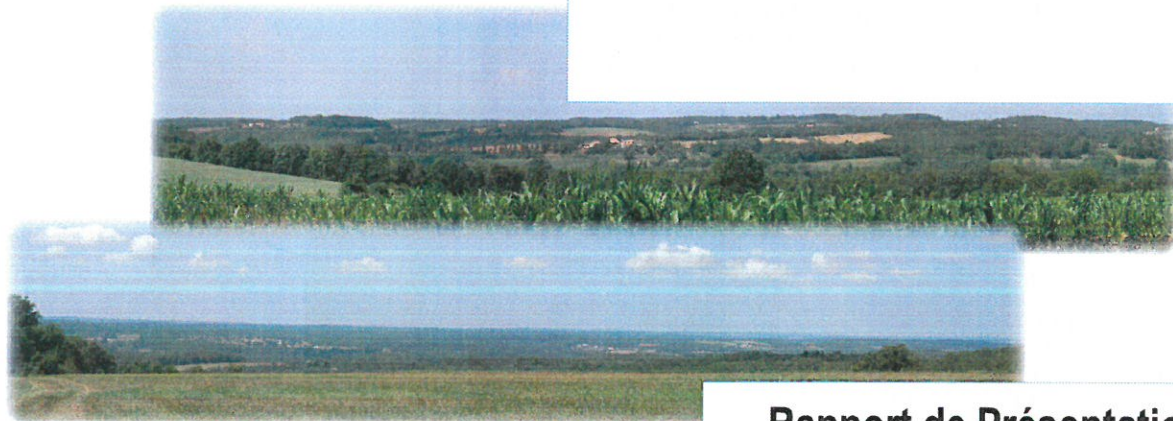


Commune de HAUTEFAYE

## CARTE COMMUNALE



Rapport de Présentation





## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	1
PREAMBULE .....	2
INTRODUCTION .....	3

### CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

<b>PREMIERE PARTIE : ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL .....</b>	<b>5</b>
1. ANALYSE SPATIALE : MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL .....	6
2. ANALYSE SPATIALE : L'URBANISATION DES COMMUNES .....	16
3. PATRIMOINE .....	19
<b>DEUXIEME PARTIE : DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL...</b>	<b>25</b>
1. DEMOGRAPHIE .....	25
2. ACTIVITES ECONOMIQUES .....	33
3. LES LOGEMENTS .....	38
4. SERVICES ET EQUIPEMENTS .....	43
5. TABLEAU SYNTHETIQUE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL .....	45
<b>TROISIEME PARTIE : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL .....</b>	<b>46</b>
1. GRANDES TENDANCES ET ENJEUX GLOBAUX DU TERRITOIRE .....	46
2. ENJEUX A L'ECHELLE DES COMMUNES .....	50

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

<b>PREMIERE PARTIE : LE TERRITOIRE COMMUNAL .....</b>	<b>55</b>
1. PRESENTATION GENERALE .....	55
2. PROTECTIONS ET SERVITUDES .....	56
3. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES .....	57
<b>DEUXIEME PARTIE : INCIDENCE DE LA CARTE COMMUNALE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>60</b>
1. OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE .....	60
2. INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT .....	62
<b>TROISIEME PARTIE : CARACTERISTIQUES DU ZONAGE.....</b>	<b>63</b>
1. DESCRIPTION DU ZONAGE .....	63
2. JUSTIFICATIONS DU ZONAGE .....	64
<b>SOURCES.....</b>	<b>72</b>
<b>ANNEXES DU RAPPORT DE PRESENTATION.....</b>	<b>73</b>

## **PREAMBULE**

La loi n° 2000 – 1208 du 13 décembre 2000 relative à la **Solidarité** et au **Renouvellement Urbains** dans son article 6 :

*« ...donne aux cartes communales le statut de document d'urbanisme. Approuvées conjointement par le maire et le représentant de l'Etat, après enquête publique, elles ont désormais un caractère permanent, le délai de validité de quatre ans étant supprimé. »*

L'article 421-2-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi **Urbanisme et Habitat** prévoit par ailleurs que :

*« dans les communes où un plan d'urbanisme a été approuvé, le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune. Il en est de même dans les communes où une carte communale a été approuvée si le conseil municipal en a décidé ainsi. »*

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

Par ailleurs, la loi SRU supprime l'article qui interdisait d'abroger les P.O.S<sup>1</sup>. Les communes qui le souhaitent, notamment les petites communes, pourront abroger leur P.L.U.<sup>2</sup>, le cas échéant pour adopter une carte communale.



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

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

## INTRODUCTION

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

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

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

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

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

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

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





## CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

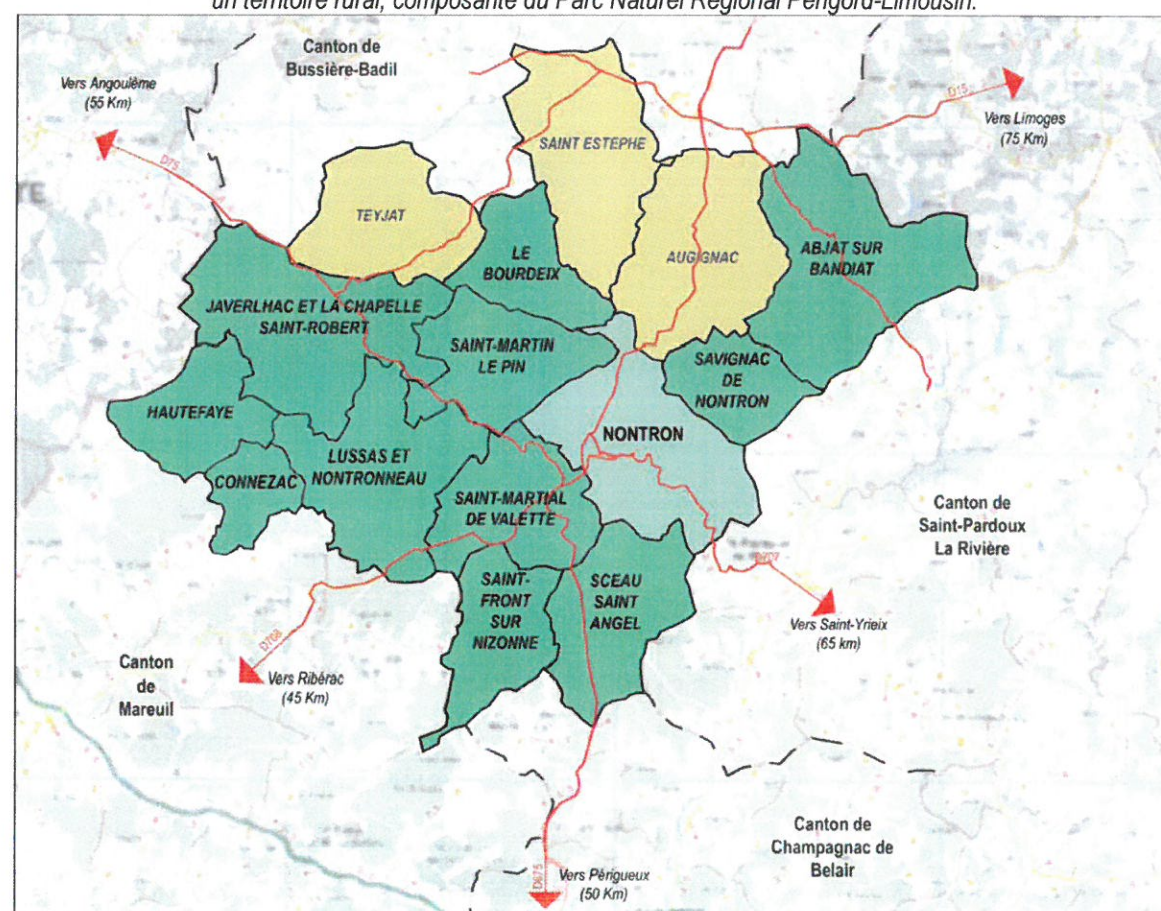
## PREMIERE PARTIE : ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

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

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

### LOCALISATION DU CANTON DE NONTRON

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



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

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

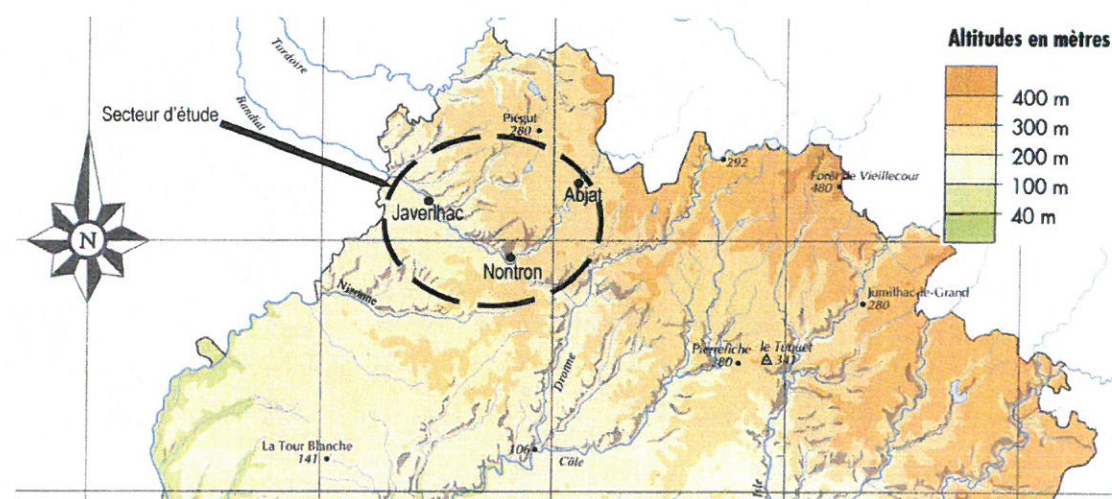


Cette localisation, à égale distance de ces grands pôles, a permis à NONTRON, chef-lieu de canton et d'arrondissement du Département, de s'affirmer et de se développer.

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

## 1. ANALYSE SPATIALE : MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

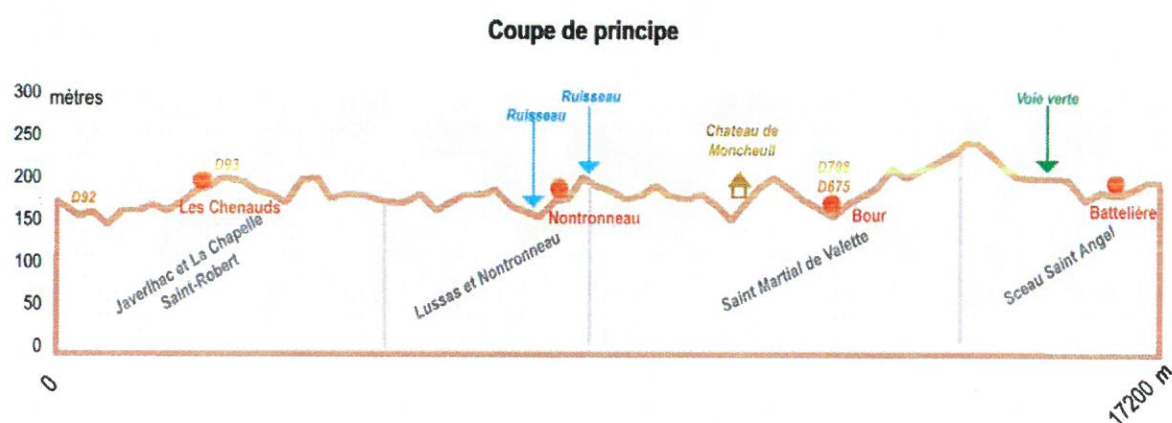
### 1.1 Relief



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

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

### Profil topographique du secteur



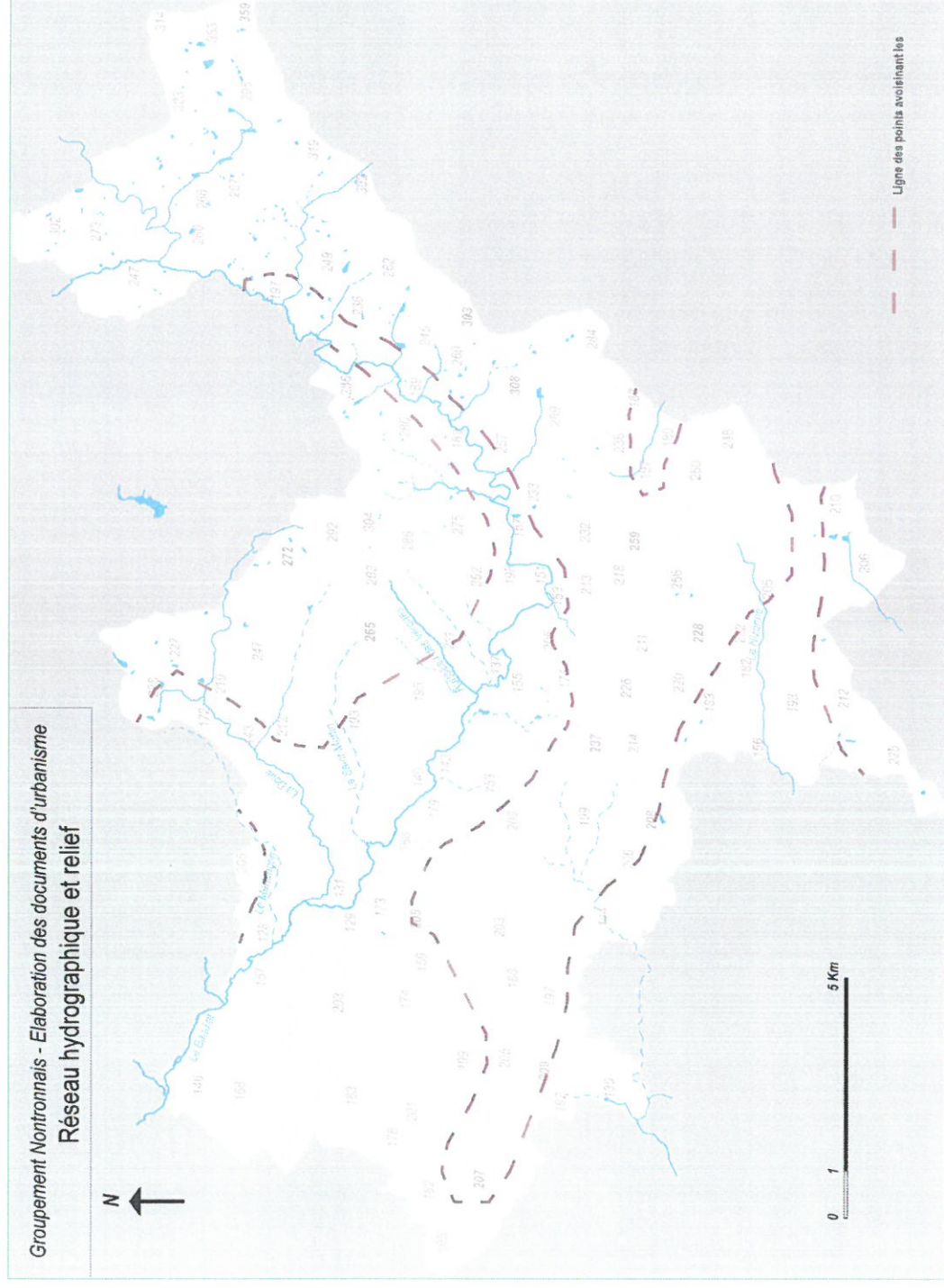
Coupe de principe



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

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

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



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

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

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

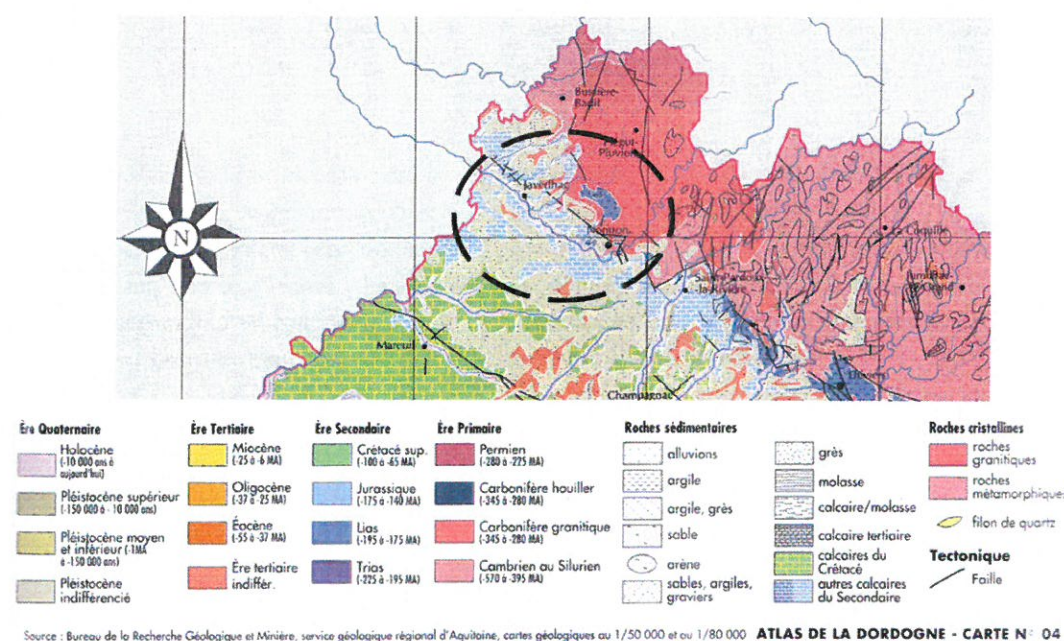
Deux cours d'eau et leurs affluents marquent le territoire :

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

- La Nizonne, appartient au bassin versant de la Dordogne



## 1.2 Géologie



Carte géologique

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

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

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

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

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

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

Ces terrains donnent des sols à dominante acide, peu fertiles, du type sols podzoliques ou sols bruns acides dont la vocation traditionnelle est la forêt acidophile ou la prairie<sup>1</sup>.

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

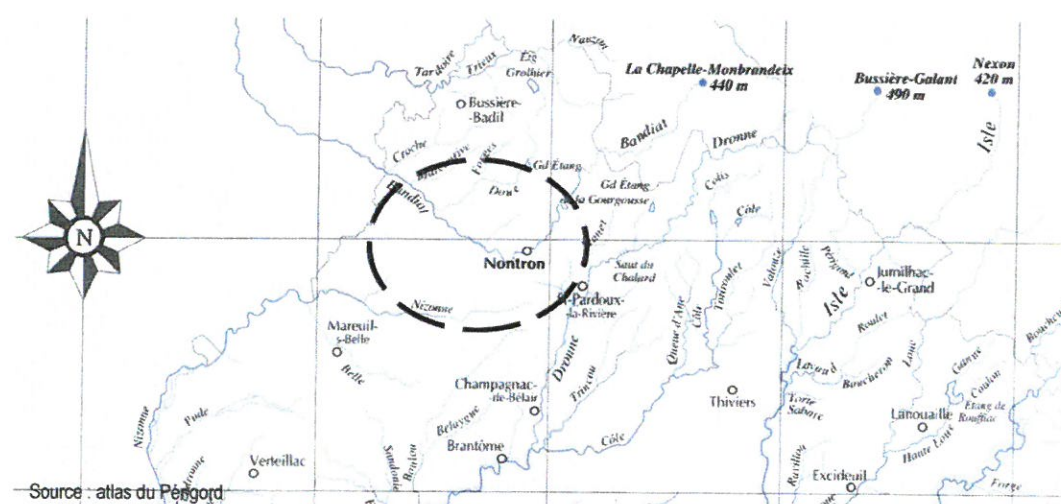
L'essentiel du relief est constitué par des coteaux calcaires, des fonds de vallées larges et des plateaux, de 95 à 230 m d'altitude, surbaissés par rapport au plateau cristallin.

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

<sup>1</sup> Source : Charte du PNR - PL



### 1.3 Hydrographie

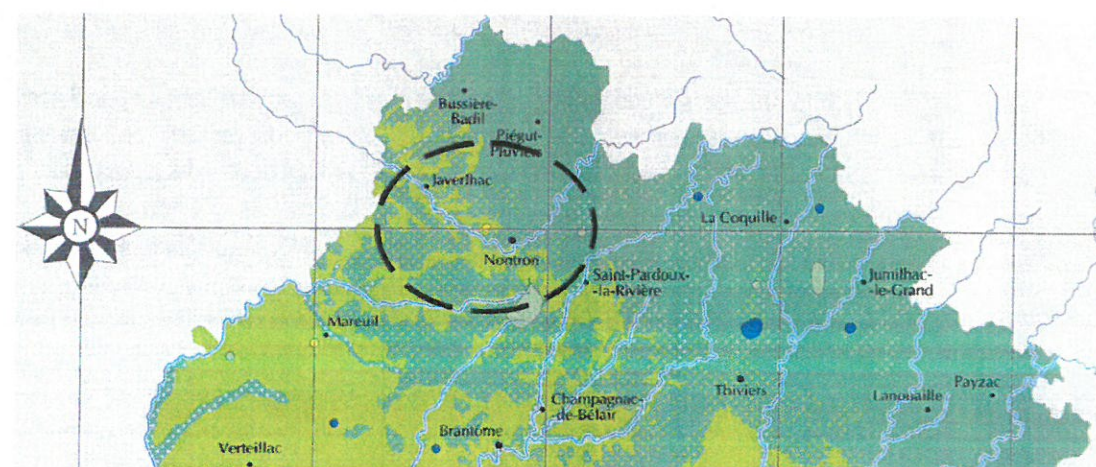


Le réseau hydrographique

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

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

### 1.4 Occupation du sol : entre milieu naturel et anthropisation



#### Séries végétales complètes

- Série prépondérante
- Série associée à une série prépondérante
- Chêne pubescent (étage subméditerranéen)
- Chêne pédonculé (étage atlantique)
- Aune (étage du bord des eaux)

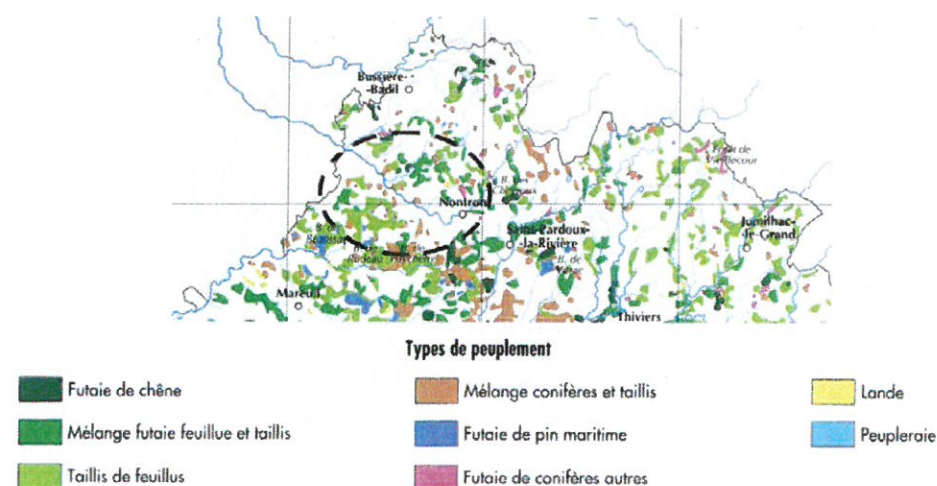
Source : CNRS, Ministère de l'Agriculture, Carte de la végétation de la France, 1964.

#### Essences secondaires

- Essence associée à une série prépondérante
- Station isolée
- Chêne vert (étage subméditerranéen)
- Chêne sessile (étage collinéen)
- Hêtre (étage submontagnard)

ATLAS DE LA DORDOGNE

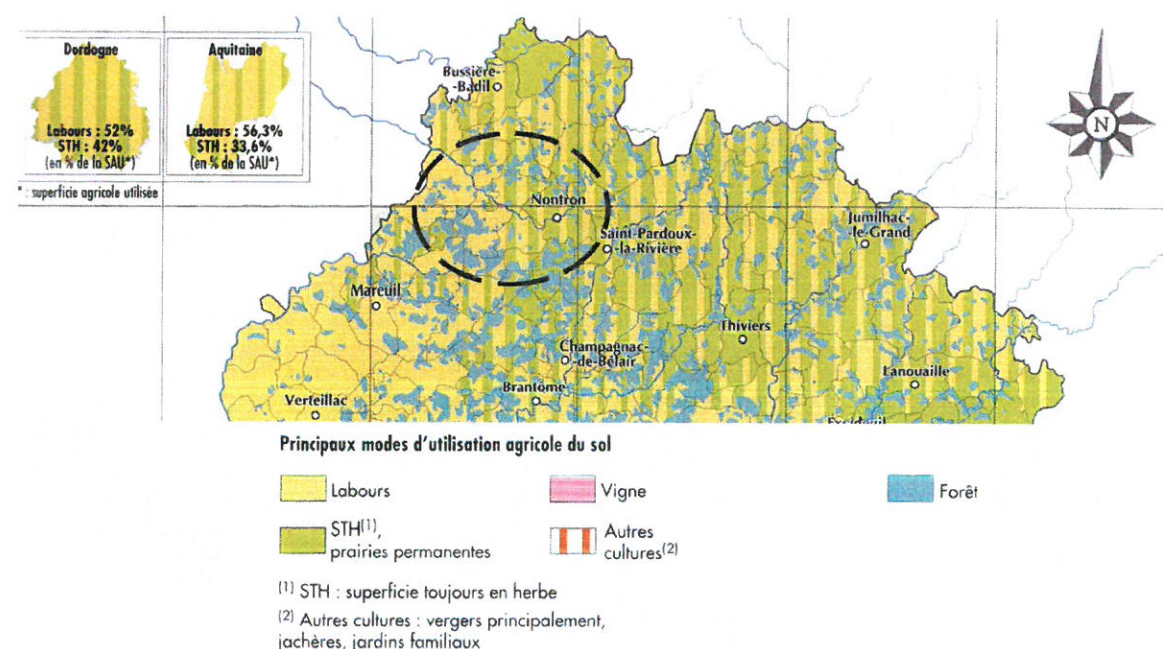
## Cartes de la végétation naturelle et des forêts



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

ATLAS DE LA DORDOGNE - CARTE N° 12

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



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

ATLAS DE LA DORDOGNE

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

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

### **1.5 Synthèse paysagère : un patrimoine naturel majeur**

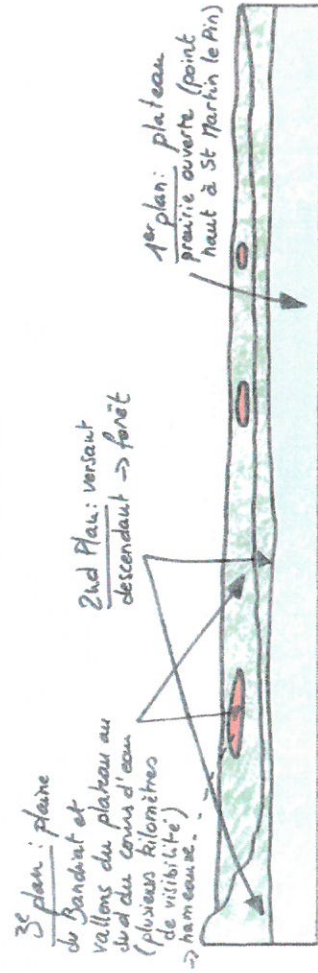
Les paysages et la topographie spécifiques de ces communes sont des composantes essentielles de l'identité du territoire.



POINTS DE VUE

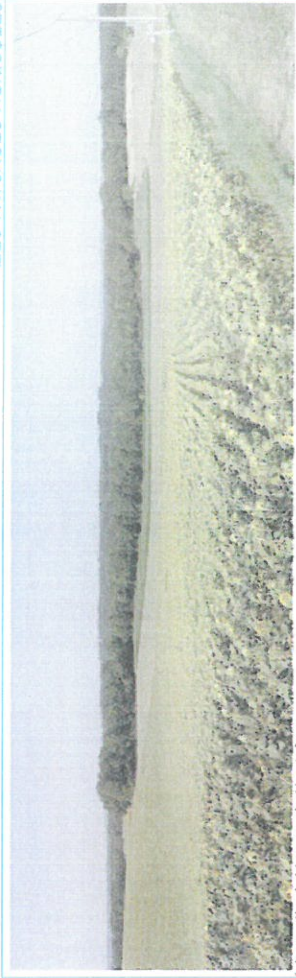


Vue depuis "Combécros" à Saint-Martin-le-Pin  
Points de vue et Plateaux



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

LES PAYSAGES AGRICOLES



A la sortie du bourg de Hauteclaye

Paysage de polyculture dans les plaines

3<sup>e</sup> plan : forêt de Chênes, châtaigniers essentiellement.

2<sup>nd</sup> plan : prairie, blé et bande de maïs

1<sup>er</sup> plan : culture du tournesol (route : sortie d'Hauteclaye)



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

UN PAYSAGE NATUREL VARIÉ

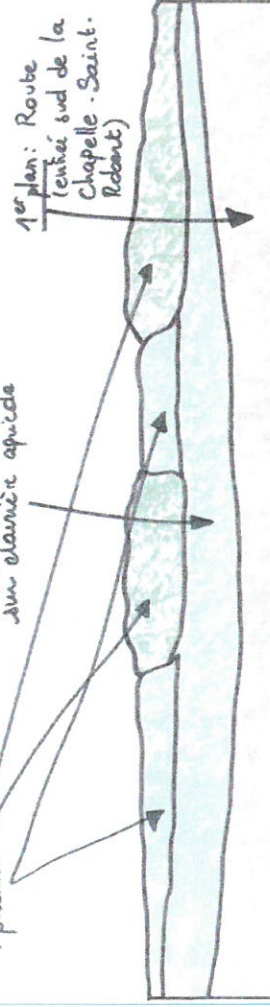


Paysage naturel varié

3<sup>e</sup> plan: Alternance

- Bois
- prairies

2<sup>nd</sup> Plan: paysage ouvert sur clairière agricole



Devant le cimetière de la Chapelle Saint-Robert

On visualise ici les alternances entre bois et espaces ouverts: dans le sens de la profondeur (1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> plan) et dans le sens de la longueur (avec au 3<sup>ème</sup> plan une alternance bois/prairie).

LES SÉQUENCES PAYSAGÈRES OBSERVÉES



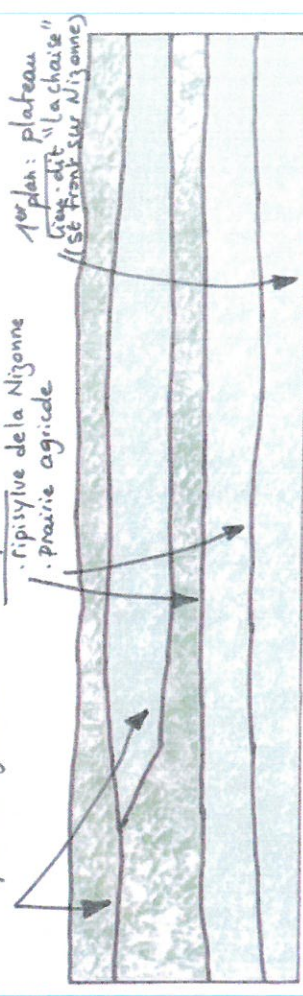
Séquences paysagères

3<sup>e</sup> plan: Coteau

- forêt (chênes, conifères)
- prairies agricoles

2<sup>nd</sup> plan: Vallée

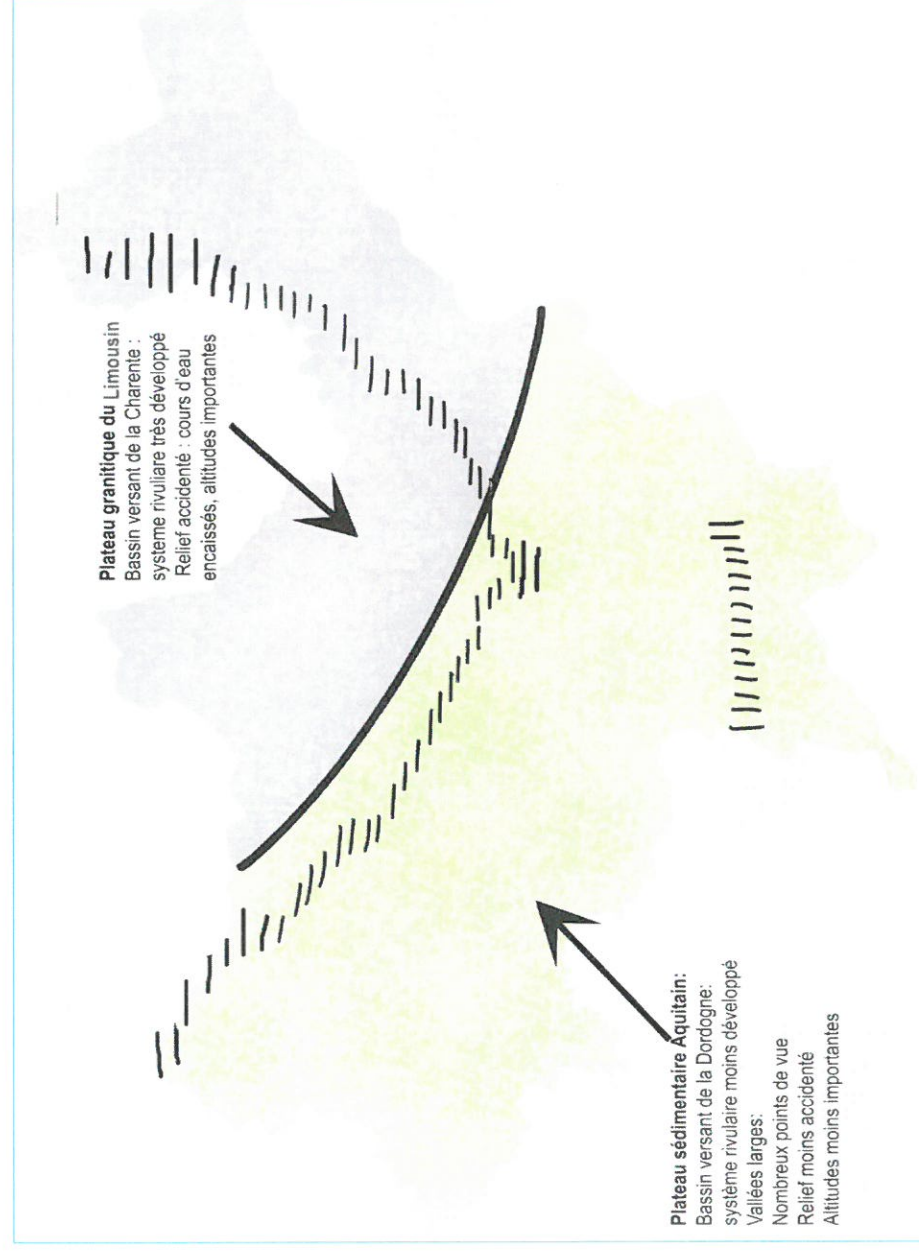
- ripisylve de la Nizonne
- prairie agricole



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

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





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

#### Au Nord/Nord-Est du Bandiat:

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

#### Au Sud/Sud-Est, vers la Nizonne:

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

## **2. ANALYSE SPATIALE : L'URBANISATION DES COMMUNES**

### **2.1 Le développement urbain d'une grande ruralité au périurbain**

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

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

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

### **2.2 Typologie du bâti**

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

#### **Les petits hameaux**

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

#### **Le bâti agricole ancien**

L'agriculture est une activité très importante sur notre secteur d'étude. Elle est fréquemment en contact direct avec l'urbanisation. De nombreuses fermes en activité sont situées en bordure des bourgs ou des hameaux et font donc partie de la structure de ces hameaux.

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

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

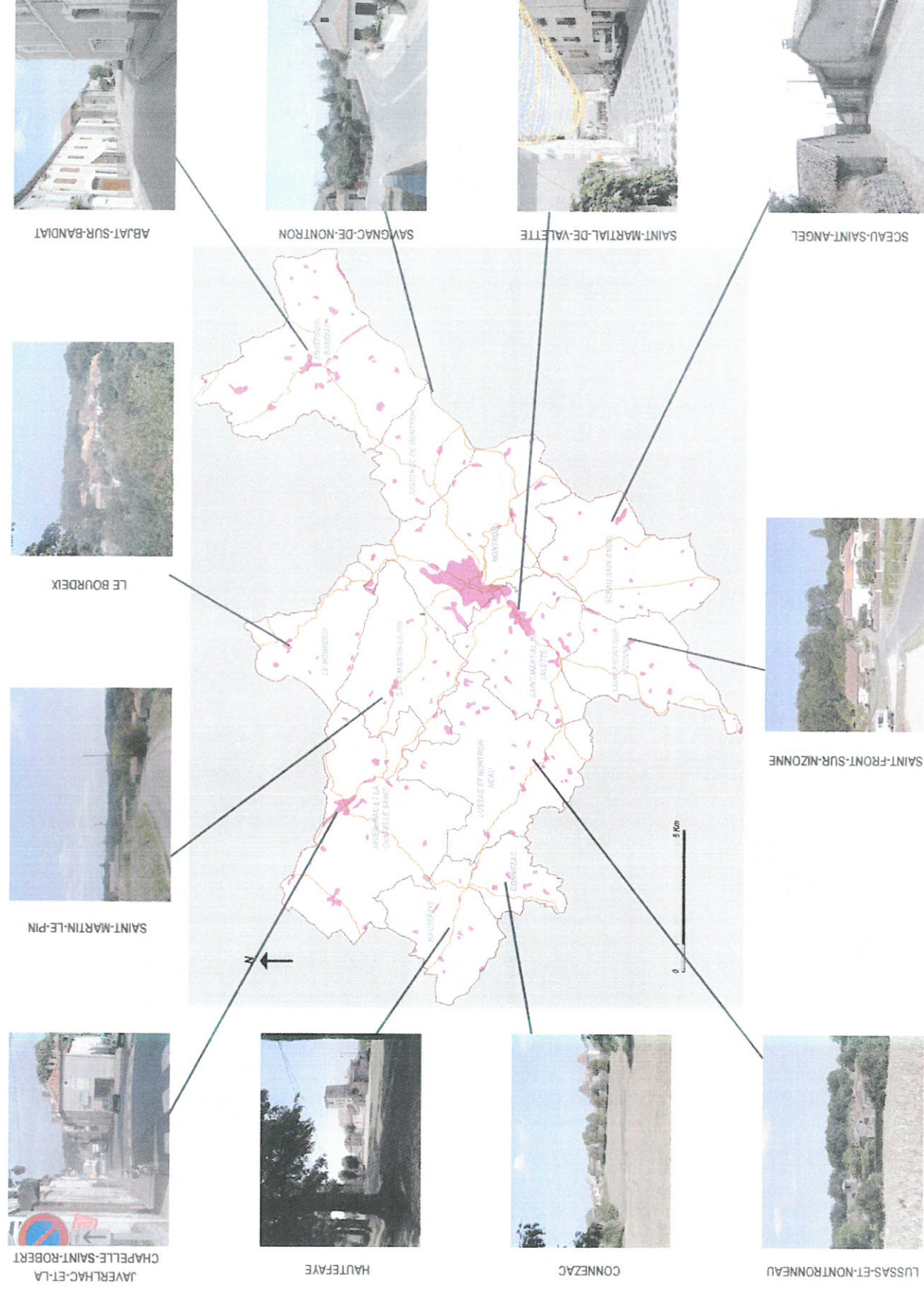
### ***Les extensions récentes du bâti***

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

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

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





### 3. PATRIMOINE

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

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

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

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

##### ■ La préhistoire

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

Ainsi, l'ensemble du territoire serait concerné par :

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

##### ■ Epoque antique

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

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

##### ■ Le Moyen-Age

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

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

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

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

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

#### ▪ Fin XVIII-XIX

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

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

### 3.2 Le patrimoine naturel

L'appartenance des communes au *Parc naturel Régional Périgord Limousin* évoque la qualité des paysages et des sites, que la charte et la notice<sup>1</sup> du Parc évoquent avec précision.

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

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

<sup>1</sup> Voir éléments de ces documents en annexe de la Carte Communale



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

3.3 Le patrimoine bâti

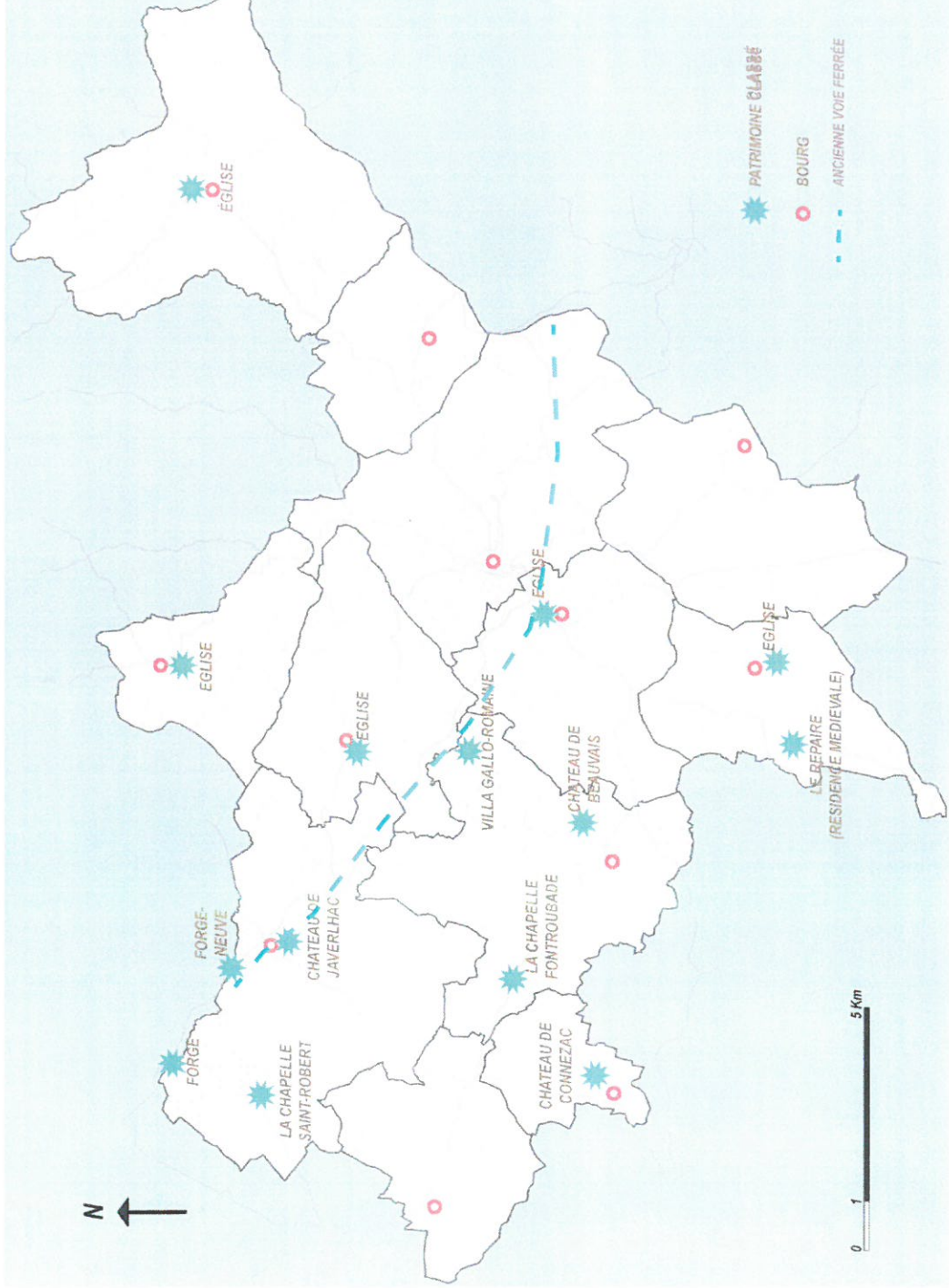
Le territoire du Périgord Nontronnais connaît donc une occupation humaine très ancienne. Lié aux différentes activités spécialisées qui se sont succédées dans le temps, le patrimoine bâti a gardé toutes ces spécificités.

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

- des sites gallo-romains ; voire plus anciens, préhistoriques ;
- des églises, chapelles ;
- tout un patrimoine industriel : lié à l'utilisation de l'eau comme énergie (sites de Forges, moulins, barrages) ou plus récemment lié à l'ancienne voie de chemin de fer (ponts « Effel », tunnels) ;
- un patrimoine lié aux grandes propriétés agricoles : châteaux, maisons bourgeoises, corps de bâti annexes, pigeonniers, fermes anciennes.
- Un patrimoine souterrain : grottes, trous, sources, gouffres, puits...

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

<sup>1</sup> Extraits des documents DIREN (voir Annexe)  
<sup>2</sup> 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.  
<sup>3</sup> cf. « Documents d'Objectifs, site Natura 2000 n°FR200663 – décembre 2004 » disponibles en mairie.



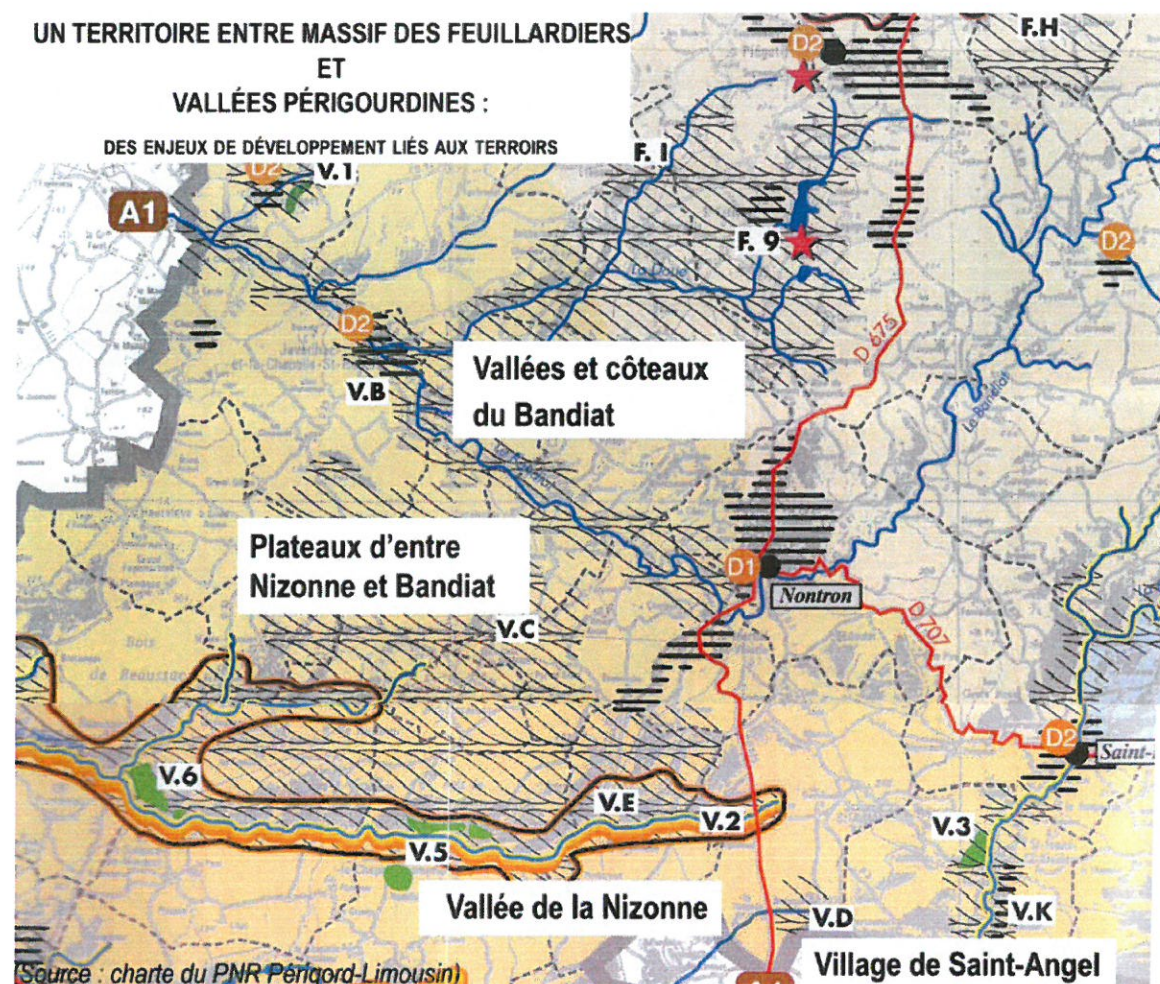
On y trouve à la fois des monuments classés et de nombreux éléments de "petit patrimoine" (moulins, pigeonniers, anciennes forges, fontaines).

Plusieurs axes sont dotés d'un potentiel intéressant et notamment :

- Le long du Bandiat, où se trouvent de nombreuses forges et anciens moulins;
- L'ancienne voie ferrée qui fait l'objet d'un projet touristique.



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



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

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

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

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



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

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





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

#### L'évolution récente : entre 1990 et 1999

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

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

#### Ce que montre le détail par commune :

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

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

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

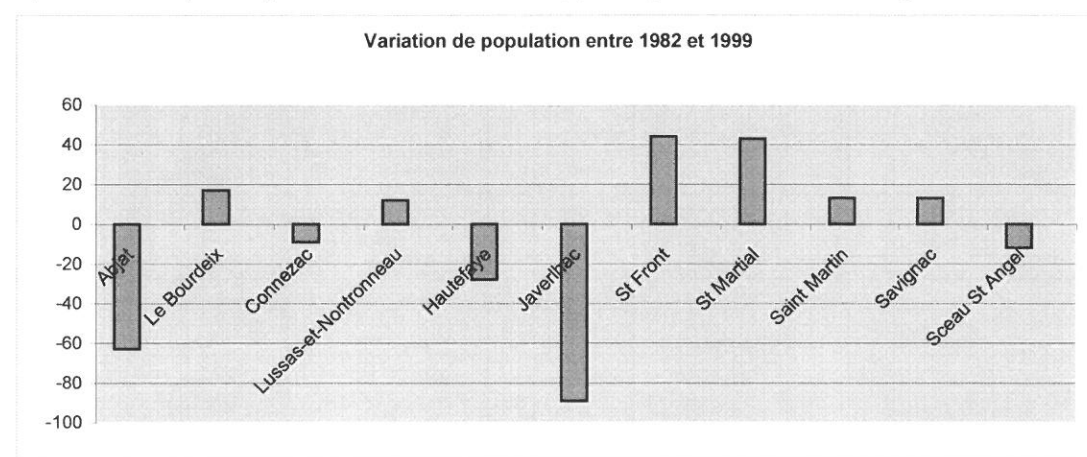
#### Evolution du solde migratoire entre 1990 et 1999

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

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

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

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





L'évolution du solde naturel entre 1990 et 1999

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

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

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

Structure par âge

Tendance générale

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

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

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

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

Ce que montre le détail par commune

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

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

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

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

## Pyramides des âges

La population du groupement a tendance à vieillir.

### Répartition selon l'âge :

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

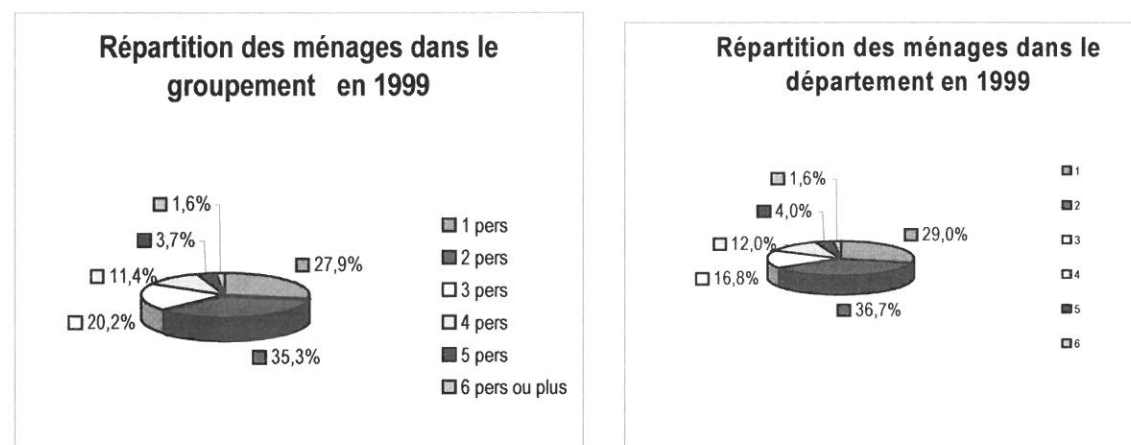
### Répartition selon le sexe :

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

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

## Les ménages

### Tendance générale



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

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

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

### Tendance par commune

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

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

Indice des ménages

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

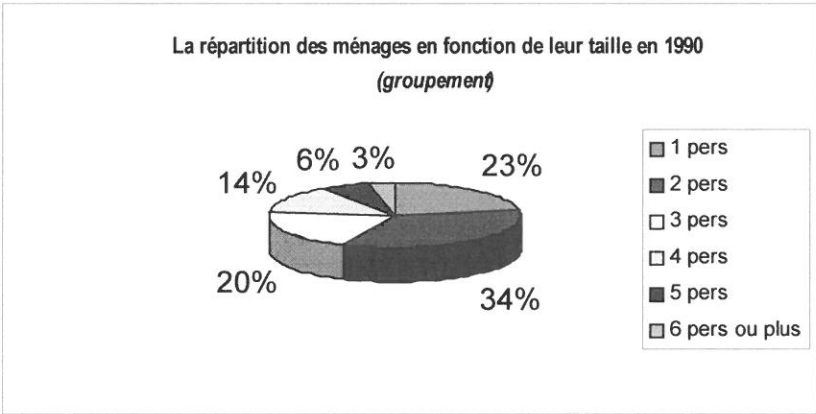
Indice des ménages en 1999	
Département	2,31
Canton	2,27
Groupeement	2,33

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

L'évolution des ménages entre 90 et 99

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

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





## 1.2 Population active

(Les données présentées sont celles des 11 communes agrégées)

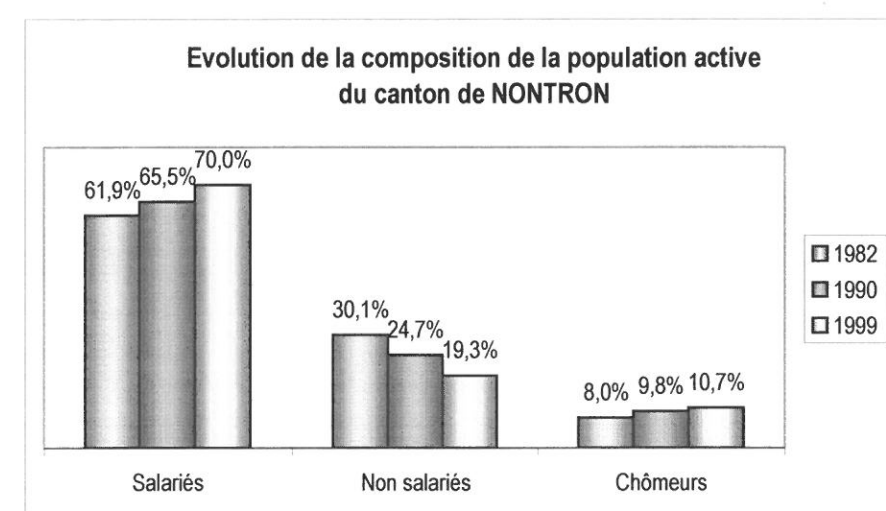
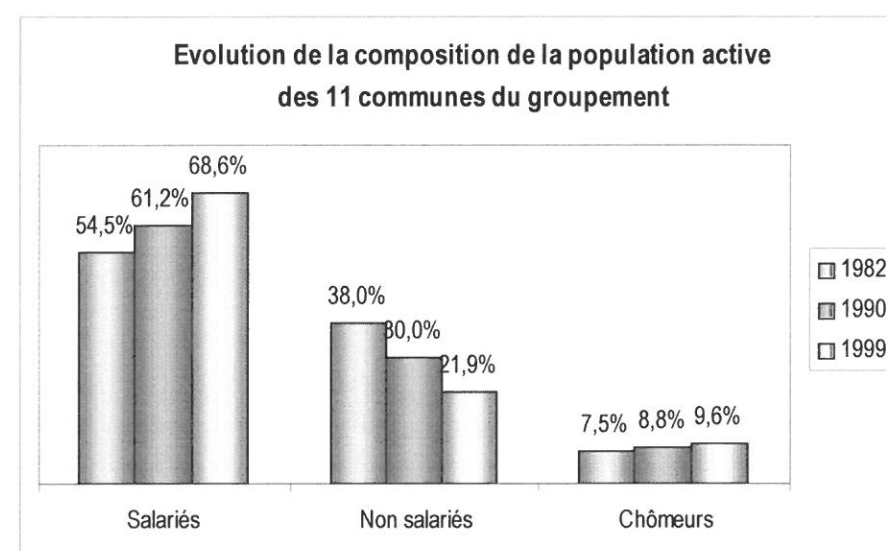
On peut distinguer trois communes plus importantes du reste du territoire : JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT, SAINT-MARTIAL-LA-PIN ET ABJAT-SUR-BANDIAT, qui, à elles seules, regroupent 969 des 1634 actifs du territoire.

### Evolution de la population active depuis 1982

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

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

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



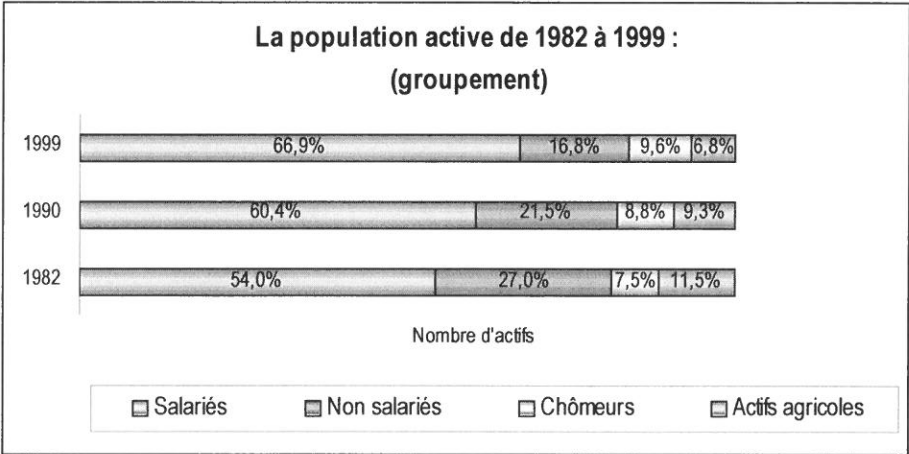
Ce que montre le détail par commune

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

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

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

Evolution de la composition de la population active



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

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

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

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

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

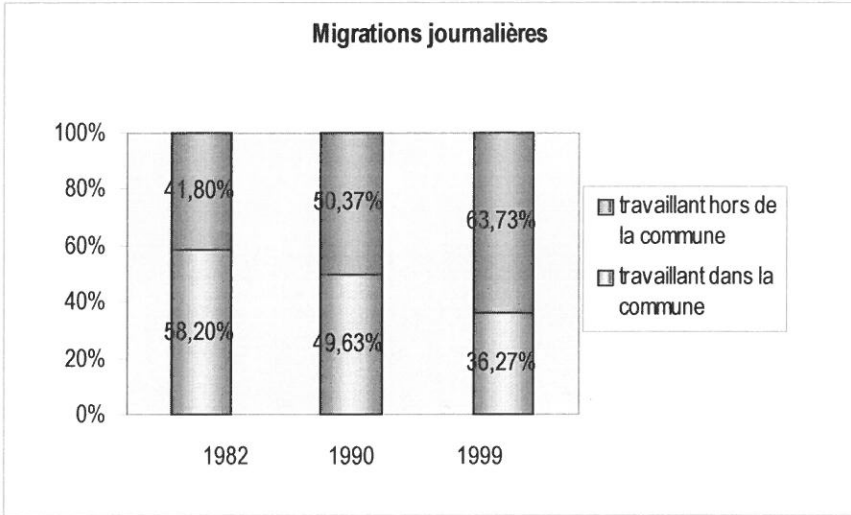
Migrations journalières domicile - travail

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

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

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

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



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

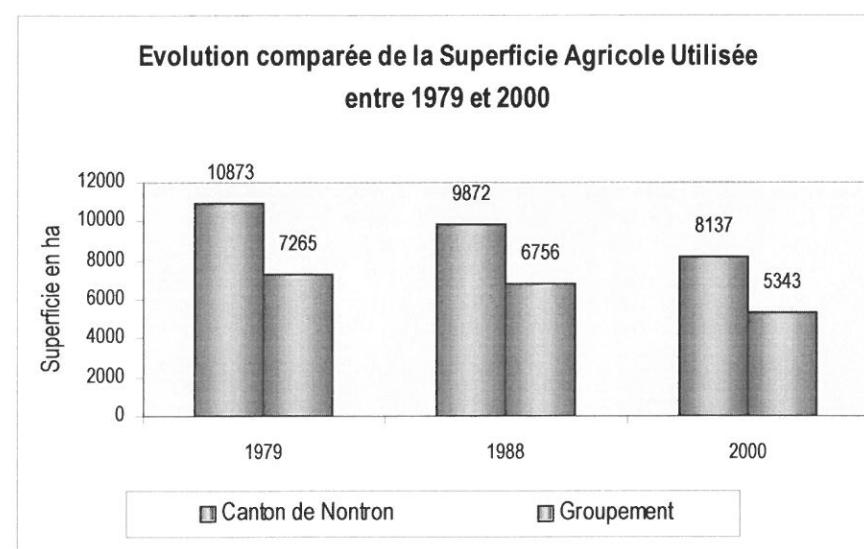


## 2. ACTIVITES ECONOMIQUES

### 2.1 Agriculture

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

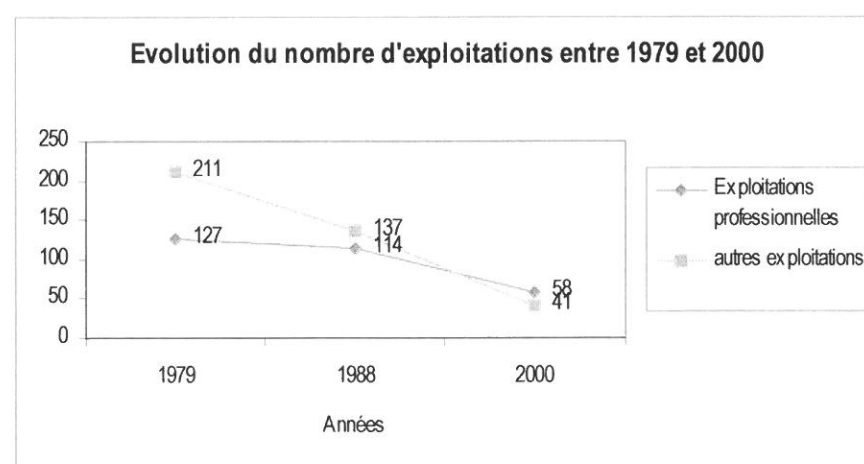
#### L'évolution du nombre d'exploitations et de l'occupation du sol

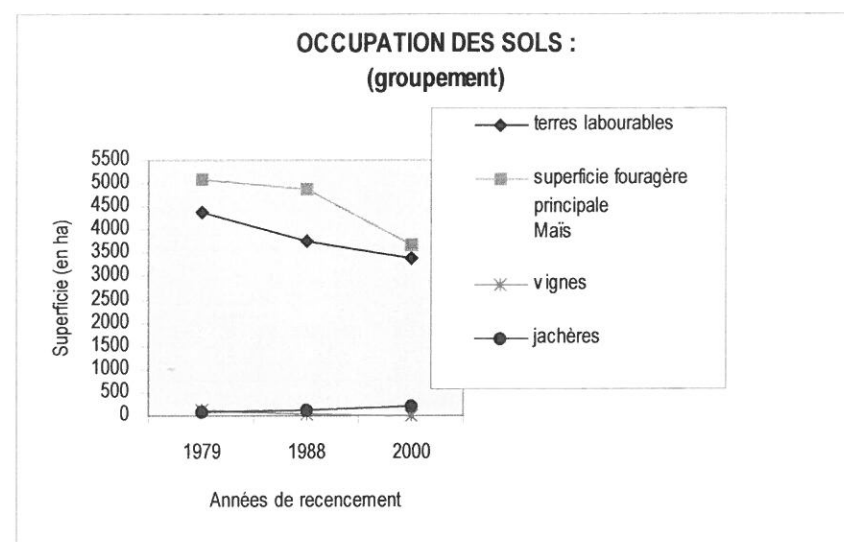


Le nombre total d'exploitations a fortement diminué durant les 20 dernières années au niveau du groupement. Il est passé de 338 à 99 exploitations, soit une diminution de plus des 2 tiers.

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

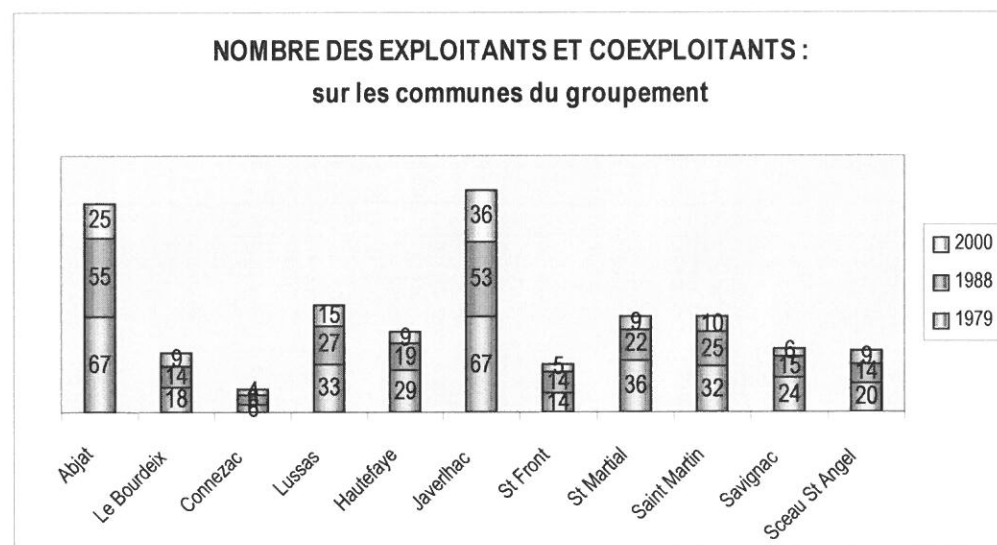
Aujourd'hui, le territoire ne connaît pas de spécialisation agricole : ce sont surtout l'élevage et la polyculture qui dominent.





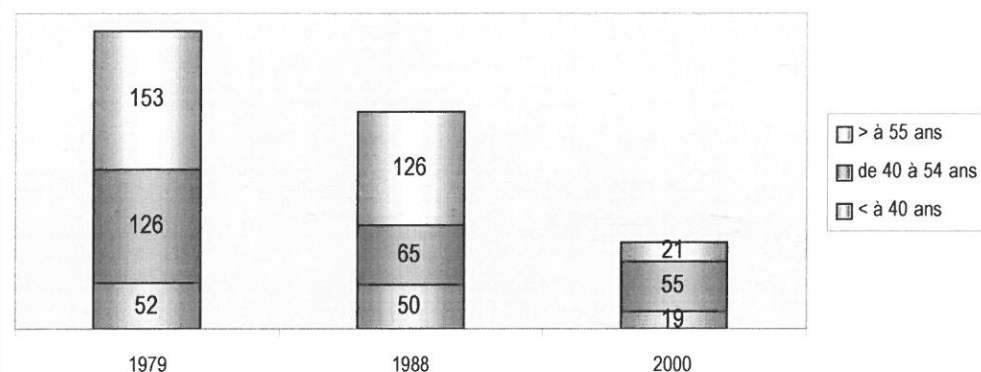
### Nombre et âge des exploitants

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

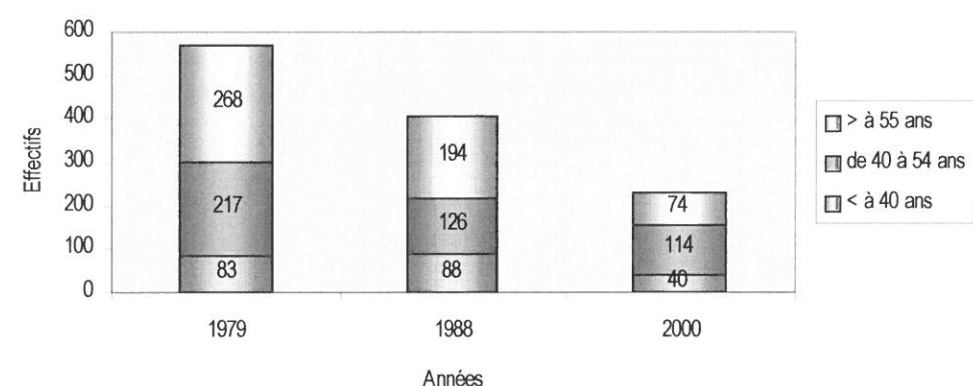


C'est la part des chefs d'exploitation âgés de plus de 55 ans qui diminue le plus sur le groupement entre 1979 et 2000, témoignant ainsi d'un certain rajeunissement des chefs d'exploitation.

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



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



## 2.2 Activités non agricoles

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

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

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

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



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

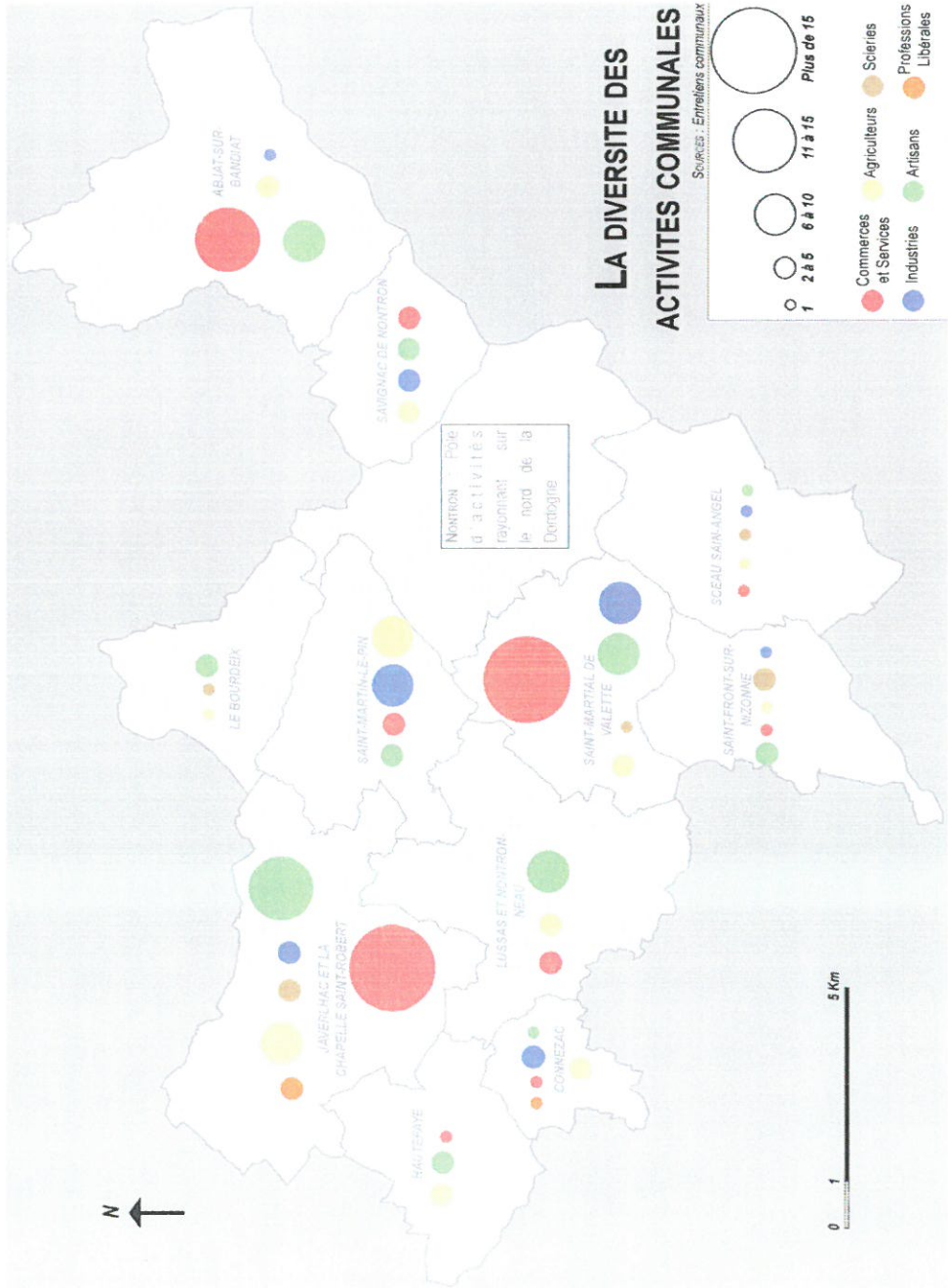
Globalement enfin, les communes disposent souvent d'équipements touristiques de type camping, gîtes ou chambres d'hôtes, en plus d'une mairie et d'une salle polyvalente, qui donnent de plus en plus à ce territoire une spécificité de « tourisme rural ».

→ Cf. illustration suivante

ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS  
CONCENTRÉS AU SEIN DES PÔLES

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

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

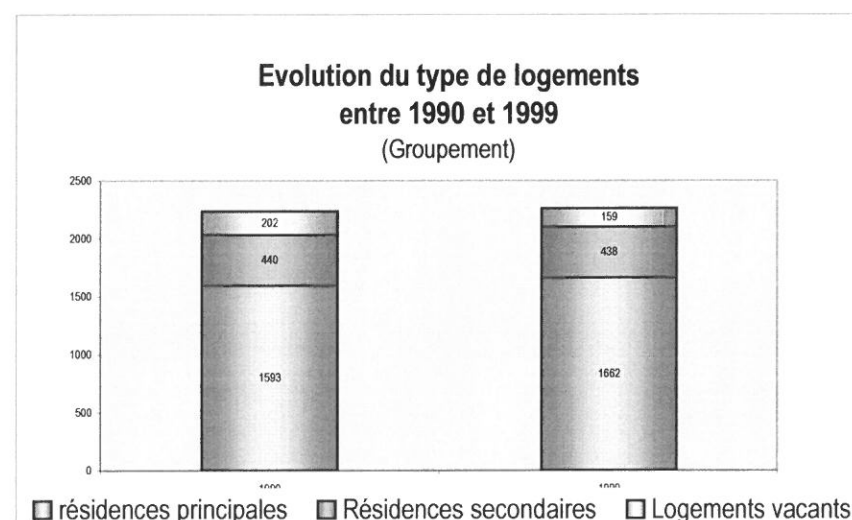


### 3. LES LOGEMENTS

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

##### Tendance générale

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



##### Ce que montre le détail par commune

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

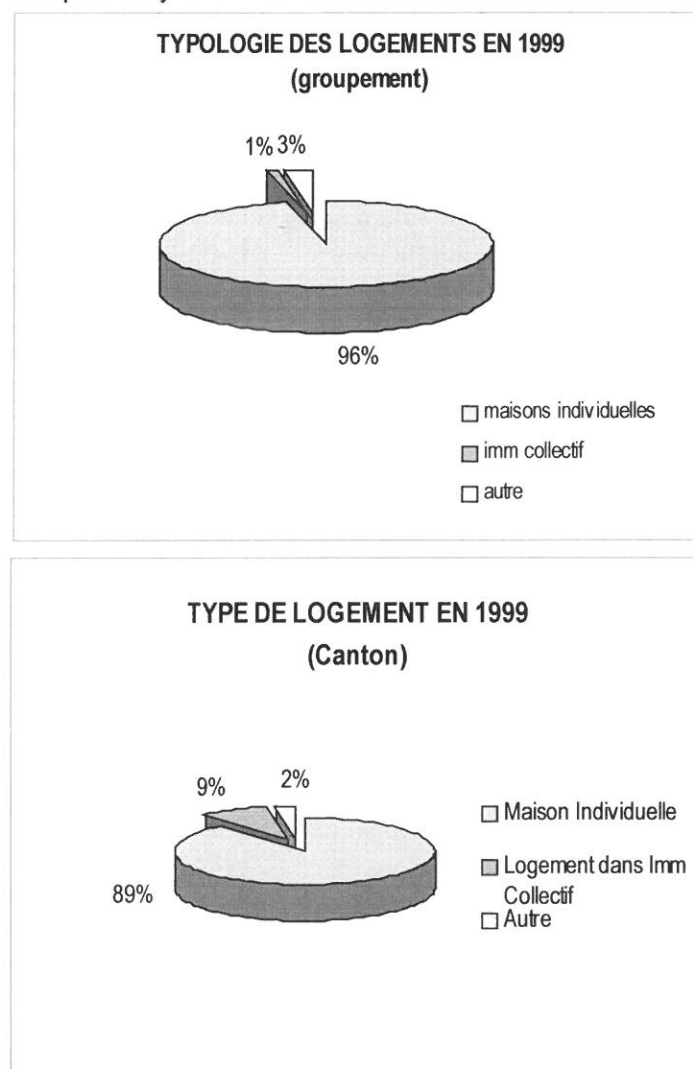
**Les résidences secondaires** - L'évolution de la proportion de résidences secondaires est contrastée. Elles prennent du poids dans certaines communes : ABJAT-SUR-BANDIAT, CONNEZAC, HAUTEFAYE, SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE, et sont en baisse partout ailleurs. A ABJAT-SUR-BANDIAT, CONNEZAC, et HAUTEFAYE, la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

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



### 3.2 Typologie des logements

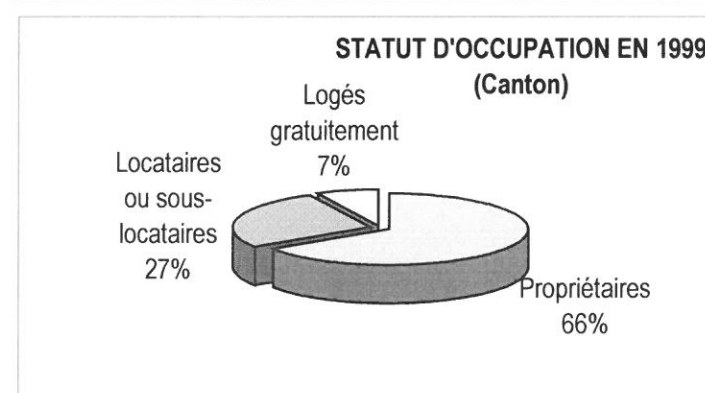
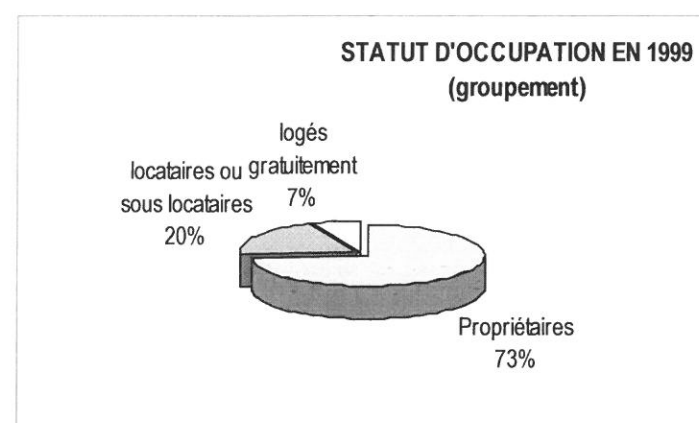
Trait caractéristique du monde rural, les maisons individuelles dominent à 96% le paysage. Cette proportion est plus forte qu'en moyenne dans le canton.



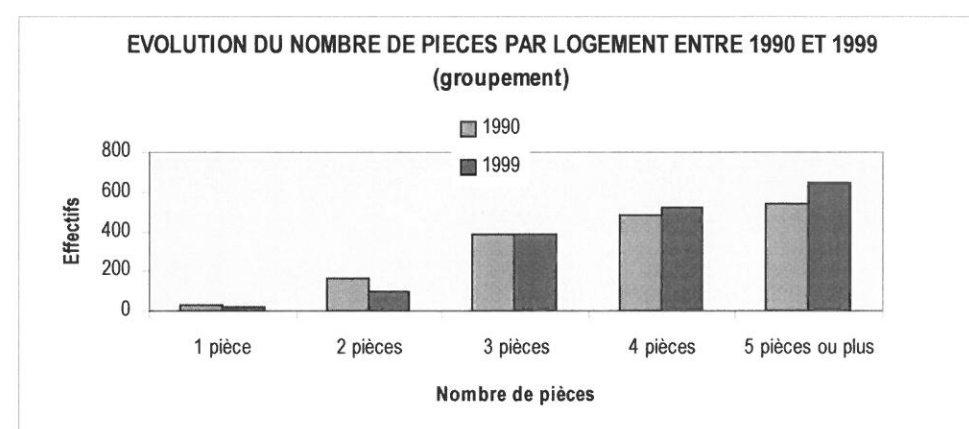
### 3.3 Statuts d'occupation des logements

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

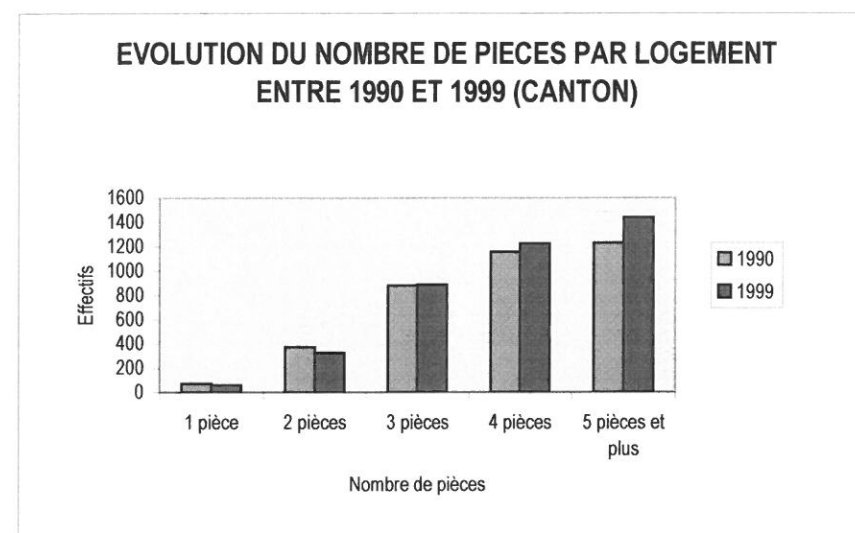
La proportion de locataires reste cependant inférieure à la moyenne cantonale (où le nombre de locataires a plus que doublé entre 1990 et 1999, en raison du poids de NONTRON), qui se rapproche de la moyenne départementale, légèrement plus élevée.



### 3.4 Nombre de pièces par logement

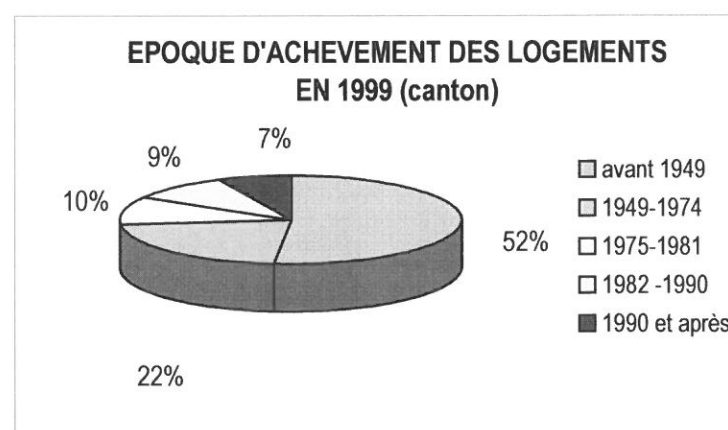
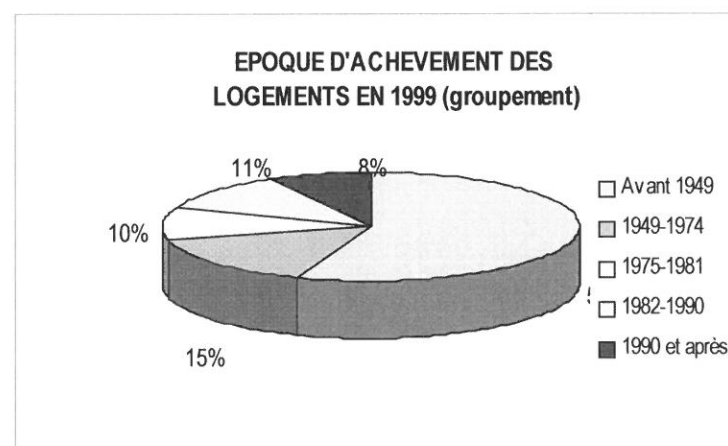


Les logements sont légèrement plus grands qu'en moyenne dans le canton et la consommation moyenne d'espace par habitant a tendance à augmenter (on constate en effet une diminution de la taille des ménages et dans le même temps une augmentation de la taille des logements).



### 3.5 Epoque d'achèvement des logements

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





### 3.6 Rythme de la construction

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

#### *Tendance générale*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. SERVICES ET EQUIPEMENTS

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

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

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

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

Saint-Martial, Javerlhac, et

Saint-Martial, Javerlhac, et

Abjat constituent les trois pôles

secondaires en terme d'équipements

et de services autour de Nontron,

notamment pour ce qui est des

## équipements scolaires et sportifs

ainsi que des petits commerces.

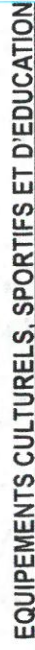
Les autres communes disposent

souvent d'équipements touristiques

de type campings, gîtes ou chambres

d'hôtes (en plus d'une mairie et d'une

salle polyvalente).





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

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

## **TROISIEME PARTIE : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL**

### **1. GRANDES TENDANCES ET ENJEUX GLOBAUX DU TERRITOIRE**

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

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

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

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

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

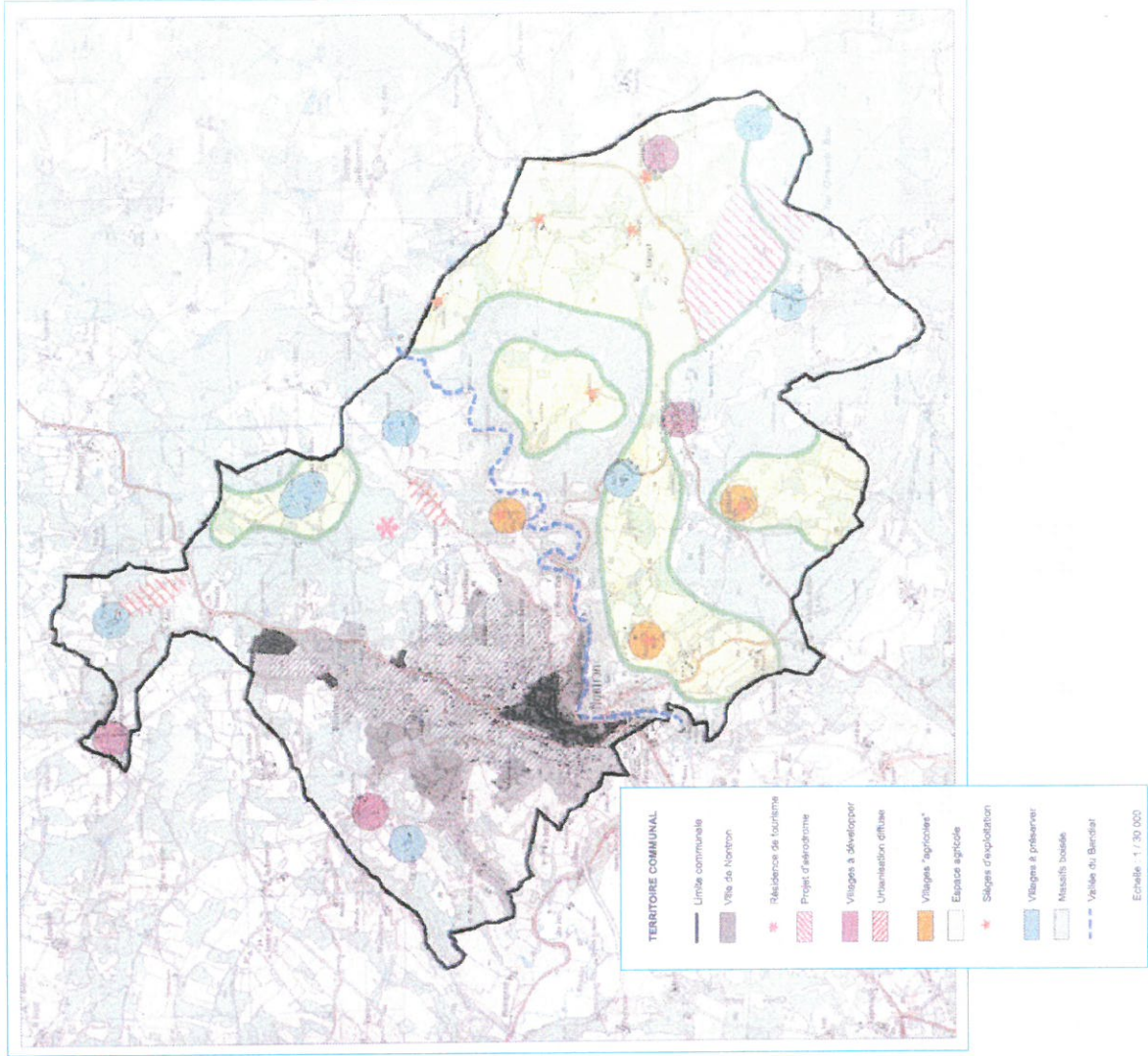
➔ **cf. illustration : synthèse du PADD de NONTRON**

ÉLÉMENTS DU PADD DE NONTRON

Objectifs poursuivis	Orientations du PADD	Moyens à mettre en oeuvre
STRUCTURER LA VILLE DE NONTRON		
Conforter prioritairement le développement de la ville en prenant en compte son passé urbain et ses évolutions futures	Valoriser le centre ancien (ZPPAUP)	Actions d'aménagement spécifiques
	Gérer le stationnement automobile	Emplacements réservés à prévoir
	Renforcer les zones périphériques	Extensions futures de l'urbanisation
	Améliorer la sécurité / RD 675	Carrefours giratoires à créer
FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE		
Garantir des possibilités d'expansion à la fois diversifiées et à plus ou moins long terme	Projet de lotissement	Réalisation prochaine
	Projet de zone d'activités	Voie structurante et réseaux
	Résidence de tourisme	Voir révision d'urgence
	Futur aéroport	Prevoir des réserves foncières
AUTRES DEVELOPPEMENTS ENVISAGES		
Permettre l'évolution de ces espaces en respectant leurs caractéristiques architecturales ou paysagères	Extension de certains villages	Secteurs réservés à l'habitat
	Ouverture de sites au public	Secteurs naturels spécifiques
PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE		
Permettre à l'activité agricole de se développer sans conflit avec les autres usages de l'espace	Espaces homogènes	Création de zones agricoles strictes
	Bâtiments d'exploitation	Prise en compte des sièges d'activité
PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT		
Protéger les grands espaces naturels de la commune qui contribuent à son attractivité	Vallée du Bandiat (ZNIEFF)	Création de zones naturelles susceptibles de garantir la pérennité des milieux et des paysages
	Principaux massifs boisés	
Mettre en valeur les ensembles architecturaux traditionnels et les paysages remarquables	Préservation du bâti ancien	Adaptation du zonage et du règlement relatifs au bâti ancien ainsi que mise en oeuvre d'outils spécifiques (EBC)
	Éléments paysagers ponctuels	

EXTRAIT DU PADD DE NONTRON

EXTRAIT DU PADD DE NONTRON





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

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

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

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

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

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

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

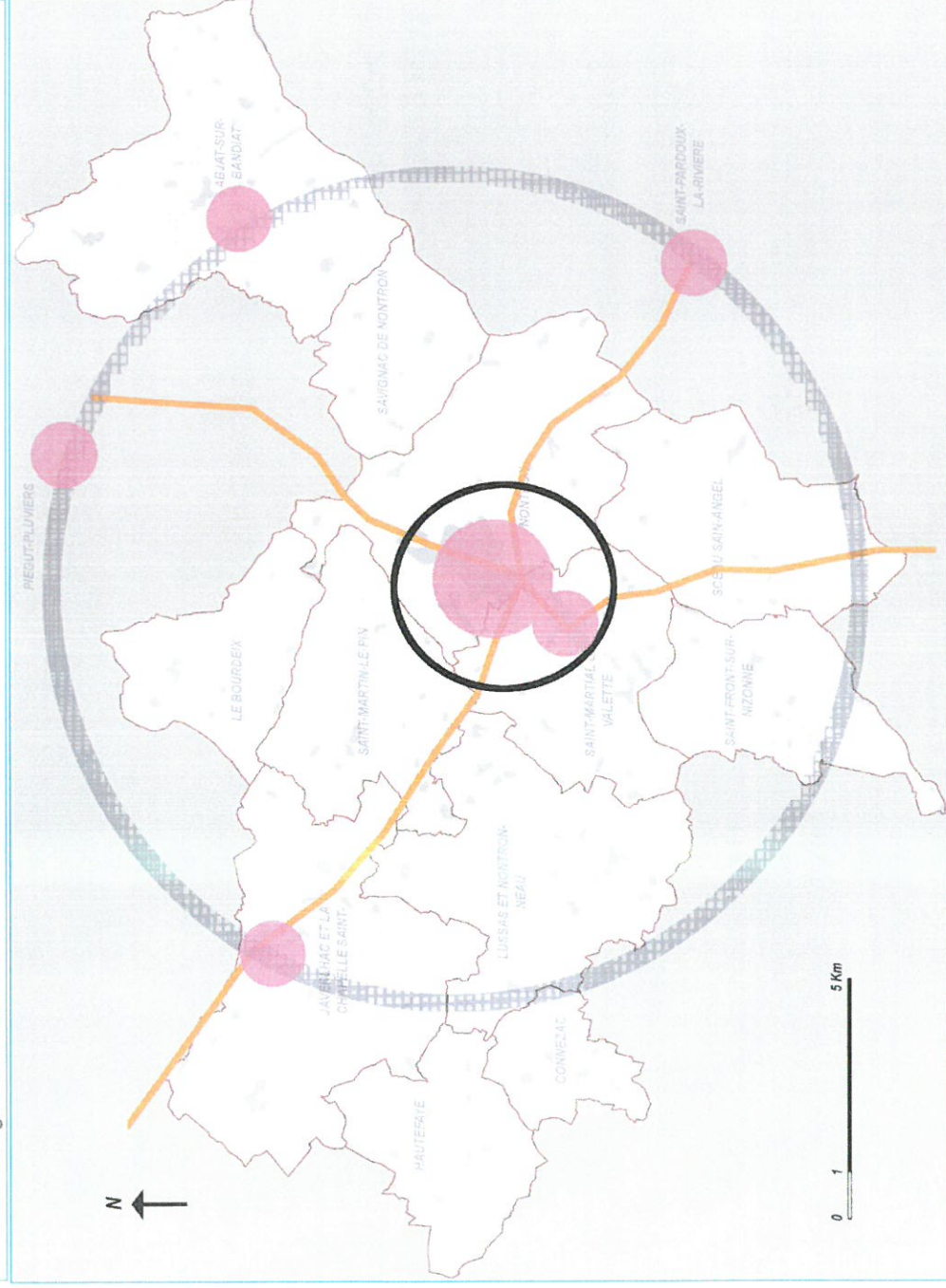
Autour de ce pôle, une organisation multipolaire concentrique s'est organisée, répartie sur ce vaste territoire : les pôles secondaires se situent dans un rayon de 5 à 10 km à partir du centre de NONTRON. Ce réseau de pôles secondaires peut être matérialisé par un cercle dont le centre serait NONTRON.

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

➔ cf. carte de synthèse du diagnostic

CENTRALITÉ ET PÔLES SECONDAIRES

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



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

De nombreux petits hameaux structurés



"Puzillou" à Abjat



"Les Bouchardières" au Bourdeix



"Puybaromeau" à St Front sur Nizonne

Le bâti agricole ancien : composante essentielle du paysage



"L'Assesse" à Savignac de Nontron



"Roncevaux" à Conzezac

Extensions récentes : souvent linéaire et mitage...



"Tourbanier" à Sceaux St Angel



"Merignac" à St Martial le Pin



"Balleire" à Sceaux St Angel

Sortie ouest du bourg de Javelhac linéaire

2. ENJEUX A L'ECHELLE DES COMMUNES

Chapitre 1 : diagnostic intercommunal

SYNTHÈSE PAR COMMUNE

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

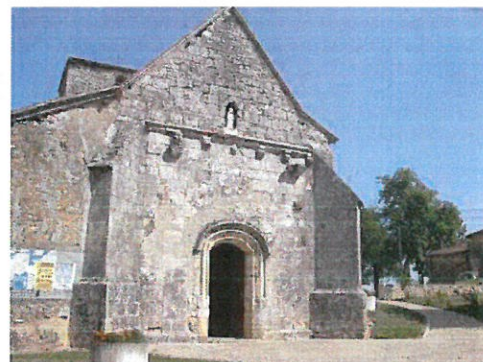
	CONSTAT	OBJECTIFS DE DEVELOPEMENT
SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE	<ul style="list-style-type: none"><li>Bourg peu dense</li><li>Contrainte du relief et de la vallée inondable</li><li>Activités relativement nombreuses</li><li>Rythme de la construction : 0,8 PC construction neuve entre 99 et 2003</li></ul>	<ul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





## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES ET ENJEUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNE DE HAUTEFAYE

## Vues de HAUTEFAYE



## **PREMIERE PARTIE : LE TERRITOIRE COMMUNAL**

### **1. PRESENTATION GENERALE**

La commune de HAUTEFAYE compte une population de 118 habitants au recensement de 1999. Le territoire communal s'étend sur 1247 hectares.

#### ***Situation***

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

Les communes limitrophes de HAUTEFAYE sont :

- au Nord Ouest, MAINZAC (Charente)
- au Nord Est, JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT
- à l'Est, LUSSAS-ET-NONTRONNEAU
- au Sud-EST, CONNEZAC
- au Sud-Ouest, BEAUSSAC.

La commune de HAUTEFAYE est desservie par la route départementale n° 95 (de Nontron à Charras) qui la traverse d'Est en Ouest en passant par le Bourg et par la route départementale n°93. Le reste des voies est constitué par des voies communales qui desservent les hameaux principaux et chemins ruraux.

#### ***Milieu naturel***

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

#### ***Implantation du bâti***

Le **bourg**, est assez dense, implanté autour de l'église insérée au milieu des maisons de bourg. c'est un espace de transition avec la Charente, au nord, dont se dégagent de vastes champs à la sortie du bourg. Un bâti agricole existe encore au sud du bourg.

Le bâti s'est globalement peu développé dans les hameaux de *Petit* et *Grand-Fayemarteau*. Les *Farges*, le *Maine Aujaud*, *Plambeau* restent eux-aussi très peu denses, d'origine agricole et connaissant pour peu d'entre-eux un développement plus récent.



## 2. PROTECTIONS ET SERVITUDES

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

DONNEES ENVIRONNEMENTALES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ZNIEFF de type 1 n° 26900000 « Bois de Beaussac ».</li> <li>• La commune adhère au PARC NATUREL REGIONAL PERIGORD LIMOUSIN (décret du 9 mars 1998)</li> </ul>
PATRIMOINE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (DRAC) article L522.5 du code du patrimoine : 2 sites concernés par des prescriptions archéologiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eglise de Notre Dame de l'Assomption : vestiges médiévaux.</li> </ul> </li> </ul>
DIVERS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servitude I4 relative aux ouvrages électriques (Réseau de Transport d'Electricité – EDF Périgueux)</li> <li>• La commune a fait partie de l'OPAH « Pays du Nontronnais »</li> </ul>

→ cf. *Porter à Connaissance*.

### 3. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

#### Population

La population communale était de 118 habitants 1999. Depuis 1982, elle a cependant connu une diminution de - 24,1%. C'est une population plutôt vieillissante par rapport à 1990, et surtout par rapport à 1982, avec près de 42% de plus de 60 ans. Cependant le faible nombre d'habitants doit faire relativiser l'interprétation de ces données.

Indice de jeunesse	1982	1990	1999
En Dordogne: 0,7	0,6	0,5	0,4
En France : 1,8			

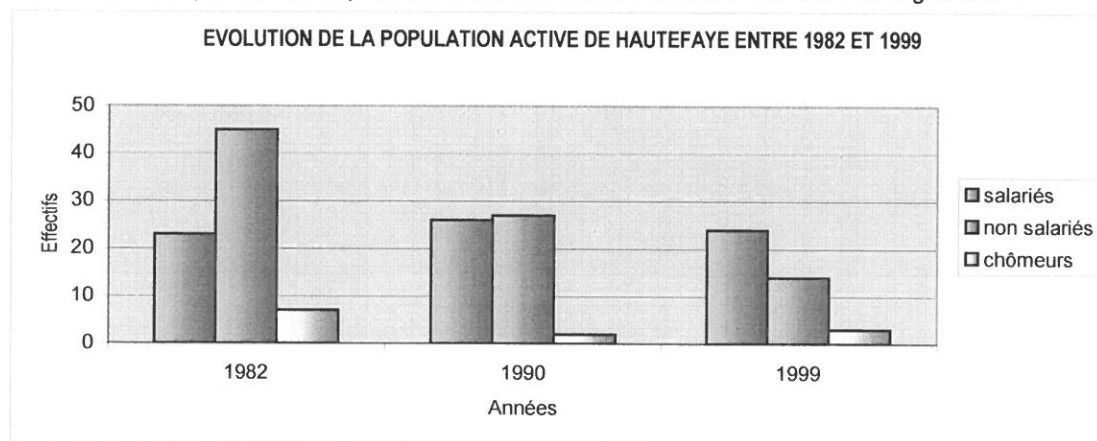
Un indice de jeunesse en nette diminution, et en dessous de la moyenne départementale de 1999.

#### Activités

La population comptait 41 actifs en 1999, dont 58,5% de salariés et autour de 7 % de chômeurs. Les actifs agricoles sont, consécutivement à la diminution de la population totale et active, très peu représentés en 2000 (3). La commune est une commune agricole et forestière, et comptait, au recensement agricole de 2000, 9 exploitations agricoles dont 4 professionnelles. La polyculture - élevage, comme dans le reste du Périgord vert domine, même si le déclin de l'agriculture touche les petites communes comme HAUTEFAYE.

Peu d'activités, de commerce et d'artisanat, sont présentes sur la commune : 1 ferme-auberge (aux Jaubertins), 2 artisans en bâtiment (1 maçon et 1 charpentier).

L'accueil touristique sur la commune s'est développé autour de la création de 5 gîtes, dont 2 avec piscine (capacité d'accueil de 20 personnes) et d'un camping privé qui propose 6 emplacements. Les pôles d'emploi les plus attractifs pour les actifs de HAUTEFAYE sont Nontron et Angoulême.



#### Logements

La commune comptait en 1999, 90 logements, dont 52 résidences principales et 27 résidences secondaires (en nette augmentation par rapport à 1990). Il reste encore de nombreux logements vacants sur la commune en 1999, même si leur nombre a diminué de plus de la moitié par rapport à 1990. 30 logements sont réputés insalubres. Il y a eu peu de permis de construire ces cinq dernières années pour de la construction neuve : deux en 2003.

**Equipements communaux :** Mairie, 1 dépôt alimentaire, 1 service de transport scolaire est organisé pour les élèves de la commune pour l'école de Beaussac.

**Associations communales :** association Communale de Chasse.

#### **4. LES RESEAUX**

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

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

**Défense Incendie :**

*Réglementation applicable :*

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

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

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

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

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

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

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

*Hydrants :*

Il existe sur le territoire de HAUTEFAYE 1 point d'eau recensé ENTRE Lage d'Ambelle et Le Bourg dont les caractéristiques semblent insuffisantes. La commune dans son ensemble est mal protégée.

*Secteur présentant une défense incendie insuffisante (ou inexistante)*

L'hydrographie de la commune n'apporte pas de solution au problème.

**Réseau électrique :**

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

**Réseau viaire :**

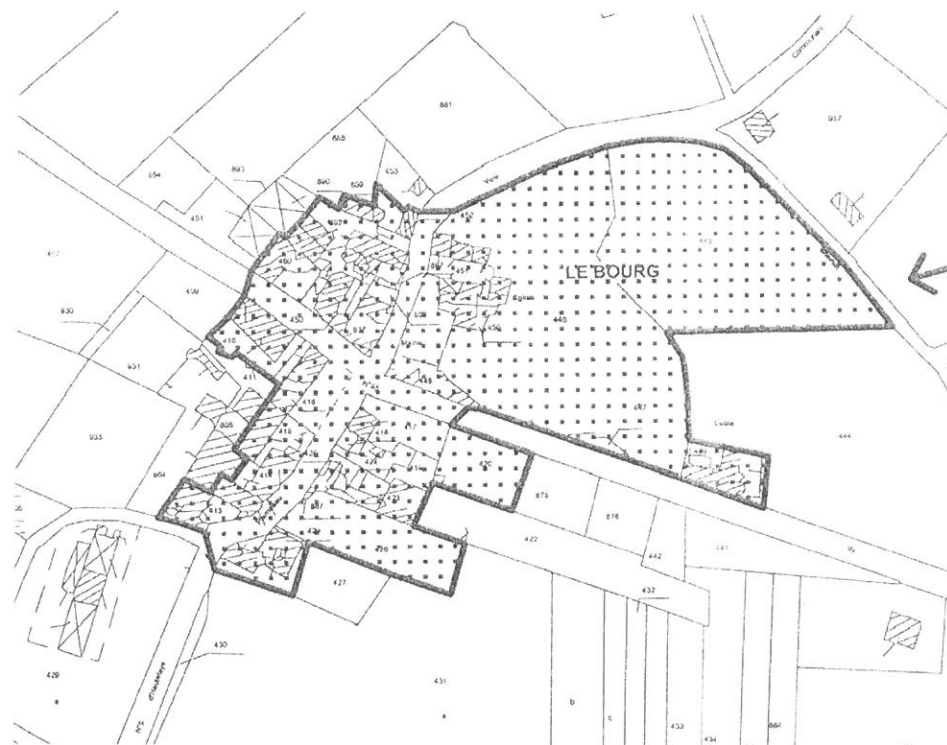
Les principaux axes de communications qui desservent le territoire communal sont :

- La RD 93, de Mareuil à Javerlhac, axe Sud-Nord qui passe à l'Est de la commune
- La RD 95, de Nontron à Charras, axe Est-Ouest qui traverse la commune en passant par le Bourg.
- Un réseau de voies communales relie le Bourg et les hameaux. Certains chemins ruraux goudronnés, qui complètent cette desserte, pourraient être incorporés dans la voirie communale.
- Un réseau de chemins ruraux complète la desserte des terres et bois.

### Assainissement :

Un réseau d'assainissement collectif existe déjà dans le bourg. Le schéma d'assainissement de la commune a été approuvé. Il prévoit une zone d'assainissement collectif dans le bourg et de l'assainissement non collectif sur le restant du territoire de la commune.

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



### Déchets et ordures ménagères :

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

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





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

### **1. OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE**

#### **1. Contexte d'élaboration du projet**

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

- Un milieu naturel prédominant : relief peu marqué, avec une couverture forestière importante laissant des trouées cultivées importantes autour du bourg et des hameaux;
- Des secteurs d'habitat les plus développés au Bourg et dans le hameau du Petit Fayemarteau
- Une qualité paysagère intéressante: hameaux insérés dans un paysage où la forêt est très présentes, plus ouverts avec de beaux points de vue pour le Bourg, et Lage d'Ambelle;
- Des contraintes ponctuelles liées à l'assainissement,

#### **1.2 Orientations de la carte communale**

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

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

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

#### **1.3 Mise en œuvre de ces orientations**

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

- La densification et la structuration du Bourg et des deux hameaux principaux : Petit-Fayemarteau et Grand-faymarteau, et la densification mesurée du Maine Aujaud et du secteur des Farges.
- La préservation du caractère agricole et forestier de la commune.
- La prise en compte du paysage et des points de vue remarquables identifiés.

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

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

#### 1.4 Calcul des besoins en fonction des objectifs

HAUTEFAYE	
-	Population 1999 : 118 habitants
-	Population en 2015 selon l'objectif fixé : environ 158 habitants
Nombre moyen de personnes par ménage (RP99)	2,2
Population nouvelle à accueillir	40
Logements nouveaux nécessaires	18
Réhabilitations estimées sur la période 2005-2015	7
Logements nouveaux à construire	11
Nombre de constructions nouvelles par an	1,1
Surface moyenne des terrains à bâtir, en fonction de l'étude du parcellaire	2500 m <sup>2</sup>
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 m <sup>2</sup> )	68750m <sup>2</sup>
Superficie à dégager pour la construction neuve pour atteindre les objectifs fixés (en ha)	6,9 ha
% du territoire communal	0,55 %

Avec une moyenne de **2500 m<sup>2</sup>** par terrain constructible, ce sont donc **27500 m<sup>2</sup>** 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 HAUTEFAYE doit donc dégager **environ 6,9 hectares** de zones constructibles potentielles, soit pour un territoire de 1247 hectares, **0,55 % de son territoire**.

## **2. INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**

### **1.1 Environnement urbain**

Compte tenu des orientations fixées par la municipalité, les zones Urbaines sont limitées aux secteurs déjà urbanisés, le renforcement urbain du *Bourg* et du hameaux de *Petit-Fayemarteau* et *Grand-Fayemarteau* proches du bourg apparaissant comme prioritaire. L'objectif est d'attirer une population nouvelle, vers la construction neuve ou la réhabilitation, dans ces secteurs, afin de les structurer et de les densifier.

Les zone U concernent les secteurs suivants :

- **Le Bourg** représente près de 38 % des zones U.
- **Petit-Fayemarteau** représente près de 29 % des zones U.
- **Grand-Fayemarteau** représente près de 14 % des zones U.
- **Le Maine Aujaud** représente près de 10 % des zones U.
- Enfin, **Ferdinas**, en limite de commune et d'un hameau représente près de 2 % des zones U.

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

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

### **1.2 Environnement naturel**

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

Ainsi, hormis les zones constructibles U assurant des possibilités d'extensions par densification 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.

Par conséquent, l'environnement naturel ne subit d'altération qu'aux abords du bourg par consommation de terrains autrefois inconstructibles, et aux abords de certains hameaux.

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



## TROISIEME PARTIE : CARACTERISTIQUES DU ZONAGE

### 1. DESCRIPTION DU ZONAGE

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

Ainsi, le zonage est divisé en **deux parties** :

<b>ZONE U<sup>1</sup></b>	« Secteur où les constructions sont <b>autorisées</b> ». Il délimite les quartiers et hameaux urbanisés existants, et les secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux bâtiments à usage d'habitation.
<b>ZONE N</b>	« Secteur où les constructions <b>ne sont pas admises</b> , à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ».

#### La zone U

La zone constructible U s'étend sur une superficie de 16,5 ha, soit 1,35 % du territoire communal. L'ensemble des zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette Carte Communale représente 6,6 ha, soit 0,5 % du territoire communal.

#### La zone N

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

Elle correspond également aux zones dans lesquelles la construction neuve est interdite. Seule la réhabilitation de bâtiments existants est autorisée. Cette mesure permet d'assurer la préservation des paysages ruraux caractérisés par un bâti ancien relativement typique.

Cette zone s'étend sur 1229 ha environ qui représentent 98,65 % du territoire communal.

<sup>1</sup> Art. R124-3 du Code de l'Urbanisme.



## 2. JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

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

### 2.1 Surfaces libérées à la construction

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

Lieudit	Surface Ilot (m²)	Surface Résiduelle (m²)	Zone
FERDINAS	0,4	0,4	U
GRAND-FAYEMARTEAU	2,5	0,4	U
LE BOURG	5,5	2,1	U
LE MAINE AUJAUD	1,8	1,2	U
LES FARGES	1,2	0,4	U
PETIT-FAYEMARTEAU	5,1	1,9	U
<b>Total des zones U</b>	<b>16,5</b>	<b>6,6</b>	

### 2.2 Justification des choix faits

L'élaboration et la mise en forme du zonage de la présente Carte Communale sont basées sur :

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

#### Contexte Réglementaire

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

- Loi sur l'eau,
- Loi Paysage<sup>⊗</sup>,
- Loi Solidarité et Renouvellement Urbains,
- Loi Urbanisme et Habitat,
- Servitudes d'Utilité Publique.

<sup>⊗</sup> Loi n° 9324 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysages"

La loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages comporte un article 4.1 qui complète l'article L 421-2 relatif à la demande de permis de construire par un quatrième alinéa nouveau ainsi rédigé :  
"le projet architectural précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords".

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.

## Contexte Local

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

ZONES	CARACTERISTIQUES	CLASSEMENT DANS LA CARTE COMMUNALE
<b>Le Bourg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Le maintien du poids du bourg constitue l'enjeu prioritaire du développement communal. Ainsi, le bourg représente près de 33,5% du total du potentiel constructible.</li> <li>❖ Desserte satisfaisante des réseaux d'eau potable et d'électricité et la défense incendie sera à renforcer ; assainissement collectif existant.</li> </ul>	<b>Zone U</b>
<b>Ferdinas, Grand-Fayemarteau, Le Maine Aujaud, Les Farges, Petit-Fayemarteau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Secteurs d'habitat. Ce sont des hameaux existants</li> <li>❖ Objectif de densification par comblement des délaissés</li> <li>❖ Desserte satisfaisante des réseaux d'eau potable et d'électricité;</li> <li>❖ Tous les secteurs devant être renforcés au niveau de la défense incendie</li> <li>❖ L'assainissement est individuel sur ces secteurs</li> </ul>	<b>Zones U</b>
<b>Ensemble de la commune (hormis les secteurs précédents)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Secteurs agricoles et forestiers</li> <li>❖ Caractères naturels et paysagers à maintenir</li> <li>❖ Sur Plambeau, en raison du relief, des difficultés d'accès ;</li> <li>❖ Caractère diffus du bâti, très limité dans cette commune.</li> </ul>	<b>Zones N</b>

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

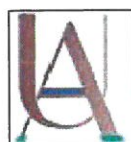
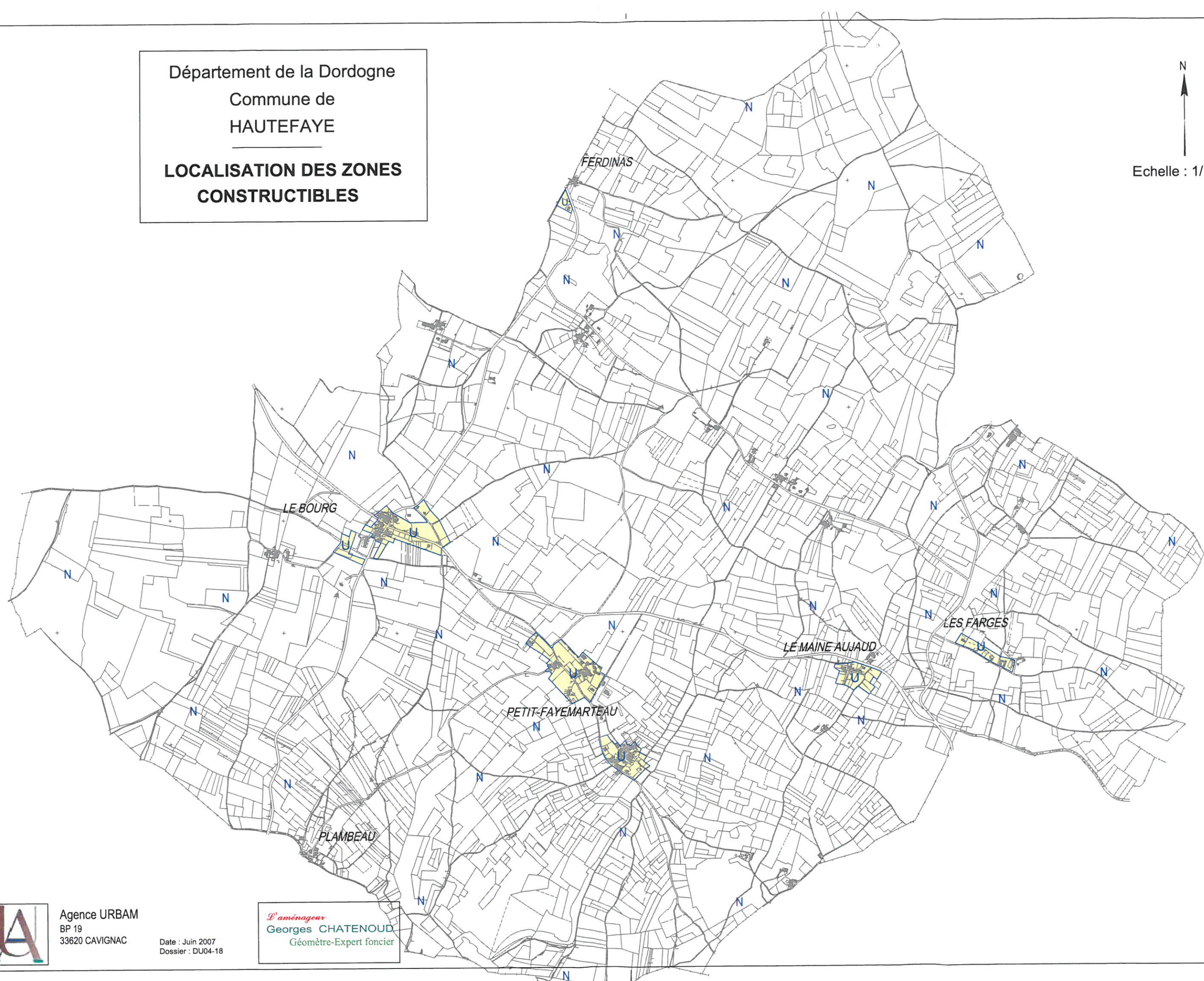


Département de la Dordogne  
Commune de  
**HAUTEFAYE**

---

**LOCALISATION DES ZONES  
CONSTRUCTIBLES**

N  
↑  
Echelle : 1/15000



Agence URBAM  
BP 19  
33620 CAVIGNAC

Date : Juin 2007  
Dossier : DU04-18

*L'aménageur*  
Georges CHATENOUD  
Géomètre-Expert foncier



Département de la Dordogne  
Commune de  
HAUTEFAYE

**JUSTIFICATION DES ZONES  
CONSTRUCTIBLES**  
(FERDINAS)

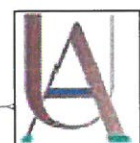
(CHARENTE)

MAINZAC

Justifications :  
Continuité du bâti  
de la commune voisine  
(Village de Ferdinas)

Zone agricole

Auberge à la ferme  
gîtes+camping



Agence URBAM  
BP 19  
33620 CAVIGNAC

Date : Juin 2007  
Dossier : DU04-18

*L'aménagement*  
**Georges CHATEMOUD**  
Chemin Géomètre-Expert foncier

CHANCE-ALOUETTE

FERDINAS

GRAND-ACAUD

JAUBERTIN

Echelle : 1/5000

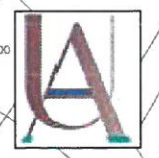
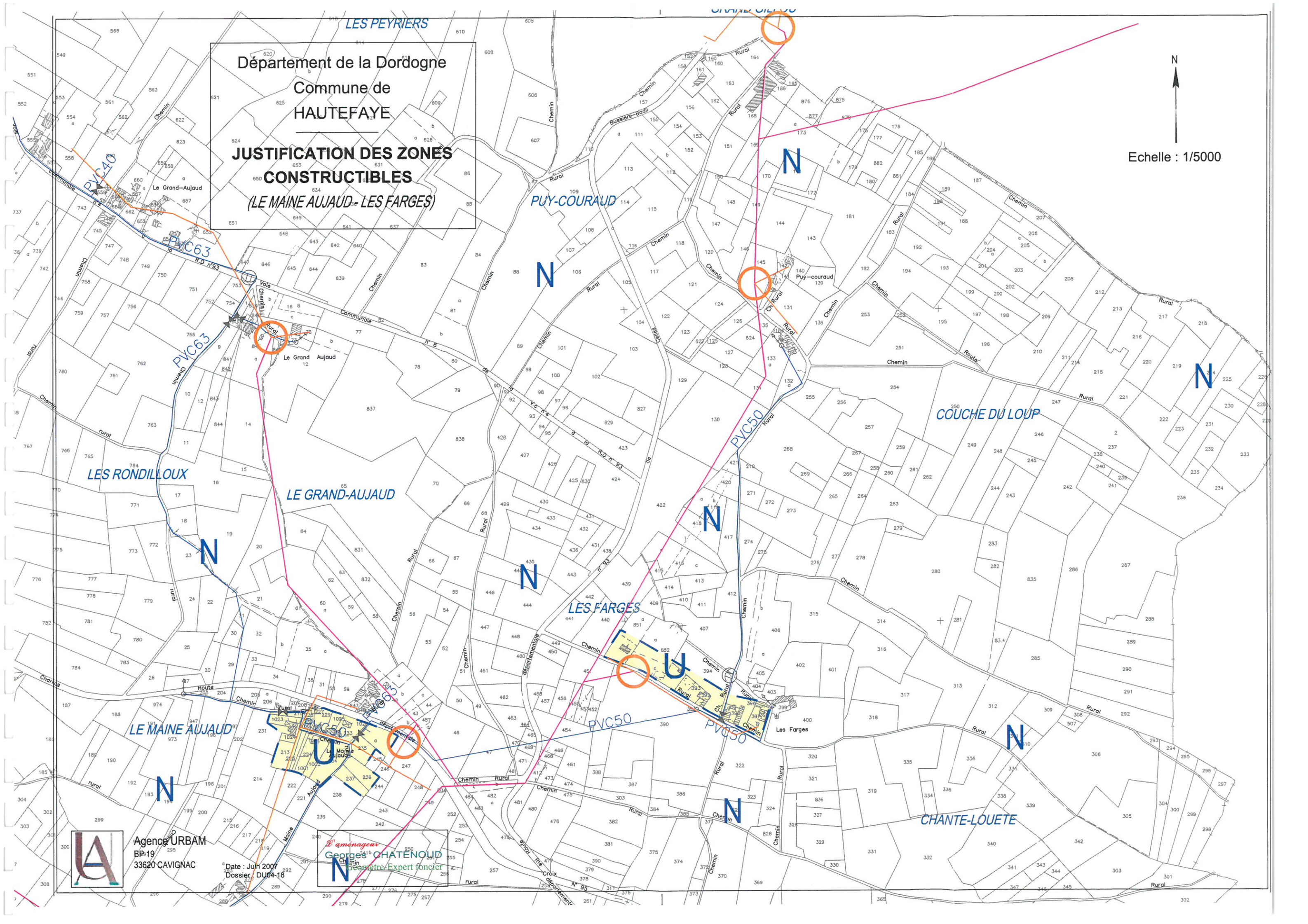




Département de la Dordogne  
Commune de  
**HAUTEFAYE**

**JUSTIFICATION DES ZONES  
CONSTRUCTIBLES**  
*(LE MAINE AUJAUD - LES FARGES)*

N  
Echelle : 1/5000



Agence URBAM  
BP 19  
33620 CAVIGNAC

Date : Juin 2007  
Dossier : DU04-18

*L'aménageur*  
**Georges CHATENAUD**  
*Geometre-Expert foncier*



Département de la Dordogne  
Commune de  
HAUTEFAYE

**JUSTIFICATION DES ZONES  
CONSTRUCTIBLES  
(PLAMBEAU)**

Echelle : 1/5000

Vallons

Zone boisée

Accès difficile  
relief  
réseaux insuffisants

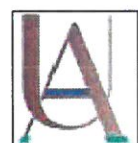
PLAMBEAU-EST

GRAND-FAYEMARTEAU-SUD

LA FONT DE L'AURIOL

LA FONTENELLE

VIGNAUD

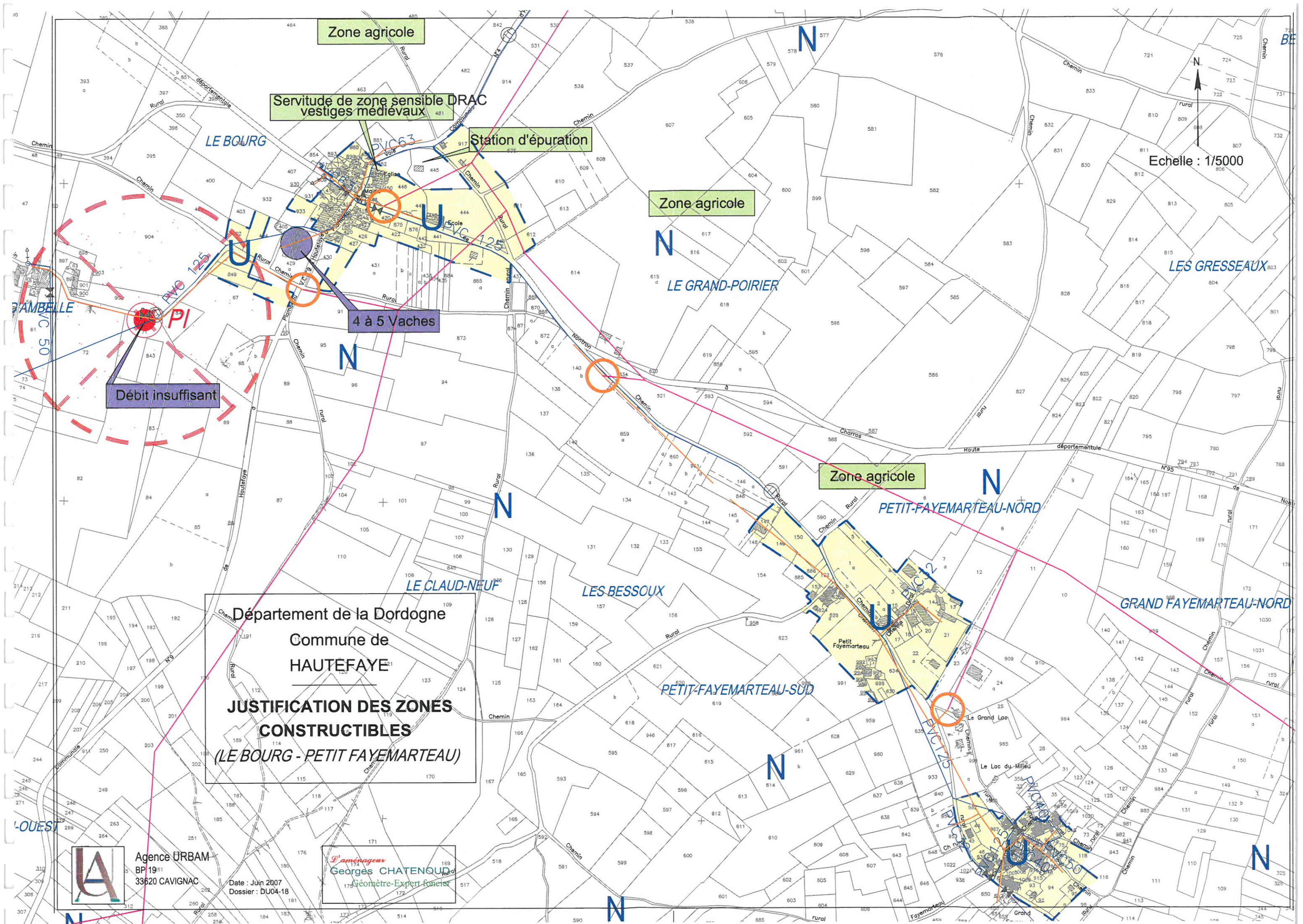


Agence URBAM  
BP 19  
33620 CAVIGNAC

Date : Juin 2007  
Dossier : DU04-18

*L'aménageur*  
**Georges CHATENAUD**  
Géomètre-Expert foncier







## SOURCES

Les documents source du diagnostic intercommunal sont les suivants :

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



## ANNEXES DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

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



MINISTERE DE LA CULTURE  
PREFECTURE DE LA REGION AQUITAINE

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES  
CULTURELLES

Service régional de l'archéologie  
54, rue Magendie  
33074 BORDEAUX Cedex

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

N/Réf. : AC/ 06-0769

V/Réf. :

Objet :  
Carte communale arrêté de HAUTEFAYE

COPIE

Bordeaux, le 03 février 2006

Le conservateur régional de l'archéologie

à

Communauté de Communes du Périgord  
Nontronnais  
Tour La Mothe  
24300 NONTRON

RECU le  
7 FEV 2006

En réponse à votre consultation concernant le dossier visé en objet, je vous fais part des observations suivantes :

En vue d'une meilleure prise en compte du patrimoine archéologique :

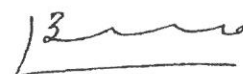
- il sera nécessaire de faire apparaître le plan de zonage archéologique tel qu'il est transmis par mon service (strictement identique).

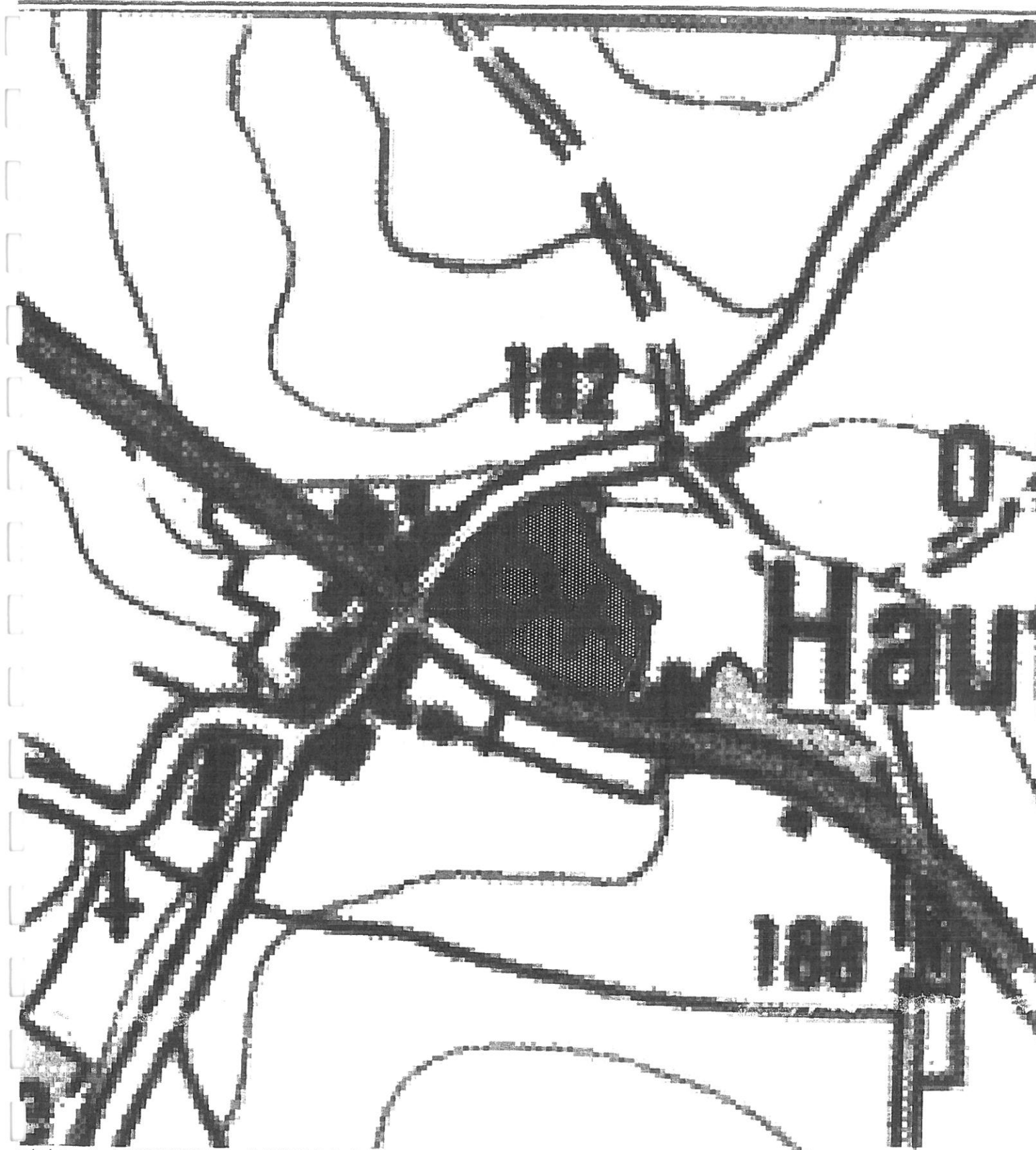
- Il faudra également retranscrire intégralement les mentions légales suivantes :

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

Par ailleurs en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine."

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

  
Dany BARRAUD



nées base nationale PATRIARCHE (état au 03 / 02 / 2006 ), fond (c) IGN

**Carte communale**  
**HAUTEFAYE**  
Zone archéologiques



*L'annuaire :*  
**Georges CHATENOD**  
Géomètre-Expert immobilier





## SYNTHESE DES AVIS DES SERVICES ASSOCIES AUX ETUDES AVANT ENQUETE PUBLIQUE

DDE Service Habitat et Urbanisme , Périgueux



Périgueux, le 4 septembre 2006

Le directeur départemental de l'Équipement

à

RECU le  
7 SEP. 2006

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

direction  
départementale  
de l'Équipement  
Périgueux



Service Habitat &  
Urbanisme  
Bureau  
Administratif/cl

objet : carte communale transmise pour avis avant E.P  
affaire suivie par : M.O. Granger - ☎ 05-53-03-66-29 - fax 05-53-03-66-10  
✉ marie-odile.granger@equipement.gouv.fr

Monsieur le président,

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

### Le rapport de présentation :

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

### Le zonage :

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

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

Il conviendrait aussi de s'assurer :

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

**Avis des autres services :**

#### LE BOURDEIX

\* DDAF :

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

\* DDASS - Chambre d'Agriculture :

Avis favorables.

\* PNR :

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

\* DRAC :

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

\* SIDE :

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

#### CONNEZAC

\* SDAP :

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

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

Rien à signaler, avis favorables.

\* DRAC :

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

**HAUTEFAYE**

\* DDAF :

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

\* DDASS :

Avis favorable.

\* Chambre d'Agriculture :

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

\* PNR :

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

\* DRAC :

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

\* SIDE :

Rien à signaler.

**JAVERLHAC**

\* DDAF :

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

\* DDASS :

Avis favorable.

\* Chambre d'Agriculture :

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



\* PNR :

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

\* DRAC :

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

\* SIDE :

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

\* Association « Chênes et Roseaux » :

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

**LUSSAS ET NONTRONNEAU**

\* DDAF :

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

\* DDASS, Chambre d'Agriculture :

Avis favorables

\* PNR :

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

\* DRAC :

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

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

\* SIDE :

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

\* Association « Chênes et Roseaux » :

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

#### SAINT-FRONT SUR NIZONNE

\* SDAP :

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

\* DDAF :

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

\* DDASS – Chambre d'Agriculture :

Avis favorables.

\* PNR :

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

\* DRAC :

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

\* SIDE :

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

#### SAINT-MARTIN LE PIN

\* DDAF :

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

\* DDASS - Chambre d'Agriculture

Avis favorables.

\* PNR :

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

\* DRAC :

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

\* SIDE :

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

\* Association « Chênes et Roseaux » :

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

**SAVIGNAC DE NONTRON**

\* DDAF :

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

\* DDASS :

Avis favorable.

\* Chambre d'Agriculture :

Demande à revoir le secteur de Maupuy.

\* PNR :

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

\* DRAC :

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

\* SIDE :

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

**SCEAU SAINT-ANGEL**

\* SDAP :

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

\* DDAF – DDASS :

Avis favorables.



\* Chambre d'Agriculture :

Demande à revoir le secteur de Courrière.

\* PNR :

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

\* INAO :

Avis favorable.

\* DRAC :

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

\* SIDE :

Donne des précisions sur les capacités résiduelles.

\* Association « Chênes et Roseaux » :

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

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

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

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

S. Marcilly

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

RESULTAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

**GROUPE DE TRAVAIL N°14 - Mercredi 9 Mai 2007 à 14h00**  
**ETUDE DES CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**  
Compte-rendu

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

**Présents :**

M. DONNARY Francis	Maire
M. VILLEVEYGOUX Bernard	SIDE de la région de Nontron
M. MICHAU Julien	Chambre d'Agriculture 24
M. NOUARD J.C	DDAF Service Aménagement
M. CHABOT-VALLEE Michel	Instructeur ADS - DDE
Mme GRANGER Marie-Odile	DDE 24 – SAUHV
M. METOIS Didier	DDE 24 – UT Périgord Vert
M. CHATENOU Georges	Géomètre-Expert
Mlle. LAVILLE Hélène	Agence URBAM

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

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

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

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

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



4 Observations au total ont été portées au Registre d'Enquête Publique, dont 1 a été portée au Registre d'Enquête par courrier.

IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<b>Observation 1 :</b> Monsieur PLESSIS Pierrick	Il demande le classement en zone constructible de la <b>parcelle 961 au « Claud Neuf »</b> .	<b>Avis défavorable</b> en raison de la situation isolée de la parcelle 961. Une construction sur cette parcelle favoriserait le mitage proscrit dans le projet.
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> Chambre d'Agriculture : Il s'agit d'un secteur agricole avec un plan d'épandage situé en face. Le groupe de travail : <b>Avis défavorable.</b>		
<b>Observation n° 2 :</b> Monsieur NOIR Philippe	Il demande le classement en zone constructible de la <b>parcelle 403 au « bourg »</b> , afin de constituer avec la parcelle 402 incluse dans la zone urbanisée, une surface suffisante pour une habitation.	<b>Avis favorable</b> à la demande car l'ajout de la parcelle 402 à la zone constructible qui la jouxte est sans incidence pour le projet de carte communale.
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> La Commission Communale : émet un avis favorable. DDAF : pas d'observation. Chambre d'Agriculture : Il indique la proximité d'un bâtiment d'élevage avec 50 mètres de protection. La parcelle n°403 étant au-delà des 50 m et en continuité de la zone, avec desserte en réseaux convenables. Concernant les bâtiments existants et les parcelles situées dans les 50 m du bâtiment d'élevage, la chambre d'agriculture propose un classement en zone N, naturelle. Le groupe de travail : <b>Avis favorable.</b>		
<b>Observation n°3 :</b> Monsieur DONNARY Francis, maire de Hautefaye, agissant au nom du conseil municipal	Il souhaiterait une micro zone U autour du bâti ancien pour assurer les futurs besoins en garage, piscine...destinés à améliorer le confort ou faciliter la revente des maisons.	La législation actuelle concernant le bâti en zone N ne permet pas de satisfaire la demande. Cependant la doctrine appliquée à ce sujet en Dordogne est de nature à rassurer les élus, puisqu'elle autorise, sous certaines conditions, la construction de bâtiments annexes de type garage, abri de jardin ou piscine autour des habitations situées en zone N (Voir annexe4).
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> Mme GRANGER rappelle la doctrine de la DDE de la Dordogne, concernant les bâtiments isolés. Sans objet.		

1 Observation a été portée au Registre d'Enquête Publique par courrier.

IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<b>Lettre 1 :</b> Mme et Mr. NOUVET Bruno	Ils demandent le retrait de la zone constructible des <b>parcelles 149 et 150 à «Petit-Fayemarteau »</b> . La parcelle 149 supporte leur réseau d'assainissement. <b>La parcelle 150</b> , qui touche leur propriété mais ne leur appartient pas, est voisine de parcelles affectées au plan d'épandage de l'agriculteur local.	<b>Avis favorable au retrait de la parcelle 149</b> en raison de la présence du réseau d'assainissement et par voie de conséquence de l'impossibilité de construire. <b>Avis défavorable pour le retrait de la parcelle 150</b> voisine d'un plan d'épandage, car il faudrait alors supprimer les parcelles 1 et 5, qui sont dans le même cas de figure. Le retrait de ces parcelles réduirait considérablement la surface urbanisable de « Petit-Fayemarteau » et serait donc contraire au choix prioritaire de renforcement urbain de ce hameau proche du bourg. Le plan d'épandage voisin n'affecte pas la zone constructible tant qu'elle n'est pas construite, lorsqu'une maison sera édifiée, il conviendra de respecter les distances d'épandage par rapport à celle-ci.
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> Chambre d'agriculture : La chambre d'agriculture avait demandé la suppression d'un grand nombre de parcelles de cette zone U, du fait de la présence d'un plan d'épandage. Un consensus a été réalisé lors du dernier groupe de travail. Certaines parcelles ont donc été maintenues en zone U, celles les plus proches du village. Vous pouvez demander que le plan d'épandage soit reculé : à voir avec l'agriculteur qui épanche. M. Chatenoud : Il souligne que le propriétaire de la parcelle n°150 ne s'est pas manifesté pour supprimer la parcelle n°150 de la zone urbaine U. Le groupe de travail : Même avis que le commissaire-enquêteur (n°149 zone N, n°150 zone U).		

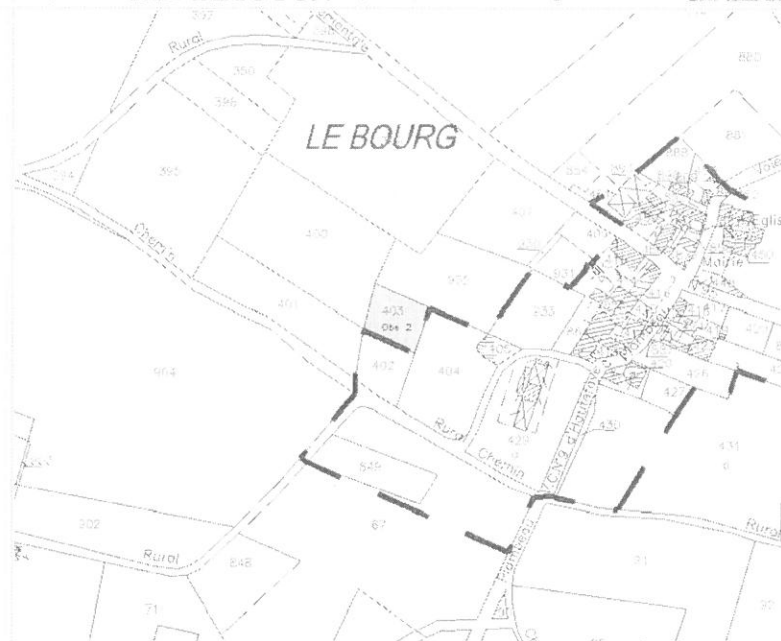
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

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

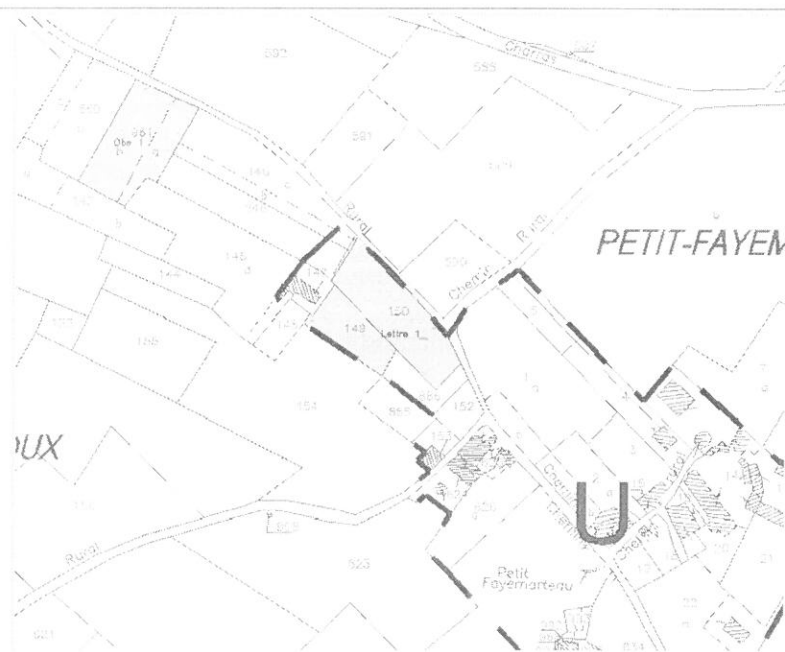
Observation 1



Observation 2



Lettre 1





REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE  
ARRONDISSEMENT DE NONTRON  
COMMUNE DE HAUTEFAYE

Arrêté du 2 janvier 2007 prescrivant l'enquête publique sur le projet de  
l'élaboration de la carte communale de la commune de HAUTEFAYE.

Le Maire de la Commune de HAUTEFAYE,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article R.124-6,  
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,  
Vu l'ordonnance de M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux du 09/08/2006 constituant  
la commission d'enquête composée comme suit :  
M. René FAURE, Président,  
Mme Joëlle DEFORGE, membre titulaire,  
M. Jean-Claude DESPAGES, membre suppléant en remplacement de  
M. Jean DESMOULIN, empêché

ARRETE :

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

Article 2 : M. René FAURE, Mme Joëlle DEFORGE, M. Jean-Claude DESPAGES ont été  
designés en qualité de commissaires enquêteurs par le Président du Tribunal Administratif.

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

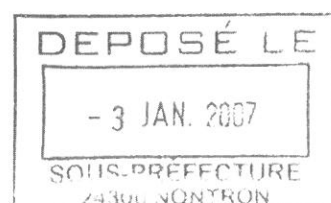
Chacun pourra prendre connaissance du dossier aux jours et heures habituels d'ouverture du  
bureau et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser  
par écrit au commissaire enquêteur, domicilié à la mairie.

Article 4 : Le commissaire enquêteur recevra à la mairie :

- le mardi 23 janvier 2007 de 14 heures à 17 heures
- le jeudi 08 février 2007 de 9h30 à 12h30.

Article 5 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3, le registre sera clos et  
signé par le commissaire enquêteur, qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au  
Président de la Communauté de Communes du Périgord Nontronnais le dossier avec son  
rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.  
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du  
public à la mairie.

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



## CARTES COMMUNALES

### TEXTE A INTEGRER DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION

#### Principes du zonage :

##### - Zones constructibles « U » :

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

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

##### - Zones non constructibles « N » :

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

##### - Zones d'activités : « Ut, Ua... »

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

##### - Reconstruction après sinistre :

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