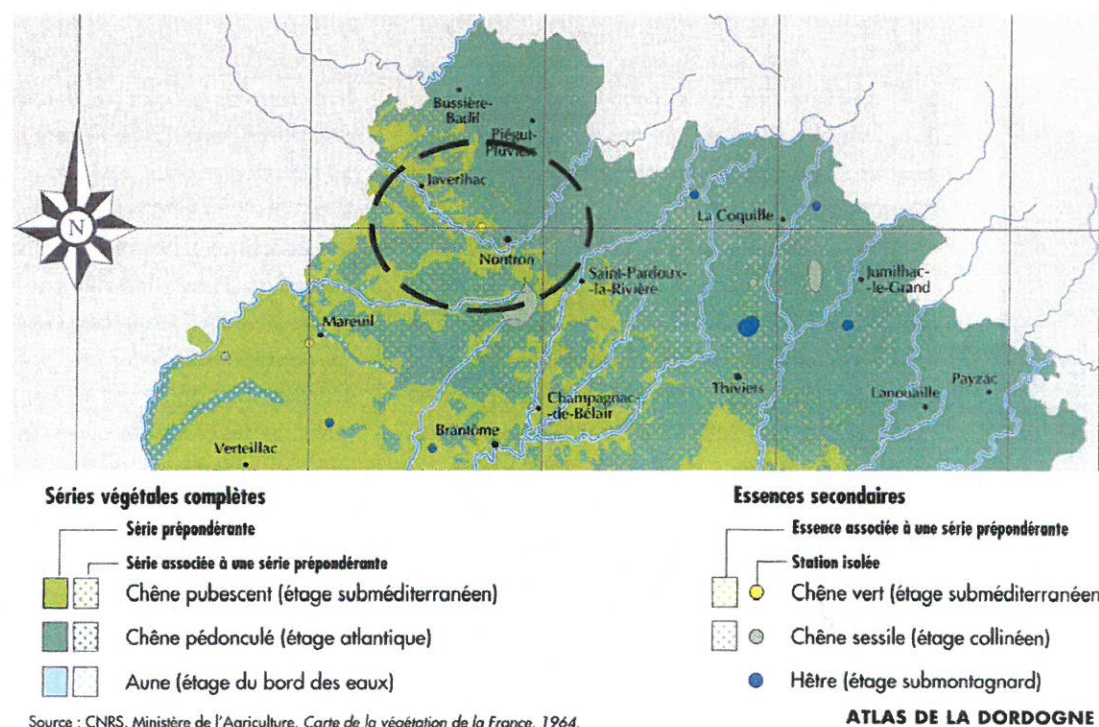
1.3 Hydrographie



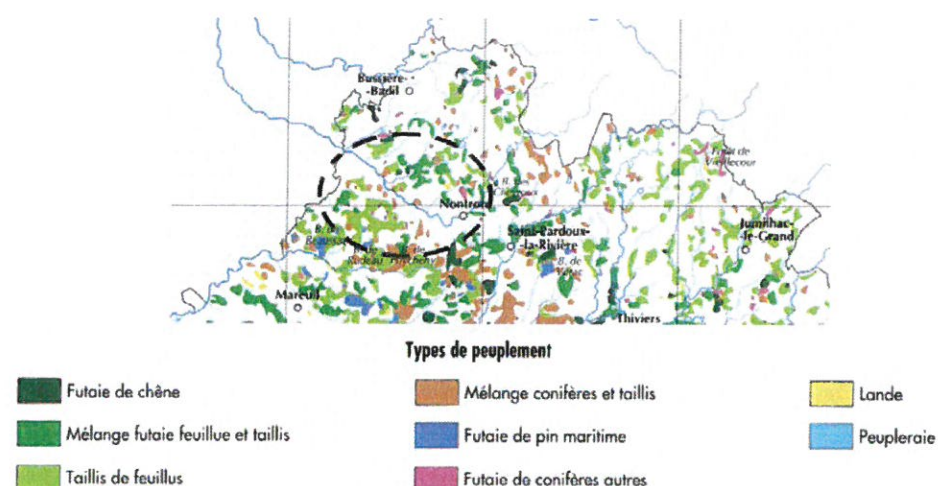
Le réseau hydrographique est très abondant dans ce secteur. Il donne lui aussi sa particularité au nord-ouest de la Dordogne. Deux cours d'eau principaux, avec de nombreux affluents, marquent ce territoire :

- Le *Bandiat*, cours d'eau traversant d'est en ouest le groupement, appartient au Bassin versant de la *Charente*,
- La *Nizonne* ou *Rizonne*, quant à elle, appartient au bassin versant de la *Dordogne*.

1.4 Occupation du sol : entre milieu naturel et anthropisation



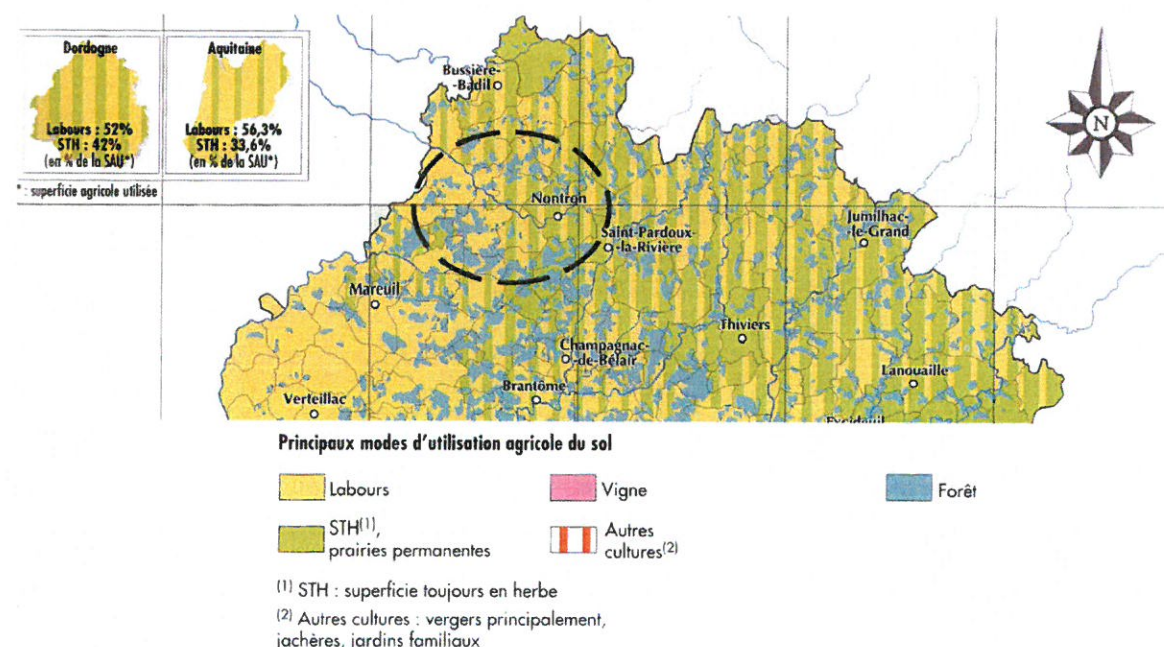
Cartes de la végétation naturelle et des forêts



Source : Inventaire Forestier National, Carte des types de peuplement du département de la Dordogne, 1993.

ATLAS DE LA DORDOGNE - CARTE N° 12

Le chêne et le châtaignier sont les essences originelles des boisements du territoire, même si aujourd'hui la sylviculture a amené différentes essences de conifères (pins Sylvestre, pins Douglas,...). Ainsi, la carte qui suit présente la diversité des peuplements existants sur le secteur, autour de la vallée du *Bandiat* et de la *Nizonne*. Ces boisements, qu'ils soient « naturels » ou plantés, donnent lieu à la formation de séquences paysagères bien marquées sur l'ensemble du territoire : imbrication étroite des parcelles agricoles et forestières, succession et cloisonnement des paysages.



Source : Ministère de l'Agriculture, Recensement agricole 1988.

ATLAS DE LA DORDOGNE

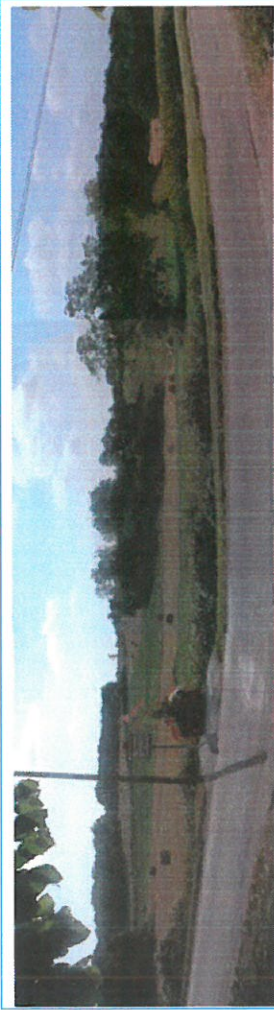
L'occupation du sol agricole (ici cartographie d'après les données de 1988), donne l'idée des cultures principales marquant le paysage sur la zone d'étude, un secteur de polyculture :

- la terre est donc marquée par l'exploitation du bois, du châtaigner en taillis mais également du pin, à l'heure actuelle ;
- les cultures annuelles, céréalières, marquent plutôt les coteaux ou parfois le fond des vallées, donnant des ouvertures au paysage ;
- les pâtures marquent l'importance de l'élevage sur l'ensemble du secteur.

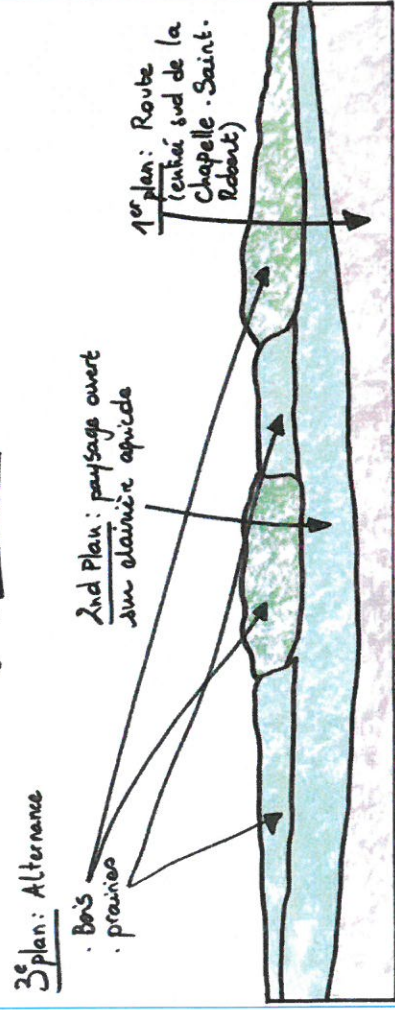
1.5 Synthèse paysagère : un patrimoine naturel majeur

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

UN PAYSAGE NATUREL VARIÉ



Paysage naturel varié

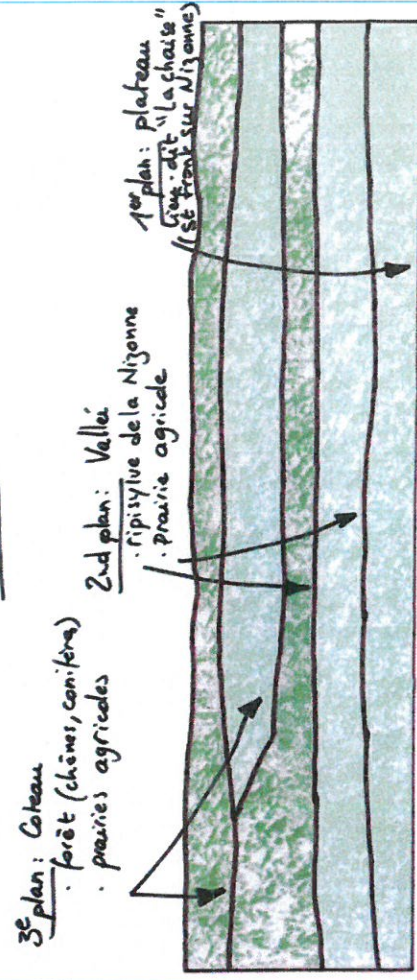


Devant le cimetière de la Chapelle Saint-Robert
On visualise ici les alternances entre bois et espaces ouverts: dans le sens de la profondeur (1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} plan) et dans le sens de la longueur (avec au 3^{ème} plan une alternance bois/prairie).

LES SÉQUENCES PAYSAGÈRES OBSERVÉES



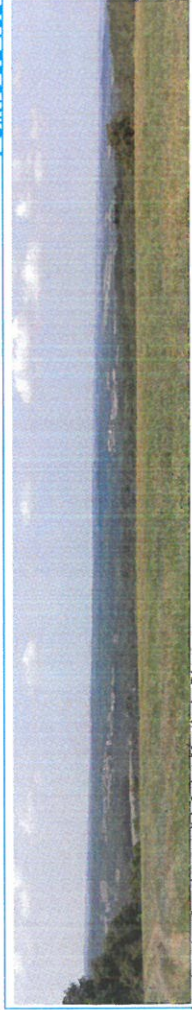
Séquences paysagères



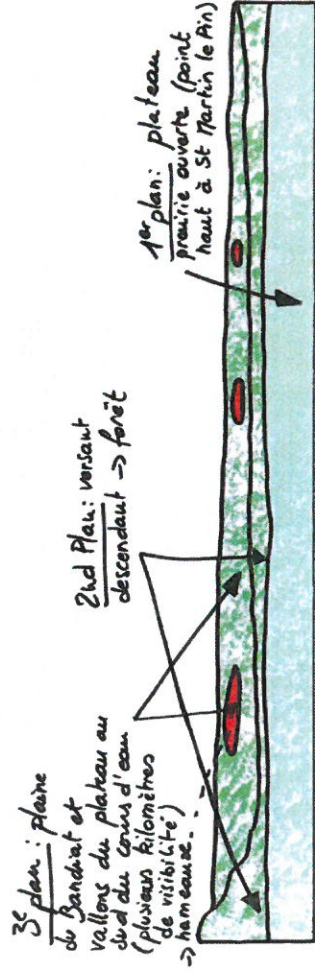
Lieu dit "la Chaise" à Saint-Front-sur-Nizonne

Ce panorama présente les séquences paysagères, à savoir une alternance de bois et de prairies, ici à Saint-Front-sur-Nizonne, de part et d'autre de la vallée.

POINTS DE VUE

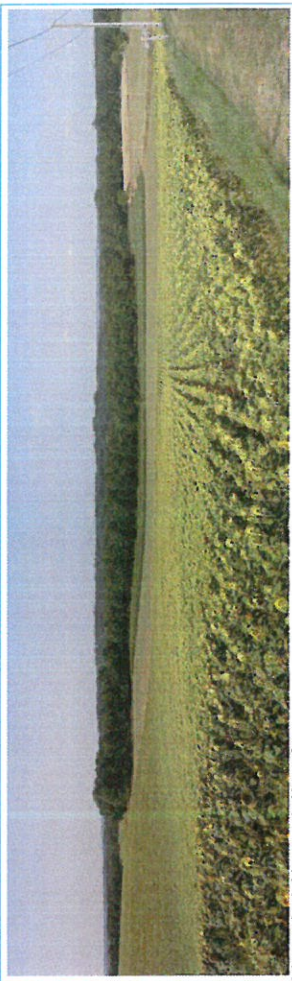


Vue depuis "Combecros" à Saint-Martin-le-Pin
Points de vue et Plateaux



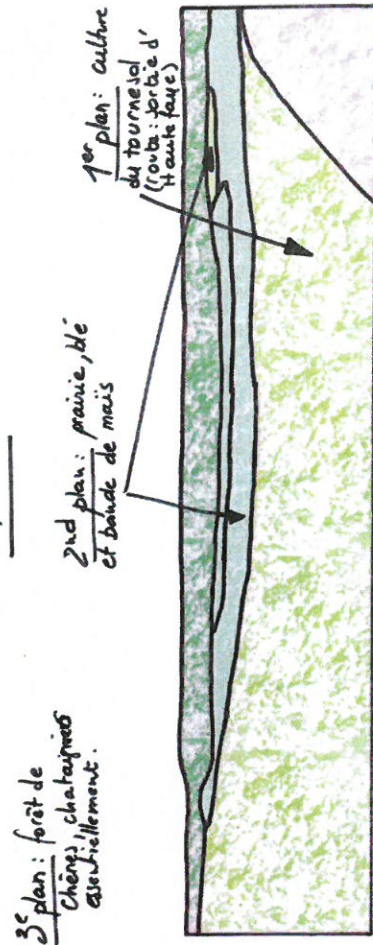
Notons ici l'importance de la forêt, visible en tout point. La succession des plateaux souligne le paysage vallonné vers le sud. On distingue au 3ème plan des hameaux de Lussas-et-Nontronneau, illustrant l'habitat ancien aggloméré.

LES PAYSAGES AGRICOLES

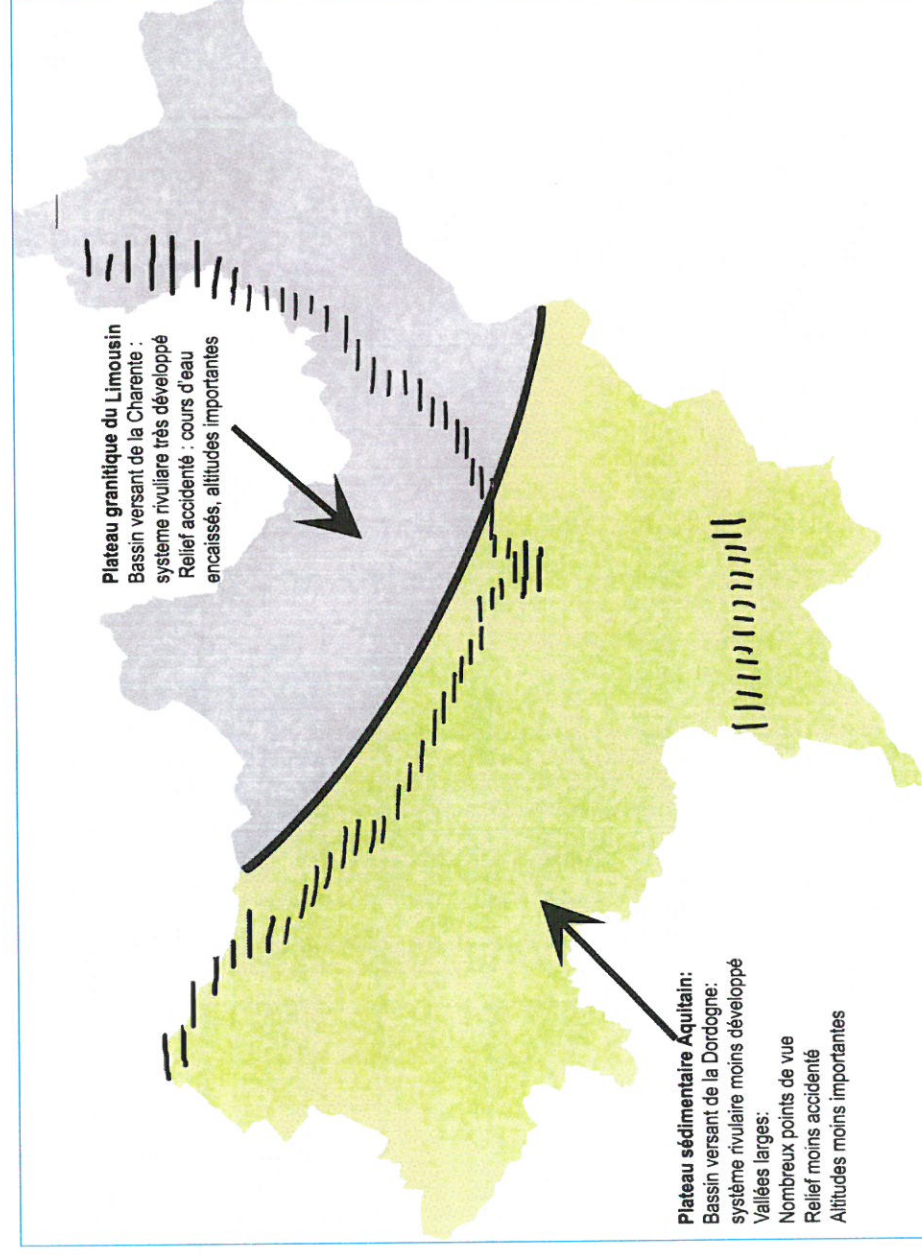


A la sortie dui bourg de Hauteveyre

Paysage de polyculture dans les plaines



La polyculture est dominante dans ce secteur. le découpage des parcelles nous montre ici une très grande parcelle de tournesol au 1er plan, du maïs et du blé au second plan, et la forêt au dernier plan.



Le relief et la géologie ont donc fortement marqué le territoire:

Au Nord/Nord-Est du Bandiat:

- Le relief est constitué de plateaux avoisinant les 300 mètres
- Les roches cristallines ont été creusées par l'eau mais restent imperméables
- Les sols sont à dominante acides: peu fertiles et dont la vocation traditionnelle est la forêt acidophile ou la prairie

Au Sud/Sud-Est, vers la Nizonne:

- Le relief est constitué de coteaux calcaires, de fonds de vallées larges et de plateaux surbaissés par rapport au plateau cristallin
- Les sols sont le support de bonnes terres agricoles et donnent lieu à une importante couverture forestière

2. ANALYSE SPATIALE : L'URBANISATION DES COMMUNES

2.1 Le développement urbain d'une grande ruralité au périurbain

NONTRON, chef lieu de canton, connaît une double « centralité » par rapport au territoire : géographique d'une part, point de rencontre des axes de communication au centre du canton, et d'autre part économique et administratif, dû à ses équipements, services et entreprises attractives sur tout le secteur.

Concernant le groupement de communes, la première carte permet de souligner le nombre et la dissémination des villages et hameaux. Ainsi, on distingue des bourgs et des villages « secondaires », dont la densité varie selon les communes et leur proximité de la commune centre, *NONTRON* :

- SCEAU-SAINT-ANGEL, bourg sous forme de hameau très rural avec forte importance de l'agriculture, CONNEZAC bourg très restreint autour du château, HAUTEFAYE centré autour de l'église.
- Les « entre les deux » (urbain et rural) comme SAINT-MARTIN-LE-PIN, LE BOURDEIX, SAINT-FRONT-SUR NIZONNE bourg avec très peu d'activités, légèrement plus étendus que les bourgs les plus ruraux (cités ci-dessus). SAVIGNAC DE NONTRON bourg assez concentré, récemment réaménagé, de petite taille mais avec une touche d'urbanité (trottoir, système d'évacuation des eaux de pluie). LUSSAS ET NONTRONNEAU, avec deux bourgs : LUSSAS qui lui aussi a un aspect assez urbain et NONTRONNEAU, plus petit et d'aspect plus rural.
- ABJAT-SUR-BANDIAT, SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE ET JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT, villes les plus développées, ont les bourgs les plus urbains avec trottoirs, maisons de ville, réseau viaire interne développé.
- On remarque sur la carte que ces trois bourgs, les plus peuplés et les plus urbains, se sont développés principalement le long des grands axes routiers (RD 75 pour JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT ROBERT, RD675 et RD708, RD75 et RD675 pour SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE et RD96 et RD87 pour ABJAT-SUR-BANDIAT)

2.2 Typologie du bâti

Mis à part les bourgs, dont on vient d'évoquer rapidement les structures, il existe sur notre territoire d'étude différentes sortes de formes du bâti. Nous avons choisi d'élaborer une typologie du bâti regroupant ces différentes formes en trois catégories :

Les petits hameaux

Il s'agit là de la multitude de petits hameaux disséminés sur l'ensemble du territoire. Ces hameaux sont le plus souvent de petite taille. Ils sont cependant organisés : il est fréquent d'y trouver une voirie interne structurante. Ces hameaux sont donc souvent assez concentrés. Le bâti y est généralement ancien. La plupart de ces hameaux se situe soit à proximité de cours d'eau (le long des axes rivulaires), soit en des points assez élevés du relief permettant une vision large sur les vallées voisines.

Le bâti agricole ancien

L'agriculture est une activité très importante sur notre secteur d'étude. 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.

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

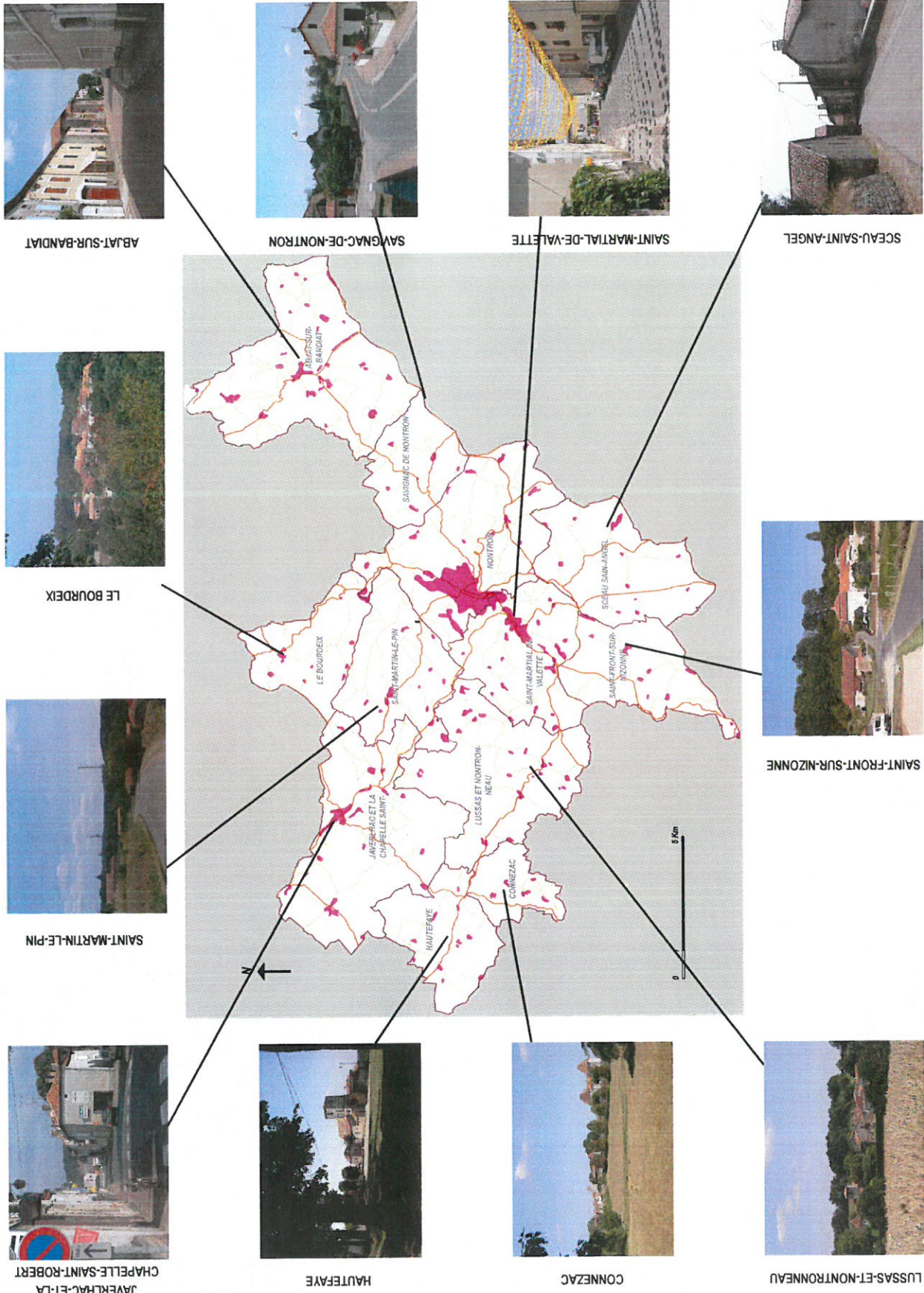
De plus, la part de nouveaux arrivants étrangers n'est pas à négliger. En effet, l'ensemble de la Dordogne est devenu une destination privilégiée, particulièrement pour les ressortissants anglais. Ces nouveaux habitants sont à l'origine de nombreuses rénovations et réhabilitations. Le potentiel de réhabilitation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

Les extensions récentes du bâti

Les nouvelles constructions ont abouti depuis plusieurs années à un mitage du territoire. Les secteurs à proximité de Nontron sont concernés, mais également des secteurs plus à l'écart des grands axes de circulation. Ainsi, on assiste à une dispersion de l'habitat récent, parfois en contradiction avec les caractéristiques de l'habitat traditionnel en « villages » ou « hameaux ».

De plus, une urbanisation linéaire s'est développée, à la faveur de secteurs localisés stratégiquement sur des voies ou sur des points hauts pour profiter de la vue. L'importance du système viaire n'est pas étrangère à cette dispersion de l'habitat, qu'un manque de documents de planification a renforcé.

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



3. 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 (métiers du bois, du cuir, du textile...).

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

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

3.1 *Quelques données historiques* (Source : « Atlas de la Dordogne »)

■ La préhistoire

Les cantons de BUSSIERE-BADIL et NONTRON sont richement pourvus en sites préhistoriques, et marqués par la présence d'un site majeur à TEYJAT (grottes qui renferment des gravures magdaléniennes considérées comme les plus remarquables de l'art paléolithique).

Ainsi, l'ensemble du territoire serait concerné par :

- Sites *paléolithiques*, et notamment LE BOURDEIX, JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT, SAINT MARTIAL-DE-VALETTE, ET ABJAT-SUR-BANDIAT.
- Sites *néolithiques* : plusieurs sites à JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT et ABJAT-SUR-BANDIAT, site au BOURDEIX et à SAINT-MARTIN-LE-PIN, et grotte néolithique des Greyzes à LUSSAS ET NONTRONNEAU.
- Site de la *protohistoire* : présence d'un site important à JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT (avec des fossiles humains datant de l'âge de fer et des vestiges d'oppidum du Périgord gaulois).

■ Epoque antique

Un site d'un grand intérêt archéologique, classé monument historique, a été découvert, il s'agit d'une villa gallo-romaine datant du Haut Empire à *Nontronneau*, sur la commune de LUSSAS-ET-NONTRONNEAU.

On trouve également d'autres sites gallo-romains sur les communes de ABJAT-SUR-BANDIAT, LE BOURDEIX et SAINT-MARTIN-LE-PIN.

■ Le Moyen-Age

L'église et la christianisation ont marqué ce territoire, au même titre que l'ensemble du Périgord. Presque toutes les communes possèdent une église comportant des éléments antérieurs au XVème siècle.

Plusieurs d'entre elles sont classées : l'église de JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT, du BOURDEIX, d' ABJAT-SUR-BANDIAT, de SAINT-MARTIN-LE-PIN, SAINT MARTIAL-DE-VALETTE et SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE.

On recense par ailleurs une ancienne résidence médiévale classée à SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE, les ruines d'une chapelle cistercienne à LUSSAS ET NONTRONNEAU (chapelle de *Fontroubade* qui est classée), et une fontaine du XIVème siècle au BOURDEIX.

Au XIVème siècle, à l'époque de la Sénéchaussée du Périgord, NONTRON, qui bénéficiait d'une situation géographique favorable (au niveau du coude dans le tracé de la *Bandiat*), faisait figure de paroisse importante.

On trouve plusieurs châteaux sur le territoire à CONNEZAC, JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT, LUSSAS-ET-NONTRONNEAU, et SCEAU-SAINT ANGEL (les trois premiers étant classés monuments historiques) ; dont certains sont des témoins de l'époque médiévale et de la Renaissance.

■ Fin XVIII-XIX

Dès la fin du XVIIIème siècle, le Nontronnais est marqué par une intense activité industrielle, grâce à la présence de forges et de hauts fourneaux (ABJAT-SUR-BANDIAT, NONTRON, JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT et SCEAU-SAINT ANGEL dans une moindre mesure, en étaient pourvues), qui ont fait du territoire l'un des berceaux de la sidérurgie française, et du Périgord la sixième région industrielle à l'époque. Basé sur un mode de fonctionnement saisonnier, le travail de la forge constituait un important complément de salaire pour les agriculteurs et contribua aussi à la stabilisation de l'activité agricole.

On retrouve aujourd'hui comme témoignage de cette époque une ancienne manufacture de forges à JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT, inscrite à l'inventaire des sites, et de nombreuses forges et moulins le long du *Bandiat*.

3.2 Le patrimoine naturel

L'appartenance des communes au *Parc naturel Régional Périgord Limousin* évoque la qualité des paysages et des sites, que la charte et la notice¹ du Parc évoquent avec précision.

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

Les milieux naturels sont diversifiés : cours d'eau, forêts, landes, tourbières, dont certaines sont classées. Ainsi les périmètres de protection environnementale suivants caractérisent plusieurs communes du groupement :

¹ Voir éléments de ces documents en annexe de la Carte Communale

Protection	Site	Commentaires ¹
ZNIEFF ² DE TYPE 1	- N° 2704 0000 : vallées du réseau hydrographique du <i>Bandiat</i> ,	Cours d'eau classés en 1 ^{ère} catégorie ; intérêt floristique particulier particulièrement dans les parties les plus encaissées.
	- N° 2690 0000 : Bois de <i>Beaussac</i> (CONNEZAC et HAUTEFAYE)	Boisement d'intérêt car quasiment vierge de tout aménagement et massif à part entière connaissant des espèces spécifiques (faune et flore)
ZNIEFF DE TYPE 2	- N°2760 0000 : Vallée et coteaux du <i>Boulou</i>	En cours d'études
SITES INSCRITS	- Sites inscrits des forges	JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT, liés au <i>Bandiat</i>
DIRECTIVE HABITATS	Vallée de la Nizonne	
SITE NATURA 2000	- Vallée de la <i>Nizonne</i> ³	- SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE, SCEAU-SAINT-ANGEL
	- Vallée du <i>Boulou</i>	- SCEAU-SAINT-ANGEL

3.3 Le patrimoine bâti

Le territoire du Périgord Nontronnais connaît donc 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.

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) ou plus récemment lié à l'ancienne voie de chemin de fer (ponts « Effel », tunnels) ;
- un patrimoine lié aux grandes propriétés agricoles : châteaux, maisons bourgeoises, corps de bâti annexes, pigeonniers, fermes anciennes.
- Un patrimoine souterrain : grottes, trous, sources, gouffres, puits...

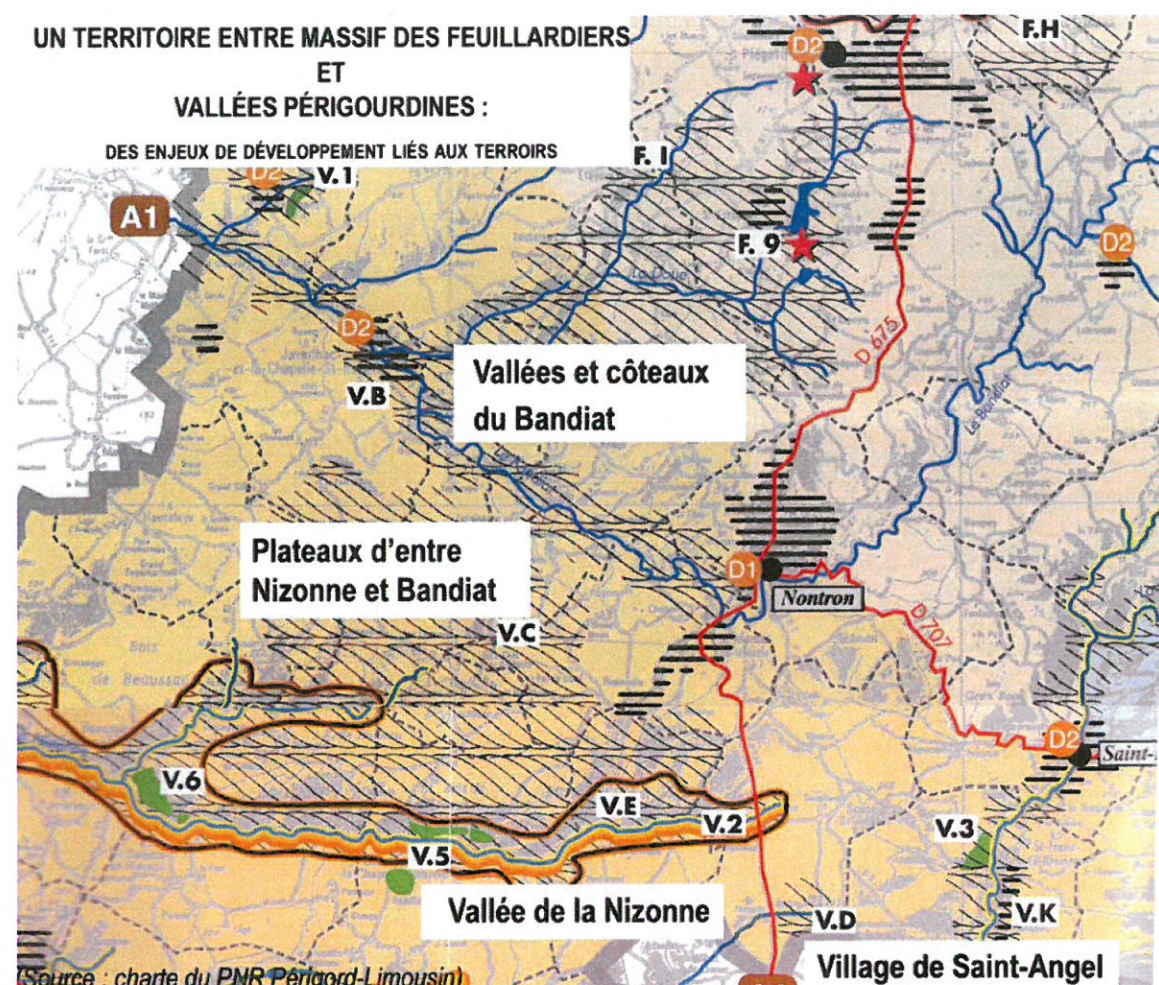
→ voir carte suivante et Chapitre 2 pour chaque commune plus spécifiquement.

¹ Extraits des documents DIREN (voir Annexe)

² Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 : sites précis d'intérêt biologique remarquable, associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables.

³ cf. « Documents d'Objectifs, site Natura 2000 n°FR200663 – décembre 2004 » disponibles en mairie.

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



Extrait du Plan et de la notice du plan de la Charte du Parc

Le milieu physique marque le territoire, partagé entre les « Vallées périgourdines » et le « Massif des feullardiens » terroirs caractéristiques du Parc Naturel Régional (source : Charte du PNR).

Ces terroirs, et les éléments naturels et bâtis qui les composent, permettent de faire une typologie des secteurs d'enjeu environnementaux. L'imbrication étroite des parcelles agricoles et forestières, la succession et cloisonnement des paysages donnent lieu à des séquences paysagères bien marquées sur l'ensemble du territoire.

- **La vallée du Bandiat** : Terroir de plateaux calcaires aux fonds de vallées plus larges et de plateaux surbaissés par rapport au plateau cristallin.
- **Les plateaux d'entre Nizonne et Bandiat** : plateaux sédimentaires densément boisés avec clairières d'habitat traditionnel ; présence de villages de qualité et d'édifices inscrits (Château de Beauvais, ruines de l'église de Fontroubade, villa gallo-romaine de Nontronneau)
- **La vallée de la Nizonne** : Vallée sédimentaire ouverte avec quelques étranglements, habitat traditionnel très visible.
- **Essences originelles** : Le chêne et le châtaigner, mais également le charme, et différentes essences de pins (Douglas, Epicéas) mais dans une moindre mesure, plus on se dirige vers l'est (Limousin).

Quelques préconisations issues de la Charte, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme :

- Respect de l'unité des paysages et les contraintes qui y sont liées comme les points de vue, les unités paysagères, les données environnementales, le relief ;
- Respect du bâti traditionnel en hameaux, qu'ils soient à réhabiliter ou à densifier, tout en songeant que les constructions actuelles ne sont pas toujours intégrées à un environnement de bâti ancien.

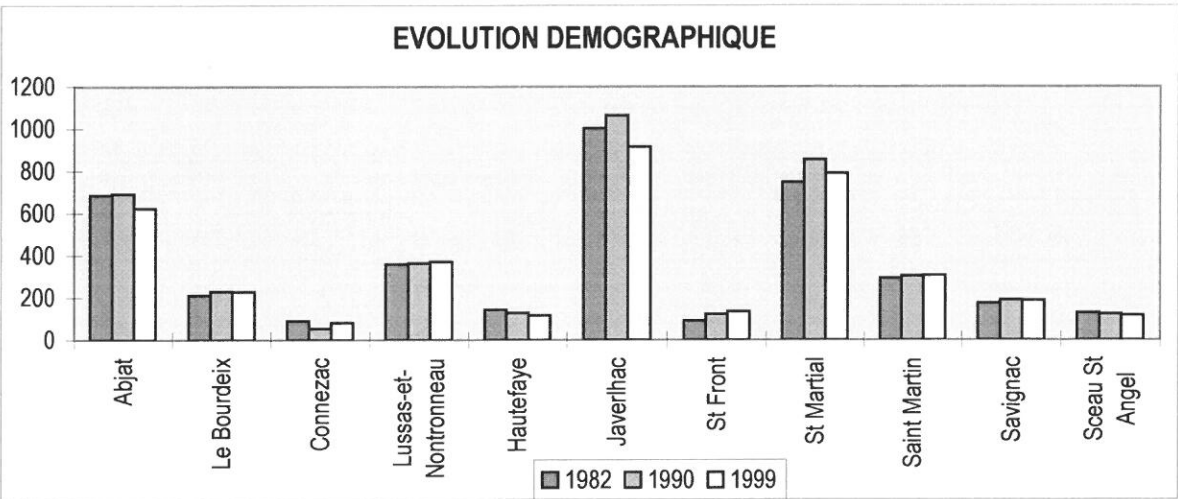


DEUXIEME PARTIE : DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

1. DEMOGRAPHIE

1.1 Population totale

Evolution de la population



POPULATION TOTALE													
	JAVERLHAC	SAINT MARTIAL	ABJAT	LUSSAS	SAINT MARTIN	LE BOURDEIX	SAVIGNAC	ST FRONT	SCEAU ST ANGEL	HAUTEFAYE	CONNEZAC	NONTRON	CANTON
1982	1004	747	687	359	292	212	174	91	129	144	91	3850	9574
1990	1064	855	693	363	303	230	189	122	122	129	56	3558	9435
1999	915	790	624	371	305	229	187	135	117	116	82	3500	9101

Parmi les communes du groupement du Périgord-Nontronnais, une seule atteignait 1000 habitants en 1982, mais on n'y recense en 1999 plus que 915 habitants, il s'agit de JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT. On peut distinguer parmi les autres, de petites communes rurales, allant de 82 habitants pour CONNEZAC à 371 habitants pour LUSSAS-ET-NONTRONNEAU, et des communes rurales plus importantes comme ABJAT-SUR-BANDIAT qui compte 624 habitants, et SAINT MARTIAL-DE-VALETTE qui en compte 790 en 1999.

De 1982 à 1990 : Diminution globale de la population depuis 1982

C'est une tendance que l'on retrouve aussi au niveau du canton dans une plus large mesure car Nontron, chef lieu du canton, perd un nombre important d'habitants durant ces années (-350 habitants, à comparer avec une perte de -59 habitants pour le groupement nontronnais). A l'échelle du département, en revanche, la population a augmenté, passant de 386 365 habitants en 1990 à 388 293 habitants en 1999,soit un gain de 1928 habitants.

Ce que montre le détail par commune :

Cette constatation est cependant à nuancer : 6 communes ont gagné des habitants pendant cette période, notamment Saint-Front qui a gagné + 48,4% de population, et 5 (dont 2 des plus grosses communes : JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT et ABJAT-SUR-BANDIAT), en ont

perdu. HAUTEFAYE étant la commune qui a perdu proportionnellement le plus d'habitants (-19,4%). Finalement la perte de population du groupement est peu élevée (-1,5% entre 1982 et 1999).

L'évolution récente : entre 1990 et 1999

Cette baisse globale de la population entre 1982 et 1999 s'explique par la perte importante de population qu'a connue le groupement entre 1990 et 1999 (il a perdu 255 habitants entre 90 et 99 soit une baisse de -6%).

En revanche, la population du groupement avait augmenté durant la période 82-90, gagnant 196 habitants (soit une augmentation de 5%).

Ce que montre le détail par commune :

Alors qu'entre 1982 et 1990, la population a augmenté dans toutes les communes sauf HAUTEFAYE et SCEAU SAINT ANGEL, seules 4 communes durant la période 90-99 gagnent des habitants : CONNEZAC, LUSSAS, SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE, et dans une moindre mesure SAINT-MARTIN-LE-PIN.

Ce sont surtout les communes les plus peuplées qui perdent des habitants : JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT, ABJAT-SUR-BANDIAT, SAINT MARTIAL-DE-VALETTE (qui gagnaient des habitants dans la période précédente), et NONTRON qui continue d'en perdre.

Cette diminution globale est liée à un solde migratoire et surtout un solde naturel négatifs.

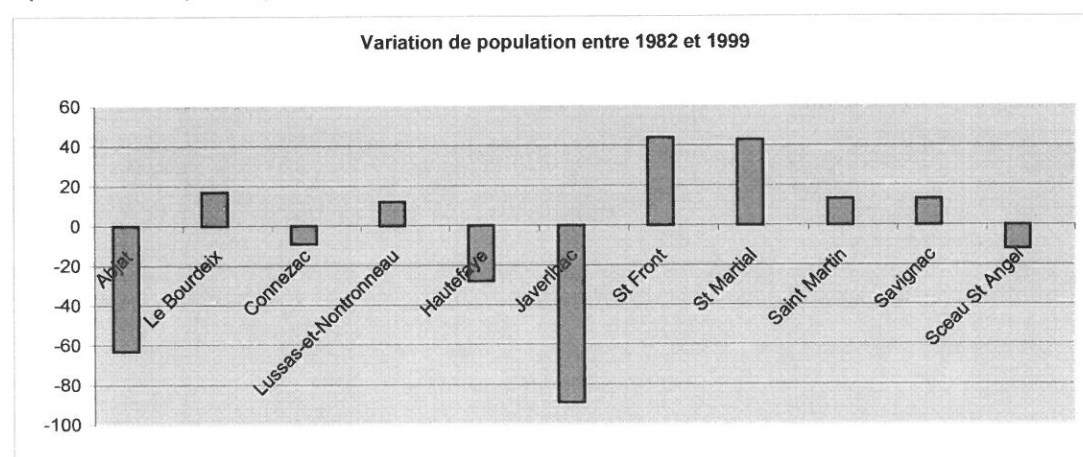
Evolution du solde migratoire entre 1990 et 1999

Tendance globale : un solde migratoire négatif (-64 hab sur l'ensemble du groupement)

Certaines communes (6 sur 11 communes) se distinguent cependant par un solde migratoire positif entre 1990 et 1999 : c'est le cas de LE BOURDEIX, CONNEZAC, LUSSAS-ET-NONTRONNEAU, SAINT FRONT-SUR-NIZONNE, SAINT-MARTIN-LE-PIN et SAVIGNAC-DE-NONTRON. Ce sont les communes qui dans le même temps gagnent des habitants (voir la carte), sauf LE BOURDEIX et SAVIGNAC-DE-NONTRON.

En revanche, JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT et SAINT MARTIAL-DE-VALETTE (qui dans le même temps sont celles qui perdent le plus d'habitants et qui sont les deux communes les plus peuplées du groupement), connaissent nettement plus de départs que d'arrivées durant cette période 90-99, ce qui explique cette tendance globale sur le Nontronnais.

Les flux de population semblent donc se diriger vers les communes les plus rurales (hormis SCEAU ST ANGEL et HAUTEFAYE), alors que celles qui font davantage office de pôles se dépeuplent (ABJAT-SUR-BANDIAT, JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT). Cependant, NONTRON connaît durant cette période un afflux d'arrivées que l'on peut expliquer par le retour de personnes âgées vers des pôles urbains plus importants à la fin de leur vie, pôles qui leur offrent davantage de services.



L'évolution du solde naturel entre 1990 et 1999

Tendance globale : un solde naturel négatif (-191 hab sur l'ensemble du groupement)

Le solde naturel des communes entre 1990 et 1999 est négatif pour l'ensemble des communes (et nul à CONNEZAC, et quasi nul à SAINT-MARTIN-LE-PIN et SCEAU-SAINT-ANGEL), de même qu'au niveau du canton, et explique en grande partie la baisse générale de la population qu'a connue le canton.

→ L'évolution depuis 1999 semble confirmer la tendance à la déprise démographique du secteur, au regard des données communales transmises par les municipalités. Cependant, le recensement intermédiaire n'a été effectué qu'à JAVERLHAC, et même s'il confirme la baisse de population régulière sur cette commune, les communes connaissent encore des disparités dans leur progression démographique.

Structure par âge

Tendance générale

La faiblesse du solde naturel que l'on constate sur le territoire est due au vieillissement de la population, ce qui apparaît peu étonnant au vue du caractère rural de ces communes. D'ailleurs le département dans son ensemble a connu un vieillissement entre 1990 et 1999.

La part des – de 20 ans diminue sur le canton. Elle passe de 23% à 20% en 1990 et 18% en 1999 (contre 20% dans le département et 24,5% en France en 1999).

Une augmentation de la proportion des plus de 60 ans dans la population est également constatée. En effet, elle passe de 27% en 1982 à 34% en 1999, et représente donc plus du tiers de la population de ces communes, ce qui est assez proche de la moyenne départementale : 30,5% mais plus éloigné de la moyenne nationale : 21,3%

L'indice jeunesse est particulièrement faible sur le canton en 1999 : 0,5 alors que l'indice du département est de 0,7 et il est de 1,8 en France.

Ce que montre le détail par commune

A ABJAT-SUR-BANDIAT, LE BOURDEIX, et HAUTEFAYE, ce sont les 60-74 ans qui représentent la tranche d'âge majoritaire de la population communale, ce qui traduit bien ce vieillissement de la population.

L'indice de jeunesse est particulièrement faible (0,4) à ABJAT-SUR-BANDIAT, HAUTEFAYE et SCEAU-SAINT-ANGEL.

A CONNEZAC, en revanche, il est de 1 en raison de la faible proportion de plus de 75 ans. Il s'agit donc de la seule commune qui ne connaît pas de vieillissement de sa population. C'est, de plus, la seule commune du groupement où la tranche d'âge des 20-39 ans est majoritaire dans la population.

Indice de jeunesse (données des 11 communes)	1982	1990	1999
En Dordogne: 0,7 En France : 1,8	0,6	0,5	0,4

Pyramides des âges

La population du groupement a tendance à vieillir.

Répartition selon l'âge :

En ce qui concerne les tranches d'âges de 0-19 ans et de 20-39 ans (les deux sexes confondus), leur population diminue nettement sur le territoire du groupement entre 1982 et 1999. En revanche, la population est en nette croissance à partir de la tranche d'âge 40-59 ans, quelque soit le sexe, et surtout à partir de 60 ans (sauf pour les communes de CONNEZAC ET SAINT-MARTIN-LE-PIN).

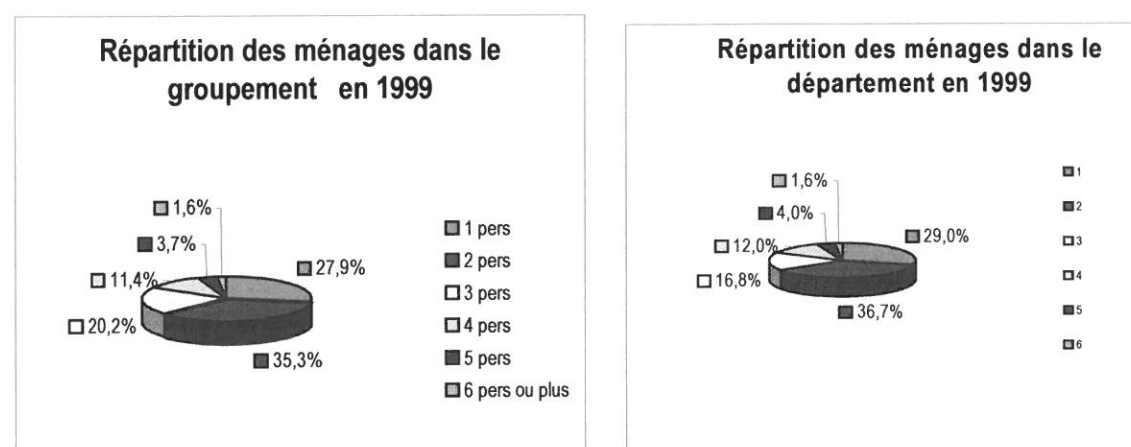
Répartition selon le sexe :

De manière générale, les femmes sont plus nombreuses que les hommes dans la population du groupement (hormis pour les communes de LUSSAS-ET-NONTRONNEAU, HAUTEFAYE, SAINT-MARTIN-LE-PIN ET SAVIGNAC DE NONTRON). Cependant, il est intéressant de noter que les hommes sont généralement plus nombreux que les femmes avant 40 ans et inversement à partir de la tranche d'âge 40-59 ans. C'est surtout à partir de 60 ans que les femmes deviennent plus nombreuses que les hommes, tendance que l'on retrouve à l'échelle du territoire national et qui s'explique par une mortalité plus précoce chez les hommes que chez les femmes.

Ce constat se retrouve sur l'ensemble du canton Nontronnais avec, selon le critère « sexe », une augmentation du nombre de femmes par rapport à celui des hommes à partir de 60 ans (entre 1982 et 1999) et selon le critère « âge », une augmentation de la tranche d'âge 60-75 ans.

Les ménages

Tendance générale



Les ménages de 1 et 2 personnes sont les plus nombreux dans les communes du groupement, tendance que l'on retrouve en milieu urbain et globalement à l'échelle de la France.

Leur proportion est cependant plus faible qu'en moyenne dans le canton (lié au nombre important de personnes âgées à Nontron : 35,4% de la population y a plus de 60 ans et on y trouve beaucoup de ménages composées d'une femme âgée seule), et que dans le département.

En revanche, les ménages de 3 et 4 personnes sont plus représentés que dans le canton et le département. On retrouve, enfin, une proportion de familles nombreuses à peu près égale à celle du département et du canton.

Tendance par commune

Les petits ménages sont particulièrement bien représentés dans des communes vieillissantes comme ABJAT-SUR-BANDIAT (71,5% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes dans cette commune contre environ 66% en moyenne dans le département et dans le canton).

CONNENZAC, SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE ET LUSSAS-ET-NONTRONNEAU se démarquent par l'importance de leurs ménages composés de 3 personnes et plus (respectivement 45,5% pour les 2 premières et 47,4% pour LUSSAS-ET-NONTRONNEAU contre des moyennes d'environ 34% dans le département et dans le canton). SAINT-MARTIN-LE-PIN, comme LUSSAS-ET-NONTRONNEAU, compte peu de ménages d'une personne et beaucoup de 3 personnes, ce qui explique la proportion importante des ménages de 3 personnes et plus (48,7%). Ces quatre communes sont par ailleurs des communes qui attirent, puisqu'elles affichent toutes un solde migratoire positif.

Indice des ménages

L'indice des ménages (qui indique le nombre de personnes par ménage) vient confirmer cette constatation : il est nettement plus faible qu'ailleurs à ABJAT-SUR-BANDIAT, et il est le plus élevé à SAINT-MARTIN-LE-PIN et LUSSAS-ET-NONTRONNEAU.

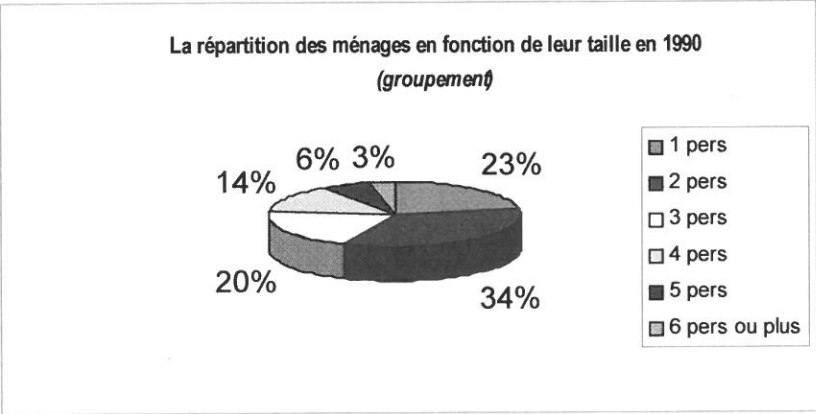
Indice des ménages en 1999	
Département	2,31
Canton	2,27
Groupement	2,33

Indice des ménages en 1999	Lussas	St Martin	St Front	Connezac	St Martial	Le Bourdeix	Sceau St Angel	Savignac	Javerlhac	Hautefaye	Abjat
	2,63	2,61	2,42	2,42	2,4	2,34	2,32	2,31	2,26	2,23	2,09

L'évolution des ménages entre 90 et 99

La taille des ménages a eu tendance à diminuer depuis 1990, l'indice passant de 2,6 personnes par foyer à 2,3. La tendance au desserrement des ménages n'est cependant pas propre au canton, elle est valable pour la France en général. Cette constatation est vraie pour toutes les communes, sauf CONNEZAC où la taille des ménages a augmenté entre les deux recensements (constatation qui est tout de même à relativiser en raison du petit nombre d'habitants), ce qui est lié à la diminution du nombre de petits ménages et à l'attractivité de la commune pour les ménages de 3 et 4 personnes.

Indice des ménages en 1990	Lussas	Saint Martin	Saint Martial	Le Bourdeix	Javerlhac	Sceau St Angel	Savignac	Saint Front	Hautefaye	Abjat	Connezac
	2,83	2,81	2,75	2,61	2,57	2,54	2,52	2,49	2,48	2,37	2,07



1.2 Population active

(Les données présentées sont celles des 11 communes agrégées)

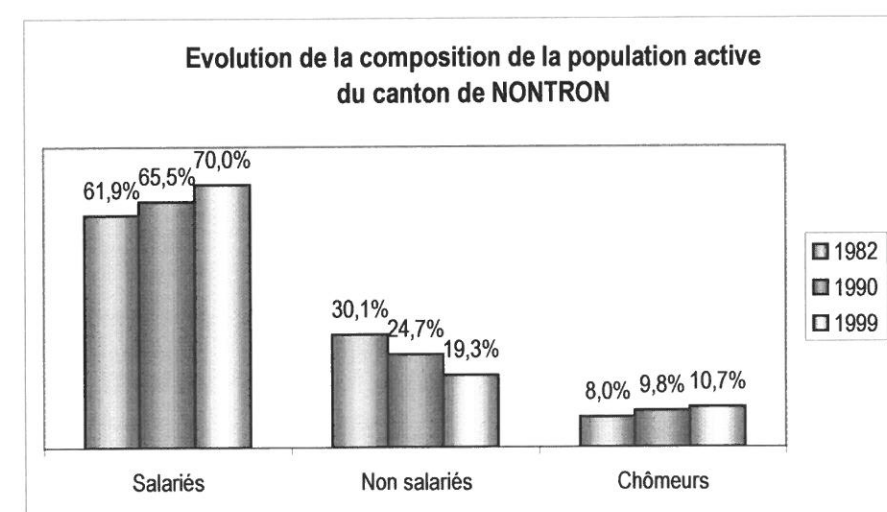
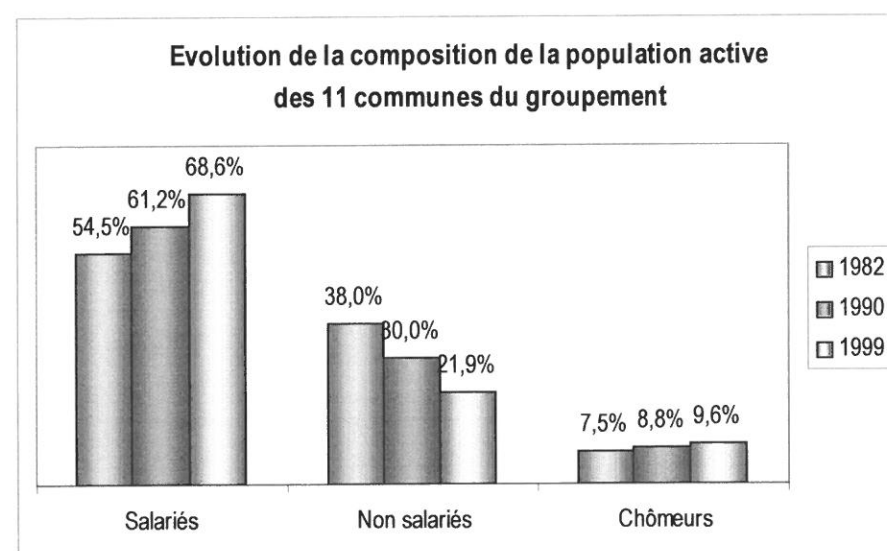
On peut distinguer trois communes plus importantes du reste du territoire : JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT, SAINT-MARTIAL-LA-PIN ET ABJAT-SUR-BANDIAT, qui, à elles seules, regroupent 969 des 1634 actifs du territoire.

Evolution de la population active depuis 1982

Tendance globale : baisse importante de la population active entre 1990 et 1999

Cette tendance est propre au bassin d'emploi du Nord-Est de la Dordogne, alors qu'à l'échelle du département le nombre d'actifs a augmenté de 2%. Cette diminution s'explique par la perte importante de population active non salariée, la population salariée, elle, ne cessant d'augmenter depuis 1982. Cette baisse de la population active non salariée étant fortement liée à la perte de population active agricole.

Elle est également liée à la baisse démographique qu'a connue le groupement durant cette période.



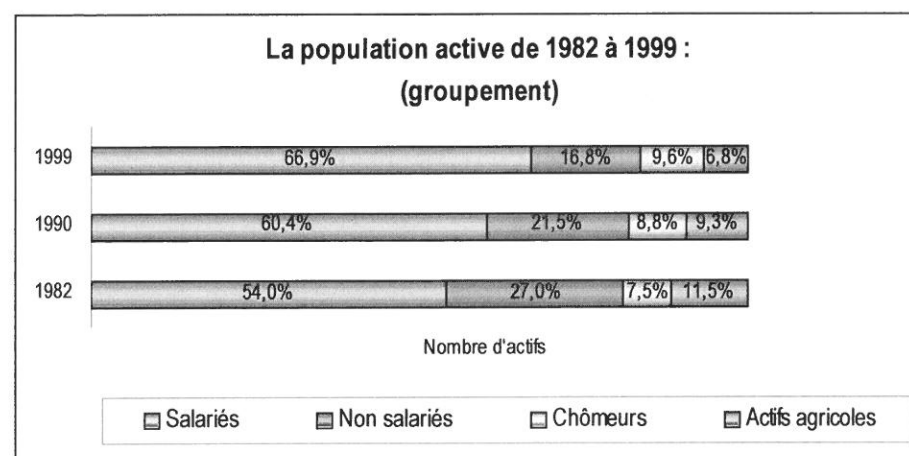
Ce que montre le détail par commune

On observe néanmoins une légère augmentation de la population active dans quelques petites communes entre 1990 et 1999 : surtout à CONNEZAC, mais aussi à SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE, à SAVIGNAC-DE-NONTRON et SAINT-MARTIN-LE-PIN.

On l'explique à CONNEZAC et SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE par la croissance démographique que ces communes ont connue durant cette période, et notamment le gain de population jeune (des 20-39 ans à CONNEZAC et des 40-59 ans à SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE).

A SAVIGNAC-DE-NONTRON et SAINT-MARTIN-LE-PIN, la population a diminué entre 90 et 99, mais les 40-59 ont augmenté, ce qui peut expliquer cette hausse de la population active.

Evolution de la composition de la population active



Le nombre des actifs ayant un emploi diminue dans le groupement, de même que dans l'arrondissement de Nontron de façon plus large, alors qu'il augmente dans les 3 autres arrondissements de Dordogne. On peut expliquer cette diminution par la baisse de la population active sur le groupement pour la période 90-99. Le territoire est donc peu attractif pour la main d'œuvre.

Le chômage augmente de presque un point entre 1990 et 1999 (mais il diminue dans les communes de SAINT-MARTIN-LE-PIN, SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE et JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT). Cependant, il reste inférieur à la moyenne départementale (13,1%). En chiffre absolu, le nombre de chômeurs n'augmente pas entre 90 et 99, le % augmente en raison de la baisse de la population active.

La population non salariée diminue nettement et de façon continue depuis 1982, tendance qui se vérifie à l'échelle du département, mais la proportion de salariés reste encore inférieure à la moyenne départementale (68,6% dans le groupement contre 70% dans le canton et 80% dans le département).

La population de non salariés reste encore proportionnellement très élevée à SCEAU-SAINT-ANGEL et HAUTEFAYE (plus d'un tiers de la population active), ce qui s'explique aussi par le fait que l'on raisonne sur de petits chiffres et aussi par une population de non salariés agricoles importante.

Evolution de la pop active sur le groupement	1982	1990	1999
Salariés	54,0%	60,4%	66,9%
Non salariés	27,0%	21,5%	16,8%
Chômeurs	7,5%	8,8%	9,6%
Actifs agricoles	11,5%	9,3%	6,8%
TOTAL	100%	100%	100%

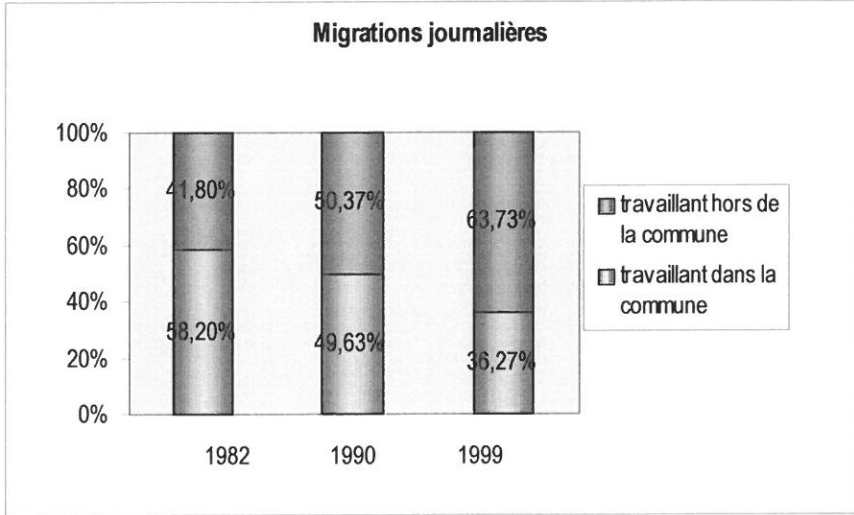
Migrations journalières domicile - travail

De plus en plus d'actifs travaillent hors de leur commune de résidence (plus de 60% en 1999), ce qui est conforme à l'évolution départementale. Cette évolution se vérifie pour l'ensemble des communes du Nontronnais, même si elle cache certaines disparités entre elles.

Ainsi, à JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT, environ la moitié de la population active ayant un emploi travaille dans la commune de résidence. A ABJAT-SUR-BANDIAT et SCEAU-SAINT-ANGEL, c'est plus de 40% de la population active qui travaille dans la commune de résidence.

On peut expliquer ce constat par le fait qu' ABJAT-SUR-BANDIAT et JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT restent des pôles d'emplois importants du territoire.

A l'opposé, plus de 80% de la population active de SAVIGNAC-DE-NONTRON travaille hors de cette commune.



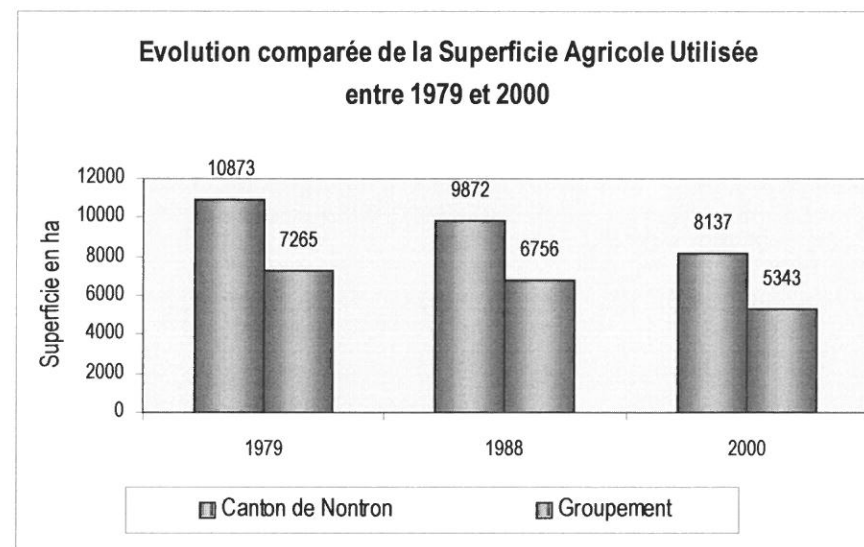
MIGRATIONS JOURNALIERES	1982	1990	1999
Actifs travaillant dans la commune	58,20%	49,63%	36,27%
Actifs travaillant hors de la commune	41,80%	50,37%	63,73%

2. ACTIVITES ECONOMIQUES

2.1 Agriculture

Concernant l'agriculture, les données communiquées via le RGA sont restreintes en raison du secret statistique. Elles ne nous permettent que de dégager certaines tendances.

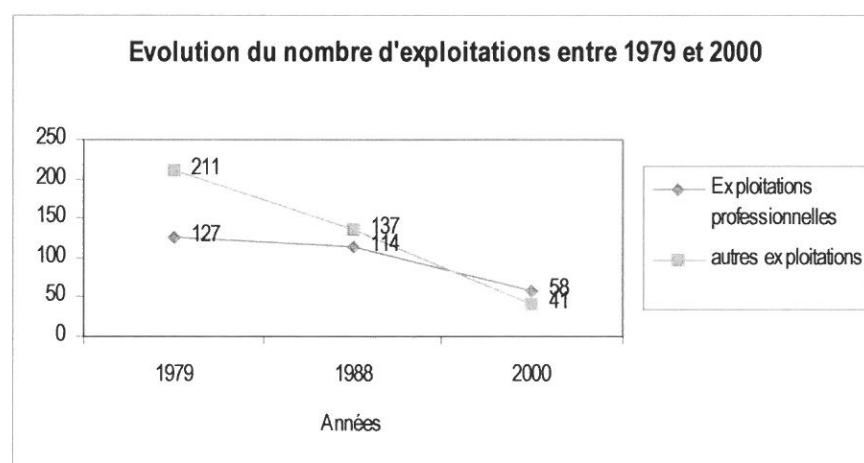
L'évolution du nombre d'exploitations et de l'occupation du sol

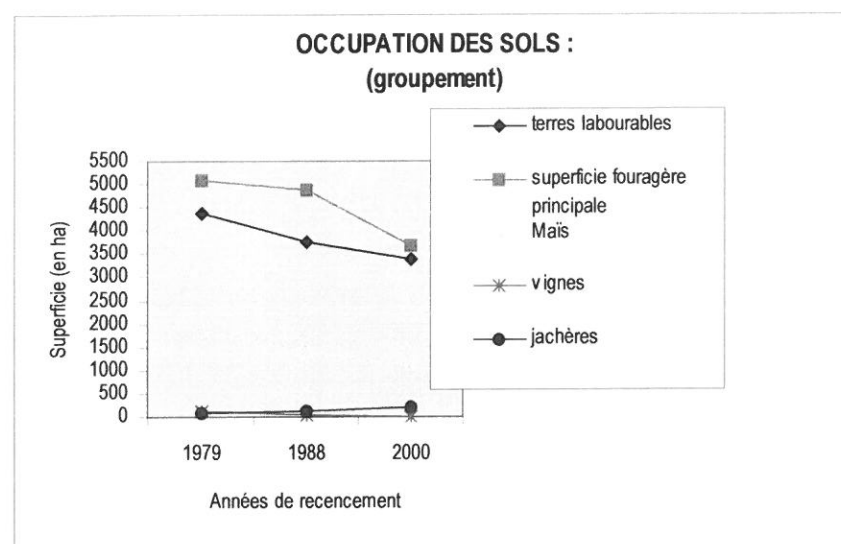


Le nombre total d'exploitations a fortement diminué durant les 20 dernières années au niveau du groupement. Il est passé de 338 à 99 exploitations, soit une diminution de plus des 2 tiers.

Dans le même temps, la surface agricole utilisée a également diminué, au détriment à la fois des terres labourables et des superficies fourragères, suivant ainsi la même évolution que le reste du canton.

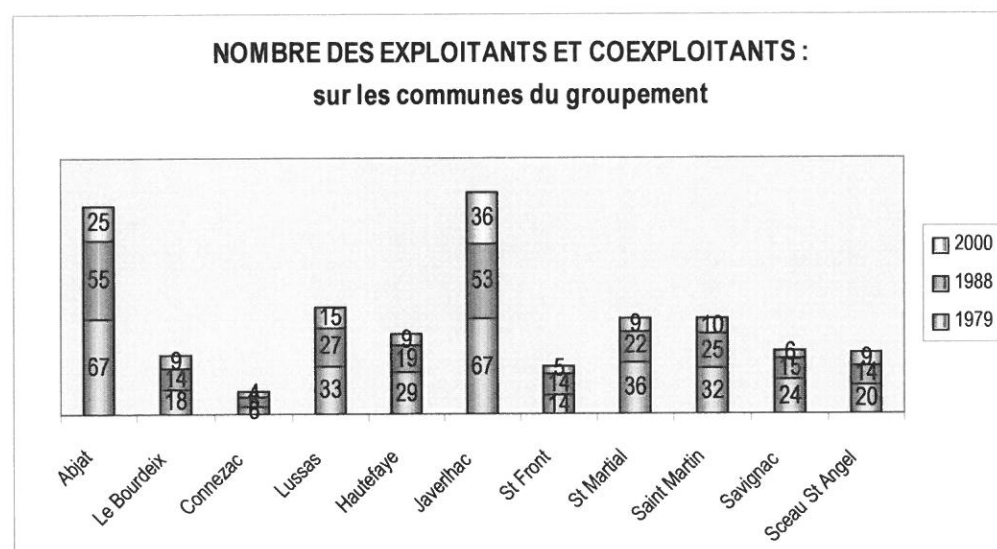
Aujourd'hui, le territoire ne connaît pas de spécialisation agricole : ce sont surtout l'élevage et la polyculture qui dominent.





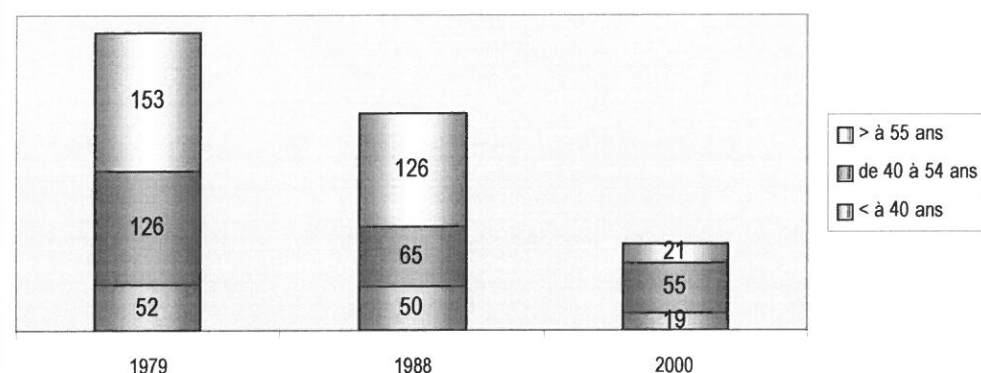
Nombre et âge des exploitants

Avec la baisse du nombre d'exploitations, le nombre d'exploitants a lui aussi nettement diminué. Il reste le plus élevé à JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT et ABJAT-SUR-BANDIAT, ce qui apparaît logique proportionnellement au nombre d'habitants de ces communes. Cependant, il est très faible à SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE, pourtant la deuxième commune la plus peuplée du groupement.

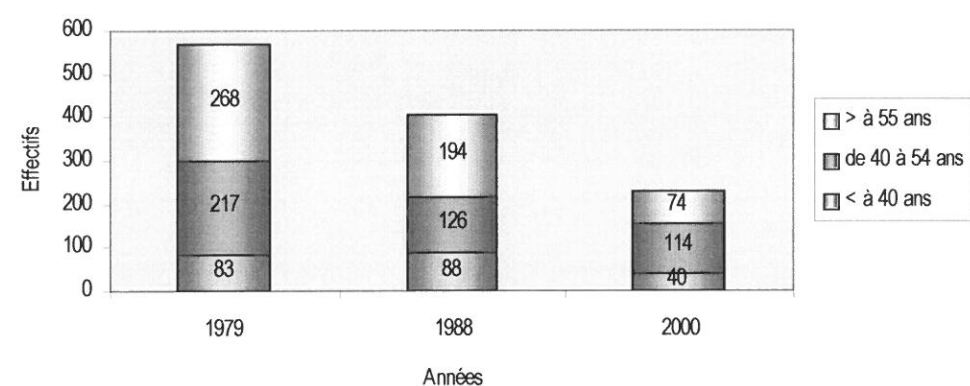


C'est la part des chefs d'exploitation âgés de plus de 55 ans qui diminue le plus sur le groupement entre 1979 et 2000, témoignant ainsi d'un certain rajeunissement des chefs d'exploitation.

AGE DES CHEFS D'EXPLOITATION ET DES COEXPLOITANTS : évolution sur le groupement



AGE DES CHEFS D'EXPLOITATION ET DES COEXPLOITANTS Evolution sur le canton



2.2 Activités non agricoles

En matière d'activités, la commune de NONTRON joue véritablement son rôle de chef-lieu de canton et constitue une polarité majeure, rayonnant sur l'ensemble des communes rurales du canton, et même au-delà.

La commune de SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE, liée directement par une conurbation à la ville de Nontron, profite de ce rôle de centralité, notamment en matière d'équipements intercommunaux de loisirs.

SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE, JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT et ABJAT-SUR-BANDIAT constituent les trois pôles secondaires en terme de commerces et de services autour de NONTRON.

L'activité économique liée au bois est très présente sur tout le secteur, surtout dans la branche sylviculture/production, débardage, scieries,... Certaines communes, comme SCEAU-SAINT-ANGEL, SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE sont concernées en grande partie par de la forêt de production. Les essences cultivées sont surtout des conifères (sylvestres, douglas,...) mais également le châtaignier.

L'industrie textile/habillement est une des caractéristiques de l'économie du territoire, mais connaît un recul perceptible même au-delà du canton (Piégut). Quelques usines très spécialisées sont cependant des pourvoyeuses d'emplois non négligeables à Nontron (Hermès) ou JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT (cuir).

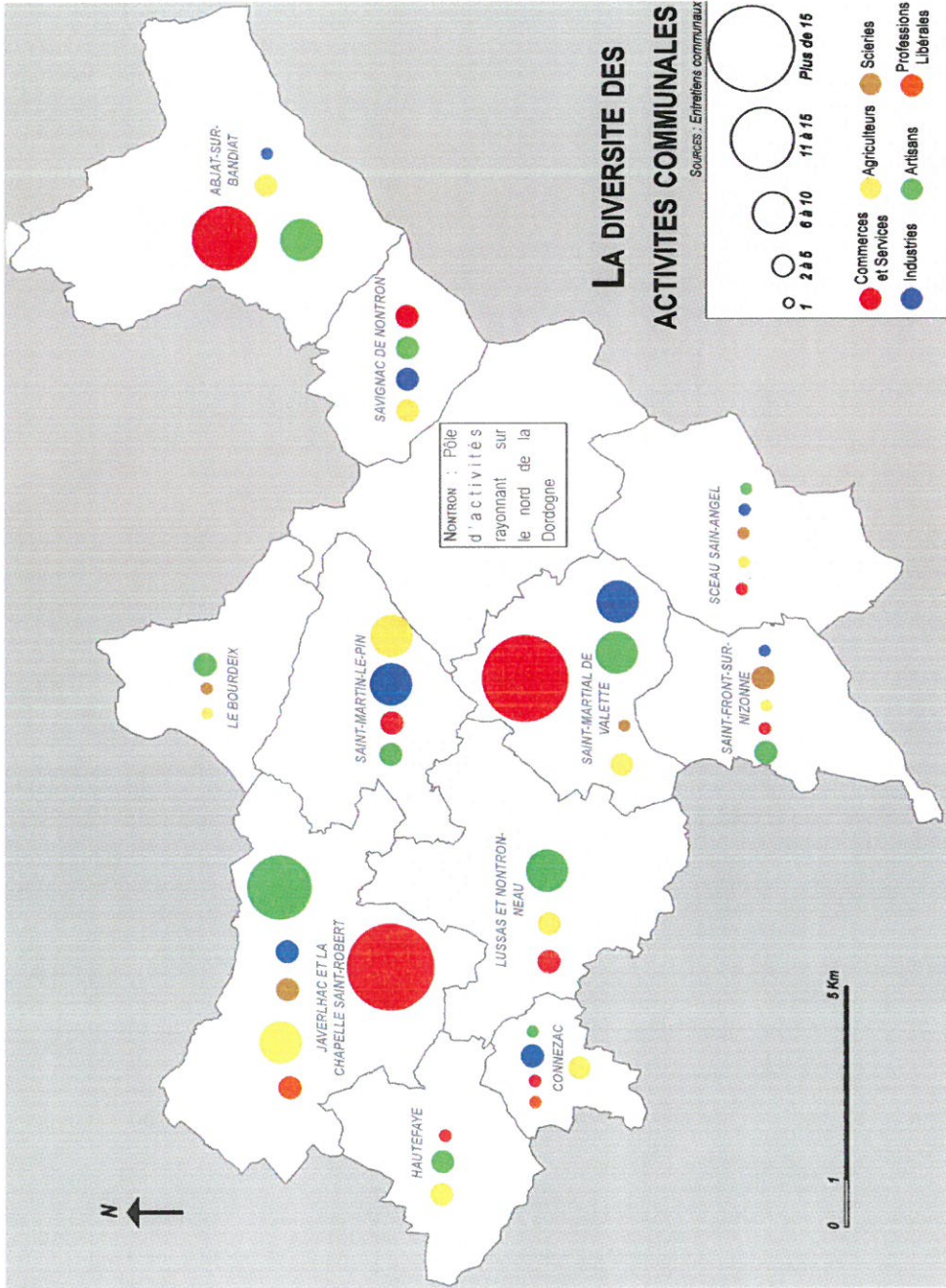
Globalement enfin, les communes disposent souvent d'équipements touristiques de type camping, gîtes ou chambres d'hôtes, en plus d'une mairie et d'une salle polyvalente, qui donnent de plus en plus à ce territoire une spécificité de « tourisme rural ».

→ Cf. illustration suivante

ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS
CONCENTRÉS AU SEIN DES PÔLES

Saint-Martial-de-Valette, Javerlhac-et-La-Chapelle-Saint-Robert, et Abjat-sur-Bandiât constituent les trois pôles secondaires en terme d'équipements et de commerces et services autour de Nontron, notamment pour ce qui est des équipements scolaires et sportifs ainsi que des petits commerces.

Les autres communes sont plus ou moins dotées en terme d'activités et d'équipements, elles possèdent cependant au moins une mairie et une salle polyvalente, ainsi que des activités souvent liées à l'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôtes).

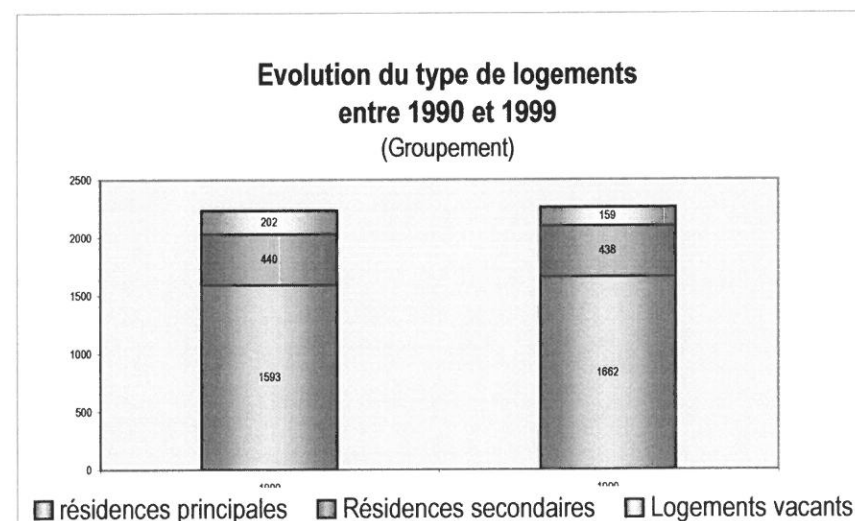


3. LES LOGEMENTS

3.1 Occupation des logements : résidences principales, secondaires, vacance

Tendance générale

On constate à l'échelle du groupement une augmentation du nombre de résidences principales, une quasi stagnation du nombre de résidences secondaires et une baisse du nombre de logements vacants, ce qui témoigne d'un certain retour à la campagne, et qui est un schéma plutôt classique pour la région. La diminution notable de la vacance entre 1990 et 1999 (passant de 202 à 159 logements) est peut-être un signe de dynamisme de la réhabilitation.



Ce que montre le détail par commune

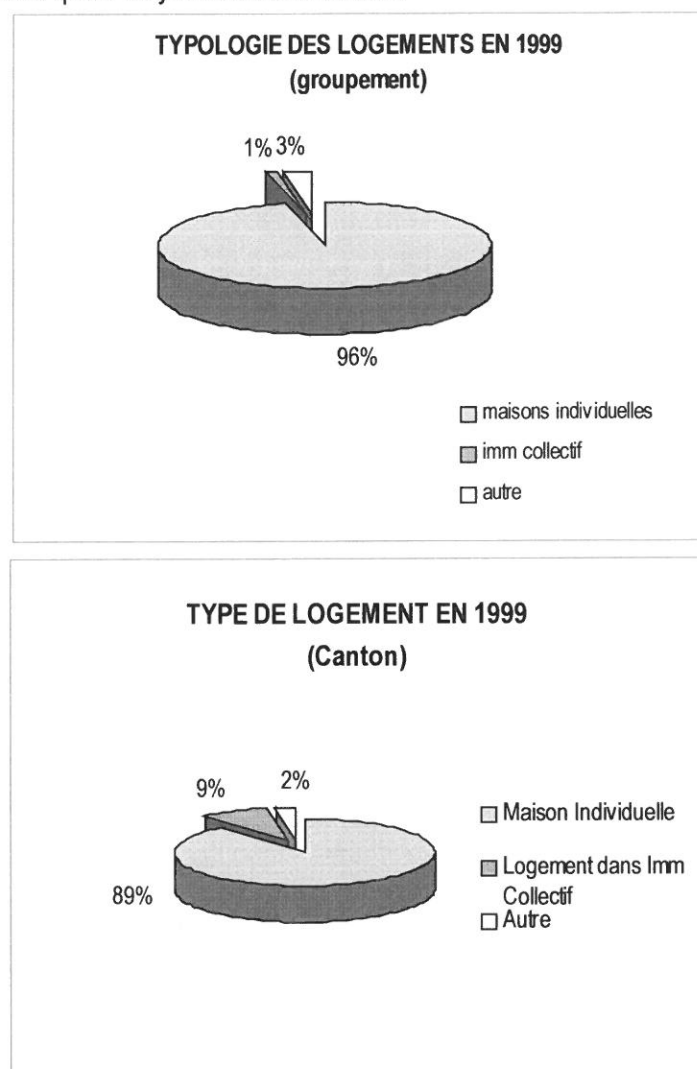
Les résidences principales - La constatation générale n'est pas valable pour l'ensemble des communes : HAUTEFAYE connaît une stagnation du nombre de résidences principales. A JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT, celles ci diminuent en nombre (mais elles augmentent en proportion en raison de la diminution du nombre de logements) et elles augmentent très peu à ABJAT-SUR-BANDIAT (où en revanche le nombre de résidences secondaires augmente significativement).

Les résidences secondaires - L'évolution de la proportion de résidences secondaires est contrastée. Elles prennent du poids dans certaines communes : ABJAT-SUR-BANDIAT, CONNEZAC, HAUTEFAYE, SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE, et sont en baisse partout ailleurs. A ABJAT-SUR-BANDIAT, CONNEZAC, et HAUTEFAYE, la proportion de résidences secondaires est nettement supérieure à la moyenne cantonale et départementale en 1999 (respectivement 36%, 28% et 30% contre une moyenne départementale de 14% et cantonale de 14,5%)

Les logements vacants - Alors que le nombre de logements vacants diminue quasi de moitié sur l'ensemble du groupement nontronnais (et de façon particulièrement nette à HAUTEFAYE et CONNEZAC où leur proportion était très élevée en 1990), il augmente au BOURDEIX, à LUSSAS-ET-NONTRONNEAU, et SCEAU-SAINT-ANGEL, où le taux de vacance reste nettement au dessus de la moyenne cantonale et départementale (23% contre 7,4 et 7,1%). Ce chiffre est à relativiser cependant car on raisonne sur de petites proportions.

3.2 Typologie des logements

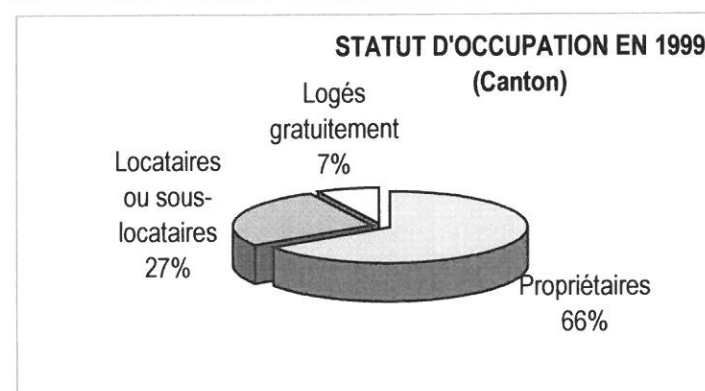
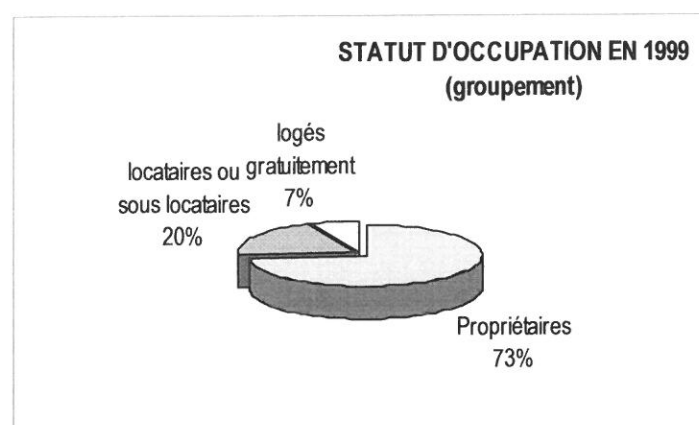
Trait caractéristique du monde rural, les maisons individuelles dominent à 96% le paysage. Cette proportion est plus forte qu'en moyenne dans le canton.



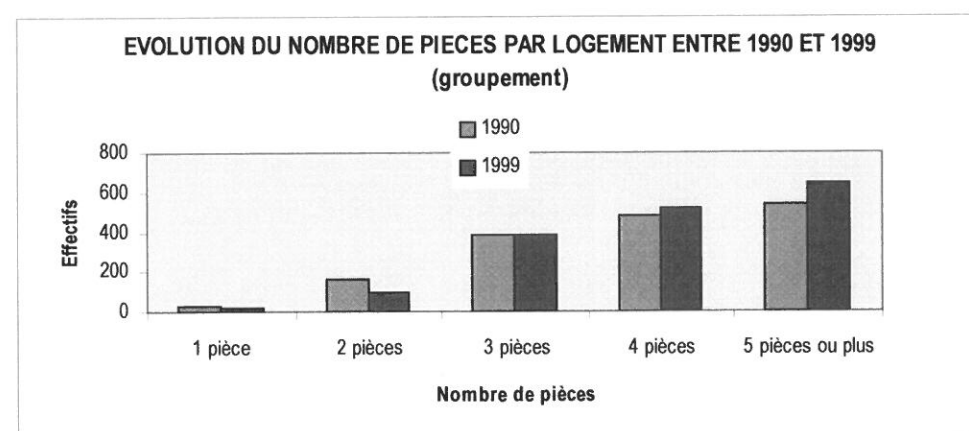
3.3 Statuts d'occupation des logements

Conformément à la tendance en milieu rural, la proportion de propriétaires est nettement majoritaire. Cependant, localisé surtout dans les plus grosses communes (JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT, et SAINT-MARTIAL-LE-PIN), le nombre de locataires n'est pas négligeable, et il est en légère hausse depuis 1990, notamment à JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT, mais aussi dans de plus petites communes comme HAUTEFAYE, CONNEZAC et LE BOURDEIX.

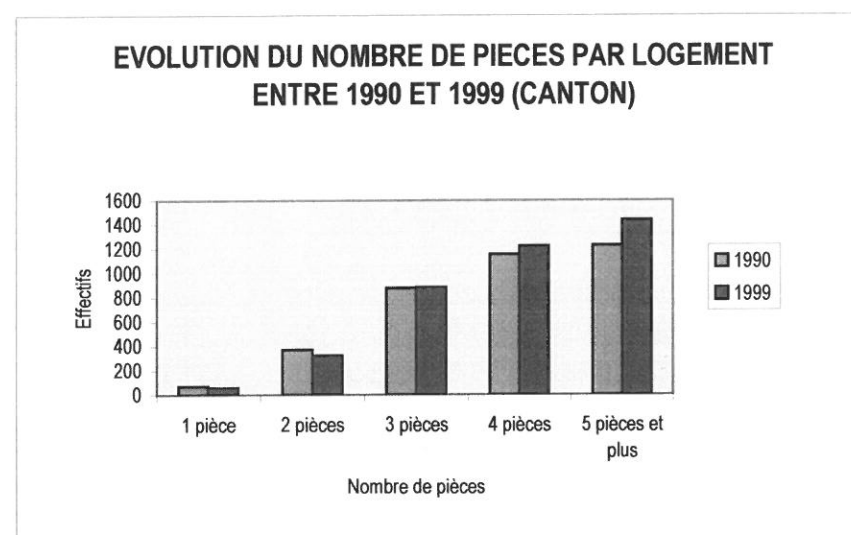
La proportion de locataires reste cependant inférieure à la moyenne cantonale (où le nombre de locataires a plus que doublé entre 1990 et 1999, en raison du poids de NONTRON), qui se rapproche de la moyenne départementale, légèrement plus élevée.



3.4 Nombre de pièces par logement

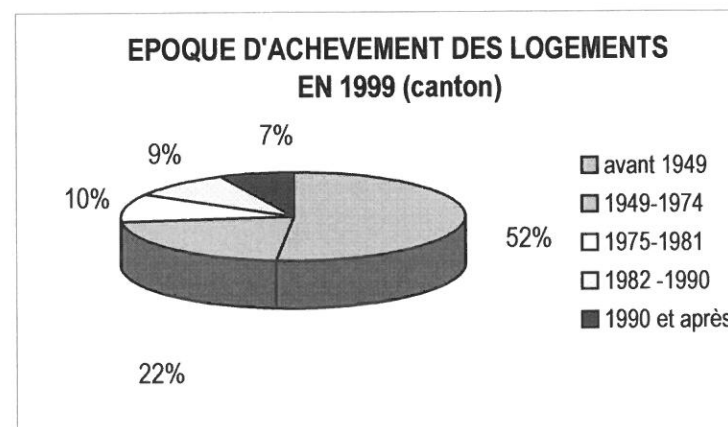
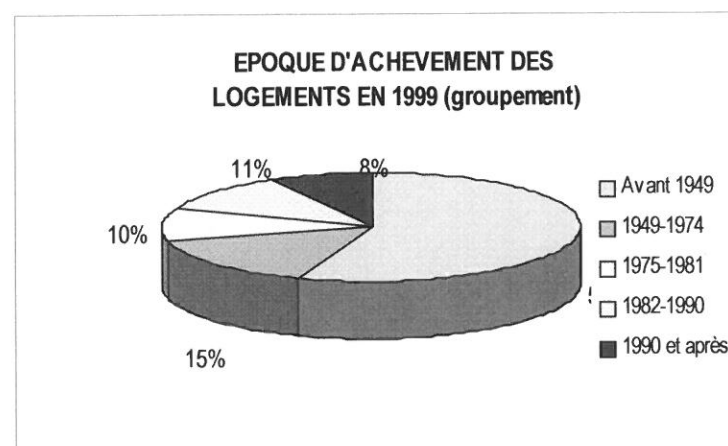


Les logements sont légèrement plus grands qu'en moyenne dans le canton et la consommation moyenne d'espace par habitant a tendance à augmenter (on constate en effet une diminution de la taille des ménages et dans le même temps une augmentation de la taille des logements).



3.5 Epoque d'achèvement des logements

Le parc de logements d'avant 1949 est nettement majoritaire sur le territoire du Périgord Nontronnais (56% des logements), ce qui est supérieur à la moyenne cantonale (52%) et départementale (40%). Le parc de logements est particulièrement ancien dans de petites communes comme HAUTEFAYE et SCEAU-SAINT-ANGEL.



3.6 Rythme de la construction

(Source : relevés des permis et certificat d'urbanisme communaux.)

Tendance générale

On n'observe pas d'inflexion notable en terme de permis de construire déposés. Par contre, le rythme de dépôt de certificats d'urbanisme augmente depuis 2001. Le potentiel de réhabilitation reste important sur l'ensemble des communes.

Ce que montre le détail par commune : L'évolution est contrastée

A ABJAT-SUR-BANDIAT : on constate une hausse du nombre de permis positifs pour la construction neuve depuis 99, mais peu de réhabilitations, du fait d'un règlement du POS applicable restrictif pour les réhabilitations au sein des villages.

A LUSSAS ET NONTRONNEAU : Très peu de constructions neuves et de réhabilitations. Encore beaucoup d'habitations à rénover

A BOURDEIX, le rythme des constructions neuves et des réhabilitations s'est accéléré depuis 2003. Proportionnellement au nombre de logements, le nombre de réhabilitations depuis 1995 est plutôt élevé.

A JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT, le nombre de PC et de CU déposés augmentent depuis 2001.

A SAINT MARTIN LE PIN, nous n'avons les données que depuis 1996. Le nombre de dépôts de PC et de CU depuis 96 est important. Le rythme de la construction neuve est relativement soutenu, mais pas celui des réhabilitations. Il y a encore de nombreuses bâtisses à réhabiliter.

A HAUTEFAYE, il n'y a quasiment pas eu de réhabilitations et de construction neuve sur les dix dernières années. Une opération de réhabilitation est en cours. Il existe une trentaine de logements insalubres que la commune souhaiterait rénover.

A CONNEZAC, le rythme des réhabilitations s'est accéléré depuis 97. La commune connaît peu de demandes pour de la construction neuve ces dernières années.

A SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE, la construction neuve augmente depuis 2002. Le rythme des réhabilitations est assez constant : une à deux par an depuis 1995.

A SCEAU SAINT ANGEL, entre 93 et 2004, il y a eu peu de réhabilitations et de constructions neuves.

A SAVIGNAC-DE-NONTRON, le nombre de permis et de certificats déposés a augmenté depuis 2001, ne se traduisant pas toujours par la réalisation des projets. Le rythme des réhabilitations s'est accéléré depuis 99 mais il reste encore des logements à rénover.

4. SERVICES ET EQUIPEMENTS

En matière d'équipements, la commune de NONTRON joue véritablement son rôle de chef-lieu de canton et constitue une polarité majeure, rayonnant sur l'ensemble des communes rurales du canton, et même au-delà.

La commune de SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE, liée directement par une conurbation à la ville de Nontron, profite de ce rôle de centralité, notamment en matière d'équipements intercommunaux de loisirs.

Les autres communes conservent un certain nombre d'équipements communaux tels que mairie, église, salle des fêtes. Aussi, le commerce et l'artisanat sont encore bien présents.

D'un point de vue touristique, les communes du groupement bénéficient de l'emprise de NONTRON et de l'exception paysagère qui qualifie leur territoire. Ainsi, ABJAT-SUR-BANDIAT et JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT ont un Syndicat d'Initiatives. Par ailleurs, bon nombre de communes du groupement a développé l'accueil touristique par l'hôtellerie de plein air avec la création de campings de qualité, mais aussi avec la création de chambres d'hôtes et de gîtes (meublés saisonniers). Mais malgré ces initiatives croissantes de mise en valeur du territoire, les pôles d'attractivité touristiques forts restent peu nombreux et l'accueil touristique reste encore très concentré sur NONTRON (qui possède un office de tourisme spécialisé professionnel).

5. TABLEAU SYNTHETIQUE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

	CARACTERISTIQUES
POPULATION TOTALE	<ul style="list-style-type: none"> - Population vieillissante, déficit naturel constant, non compensé par un excédent migratoire faible et récent. Diminution continue de la population. - Nombreux ménages de 1 et 2 personnes (sauf pour CONNEZAC, SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE ET LUSSAS-ET-NONTRONNEAU).
POPULATION ACTIVE	<ul style="list-style-type: none"> - Diminution des actifs ayant un emploi. - Diminution de la population active sur le groupement (entre 1990 et 1999). - Croissance du chômage de presque 1 point entre 1990 et 1999 (sauf pour SAINT-MARTIN-LE-PIN, SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE et JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT où il diminue). - 60% des actifs travaillent hors de leur commune de résidence en 1999.
ACTIVITES ECONOMIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Activités agricoles ✓ Déclin des exploitations sur le territoire du groupement entre 1979 et 2000 (de près de 2/3) et de la surface agricole utilisée. ✓ Essentiellement activité d'élevage et polyculture. - Activités non agricoles : ✓ Commerces, services, industries et accueil touristique (gîtes, hôtels, chambres d'hôtes...) sur le canton de Nontron. ✓ Nontron est le pôle principal et il existe trois pôles secondaires (SAINT MARTIAL DE VALETTE, JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT et ABJA-SUR-BANDIAT).
LOGEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> - Croissance des résidences principales, stagnation des résidences secondaires et déclin du nombre de logements vacants. - 56% des logements date d'avant 1949 sur le territoire du groupement. - 2,5 à 3% des constructions neuves sont commencées par commune et par an (nombre de PC déposé stable, nombre de CU déposé en nette augmentation depuis 2001). - Nombre de propriétaires est supérieur au nombre de locataires. - Maisons individuelles dominant à 96% sur le territoire. Ce sont en principe des logements comprenant 5 pièces et plus.
EQUIPEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> - Services sur NONTRON. - Saint martial, JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT et ABJAT-SUR-BANDIAT comprennent des équipements culturels, sportifs et d'éducation - Les autres communes plus rurales comprennent essentiellement des mairies, églises, salles des fêtes.

TROISIEME PARTIE : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL

1. GRANDES TENDANCES ET ENJEUX GLOBAUX DU TERRITOIRE

1.1 Les enjeux de développement de Nontron : éléments du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La ville de NONTRON dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (approuvé par le conseil municipal le 20 juillet 2004). Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable prennent en compte les mutations économiques et démographiques de NONTRON. La commune a des caractéristiques qui lui sont propres : elle constitue le principal pôle local de services et d'activités, notamment industrielles, rayonnant sur 15 à 20 kilomètres.

D'autres communes, ayant une aire d'attraction plus restreinte, complètent l'armature artisanale et commerciale.

Si la ville de NONTRON possède des caractéristiques spécifiques, elle présente également des caractéristiques similaires aux communes alentours. Elle connaît un recul de l'activité agricole et des espaces ruraux aux abords des espaces urbains, mais elle conserve des paysages et ensembles architecturaux traditionnels remarquables, de grands espaces naturels.

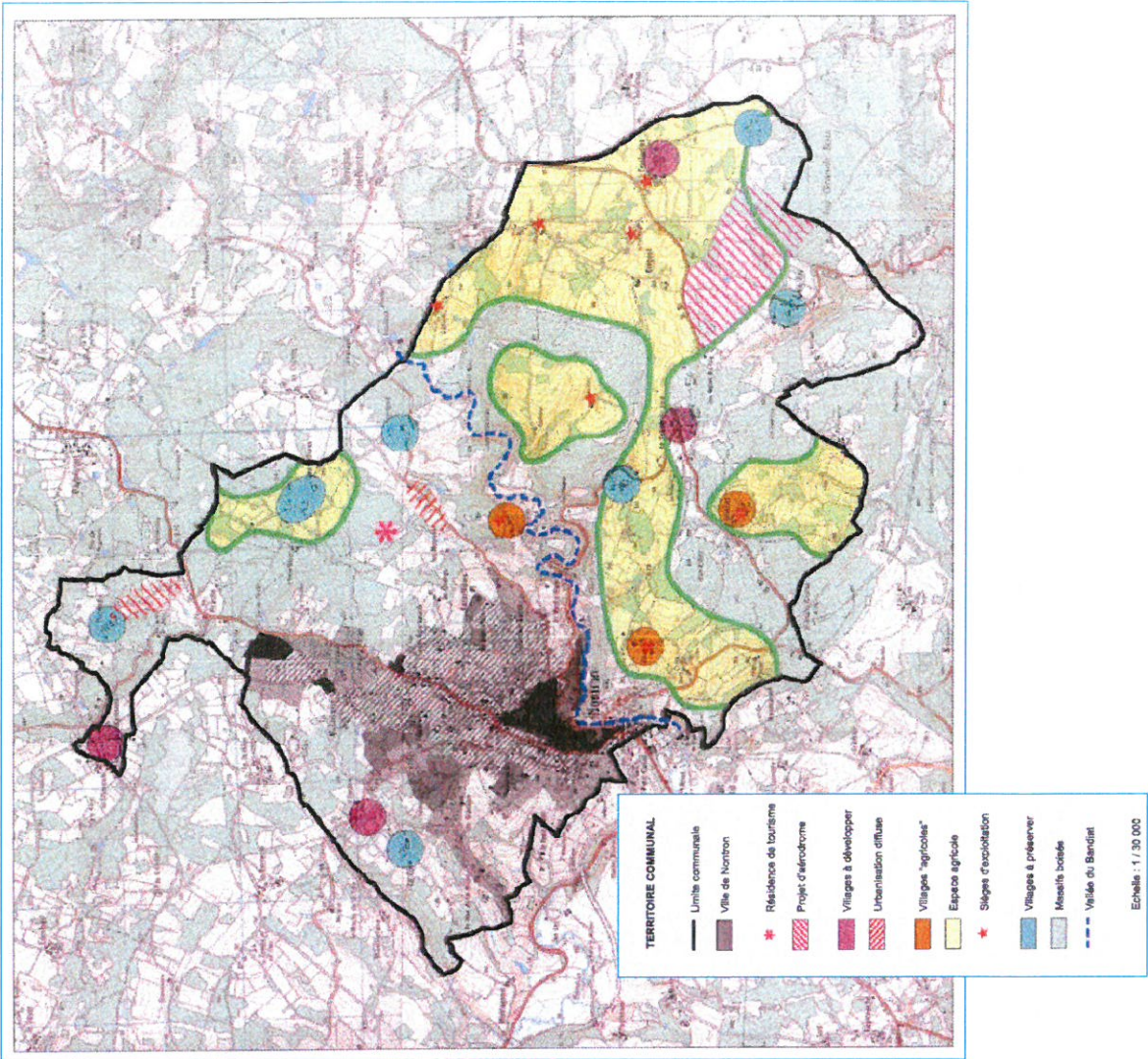
Ainsi, dans son projet d'aménagement, la ville de NONTRON doit se structurer, de façon à favoriser un développement cohérent avec l'ensemble des communes avoisinantes, tout en respectant les caractéristiques architecturales et paysagères des espaces.

➔ cf. illustration : synthèse du PADD de NONTRON

ÉLÉMENTS DU PADD DE NONTRON

Objectifs poursuivis	Orientations du PADD	Moyens à mettre en oeuvre
STRUCTURER LA VILLE DE NONTRON		
Conforter prioritairement le développement de la ville en prenant en compte son passé urbain et ses évolutions futures	Valoriser le centre ancien (ZPPAUP)	Actions d'aménagement spécifiques
	Gérer le stationnement automobile	Emplacements réservés à prévoir
	Renforcer les zones périphériques	Extensions futures de l'urbanisation
	Améliorer la sécurité / RD 875	Carrefours giratoires à créer
FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE		
Garantir des possibilités d'expansion à la fois diversifiées et à plus ou moins long terme	Projet de lotissement	Réalisation prochaine
	Projet de zone d'activités	Voie structurante et réseaux
	Résidence de tourisme	Voit révision d'urgence
	Futur aérodrome	Prévoir des réserves foncières
AUTRES DEVELOPPEMENTS ENVISAGES		
Permettre l'évolution de ces espaces en respectant leurs caractéristiques architecturales ou paysagères	Extension de certains villages	Secteurs réservés à l'habitat
	Ouverture de sites au public	Secteurs naturels spécifiques
PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE		
Permettre à l'activité agricole de se développer sans conflit avec les autres usages de l'espace	Espaces homogènes	Création de zones agricoles strictes
	Bâtiments d'exploitation	Prise en compte des sièges d'activité
PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT		
Protéger les grands espaces naturels de la commune qui contribuent à son attractivité	Vallée du Bandiat (ZNIEFF)	Création de zones naturelles susceptibles de garantir la pérennité des milieux et des paysages
	Principaux massifs boisés	
Mettre en valeur les ensembles architecturaux traditionnels et les paysages remarquables	Préservation du bâti ancien	Adaptation du zonage et du règlement relatif au bâti ancien ainsi que mise en œuvre d'outils spécifiques (EBC)
	Éléments paysagers ponctuels	

EXTRAIT DU PADD DE NONTRON



1.2 Synthèse du diagnostic socio-économique à l'échelle du groupement

L'analyse démographique montre une diminution continue et un vieillissement de la population du canton. La population active sur le groupement, entre 1990 et 1999 diminue, tandis que le chômage augmente.

L'activité économique se traduit par un déclin de l'activité agricole. Les activités non agricoles sont peu développées, hormis dans les trois pôles secondaires qui ont des activités complémentaires à la ville de NONTRON (SAINT-MARTIAL DE VALETTE, JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT et ABJAT-SUR-BANDIAT).

Le logement se caractérise par une croissance des résidences principales et un déclin des logements vacants. La demande en terrains à bâtir étant plus importante, il importe de la contenir et de l'encadrer pour éviter les dispersions coûteuses en réseau et en infrastructures.

Les équipements sont surtout centralisés sur NONTRON (services) et sur les trois pôles secondaires (équipements culturels, sportifs et d'éducation) .

1.3 Un pôle et des pôles secondaires : tendances et enjeux à l'échelle du groupement

Ainsi, le « pôle urbain » est constitué de NONTRON et du bourg de SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE. Il s'agit d'une centralité urbaine, avec une tendance à l'étalement urbain sans une réelle maîtrise de l'espace. Cependant la configuration du milieu naturel explique ce phénomène d'expansion de l'urbanisation : en effet, l'importance du relief ainsi que la vallée humide du *Bandiat* a limité les possibilités d'extension sur NONTRON même, conférant à SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE une physionomie de commune « péri urbaine ».

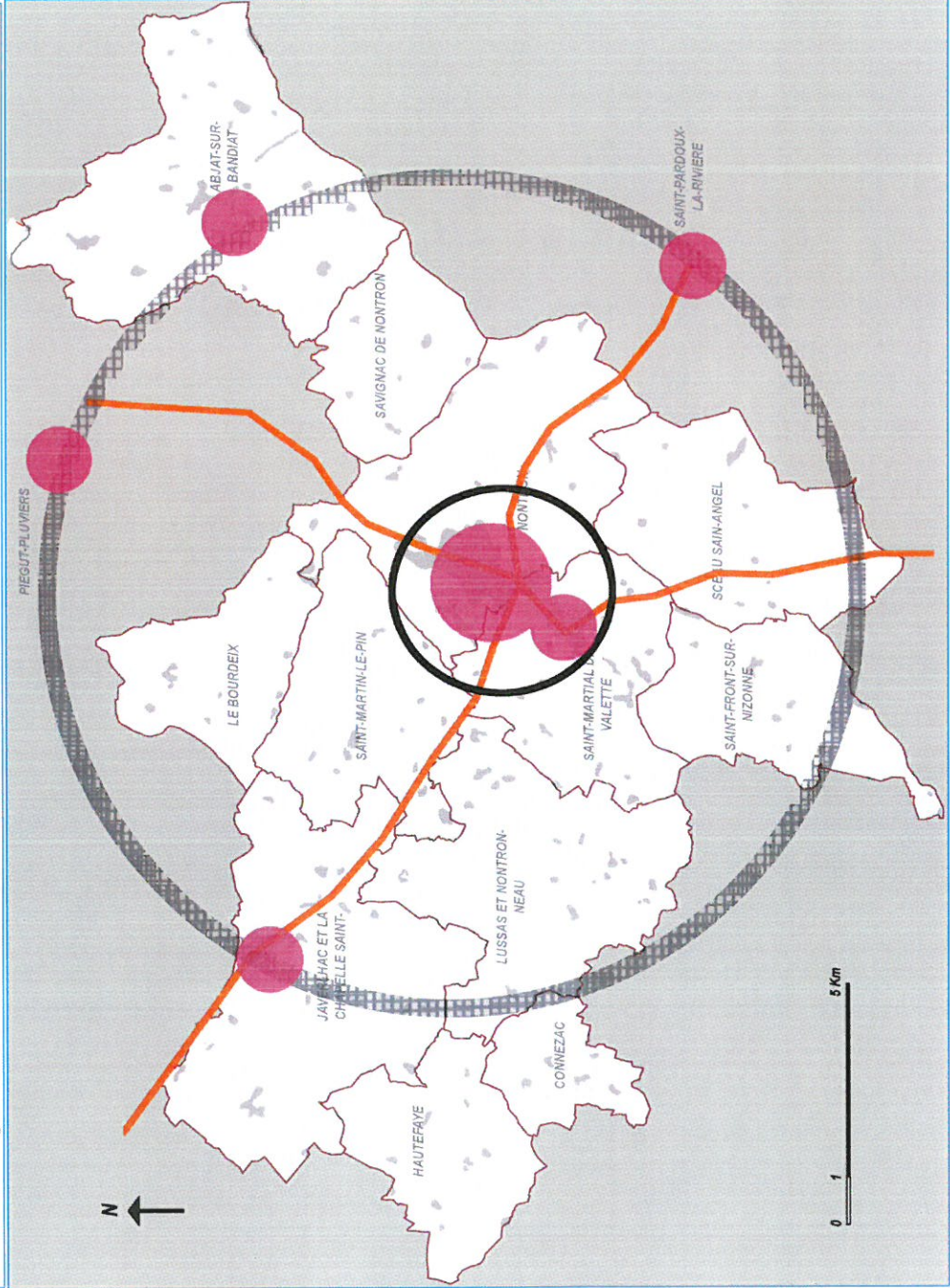
Autour de ce pôle, une organisation multipolaire concentrique s'est organisée, répartie sur ce vaste territoire : les pôles secondaires se situent dans un rayon de 5 à 10 km à partir du centre de NONTRON. Ce réseau de pôles secondaires peut être matérialisé par un cercle dont le centre serait NONTRON.

Ce réseau de pôles secondaires concerne les communes de JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT et ABJAT-SUR-BANDIAT, pour ce qui est de notre territoire, ainsi que les communes de PIEGUT-PLUVIERS et de SAINT-PARDOUX-LA-RIVIERE.

➔ cf. carte de synthèse du diagnostic

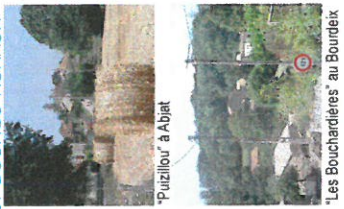
CENTRALITÉ ET PÔLES SECONDAIRES

- Centralité autour de Nontron et Saint Martial de Valette;
- Des pôles secondaires qui émergent et forment un réseau autour de Nontron;
- Des bourgs ruraux.



LA TYPOLOGIE DU BÂTI ILLUSTRE LA HIÉRARCHISATION ENTRE PÔLES ET BOURGS RURAUX

De nombreux petits hameaux structurés



Le bâti agricole ancien : composante essentielle du paysage



Extensions récentes : souvent linéaire et mitage...



ENJEUX A L'ECHELLE DES COMMUNES

Chapitre 1 : diagnostic intercommunal

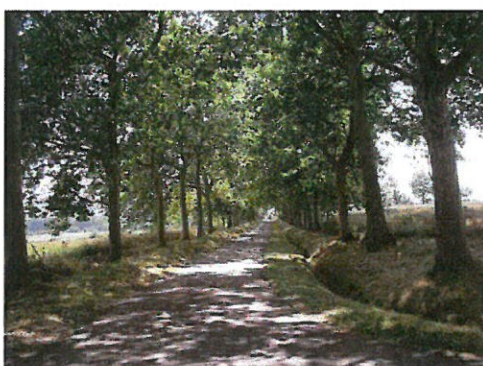
SYNTHESE PAR COMMUNE

	CONSTAT	OBJECTIFS DE DEVELOPEMENT
SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE	<ul style="list-style-type: none">• Position centrale - Conurbation avec Nontron• Principes d'urbanisation : mitage et linéaire relativement fréquent - Bourg développé• Activités et équipements diversifiés• Rythme de la construction : 5,8 PC / neuf entre 99 et 2003• Pôle secondaire• Principes d'urbanisation : Bourg développé - Linéaire en sortie de bourg• Activités et équipements diversifiés - Importance de l'agriculture• Rythme de la construction : 14 PC constructions neuves et réhabilitation entre 99 et 2003	<ul style="list-style-type: none">• Objectif de développement conjointement à celui de Nontron - Développer le locatif• Développer les activités économiques• Progression démographique souhaitée : +300 habitants à une échéance de 10 ans
JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT	<ul style="list-style-type: none">• Pôle secondaire• Principes d'urbanisation : Bourg développéNombreux hameaux développés• Activités et équipements diversifiés - Importance de l'agriculture• Rythme de la construction : 10 PC constructions neuves et réhabilitation entre 99 et 2003• Proximité de Nontron• Principes d'urbanisation : Bourg rural et hameaux avec peu d'extensions - Linéaire à proximité de Nontron• Activités et équipements peu développés• Rythme de la construction : 2 PC constructions neuves entre 99 et 2003	<ul style="list-style-type: none">• Maintenir position de pôle (démographique et économique)• Développer le tourisme• Progression démographique souhaitée : +100 habitants à une échéance de 10 ans
ABJAT-SUR-BANDIAT	<ul style="list-style-type: none">• Pôle secondaire• Principes d'urbanisation : Bourg dense et développéNombreux hameaux développés• Activités et équipements diversifiés - Importance de l'agriculture• Rythme de la construction : 10 PC constructions neuves et réhabilitation entre 99 et 2003• Proximité de Nontron• Principes d'urbanisation : Bourg rural et hameaux avec peu d'extensions - Linéaire à proximité de Nontron• Activités et équipements peu développés• Rythme de la construction : 2 PC constructions neuves entre 99 et 2003	<ul style="list-style-type: none">• Développer le locatif• Développer les activités économiques• Progression démographique souhaitée : +300 habitants à une échéance de 10 ans
SAINT-MARTIN-LE-PIN	<ul style="list-style-type: none">• Proximité de Nontron• Principes d'urbanisation : Bourg rural et hameaux avec peu d'extensions - Linéaire à proximité de Nontron• Activités et équipements peu développés• Rythme de la construction : 2 PC constructions neuves entre 99 et 2003	<ul style="list-style-type: none">• Accueil de populations nouvelles• Permettre plus de constructions nouvelles• Progression souhaitée : +2 à 3 habitations/an pendant 10 ans

	CONSTAT	OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT
SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE	<ul style="list-style-type: none">• Bourg peu dense• Contrainte du relief et de la vallée inondable• Activités relativement nombreuses• Rythme de la construction : 0,8 PC construction neuve entre 99 et 2003	<ul style="list-style-type: none">• Densifier le bourg - Conforter les principaux hameaux• Progression souhaitée : +3 à 5 habitations/an pendant 10 ans
SAVIGNAC-DE-NONTRON	<ul style="list-style-type: none">• Equipements restreintsServices et activités divers• Peu de constructions nouvelles - Rythme de la construction : 0,6 PC construction neuve entre 99 et 2003	<ul style="list-style-type: none">• Progression souhaitée : +3 habitations/an pendant 10 ans
LE BOURDEIX	<ul style="list-style-type: none">• Bourg ancien• Projet de golf• Peu de dynamisme de réhabilitation - Rythme de la construction : 1 PC construction neuve entre 99 et 2003	<ul style="list-style-type: none">• Faciliter l'urbanisation• Progression souhaitée : +3 habitations/an pendant 10 ans
L U S A S - E T - NONTRONNEAU	<ul style="list-style-type: none">• Deux hameaux-bourgs principaux dont un prépondérant (Nontronneau)• Bonne représentation de l'artisanat - Equipements et services très peu développés• Rythme de la construction : 0,4 PC construction neuve	<ul style="list-style-type: none">• Densifier la population - Affirmer l'identité de la commune par le biais de la réhabilitation• Progression souhaitée : +2 habitations/an pendant 10 ans

**CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES ET ENJEUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNE
DE CONNEZAC**

Vues de CONNEZAC



PREMIERE PARTIE : LE TERRITOIRE COMMUNAL

1. PRESENTATION GENERALE

La commune de CONNEZAC compte une population de 84 habitants (82 habitants au recensement de 1999). Le territoire communal s'étend sur 591 hectares.

Situation

La commune de CONNEZAC se situe au Nord-Ouest du département de la Dordogne, à l'Ouest du Canton de Nontron . Elle fait partie de la Communauté de Communes du « Périgord Nontronnais » et appartient à la région du Périgord Vert.

Les communes limitrophes de CONNEZAC sont :

- au Nord Ouest, HAUTEFAYE
- au Nord Est, LUSSAS ET NONTRONNEAU
- à l'Est, CHAMPEAUX ET LA CHAPELLE POMMIER
- au Sud, RUDEAU-LADOSSE
- à l'ouest, BEAUSSAC

La commune de CONNEZAC est desservie à l'ouest par la route départementale n° 93 et au nord par la route départementale n°95. Le reste des voies est constitué par des voies communales qui desservent les hameaux principaux et chemins ruraux.

Milieu naturel

Située au Sud-Ouest du canton, la commune est constituée par un plateau boisé dans sa partie Nord. La partie sud en pente légère vers le sud est plus agricole.

Implantation du bâti

Le bourg, très petit, est implanté à l'écart des routes départementales au sud de la commune, au milieu d'un espace agricole. Le bâti s'est davantage développé dans les hameaux de Maine Rousset et Lafarge. Fontenille a un développement plus récent. Maine du Bost est un petit hameau qui avec un centre d'exploitation agricole en voie d'extinction.

Eléments de patrimoine remarquables :

- **Patrimoine bâti** : château de CONNEZAC (vestiges modernes et médiévaux), église

2. PROTECTIONS ET SERVITUDES

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

DONNEES ENVIRONNEMENTALES	<ul style="list-style-type: none"> • ZNIEFF de type 1 n° 26900000 « Bois de Beaussac ». • La commune adhère au PARC NATUREL REGIONAL PERIGORD LIMOUSIN (décret du 9 mars 1998)
PATRIMOINE	<ul style="list-style-type: none"> • (SDAP) - Conservatoire du patrimoine culturel, monuments historiques: <ul style="list-style-type: none"> - Château de Connezac : façades, toitures, terrasses, chapelle et mur d'enceinte (inventaire des monuments historiques : 31 décembre 1976). • (DRAC) article L522.5 du code du patrimoine : 2 sites concernés par des prescriptions archéologiques : <ul style="list-style-type: none"> - Eglise de Connezac : vestiges médiévaux. - Le Château de Connezac : vestiges modernes et médiévaux.
DIVERS	<ul style="list-style-type: none"> • Servitude I4 relative aux ouvrages électriques (Réseau de Transport d'Electricité – EDF Périgueux) • La commune a fait partie de l'OPAH « Pays du Nontronnais

→ cf. **Porter à Connaissance.**

3. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

Population

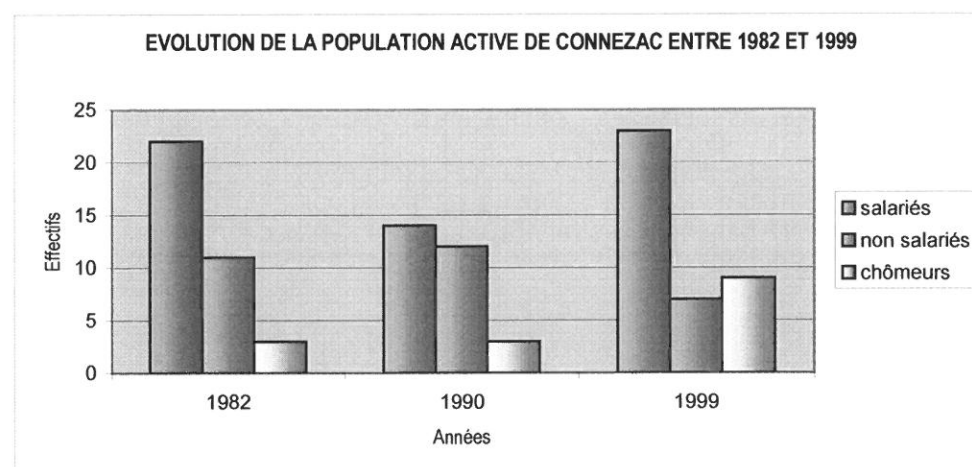
La population communale était de 82 habitants 1999. Depuis 1982, elle a cependant connu une diminution de 9,9%, inversée cependant depuis 1990, la commune ayant gagné 26 habitants. C'est une population plutôt jeune, avec près de 80% des habitants qui ont moins de 60 ans en 1999.

Indice de jeunesse	1982	1990	1999
En Dordogne: 0,7	0,8	0,3	1,0
France : 1,8			

Activités

La population comptait 39 actifs en 1999, dont 59% de salariés et 23% de chômeurs. La commune est une commune agricole et forestière, et comptait, au recensement agricole de 2000, 4 exploitations agricoles dont une avec un plan d'épandage. La polyculture – élevage, comme dans le reste du Périgord vert domine, même si le déclin de l'agriculture touche les petites communes comme CONNEZAC. Le tissu économique est peu important à CONNEZAC : 1 bar-tabac, 1 entreprise de menuisier-charpentier, 1 entreprise de machines agricoles et une entreprise d'automatismes industriels et robotiques.

Les pôles d'emploi les plus attractifs pour les actifs de CONNEZAC sont Nontron et Périgueux.



Logements

La commune comptait en 1999, 47 logements, dont 33 résidences principales et 13 résidences secondaires (en augmentation par rapport à 1990). Il y a peu de logements globalement, donc peu qui soient vacants (un logement vacant en 1999). Il y a eu 5 opérations de réhabilitation de l'habitat et il reste 7 logements à rénover sur l'ensemble du territoire communal. 4 logements habités et 3 logements non habités sont réputés insalubres. Le nombre de permis de construire déposés ces 5 dernières années s'intensifie pour la construction neuve.

Equipements communaux : Mairie, salle de réunion, église.

Associations communales : Société Communale de chasseurs, Société de musique de NONTRON, FNAT, Secours Catholique, Randonnées pédestres Nontron, Enfance et Jeunesse.

4. LES RESEAUX

Adduction d'eau potable : la commune est desservie par un réseau d'eau potable en suffisance pour les habitations existantes. Ponctuellement, il pourra faire l'objet de renforcements.

La compétence de la gestion du réseau d'eau potable est assurée par le Syndicat des eaux de Mareuil. La distribution est affermée à la SAUR. Toutes les habitations de la commune semblent être desservies.

Défense Incendie :

Réglementation applicable :

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

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

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

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

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

- 60m³/h pour les zones à urbaniser ou agricoles ;
- 120m³/h pour les zones artisanales ;
- 120 à 240 m³/h pour les zones industrielles.

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

Hydrants :

Il existe sur le territoire de CONNEZAC 2 points d'eau recensés:

- 1 bâche incendie à Roncevaux;
- 1 borne incendie dans le hameau de Maine Rousset.

Secteur présentant une défense incendie insuffisante (ou inexistante)

L'hydrographie de la commune n'apporte pas de solution au problème ; Il existe une citerne de 20m³ à Lafarge et une fontaine à Fontenille et ces deux hameaux qui présentent une défense incendie insuffisante sont traversés par une conduite d'eau qui semble satisfaisante pour la réalisation d'un point d'eau.

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 Nontron. La desserte est assurée sur l'ensemble des secteurs bâtis.

Réseau viaire :

Les principaux axes de communications qui desservent le territoire communal sont :

- La RD 93, de Mareuil à JAVERLHAC, axe Sud-Nord qui passe à l'Ouest de la commune
- La RD 95, de LUSSAS ET NONTRONNEAU à HAUTEFAYE, axe Est-Ouest qui longe le Nord de la commune.
- Les deux départementales évitent les zones habitées. Un réseau de 4 voies communales relie le Bourg et les 4 hameaux de Lafarge, Fontenille, Maine Rousset et Maine du Bost.

- Un réseau de chemins ruraux complète la desserte des terres et bois.

Assainissement :

Le schéma d'assainissement de la commune a été approuvé. Il ne prévoit pas de réseau d'assainissement collectif sur le territoire de la commune.

Un service public de l'assainissement non collectif a été mis en place par le SIDE.

Déchets et ordures ménagères :

La Collecte et le traitement des déchets sont assurés par le SICTOM, Syndicat Intercommunale de Collecte et Traitement des Ordures Ménagère de Nontron qui a son centre de transfert à Saint Front sur Nizonne et qui adhère au SMD3, Syndicat Départemental des Déchets de la Dordogne. La collecte des déchets est effectuée dans les conteneurs sélectifs répartis sur l'ensemble du territoire communal.

→ 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 ces cartes, à titre informatif.



DEUXIEME PARTIE : INCIDENCE DE LA CARTE COMMUNALE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

1. OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE

1. Contexte d'élaboration du projet

Les principales caractéristiques du territoire qui ont orienté l'élaboration de la Carte Communale de CONNEZAC sont les suivantes :

- Un milieu naturel prédominant : relief peu marqué, avec une couverture forestière importante laissant des trouées cultivées autour du bourg et des hameaux;
- L'habitat est regroupé dans quatre hameaux et un petit Bourg, éloignés des axes de circulation. Le Bourg se limite au château, à l'église et quelques maisons. Le Maine Rousset, où se situent la mairie et la salle des fêtes est le hameau le plus important.
- Une qualité paysagère intéressante: hameaux insérés dans la forêt pour *Lafarge* et *Fontenille*, plus ouverts avec de beaux points de vue pour le *Bourg*, *Maine Rousset* et *Maine du Bost*;
- Des contraintes ponctuelles liées à l'assainissement,

1.2 Orientations de la carte communale

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

- Qualification des espaces bâtis et structuration de l'urbanisation nouvelle,
- Limitation de l'expansion urbaine dans un contexte de faible pression foncière,
- Présentation d'une offre de nature à faciliter les projets et poursuivre l'amélioration de l'habitat ;
- Préservation du capital agro-forestier,

Enfin, la commune souhaite pouvoir accueillir une population de l'ordre de 40 habitants nouveaux d'ici à une dizaine d'années, compte tenu de la progression démographique connue ces dernières années, et d'un souhait de développement territorial soutenu.

1.3 Mise en œuvre de ces orientations

La mise en œuvre de ces orientations se traduit de la manière suivante :

- La densification et la structuration des trois hameaux principaux : *Lafarge*, *Fontenille* et *Maine Rousset* et accessoirement de *Maine du Bost*.
- La préservation du caractère agricole et forestier de la commune.
- La prise en compte du paysage et des points de vue remarquables identifiés.

Par ailleurs, l'objectif démographique évoqué ci-dessus est mis en œuvre par l'ouverture d'un **potentiel d'accueil en zone constructible de 1 à 2 permis positifs par an** pour la de construction neuve sur les 10 ans à venir.

La protection d'une large partie du territoire communal contribue à une préservation volontariste et forte de la spécificité forestière et agricole de la commune.

1.4 Calcul des besoins en fonction des objectifs

CONNEZAC	
-	Population 1999 : 82 habitants (évolution depuis 1999)
-	Population en 2015 selon l'objectif fixé : environ 122 habitants
Nombre moyen de personnes par ménage (RP99)	2,4
Population nouvelle à accueillir	40
Logements nouveaux nécessaires	17
Réhabilitations estimées sur la période 2005-2015	4
Logements nouveaux à construire	13
Nombre de constructions nouvelles par an	1,3
Surface moyenne des terrains à bâtir, en fonction de l'étude du parcellaire	2500 m ²
Coefficient de rétention foncière (prise en compte d'une rétention foncière assez forte)	2,5
Superficie à dégager pour la construction neuve pour atteindre les objectifs fixés (en m²)	81250m²
Superficie à dégager pour la construction neuve pour atteindre les objectifs fixés (en ha)	8,1 ha
% du territoire communal	1,37 %

Avec une moyenne de **2 500 m²** par terrain constructible, ce sont donc **32 500 m²** de terrains libérés qui seront nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune.

Afin de tenir compte de la rétention foncière, il est nécessaire d'appliquer à ces valeurs un coefficient de 2,5 (prise en compte d'une rétention foncière assez forte).

La Carte Communale de CONNEZAC doit donc dégager **environ 8,1 hectares** de zones constructibles potentielles, soit **1,37 % de son territoire**.

2. INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

1.1 Environnement urbain

Compte tenu des orientations fixées par la municipalité, les zones Urbaines sont limitées aux secteurs déjà urbanisés, le renforcement urbain du hameau de Maine Rousset apparaissant comme une priorité, accueillant les principaux équipements communaux (mairie, salle des fêtes). L'objectif est d'attirer une population nouvelle, vers la construction neuve ou la réhabilitation, dans ces secteurs, afin de les structurer et de les densifier.

Les zones U concernent les secteurs suivants :

- **Maine Rousset** représente près de 40 % des zones U.
- **Lafarge** représente près de 36% des zones U.
- **Fontenille** représente près de 16 % des zones U.
- **Maine du Bost** représente près de 8 % des zones U.

La définition d'un périmètre englobant la totalité du secteur doit permettre une densification du hameau par comblement des « dents creuses ». La délimitation de la zone U prend en compte l'aspect paysager, l'espace agricole et forestier et s'efforce de préserver les points de vue remarquables.

Le principe de limitation du recul par rapport aux voiries a été retenu afin d'éviter le développement de constructions sur plusieurs fronts sur une même parcelle et de respecter le mode d'implantation des constructions dans le bourg et les hameaux.

1.2 Environnement naturel

Le choix d'un développement cohérent de l'urbanisation s'accompagne à CONNEZAC, d'une volonté forte de préserver le caractère rural et forestier de la commune.

Ainsi, hormis les zones constructibles U assurant des possibilités d'extensions par densification et structuration des principaux hameaux, le reste du territoire communal est inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles, ou à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Par conséquent, l'environnement naturel ne subit d'altération qu'aux abords des principaux par consommation de terrains autrefois inconstructibles.

On conviendra donc que les incidences de la Carte Communale sur l'environnement sont modérées du fait de l'assez faible consommation d'espaces naturels pour la construction.



TROISIEME PARTIE : CARACTERISTIQUES DU ZONAGE

1. DESCRIPTION DU ZONAGE

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

ZONE U ¹	« Secteur où les constructions sont autorisées ». Il délimite les quartiers et hameaux urbanisés existants, et les secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux bâtiments à usage d'habitation.
ZONE N	« 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 ».

La zone U

La zone constructible U s'étend sur une superficie de 19,55 ha, soit 3,4 % du territoire communal.
L'ensemble des zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette Carte Communale représente 8,37 ha, soit 1,45 % du territoire communal.

La zone N

La zone non constructible est localisée, pour l'essentiel, au niveau des zones agricoles ou naturelles.
Elle correspond également aux zones dans lesquelles la construction neuve est interdite. Seule la réhabilitation de bâtiments existants est autorisée. Cette mesure permet d'assurer la préservation des paysages ruraux caractérisés par un bâti ancien relativement typique.
Cette zone s'étend sur 572 ha environ, qui représentent 96,75 % du territoire communal.

¹ Art. R124-3 du Code de l'Urbanisme.

2. JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

Le nouveau zonage présenté dans le cadre de cette Carte Communale peut se justifier par plusieurs points.

2.1 Surfaces libérées à la construction

En fonction des équipements collectifs présents sur la commune, de la capacité communale à s'adapter à une augmentation de sa population, et au regard des choix de développement faits par la Municipalité, les besoins en surface constructible ont été évalués, et permettent de justifier quantitativement l'enveloppe de terrains libérés pour l'urbanisation.

Lieudit	Surface Ilot (ha)	Surface Résiduelle (ha)	Zone
MAINE DU BOST	1,5	0,6	U
MAINE ROUSSET	7,75	3,42	U
FONTENILLE	3,8	1,85	U
LAFARGE	6,5	2,5	U
TOTAL	19,55	8,37	

Note : Suite à l'enquête publique, ce sont 0,5 ha environ de surfaces libres de constructions qui ont été intégrées en supplément des zones U de la carte communale. (cf. « Résultats de l'enquête publique »).

2.2 Justification des choix faits

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),
- le respect des dispositions de la Charte du Parc Naturel Périgord-Limousin,
- la prise en compte des contraintes spécifiques au territoire de CONNEZAC,
- le respect de la politique globale de développement territorial choisie par la commune de CONNEZAC.

Contexte Réglementaire

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

- Loi sur l'eau,
- Loi Paysage⊗,

⊗ Loi n° 9324 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysages"

La loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 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".

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbains,
- Loi Urbanisme et Habitat,
- Servitudes d'Utilité Publique.

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

La politique d'aménagement de la Commune doit ainsi respecter **les grands principes d'aménagement édictés par les articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme.**

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

- *Equilibre entre développement (urbain et rural) d'une part et protection des espaces agricoles et forestiers et des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;*
- *Mixité sociale et diversité des fonctions urbaines ;*
- *Utilisation économe de l'espace et respect de l'environnement.*

Article L.121.1 du Code de l'Urbanisme. (Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000)

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

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

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

Contexte Local

Les contraintes et les enjeux territoriaux locaux, spécifiques au territoire de la commune de CONNEZAC, viennent compléter le cadre réglementaire et justifient le zonage présenté. Ils complètent les cartes situées en fin de document.

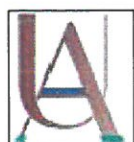
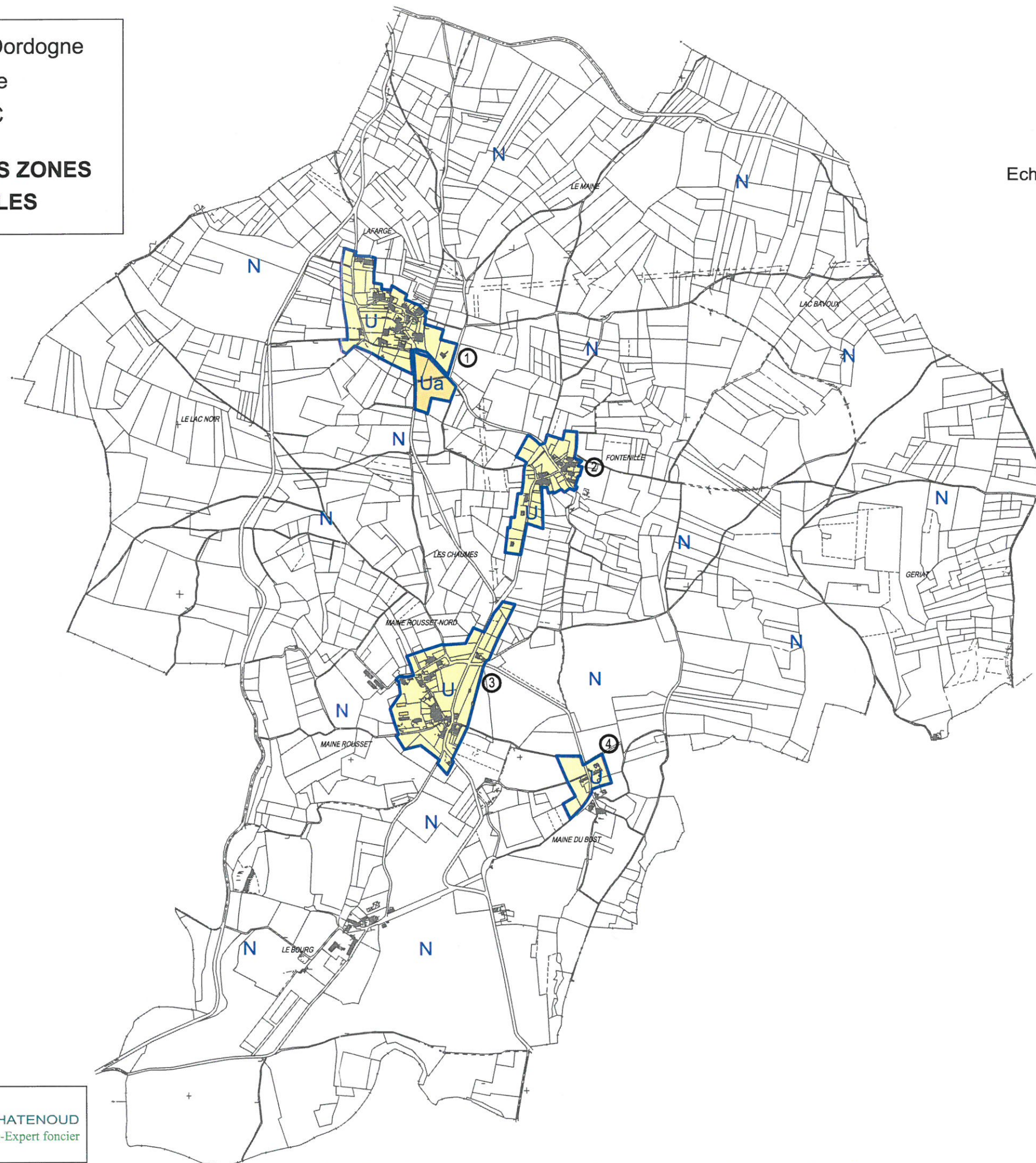
ZONES	CARACTERISTIQUES	CLASSEMENT DANS LA CARTE COMMUNALE
Maine Rousset, Lafarge, Fontenille et Maine du Bost	<ul style="list-style-type: none">- Secteurs d'habitat. Ce sont des hameaux existants- Objectif de densification par comblement des délaissés- Desserte satisfaisante des réseaux d'eau potable et d'électricité pour <i>Maine Rousset</i>; les autres secteurs devant être renforcés au niveau de la défense incendie- L'assainissement est individuel sur ces secteurs	Zones constructibles U
Ensemble de la commune (hormis les secteurs précédents)	<ul style="list-style-type: none">- Secteurs agricoles et forestiers- Caractères naturels et paysagers à maintenir- Secteur du château (bourg) à préserver- Caractère diffus du bâti, très limité dans cette commune.- Le bourg, plus particulièrement : Périmètre peu développé, particulièrement sensible, comprenant le château classé à l'inventaire des Monuments historiques, une zone classée par la DRAC pour ses vestiges,- une co-visibilité appréciable à sauvegarder	Zones naturelles non constructibles N

→ cf. Cartes de localisation et de justification des zones constructibles suivantes (planches A3)

Département de la Dordogne
Commune de
CONNEZAC

**LOCALISATION DES ZONES
CONSTRUCTIBLES**

N
Echelle : 1/12500



Agence URBAM
BP 19
33620 CAVIGNAC

Date : Juin 2007
Dossier : DU04-18

L'aménageur
Georges CHATENOUD
Géomètre-Expert foncier

Réseaux indiqués sous toutes réserves
Voir page légende

3-4

Echelle : 1/5000

Département de la Dordogne
Commune de
CONNEZAC

**JUSTIFICATION DES ZONES
CONSTRUCTIBLES**
(MAINE ROUSSET - MAINE DU BOST)

BEAUSSAC
DE
COMMUNE

RUDEAU-LADOSSE
DE
COMMUNE

Bâtiments agricoles
anciens.
Pas d'activité.

Lieu d'Insertion Sensible

MAIRIE

Boisé

ZONE
FORESTIERE

ZONE
AGRICOLE

Cimetière

vues

Lieu d'Insertion Sensible

ZONE
AGRICOLE

Servitude Zone sensible DRAC
vestiges modernes et médiévaux

Château de Connezac
Inventaire des M.H.

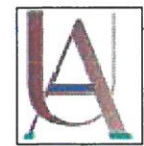
stockage
agricole

Transformateur

vues

ZONE
AGRICOLE

vues



Agence URBA M
BP 19
33620 CAVIGNAC

Date : Juin 2007
Dossier : DU04-1800

L'aménageur
Georges CHATENAUD
Géomètre-Expert foncier

COMMUNE
DE HAUTEFAYE

Département de la Dordogne
Commune de
CONNEZAC

**JUSTIFICATION DES ZONES
CONSTRUCTIBLES
(LAFARGE - FONTENILLE)**

Réseaux indiqués sous toutes réserves
Voir page légende

① - ②



Echelle : 1/5000

ZONE
AGRICOLE

Atelier de
menuiserie

Réhabilitation
souhaitable

Accessibilité
difficile

Entreprise

①

Citerne
20m³ environ

ZONE
FORESTIERE

ZONE
AGRICOLE

ZONE
FORESTIERE

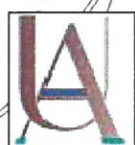
ZONE
FORESTIERE

Piscine

Source

ZONE
FORESTIERE

arrêt de l'urbanisation linéaire



Agence URBAM
BP 19
33620 CAVIGNAC

Date : Juin 2007
Dossier : DU04-18

D'Aménagement
Georges CHATENAUD
Géomètre-Expert foncier

SOURCES

Les documents source du diagnostic intercommunal sont les suivants :

- Recensement de la population de 1999 (le recensement partiel ne concerne pas la plupart des communes du groupement ;
 - Recensement Général Agricole de 2000 ;
 - Charte du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin ;
 - Charte de Pays du Périgord Vert – 1^{ère} version ;
 - Documents d'objectifs Natura 2000 « Vallée de la Nizonne » ;
 - Atlas de la Dordogne, éditions Ranoux, Eysines, 1996 ;
 - Cartes IGN 1/25 000 du secteur – *Série bleue*.
-
- Porter à la Connaissance – Préfecture de la Dordogne / DDE Service Habitat et Urbanisme ;
 - Diverses données transmises par les municipalités.



ANNEXES DU RAPPORT DE PRESENTATION

- CARTE(S) DES ZONES ARCHEOLOGIQUES SENSIBLES – *Direction Régionale des Affaires Culturelles*
- DONNEES ENVIRONNEMENTALES – *Direction Régionale de l'Environnement*
- SYNTHESE DES AVIS DES SERVICES ASSOCIES AUX ETUDES AVANT ENQUETE PUBLIQUE – *DDE Service Habitat et Urbanisme , Périgueux*
- RESULTAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE – *Extrait du rapport du commissaire enquêteur et compte-rendu du Groupe de Travail.*

CARTE(S) DES ZONES ARCHEOLOGIQUES SENSIBLES
Direction Régionale des Affaires Culturelles

MINISTERE DE LA CULTURE

PREFECTURE DE LA REGION AQUITAINE

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES
CULTURELLES

Service régional de l'archéologie

54, rue Magendie
33074 BORDEAUX Cedex

Téléphone 05 57 95 02 36
Télécopie 05 57 95 01 25

Bordeaux, le 11 janvier 2005

Le conservateur régional de l'archéologie

N/Réf. : AC/ 05-0234

V/Réf. :

à

Objet :

Carte communale / Porter à connaissance de
CONNEZAC

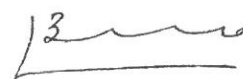
Agence URBAM
2, rue de la Gare
33620 CAVIGNAC

Faisant suite à votre demande ci-dessus référencée, j'ai l'honneur de vous communiquer les informations utiles qu'il convient de porter à la connaissance de cette commune afin d'assurer la protection de son patrimoine archéologique.

Conformément aux dispositions de l'article L. 522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine.

Par autorisation du directeur régional
Le conservateur régional de l'archéologie



Dany BARRAUD

MINISTERE DE LA CULTURE

PREFECTURE DE LA REGION AQUITAINE

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES
CULTURELLES

Service régional de l'archéologie

54, rue Magendie
33074 BORDEAUX Cedex

Téléphone 05 57 95 02 36
Télécopie 05 57 95 01 25

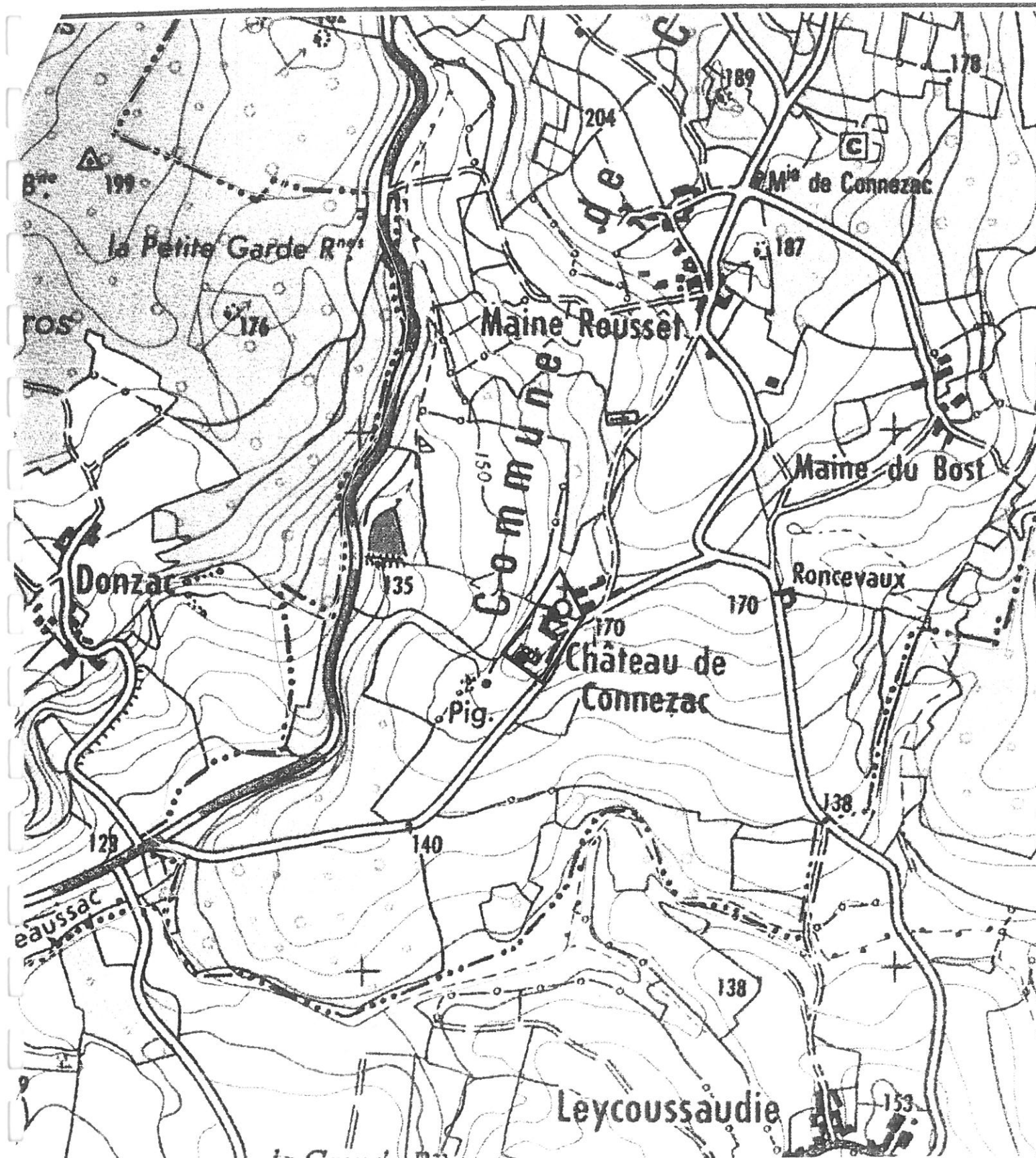
Bordeaux, le 11 janvier 2005

Objet :

Carte communale / Porter à connaissance de CONNEZAC

Liste des zones sensibles :

- L'Eglise : vestiges médiévaux.
- Le Château : vestiges modernes et médiévaux (?).

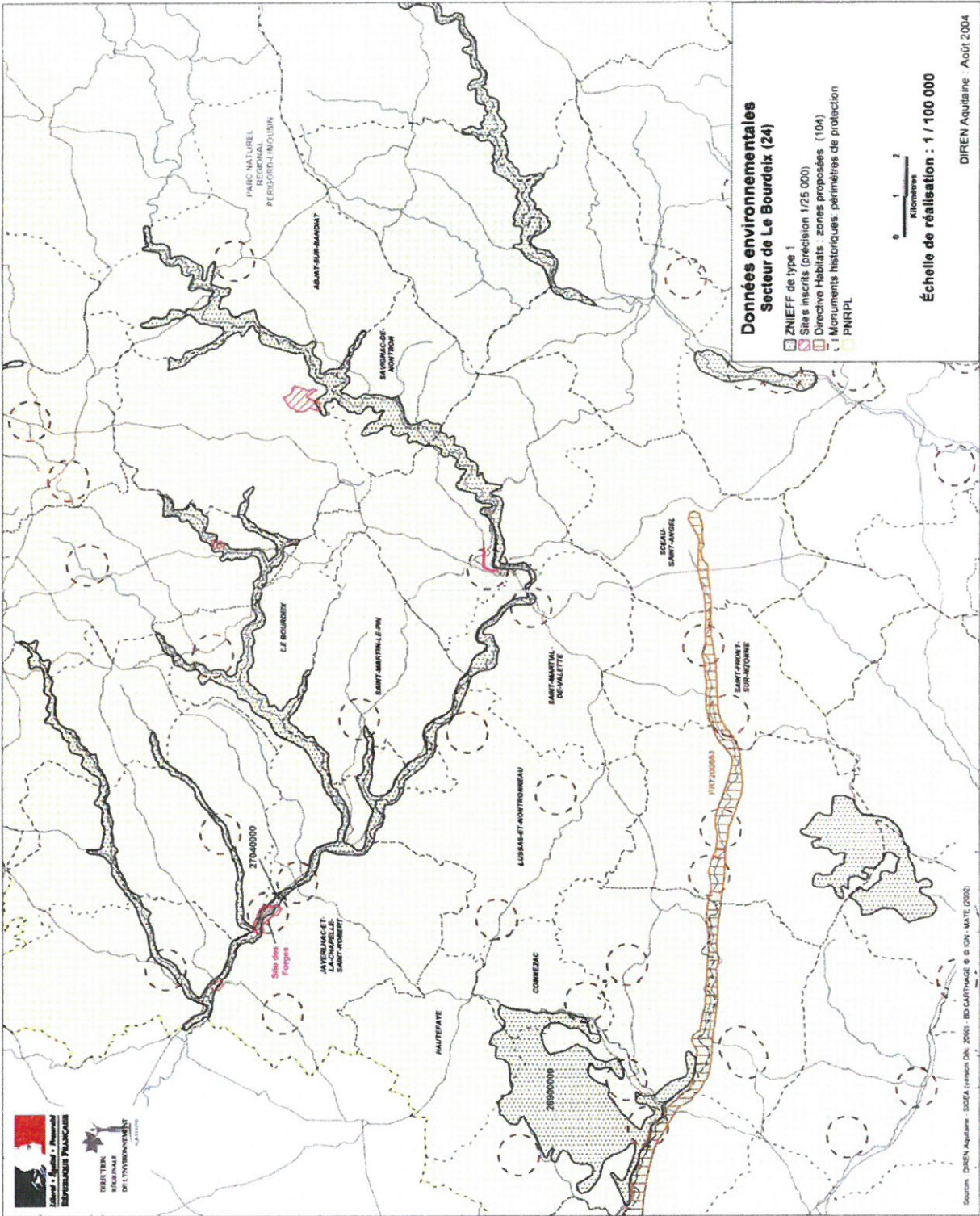


Données base nationale PATRIARCHE (état au 05 / 08 / 2004), fond (c) IGN

CARTE COMMUNALE
CONNEZAC
Zone archéologique



DONNEES ENVIRONNEMENTALES
Direction Régionale de l'Environnement



SYNTHESE DES AVIS DES SERVICES ASSOCIES AUX ETUDES AVANT ENQUETE PUBLIQUE

DDE Service Habitat et Urbanisme, Périgueux



direction
départementale
de l'Équipement
Gardonne



Service Habitat &
Urbanisme
Bureau
Administratif/cl

Périgueux, le 4 septembre 2006

Le directeur départemental de l'Équipement

à

RECU le
7 SEP 2006

Monsieur le président
de la communauté de communes
du Périgord Nontronnais
Tour La Mothe
24300 NONTRON

objet : carte communale transmise pour avis avant E.P.

affaire suivie par : M.O. Granger - ☎ 05-53-03-66-29 - fax 05-53-03-66-10

✉ marie-odile.granger@equipement.gouv.fr

Monsieur le président,

A la suite de la transmission des cartes communales des neuf communes de votre communauté, je vous informe des observations que ces documents appellent de ma part.

Le rapport de présentation :

- Le cartouche de la page de garde omet Le Bourdeix.
- Pour Saint-Front sur Nizonne (p 56) et Sceau Saint-Angel (p 57), il faut compléter le tableau « protections et servitudes » par l'indication de l'existence de l'atlas des zones inondables de « la Vallée de la Lizonne ».
- Compléter le rapport par le plan de l'atlas des zones inondables et la doctrine de la MISE 24.
- Vérifier les paginations et les sommaires (présence de feuilles blanches).
- Vérifier la population 1999 pour Connezac, Hautefaye, St-Front sur Nizonne, St-Martin le Pin : il y a des différences entre le tableau de la page 25 et la valeur indiquée dans les chapitres II.

Le zonage :

- Il devra être compatible avec l'atlas des zones inondables (Sceau St-Angel et St-Front sur Nizonne).
- Pour Javerlhac et St-Front, les superficies ouvertes à l'urbanisation sont nettement au-delà des besoins estimés, ce qui ne concourt pas à une utilisation économe de l'espace.

cité administrative
rue du 26ème R.I.
24016 cedex
téléphone :
0 553 036 500
télécopie
0 553 036 511
mel. DDE24
@equipement.gouv.fr

Il conviendrait aussi de s'assurer :

- Qu'aucune zone constructible n'a été prévue sur des parcelles boisées en pente accentuée (15 % et plus).
- Que le schéma d'assainissement devra être compatible avec le zonage.
- Que les réseaux devront être suffisants, notamment les dessertes de voiries en 2^{ème} et 3^{ème} rang.
- Que la commune est bien couverte par les réseaux de défense incendie.
- Qu'aucune zone U n'est située dans le rayon de 100 m d'un bâtiment d'élevage ou d'un plan d'épandage.

Avis des autres services :

LE BOURDEIX

* DDAF :

Emet une remarque sur l'implantation de la zone Ua en secteur naturel très isolé. Il serait préférable de la supprimer et de coordonner la localisation des zones d'activités au sein de la communauté de communes.

* DDASS - Chambre d'Agriculture :

Avis favorables.

* PNR :

Souhaite que le rapport de présentation soit complété avec les données relatives au Parc (charte) et souligne l'importance de la zone U sur le secteur Le Débat/La Chapoulie..

* DRAC :

Le rapport de présentation doit être complété par le plan de zonage archéologique, tel que fourni par le service et par la retranscription des mentions légales relatives à l'article L 522-5 du code du patrimoine.

* SIDE :

Attire l'attention sur la présence de canalisations en propriété privée dans la zone U de Rapy.

CONNEZAC

* SDAP :

Souhaite le retrait de certains secteurs et le repérage de Lieux d'Insertion Sensibles (LIS).

* DDAF, DDASS, Chambre d'Agriculture, PNR, SIDE :

Rien à signaler, avis favorables.

* DRAC :

Le rapport de présentation doit être complété par le plan de zonage archéologique, tel que fourni par le service et par la retranscription des mentions légales relatives à l'article L 522-5 du code du patrimoine.

HAUTEFAYE

* DDAF :

La petite zone de « Ferdinas » semble peu justifiable sans accroche sur la commune voisine (Minzac).

* DDASS :

Avis favorable.

* Chambre d'Agriculture :

Demande à revoir 2 secteurs (Petit Fayemarteau/Les Bessoux et le Bourg).

* PNR :

Signale une erreur p 55 du rapport de présentation et la linéarité de la zone U au Nord-Ouest de Petit Fayemarteau.

* DRAC :

Le rapport de présentation doit être complété par le plan de zonage archéologique, tel que fourni par le service et par la retranscription des mentions légales relatives à l'article L 522-5 du code du patrimoine.

* SIDE :

Rien à signaler.

JAVERLHAC

* DDAF :

Indique que les surfaces dégagées sont plus importantes que les besoins exprimés et suggère d'une part, de limiter l'extension au Nord du Bourg, à Tassat et à Las Badias, d'autre part de supprimer les zones U de Les Grosilles, Chez Maronnet et Chantegros.

* DDASS :

Avis favorable.

* Chambre d'Agriculture :

Demande à revoir 2 secteurs (Chez Maronnet, Les Landes).

* PNR :

Souligne que les surfaces dégagées sont supérieures aux besoins estimés et émet des réserves sur l'extension du bourg (problème d'assainissement) et celle de la zone Ua de Petit Jommelière (ZNIEFF et situation hydrologique).

* DRAC :

Le rapport de présentation doit être complété par le plan de zonage archéologique, tel que fourni par le service et par la retranscription des mentions légales relatives à l'article L 522-5 du code du patrimoine.

* SIDE :

Emet 2 avis défavorables (Le Petit Guillou et Pys), attire l'attention sur la présence de canalisations en propriété privée (La chapelle Saint-Robert, Terres de Fayolle) et sur la consommation nécessaire dans la zone Ua des Gardéchoux, et donne des précisions sur les capacités résiduelles.

* Association « Chênes et Roseaux » :

Souhaite que le rapport de présentation soit complété par le plan du projet de voie verte.

LUSSAS ET NONTRONNEAU

* DDAF :

Suggère de retirer 4 parcelles ayant un bon potentiel agricole (Lamourette, La Cabane et Vieux Sirieix).

* DDASS, Chambre d'Agriculture :

Avis favorables

* PNR :

Souhaite que le rapport de présentation soit complété avec les données relatives au Parc (charte) et regrette la trop grande dispersion des zones U (sur 16 secteurs). Des réserves sont faites sur Bardazeau, Clarat, Chez Maurois/Vieux Sirieix et Fontroubade.

* DRAC :

Le rapport de présentation doit être complété par le plan de zonage archéologique, tel que fourni par le service et par la retranscription des mentions légales relatives à l'article L 522-5 du code du patrimoine.

Les sites répertoriés en liste 1 doivent être classés en zone N (Chez Veyssière : vestiges d'une ville gallo-romaine).

* SIDE :

Emet 2 avis défavorables (Puyfagnoux et Lamourette, Lacabane), attire l'attention sur la présence de canalisations en propriété privée (4 secteurs) et donne des précisions sur les capacités résiduelles.

* Association « Chênes et Roseaux » :

Souhaite que le rapport de présentation soit complété par le plan du projet de voie verte.

SAINT-FRONT SUR NIZONNE

* SDAP :

Souhaite le retrait de certains secteurs et le repérage de Lieux d'Insertion Sensibles (LIS).

* DDAF :

Indique que les surfaces dégagées sont plus importantes que les besoins exprimés et suggère d'une part de limiter les zones de Laugeas et Bobastanchas, d'autre part de supprimer la zone du Vaudu.

* DDASS – Chambre d'Agriculture :

Avis favorables.

* PNR :

Souligne que les surfaces dégagées sont supérieures aux besoins estimés et demande le retrait de la parcelle située au Sud-Est du bourg (habitat naturel d'intérêt communautaire).

* DRAC :

Le rapport de présentation doit être complété par le plan de zonage archéologique, tel que fourni par le service et par la retranscription des mentions légales relatives à l'article L 522-5 du code du patrimoine.

* SIDE :

Emet 3 avis défavorables (Brissoneau, Puybarroneau, Filoine) et donne des précisions sur les capacités résiduelles.

SAINT-MARTIN LE PIN

* DDAF :

Indique que les surfaces dégagées sont plus importantes que les besoins exprimés et suggère de limiter les zones de Chez Thomas et du Bourg (au Nord RD 94). La zone de Lacaud n'est pas justifiée.

* DDASS - Chambre d'Agriculture

Avis favorables.

* PNR :

Souligne que les surfaces dégagées sont supérieures aux besoins estimés et regrette la dispersion des zones U (10 secteurs).

* DRAC :

Le rapport de présentation doit être complété par le plan de zonage archéologique, tel que fourni par le service et par la retranscription des mentions légales relatives à l'article L 522-5 du code du patrimoine.

* SIDE :

Donne des précisions sur les capacités résiduelles et attire l'attention sur la présence de canalisations en propriété privée (Chez Thomas).

* Association « Chênes et Roseaux » :

Souhaite que le rapport de présentation soit complété par le plan du projet de voie verte.

SAVIGNAC DE NONTRON

* DDAF :

Suggère de supprimer 2 parcelles à Petite Besse pour diminuer le linéaire.

* DDASS :

Avis favorable.

* Chambre d'Agriculture :

Demande à revoir le secteur de Maupuy.

* PNR :

Regrette que la sensibilité des hameaux de Durantière, Maupuy et La Forêt ne fassent pas l'objet de lieux diinserton Sensible (LIS).

* DRAC :

Le rapport de présentation doit être complété par le plan de zonage archéologique, tel que fourni par le service et par la retranscription des mentions légales relatives à l'article L 522-5 du code du patrimoine.

* SIDE :

Signale des parcelles non desservies (Le Bourg et Batelière).

SCEAU SAINT-ANGEL

* SDAP :

Souhaite le retrait de certains secteurs et le repérage de Lieux d'Insertion Sensibles (LIS).

* DDAF – DDASS :

Avis favorables.

* Chambre d'Agriculture :

Demande à revoir le secteur de Courrière.

* PNR :

Demande le retrait des 4 parcelles situées au Nord-Ouest de Morelière (habitat naturel d'intérêt communautaire).

* INAO :

Avis favorable.

* DRAC :

Le rapport de présentation doit être complété par le plan de zonage archéologique, tel que fourni par le service et par la retranscription des mentions légales relatives à l'article L 522-5 du code du patrimoine.

* SIDE :

Donne des précisions sur les capacités résiduelles.

* Association « Chênes et Roseaux » :

Souhaite que le rapport de présentation soit complété par le plan du projet de voie verte.

Compte tenu de ces observations, je vous invite à prendre l'attache de la subdivision de l'équipement de Brantôme afin d'organiser une réunion de concertation avec les services concernés afin de répondre aux remarques formulées et de trouver les compromis nécessaires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'assurance de ma considération distinguée.

P. le directeur départemental de l'équipement,
Le chef du service habitat et urbanisme,

S. Marcilly

P. J. : . Doctrine MISE 24
. Extrait de l'atlas des zones inondables (vallée de la Lizonne)
. Tableau de synthèse des avis
Copie : MM les maires – B.E. Urbam - subdivision de Nontron

RESULTAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

GROUPE DE TRAVAIL N°12 – Mercredi 9 Mai 2007 à 09h30
ETUDE DES CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Compte-rendu

ETUDE DES CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : EXTRAIT DU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Présents :

M. FAURIE André	Maire
M. FAURIE Bernard	1 ^{er} adjoint
M. VILLEVEYGOUX Bernard	SIDE de la région de Nontron
M. MICHAU Julien	Chambre d'Agriculture 24
M. NOUARD J.C	DDAF Service Aménagement
Mme GRANGER Marie-Odile	DDE 24 – SAUHV
M. METOIS Didier	DDE 24 – UT Périgord Vert
M. CHATENAUD Georges	Géomètre-Expert
Mlle. LAVILLE Hélène	Agence URBAM

Ordre du jour : Analyse des observations faites lors de l'enquête publique.

Mme GRANGER, DDE ouvre la séance, elle indique que Mme Renard du Parc Naturel Régional s'excuse de son absence et précise qu'elle a un avis conforme à celui du Commissaire-Enquêteur.

Mme GRANGER, DDE précise, par ailleurs, que les personnes intéressées aux observations étudiées, et présentes aujourd'hui, se retireront, dès lors que leur cas personnel sera évoqué (qu'ils soient élus ou non).

Mlle LAVILLE, Agence URBAM propose de décrire le déroulement de la réunion : vont être analysées, uniquement, les observations faites lors de l'Enquête Publique avec reprise de l'argumentaire et chaque avis sera motivé et consigné dans le dossier de Carte Communale, sous forme de Carte Communale, joint au dossier.

Mme GRANGER, DDE indique que la Communauté de Communes approuvera les Cartes Communales et que chaque commune décidera par délibération de prendre ou non la compétence en matière d'instruction du droit des sols.

12 Observations au total ont été portées au Registre d'Enquête Publique, dont 3 ont été portées au Registre d'Enquête par courrier.

IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<u>Observation 1 :</u> Mme TOULZA Yvonne	Elle demande le classement en zone constructible de l'ensemble des parcelles 864 – 865 – 866 - 867 – 870 – 871 - 872 et 873 « Fontenille »	Les parcelles 870 et 872 figurent déjà dans la zone U, ainsi qu'une partie des parcelles 871 et 873. Avis défavorable pour les parcelles restantes , la vocation d'une carte communale n'étant pas de satisfaire les particuliers en classant la totalité de leurs terrains constructibles. Dans le cas présent cela augmenterait inutilement la zone U considérée et ouvrirait un second front d'urbanisation pour des parcelles n'ayant pas d'accès.
AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL La commission communale : Il n'y a pas d'accès aux parcelles en second rang. Ils émettent le même avis que le commissaire-enquêteur. Le groupe de travail : Avis défavorable.		
<u>Observation n° 2 :</u> M. NEYT Gilles	Il demande le classement en zone constructible de la parcelle 314 à « Lafarge » .	Avis favorable à la demande de classement de la parcelle 314 en zone constructible, ce terrain étant presque naturellement inclus dans la zone U qui le jouxte, sous réserve de vérification des réseaux.
AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL La commission communale : La parcelle n°314 est une ancienne prairie en landes. Autour, il y a deux maisons. La parcelle est accessible par un chemin rural. La parcelle concernée est à moins de 100 m du réseau d'Adduction d'Eau Potable. Avis favorable. Le groupe de travail : Avis favorable.		

3 Observations ont été portées au Registre d'Enquête Publique par courrier.

IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Lettre n° 1 : M. PUYRAVEAU Jean-Claude	Il demande le classement en zone constructible de la parcelle 61 au « Maine Rousset »	Avis favorable à la demande de classement de la parcelle 61 au « Maine Rousset », sous réserve de vérification des réseaux, la zone constructible jouxtant la parcelle.
AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL La commission communale : la desserte en réseaux est faible : le réseau d'Adduction en Eau Potable est à plus de 100 m et le réseau d'électricité est à plus de 100 m également. DDE : Il n'est pas raisonnable de classer en zone U une parcelle si peu desservie. Le groupe de Travail : Avis défavorable.		
Lettre n° 2 : M. PUYRAVEAU Jean-Claude agissant en sa qualité d'adjoint au maire	Il proteste vigoureusement contre le tracé définitif du zonage. Associé en amont au travail du géomètre expert, Monsieur CHATENAUD, il n'en reconnaît pas la finalité et regrette les choix retenus. Ce courrier a été discuté en réunion du conseil municipal et « adopté à l'unanimité »	La commission d'enquête a pris acte de la protestation mais ne peut émettre d'avis à ce sujet. Elle intervient sur des documents d'urbanisme déjà établis et n'a pas vocation à critiquer le bien fondé de ces derniers.
AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL Est-ce que cela suppose que le conseil municipal ne va pas approuver le projet ? La commission communale : Aujourd'hui, le projet de carte communale devrait être approuvé sans difficulté. DDE : Attention à ne pas glisser vers une prise illégale d'intérêt. Le groupe de travail : Sans objet.		

IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<p>Lettre n° 3 : Madame de Lamberterie Bénédictine</p>	<p>Elle demande une micro zone constructible autour du bâti isolé sur les parcelles 180 – 317 - 314 à « Roncevaux », même cas pour les parcelles 99 – 124 - 301 au « Petit Château » et la parcelle 87 au « Maine Rousset ». Il est également demandé le classement en zone constructible d'une partie des parcelles 236 et 239 au « Bourg ».</p>	<p>Avis défavorable pour les parcelles 180 – 317- 314 à « Roncevaux » et les parcelles 99-124 et 301 au « Petit Château » toutes localisées en zone N. Ces deux lieux sont visibles (co-visibilité) depuis les châteaux classés de Connezac et de Bellussière (commune de Rudeau Ladosse). Il serait dommageable d'y ajouter des constructions neuves. Cependant, pour les projets d'extension (garage, piscine) auxquels fait allusion le demandeur, la doctrine en vigueur en Dordogne est de nature à rassurer puisqu'elle permet autour du bâti en zone N, et selon des règles très précises, la construction d'annexes de type garage, abri de jardin ou piscine de dimensions modestes par rapport au bâtiment principal. (Voir annexe4).</p> <p>Avis favorable à un agrandissement de la parcelle 87 prise en compte dans la zone constructible du « Maine rousset», cela paraissant sans incidence sur le projet ;</p> <p>Avis défavorable pour le classement en zone constructible des parcelles 236 - 239. Ces parcelles se situent en zone N, dans le périmètre rapproché de protection du château de Connezac classé MH, avec servitude zone sensible DRAC pour des vestiges modernes et médiévaux. Le hameau constitué par le château, une église et quelques maisons est remarquablement conservé, le tout formant un patrimoine historique et paysager intéressant. Il n'existe aucune construction récente. Les constructions futures sur les parcelles demandées et le château seraient visibles depuis la RD 93 et les points hauts environnants. Le choix de ne pas urbaniser ce secteur, mais au contraire de le préserver de toute urbanisation, apparaît clairement dans le dossier de présentation.</p>
<p>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL : Parcelles 180 – 317- 314 à « Roncevaux » et les parcelles 99-124 et 301 au « Petit Château » DDE : partage l'avis du commissaire-enquêteur. La Commission Communale : A « Roncevaux », il faut noter la présence d'un plan d'épandage en face de la parcelle. DDE : il n'est pas question de répondre à un intérêt particulier, par contre l'extension et les annexes sont possibles. Le groupe de travail : Avis défavorable. Parcelle 87 Le groupe de travail : Avis favorable pour partie de la parcelle n°87. parcelles 236 - 239. DDE et DDAF : partagent l'avis du commissaire-enquêteur. Le groupe de travail : Avis défavorable.</p>		

IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Observation n° 3 : Monsieur FAURIE André	Il demande : - le classement en zone constructible de la totalité de la parcelle 223 à « Lafarge » , - le classement en zone constructible des parcelles 338 et 339 à « Fontenille » .	Avis favorable pour la demande concernant la prise en totalité de la parcelle 223 en raison du peu d'incidence de l'ajout sur la zone constructible de Lafarge. Avis favorable à la demande de classement des parcelles 338 et 339 qui jouxtent la zone U de « Fontenille ». Les parcelles étant boisées cet avis est donné sous réserve de conformité avec le code forestier. (A rapprocher également des observations 4 et 6 qui concernent la même zone ouest constructible)
AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL • Parcelle n°223 : DDE : On peut maintenir la zone U dans sa configuration actuelle. Le groupe de travail : Avis défavorable. • Parcelles n°338 et 339 : DDE : Les réseaux sont présents à moins de 100 m. Avis favorable. DDAF : Indique qu'au niveau plantation il n'y aura pas de problème particulier. Pas d'observation. Le groupe de travail : Avis favorable.		
Observation n° 4 : Monsieur MARQUET René	Il demande le classement en zone constructible des parcelles 905 et 906 à « Fontenille » .	Avis favorable au classement des parcelles 905 et 906 à « Fontenille », il semble possible d'étendre la zone U pour englober les deux parcelles de surfaces limitées.
AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL : DDE : Les réseaux sont présents à moins de 100 m. Avis favorable. DDAF : Indique qu'au niveau plantation il n'y aura pas de problème particulier. Pas d'observation. Le groupe de travail : Avis favorable.		

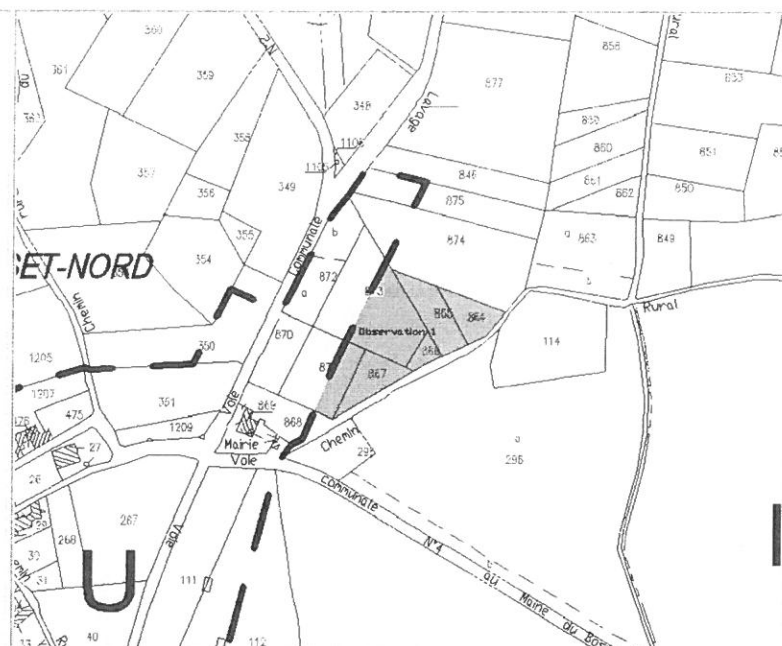
IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Observation n° 5 : Monsieur CAMBON Yann	Il demande que soit retiré de la zone U du « Maine du Bost » la petite partie de la parcelle 130 .	Avis favorable au retrait de la partie de la parcelle 130 au « Maine du Bost » en raison de la petite superficie retenue et du caractère enclavée de celle-ci.
AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL Le groupe de travail : A noter que la desserte en réseaux sera difficile. La commission communale : Il est confirmé que la desserte va être difficile. DDAF : C'est gênant de déclasser une parcelle à la demande de quelqu'un qui n'en est pas le propriétaire. Le groupe de travail : Avis défavorable . Maintien en zone U.		
Observation n° 6 : Monsieur LEFEBRE Pascal	Il demande le classement en zone constructible des parcelles 1189 et 943 à « Fontenille » pour l'installation future de ses enfants dans le hameau.	Avis favorable au classement en zone constructible des parcelles 1189 et 943 jouxtant la zone U. Il existe sur ces parcelles des problèmes d'assainissement à régler. (Demande à rapprocher du n°4, les parcelles faisant l'objet des deux observations se touchent).
AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL DDE : La parcelle n°1189 peut être desservie par la parcelle n°943. Les réseaux sont présents à moins de 100 m. Avis Favorable . DDAF : Indique qu'au niveau plantation, il n'y aura pas de problème particulier. Pas d'observation . Le groupe de travail : Avis Favorable		

IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Observation n° 7 : M. et Mme FAURIE Bernard	Ils demandent un ajout de 15 mètres à la partie de la parcelle 1211 prise en zone U sur « Lafarge », et le classement en zone constructible, pour agrandissement professionnel, de la parcelle 330 également sur « Lafarge »..	Avis favorable à la demande d'agrandissement de 15 mètres de la partie de la parcelle 1211 prise dans la zone U de « Lafarge » ; cela facilitera la construction sans nuire à la densification du hameau. Avis favorable au classement en zone Ua de la parcelle 330 à « Lafarge ». La commission suggère la création d'une zone Ua englobant également les parcelles 228 – 229, ces dernières servant déjà au stockage d'engins agricoles. La zone Ua assurerait la possibilité d'agrandissement professionnel du demandeur. Cet avis est donné sous réserve de conformité avec le code forestier.
AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL		
● Parcelle n°1211 « La Farge » : Parcelle desservie et accessible : élargie à 15 m. Le groupe de travail : Avis favorable . ● Parcelle n°330 « La Farge » : Il s'agit d'une parcelle partiellement boisée avec une entreprise de matériel agricole, aujourd'hui stocké à l'air libre. Le groupe de travail : Les parcelles 328, 329, 1154 et 330 sont classées en zone Ua.		

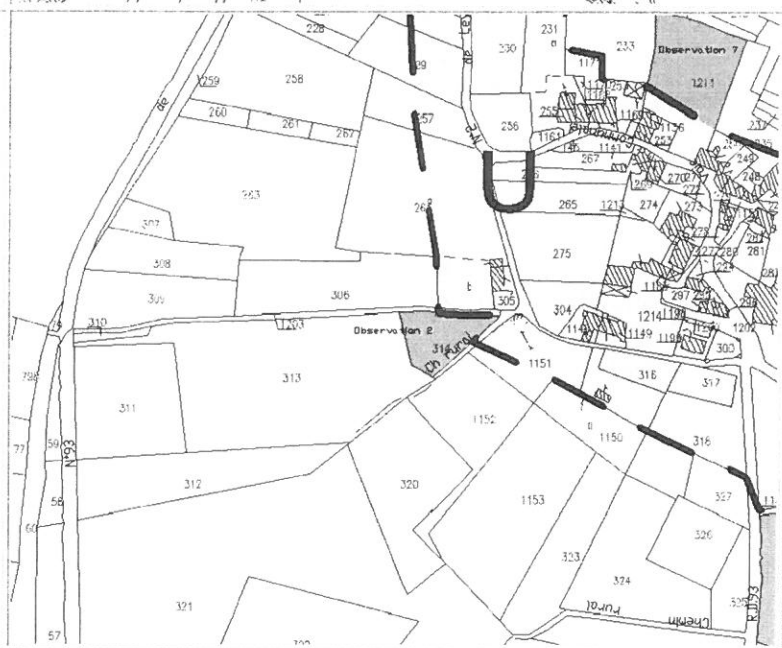
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

La commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de carte communale de la commune de **Connezac** tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.

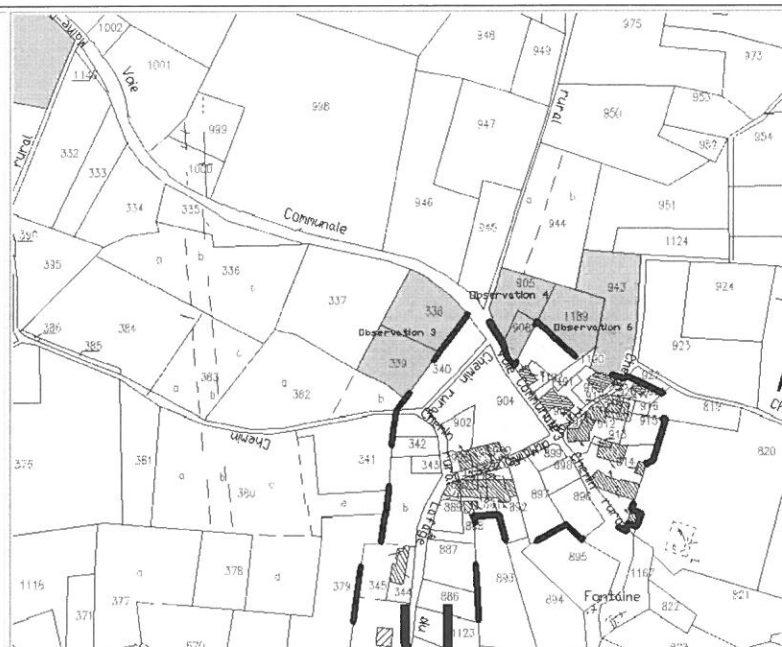
Observation 1



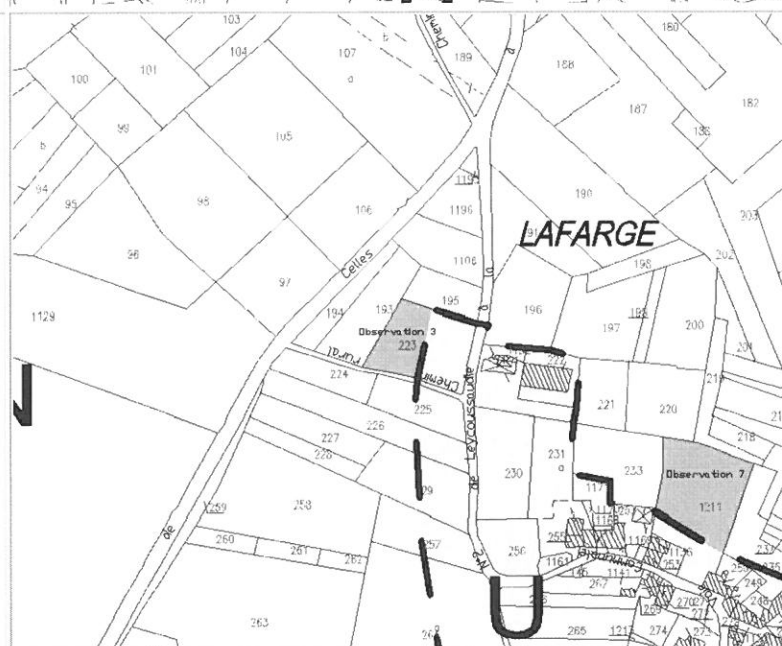
Observation 2



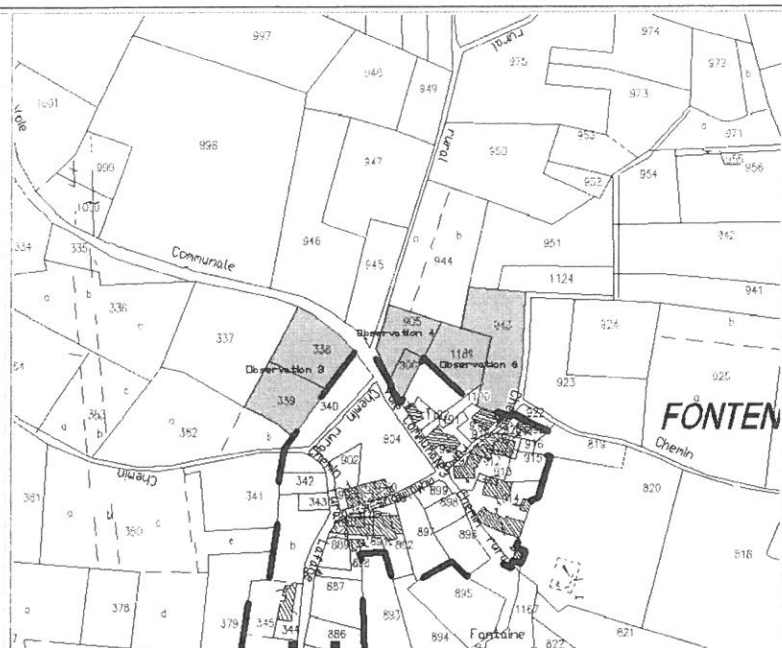
Observation 3



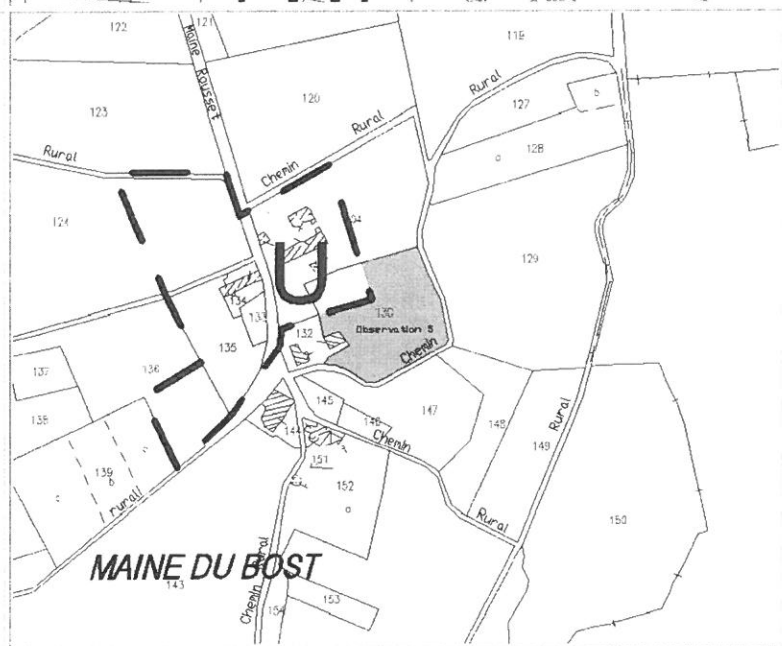
Observation 3



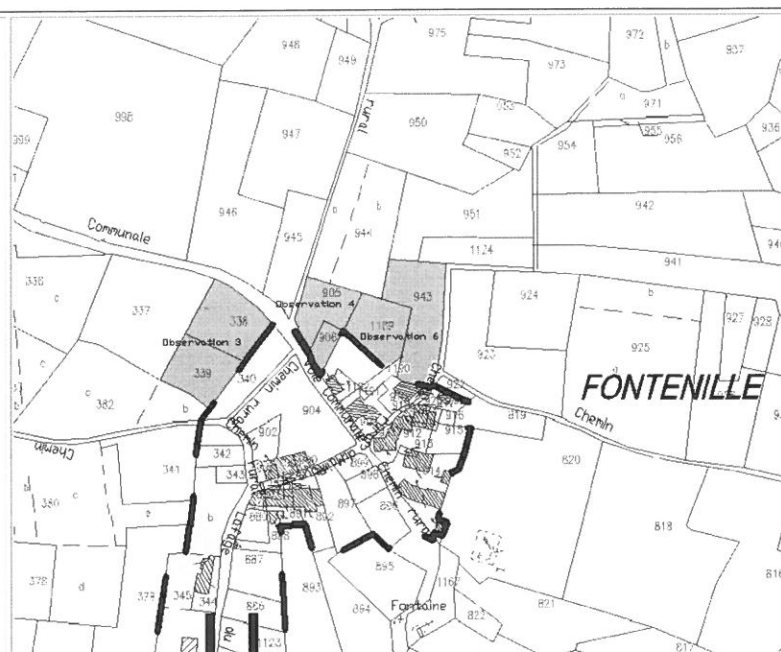
Observation 4



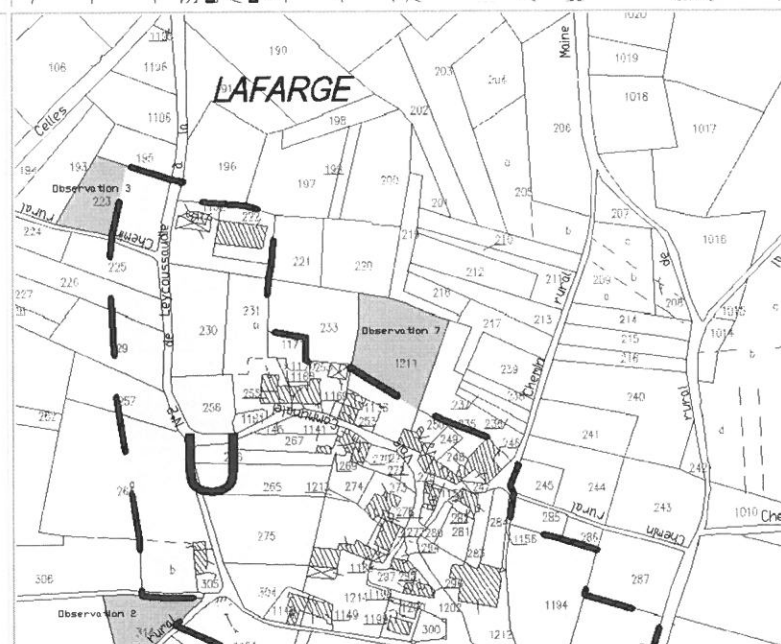
Observation 5



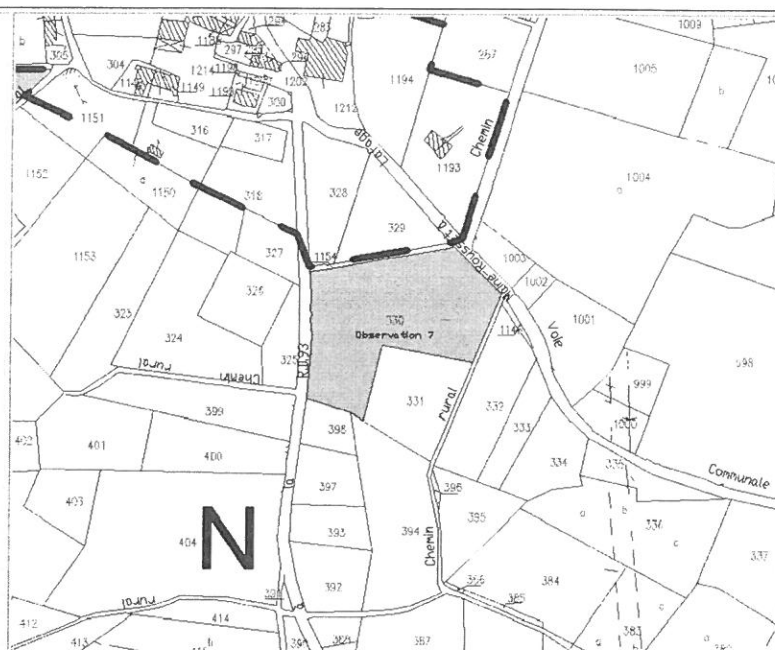
Observation 6



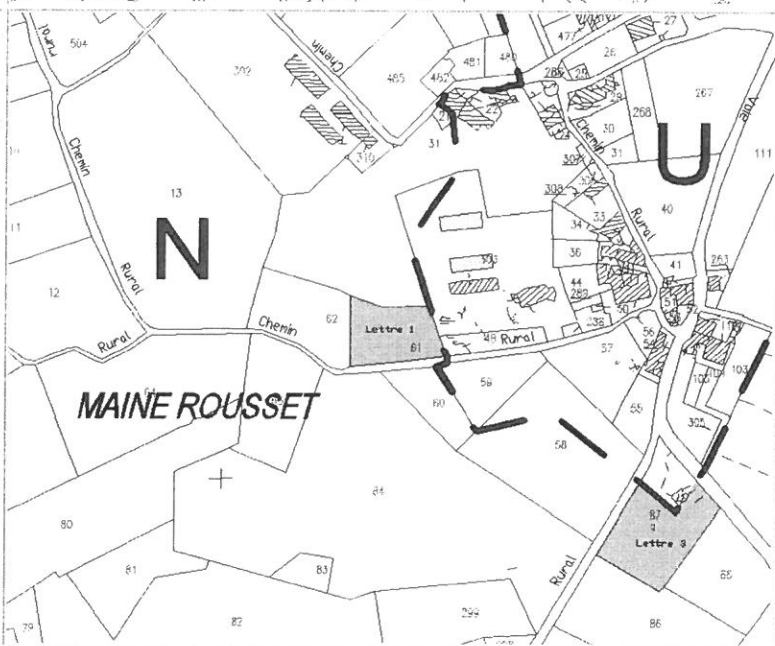
Observation 7

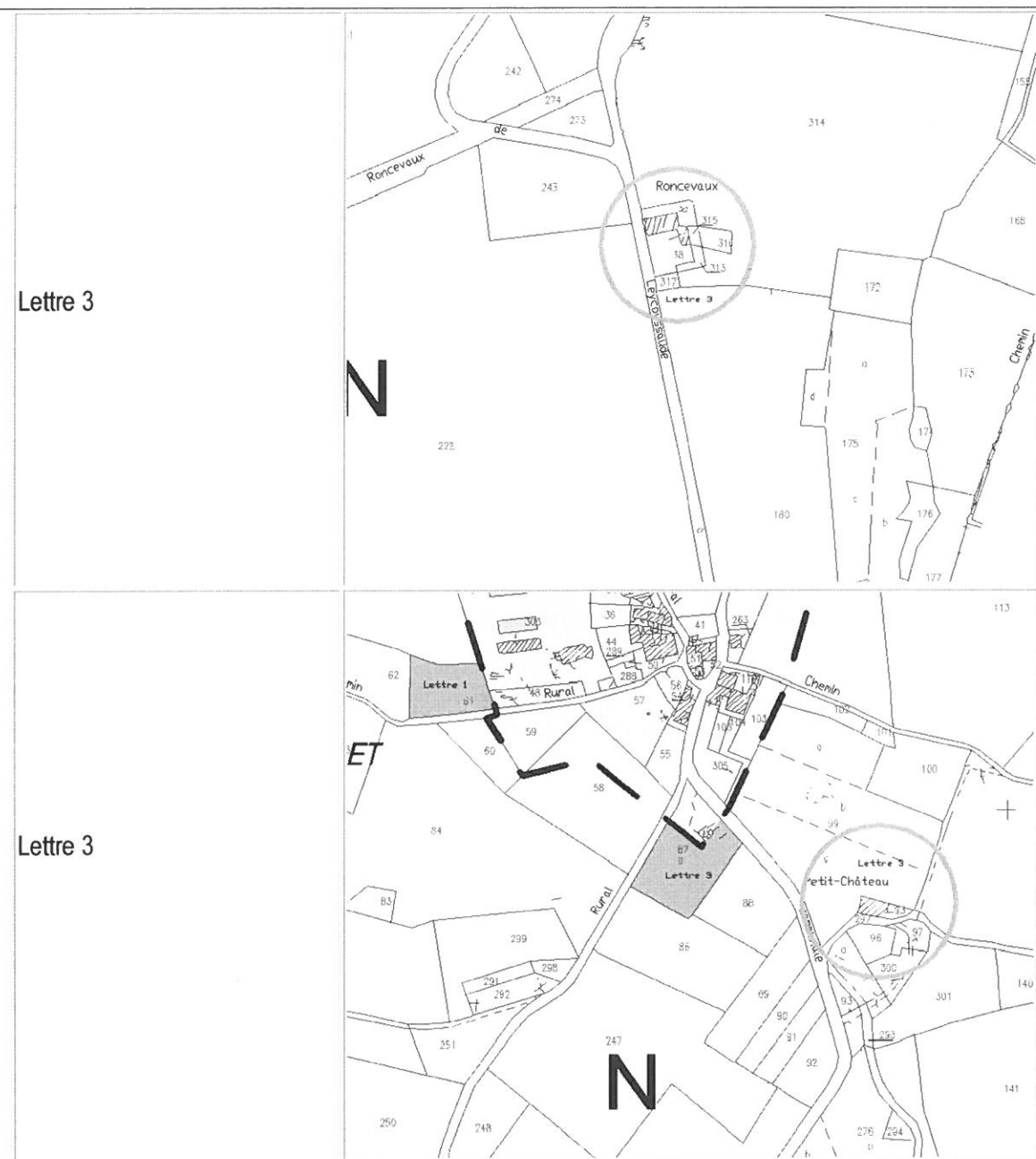


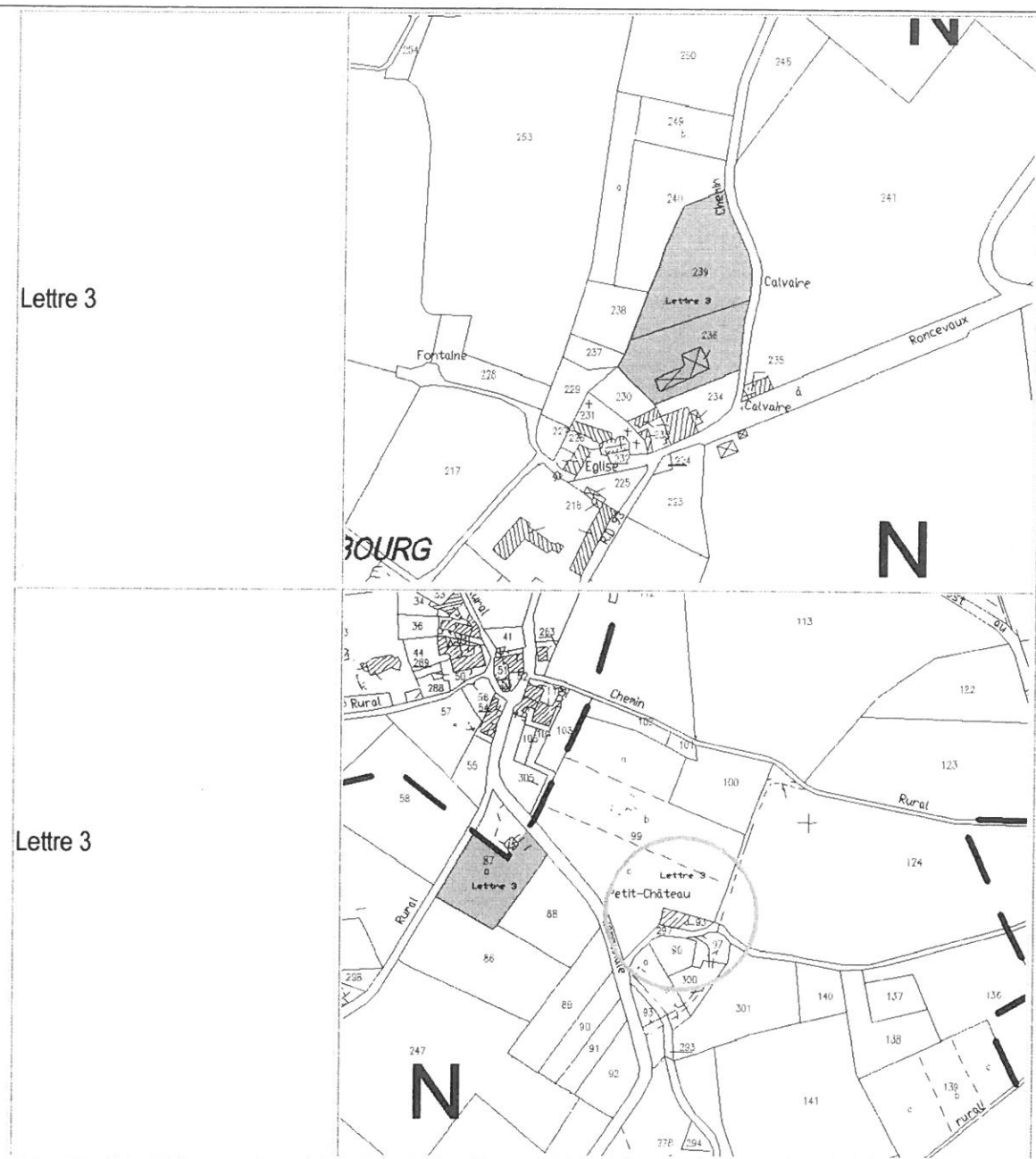
Observation 7



Lettre 1









Arrêté de Le Maire

OBJET :

Enquête publique carte communale



ARRETE :

Arrêté du 28 décembre 2006

Prescrivant l'enquête publique sur le projet d'élaboration de la carte communale de la commune de Connezac.

Le maire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article R.124-6,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

Vu l'ordonnance de M.le Président du tribunal administratif de Bordeaux du 09/08/2006 constituant la commission d'enquête composée comme suit:

M, René Faure, Président

Mme Joëlle Deforge, membre titulaire,

M, Jean-Claude Despages, membre suppléant en remplacement de

M, Jean Desmoulin, empêché.

ARRÊTE

Article 1er: il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration de la carte communale pour une durée de 32 jours consécutifs, du 22 janvier au 22 février 2007 inclus.

Article 2: M, René Faure, Mme Joëlle Deforge, M, Jean-Claude Despages ont été désignés en qualité de commissaires enquêteurs par le président du Tribunal Administratif.

Article 3: Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par les commissaires enquêteurs, seront déposés à la mairie de Connezac du 22 janvier au 22 février 2007 inclus.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, domicilié à la mairie.

Article 4: Le commissaire enquêteur recevra à la mairie:

-Lundi 29 janvier 2007 de 9 heures à 12 heures

-Lundi 12 février 2007 de 9 heures 12 heures

* Article 5: a l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur, qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au président de la Communauté de communes du Périgord Nontronnais le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

Article 6: Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Président du tribunal administratif de Bordeaux.

Article 7: Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit jours premiers jours de l'enquête, dans deux journaux désignés ci-après:

- SUD OUEST
- REUSSIR LE PERIGORD

Cet avis sera affiché notamment à la mairie par tout autre procédé en usage dans la commune.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête:

- avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
- au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Le Maire

André Faurie



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT

Dordogne

Date : 23/12/2006

Numéro :

NOMBRES DE MEMBRES		
Affiliés au Conseil Municipal	en exercice	Qui ont pris part à la délibération
9	8	8

Date de la convocation

18/12/2006

Date d'affichage

23/12/2006

Objet de la Délibération

EXTRAIT DE REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE de CONNEZAC
24300

Séance du 23 décembre 2006

L'an deux mil six

et le 23 décembre

à 11 heures

le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel, de ses séances, sous la présidence de : **André Faurie maire**

Présents :

André Faurie, Bernard Faurie, Jean-Claude Puyraveau, de Lamberterie Bénédicte, Rivière Hélène, Patricia Bassoulet, Thierry Pasquet, François Waroux,

Absents :

A été nommée secrétaire : Patricia Bassoulet

Carte d'Urbanisme



Acte rendu exécutoire après dépôt en
Préfecture

le

et publication,

du

ou notification

du

Monsieur le maire informe les élus du conseil municipal que le dossier Elaboration des cartes d'urbanisme est terminé. Ce dossier doit être soumis à l'enquête publique. Celle-ci se déroulera en janvier/février 2007. Le maire demande aux élus de se prononcer.

Où cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal:

- décide de soumettre à l'enquête publique le document Elaboration des cartes d'urbanisme,
- désigne le maire pour poursuivre la procédure engagée

Fait et délibéré, les mois, jour et an que dessus.

Pour copie conforme

le maire



CARTES COMMUNALES

TEXTE A INTEGRER DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION

Principes du zonage :

- Zones constructibles « U » :

A l'intérieur de ces secteurs **les constructions sont autorisées**. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol sont délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1^{er} au titre 1^{er} du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme).

Par convention, ces secteurs incluent les périmètres rapprochés de tous les bâtiments à usage d'habitation situés en secteur « N ». Autour de ces habitations, la construction de bâtiments annexes de type garage, abri de jardin ou piscine, de dimensions modestes par rapport au bâtiment principal suivant la jurisprudence, pourra être autorisée : les demandes seront instruites conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles d'ordre public relatifs à l'insertion paysagère et architecturale, la sécurité et la salubrité, la protection de l'environnement et de l'activité agricole.

- Zones non constructibles « N » :

A l'intérieur de ces secteurs, **les constructions ne sont pas autorisées**, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

- Zones d'activités : « Ut, Ua... »

Les plans de zonages pourront éventuellement comprendre des secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (de type industriel, artisanal, commercial, de tourisme ou de loisirs).

- Reconstruction après sinistre :

Les plans de zonages délimiteront, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisé.