

Commune de ETOUARS

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 100

125 Km
ET SMOULLEUSE
(50 Km) RD 689

VERS LA ROCHESURAYON
(20 Km)
ET SMOULLEUSE
(55 Km) RD 6

VERS
MOULLEUSE
(55 Km)

VERS NANTON
(5 Km)
ET PANDOLLE
(60 Km)

RD 675

RD 676

RD 677

RD 678

RD 679

RD 680

RD 681

RD 682

RD 683

RD 684

RD 685

RD 686

RD 687

RD 688

RD 689

RD 690

RD 691

RD 692

RD 693

RD 694

RD 695

RD 696

RD 697

RD 698

RD 699

RD 700

RD 701

RD 702

RD 703

RD 704

RD 705

RD 706

RD 707

RD 708

RD 709

RD 710

RD 711

RD 712

RD 713

RD 714

RD 715

RD 716

RD 717

RD 718

RD 719

RD 720

RD 721

RD 722

RD 723

RD 724

RD 725

RD 726

RD 727

RD 728

RD 729

RD 730

RD 731

RD 732

RD 733

RD 734

RD 735

RD 736

RD 737

RD 738

RD 739

RD 740

RD 741

RD 742

RD 743

RD 744

RD 745

RD 746

RD 747

RD 748

RD 749

RD 750

RD 751

RD 752

RD 753

RD 754

RD 755

RD 756

RD 757

RD 758

RD 759

RD 760

RD 761

RD 762

RD 763

RD 764

RD 765

RD 766

RD 767

RD 768

RD 769

RD 770

RD 771

RD 772

RD 773

RD 774

RD 775

RD 776

RD 777

RD 778

RD 779

RD 780

RD 781

RD 782

RD 783

RD 784

RD 785

RD 786

RD 787

RD 788

RD 789

RD 790

RD 791

RD 792

RD 793

RD 794

RD 795

RD 796

RD 797

RD 798

RD 799

RD 800

RD 801

RD 802

RD 803

RD 804

RD 805

RD 806

RD 807

RD 808

RD 809

RD 810

RD 811

RD 812

RD 813

RD 814

RD 815

RD 816

RD 817

RD 818

RD 819

RD 820

RD 821

RD 822

RD 823

RD 824

RD 825

RD 826

RD 827

RD 828

RD 829

RD 830

RD 831

RD 832

RD 833

RD 834

RD 835

RD 836

RD 837

RD 838

RD 839

RD 840

RD 841

RD 842

RD 843

RD 844

RD 845

RD 846

RD 847

RD 848

RD 849

RD 850

RD 851

RD 852

RD 853

RD 854

RD 855

RD 856

RD 857

RD 858

RD 859

RD 860

RD 861

RD 862

RD 863

RD 864

RD 865

RD 866

RD 867

RD 868

RD 869

RD 870

RD 871

RD 872

RD 873

RD 874

RD 875

RD 876

RD 877

RD 878

RD 879

RD 880

RD 881

RD 882

RD 883

RD 884

RD 885

RD 886

RD 887

RD 888

RD 889

RD 890

RD 891

RD 892

RD 893

RD 894

RD 895

RD 896

RD 897

RD 898

RD 899

RD 900

RD 901

RD 902

RD 903

RD 904

RD 905

RD 906

RD 907

RD 908

RD 909

RD 910

RD 911

RD 912

RD 913

RD 914

RD 915

RD 916

RD 917

RD 918

RD 919

RD 920

RD 921

RD 922

RD 923

RD 924

RD 925

RD 926

RD 927

RD 928

RD 929

RD 930

RD 931

RD 932

RD 933

RD 934

RD 935

RD 936

RD 937

RD 938

RD 939

RD 940

RD 941

RD 942

RD 943

RD 944

RD 945

RD 946

RD 947

RD 948

RD 949

RD 950

RD 951

RD 952

RD 953

RD 954

RD 955

RD 956

RD 957

RD 958

RD 959

RD 960

RD 961

RD 962

RD 963

RD 964

RD 965

RD 966

RD 967

RD 968

RD 969

RD 970

RD 971

RD 972

RD 973

RD 974

RD 975

RD 976

RD 977

RD 978

RD 979

RD 980

RD 981

RD 982

RD 983

RD 984

RD 985

RD 986

RD 987

RD 988

RD 989

RD 990

RD 991

RD 992

RD 993

RD 994

RD 995

RD 996

RD 997

RD 998

RD 999

RD 1000

RD 1001

RD 1002

RD 1003

RD 1004

RD 1005

RD 1006

RD 1007

CARTE COMMUNALE

Rapport de Présentation

~~Sandrine BIAS~~

12 MARS 2008

SOUS-PREFECTURE
24300 NONTRON

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1
PREAMBULE 2
INTRODUCTION 3

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

PREMIERE PARTIE : ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL..... 5

1. ANALYSE SPATIALE : MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL 6
2. ANALYSE SPATIALE : L'URBANISATION DES COMMUNES 12
3. PATRIMOINE NATUREL ET PATRIMOINE BATI 16

DEUXIEME PARTIE : DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL ... 21

1. DEMOGRAPHIE 21
2. ACTIVITES ECONOMIQUES 29
3. LES LOGEMENTS 33
4. SERVICES ET EQUIPEMENTS 38
5. TABLEAU SYNTHETIQUE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL 40

TROISIEME PARTIE : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL 41

1. GRANDES TENDANCES ET ENJEUX GLOBAUX DU TERRITOIRE 41
2. ENJEUX A L'ECHELLE DES COMMUNES 45

CHAPITRE 2 : ENJEUX A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

PREMIERE PARTIE : LE TERRITOIRE COMMUNAL 50

1. PRESENTATION GENERALE 50
2. PROTECTIONS ET SERVITUDES 51
3. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES 51
4. LES RESEAUX 52

DEUXIEME PARTIE : INCIDENCE DE LA CARTE COMMUNALE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT 53

1. OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE 53
2. INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT 55

TROISIEME PARTIE : CARACTERISTIQUES DU ZONAGE..... 56

1. DESCRIPTION DU ZONAGE 56
2. JUSTIFICATIONS DU ZONAGE 57

SOURCES..... 63

Président
Georges CHATENAUD
Granite Export France

« ...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. »

« 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. »

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.

INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de ETOUARS a décidé de faire entrer la commune dans une démarche d'élaboration de Carte Communale.

Cette démarche entre dans le cadre intercommunal de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique et des quatre communes de la Communauté de Communes des Villages du Haut Périgord. Les 10 communes ont alors choisi de lancer ensemble l'élaboration de 10 documents d'urbanisme :

- ETOUARS,
- SOUDAT ,
- TEYJAT,
- VARAIGNES,
- BUSSIERE-BADIL,
- SAINT-BARTHELEMY-DE-BUSSIERE,
- CHAMPNIERS-REILHAC,
- SAINT-ESTEPHE,
- BUSSEROLES,
- PIEGUT-PLUVIERS.

La commune de PIEGUT-PLUVIERS, ayant un Plan d'Occupation des Sols en cours de validité, a opté pour sa révision et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

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

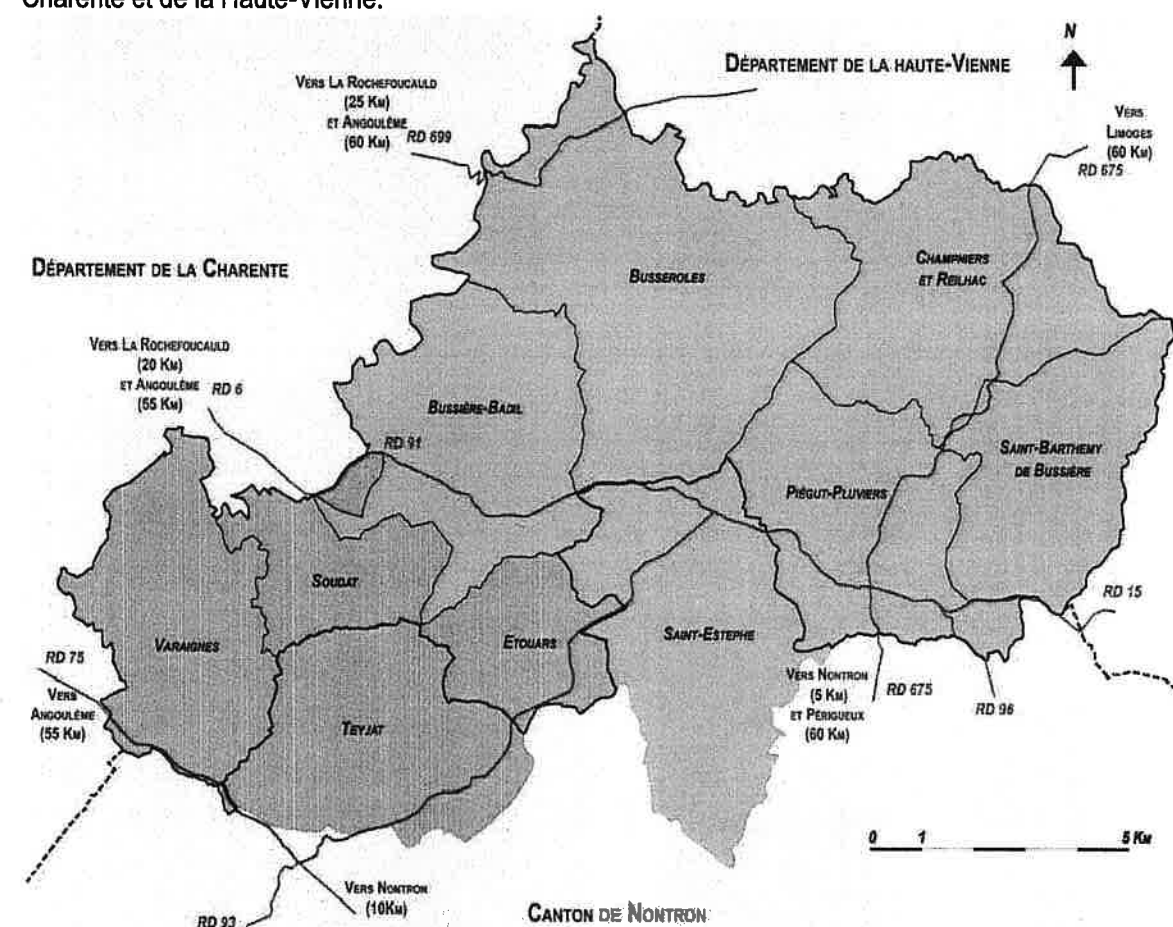
- dans un premier chapitre, commun aux neuf Cartes Communales et aux deux PLU du groupement, sont proposés : un état des lieux de l'environnement et des paysages du territoire cantonal, un diagnostic de l'évolution socio-économique, afin de pouvoir comprendre le présent de ce territoire global et appréhender 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**.

CHAPITRE 1 : Diagnostic du territoire intercommunal

En effet, le **Périgord Vert**, sur les premières hauteurs du Limousin, offre des paysages, 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 GROUPEMENT DES 10 COMMUNES

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



*Cantons de Bussière-Badil et de Nontron,
Communautés de communes du Périgord Vert Granitique et Communautés de communes des
Villages du Haut-Périgord*

- Périgueux à 60 km par la RD675

Sur la carte ci-dessus : 2 couleurs, vert pour les communes de la CdC du PVG (Périgord Vert Granitique) et orange pour les communes de la CdC des VHP (Villages du Haut Périgord). Le contour cantonal est en noir (Teyjat et Saint-Estèphe avec Nontron)

1. ANALYSE SPATIALE : MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

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

→ voir illustrations

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).

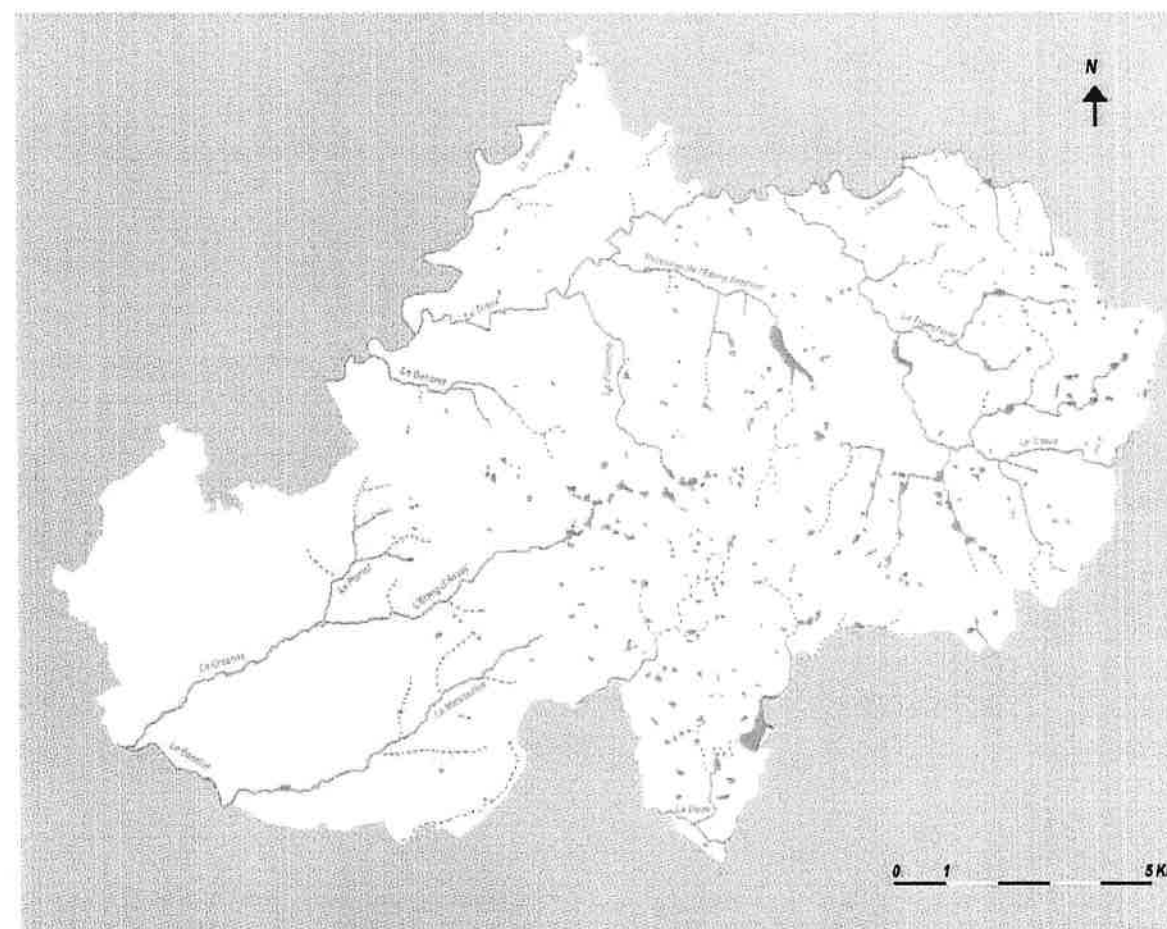
- le sud-ouest est principalement composé de roches sédimentaires (sables, graviers et argiles). Cela est dû à la présence du Bandiat.
- Le nord-ouest, aux abords du Trieux, est quant à lui constitué de roches cristallines et plus précisément de roches métamorphiques
- Une large partie Est est, elle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

Les vallées 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, ainsi que des roches pouvant atteindre une taille importante à l'exemple du Roc Branlant, sur la commune de Saint-Estèphe.

Il faut savoir que
Georges CHATENAUD
(présentative) a peut-être

1.3 Hydrographie



Le réseau hydrographique – Source : IGN – Série Bleue

- Le *Bandiat*, cours d'eau longeant l'extrême sud ouest de la zone d'étude, appartient au Bassin versant de la Charente,
- La *Tardoire*, quant à elle, longe l'extrême nord ouest et marque la frontière avec la Charente.

De nombreux ruisseaux sont également présents sur le territoire et sont des affluents de ces deux principales rivières (comme le *Trioux* qui traverse le territoire d'est en ouest).
Le système rivulaire est donc développé et varié : cours d'eau rapide, ruisseaux formant des sillons dans le sol, vallées alluviales mais aussi une multitude d'étangs, de prairies humides...

¹ Source : Charte du PNR - PL

1.4 Occupation du sol : entre milieu naturel et anthropisation

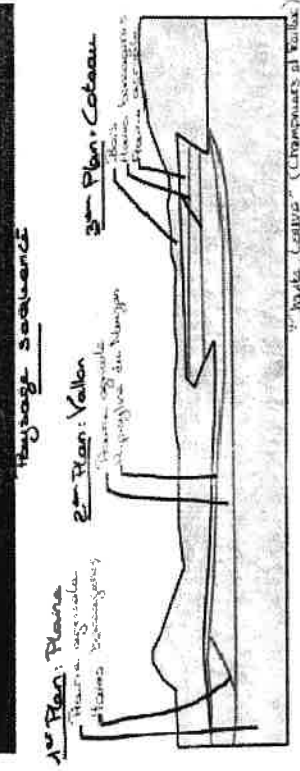
Le chêne et le châtaigner sont les essences originelles du territoire, même si aujourd'hui la sylviculture a amené différentes essences de pins. Ces boisements, qu'ils soient « naturels » ou plantés, donnent lieu à la formation de séquences paysagères bien marquées sur l'ensemble du territoire : imbrication étroite des parcelles agricoles et forestières, succession et cloisonnement des paysages¹.

1.5 Des paysages diversifiés : un patrimoine naturel majeur

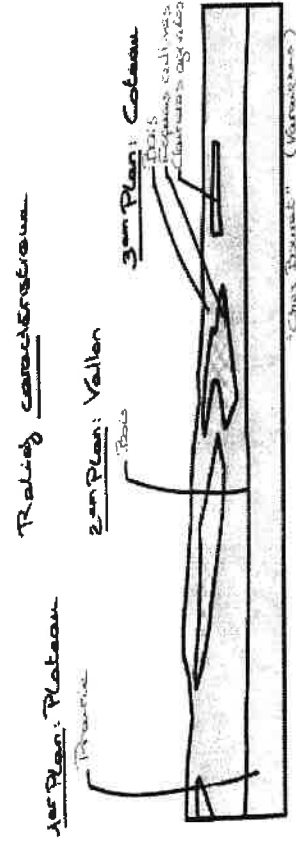
Les paysages et la topographie spécifiques de ces communes sont des composantes essentielles de l'identité du territoire.

¹ Cf. rapport de la charte du PNR, qui explique ces données avec précision.

Diagnostic Intercommunal DES PAYSAGES ET UNE TOPOGRAPHIE SPECIFIQUES, ELEMENTS IDENTITAIRES DU TERRITOIRE



1. Chante Louve à Champniers et Reilhac



3. Chez Bourret à Varaignes



2. La Crête à Etouars

Un PAYSAGE NATUREL VARIÉ
Le relief, l'occupation du sol naturelle et

humaine structurent et caractérisent le
paysage.

Les situations et les paysages sont
également divers et variés : Séquences
paysagères observées.

2. ANALYSE SPATIALE : L'URBANISATION DES COMMUNES

2.1 Le développement urbain : entre espace rural et espace périurbain

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

Si la carte de l'organisation urbaine (cf. illustration suivante) illustre bien cet éparpillement du bâti, elle permet aussi de distinguer PIEGUT, plus « urbain » que le reste du territoire.

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

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

- **Piégut** est le plus développé, plus structuré autour de rues plus nombreuses : c'est le pôle urbain du nord-est de la Dordogne, après Nontron. Le bâti y est dense, constitué de maisons de villes sur plusieurs niveaux. Cependant le centre-bourg connaît une tendance à l'étalement des constructions le long des voies.
- **Saint-Estèphe**, bourg sensiblement plus dense et plus important que les autres (mis à part Piégut), situé légèrement en hauteur,
- **Bussière-Badil**, développé dans une « cuvette » et traversé par le *Banaret*, est un bourg aux fonctions et à une typologie de bâti diversifiées : équipements publics, commerces, services, habitat social,...Et alliance de bâti traditionnel (anciennes maisons de ville, lavoir...) et contemporain (construction bois, locaux de la communauté de communes),
- **Champniers-et-Reilhac** est structuré autour d'un espace public, fait partie des bourgs les plus développés avec des maisons de ville et un habitat ancien dense, sur plusieurs niveaux, avec quelques commerces et services ;
- **Busseroles**, situé dans un « creux » au croisement de 2 routes (la RD90 et une route communale), a connu des aménagements récents,
- **Saint-Barthélémy** est situé sur un promontoire avec quelques équipements et services, le bourg est organisé autour de l'église, avec des points de vue remarquables,
- **Soudat** reste un petit bourg, peu développé avec quelques aménagements récents,
- **Teyjat** est un joli bourg rural (muret, lavoir) mais aménagé récemment (place centrale, trottoirs pour aller vers la grotte), traversé par la Marcourive,
- **Etouars**, bourg ancien traditionnel, s'est établi autour de la route communale qui le traverse avec une petite route parallèle qui passe derrière les maisons. Les vergers, l'église, la mairie et le feronnier sont à l'arrière, organisés autour d'une « place centrale en terre »,
- **Varaignes**, autour de son château, est un bourg de caractère au bâti de plus en plus restauré, mais aussi intimiste qui se dévoile au détour d'une route. au creux du vallon du Crochet.

Le réseau des voies est donc majeur pour desservir un territoire vaste, entre des villages souvent très distants les uns des autres. Ce réseau est en outre lui aussi contraint par le milieu physique, notamment le sol granitique, en témoigne la dégradation des routes. Plusieurs types de voies composent et qualifient le réseau :

- Les routes départementales (en rouge sur l'illustration) qui restent dans l'ensemble de bonne qualité (large, bonne état...) et qui sont des liaisons entre CHARENTE, DORDOGNE et LIMOUSIN ;
- Les routes départementales dites « secondaires » (en orange sur l'illustration), qui sont souvent étroites et assez sinueuses.
- Les routes communales (en jaune sur la carte) desservent la quasi-totalité du territoire et sont souvent étroites, sinueuses.
- Ce réseau est enfin complété de chemins ruraux, parfois non carrossables mais permettant de découvrir des paysages de qualité : points de vue, vallons encaissés, hameaux retirés,... ils constituent la base des sentiers de promenade chaque année mis en état par le biais des communes et du Parc Naturel.

2.2 Typologie du bâti

Les formes du bâti sur le secteur sont intimement liées, pour le bâti ancien, aux activités du monde rural. Pour les constructions récentes, c'est la forme pavillonnaire qui domine. Il existe donc peu de mixité des formes urbaines, seule PIEGUT-PLUVIERS concentrant bâti collectif et individuel. Cependant, si la fonction « habitat » domine, les communes connaissent une diversification des fonctions urbaines, comme à BUSSIERE-BADIL et SAINT-BARTHELEMY DE BUSSIERE.

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

PIEGUT-PLUVIERS

C'est le centre-bourg qui se distingue. En effet ce secteur bâti est dense et structuré, accueillant une diversification des fonctions urbaines : habitat, commerces, services, équipements et industries en périphérie. Cependant la commune reste rurale, et lorsqu'on s'en éloigne, l'organisation urbaine du territoire ressemble aux autres communes. La jonction urbaine avec la commune de SAINT-ESTEPHE confère au secteur de *Lacaujamet* le qualificatif de secteur « péri-urbain », peu commun ici.

Les abords du bourg se délient peu à peu le long des axes routiers partant du bourg : deux départementales qui n'ont pas échappé à une structure de construction linéaire. On assiste donc à un mitage du territoire, alors que le reste du territoire d'étude semble encore globalement préservé de ce phénomène.

Cette linéarité existe le long de la D91 jusqu'à la RD 675, elle remonte également le long de la RD675 et de la RD91 (en partant du bourg de *Piégut*) vers Pluviers et même au-delà. A l'ouest de *Piégut* les constructions en linéaire vont même au-delà des limites communales et se prolongent à *Lacaujamet*, commune de SAINT-ESTEPHE.

Les hameaux denses et les autres centres-bourgs

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

Les hameaux ou villages disséminés sur l'ensemble des communes

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

L'enseignant
 Georges CHATENOUX
 Géomètre-Expert à la retraite

L'enseignant
 Georges CHATENOUX
 Géomètre-Expert à la retraite

L'enseignant
 Georges CHATENOUX
 Géomètre-Expert à la retraite

L'enseignant
 Georges CHATENOUX
 Géomètre-Expert à la retraite

L'expert-geometre
 Georges CHATENOUX
 Geometre-Expert Senior

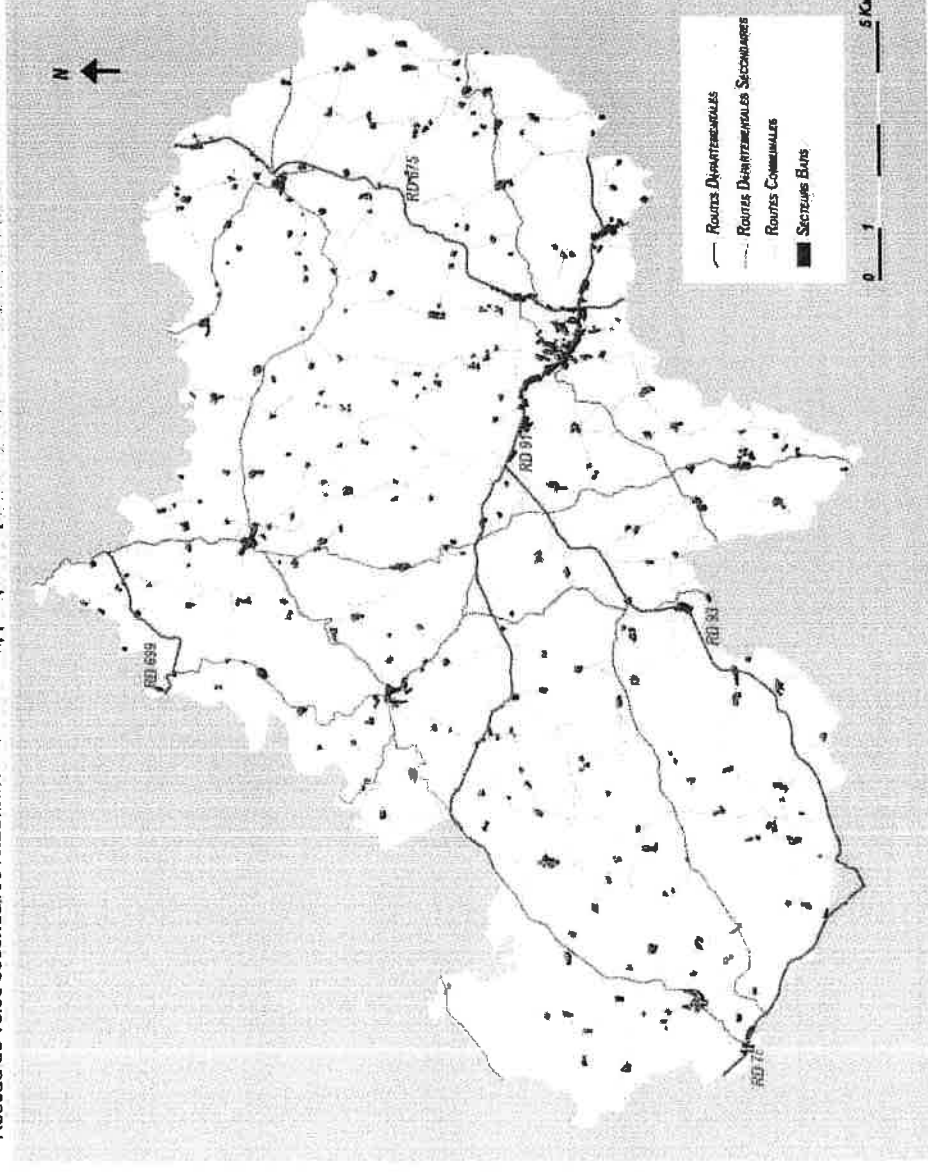
L'enseignant
 Georges CHATENOUX
 Géomètre-Expert à la retraite

L'enseignant
 Georges CHATENOUX
 Géomètre-Expert à la retraite

L'enseignant
 Georges CHATENOUX
 Géomètre-Expert à la retraite

Diagnostic intercommunal

- * Une urbanisation contrainte par le milieu naturel et physique : éparpillement des zones d'habitat. Une multitude de regroupements bâtis, en hameaux d'origine agricole, souvent structurés par un habitat dense et des dessertes internes.
- * Piégut : pôle urbain, situé sur l'axe de circulation principal, et tourné vers Nontron, important pôle d'attractivité.
- * Réseau de voies secondaires relativement bien développé qui complète la desserte des départementales.



L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE

TYPLOGIE DU BÂTI : RAPPORT ENTRE LE

MODE D'HABITER ET L'ENVIRONNEMENT



Maisons de ville dans une rue du
centre-ouest



Le bâti structure le quartier à l'est
du centre-ville



La Crete à Elbow



La Ribière à Besseroles



Lafarge & Saint-Basile



A proximité de chez Jean Faure à
Quercy - 8340



**Constructions linéaires de
Paviers à Plâque:**



Actual/Envisage



La Chabanne à Champniers Reimao



Les Petits Champs à Elouairs

3. PATRIMOINE NATUREL ET PATRIMOINE BATI

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.

Le canton de BUSSIERE-BADIL, tout comme celui de NONTRON, est richement pourvu en sites préhistoriques, 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).

3.1 *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. Les grands secteurs repérés comme patrimoine naturel d'intérêt sont les suivants :

Bassin et coteaux du Trieux

(communes de : Saint-Mathieu, Saint-Barthélémy-de-Bussière, Champniers-Reilhac, Piégut-Pluviers, Maisonnais-sur-Tardoire, Busserolles, Bussière-Badil) '

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

Bassins et coteaux de la Doue

(Augignac, Le Bourdeix, Etouars, Javerlhac, Saint- Estèphe, St .Martin le Pin)

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

Roc Branlant et Chapelet du Diable (Saint- Estèphe)

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

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

Étang Grolhier

(Busserolles, Champniers-Reilhac et Piégut-Pluviers)

- étang ancien de 25 ha, possédant plusieurs queues de faible profondeur favorables au développement de milieux aquatiques et subaquatiques de grand intérêt
- intérêt écologique de l'étang par la diversité des écosystèmes l'entourant (bois de châtaigniers, hêtres, chênes, mais aussi landes à bruyère et saulaie)
- présence du rat musqué, traces de loutre, canard souchet, héron cendré, grand butor, milan noir...
- ZNIEFF de type I sur plus de 100 ha intégré dans un site inscrit au titre de la Loi de 1930;(site d'une superficie de 335 ha.)

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

Protection	Site	Commentaires ¹
ZNIEFF ² DE TYPE 1	- N° 27050000 : « Réseau hydrographique de La Tardoire et du Trioux»	Cours d'eau classés en 1 ^{ère} catégorie ; intérêt floristique particulier particulièrement dans les parties les plus encaissées.
	- N° 27040000 : « Réseau hydrographique du Bandiat »	
SITES INSCRITS	- Bourg de SAINT-BARTHELEMY-DE-BUSSIERE.	SAINT-ESTEPHE
	- Roc Branlant, Chapelet du diable, étang des cygnes et ses rives sud et est - Grand Etang	

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

3.2 Le patrimoine bâti

Le territoire du Périgord Vert connaît donc une occupation humaine très ancienne. Lié aux différentes activités spécialisées qui se sont 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) ;

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.

- un patrimoine lié aux grandes propriétés agricoles : châteaux, maisons bourgeoises, corps de bâti annexes, pigeonniers, fermes anciennes.

→ sites d'intérêt évoqués dans la Charte du Parc Naturel Régional :

Village de Varaignes et abords (Varaignes)

(Terroir des « Vallées Périgourdines », situé à l'ouest du territoire, en liaison avec le Bandiat et ses affluents.)

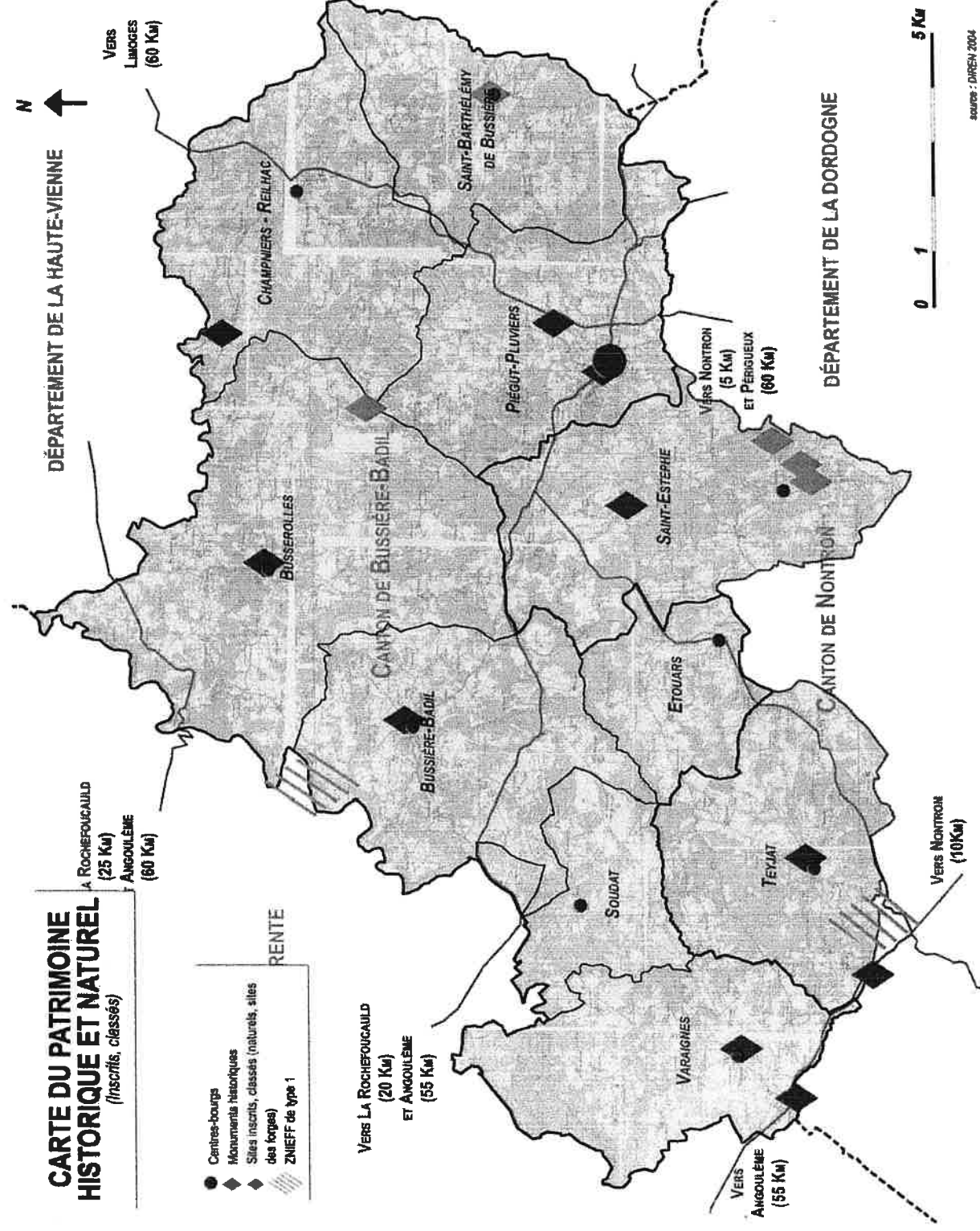
- village traditionnel, restauré, avec composantes intéressantes : château, halle, place, ...
- présence d'un château inscrit (Varaignes)

siège de manifestations de forte notoriété (ex. Foire aux Dindons, Marché des Tisserands), et d'un Centre permanent de découverte du patrimoine

Monts de Saint-Barthélémy-de-Bussière

- ensemble de villages dispersés, d'architecture traditionnelle (Lapeyre, Lafarge, La Morinie, ...)
- reliefs accentués (ligne de monts boisés dans l'axe du bourg)
- très forte imbrication des parcelles agricoles (prairies) et boisées, avec nombreux thalwegs humides
- présence d'un site inscrit : bourg de Saint-Barthélémy de Bussière

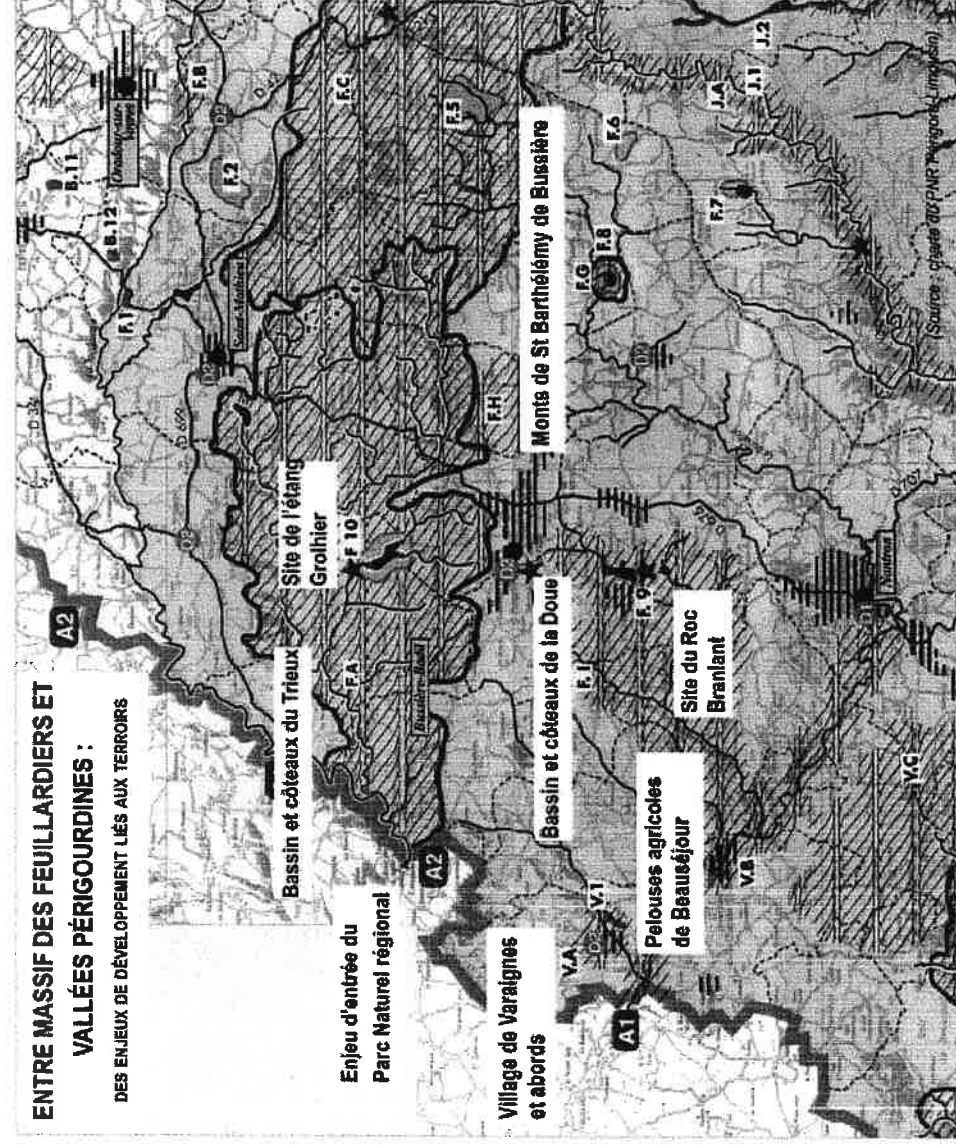
→ plus spécifiquement, voir carte suivante et Chapitre 2 pour le détail par commune.



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

INTÉGRATION DE LA CHARTE DU PNR : DE NOMBREUX ENJEUX IDENTITAIRES

Diagnostic intercommunal



DUALITÉ DU TERRITOIRE

Le milieu physique marque le territoire, partagé entre les Vallées péigourdines et le massif des feuilardiers (source : *Charte du PNR*).

- La vallée du Bandiat : Terroir de plateaux calcaires aux fonds de vallées plus larges et de plateaux surbaissés par rapport au plateau cristallin.

• **Les côteaux du Trioux et de la Tardoire et les plateaux de l'est** : plateau granitique dominé par les cours d'eau encaissés et les étangs.

* **Essences originales** : 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).

→ Formation de séquences paysagères bien marquées sur l'ensemble du territoire : imbrication étroite des parcelles agricoles et forestières, succession et cloisonnement des paysages.

• Quelques préconisations 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 ;

- Le 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

Composition de la population

Le groupement de communes regroupait en 1999 un total de 4725 habitants. Ce sont des communes rurales, qui peuvent être classées en trois groupes :

- La moitié a moins de 500 habitants : St Barthélémy, Etouars, Soudat, Teyjat, Varaignes (→ souvent même autour de 200 – 300 habitants) ;
- 4 d'entre elles ont moins de 1000 habitants : BUSSIERE-BADIL, BUSSEROLES, CHAMPNIERS-REILHAC et SAINT-ESTEPHE ;
- PIEGUT-PLUVIERS a plus de 1000 habitants.

POPULATION TOTALE													
Années	BUSSIERE BADIL	BUSSEROLES	CHAMPNIERS ET REILHAC	ETOUARS	PIEGUT PLUVIERS	SAINT ESTEPHE	SODAT	TEYJAT	VARAIGNES	ST BARTHELEMY	BUSSIERS BADIL	BUSSEROLES	CHAMPNIERS - REILHAC
1982	540	620	548	197	1528	612	100	362	438	270	540	620	548
1990	528	575	544	174	1472	604	78	310	432	271	528	575	544
1999	523	507	533	175	1315	618	72	320	418	244	523	507	533

Evolution de la population

L'évolution montre une diminution constante de la population, sur l'ensemble du groupement des 10 communes, notamment depuis 1982.

Soudat et Teyjat connaissent une problématique de vitalisation nécessaire du territoire, avec cependant un sursaut d'Etouars, qui est une des communes a voir sa population augmenter (+ 1 entre 1990 et 1999).

En effet, en 1999, seules 3 communes connaissent un gain de population :

- TEYJAT ;
- ETOUARS ;
- SAINT-ESTEPHE.

Cinq communes perdent le plus de population, entre 90 et 99, avec près de 10% de diminution, mais c'est PIEGUT-PLUVIERS qui perd le plus grand nombre d'habitants (- 135).

Soldes naturels et migratoires

C'est un solde migratoire positif qui a fait gagner des habitants aux 3 communes citées ci-dessus : les personnes venant s'installer sur ces communes sont plus nombreuses que celles qui partent, et plus nombreuses que le nombre de décès.

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

- un solde naturel négatif (plus de décès que de naissances) plus important que le solde migratoire positif. Elles accueillent donc de nouveaux habitants, mais pas suffisamment pour maintenir leur population communale.

- soldes naturels et migratoires négatifs : la déprise de ces communes peut être inquiétante si ce rythme continue.

➔ L'évolution depuis 1999 semble confirmer la tendance à la déprise démographique du secteur, au regard des données communales transmises par les municipalités. Le recensement intermédiaire n'a été effectué qu'à VARAIGNES, TEYJAT, BUSSIÈRE-BADIL et BUSSEROLLES, et même s'il confirme la baisse de population régulière sur ces communes, les communes semblent connaître encore des disparités dans leur progression démographique.

Structure par âge de la population
(moyenne des données de la population sur les 10 communes étudiées)

Part des tranches d'âges de la population des 10 communes	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	>75 ans
part des tranches d'âges 1982	23,8%	22,5%	25,8%	16,6%	11,3%
part des tranches d'âges 1990	19,3%	23,8%	24,9%	18,6%	12,7%
part des tranches d'âges 1999	15,6%	22,5%	27,3%	23,0%	11,7%

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

- En effet, les plus de 60 ans sont de plus en plus représentés, avec 16,6% en 1982 et 23% en 1999 ;
- Cette tendance peut encore se perpétuer au regard des 40-59 ans qui sont les plus représentés, et qui viendront « alimenter » les tranches d'âges supérieures dans les prochaines années.
- D'autant plus que les moins de 20 ans sont en nombre de plus en plus réduit : de 23% en 1982 à 15,6% en 1999.

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

Indice de jeunesse	1982	1990	1999
En Dordogne : 0,7	0,7	0,5	0,4
En France : 1,8			

L'indice de jeunesse, c'est à dire le rapport entre les moins de 20 ans divisé par les plus de 60 ans, traduit lui-aussi ce vieillissement en passant à 0,4 en 1999. Les communes de ST-ESTEPHE et de TEYJAT sont un peu moins vieillissantes que les communes du canton de BUSSIERE-BADIL.

Les ménages

Le nombre moyen de personnes par ménage est inférieur à la moyenne départementale, mais avec des nuances suivant l'évolution des communes.

Tendance globale : Ce sont les ménages de 2, puis 1 et 3 personnes qui sont le plus représentés sur les 10 communes étudiées. Avec peu de familles nombreuses (5 à 6 personnes par ménages), les communes du groupement se distinguent des données départementales. En effet, il y a moins de familles de 4 personnes et plus que sur l'ensemble du département.

Indice des ménages en 1999	BUSSIERE-BADIL	BUSSETOLES	CHAMPNIERS-REILHAC	ETOUARS	PIEGUT-PL	SAINT-ESTEPHE	SAINT-BARTHELEMY-DE-BUSSIERE	SODAT	TEYJAT	VARAIGNES
	2,3	2,3	2,4	2,3	2,1	2,3	2,2	2,1	2,5	2,22

Cependant :

- TEYJAT connaît un indice des ménages de 2,5 en 1999, supérieur à la moyenne départementale, mais c'est aussi une commune qui a connu une croissance de population, par le biais de familles venues s'installer ;
- C'est à BUSSIÈRE-BADIL que les ménages les plus nombreux sont les plus représentés, avec en suivant, BUSSEROLES, ETOUARS et SAINT-ESTEPHE ;
- Tandis que SOUDAT et PIEGUT-PLUVIERS connaissent un indice assez faible de 2,1 personnes par ménage en moyenne

Indice des ménages en 1999	
Département	2,3
Groupement	2,2
Canton	2,2

1.2 Population active

(Les données présentées sont celles des 11 communes agrégées)

Globalement et consécutivement à la perte régulière et globale de population sur l'ensemble des 10 communes, la population active diminue en 1999, et ce depuis 1982. (2 graphiques sont présentés, voir les tableaux dans les données annexes pour les chiffres par communes).

Evolution de la pop active sur le groupement	1982	1990	1999
Salariés	39%	48%	56%
Non salariés	42%	31%	25%
Chômeurs	6%	10%	11%
Actifs agricoles	13%	11%	7%
TOTAL	100%	100%	100%

Les plus fortes diminution du nombre d'actifs en 1999 concernent les communes de : BUSSEROLES, ETOUARS, SAINT- BARTHELEMY, SOUDAT et PIEGUT-PLUVIERS. VARAIGNES connaît cependant une baisse des actifs moins perceptible.

Globalement :

- Notons l'évolution constante du nombre de salariés depuis 1982 : ils constituent plus de 63 % de la population active en 1999, contre 52% en 1982.
- Le nombre de chômeurs augmente lui aussi, mais de façon beaucoup moins affirmée depuis 10 ans : 10% des actifs étaient au chômage en 1990, 11 % en moyenne aujourd'hui.
- Le nombre des actifs agricoles, quant à lui, diminue même s'il reste important dans ce secteur de tradition agricole, à mettre en relation avec la part des non salariés (les exploitants).

A noter

Si la part des actifs agricoles diminue de façon constante depuis 1982, en liaison avec la diminution des activités agricoles, la part des non salariés agricoles, autrement dit des chefs d'exploitation, a augmenté en 1999. Mais c'est surtout le recul du nombre de salariés agricoles qui explique cette donnée (divisé par 1,5 de 1990 à 1999, passant de 213 salariés agricoles à 121 sur le groupement des 10 communes)

Migrations journalières domicile - travail

MIGRATIONS JOURNALIERES	1982	1990	1999
Actifs travaillant dans la commune	65%	53%	37%
Actifs travaillant hors de la commune	35%	47%	63%

Moyenne sur les 10 communes du groupement

Les migrations journalières domicile - travail traduisent, en 1999, une localisation de la majorité des emplois en dehors des communes de résidence, et même souvent au-delà des communes du groupement.

A noter, la tendance en 1999 : jusqu'en 1990 en effet les actifs travaillaient en majorité ou à moitié dans leur commune de résidence. Aujourd'hui, ce sont plus de 70% des actifs qui travaillent en dehors de leur commune de résidence.

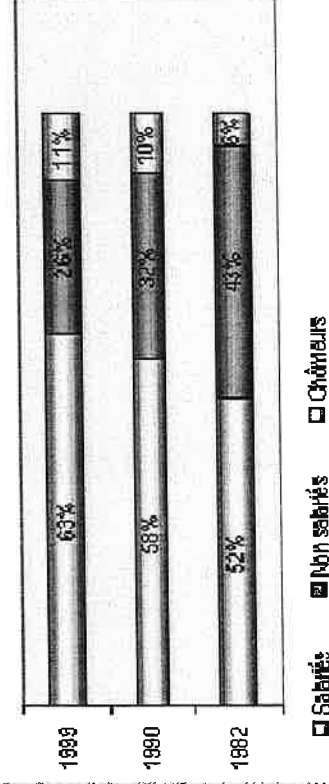
UNE BAISSE DE LA POPULATION ACTIVE
PARALLÈLEMENT À CELLE DE LA POPULATION TOTALE

Tendance globale :

Consécutivement à la perte régulière et globale de population sur l'ensemble des 10 communes, la population active diminue en 1999 et ce depuis 1982.

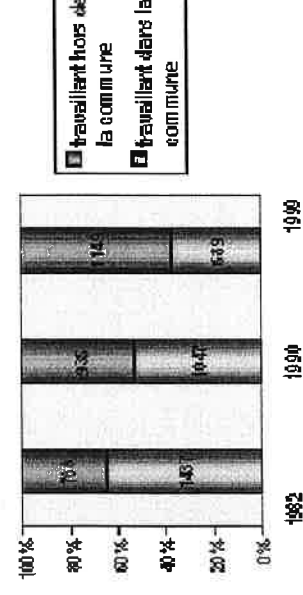
- L'évolution constante du nombre de salariés depuis 1982 : ils constituent plus de 63 % de la population active en 1999, contre 52% en 1982.
- Le nombre de chômeurs augmente lui aussi, mais de façon beaucoup moins affirmée depuis 10 ans : 10% des actifs étaient au chômage en 1990, 11 % en moyenne aujourd'hui.
- Le nombre des actifs agricoles, quant à lui, diminue même s'il reste important dans ce secteur de tradition agricole, à mettre en relation avec la part des non salariés (les exploitants).
- Le nombre des salariés agricoles a été divisé par 1,5 depuis 1992.

**Evolution de la composition de la population active
des 10 communes du groupement**



MIGRATIONS JOURNALISÉES : INVERSION DE TENDANCE

migrationsjournal dans le groupe ment



Tendance globale :

Elles traduisent, en 1999, une localisation des emplois en dehors des communes de résidence au-delà, souvent des communes du groupement.

A noter, la tendance en 1999 : jusqu'en 1990 en effet les actifs travaillaient en majorité ou à moitié dans leur commune de résidence. Aujourd'hui, ce sont plus de 70% des actifs qui travaillent en dehors de leur commune de résidence.

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.

Surface Agricole Utilisée

La superficie agricole utile connaît un recul depuis les derniers recensements, avec une diminution de près de 24 % depuis 1982.

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

- Diminution relative pour : BUSSEROLES, TEYJAT, SAINT-ESTEPHE, BUSSIERE-BADIL
- Augmentation de la SAU pour VARAIGNES.

Occupation du sol

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

Tendance globale :

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

Mais ces données sont nuancées selon les communes :

- Terres labourables : une assez forte diminution de la surface des terres labourées concerne la plupart des communes hormis TEYJAT, VARAIGNES et BUSSEROLES ;
- Céréales : plus spécifiquement, ces trois communes paraissent les plus dynamiques car leurs surfaces en céréales augmentent même en 1999. SOUDAT, à l'inverse, voit sa superficie en céréales divisée par 10 en 1999.

Net recul du nombre des exploitations agricoles

- L'analyse globale montre un nombre important d'exploitations non professionnelles, surtout en 1982. Ce nombre est aujourd'hui à peu près égal aux exploitations professionnelles.
- L'ensemble des communes a connu une diminution des exploitations professionnelles, souvent divisé par 2. Cependant BUSSEROLES, VARAIGNES, ST BARTHELEMY et TEYJAT connaissent une diminution moins marquée.

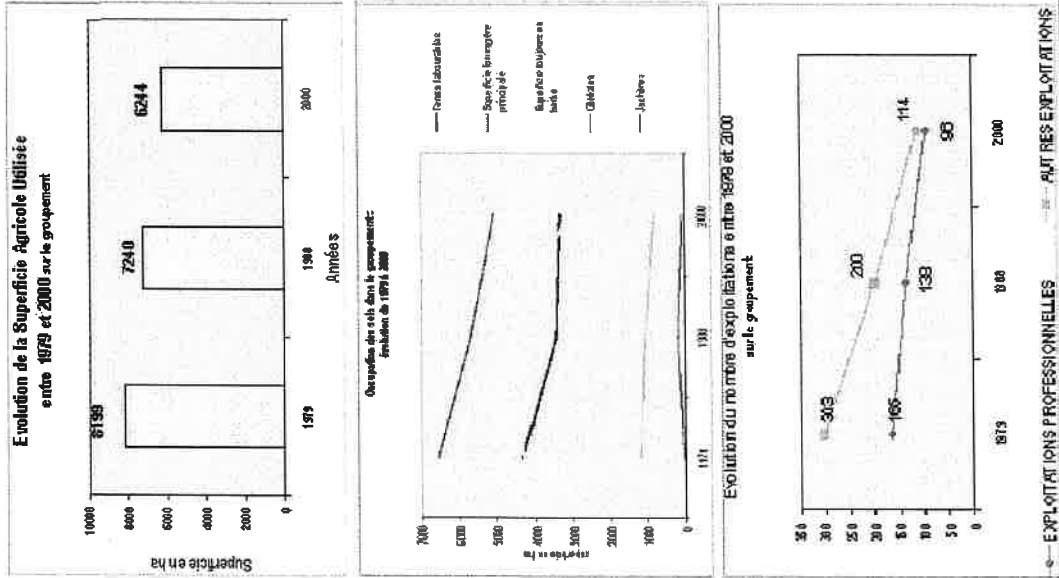
Le nombre des exploitants et co-exploitants

Beaucoup de données du recensement agricole sont manquantes, concernant les exploitants, mais :

- les 40-59 ans sont les plus nombreux ;
- les jeunes exploitants sont plus nombreux à Busseroles, et 1/3 des exploitants ou co-exploitants ont moins de 40 ans à Varaignes.

Diagnostic intercommunal

AGRICULTURE



L'AGRICULTURE, DONNÉE ECONOMIQUE INEVITABLE

- **Recul de la superficie agricole utile** avec une diminution de près de 24 % depuis 1982.
Mais cela est contrasté suivant les communes donc première donnée déterminant des communes plus dynamiques:
 - Diminution relative pour : Busserolles, Teyjat, Saint-Estèphe, Busserolles-Badil
 - Augmentation de la SAU pour Varaignes.
 - **Spécificité de « polyculture »** : élevage et céréales et diminution de la superficie en jachère.
 - Terres labourables : une assez forte diminution de la surface des terres labourées concerne la plupart des communes hormis Teyjat, Varaignes et Busserolles ;
 - Céréales : plus spécifiquement, ces trois communes paraissent les plus dynamiques car leur surfaces en céréales augmentent même en 1999. Soudai, à l'inverse, voit sa superficie en céréales divisée par 10 en 1999.
 - **Nombres d'exploitations professionnelles en diminution** :
 - Un nombre important d'exploitations non professionnelles, surtout en 1982. Ce nombre est aujourd'hui à peu près égal aux exploitations professionnelles.
 - L'ensemble des communes a connu une diminution des exploitations professionnelles, souvent divisé par 2. Cependant Busserolles, Varaignes, St Barthélémy et Teyjat connaissent une diminution moins marquée.
 - **Les chefs d'exploitation** : Les 40-59 ans sont les plus nombreux; les jeunes exploitants sont plus nombreux à Busserolles, et 1/3 des exploitants ou co-exploitants ont moins de 40 ans à Varaignes.

2.2 Activités non agricoles

En matière d'activités, le centre-bourg de PIEGUT joue un rôle assez central au sein du canton et constitue une polarité importante en matière de commerces et services. Cependant, les activités sont conditionnées par la localisation du canton : le canton de BUSSIERE-BADIL est à proximité de la Charente et d'Angoulême, ainsi que de Nontron.

La commune de PIEGUT-PLUVIERS, profite en effet de sa position sur la RD 675, ainsi que la commune de SAINT-BARTHELEMY-DE-BUSSIÈRE.

Il n'y a donc pas de réel « pôle économique secondaire » en terme de commerces et de services autour de PIEGUT, même si les centres-bourgs accueillent quelques activités de commerces et services.

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

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

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

--> voir illustration

La part moyenne des activités présentes sur les communes

(commentaire des graphiques)

L'agriculture reste l'activité majeure du territoire des 10 communes, à l'image du Périgord Vert et de tout le nord de la Dordogne.

Cependant, une diversification des activités se constate dans un tissu de petits commerces et d'artisanat, donnant à certaines communes un statut de quasi « pôle » au sein du groupement :

- ainsi, BUSSEROLLES et VARAIGNES paraissent bien développées en ce sens;
- BUSSIÈRES-BADIL également, quoique le chef-lieu est rattrapé par le poids de PIEGUT-PLUVIERS, qui reste une centralité économique, car bien positionnée sur les axes de circulation (RD 675) ;
- Enfin, même au regard de l'activité touristique qui est un enjeu majeur du territoire, la restauration et l'hôtellerie sont des spécificités peu développées.

Diagnostic intercommunal

ACTIVITÉS

Part des activités dans les 9 communes du groupement en dehors de Piégut :

L'agriculture reste l'activité majeure du territoire des 9 communes, à l'image du Périgord Vert.

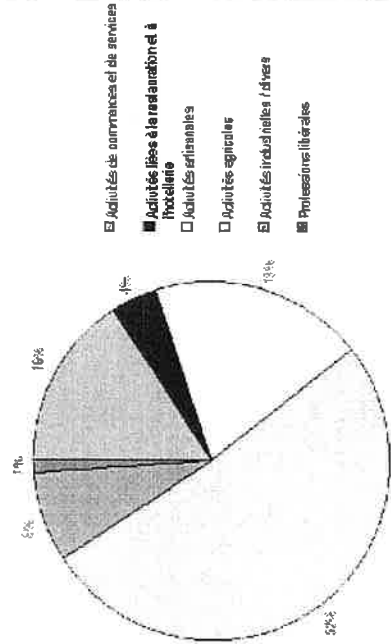
La diversification des activités se trouve dans un tissu de petits commerces et d'artisanat, donnant à certaines communes un statut de quasi «pôle» au sein du groupement :

- ainsi, Bussenoles et Vairignes paraissent bien développées en ce sens;
- Bussières-Badi également, quoique le chef-lieu est rattrapé par le poids de Piégut-Pluviers, qui reste une centralité économique, car bien positionnée sur les axes de circulation;
- Enfin, même au regard de l'activité touristique qui est un enjeu majeur du territoire, la restauration et l'hôtellerie sont peu développées.

A noter : le tissu des Gîtes et Chambres d'hôtes se développe de plus en plus sur le territoire, constituant une capacité d'accueil touristique grandissante.

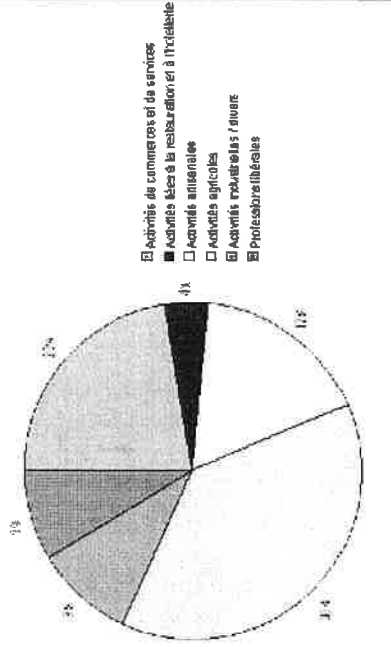
PART DES ACTIVITÉS : LES COMMUNES AUTOUR DE PIÉGUT

Les activités en 2004



PART DES ACTIVITÉS : LE POIDS DE PIÉGUT EN TERME DE COMMERCES ET PROFESSIONS LIBÉRALES

Les activités en 2004



3. LES LOGEMENTS

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

Tendance générale

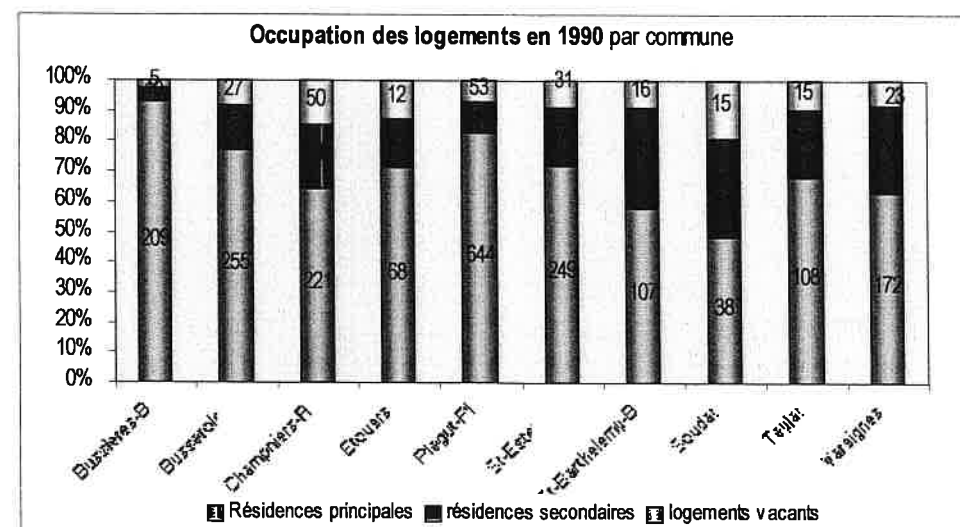
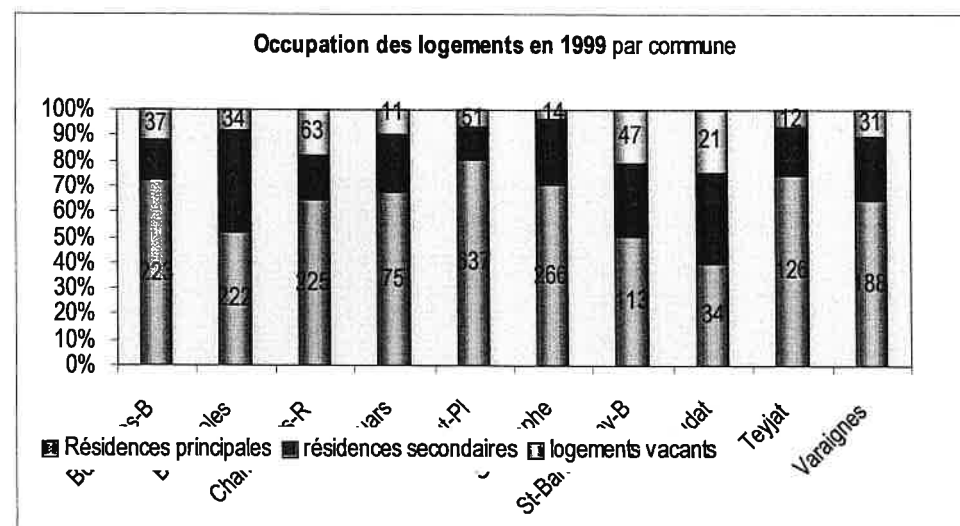
Le groupement des 10 communes connaît une évolution du parc des logements entre 1990 et 1999.

D'une part, le nombre total de logements a augmenté en 10 ans (+ 331), alors que le territoire est marqué par un recul constant du nombre d'habitants.

D'autre part, on assiste à une modification du parc : à la fois augmentation du nombre de résidences principales, et ceci pour sept des dix communes, et augmentation des résidences secondaires, pour sept communes également.

Le territoire est alors caractérisé par une spécificité qui lui est propre : un territoire de résidences secondaires, « de loisirs » moins que « d'habitat permanent ». L'évolution 1990-1999 le confirme :

- Très nette augmentation du nombre de résidences secondaires (nombre de résidences parfois multiplié par 4 ou 5) ;
- Cependant, forte augmentation des logements vacants.



Les résidences principales

Avec 90% de résidences principales en 1999, BUSSIERES-BADIL se distingue du reste des communes étudiées. Sept communes connaissent une nette augmentation du nombre de résidences principales.

Mais ce constat général n'est pas valable pour les communes de BUSSEROLLES, PIEGUT-PLUVIERS et, dans une moindre mesure, SOUDAT, qui connaissent un recul du nombre de leurs résidences principales.

Les résidences secondaires

SAINT-BARTHELEMY, TEYJAT, SOUDAT et VARAIGNES ont une forte proportion de résidences secondaires, approchant toutes les 30%.

Les communes de BUSSIERE-BADIL et de BUSSEROLLES connaissent une progression très nette des résidences secondaires sur leur territoire, leur nombre respectivement multiplié par 5 et par 3,5, progression nettement supérieure au canton et au département en 1999. L'augmentation est également constatée sur les communes de ETOUARS, PIEGUT-PLUVIERS, SAINT-ESTEPHE, SAINT-BARTHELEMY et SOUDAT. Les communes qui connaissent un recul du nombre de résidences secondaires sont CHAMPNIERS, TEYJAT et VARAIGNES.

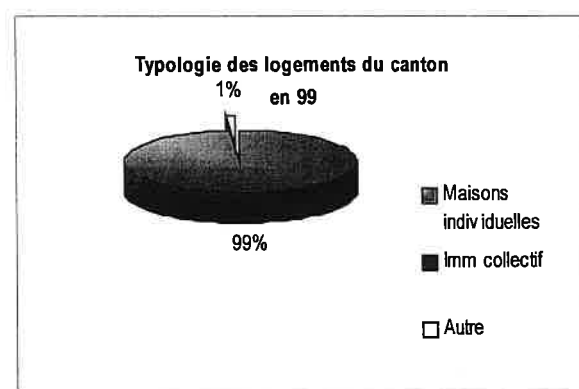
Les logements vacants

Alors qu'on assiste à une spécialisation du parc de résidences secondaires, le nombre de logements vacants augmente dans six communes sur dix étudiées, avec un nombre de logements vacants multiplié par 3 à SAINT-BARTHELEMY. La seule commune où le recul de la vacance est significatif est SAINT-ESTEPHE.

3.2 Typologie des logements

La maison individuelle domine, comme en milieu rural. Cependant, il est à préciser que PIEGUT-PLUVIERS, SAINT-BARTHELEMY et VARAIGNES accueillent des logements collectifs, parfois du logement social.

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS en 1999 (résidences principales)				
	Maisons individuelles	Imm collectif	Autre	total
Bussieres-B	220	0	3	223
Busseroles	219	0	3	222
Champniers-R	221	0	4	225
Etouars	74	0	1	75
Piegut-PI	578	38	21	637
St-Estephe	264	0	2	266
St-Barthelemy-B	103	10	0	113
Soudat	33	0	1	34
Teyjat	125	0	1	126
Varaignes	178	6	4	188
total	2015	54	40	2109

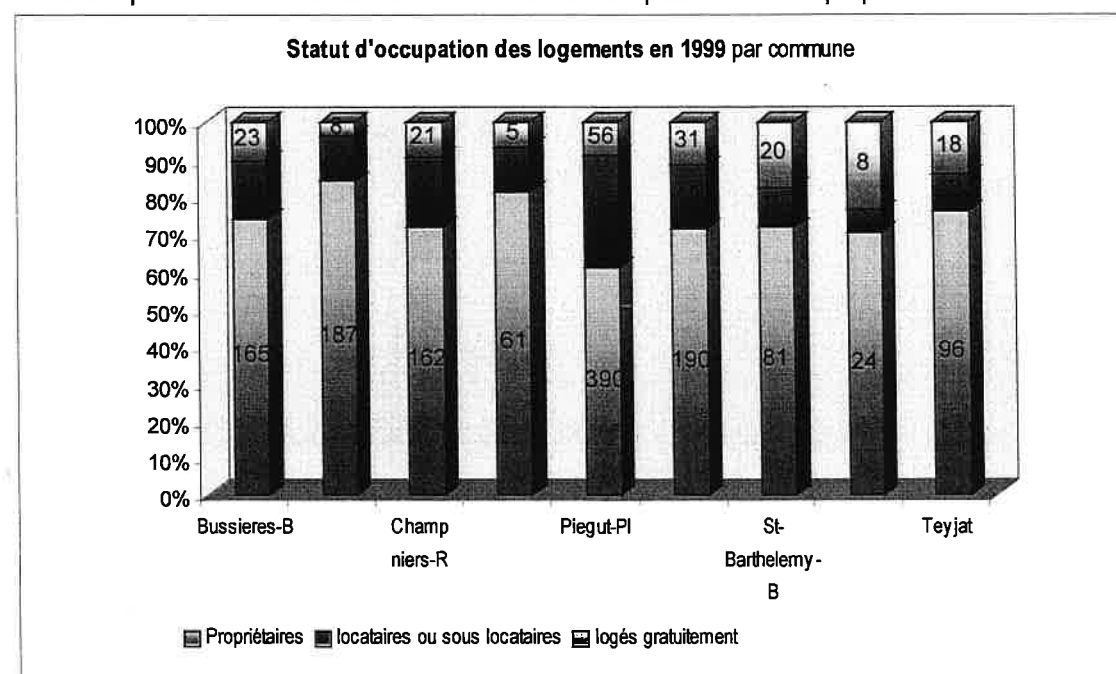


3.3 Statut d'occupation des logements

Selon la tendance en milieu rural, la proportion de propriétaires est nettement majoritaire. Cependant, le nombre de locataires n'est pas négligeable, localisé surtout dans les communes au nombre d'habitants important (PIEGUT-PLUVIERS), et au sein de communes ayant développé des projets de logements locatifs (BUSSIÈRE-BADIL, SAINT-BARTHELEMY).

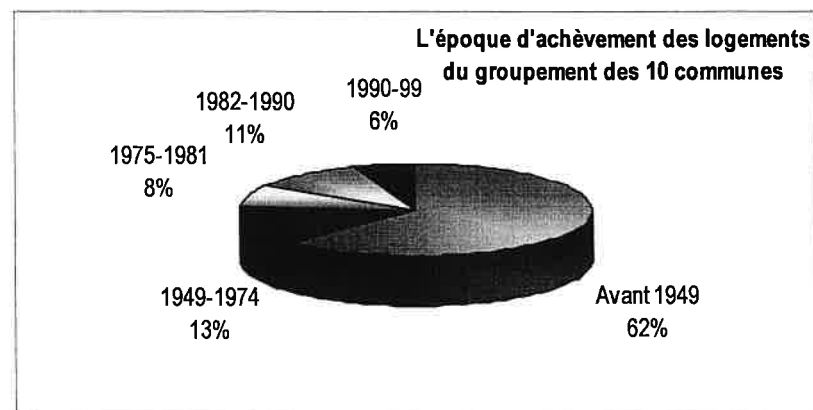
Le groupement accueille donc en moyenne 70% de propriétaires, mais trois communes se distinguent :

- PIEGUT-PLUVIERS accueille 60% de propriétaires ;
- Tandis que ETOUARS et BUSSEROLES concentrent plus de 80% de propriétaires.



3.4 Epoque d'achèvement des logements

Le parc de logements d'avant 1949 est majoritaire sur le territoire du Périgord Vert (62% des logements), ce qui correspond à la moyenne cantonale (62,8%) et qui est supérieur à la moyenne départementale (40%). Le parc de logements est particulièrement ancien (plus de 70% datent d'avant 1949), dans les communes de VARAIGNES, SAINT-BARTH, ETOUARS, CHAMPNIERS-REILHAC et BUSSEROLES.



3.5 Rythme de la construction

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

Tendance générale

Sur les 10 dernières années :

Le nombre de permis de construire déposés varie en moyenne entre 4 et 8 par an sur l'ensemble des 10 communes. Cela comprend bien sûr les constructions neuves mais également tous les travaux de modification, d'extension et de restauration du bâti ancien.

Mais le nombre de certificats d'urbanisme est également assez important : il laisse apparaître une assez forte demande, traduisant, comme le confirme le graphique suivant, une spécialisation du territoire pour la restauration du bâti ancien.

Sur les 5 dernières années :

Le nombre de PC déposés mais surtout de CU s'accélère : il traduit un engouement pour le Périgord Vert, terre d'accueil des résidences secondaires.

Typologie des Permis de Construire accordés

Cette typologie montre combien la réhabilitation est dynamique sur l'ensemble du territoire. En effet, même s'il manque des données, la moyenne de la réhabilitation est de l'ordre de 3 à 4 PC par an par commune, ce qui est très important.

Le rythme des constructions pour des activités est aussi très dynamique : 1 à 2 par an par commune.

→ voir illustrations suivantes

LES LOGEMENTS

RYTHME DE LA CONSTRUCTION

De 1999 à 2003 :

- Mais forte augmentation des logements vacants.

Typologie des logements sur l'ensemble des communes :

collectifs, parfois du logement social.

Statut d'occupation

communes se distinguent;

**Evolution de l'occupation des logements
du département en 1990 et 99**



B **P** **E** **N** **D** **I** **C** **A** **M** **S** **E** **C** **O** **N** **D** **I** **T** **I** **O** **N** **S**

professionnelles.



2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-2603-2604-2605-2606-2607-2608-2609-2610-2611-2612-2613-2614-2615-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2623-2624-2625-2626-2627-2628-2629-2630-2631-2632-2633-2634-2635-2636-2637-2638-2639-2640-2641-2642-2643-2644-2645-2646-2647-2648-2649-2650-2651-2652-2653-2654-2655-2656-2657-2658-2659-2660-2661-2662-2663-2664-2665-2666-2667-2668-2669-2670-2671-2672-2673-2674-2675-2676-2677-2678-2679-2680-2681-2682-2683-2684-2685-2686-2687-2688-2689-2690-2691-2692-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2700-2701-2702-2703-2704-2705-2706-2707-2708-2709-2710-2711-2712-2713-2714-2715-2716-2717-2718-2719-2720-2721-2722-2723-2724-2725-2726-2727-2728-2729-2730-2731-2732-2733-2734-2735-2736-2737-2738-2739-2740-2741-2742-2743-2744-2745-2746-2747-2748-2749-2750-2751-2752-2753-2754-2755-2756-2757-2758-2759-2760-2761-2762-2763-2764-2765-2766-2767-2768-2769-2770-2771-2772-2773-2774-2775-2776-2777-2778-2779-2780-2781-2782-2783-2784-2785-2786-2787-2788-2789-2790-2791-2792-2793-2794-2795-2796-2797-2798-2799-2800-2801-2802-2803-2804-2805-2806-2807-2808-2809-2810-2811-2812-2813-2814-2815-2816-2817-2818-2819-2820-2821-2822-2823-2824-2825-2826-2827-2828-2829-2830-2831-2832



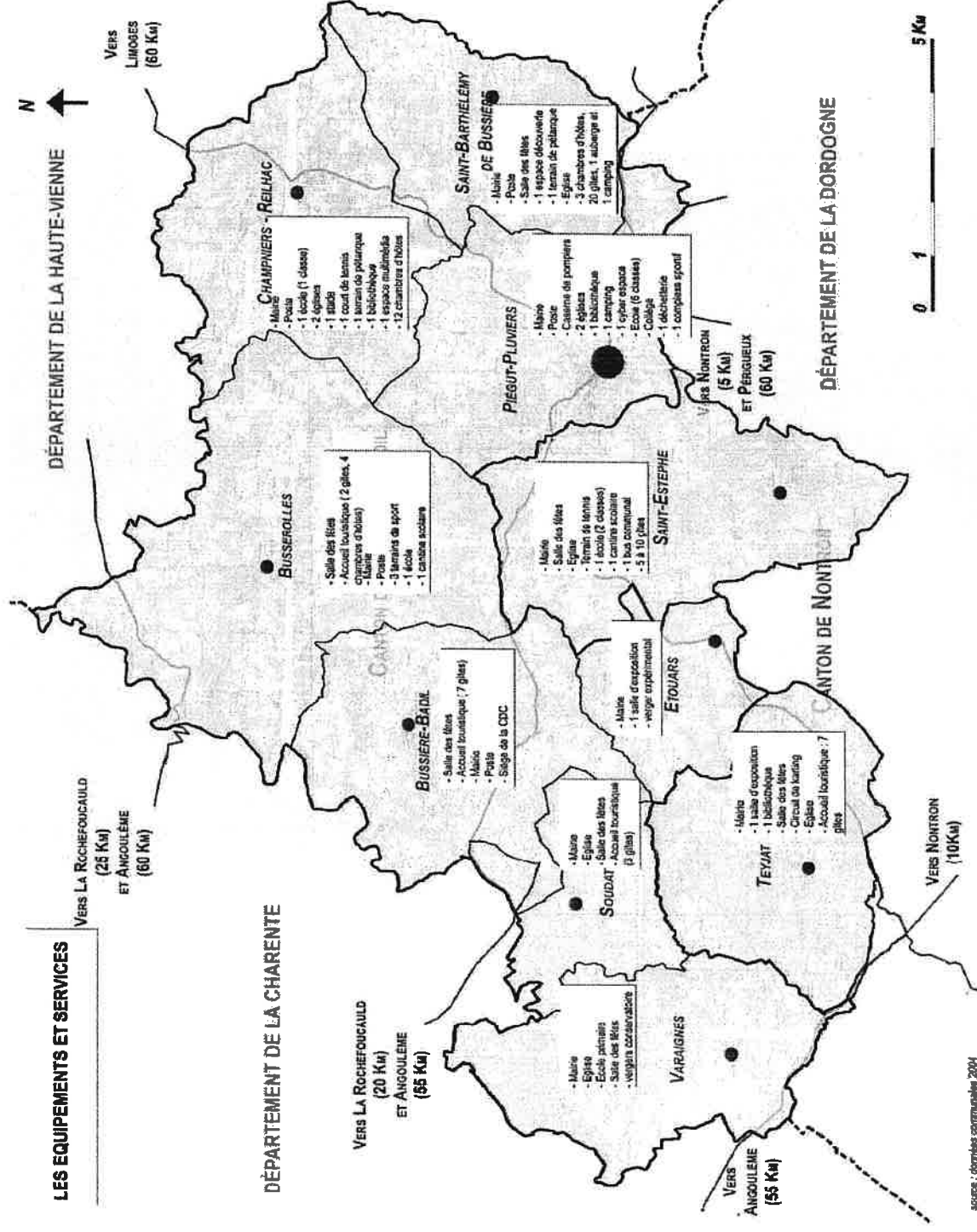
Source : relevé des registres de PC et Cu en mairie.

4. SERVICES ET EQUIPEMENTS

En matière d'équipements, la commune de PIEGUT-PLUVIERS propose surtout des équipements publics orientés vers le sport et les loisirs, de même que les communes les plus proches, à savoir BUSSEROLES, CHAMPNIERS-ET-REILHAC, SAINT-BARTHELEMY et SAINT-ESTEPHE. La proximité de Nontron, qui constitue une polarité majeure, favorise les démarches administratives et les équipements pour l'ensemble des communes rurales des communautés de communes du Périgord Vert Granitique et Des Villages du Haut Périgord.

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

D'un point de vue touristique, les communes du groupement bénéficient de l'exception paysagère qui qualifie leur territoire. Au-delà du potentiel touristique lié à un patrimoine historique et naturel riche et un environnement de qualité, la plupart des communes du groupement a développé l'accueil touristique par la création de chambres d'hôtes et de gîtes (très souvent d'initiatives privées). Néanmoins, la commune de PIEGUT-PLUVIERS souffre d'un manque de structures d'accueil hôtelières et de restauration, favorisant l'émergence d'un pôle de services et d'équipements.



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

	CARACTERISTIQUES
POPULATION TOTALE	<ul style="list-style-type: none">- Une population vieillissante, avec un solde naturel déficitaire, non compensé par un excédent migratoire assez faible et récent (hormis pour ETOUARS, TEYJAT et SAINT-ESTEPHE).- Une diminution constante de la population sur l'ensemble des communes, et ceci depuis 1982 (sauf pour les 3 communes citées précédemment).- La plupart des ménages sont composés de 1, 2 et 3 personnes.
POPULATION ACTIVE	<ul style="list-style-type: none">- Une diminution de la population active sur le groupement (entre 1990 et 1999).- Une évolution constante du nombre de salariés depuis 1982.- Une faible croissance du chômage (1%) entre 1990 et 1999.- La part des salariés agricoles diminue sensiblement sur la période, tandis que celle des non salariés (chefs d'exploitation) augmente en 1999.- 70% des actifs travaillent hors de leur commune de résidence en 1999, voire au-delà du canton.
ACTIVITES ECONOMIQUES	<ul style="list-style-type: none">- Activités agricoles<ul style="list-style-type: none">✓ Activité majeure du territoire, néanmoins déclin des exploitations sur le groupement entre 1979 et 2000 (moindre pour BUSSEROLES, VARAIGNES, SAINT-BARTHELEMY et TEYJAT) et de la surface agricole utilisée (-24% depuis 1982).✓ Pratique de la « polyculture » : élevages et céréales.- Activités non agricoles :<ul style="list-style-type: none">✓ PIEGUT-PLUVIERS est le pôle économique principal, bien positionné sur les axes de circulation, mais Notron reste attractive sur le canton.✓ Les activités artisanales, de commerces et services, moindres, sont également présentes sur la plupart des autres communes du groupement, diversifiant très sensiblement le tissu économique.✓ Importance du tourisme sur le territoire, avec une progression des initiatives privées (gîtes et chambres d'hôtes) cependant faible activité d'hôtellerie et de restauration sur la commune de PIEGUT-PLUVIERS.
LOGEMENTS	<ul style="list-style-type: none">- Forte croissance des résidences secondaires (+44%) et du nombre de logements vacants (+30%).- 95% de maisons individuelles.- 70% en moyenne de propriétaires sur le territoire du groupement.- Importance de la réhabilitation : en moyenne 3 à 4 permis de construire sont déposés par an et par commune.
EQUIPEMENTS	<ul style="list-style-type: none">- De nombreux services sont localisés surtout sur PIEGUT-PLUVIERS, puis sur CHAMPNIERS-REILHAC et SAINT-ESTEPHE.- BUSSEROLES, VARAIGNES, ETOUARS, BUSSIERE-BADIL, SAINT-BARTHELEMY et TEYJAT accueillent des équipements culturels, sportifs et d'éducation.



TROISIEME PARTIE : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL

1. GRANDES TENDANCES ET ENJEUX GLOBAUX DU TERRITOIRE

1.1 Les enjeux de développement de PIEGUT-PLUVIERS : éléments du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La ville de PIEGUT-PLUVIERS est en cours élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, depuis juillet 2004.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prennent en compte les mutations économiques et démographiques de PIEGUT-PLUVIERS. La commune a des caractéristiques qui lui sont propres : elle constitue un pôle économique, notamment grâce à la D 675 qui traverse la commune, axe attractif pour les entreprises et industries développées au nord du territoire communal. Son bourg accueille des activités commerciales et de services, ainsi qu'un marché hebdomadaire drainant une population intercantonale. La proximité avec Nontron est un atout en terme d'équipements et de services administratifs.

Si la ville de PIEGUT-PLUVIERS possède des caractéristiques spécifiques, elle présente également des caractéristiques similaires aux communes alentours : une grande partie du territoire est constituée d'espaces agricoles et forestiers. De même, à l'image des autres communes du groupement, elle est attractive sur le plan touristique en raison de son appartenance aux paysages naturels du Périgord Vert. Pourtant la commune présente une carence en matière de structures accueillant les touristes, de type hôtellerie ou restauration.

La ville de PIEGUT-PLUVIERS doit donc favoriser un développement économique et urbain maîtrisé, capable de structurer le territoire du groupement et respectueux du patrimoine naturel et bâti.

→ cf. illustration

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

L'analyse démographique montre une diminution constante et un vieillissement de la population du groupement des 10 communes. Consécutivement, la population active, entre 1990 et 1999 diminue. 70% des actifs travaillent hors de leur commune de résidence en 1999.

L'activité économique se traduit par une activité agricole majeure (céréales et élevage). PIEGUT-PLUVIERS est le pôle économique principal du territoire. Les activités non agricoles sont parfois présentes, mais de façon moindre, sur les autres communes du groupement.

L'activité liée au tourisme se développe de plus en plus en raison de l'attractivité des paysages naturels du territoire en question.

Le logement se caractérise par une forte croissance des résidences secondaires et des logements vacants. Les permis de construire positifs les plus nombreux sont en faveur de la réhabilitation du bâti existant et en faveur du bâti destiné à des activités (ou équipements).

Les équipements sont surtout centralisés sur PIEGUT-PLUVIERS, puis sur REILHAC et SAINT-ESTEPHE (services).

→ cf. tableau synthétique du diagnostic socio-économique (Chapitre 1, partie 2)

1.3 Un pôle urbain et un réseau de bourgs-centre

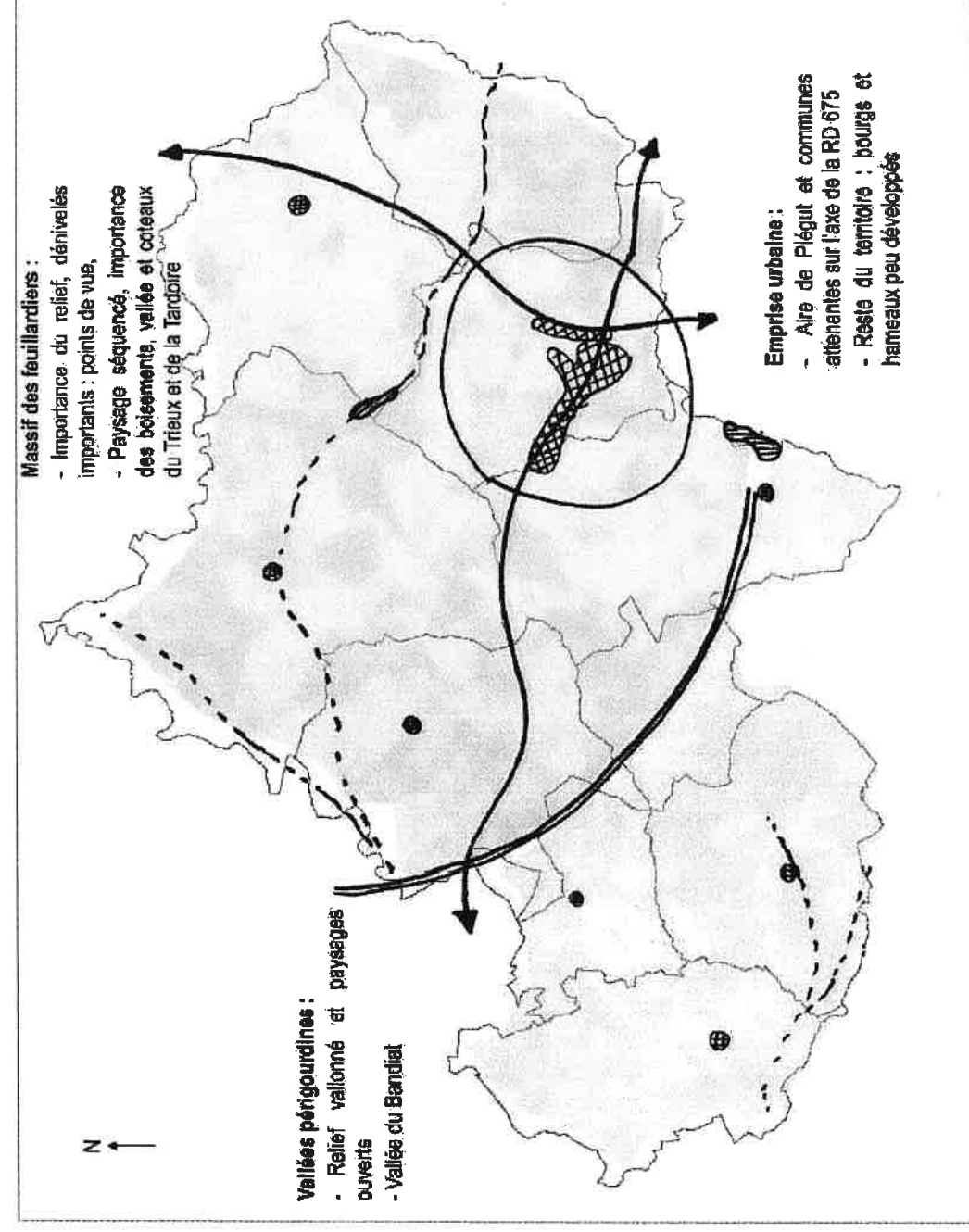
Ainsi, le « pôle urbain » est constitué par PIEGUT-PLUVIERS. Il s'agit d'une centralité urbaine, avec une tendance à l'étalement urbain sans une réelle maîtrise de l'espace. Cependant la configuration du milieu naturel explique ce phénomène d'expansion de l'urbanisation : en effet, l'importance du relief ainsi que des secteurs humides ont limité les possibilités d'extension du bourg. Cette commune a également développé un secteur « péri urbain », en contact avec SAINT-ESTEPHE, à *Lacaujamet*.

Autour de ce pôle, il n'y a pas réellement de pôle secondaire qui se soit développé. En effet, sur ce vaste territoire rural, localisé sur les plateaux entre *Trioux*, au nord, et réseau hydrographique du *Bandiat*, au sud, les communes du groupement ont des aires d'attraction différentes : tournées vers la Charente, Nontron, ou encore le Limousin.

Les axes de déplacement que sont la RD 675 et la RD 93 indiquent la situation de ce territoire à la confluence de plusieurs départements.

Les bourgs-centres de ces communes constituent un réseau, qui, sans parler véritablement de pôles, ont su maintenir pour certains quelques commerces et services, indispensables à la vie rurale. Les implantations « urbaines » de ces communes sont éminemment rurales, constituées de villages répartis de manière équilibrée et presque « rationnelle ».

→ cf. carte de synthèse du diagnostic



Diagnostic intercommunal

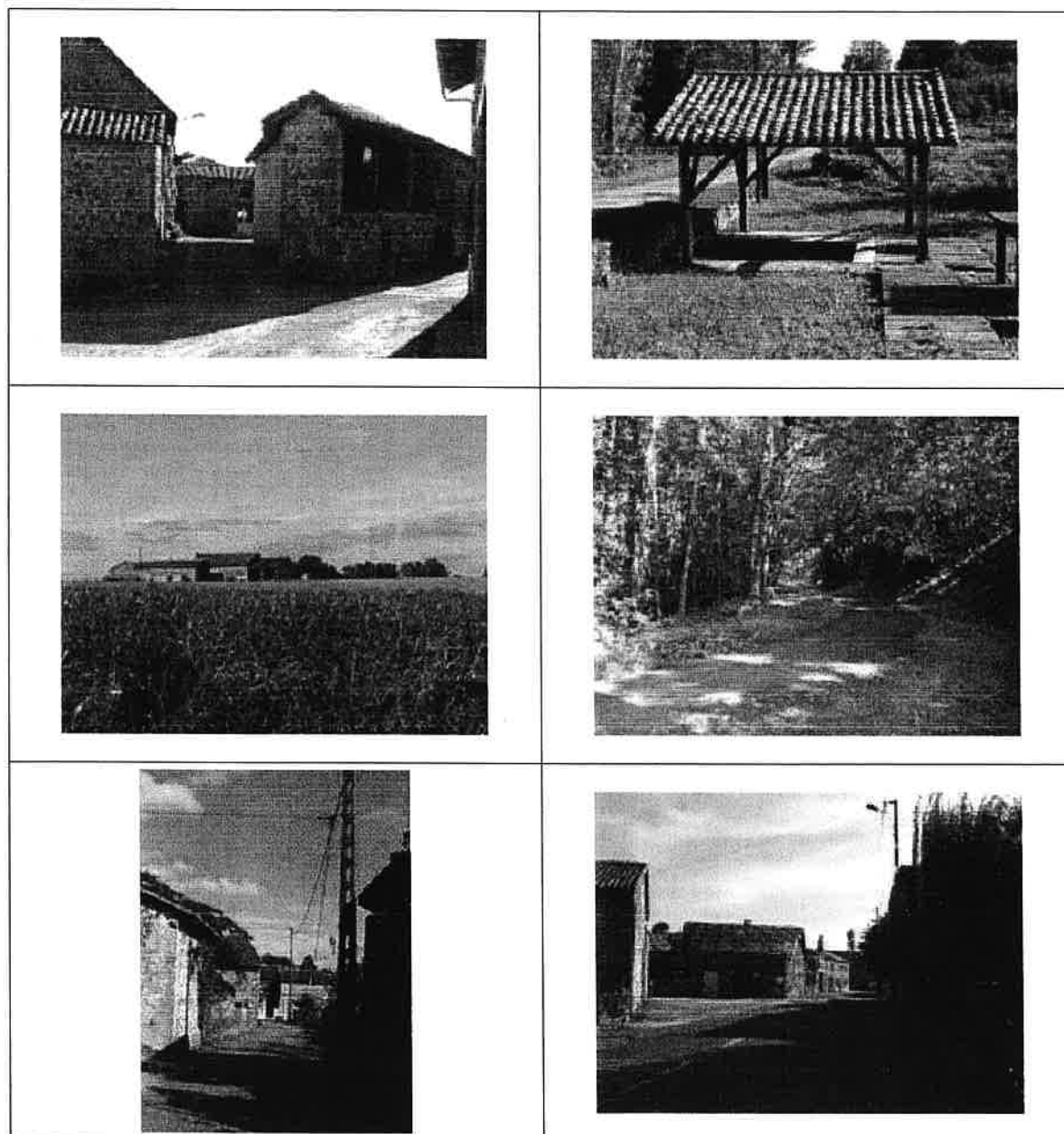
SYNTHÈSE PAR COMMUNE

	CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES	ENJEUX DE DEVELOPEMENT
CHAMPNIERS - REILHAC	<ul style="list-style-type: none">• Bourg de caractère - potentiel de réhabilitation important• Peu de constructions nouvelles• Rythme de la construction sur 5 ans : 0,6/neuf et 2,6/réhabilitation	<ul style="list-style-type: none">• Développement mesuré de la commune par des constructions neuves aérées
VARAIGNES	<ul style="list-style-type: none">• Bourg de caractère : chateau de Varaignes• Activités : Importance de l'agriculture• Rythme de la construction sur 5 ans : 0,6/neuf et 2/réhabilitation	<ul style="list-style-type: none">• Un développement équilibré autour des hameaux principaux• Prise en compte de l'enjeu patrimonial dans le zonage
TEYJAT	<ul style="list-style-type: none">• Petit bourg de caractère (réaménagement - grotte) - Contrainte du relief et zone humide au sud (source)• Rythme de la construction sur 5 ans : 0,4/neuf et 2,4/réhabilitation	<ul style="list-style-type: none">• Développement mesuré de la commune - Affirmer l'identité de la commune par le biais de la réhabilitation
ÉTOUARS	<ul style="list-style-type: none">• Bourg peu dense - Rétention foncière - Topographie accidentée• Rythme de la construction sur 5 ans : 0,4/neuf et 1/réhabilitation	<ul style="list-style-type: none">• Densifier le bourg : possibilité de développement au sud et les hameaux principaux
SOUDAT	<ul style="list-style-type: none">• Plus petite commune du groupement : problématique de vitalisation du territoire• Bourg ancien - Faible pression foncière• Rythme de la construction sur 5 ans : 0,2/neuf et 1/réhabilitation	<ul style="list-style-type: none">• Conforter l'existant et développement mesuré• Possibilités d'extension du bourg vers le nord en direction de l'axe Piégut-Angoulême.

48



Vues de ETOUARS



PREMIERE PARTIE : LE TERRITOIRE COMMUNAL

1. PRESENTATION GENERALE

ETOUARS : 807 ha, 175 habitants en 1999.

Situation

ETOUARS est localisée au sud-ouest du canton de BUSSIERE-BADIL. Elle jouxte les communes de BUSSIERE-BADIL et SOUDAT au nord, SAINT-ESTEPHE, à l'est, ainsi que TEYJAT à l'ouest (communes du canton de Nontron).

La commune est traversée du nord-est à l'extrême sud par la RD 93 (axe de circulation important), de même que par la RD 3, et d'est en ouest par la RD 92 (axes secondaires de circulation). Le reste des voies est constitué par des routes communales et chemins ruraux qui, très nombreux, desservent les hameaux.

Milieu naturel

Située au sud du canton, au sein de l'entité paysagère des « Vallées Périgourdines »¹, telle que définie dans la Charte du Parc Naturel Régional. Le territoire est marqué par un relief qui conditionne largement les paysages et l'occupation humaine. Il est bordé, au nord, par la vallée du *ruisseau de l'étang d'Assat*, bordée de plateaux boisés et agricoles; au sud, la commune est traversée par la *Marcourive*, appartenant au réseau hydrographique du *Bandiat*. L'agriculture, en net recul sur ce secteur, reste présente au sein de clairières et sur les plateaux, rythmant ainsi le paysage.

Implantation du bâti

La commune d'ETOUARS est une petite commune rurale qui s'est peu développée, eu égard aux grands axes de circulation qui ne traversent pas cette partie du territoire. Les hameaux sont donc peu nombreux mais cependant denses, et ont gardé leur caractère.

Situé au sud-est de la commune, le long de la RD 93 qui le traverse, le **bourg** est organisé autour de la place centrale et a conservé son bâti ancien traditionnel. Aujourd'hui cependant, les constructions s'étirent le long de la RD 93. Le hameau de *Lacrète* se situe dans le creux d'un vallon et se compose également d'un bâti ancien et dense. Il est visible depuis les voies qui longent les lignes de crête. Quatre autres **hameaux**, tels que *Lavergne*, *Grands Champs*, *Petits Champs* et *Ribiéras* à l'ouest, ponctuent le reste de la commune et sont assez peu denses, ce qui témoigne d'une occupation humaine à la fois ancienne, liée à l'agriculture.

Eléments de patrimoine remarquables :

- Patrimoine bâti : maison de maître de Forges sur la route du Bourdeix, église du bourg, bâti ancien au sein des hameaux ;
- Petit patrimoine lié à l'eau : puits, lavoirs et fontaines.

¹ Cf. chapitre 1 « Diagnostic du territoire intercommunal »

2. PROTECTIONS ET SERVITUDES

→ Cf. Porter à Connaissance émanant des services de l'Etat.

3. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

Population

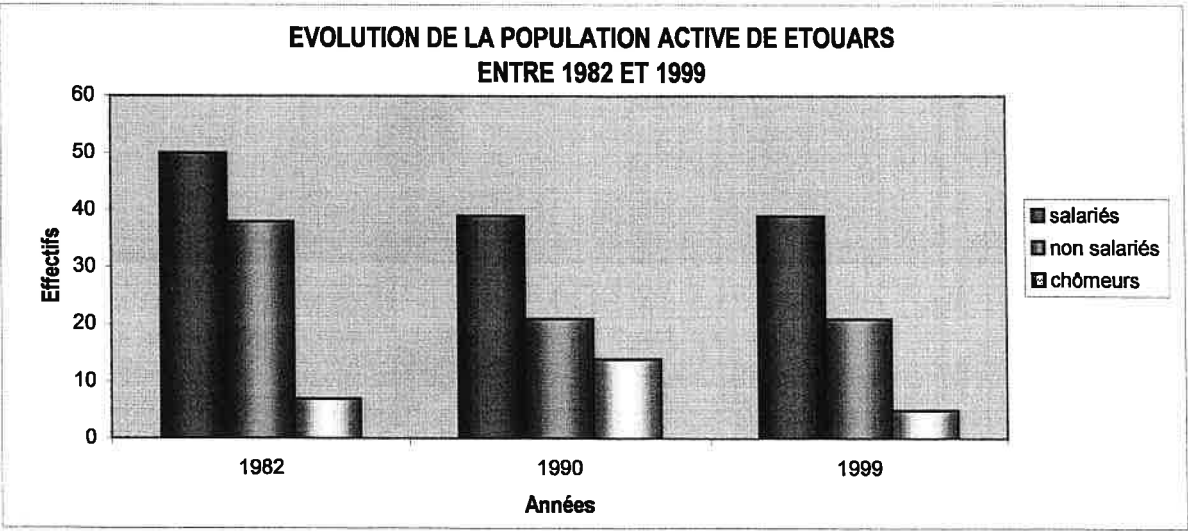
La population communale était de 175 habitants en 1999. Depuis 1982, elle a cependant connu une baisse de 12,5%. C'est une population vieillissante, avec 40% des habitants qui ont 60 ans ou plus en 1999. Cependant le faible nombre d'habitants doit faire relativiser l'interprétation de ces données.

Indice de jeunesse	1982	1990	1999
En Dordogne: 0,7	0,7	0,4	0,4
En France : 1,8			

Activités

La population comptait 65 actifs en 1999, dont 60% salariés et 7,6% chômeurs. Les actifs agricoles étaient au nombre de 4 en 1999, soit approximativement 3% de la population active agricole du groupement. La commune est une commune agricole et forestière, et comptait, au recensement agricole de 1988, 15 exploitations agricoles (les données de 2000 sont inconnues). La polyculture – élevage, comme dans le reste du Périgord Vert domine, même si le déclin de l'agriculture touche les petites communes comme ETOUARS. Les autres activités ne sont que peu diversifiées. L'accueil touristique sur la commune s'est cependant développé autour de la nature et des métiers traditionnels.

12 à 15 emplois sont recensés sur la commune.



Logements

La commune comptait en 1999, 111 logements, dont 75 résidences principales et 25 résidences secondaires (en augmentation par rapport à 1990). Il y a peu de logements globalement, mais les logements vacants et habitables représentent 9% du parc de logements en 1999. Il y a 1 logement

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

1. OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE

1.1 Contexte d'élaboration du projet

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

- Un milieu naturel prédominant : relief marqué, dénivelés, couverture forestière importante ;
- Un petit nombre de hameaux ou villages plus ou moins denses et disséminés sur l'ensemble du territoire communal ;
- Pas de mitage de l'espace naturel et agricole, compte-tenu du faible nombre d'habitations ;
- Une grande qualité paysagère : secteurs remarquables générés par les points de vue sur les lignes de crête ou les plateaux;
- Un caractère agricole de la commune, même si l'activité est en recul, au sein de clairières ouvertes sur les plateaux ou dans les vallées ;
- Des contraintes ponctuelles liées à l'assainissement,
- Un réseau d'eau potable parfois à renforcer, comme sur l'ensemble du canton.

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,
- Préservation du capital agricole,
- Préservation du patrimoine naturel et bâti.

Enfin, la commune souhaite pouvoir accueillir une population de l'ordre de 50 habitants nouveaux d'ici à une dizaine d'années, compte tenu de la progression démographique connue ces dernières années, et du souhait de développement de la commune plus soutenu.

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

- La densification des deux pôles d'habitat que sont le bourg et Lacrête ;
- La reconquête des autres hameaux par densification et structuration du bâti existant ;
- La préservation du caractère naturel 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 d'environ 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 rurale de la commune.

1.4 Calcul des besoins en fonction des objectifs

ETOUARS	
-	Population 1999 : 175 habitants
-	Population en 2014 selon l'objectif fixé : environ 225 habitants
Nombre moyen de personnes par ménage (RP99)	2,3
Population nouvelle à accueillir	50
Logements nouveaux nécessaires	22
Réhabilitations estimées sur la période 2005-2015	peu
Logements nouveaux à construire	22
Nombre de constructions nouvelles par an	2,2
Surface moyenne des terrains à bâtir, en fonction de l'étude du parcellaire	2 500 m²
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)	137 500 m²
Superficie à dégager pour la construction neuve pour atteindre les objectifs fixés (en ha)	13,7 ha
% du territoire communal	1,7%

Avec une moyenne de 2 500 m² par terrain constructible, ce sont donc 55 000m² 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 ETOUARS doit donc dégager environ 13,7 hectares de zones constructibles potentielles, soit 1,7% de son territoire.

Compte tenu des orientations fixées par la municipalité, les zones Urbaines sont limitées aux secteurs déjà urbanisés, le renforcement urbain des deux pôles d'habitats principaux apparaissant comme une priorité. 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.

Ainsi, la zone U concerne les secteurs suivants :

- Par ailleurs, dans le principe de définition des zones constructibles, la **limitation de la profondeur des parcelles** par rapport aux voiries a été retenue, 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.

2.2 Environnement naturel

Ainsi, hormis les zones constructibles U assurant des possibilités d'extensions par densification du bourg et structuration de certains 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.

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, soit 1,83 %.

1. DESCRIPTION DU ZONAGE

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

La zone U

L'ensemble des zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette Carte Communale représente 11,72 ha, soit 1,45 % du territoire communal.

La zone non constructible est localisée, pour l'essentiel, au niveau des zones agricoles ou naturelles (zones boisées, des zones humides).

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 771,35 ha qui représentent 96,3 % du territoire communal.

A *Investigateur*
Georges CHATENAUD
Licencié Expert judiciaire

- 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 :

- a) 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 ;
- b) 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 ;
- c) 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.

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".

Contexte local

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




SECTEUR	CARACTERISTIQUES	CLASSEMENT
LE BOURG	<ul style="list-style-type: none">- Enjeu de densification du bourg originel peu dense, entre bâti ancien et extensions le long de la RD 93.- Un siège d'exploitation et un bâti d'élevage non classé au nord du bourg, pris en compte dans la réflexion.- Prise en compte du relief accidenté à l'est, d'un boisement au nord-est, de terrains humides au sud-ouest : contraintes à l'urbanisation et préservation du milieu naturel.- Limitation des secteurs constructibles aux entrées du bourg : densification « en épaisseur »- Enjeu de maîtrise du développement du bourg : terrains à préempter par la municipalité.	ZONE U
LA CRETE	<ul style="list-style-type: none">- Hameau dense, second pôle d'habitat de la commune.- Un siège et un bâti d'exploitation (non classé) ont été pris en compte dans le zonage afin de respecter l'activité agricole.- Intégration de parcelles accessibles au nord , des 2 côtés de la voie communale- Point de vue sur le hameau préservé à l'est depuis la départementale.	ZONE U
LAVERGNE	<ul style="list-style-type: none">- Hameau assez dense structuré par plusieurs voies internes- Intégration de parcelles accessibles au nord et au sud- Prise ne compte de terrains humides au sud – est.	ZONE U
LES GRANDS CHAMPS	<ul style="list-style-type: none">- Localisation sur un plateau, mais secteur confidentiel su nord de la commune- Intégration de parcelles venant densifier le bâti existant.	ZONE U
RIBIERAS	<ul style="list-style-type: none">- Hameau assez dense structuré par plusieurs voies internes- Relief accidenté au nord : points de vue- Intégration de parcelles dans le bâti existant venant le densifier.	ZONE U
CHEZ TINTIN, LE PRE DE LA SERVE	<ul style="list-style-type: none">- Secteurs résidentiels et confidentiels à conforter : quelques pavillons existants- La défense incendie sera à renforcer- Intégration de parcelles accessibles entre les constructions.	ZONE U

SECTEUR	CARACTERISTIQUES	CLASSEMENT
ENSEMBLE DE LA COMMUNE (hormis les secteurs précédents)	<ul style="list-style-type: none">- Ce sont des secteurs boisés et au relief souvent accidenté ;- Ils présentent un caractère naturel et paysager à maintenir;- Le caractère diffus du bâti ancien, dans ces secteurs de tradition rurale, est à préserver .	ZONES N

Sur le secteur de « La Crête», *une attention particulière sera portée au niveau de l'instruction des demandes d'autorisation de permis, en matière architecturale et paysagère, en application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme.*



CARTE COMMUNALE LEGENDE GENERALE

	Zone U art. R124-3 du code d'urbanisme	« Secteur où les constructions sont <i>autorisées</i> ». Il délimite les quartiers et hameaux urbanisés existants, et les secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux bâtiments à usage d'habitation. (zones Ua, U1 : se reporter au rapport de présentation)
	Zone N art. R124-3 du code d'urbanisme	« Secteur où les constructions <i>ne sont pas autorisées</i> , 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 ».
	Nouveau Bâtiment	Mis à jour par le bureau d'étude en 2005

Conditions d'utilisation des données cartographiques et numériques géoréférencées

Ces documents constituent des éditions graphiques issues de plans de détails informatisés qui peuvent être modifié sans préavis. Ces données ne peuvent être ni reproduites ni communiquées à des tiers ni utilisée à des fins commerciales sans autorisation spécifique des gestionnaires de réseaux et services compétants.

La position mentionnée ne permet pas la localisation précise sur le terrain des divers éléments, réseaux et canalisations.

Pour tous travaux à proximité des canalisations, il est nécessaire d'effectuer auprès du service gestionnaire une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret 91-1147 du 14 oct. 1991.

Ces données, sont exclusivement destinées à l'instruction de l'étude en cours. Elles demeurent la propriété des gestionnaires de réseaux. Les fichiers des données numériques transmis par les gestionnaires ainsi que les données associées ne peuvent être ni reproduits, ni communiqués à des tiers, ni utilisés à des fins commerciales.

Aucun recours fondé sur le degré de fiabilité des données fournies ne pourra être exercé. Ces documents sont mis à disposition des services de l'Etat (DRIRE, DIREN, SDIS, préfectures, ministères...) et les collectivités locales, dans le seul cadre de l'application des dispositions législatives et réglementaires en matière de protection civile et d'urbanisme (PLU, carte communale).











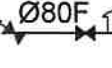





Agence URBAM
BP 19
33620 CAVIGNAC
Tél.: 05.57.68.69.73
Fax.: 05.57.68.61.02
e-mail : urbam@wanadoo.fr

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

Juin 2007

CARTE COMMUNALE COMPLEMENT DE LEGENDE

	Zone d'épandage	Électricité
	Zone Exploitation Carrière	— Réseau - Électrique - Aérien - Ht
	Zone Inondable Crue décennale	— Réseau - Électrique - Souterrain - Ht
	Zone de protection des sources	— Réseau - Électrique - Aérien - Bt
	Bâtiment d'élevage	— Réseau - Électrique - Souterrain - Bt
	Siège Agricole	 Transformateur
	Poteau Incendie	
	Bache Incendie	
	Station d'épuration	
	Réseau Assainissement + périmètre	
	Réseau Eau	
	Réseau Gaz	
	Zone de Protection des monuments historiques	



Agence URBAM
BP 19
33620 CAVIGNAC
Tél.: 05.57.68.69.73
Fax.: 05.57.68.61.02
e-mail : urbam@wanadoo.fr

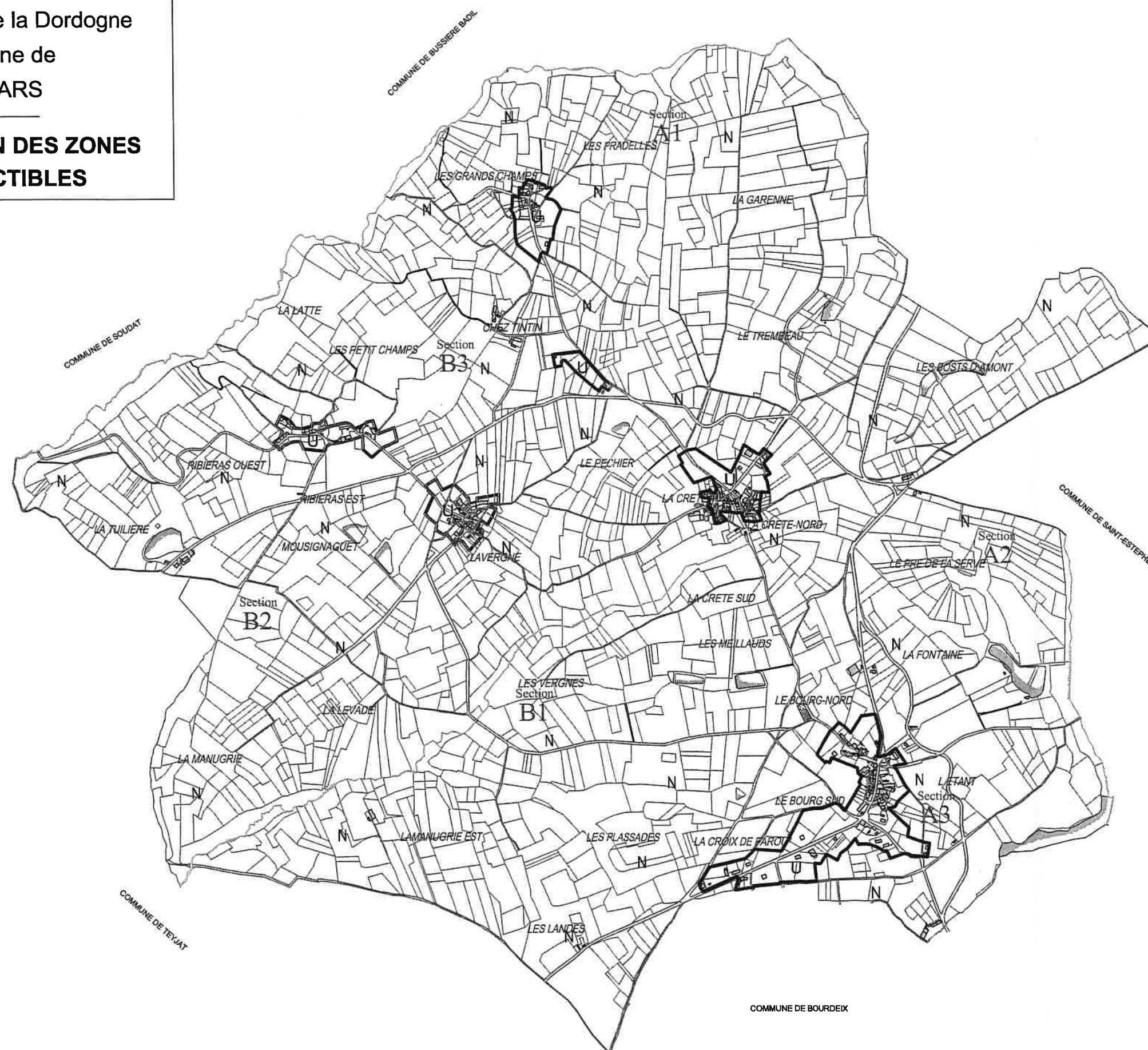
L'aménageur
Georges CHATENAUD
Géomètre-Expert foncier
Route de Nontron, BP70
24800 THIVIERS
Tél.: 05.53.55.03.18 - Fax.: 05.53.55.04.75
e-mail: chatenoud.geo@wanadoo.fr

Juin 2007

Département de la Dordogne
Commune de
ETOUARS

LOCALISATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES

N
Echelle : 1/15000



Agence URBAM
BP 19
33620 CAVIGNAC

Août 2007

L'aménageur
Georges CHATENOUD
Géomètre-Expert foncier

Département de la Dordogne
Commune de
ETOUARS

JUSTIFICATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES

(LES GRANDS CHAMPS - RIBIERAS -
LA CRETE - CHEZ TINTIN - LAVERGNE)

LES GRANDS CHAMPS

LES TRAUDELLES

LA GARENNE

Echelle : 1/5000

LE GRAND PRÉ

LE TREMBEAU

LA LATTE

LES PETIT CHAMPS

CHEZ TINTIN

Section
B3

Boisé

Développement d'un secteur
à vocation pavillonnaire confidentiel

Pente et point de vue

Lavergne : densification
mesurée du hameau
de caractère

Pas d'accès ni réseaux

Plateau cultivé
en hauteur

LE PECHIER

Préservation
de vue sur
de caractère

RIBIERAS EST

Secteur humide

LA CRETE

LA CRETE

Densification du nord
du hameau par intégration de
parcelles accessibles et
et desservies par les réseaux

Conditions d'utilisation de ce document:
se référer à la page "Légende Générale"
Zone Humide liée au
ruisseau "La Marcourive"
Présence d'une source

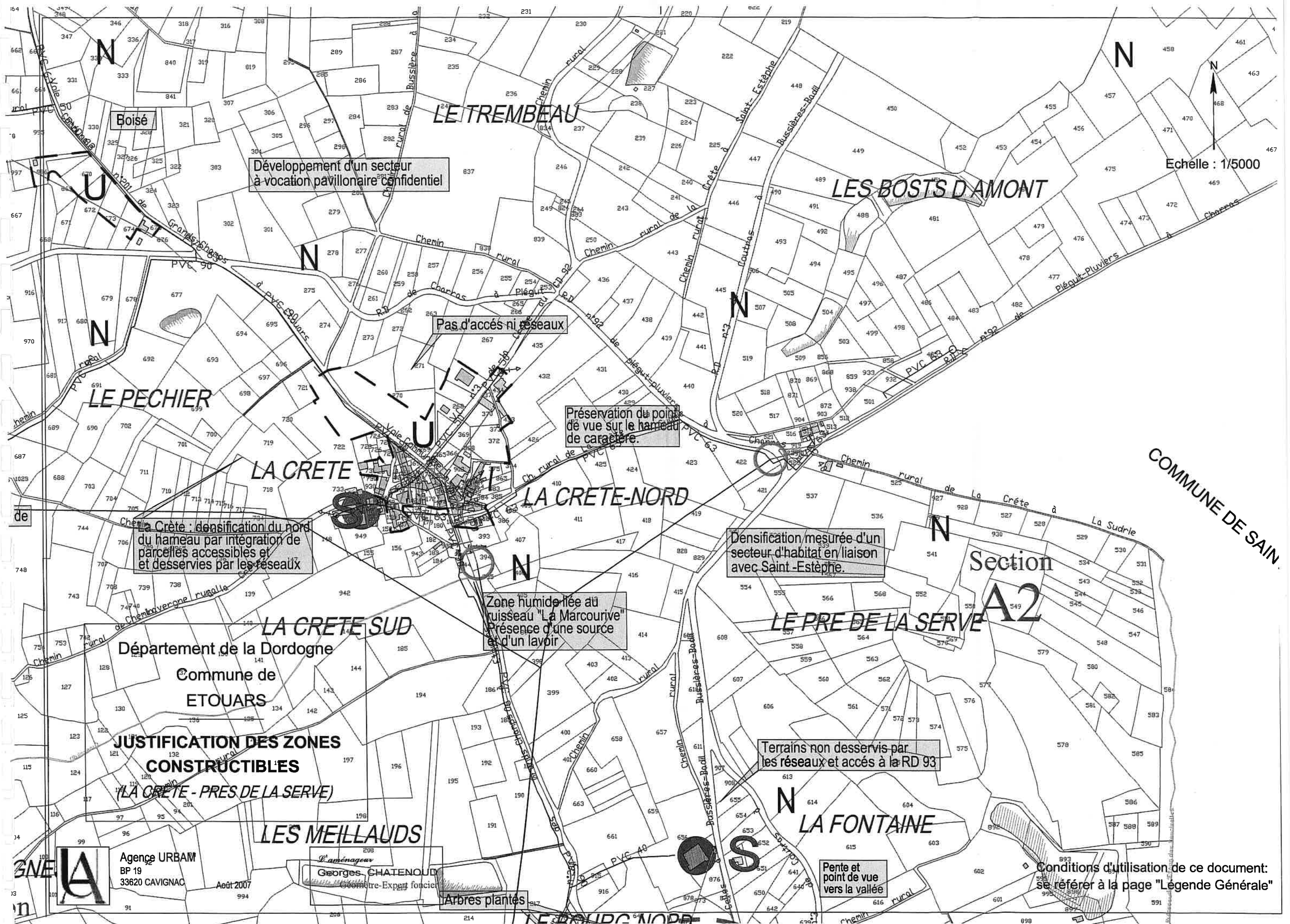
Agence URBAM
BP 19
33620 CAVIGNAC

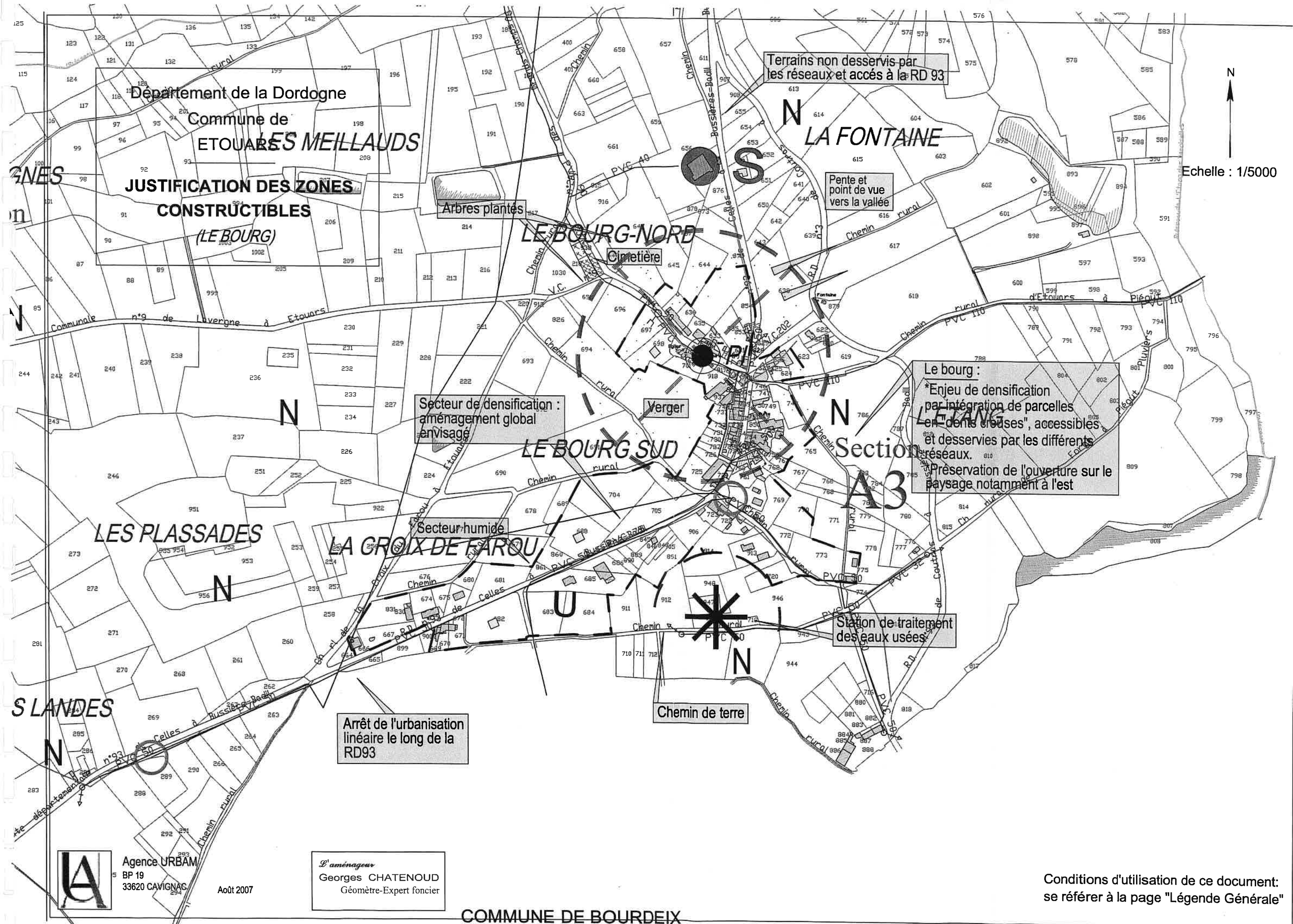
Août 2007

L'aménageur
Georges CHATENOUD
Géomètre-Expert inscrit
417

LAVERGNE

LA CRETE SUD





Département de la Dordogne

Commune de

LES MEILLAUDS

JUSTIFICATION DES ZONES

CONSTRUCTIBLES

(LE BOURG)

Arbres plantés

LE BOURG-NORD

Cimetière

Verger

LE BOURG SUD

Secteur de densification :
aménagement global
envisagé

Secteur humide

LA CROIX DE FAROU

A3

Station de traitement
des eaux usées

Chemin de terre

Arrêt de l'urbanisation
linéaire le long de la
RD93

Terrains non desservis par
les réseaux et accès à la RD 93

Pente et
point de vue
vers la vallée

Le bourg :
*Enjeu de densification
par intégration de parcelles
en "dents creuses", accessibles
et desservies par les différents
réseaux.
*Préservation de l'ouverture sur le
paysage notamment à l'est

SLANDES



Agence URBAM
BP 19
33620 CAVIGNAC

Août 2007

L'aménageur
Georges CHATENOUD
Géomètre-Expert foncier

COMMUNE DE BOURDEIX

Conditions d'utilisation de ce document:
se référer à la page "Légende Générale"

SOURCES

L'élaboration du diagnostic intercommunal a été basée sur les documents suivants :

- Atlas de la Dordogne éditions Ranoux, Eysines, 1996 ;
- 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 ;
- Données transmises par les municipalités ;
- Cartes IGN 1/25 000 du secteur – *Série bleue*.



ANNEXES DU RAPPORT DE PRESENTATION

- **AVIS DES SERVICES AVANT ENQUETE PUBLIQUE**
- **DONNEES ENVIRONNEMENTALES – DIREN AQUITAINE**
- **RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Cinq des neuf communes ont un surdimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation, ce qui n'est pas dans l'esprit de la gestion économe de l'espace et du développement durable.

Concernant le zonage, d'une façon générale, il serait souhaitable :

- de repérer les bâtiments d'élevage nécessitant un périmètre de protection inconstructible et de le matérialiser sur le document d'étude
- de limiter le linéaire
- après repérage, de limiter sur les unités foncières importantes la possibilité de ne détacher que deux lots sur dix ans (nombre autorisé sans passer par la procédure de lotissement)

Par ailleurs, de nombreux chemins dessinés sur les plans sont inexistant : les municipalités ont-elles caillonné et prévu dans leur budget la mise aux normes de ces chemins de terre ?

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

S'agissant de chaque plan de zonage communal, les remarques ci-après peuvent être faites :

ETOUARS

- Le Pre de la Serve :
 - la parcelle 525 ne dispose pas d'un accès, dispose-t-elle des réseaux eau et électricité ?
 - les parcelles 518, 501, 932 et 485 ont un accès direct sur le RD 92
- Le Bourg :
 - les parcelles 684 (La Croix de Farrou) et 619 (L'Etant) sont enclavées
 - au nord prévoir la profondeur de la parcelle 87 ? au sud est de la 644
 - au sud : supprimer la partie de zone U incluse dans le périmètre de la station d'épuration
- Les Grands Champs :
 - la parcelle 354 est enclavée
- La Crête :
 - les parcelles 270 d'une part et 721 et 722 d'autre part forment 2 unités foncières importantes : à défaut de projet précis, porté soit par la commune, soit par un particulier, il serait intéressant, dans un premier temps, de limiter l'ouverture à 2 lots sur 10 ans
- Lavergne :
 - au sud : limiter la profondeur des parcelles 781 à 791
 - les parcelles 774 et 837 n'ont pas d'accès

TEYJAT

- Chauffour :
 - prévoir un périmètre inconstructible de 50 ou 100 m selon l'importance du cheptel autour des bâtiments situés à l'est
 - les parcelles 361, 363, 364 et 109 ne sont pas desservies en voirie
 - revoir la profondeur de la zone (parcelles (parcelles 390, 101 et 94) au sud de la voie
- Clauf des landes :
 - la parcelle 55 a un accès direct à la RD 93
 - compte tenu de la présence de bâtiments à usage industriel désaffectés, ce secteur ne mériterait-il pas d'être classé Uj dans sa totalité ? Quel est le devenir de cette zone ?
- La Chatelard : la parcelle 96 est enclavée
- Caillaud :
 - au sud : l'atelier de bobinage génère-t-il des nuisances sonores ? Il faudrait dans ce cas créer une zone tampon. La parcelle 369 n'a pas d'accès
 - supprimer la partie des parcelles 290 et 291 située en talus
- La Bourg :
 - la partie ouest présente de nombreuses contraintes à l'urbanisation (pente, talus, accès), dispose-t-elle des réseaux eau et électricité ? Y a-t-il une pression particulière sur ce secteur ?
 - centre ouest : limiter la profondeur de la zone compte tenu de la pente (près de la parcelle 71)
- Beaumont :
 - supprimer toute possibilité d'habitat près du circuit
 - selon la destination du bâtiment situé sur la parcelle 288, prévoir une périmètre inconstructible de 50 ou 100 m
 - les parcelles 29 et 43 n'ont pas d'accès
- La Morandie : s'il s'agit d'une seule unité foncière, il faut étudier la façon dont elle va s'ouvrir à l'urbanisation. Ce secteur est planté de mélières
- La Fayoille : s'il s'agit d'une seule unité foncière, il faut limiter la zone à 2 lots sur 10 ans

CHAMPNIERS ET REILLIAC

- La Chabanne :
 - la parcelle 602 est enclavée
- La Trémoulle :
 - si les parcelles de part et d'autre de la voie ne constituent que 2 unités foncières, il serait opportun de n'ouvrir que pour 2 lots sur 10 ans pour chacune

- Chez Jean Faure :
 - compte tenu de sa superficie, quelle est la destination de la parcelle 685 ? (actuellement dépôt de matériel agricole)
 - selon la destination du bâtiment situé sur la parcelle 665, prévoir un périmètre inconstructible de 50 ou 100 m
 - à l'arrière de ce bâtiment, la forte pente grève la constructibilité de la parcelle 631
- Les Tuilières basses :
 - la parcelle 714 est boisée accède directement sur le RD 91
 - prévoir un périmètre inconstructible de 50 m autour du bâtiment situé sur la parcelle 128
 - harmoniser la profondeur de la zone U le long de la voie communale 202 et la limiter au nord de la RD 91, en se libérant des limites parcellaires
- Chez la voisine, Chez Fonchy : prévoir un périmètre inconstructible autour des bâtiments d'élevage
- La Tonnelée :
 - les parcelles 752 et 753 ne sont pas desservies en voirie
 - limiter la profondeur de la parcelle 778
 - supprimer la partie sud pentue de la parcelle 781
- Le Dourg :
 - quelle est l'utilité de classer le cimetière et la parcelle contiguë en zone constructible ?
 - le long de la voie communale 210, du fait de la présence du ruisseau et de l'étang, limiter la zone U à 40 m en profondeur et au rayon du PI en longueur (supprimer 21 pour partie, 17 et 468)
 - à l'est, limiter la profondeur de la zone sur les parcelles 15 et 16 ; par ailleurs il serait intéressant de maintenir les haies, perpendiculaires à la voie, qui délimitent cette zone
 - au nord, les parcelles 639 et 640 surplombent la voie : comment y accède-t-on ?
- Panivol, Haut Pinlot, La Chanédière Basse, Les Chillonés : prévoir un périmètre inconstructible autour des bâtiments d'élevage
- La Tuilerie : il paraît peu judicieux, sur ce secteur, de mêler l'activité et l'habitat, voire le tourisme
- De même à Haut Pinlot, pourquoi prévoir une activité touristique en face de la porcherie ?

SAINT BARTHELEMY DE BUSSIERE

- Chez Gaud : pourquoi ne pas étendre la zone U sur les parcelles 623 et 624, sur une profondeur de 40 m ?
- Graffeuil : qui a la maîtrise foncière de cette importante unité foncière, quel est le projet ? Prévoir un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD 675, idem pour la pâtisserie industrielle

BUSSEROLLES

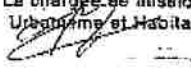
- Lulières : revoir la profondeur de la zone en plaçant un triangle N en son centre
- Chez Girardeau, Le Verger, La Barrière, Leymeronnie, La Ribière, Chez Lahre, Lascaud : selon la destination du (ou des) bâtiment(s) agricole(s), prévoir un périmètre inconstructible de 50 ou 100 m
- L'Etang de la Gane, Croix de Boutei : qui a la maîtrise foncière de la zone Ua, quel est le projet ?
- Beaulieu : ce secteur présente de grandes parcelles : il serait intéressant d'affiner en fonction des unités foncières et de limiter pour chacune à 2 lots sur 10 ans, sauf projet précis porté soit par la commune soit par le propriétaire
- Le Chalard : selon la destination du bâtiment agricole, prévoir un périmètre inconstructible de 50 ou 100 m : la zone U créée au nord ne dispose pas d'un accès
- Nanteuil : la zone U disponible, partie sud, est séparée de la voie par un muret de pierres : comment se fera l'accès ?
- Coircaud :
 - compte tenu de la forte pente, les parcelles 526 et 527 devraient être maintenues naturelles
 - parcelle 105 : limiter à 2 lots sur 10 ans
 - zone Ua : qui en a la maîtrise foncière, quel est le porteur de projet ?
- Le Bourg :
 - qui a la maîtrise foncière de la zone Ua, quel est le projet ?
 - selon la destination du bâtiment situé sur la parcelle 69, prévoir un périmètre inconstructible de 50 ou 100 m
- Clairgourd :
 - selon la destination du bâtiment agricole, prévoir un périmètre inconstructible de 50 ou 100 m
 - les parcelles 190, 191 et 65 ? constituent une unité foncière importante : qui en a la maîtrise foncière, quel est le projet ? Pourrait-on limiter à 2 lots sur 10 ans ?
- Malègue Nord : la parcelle 435 est de taille importante : qui en a la maîtrise foncière, quel est le projet ?

Pour les autres services, un tableau de synthèse a été établi, il conviendra de se reporter à la lecture des avis intégraux.

Compte tenu de ces observations, je vous confirme ma présence aux réunions 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,

P. o. **S. Marollet**
La chargée de mission
Urbanisme et Habitat

Monique MOUNEYDIER

P.J. : copie des avis
Copie : MM les maires - Urban - subdivision de Nontron

RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

GROUPE DE TRAVAIL N°12
ETUDE DES CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
LUNDI 4 JUIN 2007

PRESENTS :

M. JEANNOT	Maire
MME TILLEMANN	DDASS
MME LASSIMOUILLAS	Sous-préfecture de Nontron
MME RENARD – LAVAL	Parc naturel régional périgord-limousin
M. MICHAU	Chambre d'agriculture
M. RATHIER	Commission cantonale – chambre d'agriculture
M. LAFORGE	Commission cantonale – chambre d'agriculture
M. NOVARD	DDAF – service aménagement du territoire
M. OLEJNICZAK	Stagiaire DDAF
MME BARRY	DDE –de THIVIERS
MME GRANGER	DDE – SAUHV/AP
Mlle MARSAUD	Urbaniste - URBAM
M. CHATENAUD	Géomètre expert foncier

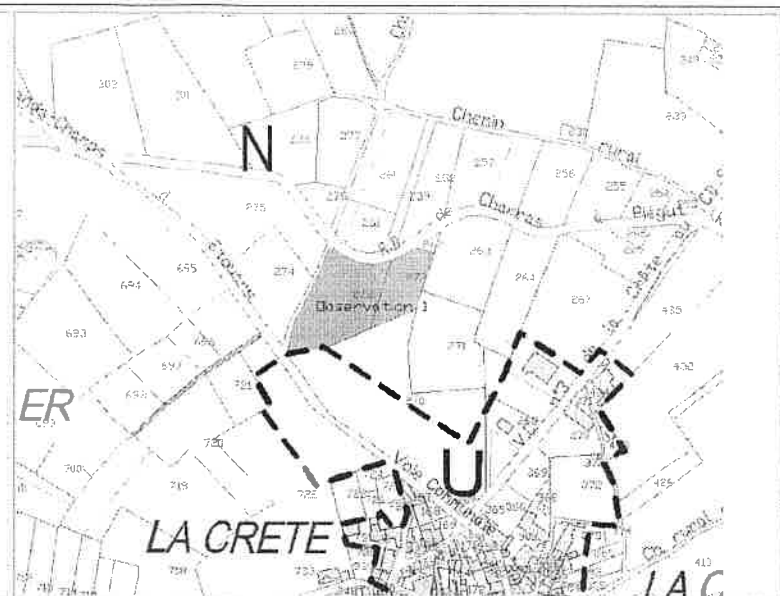
ORDRE DU JOUR : réunion d'étude des observations faites à l'enquête publique en présence des services associés et des élus.

Mlle MARSAUD, URBAM, propose que l'organisation de la réunion débute par la lecture de chaque observation, en se référant au rapport et au registre d'enquête. Un tour de table est ensuite proposé aux services et aux élus afin de se prononcer favorablement ou défavorablement aux demandes formulées.

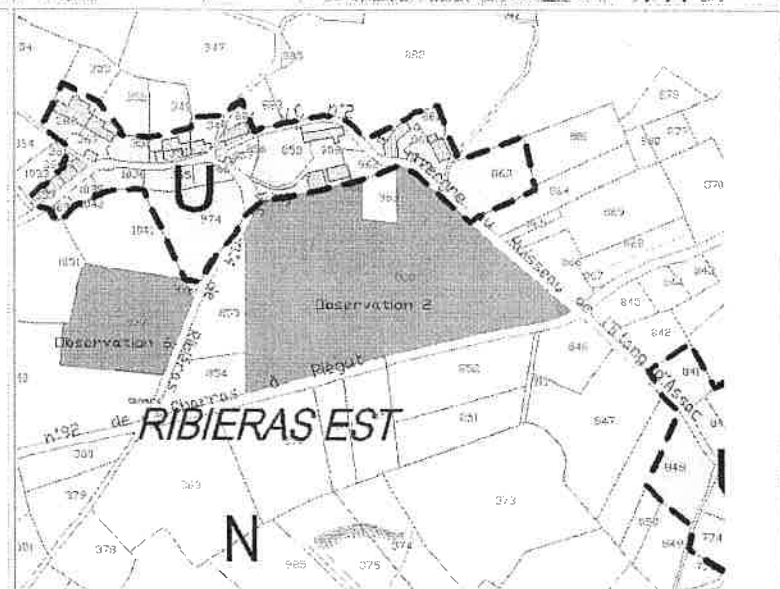
Le tableau ci-après reprend les observations et avis. Le repérage des observations est indiqué en fin de compte-rendu.

IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL
3 - Monsieur MASFRAND Hubert « 18, RUE CARNOT » 24300 NONTRON	Monsieur MASFRAND demande que le bout des parcelles 831 et 829 soient englobées dans la zone constructible de « Lavergne » qui les jouxte. Le demandeur souhaite également le classement dans la même zone constructible des parcelles 822 et 940.	Avis favorable de la commission aux deux demandes, celles-ci de superficies limitées paraissant sans grande incidence par rapport au choix de densification du hameau. Le caractère humide des parcelles 822 et 940, indiqué dans le rapport de présentation, n'est pas apparu évident à la commission après visite sur place.	La zone humide évoquée dans le rapport de présentation est définie sur des parcelles situées un peu plus bas. Le groupe de travail, après en avoir discuté, répond favorablement pour partie aux deux demandes. → avis favorable pour partie.
4 - Madame DUCOURTIEU X Jeanne Marie	Mme DUCOURTIEUX demande le classement en zone constructible des parcelles 944 - 816 - 809 a, b, et c en vue de futurs projets d'habitations.	Avis défavorable de la commission. Les parcelles concernées représentent une unité foncière très importante, sans projet précis.	Le groupe de travail suit l'avis de la commission d'enquête et se prononce défavorablement à la demande. → avis défavorable.

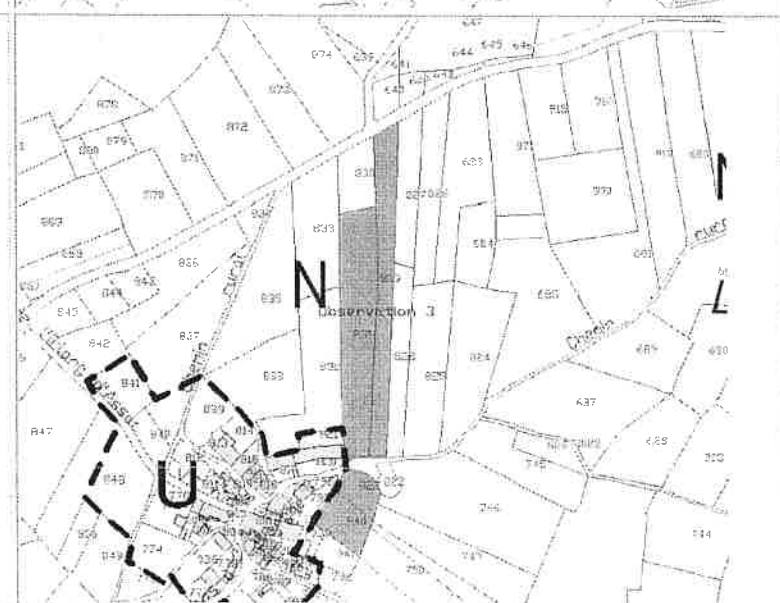
Observation n° 01



Observation n° 02



Observation n° 03



ZONES MODIFIEES SUITE A L'ENQUETE

