

Département de la DORDOGNE

SAINT-ESTEPHE

CARTE COMMUNALE

REVISION N°1



DOSSIER D'APPROBATION

RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation de la Carte Communale	Mise en révision de la Carte Communale	Arrêt du projet	Approbation de la révision de la carte communale
Août 2007	24 septembre 2010	28 janvier 2013	<ul style="list-style-type: none">➤ Délibération du 10/10/2013➤ Arrêté Préfectoral du

Vu pour être annexé à la délibération du

Le Président,

URBAM
conseil, études, projets

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
PLAN DE SITUATION	4
SAINT-ESTEPHE EN QUELQUES CHIFFRES	5
INTRODUCTION	6
1^{ERE} PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES.....	7
1. POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE	7
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	9
2.1 Les caractéristiques physiques du territoire intercommunal et communal	9
2.2 L'organisation du territoire intercommunal et communal	14
2.3 Patrimoine naturel et patrimoine bâti	18
2.4 Intégration de la Charte du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin	21
2.5 Les contraintes du territoire	23
3. CADRAGE ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES.....	27
3.1 La démographie	27
3.2 Les activités	33
3.3 Les logements.....	37
3.4 Equipements, services et réseaux offerts aux habitants.....	42
4. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES.....	47
4.1 Synthèse du diagnostic.....	47
4.2 Prévisions démographiques et socio-économiques.....	53
2EME PARTIE : CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES	55
1. BILAN DE LA CARTE COMMUNALE AU MOMENT DE LA REVISION	55
1.1 Les orientations de la première carte communale	55
1.2 Le projet retenu et les surfaces dégagées	55
2. ORIENTATIONS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE.....	56
2.1 Enjeux et orientations intercommunaux	56
2.2 Orientations communales	57
3. DESCRIPTION DU NOUVEAU ZONAGE	58
3.1 Définition des zones.....	58
3.2 Superficies dégagées	58
3.3 Justification des zones.....	60
4. AVIS DE LA « CDCEA »	64
5. EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES	74
5.1 Modification du rapport et des orientations	74
5.2 Modifications du zonage	74
5.3 Evolution des superficies dégagées	74
3EME PARTIE : INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	75
1. UNE CONSOMMATION D'ESPACE RAISONNEE	75
2. L'ENVIRONNEMENT NATUREL, PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE PRESERVE	75
3. CONCLUSION	75
SOURCES.....	77
ANNEXES	78
Annexe 1 : Liste des Servitudes d'utilité Publique et carte des servitudes réglementaires et des informations utiles sur le patrimoine naturel	79
Annexe 2 : Carte des « contraintes »	83
Annexe 3 : Avis des services et de la « CDCEA ».....	85
Annexe 4 : Résultat de l'enquête publique	104

PREAMBULE

Contexte Réglementaire : les dispositions supra-communales

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

- Loi sur l'eau,
- Loi Paysage[®],
- Loi Solidarité et Renouvellement Urbains,
- Loi Urbanisme et Habitat,
- Servitudes d'Utilité Publique.

Par ailleurs, l'élaboration et la mise en forme du zonage de la présente Carte communale sont basées sur :

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

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

Les grands principes d'aménagement édictés par les articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme

L'article L.110 énonce que « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

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

1° L'équilibre entre : a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en

[®] Loi n° 9324 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysages" : sur la protection et la mise en valeur des paysages comporte un article 4.1 qui complète l'article L 421-2 relatif à la demande de permis de construire par un quatrième alinéa nouveau ainsi rédigé "le projet architectural précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords".

particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La Carte communale

La loi n° 2000 – 1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains dans son article 6 : « ...*donne aux cartes communales le statut de document d'urbanisme. Approuvées conjointement par le maire et le représentant de l'Etat, après enquête publique, elles ont désormais un caractère permanent, le délai de validité de quatre ans étant supprimé.* »

L'article 421-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat prévoit par ailleurs que : « *Dans les communes où un plan d'urbanisme a été approuvé, le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune. Il en est de même dans les communes où une carte communale a été approuvée si le conseil municipal en a décidé ainsi.* »

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

Par ailleurs, la loi « SRU » supprime l'article qui interdisait d'abroger les P.O.S¹. Les communes qui le souhaitent, notamment les petites communes, pourront abroger leur P.L.U.², le cas échéant pour adopter une carte communale.

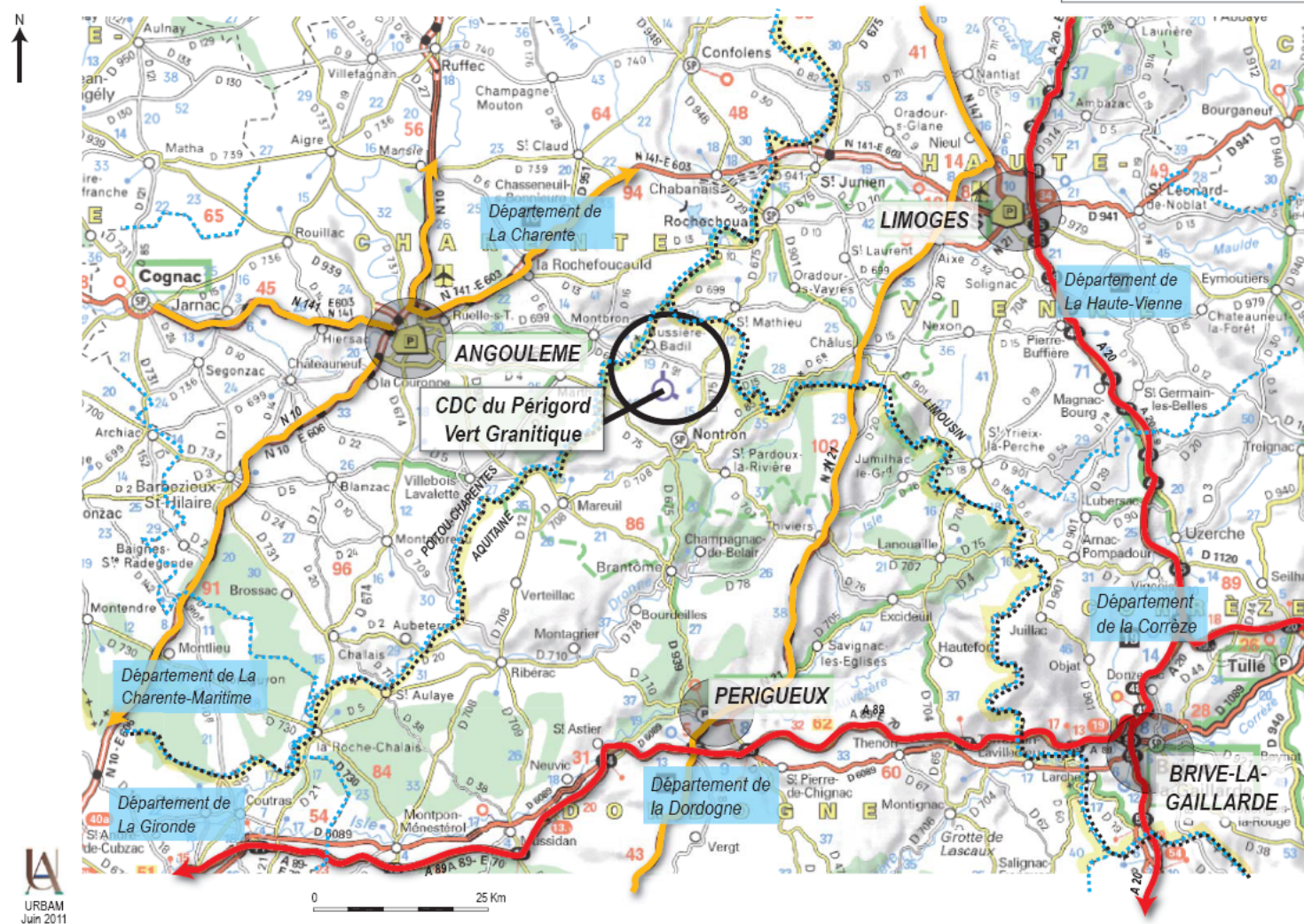
¹ POS : Plan d'Occupation des Sols

² PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLAN DE SITUATION

Révision n°1 de la Carte Communale - CDC du Périgord Vert Granitique

SITUATION ET DESSERTE ROUTIERE



SAINT-ESTEPHE EN QUELQUES CHIFFRES

Source : INSEE RGP 2009 et 2010 et Agreste 2010

Surface totale	: 2137 ha
Entreprises	: 26

Population totale	: 590 habitants
<i>(RGP 2010 sans double compte)</i>	
Densité	: 27,6 hab. / km ²
Taux de variation annuel	: 2009-2010 : - 0,5 %

En 2009	
428	Logements
280	Résidences principales (65,4%)
98	Résidences secondaires (22,9%)
50	Logements vacants (11,7%)

En 2010 (Agreste)	
Exploitations agricoles	: 10
Surface Agricole Utilisée	: 661 ha
Superficie toujours en herbe	: 311 ha
Superficie en terres labourables	: 350 ha
Cheptel	: 449 têtes

INTRODUCTION

Le Conseil Communautaire et le Conseil Municipal de SAINT-ESTEPHE ont approuvé la carte communale en août 2007. Par délibération du 24/09/2010 le Conseil Communautaire a lancé une nouvelle réflexion sur le devenir du territoire communal et sur son mode de développement, par la mise en révision de la carte communale.

La Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique a alors choisi de lancer la révision des six cartes communales. Les communes concernées sont :

- AUGIGNAC,
- BUSSIÈRE-BADIL,
- SAINT-BARTHELEMY-DE-BUSSIÈRE,
- CHAMPNIERS-ET-REILHAC,
- SAINT-ESTEPHE,
- BUSSEROLLES.

Un inventaire du contexte intercommunal et communal a été établi sur divers plans afin de pouvoir mettre à jour le diagnostic et déterminer les objectifs qui ont encadré cette révision.

Le nouveau rapport de présentation de la commune de SAINT-ESTEPHE, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, se décompose de la manière suivante :

- **Partie 1** : Etat initial de l'environnement et exposé des prévisions socio-économiques.
- **Partie 2** : Justification pour l'établissement des zones. Cette partie intègre le bilan de la carte communale et l'exposé des changements apportés par la révision.
- **Partie 3** : Incidences sur l'environnement.

1^{ERE} PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES

Notre zone d'étude est un territoire à la « limite » du département de la Dordogne, de la Haute-Vienne et de la Charente, qui lui confère une spécificité par rapport aux autres « terroirs Périgourdiens ».

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.

1. POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

Le territoire de six communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique est un territoire rural, composante du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin.

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

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

- Périgueux à 60 km par la RD675
- Angoulême à 60 km par la RD6 ou la RD689
- Limoges à 60 km par la RN 675
- Bordeaux à 180 km par Périgueux (et l'A89 à Mussidan), ou par Angoulême et la RN10.

Cette localisation cependant éloignée de ces grands pôles a tout de même permis à ce territoire d'évoluer en optant pour une certaine qualité de vie. Nontron, chef-lieu de canton et d'arrondissement du Département auquel la commune de SAINT-ESTEPHE appartient, influence également ce territoire en tant que pôle urbain du secteur.

Au niveau intercommunal, le territoire de six communes (Augignac, Busserolles, Bussière-Badil, Champniers-et-Reilhac, Saint-Barthélémy-de-Bussière et SAINT-ESTEPHE) de la Communauté de communes du Périgord Vert Granitique est donc notre zone d'étude. Territoire rural, le périmètre du groupement est inscrit dans les limites du canton, dont Bussière-Badil est le chef-lieu.

La commune de SAINT-ESTEPHE est située au nord du canton de Nontron. Elle jouxte Piégut-Pluviers à l'est, Etouars et Bussière-Badil à l'ouest ainsi que Busserolles au nord. La commune est traversée au nord par la RD 91, axe de circulation important qui fait le lien avec la commune de Piégut-Pluviers, et la RD 92, très passagère également; la RD 3 quant à elle, au nord-est de la commune dessert Bussière-Badil et Etouars. La RD 88 traverse la commune du nord au sud (axe secondaire) et la RD 91 E3 traverse la commune d'est en ouest et fait la jonction avec Piégut-Pluviers. Le reste du réseau viaire de la commune est constitué par des routes communales et des chemins ruraux qui, très nombreux, desservent les hameaux.

La commune de SAINT-ESTEPHE appartient également à des structures intercommunales complémentaires :

Périmètre	Compétences et projets
Pays du Périgord Vert	<ul style="list-style-type: none"> ■ Valoriser les ressources locales (Gérer les ressources naturelles, optimiser la gestion des déchets, valoriser le patrimoine rural et développer une Culture de Pays). ■ Vivre, s'installer et s'épanouir au Pays (Animer une politique de l'habitat, offrir un cadre de vie de qualité, aider à l'organisation des services aux personnes, faciliter les mobilités et développer l'utilisation des TIC). ■ Entreprendre en Périgord Vert (Structurer l'accueil économique, conforter l'activité, l'emploi et la formation, promouvoir les productions et les savoir-faire locaux et soutenir le développement touristique).
Communauté de Communes du Pays Vert Granitique	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aménagement de l'espace communautaire. ■ Développement économique et touristique (Zones d'activités, ZAC). ■ Collecte des déchets des ménages et déchets ménagers. ■ Politique du cadre de vie. ■ Programme local de l'habitat. ■ Tourisme voirie. ■ Action sociale.
SIDE	Gestion et alimentation en eau potable.
Syndicat d'électricité de la Dordogne (SDE 24)	Gestion et alimentation en électricité et gaz.
SMCTOM de Nontron	Collecte et gestion des déchets.
SIDE/SETA	Gestion de l'assainissement non collectif (SPANC).
SMIRS	Transport scolaire Nontron.
SMITE	Transport scolaire Piégut-Pluviers.
RPI	Regroupement Pédagogique Intercommunal entre SAINT-ESTEPHE et Augignac.

Analyse et enjeux

La commune de SAINT-ESTEPHE bénéficie d'une situation territoriale particulière aux confins nord de la Dordogne, à 56 km de l'agglomération d'Angoulême et à 57 km de l'agglomération de Périgueux et dans le périmètre du Parc Naturel Régional Périgord Limousin.

Elle est intégrée à des structures intercommunales variées dont la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique à qui elle a délégué certaines compétences lui permettant de rallier une dynamique plus large en matière économique, d'aménagement du territoire, touristique,....

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 *Les caractéristiques physiques du territoire intercommunal et communal*

2.1.1 *Le relief*

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

Le territoire se caractérise également par un nombre important de failles, c'est à dire de ruptures brutales du relief, de fortes dénivellations.

2.1.2 *La géologie*

Cette élévation brusque du relief du nord / nord-est de la Dordogne marque en effet les premières marches du plateau des Millevaches (malgré son éloignement). 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).

La zone d'étude peut se diviser en 3 espaces en ce qui concerne la composition des sols :

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

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

Les vallées calcaires se sont creusées et se sont élargies sous l'action des cours d'eau en laissant un relief caractéristique constitué de dolines, grottes, gouffres et réseaux souterrains.

Les roches cristallines formant ce substrat ont été creusées par l'eau mais restent imperméables : les retenues d'eau tels les étangs 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.

L'érosion chimique agissant différemment sur les roches sédimentaires et cristallines a induit des paysages variés à l'exemple du Roc Branlant, sur la commune de SAINT-ESTÈPHE et du site de Rochezide sur Augignac.

2.1.3 *L'hydrographie*

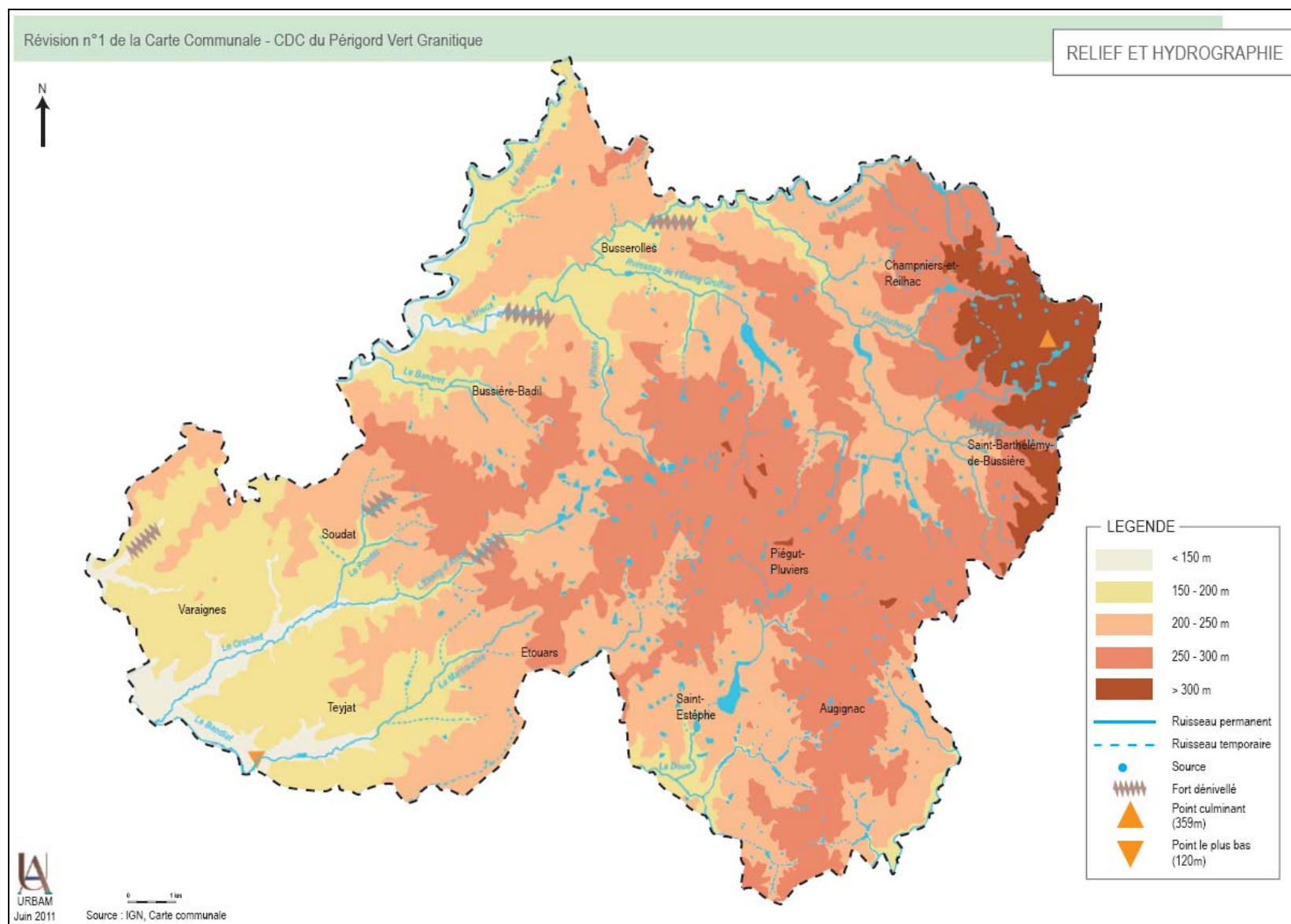
Le réseau hydrographique est très abondant dans ce secteur donnant un certain particularisme au territoire étudié. Trois cours d'eau principaux, avec de nombreux affluents, marquent ce territoire :

- le Tardoire qui longe l'extrême nord ouest et marque la frontière avec la Charente
- le Trieux, affluent du Tardoire, qui traverse le territoire d'est en ouest
- la Doue, affluent du Bandiat (affluent du Tardoire), qui prend sa source à Piégut-Pluviers et qui se transforme en un plan d'eau de 17 hectares : le Grand étang de Saint-Estèphe.

De nombreux ruisseaux sont également présents sur le territoire et sont des affluents de ces trois principales rivières dont le ruisseau de Varaignes, celui de l'Etang Grolhier, celui La Planche...

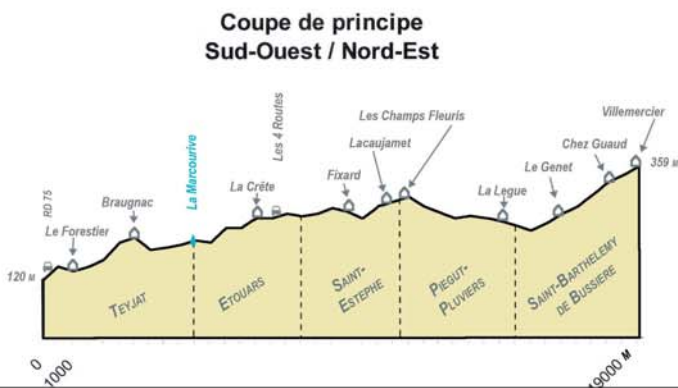
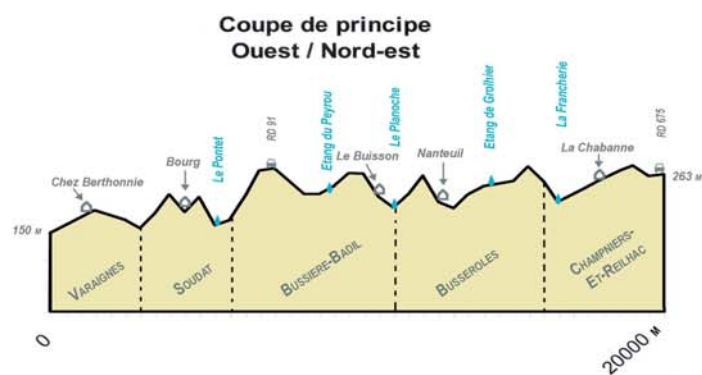
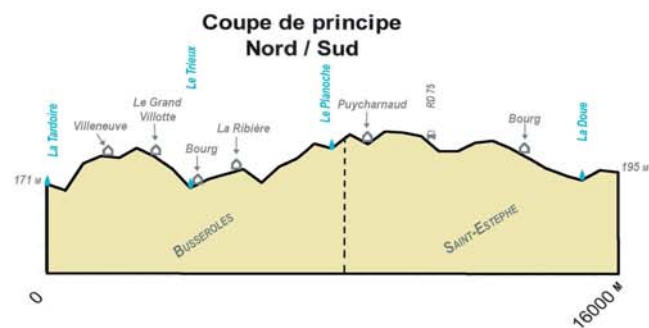
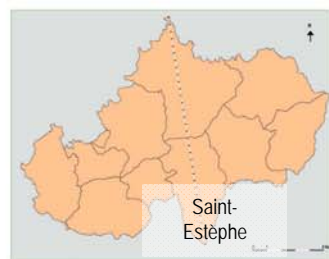
Le système rivulaire est donc développé et varié : cours d'eau rapide, ruisseaux formant des sillons dans le sol, vallées alluviales mais aussi une multitude d'étangs et de prairies humides...

→ cf. *Illustrations suivantes*



Diagnostic intercommunal

PROFILS TOPOGRAPHIQUES DU SECTEUR



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

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

2.1.5 Des paysages diversifiés : un patrimoine naturel majeur

Deux entités paysagères se retrouvent sur le territoire étudié :

- L'entité paysagère des paysages sylvi-pastoraux (AUGIGNAC) ;
- L'entité paysagère des paysages pastoraux (Bussière-Badil, Busserolles, Champniers-Reilhac, Saint-Barthélémy-de-Bussière et Saint-Estèphe).

et trois types d'activités socio-économiques :

- l'agriculture (dont la spécialisation et l'intensification mènent à une simplification des paysages adaptés aux potentialités régionales),
- les boisements (qui sont devenus la principale occupation du sol du département de la Dordogne),
- et le tourisme et le patrimoine (dont les nombreuses résidences secondaires participent au maintien du patrimoine périgourdin et dont les O.P.A.H. permettent le maintien et la restauration du patrimoine local).

La commune de SAINT-ESTEPHE se situe au sud du canton, au sein de l'entité paysagère du « Massif des feuillardiers », le territoire est marqué par un relief qui conditionne largement les paysages et l'occupation humaine. Le territoire est traversé par plusieurs cours d'eau, bordés de plateaux boisés et de clairières qui viennent rythmer le paysage ; le réseau hydrographique est prédominant : une multitude d'étangs occupent le territoire, d'implantation naturelle ou liée à l'occupation humaine. L'agriculture est très présente dans des secteurs de clairières et à proximité des villages, même si l'élevage intensif a tendance à s'éloigner des zones bâties (élevages importants).

La commune de SAINT-ESTEPHE compte trois rivières et ruisseaux qui sillonnent le territoire en sculptant les vallées :

- La rivière la Doue,
- Le ruisseau de Varaignes,
- Le ruisseau des Forges.

Concernant la question de la ressource en eau souterraine, la commune de SAINT-ESTEPHE se situe sur l'aquifère libre suivant : Limousin Sud/ Du Haut Bandiat et Tardoire à l'Auvezère (610r1).

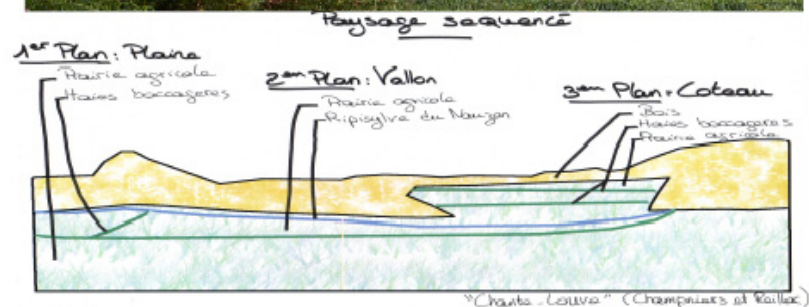
Analyse et enjeux

L'eau est un élément naturel structurant du territoire (étangs, cours d'eau). Certains étangs peuvent être anthropiques et avoir des incidences négatives sur les continuums écologiques de type aquatique. Néanmoins, l'eau confère au territoire un potentiel paysager incontestable et la politique nationale vise à effacer les ouvrages sur les cours d'eau. Elle constitue également une contrainte à prendre en considération (zones humides et inondables). Les espaces boisés sont denses essentiellement sur la frange est mais également sur l'ensemble du territoire de façon plus ponctuelle. Ils s'ouvrent sur des espaces agricoles ouverts localisés autour des hameaux principaux et autour du bourg. Les points de vue liés aux espaces vallonnés et aux ouvertures agricoles des plateaux participent de la valeur de la commune ; ils sont à préserver.

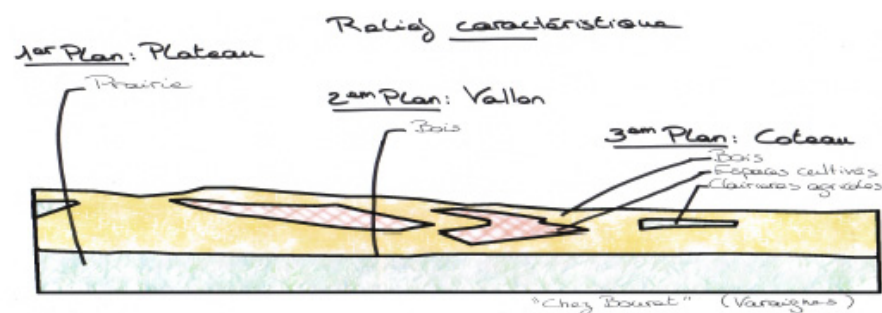
→ cf. Illustration suivante

Diagnostic intercommunal

DES PAYSAGES ET UNE TOPOGRAPHIE SPÉCIFIQUES, ELEMENTS IDENTITAIRES DU TERRITOIRE



1. Chante Louve à Champniers et Reilhac

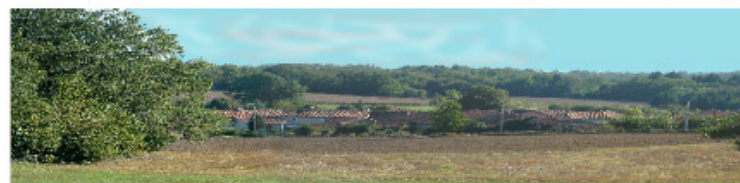
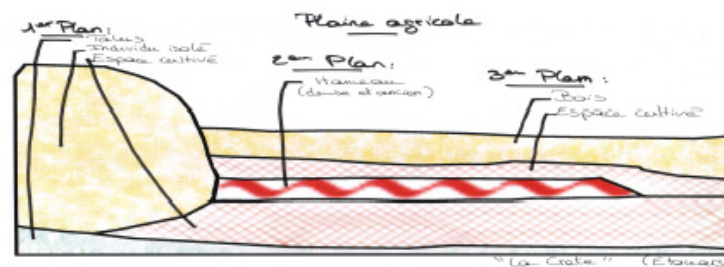


3. Chez Bourret à Varaignes

UN PAYSAGE NATUREL VARIÉ

Le relief, l'occupation du sol naturelle et humaine structurent et caractérisent le paysage.

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



2. La Crête à Etouars

2.2 L'organisation du territoire intercommunal et communal

2.2.1 Le développement urbain : entre espace rural et espace périurbain

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

La carte de l'organisation urbaine, en page 17 du présent rapport, illustre bien cet éparpillement du bâti.

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

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

- **SAINT-ESTEPHE**, bourg dense, situé légèrement en hauteur ; mais le véritable pôle urbain est situé sur le lieu-dit de *Lacaujamet*.
- **Bussière-Badil**, développé dans une « cuvette » et traversé par le Banaret, est un bourg aux fonctions et à une typologie de bâti diversifiées : équipements publics, commerces, services, habitat social,...Et alliance de bâti traditionnel (anciennes maisons de ville, lavoir...) et contemporain (construction bois, locaux de la communauté de communes),
- **Champniers-et-Reilhac** est structuré autour d'un espace public, et fait partie des bourgs les plus développés avec des maisons de ville et un habitat ancien dense, sur plusieurs niveaux, avec quelques commerces et services ;
- **Busserolles**, situé dans un « creux » au croisement de 2 routes (la RD90 et une route communale), a connu des aménagements récents,
- **Saint-Barthélémy-de-Bussière** est situé sur un promontoire avec quelques équipements et services, le bourg est organisé autour de l'église, avec des points de vue remarquables,
- **Augignac** possède un bourg, entouré d'étangs essentiellement au sud et à l'ouest et dont l'urbanisation s'est développée en linéaire le long de la RD 675 et le long des voies communales. L'église est légèrement excentrée à l'ouest.

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

- Les routes départementales qui restent dans l'ensemble de bonne qualité (large, bonne état...) et qui sont des liaisons entre Charente, Dordogne et Limousin.
- Les routes départementales dites « secondaires », qui sont souvent étroites et assez sinueuses.
- Les routes communales desservent la quasi-totalité du territoire et sont souvent étroites et sinueuses.
- Ce réseau est enfin complété de chemins ruraux, parfois non carrossables mais permettant de découvrir des paysages de qualité : points de vue, vallons encaissés, hameaux retirés,... ils constituent la base des sentiers de promenade. Chaque année ils sont mis en état par l'intervention des communes et exceptionnellement par le Parc Naturel Régional, comme en 1999 après la tempête.

2.2.2 Typologie du tissu urbain

Les formes du bâti sur le secteur sont intimement liées, pour le bâti ancien, aux activités du monde rural. Pour les constructions récentes, c'est la forme pavillonnaire qui domine. Il existe donc peu de mixité des formes urbaines. Cependant, si la fonction « habitat » domine, les communes connaissent une diversification des fonctions urbaines, comme à Bussière-Badil et Saint-Barthélémy-de-Bussière.

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

Les hameaux denses et les autres centres-bourgs

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

Les hameaux ou villages disséminés sur l'ensemble des communes

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

L'habitat isolé

Il est 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 éparé sur le territoire est une composante essentielle du paysage du Périgord Vert.

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.

Le bâti agricole

L'agriculture est une activité importante sur notre secteur d'étude : 172 exploitations agricoles dont 75 professionnelles et 4621 ha de Superficie Agricole Utilisée (SAU) des exploitations, soit 35,1% du territoire communal en 2010 sur l'ensemble des 6 communes étudiées (10 exploitations agricoles professionnelles et 736 ha de SAU des exploitations, soit 34,4% du territoire communal en 2010 sur SAINT-ESTEPHE). L'agriculture est fréquemment en contact direct avec l'urbanisation (plan d'épandage, exploitation, stabulation, ...). De nombreuses fermes en activité sont situées en bordure des bourgs ou des hameaux et font donc partie de la structure de ces hameaux.

Les extensions récentes du bâti

Les nouvelles constructions donnent parfois lieu à un mitage du territoire ou à une urbanisation linéaire. Les secteurs à proximité des principaux bourgs ou villages sont concernés, 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, on assiste peu à peu à une dispersion de l'habitat récent, parfois en contradiction avec les caractéristiques de l'habitat traditionnel en « villages ».

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

La commune de SAINT-ESTEPHE est une commune rurale, au bourg dense, qui est située en hauteur et le long de la D88, Le bourg est constitué principalement de maisons anciennes de bourg, bâtis à l'alignement.

De nombreux hameaux ponctuent le reste de la commune et sont peu denses, comme *Le Verger* en continuité du bourg le long de la RD 88, *Chevalarias*, *Bridarias*, *Mérigaud*, *Seguinaud* à l'est de la commune, *Maisonneuve* au nord le long de la RD 91, *Fixard*, *Les Blancs*, *Les Forêt*, *Barraud* au nord-ouest, *La Pougé* au sud-ouest le long de la RD 91 E3 et *Ligneris* au sud.

Concernant *Lajaucamet*, extension urbaine de Piégut-Pluviers, il est possible de parler de conurbation tant cette urbanisation articulée le long de la RDD91 est en lien direct avec l'extension urbaine par le nord du bourg de la commune voisine de Piégut-Pluviers.

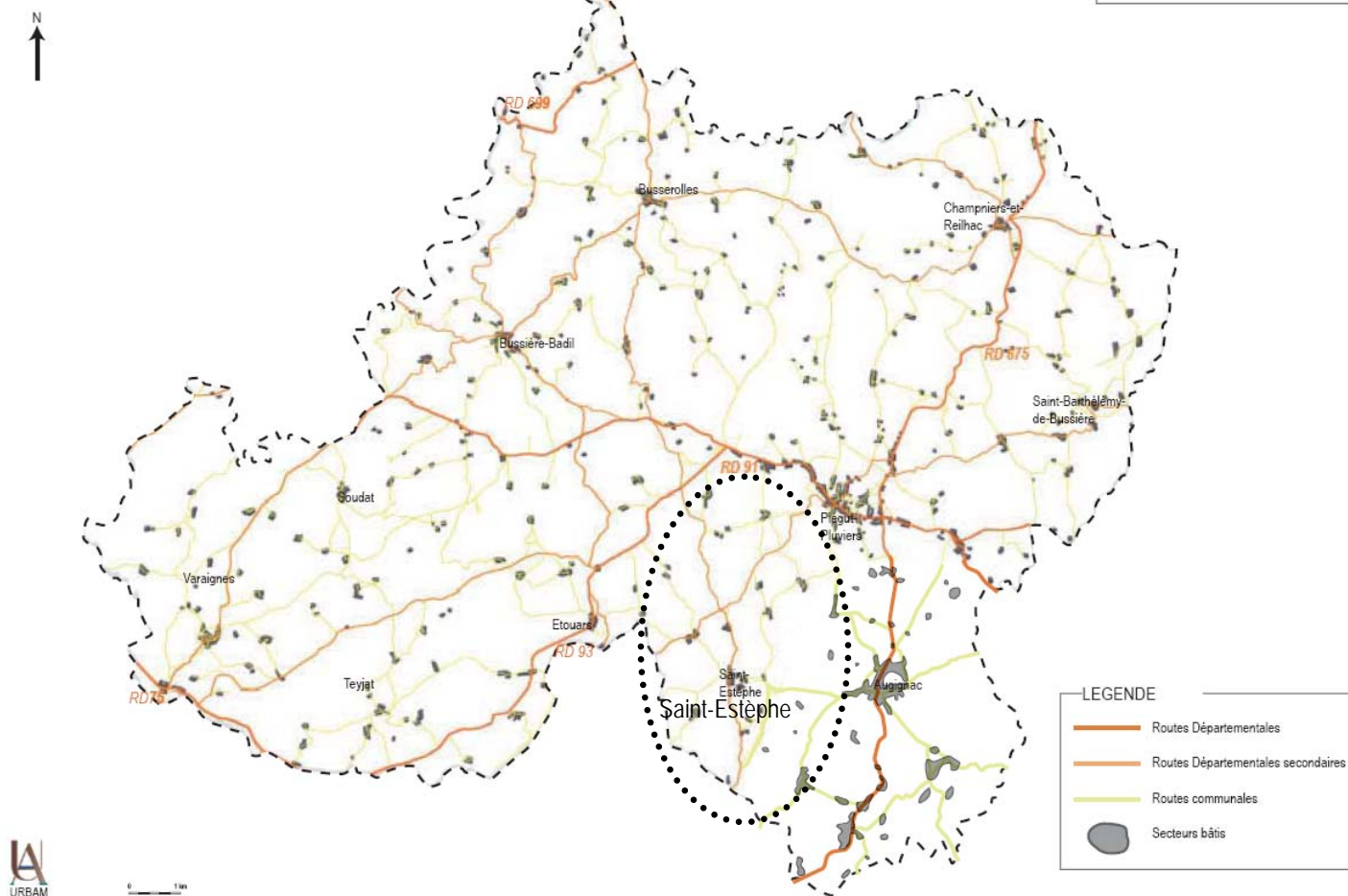
Cette occupation du sol témoigne d'une occupation humaine à la fois ancienne, liée à l'agriculture et à la forêt, mais aujourd'hui en net recul, et composée d'habitants à la recherche d'une certaine qualité de vie.

Le bâti ancien et réhabilité est donc largement dominant. Il reste néanmoins un potentiel de restauration important sur l'ensemble du territoire communal avec 46 logements vacants en 2008. L'urbanisation traditionnelle est dispersée, groupée pour partie dans des bourgs au caractère rural affirmé. Les constructions modernes sont cependant de plus en plus présentes, mais n'ont souvent pas conservé le type architectural traditionnel.

→ cf. *Illustration suivante*.

Révision n°1 de la Carte Communale - CDC du Périgord Vert Granitique

ORGANISATION DU TERRITOIRE



URBAM
Juin 2011

Source : IGN, Carte communale

LEGENDE

- Routes Départementales
- Routes Départementales secondaires
- Routes communales
- Secteurs bâtis

TYPLOGIE DU BÂTI : RAPPORT ENTRE LE MODE D'HABITER ET L'ENVIRONNEMENT

PIÉGUT-PLUVIERS :

PÔLE URBAIN



Constructions linéaires de Pluviers à Piégut



Maisons de ville dans une rue du centre-bourg



Le bâti structure le carrefour à l'est du centre-bourg

DES HAMEAUX DENSES ET STRUCTURÉS



La Chabanne à Champniers Reilhac



La Crete à Etouars



La Ribière à Bussières

UN HABITAT PLUS DISPERSÉ



Les Petits Champs à Etouars



Lafarge à Saint-Barthélemy



A proximité de chez Jean Faure à Bussière-Badil

2.3 Patrimoine naturel et patrimoine bâti

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

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

Le canton de Bussière-Badil, tout comme celui de Nontron, est richement pourvu en sites préhistoriques.

2.3.1 Le patrimoine naturel

L'appartenance des communes au *Parc Naturel Régional Périgord Limousin* suggère la qualité des paysages et des sites. Les grands secteurs repérés comme patrimoine naturel d'intérêt sont les suivants :

Bassin et coteaux du Trieux (communes de : *Saint-Barthélémy-de-Bussière, Champniers-et-Reilhac, Busserolles, Bussière-Badil*)

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

Bassins et coteaux de la Doue (communes de : *Augignac, SAINT-ESTEPHE*)

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

Roc Branlant et Chapelet du Diable (commune de *SAINT-ESTEPHE*)

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

Étang Grolhier (communes de : *Busserolles, Champniers-et-Reilhac*)

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

2.3.2 Le patrimoine bâti

Le territoire du Périgord Vert connaît donc une occupation humaine très ancienne. Lié aux différentes activités spécialisées qui se sont succédé 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) ;
- un patrimoine lié aux grandes propriétés agricoles : châteaux, maisons bourgeoises, corps de bâti annexes, pigeonniers, fermes anciennes.

Sites d'intérêt évoqués dans la Charte du Parc Naturel Régional 2010/2022 et intéressant la zone d'étude :

Les rivières (*Orientation 1 : Garantir la continuité des cours d'eau*): La Doue et le Bandiat.

Les plans d'eau (*Orientation 1 : Garantir la continuité des cours d'eau*): Le plan d'eau de Saint-Estèphe, le plan d'eau de Grolhier, le plan d'eau de Busserolles.

Les bassins versants (*Orientation 2 : Préserver la ressource (rivières et milieux humides) dans une dynamique de bassins versants*) : le Bassin versant de la Doue et le Bassin versant du Bandiat.

Les sites d'intérêt écologique (*Orientation 3 : Sauvegarder, valoriser et mettre en réseau une mosaïque de sites remarquables*) : Etangs Grolhier.

Les sites de découverte des patrimoines et d'accueil touristique (*Orientation 6 : Structurer et promouvoir une offre touristique selon une logique de destination touristique « Parc naturel régional Périgord-Limousin »*) : Le Roc Branlant à Saint-Estèphe, le Forêt du Meyniaud à Saint-Barthélémy-de-Bussière et l'Espace découverte nature et patrimoine de Saint-Barthélémy-de-Bussière.

Les sites d'intérêt archéologique (*Orientation 8 : Développer des filières valorisant les ressources locales dans le bâti en travaillant la qualité architecturale*) : La Morinie à Saint-Barthélémy-de-Bussière et le Menhir de Fixard à Saint-Estèphe.

Les bourgs-centre et les villes-portes (*Orientation 9 : Favoriser un urbanisme raisonné*) : le bourg-centre de Bussière-Badil.

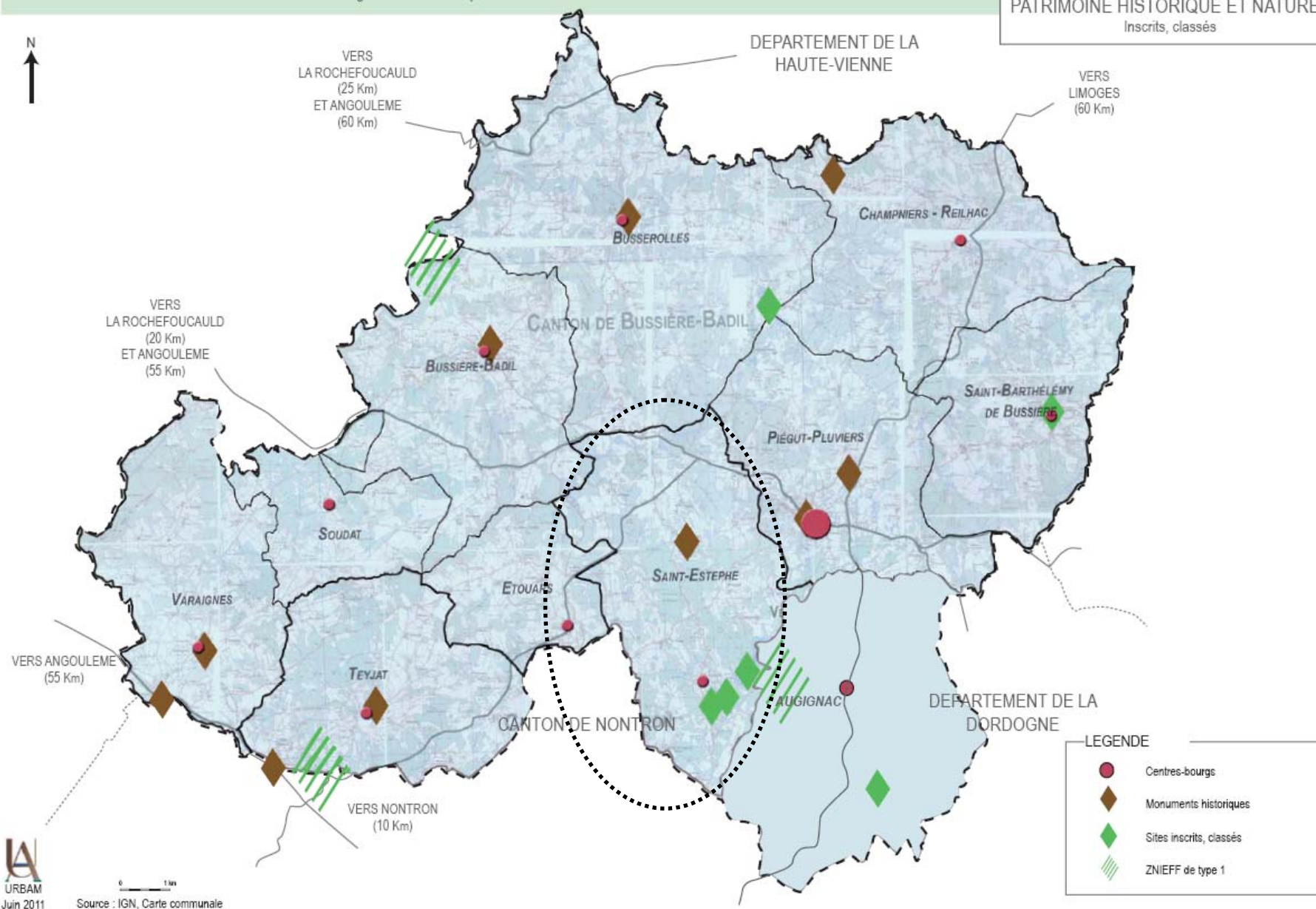
La commune de SAINT-ESTEPHE compte des éléments de patrimoine remarquables :

- Patrimoine bâti : l'abbaye de *Badeix* et le menhir de *Fixard*.
- Patrimoine naturel : Etang de SAINT-ESTEPHE (espace naturel sensible « ENS »), Le Roc Branlant et le Chapelet du diable.

→ cf. Carte suivante.

Révision n°1 de la Carte Communale - CDC du Périgord Vert Granitique

PATRIMOINE HISTORIQUE ET NATUREL
Inscrits, classés



URBAM
Juin 2011

Source : IGN, Carte communale

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



Source : Charte 2010/2022

L'originalité de la situation biogéographique du Périgord-Limousin tient à sa vocation de zone de transition entre le Massif Central et le Bassin Aquitain. Sa position en tête des trois bassins versants de la Dordogne, de la Charente et de la Vienne, lui confère par ailleurs une responsabilité particulière sur la qualité des eaux restituées en aval. (source : Charte du Pnr-PL).

Le Périgord-Limousin présente une grande diversité de milieux naturels, de patrimoines culturels et de savoir-faire qui constituent les enjeux de préservation et de valorisation du Parc.

Cette diversité d'enjeux identifiés a été déclinée en 5 axes, 15 orientations et 51 mesures.

Ces 5 axes sont les suivants :

- Améliorer la qualité de l'eau à l'échelle des trois têtes de bassins versants du Périgord-Limousin.
- Préserver la biodiversité du Périgord-Limousin.
- Favoriser la valorisation des ressources locales du Périgord-Limousin dans une perspective de développement durable.
- Lutter contre le changement climatique en Périgord-Limousin.
- Renforcer l'identité et les liens sociaux en Périgord-Limousin.

Quelques préconisations issues de la Charte, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme dans le but de favoriser une meilleure maîtrise de l'urbanisation du Périgord-Limousin à une échelle intercommunale. (Orientation 9 : Favoriser un urbanisme raisonné, mesure 31) :

- limiter le mitage urbain,
- classer en zone naturelle les ripisylves et milieux annexes, zones humides et sites d'intérêt écologique et naturels aménagés,
- décliner les concepts de trames écologiques et d'intégrer les résultats dans les documents de planification,
- intégrer des critères architecturaux au sein de cahiers de recommandations,
- limiter la consommation d'énergies fossiles induites par le développement urbain, en matière de déplacements individuels, ainsi qu'en matière de "potentiel bioclimatique" de zones constructibles,
- anticiper les impacts en matière de gestion de l'eau : assainissement, gestion des eaux pluviales,
- intégrer les notions de mixité sociale dans les politiques d'urbanisme et d'habitat,
- intégrer la complémentarité des espaces urbains et ruraux en termes de services à la personne, de loisirs culturels et sportifs.

La commune de SAINT-ESTEPHE est concernée précisément par les orientations 1 et 2 : Garantir la continuité des cours d'eau et préserver la ressource (rivières et milieux humides), dans une dynamique de bassins versants, étant intégrée au Bassin versant de la Doue (site de baignade de Saint-Estèphe). Par l'orientation 6 : structurer et promouvoir une offre touristique selon une logique de destination touristique « Parc naturel régional Périgord-Limousin » (Le Roc Branlant). Par l'orientation 8 : Développer des filières valorisant les ressources locales dans le bâti en travaillant la qualité architecturale (Le Menhir de Fixard) et par 15 mesures :

- Rétablir la dynamique naturelle des cours d'eau et favoriser la libre circulation de la faune.
- Améliorer le fonctionnement hydrosédimentaire des cours d'eau.
- Prévenir le développement de cyanobactéries et améliorer la gestion des étangs.
- Entretenir et restaurer les ripisylves et les zones tampons.
- Concilier les usages de la ressource en eau.
- Compléter le diagnostic du réseau hydrographique et des zones humiques.
- Assurer une cohérence dans la gestion par les différents maîtres d'ouvrage.
- Préserver le gérer durablement les zones humides.
- Renforcer et mettre en réseau l'offre touristique par le développement d'activités de découverte douce et itinérante.
- Accompagner les acteurs touristiques dans une démarche d'écotourisme.
- Assurer la promotion du territoire du Parc en tant que destination touristique.
- Identifier les ressources locales et mettre en réseau les acteurs autour des savoir faire du bâti.
- Favoriser les actions de préservation et de restauration du patrimoine bâti.
- Accompagner les agriculteurs dans l'intégration paysagère des bâtiments d'exploitation.
- Favoriser la préservation du patrimoine archéologique.

2.5 Les contraintes du territoire

2.5.1 Les protections à l'échelle intercommunale

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

Protection	Site	Commentaires ³
ZNIEFF ⁴ DE TYPE 1	- N° 720012831 : « Réseau hydrographique de La Tardoire et du Trieux »	Cours d'eau classés en 1 ^{ère} catégorie ; intérêt floristique particulier particulièrement dans les parties les plus encaissées.
	- N°72001830 : « Vallées du réseau hydrographique du Bandiat »	
SITES CLASSES, SITES INSCRITS	- Bourg de Saint-Barthélémy-De-Bussière.	Saint-Barthélémy-De-Bussière.
	- Roc Branlant, Chapelet du diable, étang des cygnes et ses rives sud et est - Grand Etang	SAINT-ESTEPHE
	- Château de Leygurat	Augnac

2.5.2 Les données environnementales et les servitudes d'utilité publique à l'échelle communale

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

DONNEES ENVIRONNEMENTALES	<ul style="list-style-type: none"> • ZNIEFF de type 1 n°27040000 : « Réseau hydrographique du <i>Bandiat</i> »
PATRIMOINE	<ul style="list-style-type: none"> • Servitude AC1 relative aux « Restes du Prieur », de Badeix. • Servitudes AC2 : Site formé par le Roc Branlant, le Chapelet du diable et l'Etang des cygnes (24/05/1934) Site du Grand Etang (24/01/1934) Site des Rives de l'Etang et du Chapelet du Diable (5/05/1934)
AUTRES SERVITUDES	<ul style="list-style-type: none"> • Servitude I3 relative à l'énergie gaz ; Antenne de Nontron et Piégut-Pluviers 100 mm. • Servitude I4 relative lignes MT et BT.

→ Cf. tableau en annexe n°1 du rapport de présentation et carte des contraintes en annexe n°2

³ Extraits des documents DIREN (voir Annexe)

⁴ 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.

2.5.3 Les risques

Le risque est défini par un périmètre délimitant une zone soumise à un risque reconnu tels que les inondations, affaissements, éboulements.... Son objectif est de soumettre à des conditions spéciales la construction sur les terrains exposés à des risques. Les prescriptions peuvent aller jusqu'à l'interdiction totale de construire.

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

- **Le risque feux de forêts** : (source : *www.dordogne.gouv.fr*) Les zones sensibles au risque d'incendie de forêt sont constituées des formations suivantes : bois, forêts, plantations forestières, reboisements, coupes rases, landes ainsi qu'une zone périphérique de 200 mètres de large autour de ces formations. Dans les zones sensibles :

- o des règles particulières s'appliquent concernant notamment le débroussaillage obligatoire et la réglementation des brûlages,
- o les démarches d'aménagement doivent prendre en compte le risque d'incendie de forêt.

Sur la commune, dans la mesure où certains secteurs de la commune sont très boisés, cela implique la prise en compte de règles de débroussaillage et servitudes d'accès dédiés aux engins de secours, conformément au code forestier.

En outre, *un atlas départemental a été établi par la Préfecture de la Dordogne* et localise les zones d'enjeu fort *sur les coteaux pentus et boisés et les vallées encaissées* : ces secteurs ne sont pas ou très peu concernés par une urbanisation existante.

- **Le risque termites** : la totalité du territoire de la Dordogne est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme (arrêté préfectoral du 04 juillet 2001).

Le rôle de la commune s'articule en particulier sur la gestion des déclarations obligatoires et sur la réduction des infections.

Toute transaction immobilière, portant sur le foncier bâti ou non devra être accompagné d'un état parasitaire établi depuis moins de trois mois à la date de la signature de l'acte authentique.

De ce fait, il est à noter selon le code de la construction Art.R.112-3 (Décret n° 2006-591 du 23 mai 2006) que dans les départements dans lesquels a été publié un arrêté préfectoral pris pour l'application de l'article L.133-5, les bâtiments neufs doivent être protégés contre l'action des termites.

Cet article s'applique aux projets de constructions dont la demande de permis de construire est déposée à compter du 1er novembre 2007. –Les mêmes règles d'entrée en vigueur s'appliquent à l'engagement des travaux pour les aménagements ou constructions ne faisant pas l'objet de permis de construire (Décret n°2006-591 du 23 mai 2006, art.2).

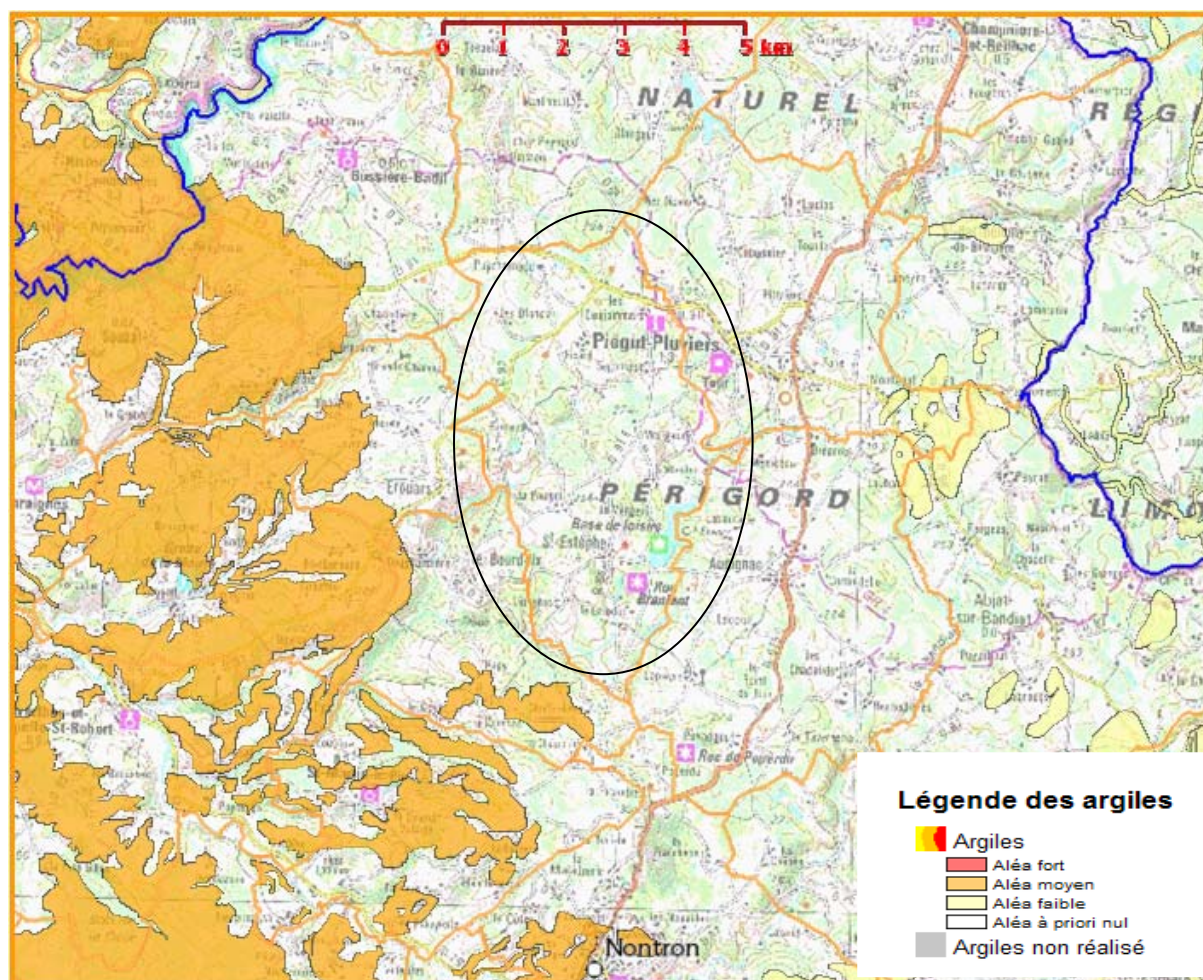
- **La lutte contre le saturnisme** : la commune comme l'ensemble du département est soumise au décret n°2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme et modifiant les articles R.1334-1 à R.1334-13 du code de la santé publique (dispositions réglementaires).

Une loi a été votée le 8 juin 1999, N°99-471 afin de protéger les acquéreurs de biens immobiliers contre les termites et autres xylophages. D'une part, la présence de termites doit être déclarée auprès des autorités, mais d'autre part lors d'une vente immobilière, le vendeur doit fournir un état parasitaire de moins de six mois. A défaut, le vendeur ne peut pas s'exonérer de sa garantie des vices cachés.

Cette loi a été complétée par :

- Un décret en juillet 2000 précisant l'obligation de déclarer à la mairie les foyers d'infestation par les propriétaires, occupants ou syndicats de propriétaires. L'absence de déclaration de présence de termites peut être sanctionnée d'une amende.
- Un décret en mai 2006 : modification du code de la construction en fixant les mesures relatives aux constructions neuves ainsi qu'aux travaux de rénovation.
- Le 27 juin 2006 par un arrêté, visant la protection des bois de structure et des matériaux à base de bois à vocation structurelle mis en œuvre lors de la construction de bâtiments ou d'aménagement.
- **Les phénomènes souterrains** ; l'inventaire des phénomènes souterrains du département de la Dordogne et le BRGM n'ont retenu aucune cavités souterraines concernant la commune de SAINT-ESTEPHE.
- **Le retrait-gonflement des argiles** : la commune n'est pas concernée par ce risque.

→ cf. carte suivante



Source : Argiles.fr

- **Les catastrophes naturelles** recensées sur le territoire communal depuis 1982 :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1991	16/10/1992	17/10/1992
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	22/02/2007	10/03/2007

Source : prim.net

- Le risque sismique :

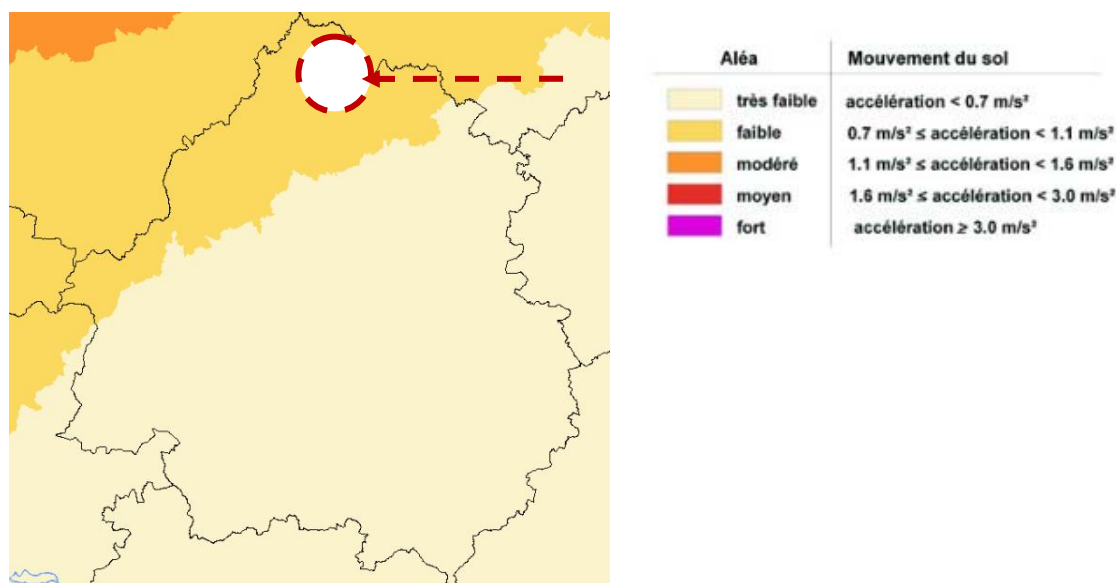
Deux décrets du 22/10/10 définissent de nouvelles modalités de prise en compte du risque sismique.

- Le décret 2010-1255, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, redéfinit la carte des aléas, désormais affinée à l'échelle de la commune.
- Le décret 2010-1254 notifie les règles constructives parasismiques, dans une démarche d'harmonisation des textes au niveau européen.

Le département de la Dordogne est désormais concerné par deux zones :

- Une zone de sismicité très faible (zone 1 sur une échelle de 5), dans laquelle aucune prescription particulière n'est exigée,
- Une zone de sismicité faible (zone 2) dans laquelle des prescriptions constructives doivent être prises en compte par les maîtres d'ouvrage, en ce qui concerne certains types de constructions, à savoir en particulier :
 - Constructions neuves ERP de catégories 1,2 et 3,
 - Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes,
 - Etablissements sanitaires et sociaux,
 - Etablissements scolaires.

→ La commune est classée en zone de « sismicité faible ».



Source : <http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr>

Analyse et enjeux

La commune de SAINT-ESTEPHE est liée à des enjeux environnementaux et paysagers qui délimitent des espaces à protéger. Inscrite dans le Parc Naturel Régional du Périgord Limousin, les enjeux entrent dans le cadre d'une Charte approuvée par l'Etat qui fixe les objectifs à atteindre en matière de développement durable, de préservation, protection et valorisation des patrimoines naturels, culturels et architecturaux du territoire. En contrepartie, la commune peut bénéficier d'un certain nombre d'avantages tels une image de marque reconnue au niveau national, des moyens financiers supplémentaires pour certains projets ou programmes, une implication dans un projet de territoire collectif au bénéfice du patrimoine et de l'environnement....

3. CADRAGE ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES

(Sources : Recensement de la population 1999, 2008, 2009 et 2010 données INSEE et carte communale de 2007).

3.1 La démographie

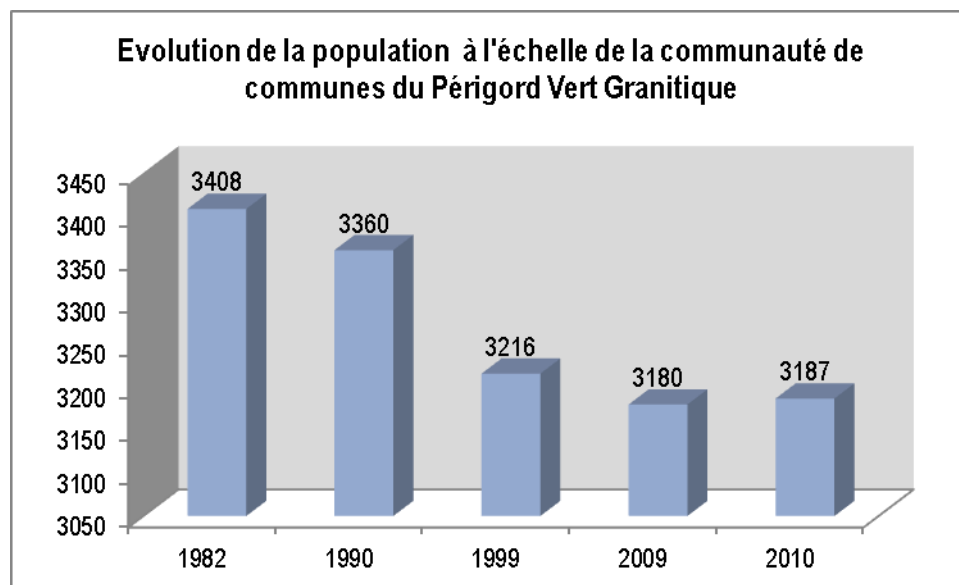
3.1.1 La population totale

Composition de la population

La Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique (7 communes dont 6 révisent leur carte communale : Augignac, Busserolles, Bussière-Badil, Champniers-et-Reilhac, Saint-Barthélémy-de-Bussière et SAINT-ESTEPHE et la commune de Piégut-Pluviers) regroupe en 2010 un total de 4414 habitants (4531 habitants en 1999 et 4402 habitants en 2009). Ce sont des communes rurales, qui peuvent être classées en quatre groupes :

- Une commune de moins de 250 habitants : Saint-Barthélémy-de-Bussière ;
- Une commune de plus de 800 habitants : Augignac ;
- Une commune de plus de 1000 habitants : Piégut-Pluviers qui dispose d'un PLU applicable) ;
- Les 4 autres communes avec une population évoluant autour de 500 habitants : Busserolles, Bussière-Badil, Champniers-et-Reilhac et SAINT-ESTEPHE.

POPULATION TOTALE (sans double compte)							
Années	Augignac	Bussière-Badil	Busserolles	Champniers-et-Reilhac	Saint-Barthémy-de-Bussière	SAINT-ESTEPHE	Piégut-Pluviers
1982	818	540	620	548	270	612	1527
1990	838	528	575	544	271	604	1471
1999	791	523	507	533	244	618	1315
2008	826	483	556	504	231	596	1216
2009	831	468	560	496	232	593	1222
2010	836	466	561	501	233	590	1227



Total sur les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique ;
Source : INSEE – RGP 2009 et 2010

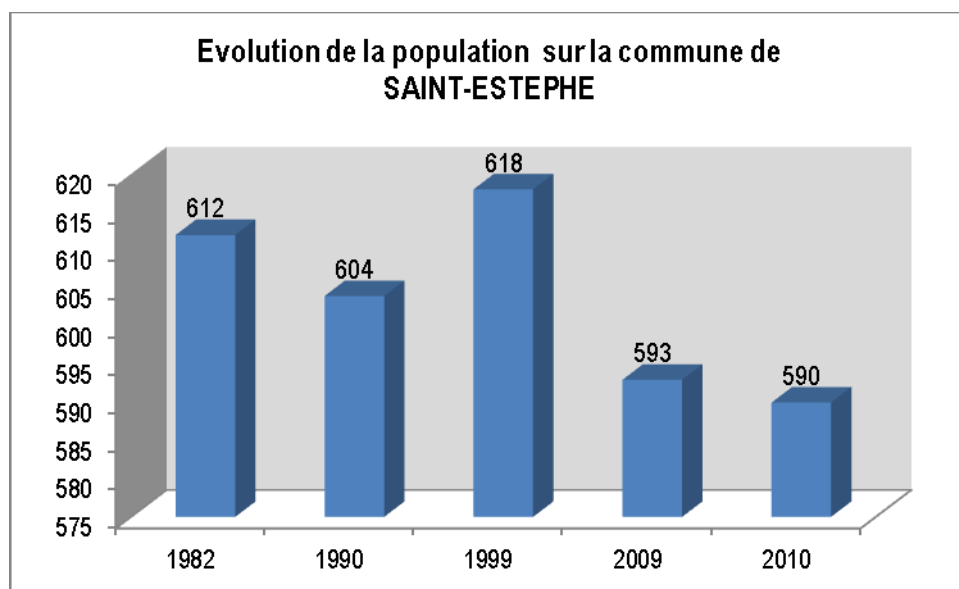
Evolution de la population

L'évolution démographique entre 1982 et 2010 montre une diminution constante sur 6 des 7 communes de la Communauté de Communes :

- Busserolles : -9,5%
- Bussière-Badil : -13,7%,
- Champniers-de-Reilhac : -0,09%,
- Saint Barthélémy de Bussière : -13,7%
- SAINT ESTEPHE : -3,6%,
- Piegut-Pluviers : -19,6%.

Seule la commune d'Augnac connaît un accroissement démographique depuis 1982 (+2,2%), malgré une forte baisse en 1999.

La commune de SAINT-ESTEPHE, connaît une baisse démographique depuis 1982 passant de 612 habitants en 1982 à 590 en 2010.



Source : INSEE – RGP2009 et 2010

Entre 2009 et 2010, de nouvelles tendances s'observent :

- Busserolles : +0,2%,
- Bussière-Badil : -0,4%,
- Champniers-de-Reilhac : +0,1%,
- Saint-Barthélémy de Bussières : +0,4%,
- SAINT-ESTEPHE : -0,5%,
- Piégut-Pluviers : +0,4%,
- Augnac : +0,6%.

Ainsi, la tendance tend à s'inverser avec une évolution démographique positive sur 5 des 7 communes de la communauté de communes.

Soldes naturels et migratoires

L'évolution de la population sur la commune de SAINT-ESTEPHE depuis 1968 s'explique par un **solde naturel toujours négatif** associé à un **solde migratoire positif** mais qui ne parvient pas à compenser cette dynamique de la natalité.

Evolution des indicateurs démographique sur la commune de SAINT-ESTEPHE

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,5	-0,2	-0,2	+0,3	-0,4
- due au solde naturel en %	-0,8	-1,2	-0,9	-1,0	-0,7
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,3	+1,0	+0,8	+1,3	+0,3
Taux de natalité en ‰	9,3	5,8	6,4	6,4	5,3
Taux de mortalité en ‰	17,0	18,2	15,6	16,7	12,7

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -
RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.

Evolution des indicateurs démographique sur la communauté de communes

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,0	-0,5	-0,3	-0,7	-0,3
- due au solde naturel en %	-0,6	-0,9	-0,9	-1,0	-0,8
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,4	+0,4	+0,7	+0,3	+0,5
Taux de natalité en ‰	9,0	7,2	7,5	6,1	6,2
Taux de mortalité en ‰	15,3	16,2	16,7	16,3	14,3

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -
RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.

La tendance à l'échelle de la communauté de communes se caractérise par un solde migratoire positif depuis 1975 et un solde naturel négatif. Il est à noter, un solde naturel négatif pour chacune des 7 communes de la Communauté de Communes.

➔ L'évolution depuis 1982 semble confirmer la tendance à la déprise démographique du secteur, avec néanmoins des disparités entre les différentes communes. Cependant, depuis 2009 la tendance semble aller vers un équilibre voir une légère augmentation de la population.

Structure par âge de la population

Part des tranches d'âges de la population des 7 communes	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75-89 ans	>90 ans
Part des tranches d'âges 1999	11,3%	13,2%	17,3%	18,8%	24%	15%	0,4%
Part des tranches d'âges 2009	11,3%	10,7%	15%	23 %	23,4%	15,6%	1%

Total sur les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique ;
Source : INSEE – RGP 1999 et 2009

En 2009, l'ensemble des tranches d'âges représentées sont significatives : à l'image des communes rurales d'aujourd'hui, la part des jeunes est peu importante, la population est globalement vieillissante :

- En effet, les plus de 60 ans sont de plus en plus représentés, avec 39,4% en 1999 et 40% en 2009 ;

- Cette tendance peut encore se perpétuer au regard du nombre de personnes ayant entre 45 et 59 ans, très représentés, et qui viendront « alimenter » les tranches d'âges supérieures dans les prochaines années.
- D'autant plus que les moins de 29 ans sont en nombre de plus en plus réduit : évolution de 24,5% en 1999 à 22% en 2009.

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

Indice de jeunesse	1982	1990	1999	2009
<i>En Dordogne, en 2009 : 0,6</i> <i>En France en 2009 : 1,1</i>	0,7	0,5	0,4	0,4

Total sur les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique ; source : INSEE – RGP 1999 et 2008

L'indice de jeunesse, c'est à dire le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans, traduit lui-aussi ce vieillissement en demeurant à 0,4 en 2009.

Sur la commune de SAINT-ESTEPHE, en 2009, 14,7% de la population a moins de 20 ans et 41,2% de la population a plus de 60 ans.

Les populations les plus représentées sont les classes d'âge de 60 à 74 ans (26,4%) avec également une bonne représentation des 45-59 ans (24,1%).

	1999		2009	
	Nbr	%	Nbr	%
0-14 ans	73	11,8%	59	10,0%
15-29 ans	93	15,0%	55	9,3%
30-44 ans	112	18,1%	91	15,4%
45-59 ans	133	21,5%	142	24,1%
60-74 ans	133	21,5%	156	26,4%
75-89 ans	74	12,0%	82	13,9%
90 ans et +	0	0,0%	5	0,8%
Total	618	100%	590	100%

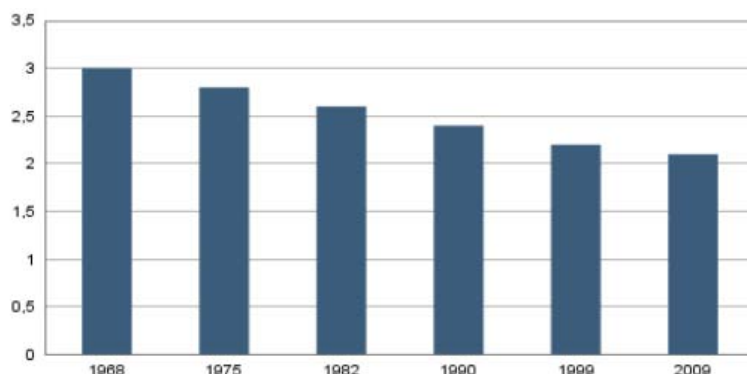
Source : Insee 1999 et 2009

L'indice de jeunesse sur SAINT-ESTEPHE est de 0,3 en 2009 contre 0,4 en 1999. Cet indice communal est, en 2009, inférieur à la moyenne départementale mais identique à la moyenne intercommunale.

Les ménages

A l'échelle de la communauté de communes, la taille des ménages diminue depuis 1968 traduisant une tendance au « desserrement des ménages », passant de 3 personnes par ménage en 1968 à environ 2 personnes par ménage en 2009.

Evolution de la taille des ménages à l'échelle de la communauté de communes du Périgord Vert Granitique



Nombre moyen d'occupants par résidence principale

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Le nombre moyen de personnes par ménage est identique à la moyenne départementale, sans réelle nuance au niveau communal. Seule la commune de Saint-Estèphe possède un indice des ménages légèrement plus faible que les 6 autres communes.

	AUGIGNAC	Bussière-Badil	Busserolles	Champniers-et-Reilhac	Saint-Barthelemy-de-Bussière	Saint-Estephe	Piégut-Pluviers
Indice des ménages en 2009	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	1,9
En Dordogne : 2,2 - En France : 2,3							

Source : INSEE – RGP 1999 et 2009

3.1.2 La population active

Globalement et consécutivement à la perte régulière et globale de population sur l'ensemble des 7 communes, la population active diminue en 2009, et ce depuis 1999.

Evolution de la population active sur la Communauté des Communes	1999	2009
Salariés	1166 (65,2%)	1150 (69,2%)
Non-salariés	431 (24,1%)	366 (22%)
Chômeurs	192 (10,7%)	146 (8,8%)
TOTAL	1789 (100%)	1662 (100%)

Total sur les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique ; source : INSEE – RGP 1999 et 2009

Globalement :

- La part des salariés est proportionnellement plus importante au sein de la population active en 2009 qu'en 1999 mais ceci est uniquement dû à la commune de Piégut-Pluviers.
- Le nombre de salariés est en diminution en 2009 par rapport à 1999 mais la part est en augmentation.

- La part et le nombre de chômeurs sont en diminution en 2009 par rapport à 1999.

La population active de la commune de SAINT-ESTEPHE se compose pour l'essentiel de salariés, dont le nombre est en diminution entre 1999 et 2009 (-7,4%). De la même manière, le nombre de non-salariés et de chômeurs sont en baisse (respectivement -21,1% et -25%).

Il est à noter que la commune propose 85 emplois en 2009 contre 111 en 1999.

Evolution de la population active sur AUGIGNAC	1999	2009
Salariés	175 (68,3%)	162 (72%)
Non-salariés	57 (22,3%)	45 (20%)
Chômeurs	24 (9,4%)	18 (8%)
TOTAL	256 (100%)	225 (100%)

Source : INSEE – RGP 1999 et 2009

Migrations journalières domicile – travail

MIGRATIONS JOURNALIERES échelle intercommunale	1999	2009
Actifs travaillant dans leur commune de résidence	42,3%	34,0%
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence	57,7%	66,0%

Total sur les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique ; source : INSEE – RGP 1999 et 2009

Les migrations journalières domicile - travail traduisent, en 2009, une localisation de la majorité des emplois en dehors des communes de résidence, et même souvent au-delà de la Communauté de Communes.

A noter, la tendance en 2009 : jusqu'en 1999 les actifs travaillaient pour plus de la moitié, dans leur commune de résidence. Aujourd'hui, ce sont deux tiers d'entre eux qui travaillent en dehors de leur commune de résidence.

Les bassins d'emplois sont essentiellement Piégut-Pluviers, Nontron et Saint-Mathieu.

Migrations journalières	1999		2009	
	dans la commune	hors de la commune	dans la commune	hors de la commune
AUGIGNAC	94	228	84	250
Bussières-Badil	79	106	60	90
Busserolles	70	93	76	113
Champniers-et-Reilhac	78	116	26	139
Saint-Barthélémy-de-Bussière	34	50	28	52
Saint-Estèphe	70	162	51	156
Piégut-Pluviers	251	166	190	200

Total sur les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique ; source : INSEE – RGP 1999 et 2009

En 2009, 75,2% de la population active habitant SAINT-ESTEPHE quittent, chaque matin, la commune pour se rendre sur leur lieu de travail ; essentiellement dans un autre département, contre 69,8% en 1999.

3.2 Les activités

3.2.1 L'agriculture

Dernières données de l'Agreste, recensement 2010 (quelques chiffres clés)

Le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation, de la Pêche, de la Ruralité et de l'Aménagement du Territoire a réalisé fin 2010 - début 2011 un nouveau recensement agricole sur l'ensemble du territoire de la métropole, des départements d'outre-mer et des deux collectivités d'outre-mer de Saint-Barthélemy et Saint-Martin.

Le recensement de l'agriculture concerne toutes les exploitations agricoles, y compris les plus petites et fait actuellement état de quelques chiffres clés.

Concernant la communauté de communes du Périgord Granitique, les résultats en 2010 sont les suivants

- Nombre d'exploitations agricoles : 110 ;
- Superficie agricole utilisée : 3668 ha ;
- Superficie des terres labourables : 1659 ha ;
- Superficie des cultures permanentes : 56 ha ;
- Superficie toujours en herbe : 1922 ha ;
- Nombre de bovins : 4767 têtes.

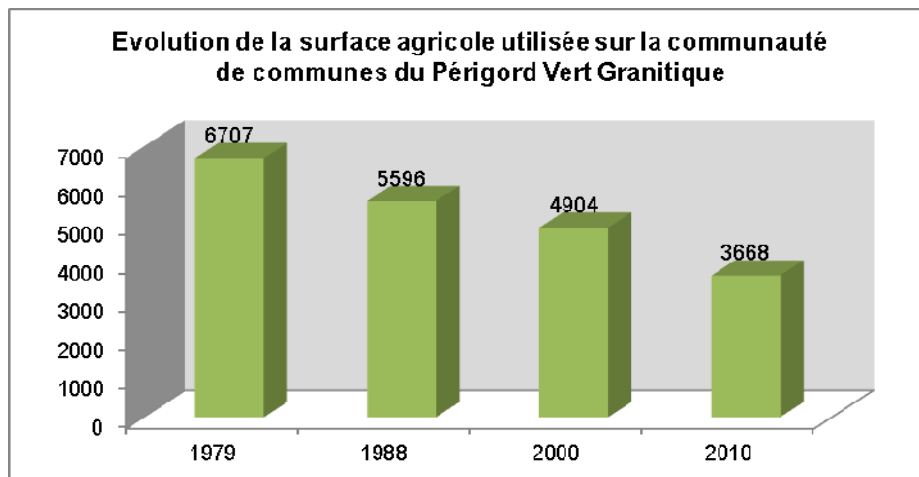
Concernant la commune d'AUGIGNAC, les résultats pour 2010 sont les suivants :

- Nombre d'exploitations agricoles : 10 ;
- Superficie agricole utilisée: 661 ha ;
- Superficie des terres labourables : 350 ha ;
- Superficie des cultures permanentes : 0 ha ;
- Superficie toujours en herbe : 311 ha ;
- Cheptel : 449 têtes.

Surface Agricole Utilisée

A l'échelle de la communauté de communes : la superficie agricole utile (S.A.U) connaît un recul depuis les derniers recensements, avec une diminution de -45,3% entre 1979 et 2010 et une baisse de -25,2% entre 2000 et 2010, soit une baisse moyenne annuelle de 2,5%.

Cette tendance est également visible sur l'ensemble des communes de la communauté de communes.



Source : AGRESTE- RGA 2010

	Superficie agricole utilisée en hectare		
	2010	2000	1988
Augnac	511	582	633
Busserolles	936	1318	1254
Bussière-Badil	790	947	1070
Champniers-et-Reilhac	219	567	760
Piégut-Pluviers	205	283	433
Saint-Barthélemy-de-Bussière	346	471	617
Saint-Estèphe	661	736	829

Source : AGRESTE- RGA 2010

La superficie agricole utilisée sur la commune de SAINT-ESTEPHE, est en baisse depuis 1988. La commune est passée de 829 ha à 661 ha soit une baisse de -20,3%.

Actuellement, près de 31% du territoire communal sont utilisés par l'agriculture. La commune de SAINT-ESTEPHE représente 18% de la SAU de la communauté de communes.

Occupation du sol

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

Tendance globale :

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

Occupation du sol sur la CdC	1988	2000	2010
Terres labourables	2151	2309	1659
Superficie toujours en herbe	3365	2527	1922
Cultures permanentes entretenues	54	56	56

Source : AGRESTE- RGA 2010

Mais ces données sont à nuancées selon les communes.

Le sol communal est principalement occupé par les terres labourables (250 ha) et els terres toujours en herbes (311 ha).

Entre 1988 et 2010, la commune de SAINT-ESTEPHE a perdu : -28,4% des surfaces en terres labourables ; -3,7% des terres toujours en herbe et la totalité de ses cultures permanentes.

Occupation du sol sur AUGIGNAC	1988	2000	2010
Terres labourables	489	415	350
Superficie toujours en herbe	323	313	311
Cultures permanentes entretenues	8	6	0

Source : Agreste - RGA - 2010

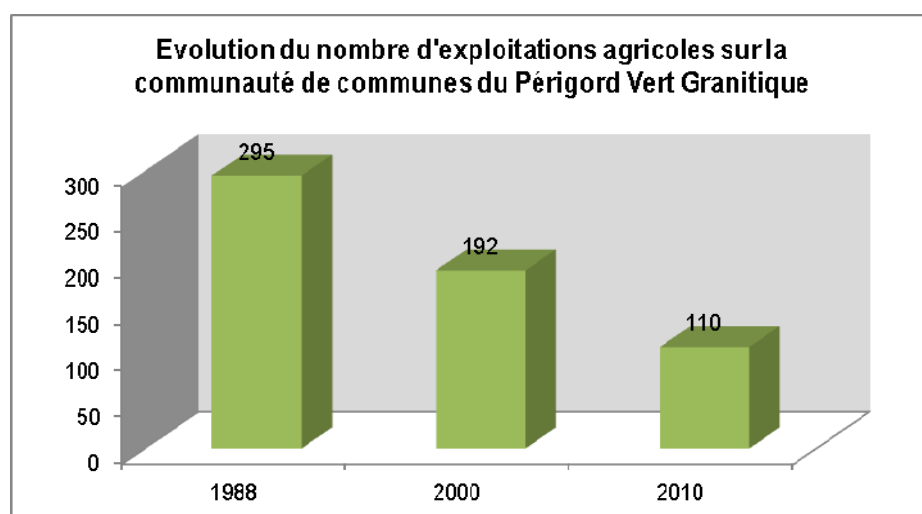
Le cheptel

L'élevage représente une part importante dans l'activité agricole de la communauté de commune du Périgord Vert Granitique avec un cheptel global de 4767 bêtes en 2010.

Sur la commune de SAINT-ESTEPHE, l'élevage est passé de 665 têtes en 1988 à 449 têtes en 2010, soit une baisse de -32,5%. La commune représente ainsi 9,4% du cheptel de la communauté de communes.

Les exploitations agricoles

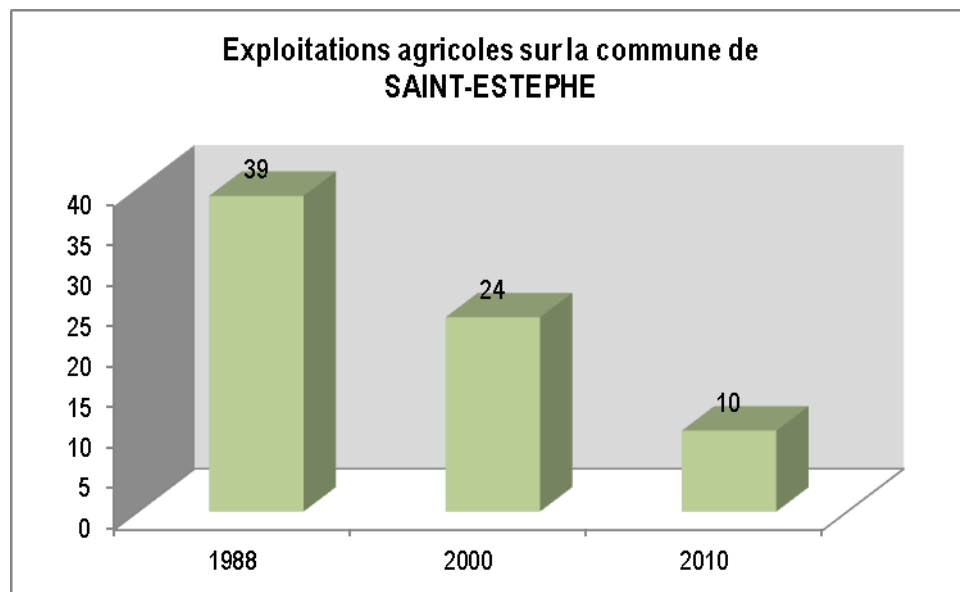
L'analyse globale montre un net recul du nombre d'exploitations agricoles, passant de 295 exploitations en 1988 à 110 exploitations en 2010, soit une baisse de 185 exploitations en 10 ans (-62,7%).



Source : AGRESTE- RGA 2010

Le nombre d'exploitations agricoles a nettement diminué sur la commune de SAINT-ESTEPHE, entre 1988 et 2010, passant de 39 à 10 exploitations soit une baisse de -74,4%.

La commune représente 9,1% des exploitations de la communauté de communes.



Source : Agreste – RGA - 2010

3.2.2 Activités non agricoles

En matière d'activités non agricoles, le seul centre-bourg jouant un rôle central au sein des communes de la Communauté de Communes et pouvant constituer une polarité importante en matière de commerces et services se situe sur la commune de Piégut-Pluviers. Cependant, ces activités sont conditionnées par la proximité de la Charente et notamment d'Angoulême, ainsi que de Nontron.

Ainsi, la commune d'Augnac traversée par la RD675 et la commune de Saint-Barthélémy-de-Bussière longée par la RD675 profitent l'une et l'autre de leur proximité à cet axe majeur de desserte.

Il n'y a donc pas de réel « pôle économique » en dehors de Piégut-Pluviers, même si les centres-bourgs accueillent quelques activités de commerces et services de premières nécessités.

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

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

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

Enfin, il existe sur le territoire de la Communauté de Communes plusieurs zones d'activités dont une à Augnac et une à Busserolles.

Ces zones d'activités accueillent :

- Pour la commune d'Augnac : *zone du Point du jour* : SCI L'Effraie, Lapeyre Vincent, SCI SBAD, SARL Masfrand, MCB et Autovision. *Zone de la Cornadelle* : From Terroir, TIGR et Malou.

- Pour la commune de Busserolles : l'usine Périgord Farine et le moulin, 7 artisans et commerces (menuisier, boucher, boulangerie, bar, coiffeur, peintre et maçon).
- Pour la commune de Piégut-Pluviers : *zone de Villefaix* : CCA – Les Bories du Périgord, VM SACAMAT, entreprise Durot et un prothésiste dentaire.

A noter qu'un projet de méthanisation est en cours sur le territoire de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique, porté par cette dernière. Un rapport d'étude de faisabilité a été rédigé en septembre 2010. A ce jour, ce projet pourrait voir le jour sur la commune de Busserolles ou sur celle de Saint-Barthélémy-de-Bussière ; le site n'étant pas encore clairement défini.

A noter, que le territoire compte 1251 emplois d'après INSEE 2008.

La part moyenne des activités présentes sur les communes

L'agriculture reste l'activité majeure du territoire des 7 communes, à l'image de l'ensemble des communes de tout le nord de la Dordogne.

Cependant, en dehors de la commune de Piégut-Pluviers qui draine tout en ensemble de commerces et de services de proximité, une relative diversification des activités se constate avec un tissu de petits commerces et d'artisanat, dans certaines communes :

- Busserolles paraît bien développée en ce sens ;
- Bussière-Badil, également.

Enfin, on notera que malgré le fait que l'activité touristique est un enjeu majeur du territoire, les structures de restauration et d'hôtellerie sont peu développées.

A l'échelle communale de SAINT-ESTEPHE, la commune agricole et forestière, comptait, au recensement agricole de 2010, 12 exploitations agricoles (*source : Agreste 2010*) ; en 2011, il demeure 7 exploitations agricoles (*source : données communales*). La polyculture – élevage, comme dans le reste du Périgord Vert domine, même si le déclin de l'agriculture touche les petites communes comme SAINT-ESTEPHE.

→ cf. Carte des contraintes en annexe n°3 pour connaître la situation agricole de la commune

En ce qui concerne les autres activités, quelques entreprises sont présentes sur le territoire : 10 commerces, 10 artisans (4 entreprises sont installées dans des locaux communaux, dont un en crédit-bail).

L'accueil touristique sur la commune s'est développé autour de la création de 5 à 10 gîtes ou chambres d'hôtes (meublés), d'un camping (sur le Grand Etang) d'une capacité d'accueil de 41 emplacements avec possibilité de location de meublés (studios, T2 et duplex) et la présence d'un restaurant gastronomique et d'une ferme volontaire dans le cadre du réseau de fermes ouvertes, avec l'objectif de faire visiter les exploitations.

85 emplois environ sont estimés sur la zone par l'INSEE en 2009.

3.3 Les logements

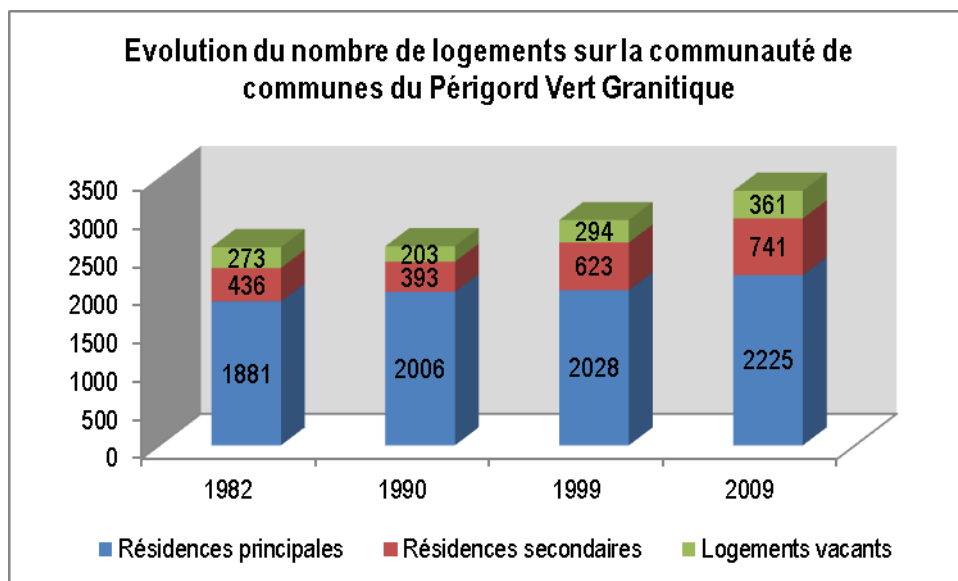
3.3.1 A l'échelle intercommunale

Globalement, la communauté de commune du Périgord Vert Granitique connaît une évolution du parc des logements entre 1999 et 2009.

D'une part, le nombre total de logements a augmenté entre 1999 et 2009 (+ 260 logements, soit +8,8%), alors que le territoire est marqué par un recul constant du nombre d'habitants.

D'autre part, on assiste à une modification du parc : à la fois augmentation du nombre de résidences principales (+3,7% entre 1999 et 2009), une augmentation des résidences secondaires, (+18,8% entre 1999 et 2009) et une augmentation du nombre de logements vacants (+22,4% entre 1999 et 2009).

Le territoire est alors caractérisé par une spécificité qui lui est propre : un territoire de résidences secondaires, « de loisirs » moins que « d'habitat permanent ». L'évolution 1999-2009 le confirme :



Logements	Augignac	Bussière-Badil	Busseroles	Champniers-Reilhac	St Barthélémy	St Estèphe	Piegut-Pluviers	Communauté de communes
1982	405	276	399	319	174	318	695	2586
1990	398	224	332	342	184	347	775	2602
1999	462	310	430	349	224	375	795	2945
2009	507	338	453	354	246	428	879	3204

Source : INSEE – RGP 2009

Les résidences principales

Avec plus de 500 résidences principales en 2009, AUGIGNAC et Piégut-Pluviers se distinguent du reste des communes de la Communauté de Communes.

Résidences principales	Augignac	Bussière-Badil	Busseroles	Champniers-Reilhac	St Barthélémy	St Estèphe	Piegut-Pluviers	Communauté de communes
1982	302	198	248	214	104	220	595	1881
1990	325	209	255	221	106	249	641	2006
1999	342	223	222	225	113	266	637	2028
2009	381	218	255	223	106	280	641	2225

Source : INSEE – RGP 2009

Les résidences secondaires

Busseroles et Piégut-Pluviers ont un nombre important de résidences secondaires.

Les 7 communes connaissent une progression très nette des résidences secondaires sur leur territoire depuis 1982.

Résidences secondaires	Augnac	Bussière-Badil	Busseroles	Champniers-Reilhac	St Barthélémy	St Estèphe	Piegut-Pluviers	Communauté de communes
1982	63	44	94	59	50	62	64	436
1990	55	10	51	71	62	67	77	393
1999	72	50	174	61	64	95	107	623
2009	94	90	165	76	99	98	119	741

Source : INSEE – RGP 2009

Les logements vacants

Alors qu'on assiste à une spécialisation du parc de résidences secondaires, le nombre de logements vacants a connu une évolution irrégulière entre 1982 et 2009. Entre 1999 et 2009, seules les communes de Saint-Estèphe et de Piégut-Pluviers ont vu leur nombre de logements vacants s'accroître.

Logements vacants	Augnac	Bussière-Badil	Busseroles	Champniers-Reilhac	St Barthélémy	St Estèphe	Piegut-Pluviers	Communauté de communes
1982	40	34	57	46	20	36	40	273
1990	18	5	26	50	16	31	57	203
1999	48	37	34	63	47	14	51	294
2009	32	30	33	56	41	50	119	361

Source : INSEE – RGP 2009

Typologie des logements

La maison individuelle domine, phénomène classique en milieu rural. Cependant, il est à préciser que Saint-Barthélémy-de-Bussière accueille des logements collectifs, parfois du logement social.

La communauté de commune compte ainsi 95,5% de maisons individuelles contre 4,5% d'appartements en 2009.

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS en 2009			
	Maisons individuelles	Appartements	total
Augnac	494	9	503
Bussièrès-Badil	308	30	338
Busserolles	442	1	443
Champniers-et-Reilhac	340	3	343
Saint-Estèphe	423	5	428
Saint-Barthélémy-de-Bussière	235	10	245
Piégut-Pluviers	741	83	824
Total	2983	141	3124

Total sur les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique ;

Source : INSEE – RGP 1999 et 2009

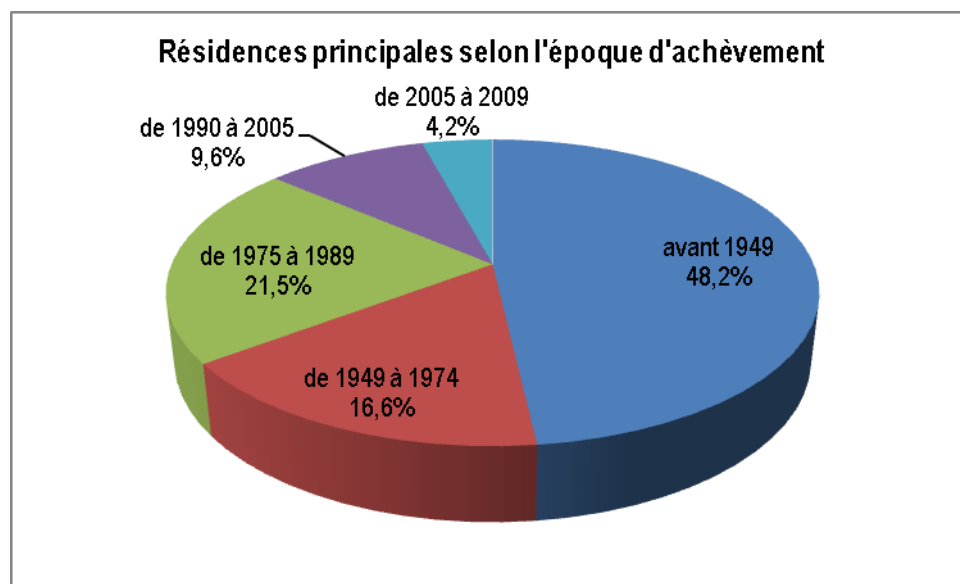
Statut d'occupation des logements

Selon la tendance en milieu rural, la proportion de propriétaires est nettement majoritaire. Cependant, le nombre de locataires n'est pas négligeable, localisé surtout au sein de communes ayant développé des projets de logements locatifs (Augignac, Bussière-Badil, Saint-Estèphe, Champniers-et-Reilhac, Saint-Barthélémy-de-Bussière et Piégut-Pluviers).

La Communauté de Communes accueille donc 78,3% de propriétaires, et 19,6% locataires.

Epoque d'achèvement des logements

Le parc de logements d'avant 1949 est majoritaire sur le territoire de la communauté de communes (48,2% des logements). Le parc de logements est particulièrement ancien dans les communes de Saint-Barthélémy-de-Bussière, Bussière-Badil, Champniers-et-Reilhac et Busserolles.



*Total sur les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique ;
Source : INSEE – RGP2008 et 2009*

Rythme de la construction

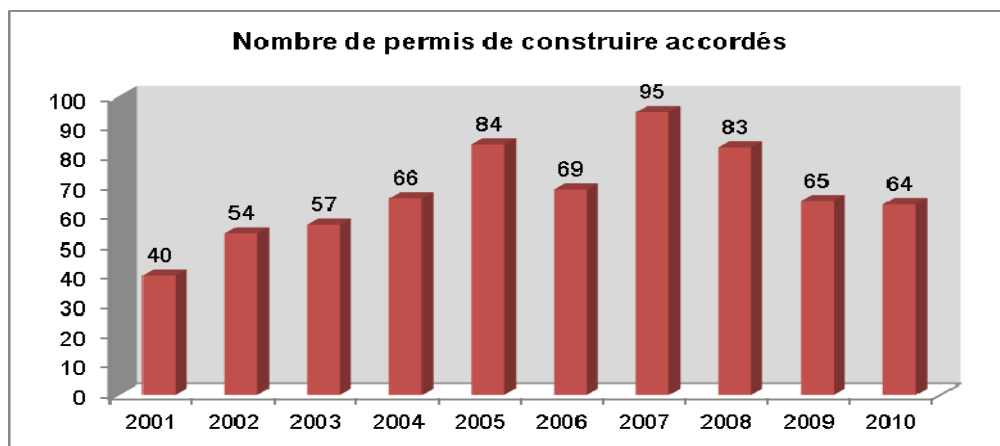
(Source : statistiques.developpement-durable.gouv.fr.)

Tendance générale entre 2001 et 2010 - Le nombre de permis de construire accordés varie en moyenne entre 40 et 95 par an sur l'ensemble des 7 communes de la Communauté de Communes (entre 2001 et 2010). Cela comprend bien sûr les constructions neuves mais également tous les travaux de modification, d'extension et de restauration du bâti ancien.

Moyenne sur les 10 ans passés : entre 67 et 68 permis de construire par an sur l'ensemble des 7 communes.

Tendance entre 2006 et 2010 - Le nombre de permis de construire accordés a connu une forte progression entre 2005 et 2008 pour ensuite décroître et se stabiliser autour de 65 permis de construire par an entre 2008 et 2010.

Moyenne sur les 5 dernières années : entre 75 et 76 permis de construire par an sur l'ensemble des 7 communes.

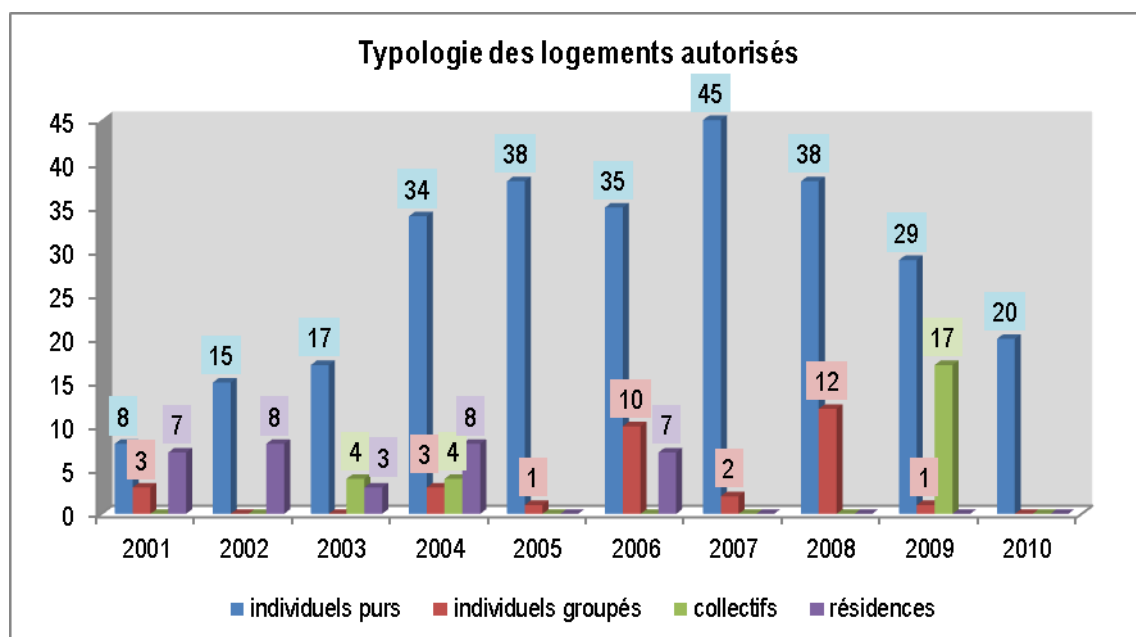


Total sur les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique ;
Source : statistiques.developpement-durable.gouv.fr

Typologie des Permis de Construire accordés

Cette typologie montre la prédominance des constructions en « individuels purs ». Néanmoins, les constructions « en résidence » sont présentes sur le territoire, tout particulièrement sur la commune de Busserolles et de Piégut-Pluviers ainsi que les constructions en « individuels groupés ». Cela traduit d'une part l'attraction touristique du territoire étudié, et d'autre part une politique de diversification de l'offre en logements.

Ce graphique corrobore le précédent en montrant que depuis 2009 l'attraction des communes en matière de construction est en légère perte de vitesse.



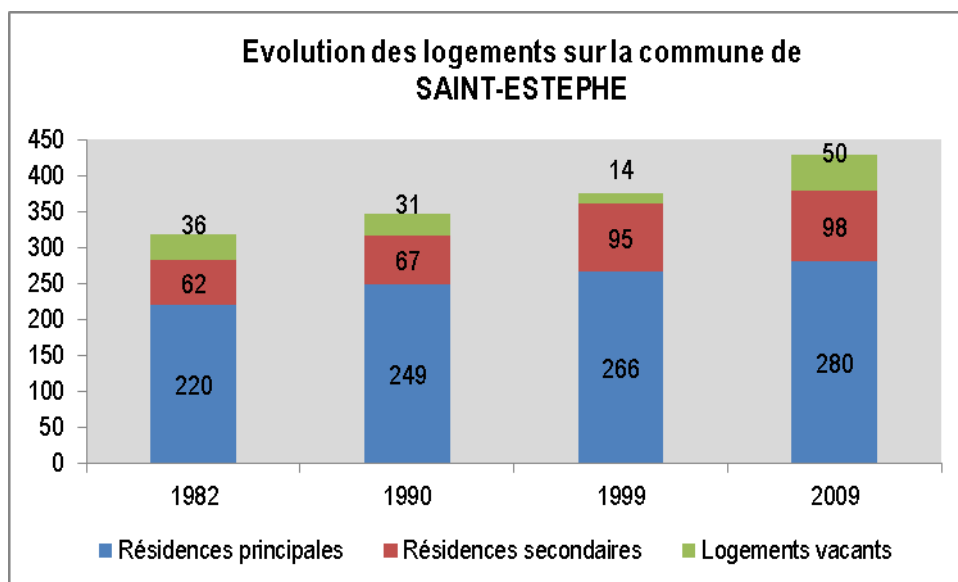
Total sur les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique ;
Source : statistiques.developpement-durable.gouv.fr

A noter qu'il n'existe aucun logement autorisé sur la commune de Saint-Barthélemy-de-Bussière en 2003 et que les valeurs sont manquantes pour la commune de Bussière-Badil en 2001, 2002 et pour la commune de Saint-Barthélemy-de-Bussière en 2001, 2005, 2008, 2009, 2010.

A noter également que la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique a mené une politique de réhabilitation du bâti au cœur des villages (une vingtaine de logements) en proposant des logements locatifs.

3.3.2 A l'échelle communale de SAINT-ESTEPHE

La commune compte en 2009, 428 logements, dont 280 résidences principales et 98 résidences secondaires (en augmentation par rapport à 1999). Les logements vacants ont beaucoup augmenté, +257,1% (+36 logements vacants) et il existe 8 logements sociaux sur la commune (logement très social) ; beaucoup de réhabilitations ont été réalisées par des Anglais (4 à 5 % de la population). Il reste des bâtiments à rénover. Deux logements ont fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité : l'un en 2002 abrogé en 2004 et l'autre en 2003 concluant à une insalubrité irrémédiable.



Source : INSEE, RPG 1999 et 2009

Rythme de la construction - Le nombre de permis de construire accordés entre 2001 et 2010 est de 113 soit une moyenne sur 10 ans de 11,3 permis par an et une moyenne sur les 5 dernières années (2006-2010) d'environ 12 permis par an. Le nombre de logements autorisés entre 2001 et 2010 est de 67 soit une moyenne de 6,7 par an sur 10 ans ou de 7,6 par an sur les cinq dernières années. La pression foncière s'est légèrement élevée ces 5 dernières années à SAINT-ESTEPHE avec une évolution démographique négative entre 1999 et 2009.

A noter, la commune est soumise à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat : Bassin Nontronnais 2008-2013.

3.4 Equipements, services et réseaux offerts aux habitants

3.4.1 A l'échelle intercommunale

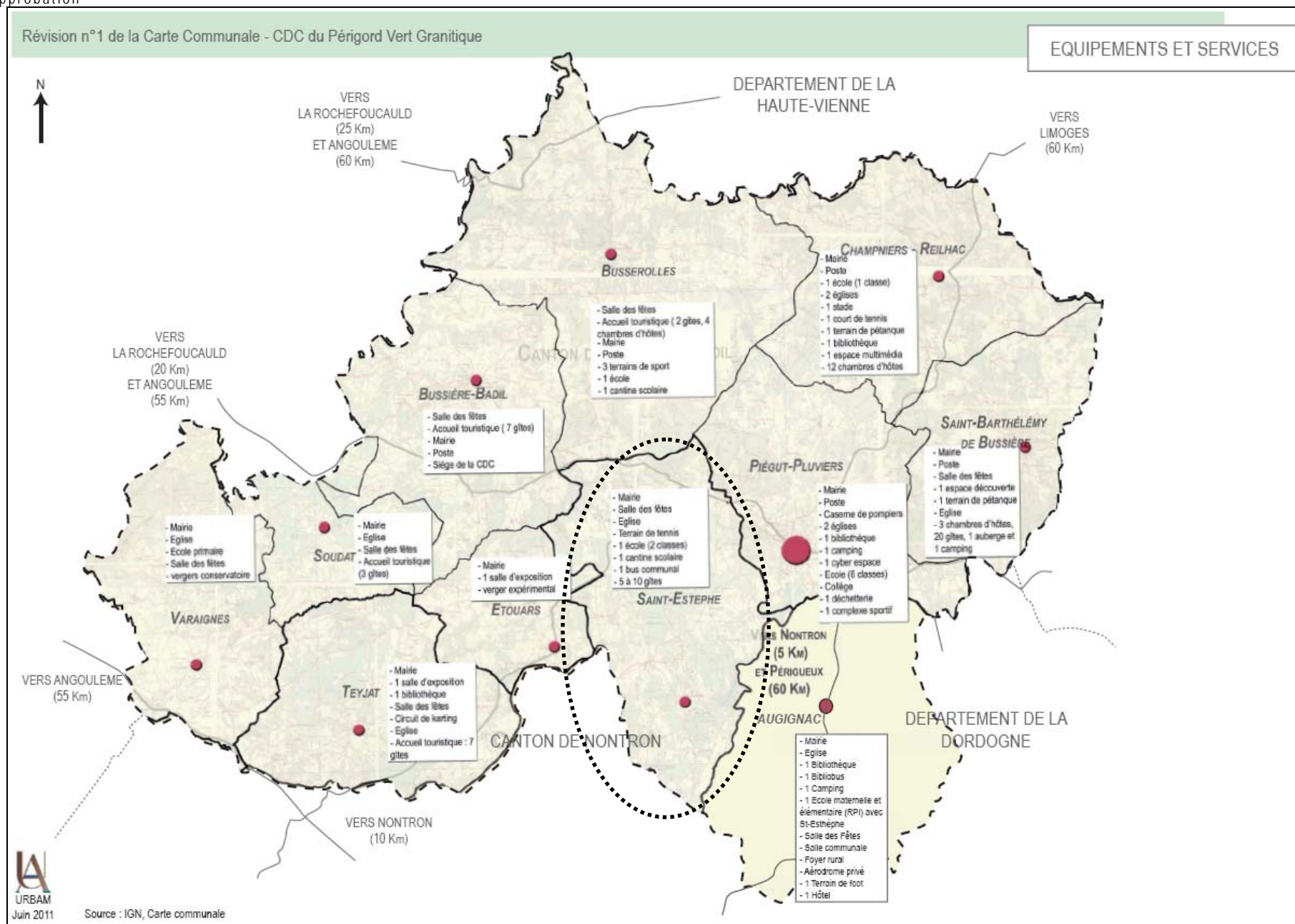
En matière d'équipements, les communes d'Augnac, Busserolles, Bussière-Badil, Champniers-et-Reilhac, Saint-Barthélémy-de-Bussière et SAINT-ESTEPHE proposent surtout des équipements publics orientés vers le sport et les loisirs. La proximité de Nontron et de Piégut-Pluviers, qui constituent deux polarités majeures, favorise les démarches administratives et propose des équipements pour l'ensemble des communes rurales de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique.

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

D'un point de vue touristique, les communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique bénéficient de l'exception paysagère qui qualifie leur territoire. Au-delà du potentiel touristique lié à un patrimoine historique et naturel riche et à un environnement de qualité, la plupart des communes de la Communauté de Communes a développé l'accueil touristique par la création de chambres d'hôtes et de gîtes (très souvent d'initiative privée).

Néanmoins, ces communes souffrent d'un manque de structures d'accueil hôtelières et de restauration, favorisant l'émergence d'un pôle de services et d'équipements, en lien avec l'activité touristique.

→ *cf. Carte suivante*



3.4.2 Les services publics et équipements et la vie associative à l'échelle communale de SAINT-ESTEPHE

Equipements communaux : Mairie, une salle des fêtes, église, terrains de tennis, une école (2 classes, 4 niveaux : CE1, CE2, CM1 et CM2 et 45 élèves pour la rentrée 2011/2012), une cantine scolaire et un bus communal pour l'école primaire de la commune. L'école est en regroupement pédagogique intercommunal avec celle de la commune d'Augignac.

Associations communales : la commune accueille 11 associations communales dont une troupe de théâtre, une association de sauvegarde du patrimoine, une de musique.

3.4.3 Les réseaux à l'échelle communale de SAINT-ESTEPHE

Adduction d'eau potable : la commune est desservie par un réseau d'eau potable en suffisance pour les habitations existantes.

La compétence de la gestion du réseau d'eau potable est assurée par le SIDE (Syndicat Intercommunal des eaux de la région de Nontron). La distribution est affermée à la SAUR. Toutes les habitations de la commune sont desservies.

La commune de SAINT-ESTEPHE est alimentée à partir d'une prise d'eau construite sur la Doue à Moulin-Pinard (commune du Bourdeix) et à partir du forage de Jommelières (commune de Javerlhac-et-La-Chapelle-Saint-Robert). Ces deux eaux sont mélangées au niveau de la station de traitement de Moulin-Pinard à partir de laquelle est organisée la distribution.

Il n'existe pas de captage propre à la commune de SAINT-ESTEPHE. La commune est néanmoins concernée par le périmètre de protection de captage du forage de Moulin-Pinard au Bourdeix. Une partie du territoire communal, les hameaux de *Ligneras* et de *Moulin de Ligneras*, sont situés à l'intérieur du périmètre de protection éloigné du captage. Des contrôles rigoureux au bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement non collectif sont alors nécessaires.

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 : 14 points de défense incendie sont recensés sur le territoire communal. À noter que les élus ont prévu d'établir une programmation en matière de défense incendie complémentaire.

Réseau électrique : l'ensemble des secteurs bâtis est desservi.

Collecte d'ordures ménagères : Le ramassage des ordures ménagères est assuré de façon hebdomadaire, été comme hiver par le SMECTOM de Nontron.

Assainissement : le schéma d'assainissement de la commune a été approuvé en juin 2003. Il prévoit un réseau d'assainissement collectif dans le bourg et sur le secteur de *Lacaujamet*. La station d'épuration serait localisée à l'ouest du bourg au niveau de la voie communale n°204, sur la parcelle cadastrale n°732.

Les études relatives au schéma communal d'assainissement n'ont pas fait l'objet d'une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Un service public de l'assainissement non collectif (SPANC) a été mis en place par le SIDE (Syndicat Intercommunal des eaux de la région de Nontron). A chaque installation d'un assainissement non collectif, le SPANC procède au contrôle de la conception de l'installation, à l'implantation et à la bonne exécution de l'ouvrage. Un contrôle de fonctionnement et d'entretien de l'ouvrage est ensuite effectué tous les 4 ans par le SPANC.

Au moment de la révision de la carte communale, l'ensemble du territoire est en assainissement non collectif, les travaux pour l'assainissement collectif n'ayant pas encore été réalisés.

→ *La carte de justification du zonage en partie 2 suivante reprend pour chaque secteur, les différents réseaux et contraintes. Ces réseaux, transmis par les services gestionnaires, sont indiqués à titre informatif.*

Analyse et enjeux

En matière d'équipements, les 7 communes de la Communauté de Communes proposent surtout des équipements publics en lien avec leur statut de commune rurale (en dehors de la commune de Piégut-Pluviers qui centralise services et équipements publics et commerces). La proximité de Nontron, favorise les démarches administratives et l'accès à des équipements et services de premières nécessités.

D'un point de vue touristique, les communes du groupement bénéficient de la richesse patrimoniale qui qualifie leur territoire. Au-delà du potentiel touristique lié à un patrimoine historique et naturel riche et à un environnement de qualité, la plupart des communes du groupement a développé l'accueil touristique par la création de chambres d'hôtes et de gîtes (très souvent d'initiative privée).

Néanmoins, le groupement souffre d'un manque de structures d'accueil hôtelières et de restauration, favorisant l'émergence d'un pôle de services et d'équipements, en lien avec l'activité touristique.

4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES

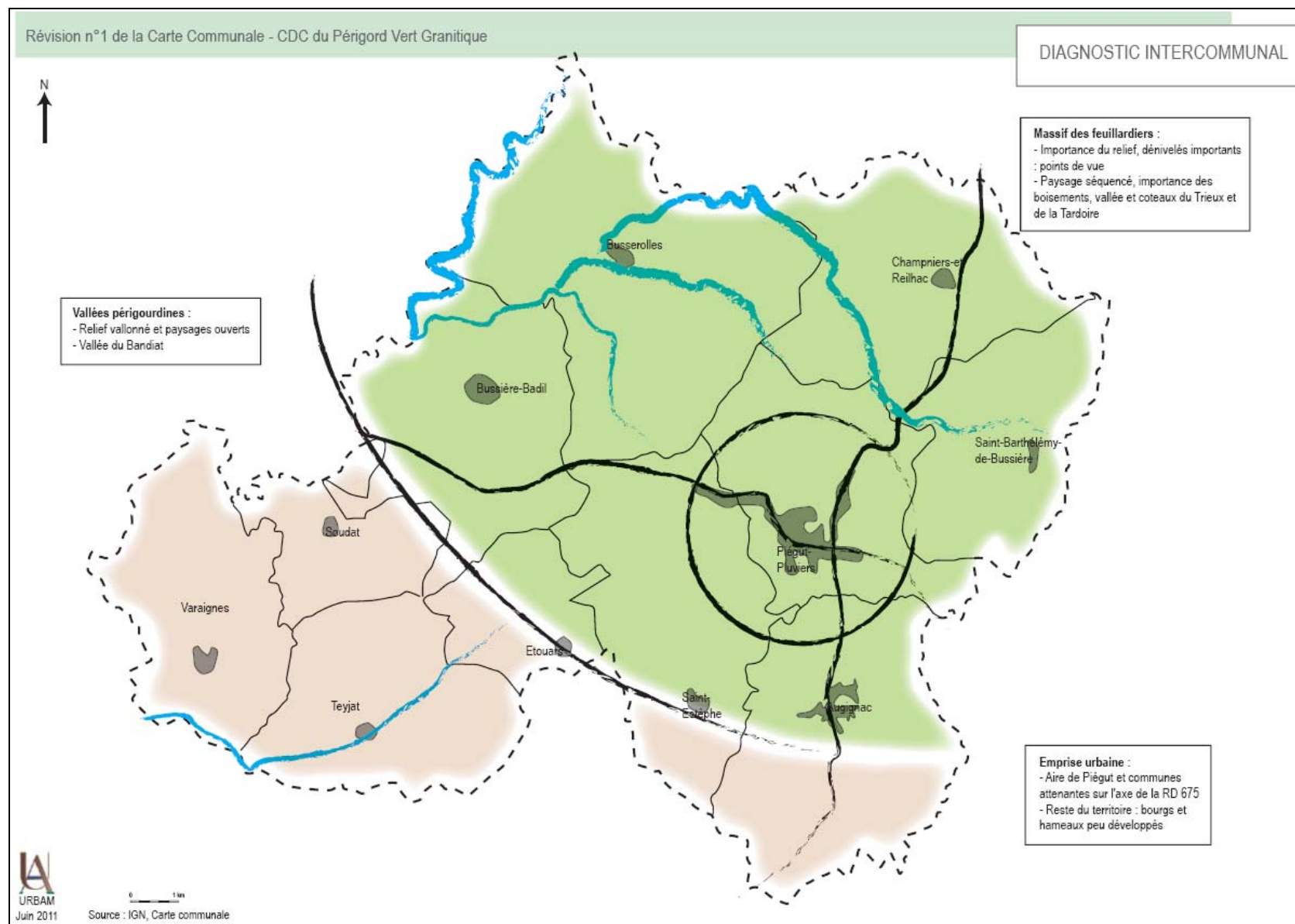
Les éléments de cette synthèse permettent de déterminer les enjeux et besoins à prendre en compte pour formaliser la première révision de la carte communale.

4.1 Synthèse du diagnostic

	CARACTERISTIQUES
ORGANISATION URBAINE	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de réel pôle urbain développé au sein des 6 communes étudiées. En effet, sur ce vaste territoire rural, localisé sur les plateaux entre Trioux, au nord, et réseau hydrographique du Bandiat, au sud, les communes du groupement ont des aires d'attraction différentes : tournées vers la Charente, Nontron, ou encore le Limousin. - Les axes de déplacement majeurs (RD 675 et la RD 93) indiquent la situation de ce territoire à la confluence de plusieurs départements. - Les bourgs-centres constituent un réseau, qui, sans parler véritablement de pôles, maintiennent pour certains quelques commerces et services, indispensables à la vie rurale. - Les implantations « urbaines » de ces communes sont éminemment rurales, constituées de villages répartis de manière équilibrée et presque « rationnelle ». - A noter que sur la commune de Saint-Estèphe, le secteur de <i>Lacaujmet</i> a glissé vers un développement « péri urbain », en lien avec la commune de Piégut-Pluviers.
POPULATION TOTALE	<ul style="list-style-type: none"> - Une population vieillissante, avec un solde naturel déficitaire, non compensé par un solde migratoire cependant positif. - Une diminution constante de la population sur le groupement, et ceci depuis 1982 avec quelques différences selon les communes. - Un indice des ménages de 2,2 personnes par foyer.
POPULATION ACTIVE	<ul style="list-style-type: none"> - Une diminution du nombre de salariés depuis 1999. - Une décroissance du chômage entre 1999 et 2009. - La part des salariés agricoles diminue sensiblement sur la période, tandis que celle des non-salariés (chefs d'exploitation) augmente en 1999. - 66% des actifs travaillent hors de leur commune de résidence en 2009, voire au-delà du canton.
ACTIVITES ECONOMIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Activité agricole : <ul style="list-style-type: none"> o Activité majeure du territoire, néanmoins déclin des exploitations sur le groupement entre 1988 et 2010 et de la surface agricole utilisée (-34,5% depuis 1982). o Pratique de la « polyculture » : élevages et céréales. - Activités non agricoles : <ul style="list-style-type: none"> o Nontron et Piégut-Pluviers sont les pôles économiques principaux, bien positionnés sur les axes de circulation. o Les activités artisanales, de commerces et services, moindres, sont également présentes sur la plupart des autres communes du groupement, diversifiant très sensiblement le tissu économique. o Importance du tourisme sur le territoire en raison de l'attractivité des paysages naturels du territoire, avec une progression des initiatives privées (gîtes et chambres d'hôtes) cependant faible activité d'hôtellerie et de restauration sur l'ensemble du territoire.
LOGEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> - Forte croissance des résidences secondaires (+70% entre 1982 et 2009) et du nombre de logements vacants (+32,2%). - 94,6% de maisons individuelles en 2009. - 78,3% de propriétaires sur le territoire du groupement en 2009. - Importance de la réhabilitation : en moyenne 3 à 4 permis de construire sont déposés par an et par commune.
EQUIPEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> - De nombreux services sont localisés sur Champniers-et-Reilhac et Saint-Estèphe. - AUGIGNAC, Busserolles, Busssière-Badil et Saint-Barthélémy-de-Bussière accueillent des équipements culturels, sportifs et d'éducation.

Enjeux à l'échelle intercommunale – Il semble important de favoriser la sédentarité des nouveaux arrivants en offrant de nouveaux services et commerces afin d'éviter l'augmentation des résidences secondaires et des logements inoccupés. Il est également nécessaire de penser au renouvellement des générations afin de pallier notamment au « départ à la retraite » des agriculteurs présents sur le territoire intercommunal. De plus, les espaces boisés et agricoles, les paysages, doivent être préservés d'une potentielle pression foncière.

→ cf. Carte suivante



Analyse à l'échelle communale

THEMES	CARACTERISTIQUES
POPULATION TOTALE	<ul style="list-style-type: none"> - Population en baisse depuis 1999 (618 habitants en 1999, 593 hab. en 2009 et 590 en 2010) et vieillissante (indice de jeunesse : 0,3). - Déficit du solde naturel constant, non compensé par un solde migratoire pourtant positif. - Indice des ménages : 2,2 en 2009.
POPULATION ACTIVE	<ul style="list-style-type: none"> - Diminution de la part et du nombre des ayant un emploi en 2009. - Doublement du nombre de retraités entre 1999 et 2009. - Baisse du chômage entre 1999 et 2009. - 75,2 % des actifs travaillent hors de leur commune de résidence en 2009 (69,8% en 1999).
ACTIVITES ECONOMIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Baisse de l'activité agricole entre 1988 et 2010 mais une certaine stabilité depuis 2000 : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Superficie Agricole Utilisée des exploitations : 661 ha en 2010. ✓ 10 exploitations agricoles en 2010. ✓ Essentiellement activité d'élevage et de polyculture. - Activités non agricoles : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 10 commerces, 10 artisans. ✓ Activité touristique avec 5 à 10 gîtes ou chambres d'hôtes, un camping, des meublés, un restaurant gastronomique et une ferme volontaire. ✓ Piégut-Pluviers, Nontron, Saint-Mathieu et Angoulême principaux pôles d'emploi.
LOGEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation du nombre des résidences principales, de résidences secondaires et de logements vacants entre 1999 et 2009. - 42,9 % des logements datent d'avant 1949. - 6,7 logements autorisés entre 2001 et 2010, 7,6 entre 2006 et 2010. - Nombre de propriétaires supérieur au nombre de locataires mais les locataires en augmentation depuis 1999. - Maisons individuelles dominantes à 98,9% en 2009. Logements comprenant 5 pièces et plus.
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Assainissement non collectif. - Réseaux d'alimentation en eau potable et en électricité en capacité sur le territoire. - Défense incendie assurée par 14 hydrants.
EQUIPEMENTS ET SERVICES	<ul style="list-style-type: none"> - Services et équipements présents essentiellement sur Piégut-Pluviers et Nontron. - Présence de 11 associations, de terrains de tennis, d'une école élémentaire de 4 classes (RPI avec Augignac) en plus de la mairie, de l'église, d'une salle des fêtes.

THEMES	CARACTERISTIQUES
ORGANISATION DU TERRITOIRE	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie communale : 2137 hectares. - Commune traversée au nord par la RD 91 en liaison avec Piégut-Pluviers. - Bourg densément bâti, situé légèrement en hauteur. - Véritable pôle urbain situé sur le lieu-dit de <i>Lacaujamet</i>.
RELIEF ET HYDROGRAPHIE	<ul style="list-style-type: none"> - Espace communal maillé de multiples étangs et d'un chevelu hydrographique important dont la vallée du Doue. - Altitudes oscillant entre 177 mètres et 300 mètres.
OCCUPATION DU SOL	<ul style="list-style-type: none"> - Boisements sur 13,2% du territoire (282 ha ; source : PAC). - Agriculture dans les clairières (prairies et terres labourables).
PAYSAGES	<ul style="list-style-type: none"> - Entité paysagère des paysages pastoraux. - Imbrication cohérente des espaces agricoles ouverts et des paysages fermés (landes). - Présence de points de vue remarquables.
PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL	<ul style="list-style-type: none"> - ZNIEFF de type 1 n°27040000 : « Réseau hydrographique du Bandiat ». - Adhésion au Parc Naturel Régional Périgord Limousin (décret du 9 mars 1998). - Patrimoine bâti : l'abbaye de Badeix et le menhir de Fixard. - Patrimoine naturel : Etang de Saint-Estèphe (espace naturel sensible " ENS "), Le Roc Branlant et le Chapelet du diable.
CONTRAINTES A L'URBANISATION	<ul style="list-style-type: none"> - Servitudes d'utilité publique : AC1 (« Restes du Prieur » de Badeix), AC2 (Site formé par le Roc Branlant, le Chapelet du diable et l'Etang des cygnes, Site du Grand Etang, Site des Rives de l'Etang et du Chapelet du Diable), I3 (Antenne de Nontron et Piégut-Pluviers 100 mm), I4 (diverses lignes électriques de moyenne et basse tension). - Risques : retrait-gonflement des argiles, sismique, plomb et termites.

Enjeux à l'échelle communale – La priorité est non seulement de revenir à une évolution démographique positive mais également à développer et densifier le bourg et certains hameaux. Pour ce faire, il serait intéressant de garder ce rythme de construction d'environ 7 à 8 constructions neuves par an. Il serait également souhaitable de développer les activités économiques liées entre autres au tourisme. A noter qu'un projet autour de l'étang est en cours de réflexion.

→ cf. Carte suivante

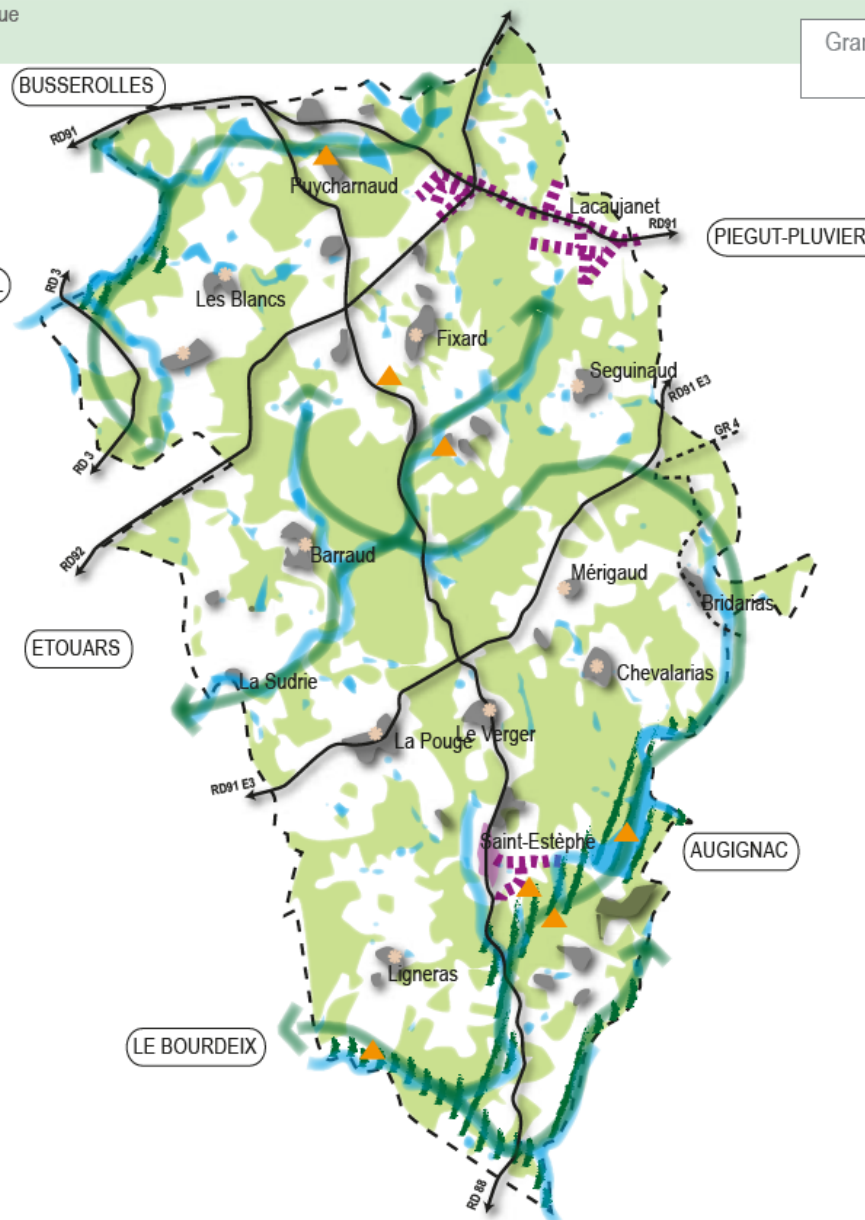
Révision n°1 de la Carte Communale - CDC du Périgord Vert Granitique
SAINT-ESTEPHE

Grands traits de l'organisation
de l'espace



LEGENDE	
Espaces urbanisés	
	Bourg ancien ou hameau au bâti dense de type maison de village mitoyenne
	Extension urbaine contemporaine en linéaire le long de la RD 91 et des voies communales à dominante de maisons individuelles
	Secteurs bâtis
	Activité agricole ou d'origine agricole
	Activités artisanales industrielles
	Principaux axes routiers
Espaces ruraux	
	Principales masses boisées
	Espace agricole et rural accueillant des constructions isolées
	ZNIEFF de type 1, Vallée de la Tardoire et du Trioux
	Eléments de patrimoine
	Réseau hydrographique
	Connexion écologique majeure à préserver

L'ensemble du territoire de la commune
est intégré au Parc Naturel Régional
Périgord-Limousin



URBAM
Juin 2012

Georges CHATENAUD
Géomètre-Expert Foncier
Bureau 012
10, rue de la République
63000 Clermont-Ferrand

Source : IGN, Géoportail, Aquitaine-Equipement-Durable

0 500 m

4.2 Prévisions démographiques et socio-économiques

En matière de développement démographique

A l'échelle intercommunale – La diminution globale de la population sur la période 1999-2009 est liée à un solde naturel très déficitaire pour l'ensemble des communes qui ne peut être compensé par un solde migratoire parfois positif (Augnac, Bussière-Badil, Busserolles, Piégut-Pluviers, Saint-Barthélémy-de-Bussière et SAINT-ESTEPHE) parfois « nul » (Champniers-et-Reilhac). La population est vieillissante avec un indice de jeunesse inférieur à 1 (0,4). La taille des ménages sur la période 1982-2009 connaît une courbe descendante pour l'ensemble des communes mais reste uniforme sur l'ensemble des communes autour de 2,2 personnes par foyer (1,9 pour Piégut-Pluviers, 2,1 pour SAINT-ESTEPHE).

Il serait intéressant de soutenir un développement en matière de logements pour permettre l'accueil de nouveaux habitants, tout en préservant l'agriculture et le paysage, garants de l'image et de la qualité de vie sur le territoire essentiellement sur les communes de Busserolles et de Champniers-et-Reilhac. Néanmoins de nouveaux habitants supposent des emplois qui pourraient être créés par le développement de l'activité touristique (plusieurs communes ont été sollicitées par des porteurs de projet à vocation touristique) et par des projets sur Piégut-Pluviers, Busserolles, Augnac et Nontron pour un total de plus de 130 emplois.

A l'échelle communale – La commune de SAINT-ESTEPHE connaît une évolution démographique aléatoire entre 1968 et 1999 et déficitaire depuis 1999, en lien essentiellement avec un solde migratoire toujours positif mais qui ne peut compenser un solde naturel toujours négatif. La population qui s'installe sur la commune n'est pas nécessairement active (augmentation de la part des retraités entre 1999 et 2009 de + 10,6% et baisse de la part des actifs de 5,7% et des élèves, étudiants et stagiaires de 1,4%). Le rythme de la construction est de 6,7 par an sur 10 ans (entre 2001 et 2010) et de 7,6 par an sur les cinq dernières années (2006-2010).

Du fait de cette évolution démographique négative, il serait souhaitable de respecter les objectifs de développement proposés lors de l'élaboration de la première carte communale.

En matière de développement économique

A l'échelle intercommunale – Les 7 communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique sont marquées par une activité agricole (polyculture : élevage et céréales) majeure.

Ce secteur est caractérisé par une activité agricole encore importante malgré un certain déclin depuis 1988.

316 établissements (au sens de l'INSEE au 1^{er} janvier 2010) sont recensés sur le territoire : 43 dans le domaine de l'industrie, 71 dans le domaine de la construction, 178 dans le domaine du commerce, transport et services divers et 24 dans le domaine de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale.

L'activité touristique est également très importante sur le territoire en raison de l'attractivité des paysages naturels du territoire, avec une progression des initiatives privées (gîtes et chambres d'hôtes). On notera cependant une faible activité d'hôtellerie et de restauration sur l'ensemble du territoire. On recense sur le territoire des sites de très grandes notoriétés : les Etangs de SAINT-ESTEPHE, des Cygnes, le Grand Etang, le Roc Branlant, le Chapelet du Diable, Rochezide, le Château de Leygurat et le bourg de Saint-Barthélémy-de-Bussière. On recense néanmoins un hôtel à Augnac de 9 chambres, une auberge à Saint-Barthélémy-de-Bussière de 5 chambres, 577 résidences secondaires (soit 25,4% du nombre total de logements sur les 6 communes), un certain nombre de gîtes et de chambres d'hôtes sur le territoire. Par ailleurs, le territoire a d'autres atouts à faire valoir : ses chemins de randonnée qui attirent de nombreuses personnes, l'ensemble des communes étant actuellement inscrites au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée). De plus le territoire comporte beaucoup d'éléments de petit patrimoine : des puits,

lavoirs, croix, d'anciennes demeures bourgeoises, des châteaux privés...L'activité touristique est donc à préserver voire à développer.

Néanmoins, ce sont les communes voisines de Nontron et Piégut-Pluviers qui sont les véritables pôles économiques principaux, bien positionnés sur les axes de circulation.

Il conviendrait de maîtriser et structurer la croissance des communes situées à proximité de Piégut-Pluviers (Augignac, SAINT-ESTEPHE et Saint-Barthélémy-de-Bussière).

A l'échelle communale – La commune de SAINT-ESTEPHE accueille une activité agricole importante. L'activité touristique joue également un rôle important au regard de la bonne capacité d'accueil et de sa diversité (gîtes et chambres d'hôtes). Le secteur touristique s'est développé autour de la création de 5 à 10 gîtes ou chambres d'hôtes (meublés), d'un camping autour du Grand Etang et d'une ferme volontaire dans le cadre du réseau de fermes ouvertes, avec l'objectif de faire visiter les exploitations.

En ce qui concerne les autres activités, quelques entreprises sont présentes sur le territoire : 10 commerces, 10 artisans (4 entreprises sont installées dans des locaux communaux, dont un en crédit-bail).

85 emplois environ sont estimés sur la zone par l'INSEE en 2009.

Quatre projets ont été mis en avant sur le territoire communal :

- Le développement de l'activité touristique *à Puycharnaud* ;
- Le développement d'un projet artisanal et touristique sur le secteur *Moulin de Lapeyre* en lien avec la commune voisine d'Augignac ;
- Le développement de l'activité touristique *à Fixard* par la reconnaissance de l'activité d'hébergement touristique déjà présente sur le secteur ;
- La réalisation d'un bâtiment géré par la Conseil Général de la Dordogne, en lien avec l'aménagement de l'étang, *au Moulin du Grand Etang*.

Il serait donc intéressant de préserver l'activité agricole communale en préservant les terres d'une éventuelle urbanisation, et permettre ainsi la pérennisation d'un tourisme vert de type « à la ferme ».



2EME PARTIE : CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES

Le bilan de la carte communale au moment de la révision permet de présenter l'évolution de l'urbanisation depuis l'entrée en vigueur de la carte communale, avant de présenter et de justifier le nouveau zonage des secteurs où les constructions sont autorisées.

1. BILAN DE LA CARTE COMMUNALE AU MOMENT DE LA REVISION

La carte communale, approuvée en août 2007, a globalement permis le développement urbain souhaité par la collectivité, qu'il soit lié au développement économique ou touristique, ou à un développement de certains secteurs résidentiels.

1.1 Les orientations de la première carte communale

Prenant en compte les contraintes, les risques et les réseaux desservant le territoire communal, la commune a pu, lors de l'élaboration de la carte communale, établir un projet de développement de son territoire basé sur les orientations suivantes :

- un scénario basé sur 75 logements neufs à proposer,
- densification du pôle d'habitat qu'est le bourg ;
- maîtrise du développement de *Lacaujamet*, au nord, afin de rétablir l'équilibre des zones de d'habitat ;
- reconquête des hameaux par densification et structuration du bâti existant ;
- préservation du caractère agricole et forestier de la commune ;
- prise en compte du paysage et des points de vue remarquables identifiés.

Les objectifs quantitatifs sur 10 ans (jusqu'en 2014) étaient les suivants :

- une augmentation de la population de 150 nouveaux habitants (passer de 599 habitants en 1999 à 749 en 2014) ;
- une superficie à dégager de 15 ha, soit 0,7% de son territoire (75 nouveaux logements x 2000 m² x 2 (coefficient lié aux jardins et aménagements communs et à la rétention foncière)) ;
- avec une moyenne de 2 000 m² par terrain constructible, 150 000 m² (15 hectares) de terrains libérés pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune ;
- afin de tenir compte de la rétention foncière, il était appliqué à ces valeurs un coefficient de 2,5 ;
- dégager environ 27 hectares de zones constructibles potentielles, soit 1,3 % de son territoire.

1.2 Le projet retenu et les surfaces dégagées

La première carte communale de la commune de SAINT-ESTEPHE a permis d'établir une proposition de zonage, qui localisait l'extension de l'urbanisation, pour l'essentiel au niveau du bourg, et déterminait 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.

La zone U¹ - La zone constructible U s'étendait sur une superficie totale de **88,4 ha**, soit **4,1 % du territoire communal**. L'ensemble des zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette carte communale représentait **23,4 ha**, soit **1,1% du territoire communal**.

¹ Art. R124-3 du Code de l'Urbanisme.

Les secteurs en zone U qui ont accueilli de nouvelles constructions sont ceux de *Peyrat/ Le Bois Périgord, La Pougé, Au Roc Branlant* (sud de l'étang de SAINT-ESTEPHE), *Séguinaud, Lacaujamet* et le bourg, sur des terrains variant de 1200 m² à 2500 m² (moyenne de 1850 m²).

La zone N - La zone non constructible était localisée, pour l'essentiel, au niveau des zones agricoles ou naturelles. Elle correspondait également aux zones dans lesquelles la construction neuve était interdite. Seule la réhabilitation de bâtiments existants était autorisée. Cette mesure permettait d'assurer la préservation des paysages ruraux caractérisés par un bâti ancien relativement typique.

Cette zone s'étend sur **2 048,6 ha** qui représentent **95,9 %** du territoire communal.

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

2. ORIENTATIONS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

2.1 Enjeux et orientations intercommunaux

Les principaux objectifs de la révision des 6 cartes communales sont :

- **L'emploi.** L'activité économique est très importante sur le territoire intercommunal. Le développement de certaines entreprises (Dufour et Saloir du Périgord) ont permis la création de plus de 20 emplois. D'autres projets sont en cours dans les entreprises CCA à Piégut-Pluviers et Périgord Farine à Busserolles pour un total de 9 millions d'euros d'investissements et la création de 30 emplois. Les zones d'activités à Augignac et à Piégut-Pluviers accueillent de nouvelles installations artisanales ou commerciales. Enfin, le groupe Hermès envisage la création d'une centaine d'emplois sur son site de Nontron.
- **La culture et l'environnement.** Dans chacune des communes, il est important de réfléchir à des solutions pour maîtriser des sites culturels ou environnementaux importants. Cette maîtrise de la culture et de l'environnement devrait s'accompagner de projets en faveur des énergies renouvelables. De même, un projet de co-voiturage est en cours d'étude sur un territoire concernant 6 cantons.
- **Le tourisme.** Le développement touristique à l'échelle de petits projets individuels sur plusieurs communes (tourisme de proximité) est à promouvoir (solicitation des communes par des porteurs de projets). Il faut reconnaître par ailleurs des projets importants mais également promouvoir les emplois induits et l'offre d'accueil. Le développement de cette activité doit se faire autour des sites existants, publics ou privés et conserver une dimension en phase avec le territoire. Créer de la richesse et de l'emploi doit être le but poursuivi et nécessité d'élargir l'offre d'accueil après un investissement public réalisé par le Département à SAINT-ESTEPHE pour un montant supérieur à 4 millions d'euros sur un site remarquable ouvert gratuitement au public toute l'année.
- **L'agriculture.** Même si cette activité reste importante, avec la présence d'élevages sur la plupart des communes de l'intercommunalité et du canton, elle est de moins en moins dynamique. En effet, le recul incessant du nombre d'exploitants et des surfaces utiles sur le canton est constatable depuis les trois derniers recensements. L'objectif est à la fois de préserver ces activités, mais également de permettre de poursuivre une diversification économique amorcée par l'installation d'industries (agro alimentaires, ...) à travers les révisions des documents d'urbanisme. Ces projets, économiques ou de développement modéré du potentiel de logements, concourent à réduire de manière très modérée les espaces naturels et ruraux, soit -0,0007% environ de la surface des zones N des 5 communes. Les communes d'Augignac, Bussière-Badil, Saint-Barthélémy et de Saint-Estèphe accueillent les futurs projets économiques et touristiques qui consomment le plus d'espace.

- **Le patrimoine.** Il s'agit d'être sensible à la protection du patrimoine urbain et paysager existant sur le territoire.
- **Le développement des bourgs et des villages.** Il est nécessaire de réfléchir à de nouveaux secteurs à la construction et de choisir les plus opportuns. A noter que la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique a réalisé la réhabilitation de 20 logements locatifs dans le centre-bourgs de Bussière-Badil, de Busserolles et de Champniers-et-Reilhac qui sont aujourd'hui tous occupés. Elle a également réalisé 2 lotissements comprenant 18 pavillons destinés à la vente sur la commune de Piégut-Pluviers dont 14 sont déjà vendus.

2.2 Orientations communales

Les motifs principaux qui ont conduit à la mise en révision de la carte communale de SAINT-ESTEPHE sont :

- sur le site du Château de *Puycharnaud*, un projet d'hébergement hôtelier,
- sur le site du *Moulin de Lapeyre*, la réalisation d'un projet de musée des outils anciens (projet en commun avec Augignac) et de fabrique de couteaux (avec création d'emplois).

Les choix communaux pour la révision de la carte communale ont fait l'objet d'une analyse sur la base d'une « grille de critères », dont les objets principaux sont de :

- **protéger le milieu naturel par le biais :**
 - o d'un repérage approprié des terrains à vocation agricole ainsi que des zones inondables, humides ou boisées ;
 - o d'une protection des sites et des paysages sensibles, points de vue, patrimoine bâti classé, petit patrimoine lié aux hameaux anciens ;
 - o d'une limitation forte de l'urbanisation linéaire et de l'urbanisation en mitage.
- **respecter les contraintes et les risques s'appliquant au territoire :** zones boisées, servitudes d'utilité publiques, zones inondables, pentes ;
- **prendre en compte la desserte en réseaux,** qui doit être en suffisance et sur voie publique, afin de limiter des extensions aux frais de la collectivité ;
- **vérifier l'accessibilité des parcelles,** ainsi que la sécurisation de leur débouché sur les axes de circulation ;
- **respecter les éléments de patrimoine naturel et bâti ;**
- **réduire, le potentiel urbanisable retenu lors de la 1^{ère} carte communale permettant d'atteindre à 10 ans** +70 logements autorisés, en prenant pour base la moyenne de logements autorisés sur les 5 dernières années (de 2006 à 2010) :

→ Objectif d'ici 2010 : **70 nouveaux logements**

→ La vacance n'est pas impactée dans ce scénario du fait : de sa localisation principalement dans des hameaux situés sur les écart ; de logements établis sur de trop petites parcelles ne pouvant accueillir à terme un assainissement autonome conforme ; ou encore du fait de la part des résidences secondaires dans leur réhabilitation.

→ **1500 m²** consommés en moyenne par terrain, tenant compte d'une modération de la consommation d'espaces pour les futures constructions, dans la mesure des contraintes techniques d'assainissement.

→ Superficie à dégager, majoritairement à vocation d'habitat nouveau à créer : $70 \times 1500 = 105\,000$ m² soit **10,5 ha**.

→ Application d'un coefficient de régulation de 2, incluant une part de rétention foncière, une part de jardins et d'aménagements communs aux opérations pris en compte dans les calculs ainsi qu'une part de « mixité » des zones → **21 ha environ à dégager**.

3. DESCRIPTION DU NOUVEAU ZONAGE

3.1 Définition des zones

Les objectifs d'aménagement de la commune de SAINT-ESTEPHE 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 **trois parties**, conformément à l'article R.124-3 du code de l'urbanisme :

ZONE U¹ dite constructible	« Secteur où les constructions sont autorisées ». Il délimite les quartiers et hameaux urbanisés existants, et les secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux bâtiments à usage d'habitation.
ZONE UT / UE dite constructible pour les activités en lien avec le tourisme	« Secteur réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées » (art. R.124-3 du Code de l'Urbanisme). <ul style="list-style-type: none"> - Zone UTA, dite constructible pour les activités à vocation touristique et artisanale localisée au lieu-dit <i>Moulin de Lapeyre</i> : « Secteur réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ». - Zone UE dite constructible réservée à l'implantation d'activité équestre au lieu-dit <i>Puycharnaud</i> : « Secteur réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ».
ZONE N dite non constructible	« Secteur où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ».

3.2 Superficies dégagées

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

A noter que la superficie de la commune est de 2137 ha.

→ cf. *Tableau suivant*

¹ Art. R124-3 du Code de l'Urbanisme.

Lieudit	Surface des zones en ha - Carte communale en 2007	Evolution de la surface des zones constructibles 2007-2011 (en ha)	Révision n°1 : surface des zones constructibles	% par rapport à la surface communale	Surfaces disponibles des zones en ha	% par rapport à la surface totale disponible des zones constructibles
BRIDARIAS SUD	0,3	0,0	0,3	0,01%	0,1	0,52%
LES PETITS MOULINS	2,1	0,0	2,1	0,10%	0,7	2,31%
BARRAUD	2,6	0,0	2,6	0,12%	0,9	3,19%
LE BOURG	9,6	-1,7	7,8	0,37%	1,7	6,10%
CHEVALARIAS	4,0	0,0	4,0	0,19%	1,6	5,56%
LAPOUGE	6,1	0,0	6,1	0,29%	1,5	5,25%
FIXARD	6,5	0,0	6,5	0,30%	3,0	10,68%
GRANDE PIECE	14,1	-3,7	10,4	0,49%	1,8	6,23%
LE BRIODET-HAUT	1,5	0,0	1,5	0,07%	0,6	2,07%
SEGUINAUD	7,9	0,2	8,1	0,38%	3,8	13,50%
LACAUJAMMET SUD	17,2	0,0	17,2	0,80%	6,8	24,05%
MERIGAUD	0,6	0,2	0,8	0,04%	0,2	0,66%
BRIDARIAS NORD	1,2	0,0	1,2	0,05%	0,2	0,82%
LES GRAULIERES	12,6	0,1	12,6	0,59%	2,7	9,60%
LE VERGER	2,1	0,0	2,1	0,10%	0,3	1,05%
LA MENARDIE	0,0	1,3	1,3	0,06%	0,6	2,20%
PUYCHARNAUD NORD	0,0	2,7	2,7	0,13%	1,8	6,22%
Sous total zone « U »	88,3	-0,9	87,4	4,03%	28,3	100,00%
FIXARD (UT)	0,0	0,6	0,6	0,03%	0,1	5,48%
PUYCHARNAUD SUD (UE)	0,0	0,7	0,7	0,04%	0,7	33,80%
LE MOULIN DE LAPEYRE (UTA)	0,0	1,2	1,2	0,06%	1,1	48,02%
LE GRAND ETANG nord (UT)	0,0	1,3	1,3	0,06%	0,0	0,00%
LE GRAND ETANG sud (UT)	0,0	1,1	1,1	0,05%	0,3	12,70%
Sous total zones d'activités	0,0	4,9	4,9	0,23%	2,2	100,00%

La zone constructible U correspondant à la densification du bourg et des pôles d'habitat et d'activités, s'étend sur une superficie de :

- Zone U : 87,4 ha, dont 28,3 ha de superficies libres à la construction ;
- Zone UT : 2,4 ha, dont 0,3 ha de superficies libres à la construction ;
- Zone UTA : 1,2 ha, dont 1,1 ha de superficies libres à la construction ;
- Zone UE : 0,7 ha, dont 0,7 ha de superficies libres à la construction.

→ Soit 4,3 % du territoire communal qui totalise 2137 ha.

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

Elle correspond également aux zones où le bâti existant peut être réhabilité ou accueillir des extensions, des annexes. La construction neuve est alors interdite hormis pour l'agriculture, l'exploitation forestière ou les équipements d'intérêt collectif. Cette mesure permet d'assurer la préservation des paysages ruraux caractérisés par un bâti ancien relativement typique, et par l'arrêt de l'urbanisation le long des voies, dont les routes départementales.

→ Cette zone s'étend donc sur 2045,8 ha environ, qui représentent 95,7% du territoire communal.

3.3 Justification des zones

3.3.1 Les zones maintenues

Barraud – zone « U »

La zone U permet encore une densification mesurée du hameau. La desserte en réseaux y est en capacité. La défense incendie est à renforcer mais elle peut être assurée par les étangs localisés aux abords. L'assainissement est non collectif. Une exploitation agricole est présente au sud mais le zonage préserve le périmètre de protection et de ses abords. Le zonage est maintenu en l'état.

Bridarias sud et nord – zones « U »

La zone U permet encore une densification mesurée du hameau tout en préservant ce secteur agricole et son milieu. La défense incendie est à renforcer mais elle peut-être assurée par les étangs localisés aux abords des villages. L'assainissement est non collectif. Une exploitation agricole borde le sud de la zone. Le zonage des 2 secteurs est maintenu en l'état.

Chevalarias – zone « U »

Ce secteur est à dominante agricole et forestier et il est nécessaire d'en préserver les paysages. La zone U permet encore une densification mesurée du hameau. La desserte en réseaux et la défense incendie y sont en capacité. L'assainissement est non collectif. Le zonage est maintenu en l'état.

Fixard – zone « U »

Ce secteur est à dominante agricole et forestière et il est nécessaire d'en préserver les paysages. La zone U permet encore une densification mesurée du hameau ; la desserte en réseaux y est en capacité. La défense incendie est à renforcer mais elle peut éventuellement être assurée par les étangs localisés aux abords n(au bout du chemin rural). L'assainissement est non collectif. Le zonage est maintenu en l'état.

Le Verger – zone « U »

Ce hameau possède un réseau d'alimentation en eau potable et une défense incendie en capacité mais le réseau électrique à renforcer. Aucune exploitation agricole ne se situe à proximité mais les terrains aux abords de la zone U ne sont pas ou sont mal desservis. L'assainissement est non collectif. La zone U est maintenue.

Lacaujamet – zone « U »

Il s'agit de reconnaître un pôle résidentiel important de la commune en lien avec l'agglomération de Piégut-Pluviers. L'enjeu reste une densification mesurée au regard d'une aptitude des sols à l'assainissement autonome plutôt défavorable, mais d'une desserte en réseaux convenable. La zone U est maintenue en l'état.

Lapouge nord – zone « U »

Ce hameau d'origine agricole, pôle d'habitat important, est desservi par la RD 91 et par des voies communales. Les réseaux d'alimentation en eau, électricité et la défense incendie sont en capacité. Un bâti d'exploitation agricole (élevage), susceptible de générer des principes de protection des abords, se situe au sud de la zone. La zone U est maintenue.

Le Haut Briodet – zone « U »

La zone U permet encore une densification mesurée de ce pôle résidentiel. La desserte en réseaux y est en capacité. La défense incendie est à renforcer mais elle peut éventuellement être assurée par les étangs localisés aux abords. L'assainissement est non collectif. Le zonage est maintenu en l'état au regard du potentiel constructible restant.

Bourg - Les Petits Moulins – zone « U »

Ce secteur reconnaît le hameau existant. Il est toutefois nécessaire de préserver les paysages et le milieu agricole. L'objectif est donc de le densifier par comblement des espaces encore libres de manière mesurée. Les réseaux sont en capacité mais la défense incendie est à renforcer. L'assainissement est non collectif. Le zonage est maintenu en l'état.

3.3.2 Les zones reconfigurées

Bourg – zone « U »

Ce secteur déjà urbanisé permet encore une densification mesurée par remplissage d'espaces interstitiels et possède des réseaux en capacité dont une défense incendie correcte. Cette zone U est légèrement étendue au sud afin de permettre une extension mesurée de l'urbanisation à destination d'habitat et réduite au nord-ouest (pente boisée et cimetière), au sud-ouest (préservation de l'environnement et hors périmètre de raccordement au réseau d'assainissement – nécessité de pompe de relevage coûteuse).

Les Graulières – zone « U »

Cette zone U est très légèrement étendue à l'ouest (environ 0,07 ha) dans le seul but de faciliter la réalisation d'annexes à la construction neuve (on passe d'une superficie de zone « U » de 12,56 ha à 12,63 ha). La zone est par ailleurs maintenue par la collectivité malgré l'avis défavorable de l'Etat (Service territorial d'architecture et du patrimoine) pour la préservation du site inscrit du Roc Branlant.

Mérigaud – zone « U »

Ce secteur bâti, à vocation résidentielle, se situe sur la RD91. La desserte en réseaux est assurée mais la défense incendie est à renforcer. L'assainissement est non collectif. La zone U est élargie au nord-ouest, selon le souhait de la municipalité de développement mesuré, mais tout en préservant le bois de résineux de l'urbanisation.

Seguinaud – zone « U »

Ce hameau est maintenu comme un pôle d'habitat de la commune. La zone U est légèrement étendue au sud afin de permettre une extension mesurée de l'urbanisation à destination d'habitat (projet en cours de réflexion) et réduite au nord le long de la voirie de desserte afin de préserver les entrées de hameau le long des deux voies (voie communale et chemin rural).

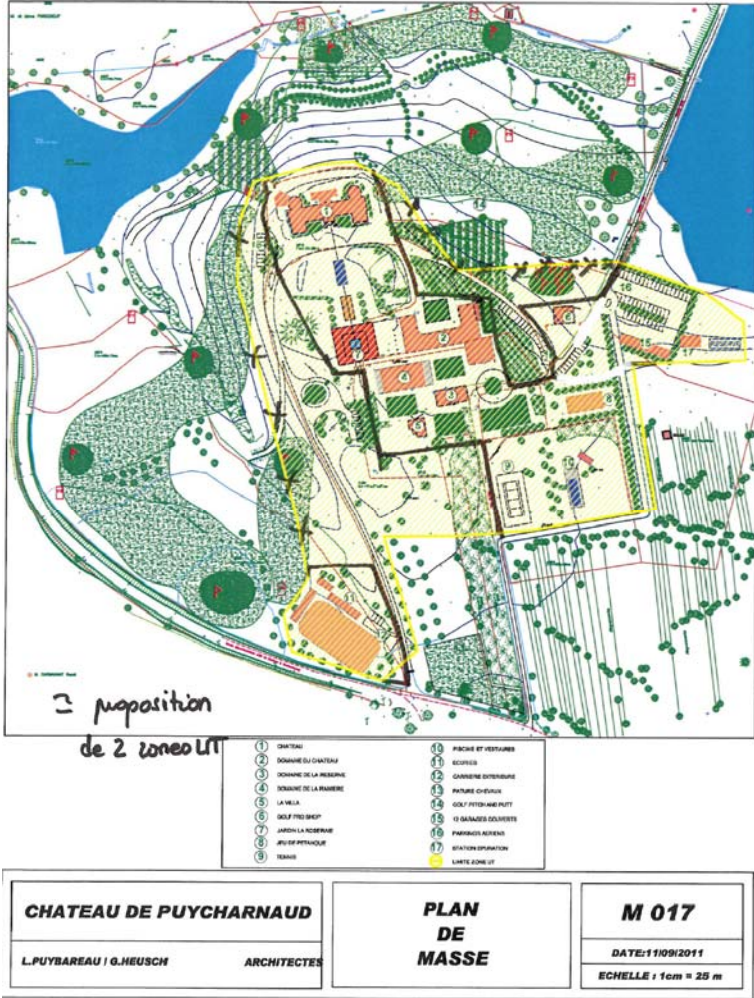
Grande Pièce / La Ménardie – zones « U »

Une partie de ce vaste secteur se situe aux abords du massif boisé. Des étangs sont également localisés plus au nord. Certaines parcelles encore libres de construction donnent sur la RD 91. Le sud de la zone U permet encore une densification du hameau dans la zone U restante. Il s'agit donc de préserver le milieu naturel au nord de la zone : une partie de la zone U est supprimée au nord de la zone créant ainsi deux zones U distinctes. Ainsi, les abords de la RD sont sécurisés, le massif boisé reste préservé et le potentiel de densification reste mesuré.

Puycharnaud nord et sud – zones « U » et « UE »

Ce secteur regroupe des bâtiments remarquables qu'il est nécessaire de préserver mais de permettre de réhabiliter. Cependant, un projet de réaménagement touristique et de mise en valeur des bâtiments annexes au château (anciennes écuries...) est prévu. La desserte en réseaux est assurée, tout comme la défense incendie au regard de la présence d'un étang recensé comme tel. L'assainissement est non collectif. Deux zones U et UE sont créées pour permettre le projet (projet hôtelier).

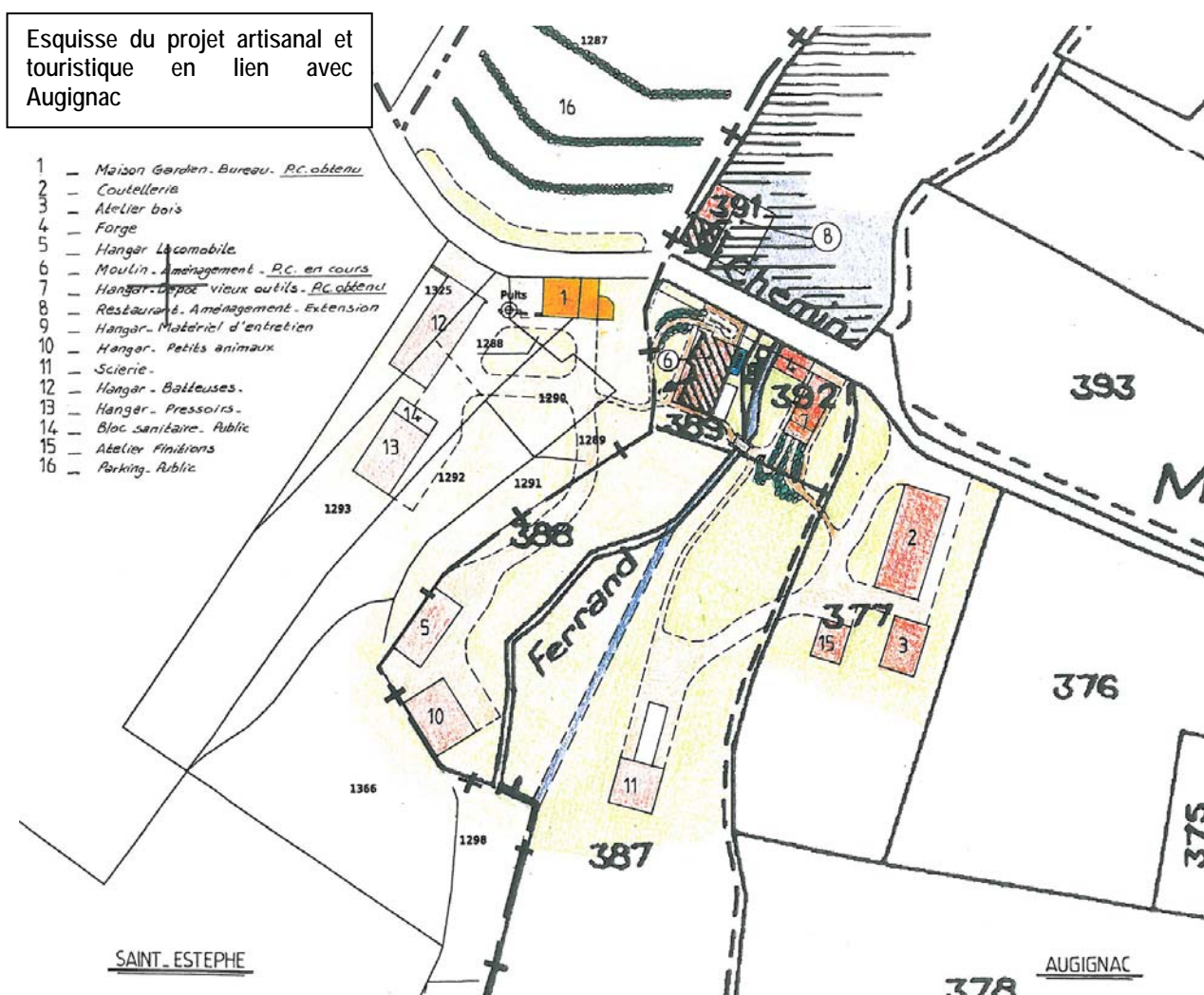
→ cf. plans du projet suivants



Le Moulin de Lapeyre« UTA»

Il s'agit de reconnaître un futur « site d'activités artisanales et touristiques au moulin de Lapeyre » en lien avec la commune voisine d'Augnac.

Le projet s'articule autour de la mise en valeur des bâtiments existants et la construction de bâtiments bois destinés à l'entretien d'environ 3000 anciens outils agricoles. Il prévoit également l'aménagement d'un restaurant de 50 places avec terrasse sur l'étang. Le site sera ouvert à la visite pour la population locale et estivale, avec démonstration de travaux agricoles à l'ancienne et travail d'artisanat. La capacité des réseaux est à améliorer et la défense incendie est à renforcer. L'assainissement est non collectif. Aucune exploitation agricole n'est présente dans le secteur. Une zone UT est créée afin de permettre le projet, tout en prenant en compte la Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « Réseau hydrographique du Bandiat ».



Fixard « UT »

Il s'agit de reconnaître des bâtis d'accueil touristique existant en prenant en compte une bonne capacité des réseaux mais la défense incendie à renforcer en secteur boisé : à ce sujet les élus réfléchissent à prendre en compte un accès à un étang situé aux abords de la zone. L'assainissement est non collectif. Une zone UT, avec possibilité d'extension mesurée, est alors créée autour des constructions existantes (gîtes), tout en préservant le massif boisé à l'arrière de la parcelle.

Grand Etang « UT »

Il s'agit de reconnaître un camping déjà existant à proximité d'une zone touristique comprenant le Grand Etang. Une zone UT est créée permettant une évolution à cette activité économique.

→ *cf. Illustrations suivantes*

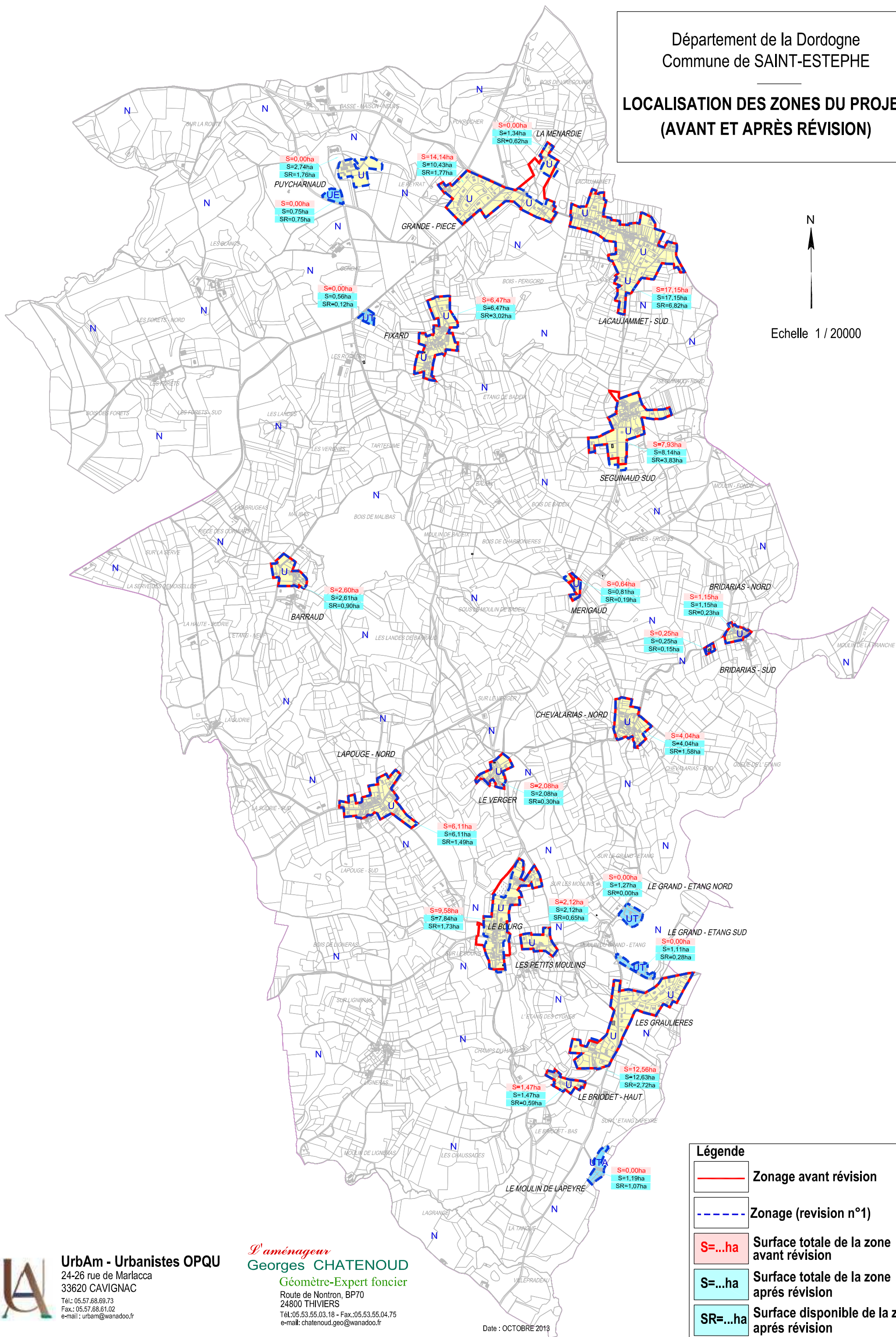
4. AVIS DE LA « CDCEA »

Après présentation du projet aux services en date du 8 mars 2012, le projet, concernant les nouveaux sites ou parcelles intégrées en zones urbaines, a été présenté à la Commission Départementale De Consommation des Espaces Agricoles ou « CDCEA » (au titre de l'article L.124-2 du code de l'urbanisme).

Un avis favorable a été rendu au projet (cf. avis en pièce « annexe » du présent rapport).

LOCALISATION DES ZONES DU PROJET
(AVANT ET APRÈS RÉVISION)

N
Echelle 1 / 20000



UrbAm - Urbanistes OPQU
24-26 rue de Marlacca
33620 CAVIGNAC
Tél.: 05.57.68.69.73
Fax.: 05.57.68.61.02
e-mail : urbam@wanadoo.fr

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

Date : OCTOBRE 2013

Enjeu de structuration
et de maîtrise de ce secteur
pavillonnaire

S=10,43ha
SR=1,77ha

Bois

S=1,34ha
SR=0,62ha

Coupure dans l'urbanisation
Choix de ne pas renforcer
la linéarité du bâti sur ce secteur
Parcelles humides

Bois

Secteur boisé

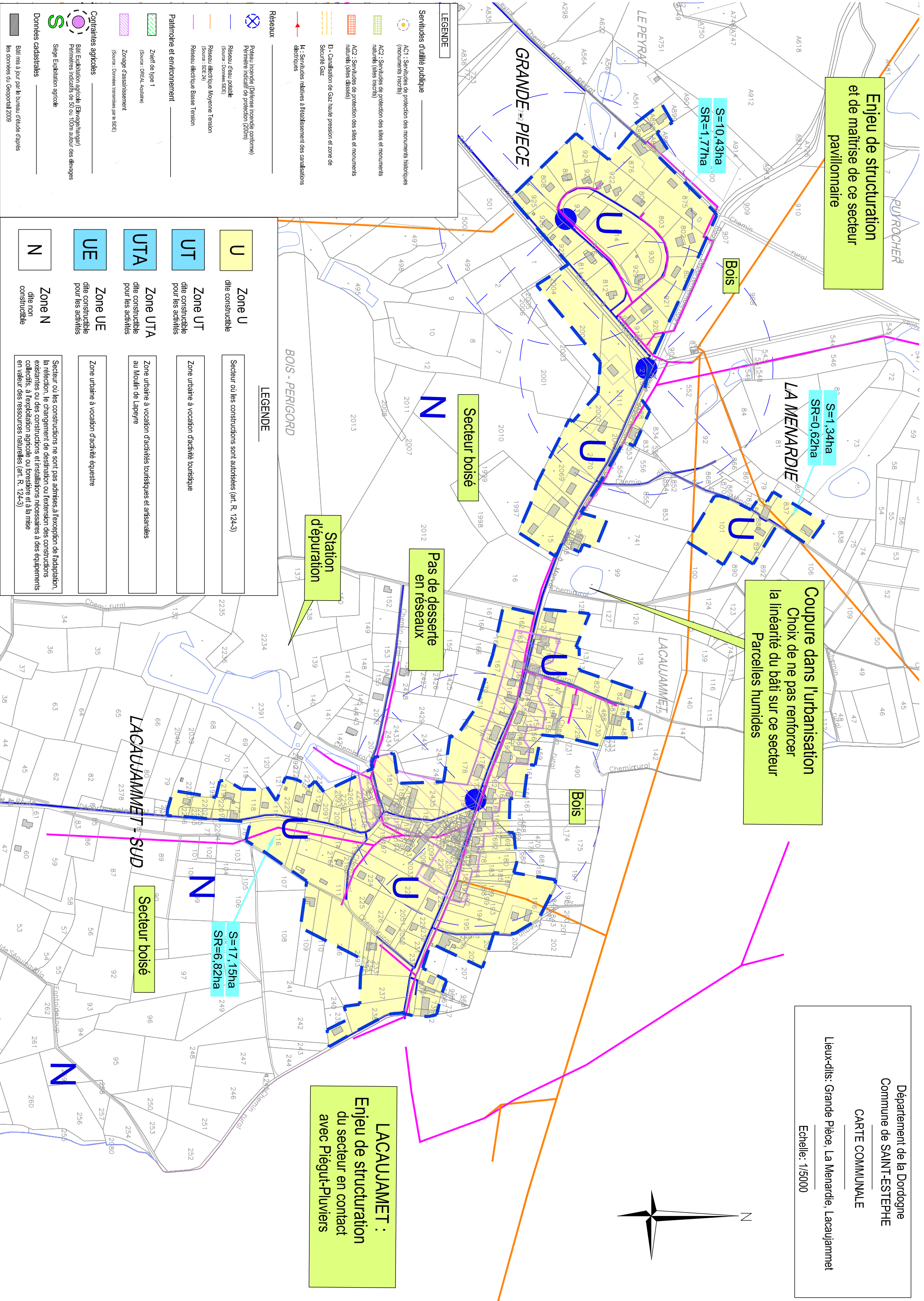
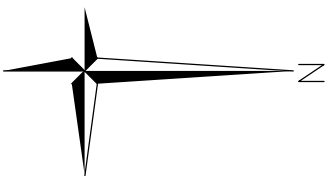
Pas de desserte
en réseaux

Station
d'épuration

Secteur boisé

S=17,15ha
SR=6,82ha

LACAUJAMET :
Enjeu de structuration
du secteur en contact
avec Piégut-Pluviers



LEGENDE

Servitudes d'utilité publique

- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques (monuments inscrits)
- AC2 : Servitudes de protection des sites et monuments naturels (sites inscrits)
- AC2 : Servitudes de protection des sites et monuments naturels (sites classés)
- B : Canalisation de Gaz haute pression et zone de Sécurité Gaz
- L : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

Réseaux

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

Patrimoine et environnement

- Zaïeff de type 1 (Source : PREAL Aquitaine)
- Zonage d'assainissement (Source : Données transmises par le SDE)

Contraintes agricoles

- Bât d'Exploitation agricole (Elevage/l'élevage)
- Périmètres indicatifs de 50 ou 100m autour des élevages
- Siège Exploitation agricole

Données cadastrales

- Bâti mis à jour par le bureau d'étude d'après les données du Geoportail 2019

LEGENDE

U Zone U dite constructible

UT Zone UT dite constructible pour les activités

UTA Zone UTA dite constructible pour les activités

UE Zone UE dite constructible pour les activités

N Zone N dite non constructible

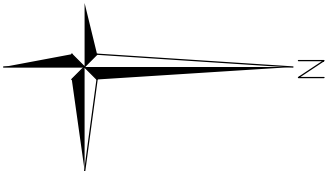
Secteur où les constructions sont autorisées (art. R. 124-3)

Zone urbaine à vocation d'activités touristiques

Zone urbaine à vocation d'activités touristiques et artisanales au Moulin de Lapeyre

Zone urbaine à vocation d'activité équestre

Secteur où les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles (art. R. 124-3)



SR=6,82ha

Secteur boisé

LACAUJAMMET - SUD

FIXARD :
 Enjeu de densification mesurée
 d'un hameau dense

S=6,47ha
 SR=3,02ha

SEGUINAUD :
 Enjeu de densification
 d'un hameau dense

Bois

Secteur humide
 et pas de réseaux

Secteur humide et
 fin de desserte en réseaux

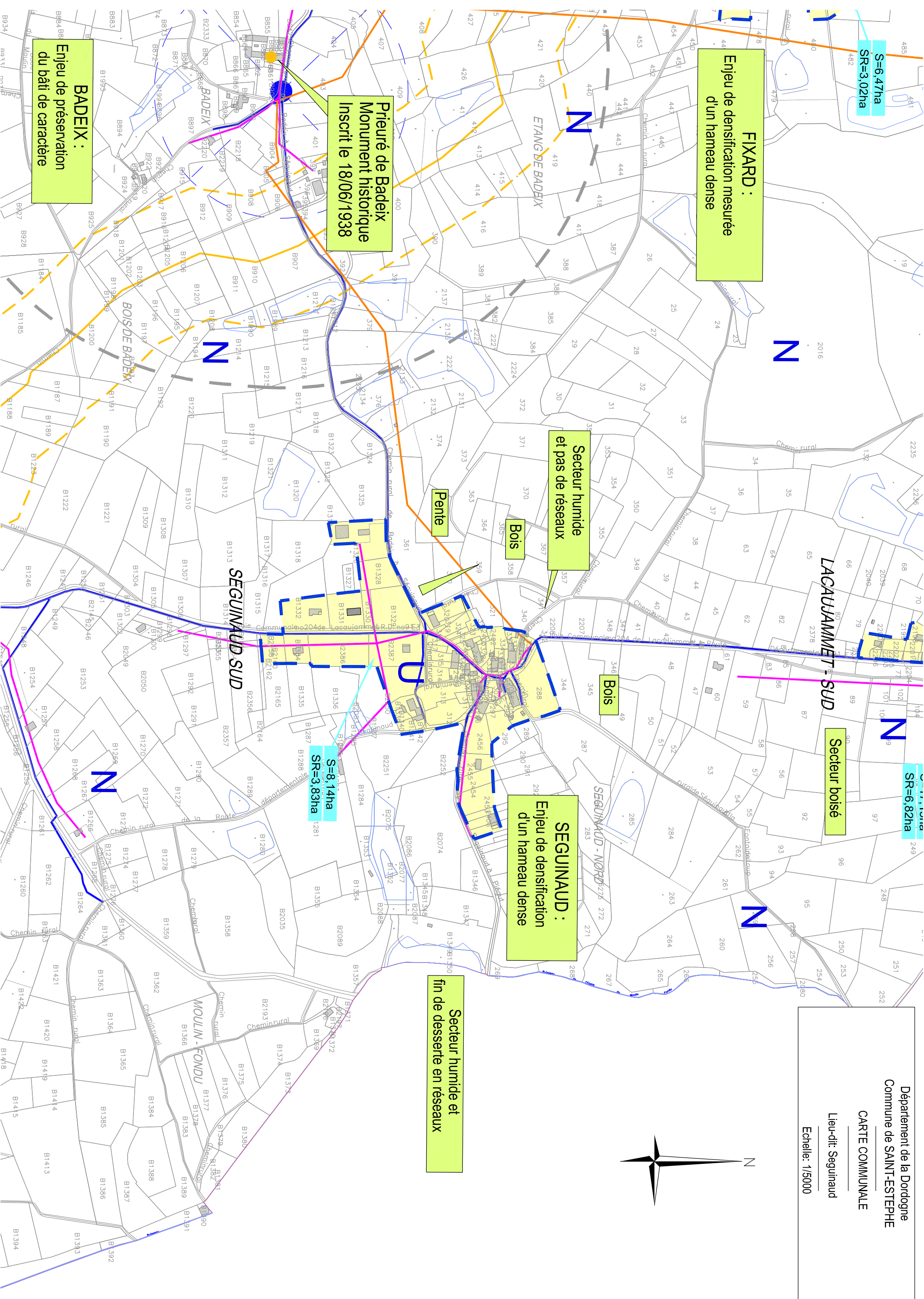
Pente

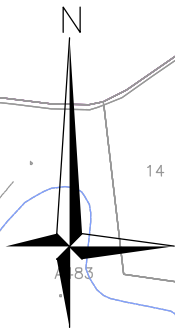
Prieuré de Badeix
 Monument historique
 Inscrit le 18/06/1938

S=8,14ha
 SR=3,83ha

SEGUINAUD SUD

BADEIX :
 Enjeu de préservation
 du bâti de caractère





Secteur agricole

Enjeu de structuration
et de maîtrise de ce secteur
pavillonnaire

Chateau

Bois

S=1,34ha
SR=0,62ha

LA MENARDIE

S=10,43ha
SR=1,77ha

GRANDE-PIECE

Secteur boisé

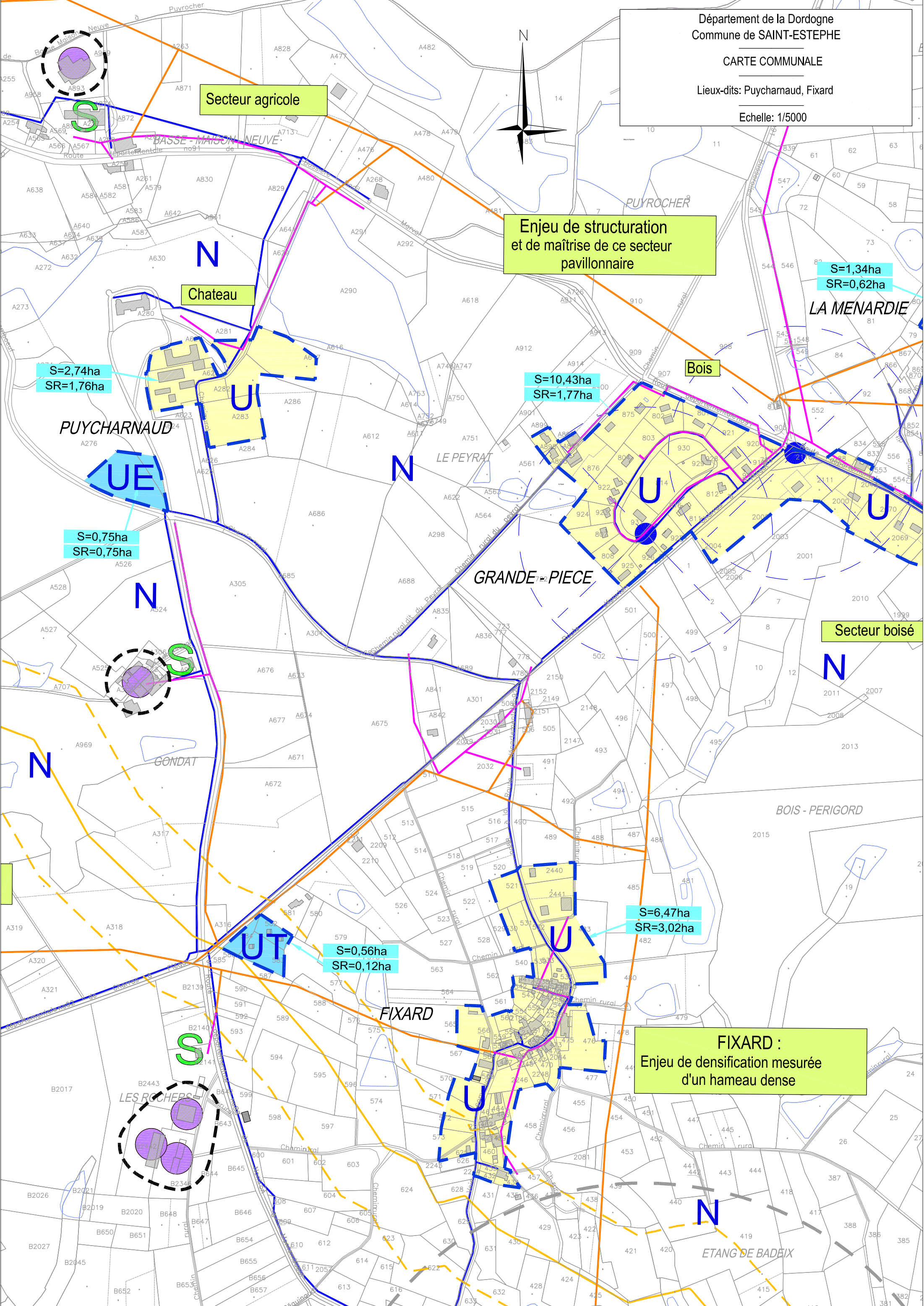
FIXARD :
Enjeu de densification mesurée
d'un hameau dense

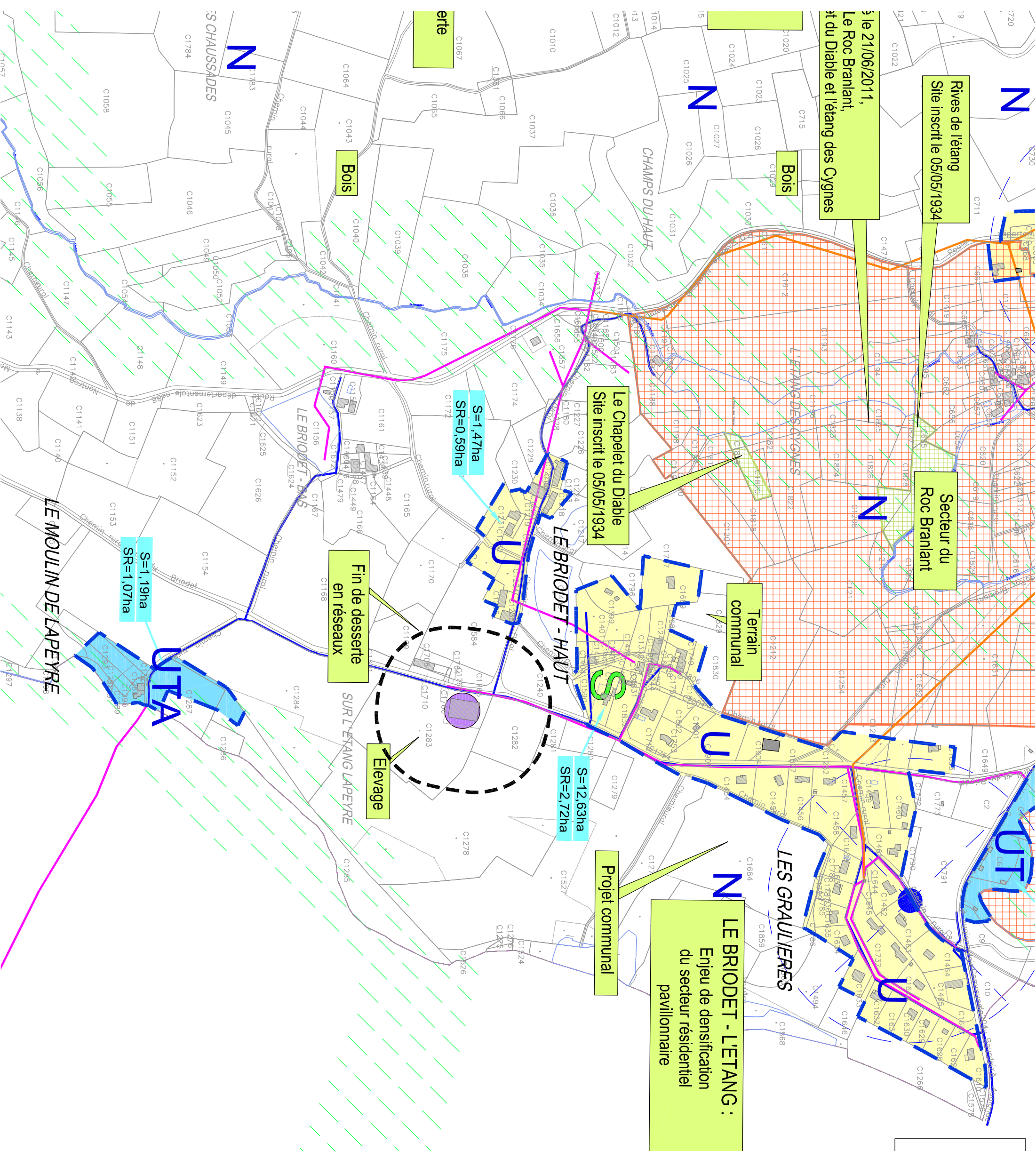
S=0,56ha
SR=0,12ha

S=6,47ha
SR=3,02ha

S=2,74ha
SR=1,76ha

S=0,75ha
SR=0,75ha





Chemin de terre et fort talus
Secteur humide en bas de pente
pente (étangs) à préserver

Point de vue

S=6,11ha
SR=1,49ha

LE BOURG :
Enjeu de structuration par l'est
par renforcement des réseaux
Projet en réflexion

S=7,84ha
SR=1,73ha

Préservation du
site humide

S=2,12ha
SR=0,65ha

Station de reprise
de St estèphe

Etang de Saint-Estèphe

S=1,11ha
SR=0,28ha

Rives de l'étang
Site inscrit le 05/05/1934

Secteur du
Roc Branlant

LIGNERAS :
Enjeu de préservation et
de réhabilitation d'un
hameau de caractère

Site classé le 21/06/2011,
formé par Le Roc Branlant,
le Chapelet du Diable et l'étang des Cygnes

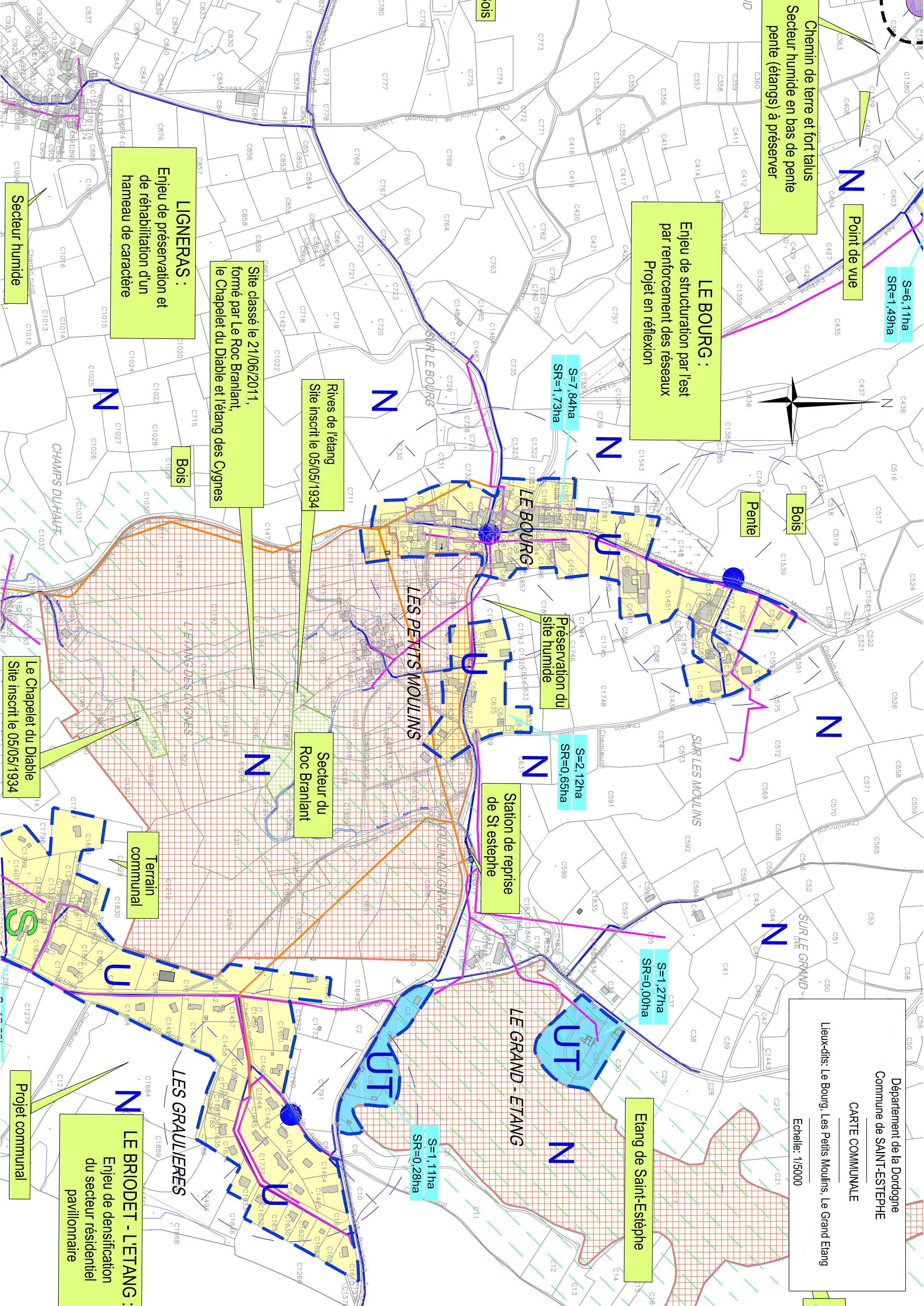
Bois

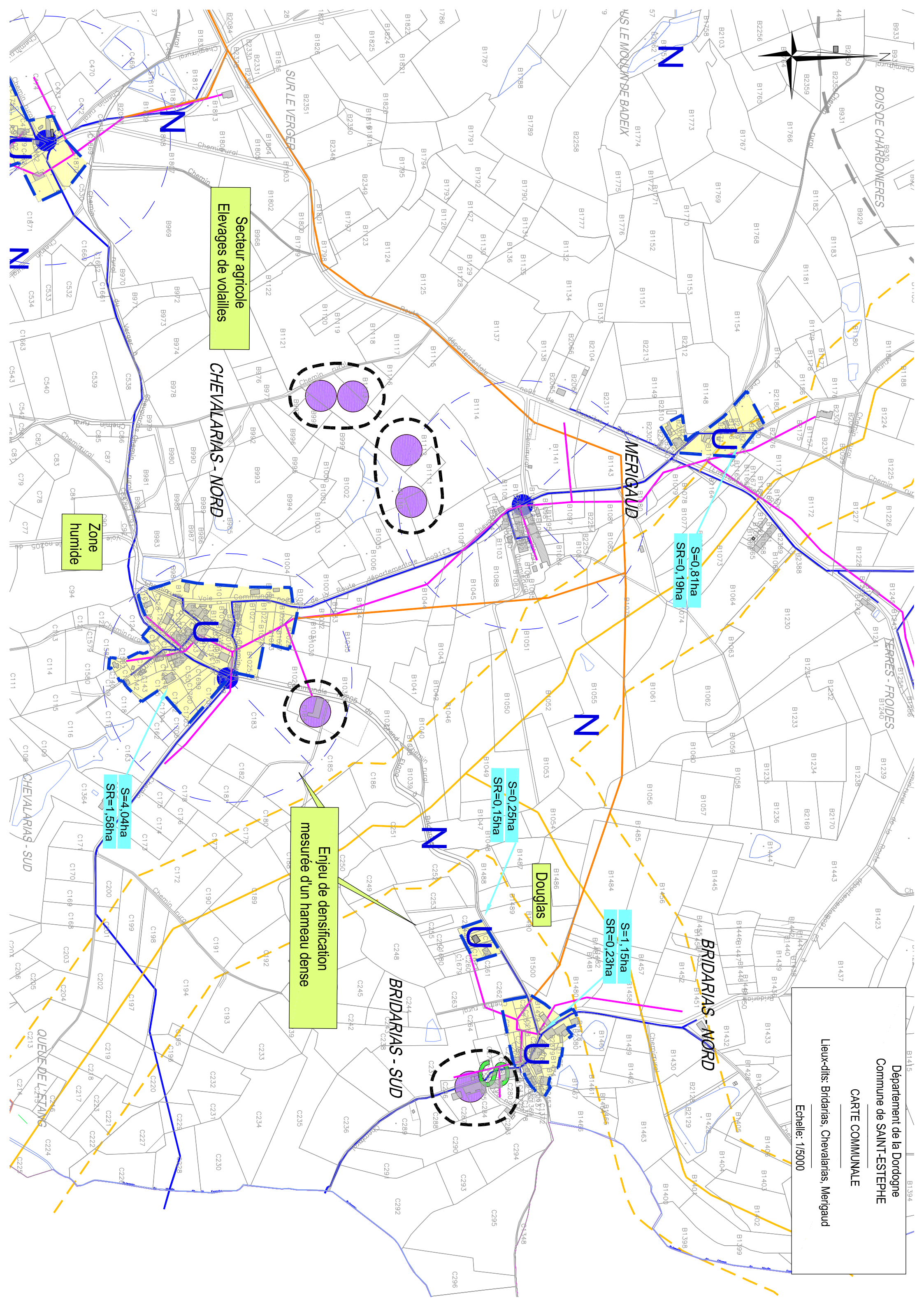
Terrain
communal

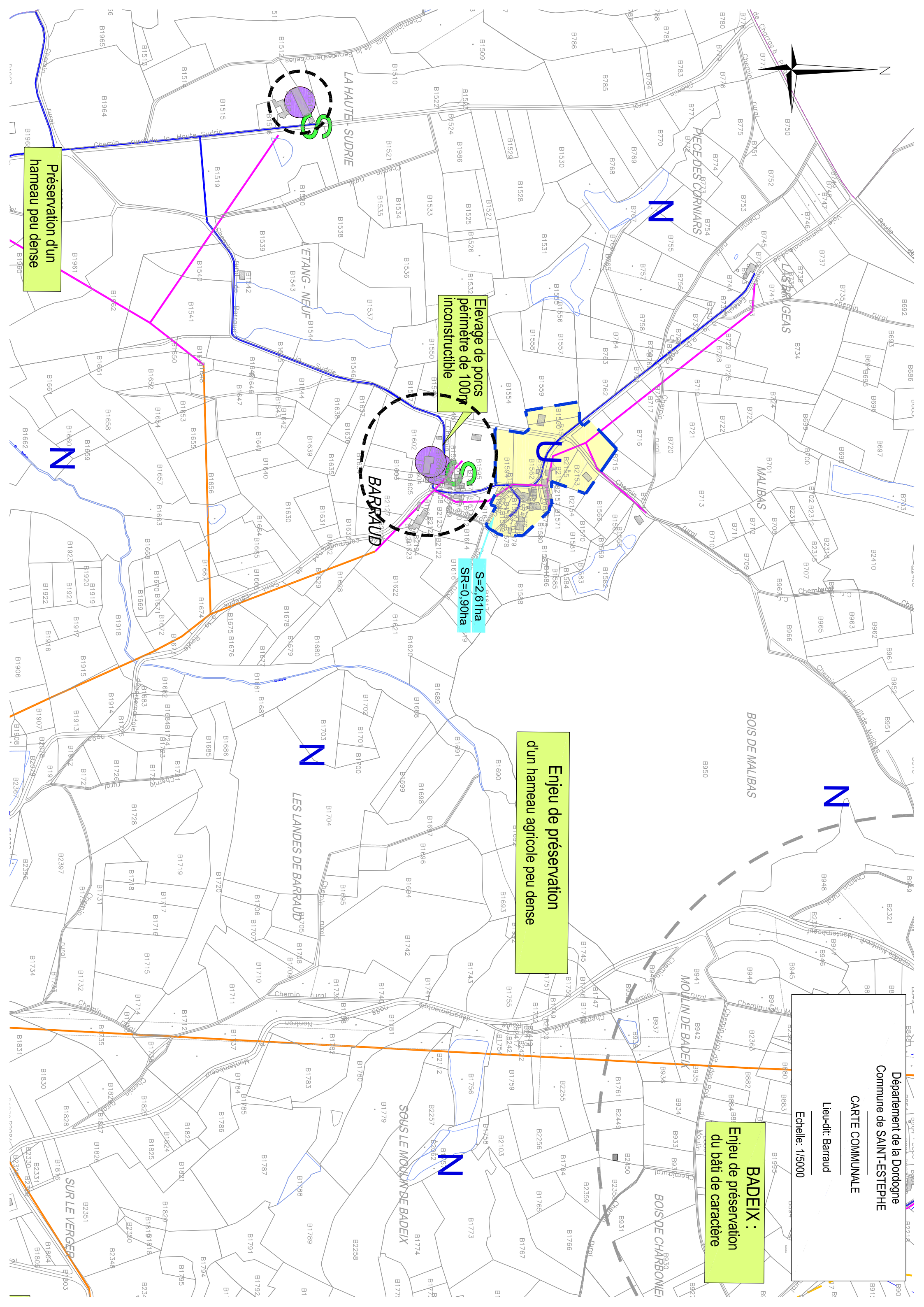
LE BRIODET - L'ETANG :
Enjeu de densification
du secteur résidentiel
pavillonnaire

Secteur humide

Projet communal







5. EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES

5.1 *Modification du rapport et des orientations*

Le rapport de présentation, dans sa partie diagnostic, prend en compte l'évolution des données de la population, de la construction et des activités. Les orientations et objectifs de la municipalité, en termes d'objectifs démographiques, se sont maintenus. L'enjeu du développement économico-touristique, aux lieux-dits *Puycharnaud, Moulin de Lapeyre, Fixard et Moulin du Grand Etang*, est mis en avant.

5.2 *Modifications du zonage*

La révision de la carte communale, respecte globalement les orientations du premier document d'urbanisme. Cependant les secteurs suivants ont connu une évolution nouvelle en terme de classement (ouverture de terrains à l'urbanisation : passage de zone N non constructible à zone ouverte à l'urbanisation U).

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

- au lieu-dit *Grande Pièce / La Ménardie* : déclassement d'une partie de la zone U au nord ;
- au lieu-dit *Mérigaud* : extension de la zone U au nord-ouest ;
- au lieu-dit *Seguinaud* : extension au sud et réduction au nord de la zone U ;
- au *bourg* : extension de la zone U au sud et réduction à l'ouest et au nord-ouest ;
- au lieu-dit *Les Graulières* : extension de la zone U à l'ouest ;
- au lieu-dit *Grande Pièce* : déclassement en zone N d'une partie de la zone U au nord ;
- au lieu-dit *Puycharnaud* : création d'une zone U / hôtelière ;
- la création d'une zone UE à *Puycharnaud* afin de permettre une activité équestre ;
- la création d'une zone UT à *Fixard* afin de reconnaître l'activité d'hébergement touristique existante sur le secteur (gîtes) ;
- la création d'une zone UT au *Moulin du Grand Etang* afin de reconnaître le camping existant ;
- la création d'une zone UTA au *Moulin de Lapeyre* afin de créer une activité artisanale et touristique en lien avec la commune d'Augignac.

5.3 *Evolution des superficies dégagées*

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

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

*88,3 ha de superficies en zone U, dont 23,4 ha de superficies disponibles,

*2048,6 ha de zones N.

- **carte communale révisée :**

*87,4 ha de superficies en zone U dont 28,3 ha de superficies disponibles,

*2,4 ha de superficies en zone UT, dont 0,3 ha de superficies disponibles,

*1,2 ha de superficies en zone UTA, dont 1,1 ha de superficies disponibles,

*0,7 ha de superficies en zone UE, dont 0,7 ha de superficies disponibles,

*2045,8 ha de zone N.

Cette évolution marque donc un léger accroissement des superficies en zones constructibles « U » du fait de la reconfiguration de différentes zones dévolues aux activités économiques et touristiques mises en avant mais aussi aux enjeux de développement d'un secteur au centre d'un bassin de vie et proche de l'agglomération de Nontron et de ses équipements.

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

1. UNE CONSOMMATION D'ESPACE RAISONNEE

Le présent document donne la priorité :

- à des projets économiques liés aux sites touristiques présents sur la commune (et pour partie en lien avec Augignac) qui ont émergé depuis plusieurs mois et dont l'avancement est présenté dans le présent rapport : site de *Puycharnaud*, de *Lapeyre*...
- à une urbanisation centrée sur le bourg et sur les hameaux possédant peu de contraintes et dont les réseaux sont majoritairement en capacité. Ce recentrage vise une meilleure organisation et une meilleure cohérence des zones U au regard de la capacité des réseaux et des conditions d'accès sur les voies, notamment départementales, afin de répondre plus judicieusement à la l'évolution de l'urbanisation (notamment mise en œuvre de l'assainissement au bourg).
- à la prise en compte les sites d'enjeux environnementaux : boisements, site de l'étang, monuments...

Cette urbanisation est donc envisagée essentiellement par remplissage des dents creuses pour la majorité des hameaux. Cette urbanisation vise à préserver les terrains répondant à des critères de protection des espaces naturels (boisés, humides) et de pérennisation de l'activité agricole mais aussi de rentabilisation des réseaux existants.

Le bilan final des zones globalement urbanisables « U » est alors relativement équivalent à la première carte communale du fait de la reconfiguration de certaines zones U et de la prise en compte de l'enjeu de développement économique d'envergure intercommunale.

2. L'ENVIRONNEMENT NATUREL, PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE PRESERVE

Le choix d'un développement cohérent de l'urbanisation s'accompagne en parallèle d'une **volonté de respecter le caractère naturel, forestier de la commune** et de pérenniser la pratique agricole. Ceci amène à la prise en compte des éléments agricoles et des massifs boisés et des zones humides dans la reconfiguration du zonage. Ainsi, la proximité des étangs, des zones humides et des espaces boisés est prise en compte du fait du respect d'une distance afin de les préserver d'éventuels rejets ou pollutions (*Fixard, Bourg, La Ménardie, Séguinaud...*).

3. CONCLUSION

Au final l'ensemble des zones U pourra se densifier essentiellement par remplissage des dents creuses des hameaux ou regroupements bâtis importants de la commune. Le reste du territoire communal est inconstructible exceptions faites des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Par conséquent, l'environnement naturel ne subit que peu de recul. En effet, les zones déjà urbanisées aux abords de l'étang et du site du Roc Branlant ne sont pas étendues mais reconnues dans leur « enveloppe » existante : *Graulières, zone du camping*.

Au contraire, la réduction de la zone U de *La Ménardie* va dans le sens d'une « reconquête » de ces espaces par l'environnement naturel.

Seul le site UTA du Moulin de Lapeyre vient créer un espace urbain nouveau en limite de la Zone Naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique dans un contexte peu dense, intégré au paysage rural (l'objet est justement une activité économique et touristique mettant en valeur la ruralité).

Enfin, la prise en compte de l'environnement souligne l'intérêt d'une préservation des habitants vis-à-vis des contraintes physiques et des secteurs de risque et de nuisance pour l'habitat. La préservation d'un

environnement cohérent passe donc par la prise en compte des zones humides, mais aussi des massifs boisés, des zones d'élevage et des abords des routes départementales.



SOURCES

Liste des documents-sources pour la révision de la carte communale :

- Porter à la Connaissance du dossier d'élaboration– Préfecture de la Dordogne ;
- Carte communale approuvée en 2007 ;
- Recensements de la population de 1999, 2009 ;
- Recensement Général Agricole de 2000 et « données Agreste 2010 » ;
- Cartes IGN 1/25 000 du secteur – *Série bleue* ;
- Photographie aérienne de la commune – source « Géoportail » ;
- Atlas géographique de la Dordogne – Association Géographie Active ;
- Diverses données communales et intercommunales : relevé agricole, réseaux...
- Relevés UrbAm : visite – terrain, recueil photographique.

ANNEXES

Annexe 1 : Liste des Servitudes d'utilité Publique et carte des servitudes règlementaires et des informations utiles sur le patrimoine naturel

Annexe 2 : Carte des « contraintes »

Annexe 3 : Avis des services et de la « CDCEA »

Annexe 4 : Résultat de l'enquête publique

**ANNEXE 1 : LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET CARTE DES SERVITUDES
RELEMENTAIRES ET DES INFORMATIONS UTILES SUR LE PATRIMOINE NATUREL**

Notification des servitudes d'utilité publique en vigueur sur le territoire de la commune
SAINT-ESTEPHE
24398

AC1

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
AC1	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments historiques	- Restes du Prieuré de Badeix	Arrêté du 18/06/38	SDAP	Oui	Oui	

AC2

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
AC2	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments naturels et sites	- Site formé par le Roc Branlant, le Chapelet du Diable et l'étang des Cygnes	Arrêté du 24/05/34	SDAP	Non	Oui	
AC2	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments naturels et sites	- Grand Etang	Arrêté du 24/01/34	SDAP	Non	Oui	
AC2	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments naturels et sites	- Rives de l'étang et le Chapelet du Diable	Arrêté du 05/05/34	SDAP	Non	Oui	

I3

11/03/2011

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

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
I3	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS: Energie-gaz	Antenne de Nontron et Piégut-Pluviers 100 mm	Convention: 0	GDF	Non	Non	

14

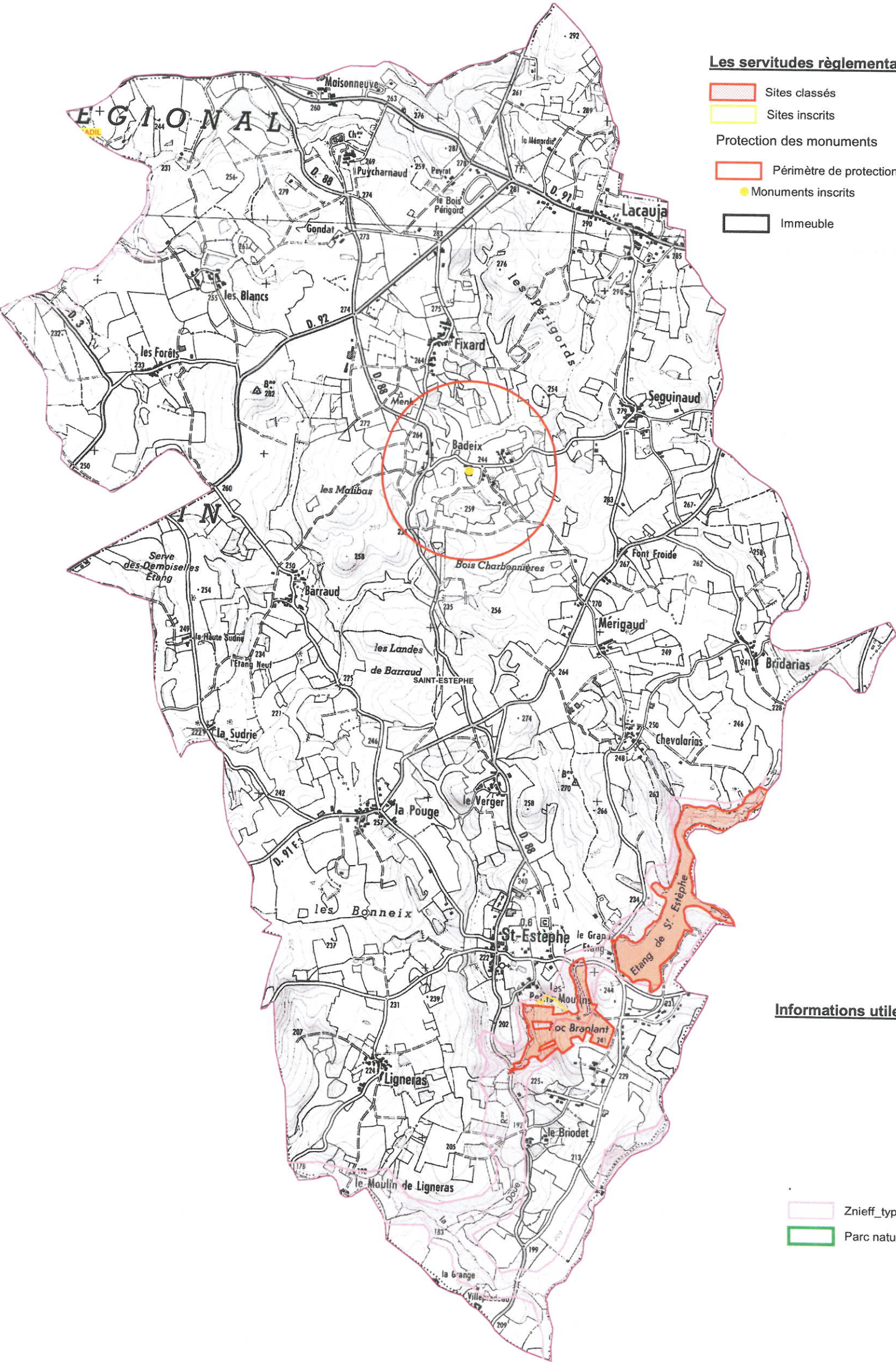
Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
I4	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS: Energie électrique	- Diverses lignes MT - BT	Conventions amiables: 0	EDF-Pgx	Non	Oui	

Nombre de lignes : 6

11/03/2011

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

2/2



Les servitudes réglementaires sur le patrimoine naturel et culturel

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

Informations utiles sur le patrimoine naturel

- Znieff_type1
- Parc naturel Périgord Limousin

NOTA :
Données non exhaustives
Tracés indicatifs

Echelle : 1/25 000°

ANNEXE 2 : CARTE DES « CONTRAINTES »

CARTE COMMUNALE

RÉVISION N°1

Annexe du rapport de présentation




Echelle 1 / 10000

L'aménageur
Georges CHATENOUD
Géomètre-Expert foncier
Route de Nontron, BP70
24800 THIVIERS
Tél: 06.53.55.03.18 - Fax: 06.53.55.04.75
e-mail: chatenoud.georg@wanadoo.fr

Date: OCTOBER 2013

Servitudes d'utilité publique

- Réseaux

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

Patrimoine et environnement

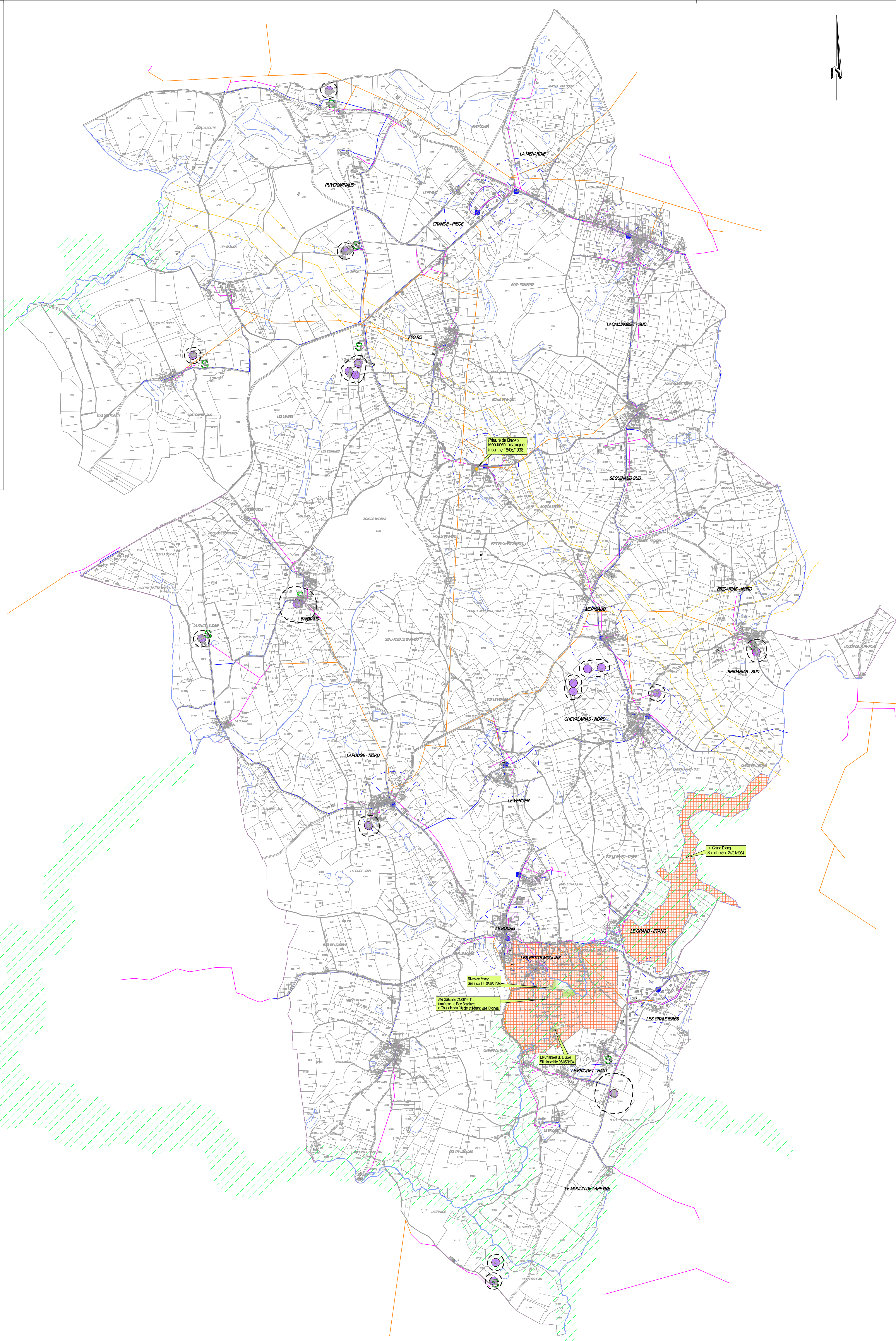
-  **Znieff de type 1**
(Source : DREAL Aquitaine)
-  **Zonage d'assainissement**
(Source : Données transmises par le SDE)

Contraintes agricoles

-  Bâti Exploitation agricole (Elevage/hangar)
Périmètres indicatifs de 50 ou 100m autour des élevages
-  Siège Exploitation agricole

Données cadastrales

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



ANNEXE 3 : AVIS DES SERVICES ET DE LA « CDCEA »



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA DORDOGNE

Direction départementale
des territoires
Service Territorial du Périgord Vert
Bertrand Bassang
mél :
bertrand.bassang@dordogne.gouv.fr



Saint Martial de Valette, le 10 février 2012

Communauté de communes du Périgord Vert
Granitique

Objet : Avis sur le dossier de carte communale de Saint Estèphe

Madame, Monsieur,

A la suite de la transmission de votre carte communale, je vous informe des observations que ce document appelle de ma part.

Le rapport de présentation :

Risque sismique :

A compter du 1 mai 2011, les communes concernées par le risque sismique ont reçu une information sur la nouvelle réglementation sismique applicable aux bâtiments. La commune d'Saint Estèphe est classée en zone de sismicité 2 correspondant à un aléa faible.

Rédiger un chapitre sur ce risque.

Étant donné qu'il s'agit d'une révision de carte communale, il serait bon de faire un bilan exhaustif de la carte communale actuellement opposable. De manière classique les secteurs urbanisés depuis l'approbation sont en règle générale mis en évidence dans le rapport de présentation. De manière plus riche, une étude plus poussée permettrait de comprendre d'une part comment l'urbanisation s'est organisée et quels ont été les points de dysfonctionnements du document actuelle. Fort de cette étude, la révision du document d'urbanisme pourrait en prendre compte pour aboutir à un document plus en adéquation avec les besoins de la commune.

Le rapport de présentation doit faire état des prévisions de développement démographique. Les prévisions de développement économique doivent être plus précises notamment avec l'ajout d'un échéancier. Pour être plus complet, il serait judicieux d'y faire paraître les activités qui vont aussi s'arrêter.

Page 7 : le territoire d'étude est défini par six communes alors que dans le reste du rapport, il y a des données pour la communauté entière (six communes précédemment évoquées plus Piégut Pluviers) voir pour les communautés de communes des Villages du Haut Périgord et du Périgord Vert Granitique. Il convient, d'harmoniser le territoire d'étude.

Dans les motivations de la collectivité pour débiter une procédure de révision de la carte communale, il est évoqué le PRL "FRADIN" qu'on ne retrouve plus ensuite dans la partie zonage.

Dans les justificatifs, des modifications des zones, on retrouve souvent un souhait de la municipalité. La compétence en matière de document d'urbanisme est intercommunale. Les choix en matière d'urbanisme doivent être initié par cet établissement et non pas la municipalité.

Le plan de zonage :

D'une manière générale, lorsqu'une zone constructible est maintenue ou agrandie alors que les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone, le rapport de présentation devra être complété par un échéancier des travaux à réaliser pour le renforcement des réseaux.

Lieu-dit **Bridarias sud** : Cette zone constructible n'a pas été remplie depuis l'approbation de la carte en avril 2008. Elle avait été créée suite à une demande lors de l'enquête publique pour de la décohabitation. Compte tenu de l'absence de projet particulier depuis, il serait souhaitable de la retirer afin de favoriser la densification du hameau de **Bridarias nord**. En effet, elle actuellement, elle favorise un étalement de l'urbanisation alors qu'il existe des dents creuses qu'il serait souhaitable de combler auparavant. Ce choix permettrait d'avoir une gestion économe de l'espace conformément aux article L110 et L121-1 du code de l'urbanisme.

Lieu-dit **Le Verger** : Cette zone constructible avait été modifiée suite à l'enquête publique lors de l'élaboration de la carte communale. Depuis son approbation en avril 2008, il n'y a pas eu de construction nouvelle sur la zone. Dans ces conditions et afin d'avoir une gestion économe de l'espace, il n'est pas souhaitable d'étendre ce hameau d'autant plus que le réseau d'électrification est à renforcer.

Lieu-dit **Lapouge Nord** : L'extension proposée risque de favoriser l'émergence de dent creuse. Compte tenu qu'il s'agit d'une demande particulière, il est souhaitable d'y répondre après l'enquête publique et donc de ne pas étendre ce hameau.

Lieu-dit **Mérigaud** : Lors de l'élaboration de la carte communale actuellement opposable, ce secteur avait été créé après enquête publique. Depuis il n'y a pas eu de construction. En l'absence de bilan exhaustif permettant de comprendre ce manque d'évolution, il est préférable de ne pas étendre le hameau. Par ailleurs, au regard de la consommation de l'espace, l'extension proposée va impacter un espace naturel et boisé alors qu'elle pourrait dans un premier temps être envisagée sur une partie de la parcelle 1148 afin de densifier l'urbanisation et répondre ainsi aux attentes du code de l'urbanisme.


Lieu-dit **Séginaud** : L'extension proposée à l'ouest couvre une partie d'un étang et doit donc être retirée. Compte tenu de la présence de nombreux espaces libres entre les habitation déjà existante, il n'est pas souhaitable d'étendre la zone constructible au delà de la dernière parcelle construite (1334). La zone U permettra alors d'avoir une gestion économe de l'espace et de densifier le hameau.

Lieu-dit **Puycharnaud** : Compte-tenu de l'ampleur du projet, il convient d'étoffer le rapport de présentation notamment pour ce qui est de la présence en quantité suffisante des réseaux, de la faisabilité de l'assainissement autonome, et du principe de fonctionnement de la desserte du site.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Chargé de mission planification

Bertrand Bassang





Service : Santé-Environnement
Dossier suivi par : Mme Maryse LASJUILIARIAS
Téléphone : 05 53 03 11 03
Fax : 05 53 09 54 97
Courriel : ars-dl24-sante-environnement@ars.sante.fr

Monsieur le président
de la Communauté de Communes
Périgord Vert Granitique
Le bourg

24360 BUSSIERE BADIL

Périgueux, le 26 janvier 2012

OBJET : **Communes de AUGIGNAC, CHAMPNIERS-REILHAC,
SAINT-BARTHELEMY DE BUSSIERE, SAINT-ESTEPHE.**
RÉF. : Votre transmission du 19 décembre 2011.

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis, pour étude avant les réunions prévues les 8 et 9 février prochain, les projets de révision des cartes communales pour les communes citées en objet.

Vous voudrez bien trouver ci-après les observations qu'appellent de ma part les dossiers :

↳ **Commune d'Augignac**

✓ le rapport de présentation doit indiquer la provenance de l'eau d'alimentation et préciser si la commune est concernée par des périmètres de protection de captage ;

✓ la carte du zonage d'assainissement doit faire partie du rapport et mentionner l'emplacement de la station d'épuration ;

✓ page 50 du rapport, un camping et un centre de vacances sont cités ; ils ne sont pas identifiés sur le plan de zonage. Qu'en est-il ?

✓ en ce qui concerne le zonage, je note que l'actuelle zone UY des Terres du Point du Jour rebaptisée UA s'étend en direction des zones U de Puybégout et de Fromentaud, elles-mêmes étendues. Cette disposition n'est pas acceptable. Il convient de rappeler que les zones UY ou UA sont des zones incompatibles avec les zones d'habitat et qu'à ce titre, elles doivent en être éloignées, à cause des activités qui y sont pratiquées et des nuisances qui peuvent en découler. Un compromis devra être trouvé par la Commune de telle sorte que ne soit englobé que le bâti existant en zone U sans possibilité de nouvelles constructions (retrait, en particulier des parcelles 784, 923 et 1926).

D'autre part, une zone UT est créée au Moulin de Lapeyre, en lien avec la Commune voisine de Saint-Estèphe. Il est indiqué que le réseau d'adduction d'eau potable est inexistant. Il est bien entendu que le projet ne pourra se réaliser que si les bâtiments peuvent être raccordés au réseau public d'adduction d'eau potable et si l'assainissement non collectif est réalisable dans des conditions réglementaires.

↳ Commune de Champniers-Reilhac

✓ le rapport de présentation doit indiquer la provenance de l'eau d'alimentation et préciser si la commune est concernée par des périmètres de protection de captage ;

✓ la carte de zonage d'assainissement doit faire partie du rapport et doit mentionner l'emplacement de la station d'épuration. Par ailleurs, à la page 45, un paragraphe expose que les villages de Reilhac et de la Chabroulie sont dans une situation irrégulière en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, ce qui crée de la pollution. Ce paragraphe doit être complété. Il doit être indiqué quelles sont les mesures envisagées pour pallier à ces rejets délictueux. Où en est le diagnostic des installations individuelles réalisé par le SPANC, indépendamment du pouvoir de police du Maire ?

✓ en ce qui concerne le zonage, je ne suis pas favorable pour inclure en zone U la parcelle n° 428 à l'Est qui supporte une activité de tailleur de pierre ainsi que la parcelle 437 et une partie de la 438 (nuisances sonores, poussières, ...). Au bourg Nord, zone de la Chapelle, la partie touchant la zone humide paraît vraiment inapte à l'assainissement non collectif. A mon sens, elle devrait être retirée. Il conviendra de se rapprocher du SPANC.

Au Grand Puy, une zone UA est créée qui jouxte une zone U. Cette zone UA contient des bâtiments habités. Des précisions devront être apportées et des modifications éventuellement apportées, afin d'anticiper les conflits d'usage.

La zone U de la Chapaudie est étendue pour permettre le développement d'un centre équestre. Une telle activité ne peut pas s'implanter en zone urbaine. Bien au contraire, un éloignement suffisant (50 m minimum) doit être respecté entre les limites des zones U et les installations renfermant des chevaux.

↳ Commune de Saint-Barthélemy de Bussière

✓ mêmes remarques que précédemment en ce qui concerne les éléments devant figurer dans le rapport de présentation concernant l'origine de l'eau, le zonage d'assainissement et l'emplacement des futures stations d'épuration ;

✓ page 52 du rapport, il est cité « un camping privé de 50 places ». Celui-ci n'est pas identifié sur le plan graphique ; qu'en est-il ?

✓ en ce qui concerne le zonage, je note qu'il est créé une zone UAE dans le but de permettre la création d'un centre de convalescence pour chevaux. Celui-ci, de même que le manège devront se situer à 50 m minimum des bâtiments d'habitation situés au Mas.

D'autre part, la nouvelle zone du Genet Sud-Graffeuil, destinée à « soutenir le golf » a été zonée en UA. Si elle est plutôt axée sur le tourisme ou les loisirs, cette dénomination semble inadaptée.

Enfin, les parcelles rajoutées à Beaulieu-Ouest paraissent peu propices à la construction et à l'assainissement non collectif (dôme rocheux) de même que certaines parcelles rajoutées à Villechalane Sud, boisées, pentues où le rocher est apparent.

↳ Commune de Saint-Estèphe

✓ comme pour les communes précédentes, les paragraphes relatifs à l'eau et à l'assainissement devront être étoffés ;

✓ page 40, une phrase me laisse interrogative : « aucun logement classé insalubre sur la Commune ». Pourquoi ce détail, alors que justement, deux logements ont

fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, l'un en 2002 abrogé en 2004 et l'autre en 2003 concluant à une insalubrité irrémédiable ;

✓ dans le rapport de présentation, il n'est jamais fait état du camping situé près du Grand Etang ; il n'est d'ailleurs pas représenté sur le document graphique. En revanche, il est annoncé un projet de PRL comprenant 42 HLL et 85 places de camping. Où se situe-t-il ? De même, le projet d'accueil touristique de Villepradeau n'apparaît pas sur le plan de zonage ;

✓ en ce qui concerne les modifications apportées aux zones U, celle concernant le village de Seguinard incluant partie des parcelles 360 et 361 ne peut pas être acceptée ; ces parcelles sont occupées par un étang ;

✓ une zone UT est créée à Fixard pour permettre l'implantation de 4 bungalows. Il convient de rappeler que l'implantation de bungalows ne peut se faire que dans une structure touristique reconnue (P.R.L., camping).

Enfin, j'aurais trois remarques d'ordre général :

- dans chaque rapport, dans l'introduction page 6, il est dit que « la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique compte 7 communes », mais seulement 6 sont citées ;
- dans chaque rapport, au paragraphe 2.5.3 sur les risques, il est fait référence à un arrêté préfectoral classant le département en zone à risque d'exposition au plomb. Ce paragraphe doit être supprimé, l'arrêté étant caduc depuis la parution du décret du 25 avril 2006 modifiant les articles R.1334-1 à R.1334-13 du Code de la Santé Publique ;
- dans chaque rapport, il est indiqué au paragraphe 3.4.3 "les réseaux", que les communes ne disposent pas de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome. Il serait tout à fait intéressant, voire indispensable, de rappeler le rôle du SPANC en la matière et de faire ressortir qu'il a été tenu compte de ce critère afin de définir les zones U.

Enfin, je vous informe qu'aucun agent de mon service ne pourra être présent aux réunions du 8 février prochain et qu'il y a encore incertitude pour le 9 février.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

P/La Directrice de la Délégation Territoriale
Départementale,
L'Ingénieur Sanitaire



Jean-Claude Fröchen

Copie transmise à : Direction Départementale des Territoires
Service de l'Etat
A l'attention de Bertrand BASSANG
Le puy David

24300 SAINT MARTIAL DE VALETTE

Avis STAP concernant la révision des cartes communales de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique :

Commune d'Augignac :

Le projet de révision de la carte communale ne prévoit pas de modification du zonage de constructibilité dans l'espace protégé que constitue le site inscrit du « château de Leyguras ». Cependant, la zone U située au lieudit « Les Chadauds » en est très proche.

Lors de la précédente révision (2008), le retrait des trois parcelles situées au sud du hameau près du carrefour avait été évoqué, ceci afin de limiter l'impact paysager que pourraient avoir à cet endroit des constructions de type pavillonnaire.

Le document avait, à l'époque, été validé, en demandant que les parcelles soient retirées à la prochaine révision si aucun projet n'y voyait le jour.

A l'heure actuelle, elle ne sont toujours pas bâties et sous réserve de l'absence de certificat d'urbanisme ouvrant des droits sur ces parcelles, je souhaite qu'elles soient retirées du projet de zonage.

(Référence des parcelles : 1439, 1807, 1399)

Commune de Bussière-Badil :

La zone U s'étendant au sud est du bourg ne présente pas de covisibilité importante avec l'église classée. Elle n'est pas de nature à porter atteinte à l'espace protégé.

Commune de Champniers-Reilhac :

Le projet de révision de la carte communale ne prévoit pas de modification du zonage de constructibilité dans l'espace protégé que constitue le site inscrit.

La micro-zone U existante à Reilhac ne me semble offrir que peu de potentiel en terme de construction nouvelle. Il serait donc judicieux de la retirer du projet de zonage afin que le hameau conserve sa structure existante dans laquelle l'irruption de constructions neuves, par le biais d'un re-découpage parcellaire serait dommageable.

Commune de Busseroles :

– La zone U du bourg est constituée de grandes entités parcellaire (pour certaines boisées) et peu bâties. Il conviendrait de privilégier le développement de la parcelle AB 236 par un projet d'aménagement global permettant de desservir le cœur de l'îlot (et prenant en compte les questions de voirie et de connexion avec le bourg).

– Au contraire, les parcelles 216, 217, 220 gagneraient à être pour l'instant préservées d'un développement urbain, qui, dans le cadre d'une carte communale, pourraient rendre inaccessible et « geler » le cœur d'un îlot de grande superficie (potentiel de développement futur pour le bourg).

– La zone Ua existante accueille à l'heure actuelle une activité de minoterie industrielle située en fond de vallée. Le développement de la zone sur l'ensemble des terrains délimités par le cours d'eau et le chemin rural n'est pas souhaitable en terme de préservation du paysage naturel. Ici aussi, la création d'une esquisse d'aménagement prenant en compte la problématique paysagère et délimitant finement les limites de la zone est nécessaire.

– En l'absence de projets précis ou de certificats d'urbanisme en cours de validité, le retrait de la zone constructible située à l'entrée sud-est du bourg (dans le virage) et présentant avec le monument protégé un caractère de covisibilité serait une bonne évolution pour la carte communale. Cette entrée du bourg conserve de bonne qualité paysagères (présence du manoir au lieu-dit les Jonc, découverte de la silhouette du bourg à la sortie de la courbe).

– au lieudit « Le Villard » (limitrophe du site inscrit de l'Etang de Grolhier) il serait souhaitable de limiter la zone U à une bande de constructibilité plus étroite sur les parcelles 639 plus partie de la 638 (limitée à l'implantation du bâti ancien de l'autre côté de la voie). Les parcelles 618 et 619 très exposées dans le paysage devront être retirées du fait de l'impact très négatif qu'auraient à cet endroit des constructions pavillonnaires.

Commune de Saint-Estèphe :

– La parcelle N° 677 (située derrière l'église) fait aujourd'hui partie du site classé du Roc Branlant. Son retrait de la zone constructible est une nécessité, tant l'implantation d'une construction neuve à cet emplacement serait de nature à porter atteinte à l'espace protégé.

– La longue zone U existante située entre le site classé du « Roc Branlant » et le lotissement des Graulières va aboutir à une jonction peu satisfaisante entre le hameau ancien du Briodet et l'approche du site classé du grand étang. Jusqu'à présent, seule la partie est de la voie était bâtie. Les constructions sur la partie ouest, en surplomb, seront plus impactantes visuellement (la maison la plus récente en est un exemple). Il serait judicieux de limiter cette zone, afin d'assurer une rupture, aux endroits les plus exposés.

– Le hameau de « Seguinaud » présente les caractéristiques d'un hameau ancien traditionnel. Le développement d'un zonage « U » le long de plusieurs de ses accès est n'est pas satisfaisant. Ce zonage gagnerait à être limité au sud (au moins la dernière parcelles, les autres étant en partie bâties), ainsi que sur les parcelles 360 et 361 à l'entrée ouest du village.

Commune de Saint Barthélémy de Bussières :

– La zone U du bourg présente une découpe complexe du fait de la topographie du lieu. Le bourg ancien est couvert par un site inscrit présentant selon l'atlas des sites « un intérêt fort ». Il conviendra donc de le préserver, en limitant notamment la zone U existante à l'est du bourg, en surplomb de la D112 (parcelles 115, 116, 187, 188, 189, 237, 226). Ces espaces, bien que ne faisant pas tous partie du site inscrit, entretiennent avec le bourg un lien paysager évident (murets de pierres, découpage parcellaire) incompatible avec l'irruption éventuelle de constructions neuves.

– Par ailleurs, les parcelles 215, 216 et 217 situées au sud du bourg en bordure mais en surplomb de la D112 (boisées) participent à l'environnement paysager du village. Leur maintien



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
DORDOGNE

Pôle Environnement
et territoire

Tél. 05 53 45 47 50

Siège Social

Boulevard des Saveurs
Cré@Vallée Nord
Coulounieix-Chamiers

Adresse postale

CS 10250
24060 PERIGUEUX CEDEX 9
Tél 05 53 35 88 88
Fax 05 53 53 43 13
accueil@dordogne.chambagri.fr

Monsieur le Président
Communauté de Communes du Périgord
Vert Granitique
Le Bourg
24360 BUSSIÈRE BADIL

Coulounieix-Chamiers, le 1 février 2012

Objet : Révision de la carte communale de SAINT ESTEPHE

Dossier suivi par Régis ANDRE

Copie à:

Marielle CHAUME: DDT-SUHC

Bertrand BASSANG: UT NONTRON

Thierry JULLIEN: DDT-SCAT

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis, pour avis, le projet de révision de la carte communale de SAINT ESTEPHE et nous vous en remercions.

Après étude de ce dossier par le Pôle Environnement et Territoire et selon des critères techniques d'analyse, nous avons l'honneur de vous informer que nous n'avons pas d'observation à formuler sur ce projet.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,


J.-P. RAYNAUD.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

loi du 03/01/1924

Siret 182 400 010 00 191

APE 9411

www.dordogne.chambagri.fr

La Coquille, le 9 mars 2012

Monsieur le Maire
Marc Veyssière
24 360 St Estèphe

LE PRESIDENT

nos réf. BV/ ML/12-05

Objet : Avis pour la révision de la carte communale

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision des cartes communales de l'intercommunalité du Pays Vert Granitique, le Parc naturel régional a été sollicité en tant que Personne Publique Associée (PPA) à participer à la réunion du 8 mars 2012, et je vous en remercie chaleureusement. Comme convenu alors, je souhaite vous faire part des avis concernant la révision du document d'urbanisme de votre commune.

Les remarques ne portent que sur le diagnostic, compte tenu des échanges fructueux que nous avons eu lors des réunions, qui nous ont permis un travail intéressant ne nécessitant pas de remarques importantes de notre part.

Remarques concernant le diagnostic

Sommaire

Saint Estèphe en quelques chiffres

- ✓ Page 5 : Revoir les chiffres de population

1ere partie

2/ Etat initial de l'environnement

- ✓ L'argumentaire concernant la prise en compte de la Charte du PnrPL est souvent maladroit. Il serait judicieux de reformuler les paragraphes dans le but de montrer que le PnrPL est présent pour garantir une qualité de vie et de milieu, et que les communes adhérentes qui suivent, de fait, les orientations de la Charte, ont un retour individuel et collectif.
- ✓ Nous souhaiterions que la notion de corridors écologiques soit plus développée en réponse à la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE, juillet 2010) et des travaux menés actuellement par la Fédération Nationale des Parcs Naturels Régionaux en faveur d'une prise en compte de la biodiversité dans les documents d'urbanisme. Ce respect des corridors écologiques peut se retranscrire dans les plans de zonage par une zone tampon à utiliser entre les zones urbanisées et les zones d'intérêt écologique fort.

- ✓ Il aurait été intéressant d'avoir des zooms à l'échelle des communes plus développés.

2.1.2 / La géologie

Le volet géologique contient des erreurs qu'il serait bon de rectifier. Les remarques qui suivent sont relatives à la page 9 et nécessiteraient une nouvelle rédaction:

- ✓ Le Plateau de Millevaches est éloigné de la Dordogne....il serait souhaitable de l'enlever.
- ✓ Les formes de types dolines, gouffres ne se situent jamais en terrain granitique, mais sont spécifiques aux roches sédimentaires de type calcaire. Les formes de type chaos granitique sont, elles, spécifiques des roches cristallines. Il serait intéressant de reprendre cette partie sur l'érosion chimique qui agit différemment sur les roches sédimentaires et cristallines et induit donc des paysages variés.

2.1.3 / L'hydrographie

- ✓ Le paragraphe n'est pas très compréhensible, il serait opportun de le rédiger en mentionnant les deux principales rivières qui ne sont pas actuellement citées.
- ✓ Les plans d'eau n'ont pas une origine naturelle. Ils sont anthropiques. Et peuvent avoir de fortes incidences négatives sur les continuums écologiques de type aquatique. Risques sanitaires et enjeux de santé publique (ex : cyanobactérie)

2.1.5 / Les paysages

- ✓ Une maladresse dans la formulation des 3 entités paysagères devrait être corrigée. En effet, ce sont plus les types d'activités socio et éco qui sont mentionnées, plutôt que des paysages.
- ✓ Rappeler l'origine artificielle des étangs et la politique nationale d'effacement de certains des ouvrages sur les cours d'eau.
- ✓ Analyse et enjeux : Les zones humides doivent être présentées de façon positive : apport à la collectivité, biodiversité. Et donc à respecter par rapport à l'urbanisation. Le PnrPL se propose de fournir un petit texte qui peut être incorporé dans la partie du diagnostic environnemental.

2.2.1 / Le développement urbain

- ✓ Quel est le lien entre le sol granitique et la dégradation des routes ? Ne serait-ce pas plutôt le climat, le type de trafic, le matériel roulant..... ?
- ✓ L'entretien des chemins par le PnrPL correspond à une mesure exceptionnelle après tempête de 1999. Aujourd'hui, l'entretien des sentiers est à la charge des collectivités.

2.2.2 / Typologie du tissu urbain

- ✓ L'habitat isolé : Il apparaît des incohérences et des redites dans la rédaction du paragraphe sur l'habitat isolé. Il serait judicieux de le reformuler.

- ✓ Le bâti agricole : Puisque l'agriculture est mentionnée comme une activité importante, mettre des ratios et des nuances. L'importance est-elle quantitative (nombre d'actifs, nombre d'exploitations, importance surface de la SAU, retombées économiques) ou qualitative (maintien d'un paysage « travaillé »....). Les arguments sont amenés en page 31....
- ✓ Finalement, le diagnostic correspondant à St Estèphe ne compte que la 15aine de ligne en page 16. Peut-être aurait-il été souhaitable de réaliser une cartographie à l'échelle de la commune, avec un recensement des différentes typologies urbaines connues.

2.3.1/Patrimoine naturel

- ✓ La DIREN = La DREAL
- ✓ Noter la présence de la moule perlière en amont du Bandiat: le PnrPL peut fournir un petit texte et/ou une documentation.
- ✓ Il serait souhaitable de préciser la date de la charte utilisée dans le présent document. En effet, certaines données ne sont pas à jour étant donné que ce diagnostic semble s'appuyer sur l'ancienne charte du PnrPL. Le site classé du Roc Branlant a été modifié en 2011 : il est fourni en annexe. (Roc Branlant)
- ✓ Il apparaît des maladresses dans la rédaction « souplesse dans la mise en place » et « Néanmoins, elle est inscrite ». Le PnrPL souhaite que le diagnostic mette en avant l'intérêt collectif de préserver et de gérer des espaces dans le but de garantir une biodiversité et des richesses architecturale et paysagère. L'adhésion de la commune au PnrPL ne doit pas être notifiée comme étant un frein à la vie communale et l'intercommunalité. Au contraire, la commune bénéficie des services rendus à la collectivité en suivant les orientations de la Charte d'août 2011 du PnrPL.

3.2.1/ L'agriculture

- ✓ Page 32 : « Les autres types de culture qui connaissent un recul » : peut-être le diagnostic pourrait mentionner les types de cultures
- ✓ Si un inventaire agricole a été réalisé sur la commune, il serait intéressant de le spécifier afin de s'assurer que les limites de réciprocité sont bien respectées dans le zonage.

4 / Synthèse

- ✓ Il est décevant que les enjeux à l'échelle communale et notamment les besoins de 7/8 maisons ne soient pas plus mis en exergue. Il serait intéressant que ces perspectives de développement soient plus lisibles, voire un peu plus argumentées, afin que les habitants et lecteurs puissent comprendre les orientations suivies pour la réalisation du zonage.
- ✓ Il semblerait intéressant d'insister sur la proximité de Piégut-Pluviers qui a conditionné l'urbanisation....
- ✓ La carte de synthèse du diagnostic mériterait d'être en format A3.

Remarques concernant les plans de zonage

A la lecture des plans de zonage, il apparaît que certaines zones ouvertes à l'urbanisation favorisent le développement linéaire, et soient donc contraires aux exigences des lois SRU 2000 et UH de 2003. Or, en réalité, cela est dû aux plans cadastraux qui ne sont pas à jour. Il semble donc souhaitable que les maisons nouvelles soient notifiées pour éviter des erreurs de lecture.

Je vous remercie de nous avoir associé à la révision de votre carte communale, et vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA DORDOGNE

Direction départementale
des territoires

Commission départementale de consommation des espaces
agricoles

Céline DELRIEUX

Périgueux le 5 juillet 2012

Le préfet de la Dordogne

à

Monsieur le président
Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique
Le Bourg
24360 Bussière-Badil

Sous-couvert de Monsieur le sous-préfet de Nontron



Objet : Avis de la commission départementale des espaces agricoles du 4 juillet 2012

Conformément aux dispositions de l'article 51 de la LMPA (loi de modernisation de la pêche et de l'agriculture) du 27 juillet 2010, vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA) sur le dossier du projet de révision des cartes communales de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique.

Six communes ont été soumises à l'avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles le 04 juillet 2012 :

1. Commune : Augignac
2. Commune : Busserolles
3. Commune : Bussières-Badil
4. Commune : Champniers-Reilhac
5. Commune : Saint-Barthélemy-de-Bussières
6. Commune : Saint-Estèphe

Pour l'ensemble des six communes de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique, la CDCEA note les efforts de réduction de zones U, en particulier sur les espaces agricoles. Elle attire l'attention de la Communauté de Communes sur le fait que les surfaces disponibles pour la construction, présentées dans les documents transmis, sont toujours supérieures aux besoins calculés, et pour plusieurs communes de plus de deux fois. La commission recommande donc à la Communauté de Communes de poursuivre sa réflexion de façon plus approfondie sur l'adéquation entre les besoins et l'ouverture à l'urbanisation, ceci devant conduire à limiter la disparition de terres agricoles.

Lors de sa séance du 4 juillet 2012, la commission a émis les avis suivants :

Commune : Augignac

Zone 1 – Maine du Bost : surface totale de la zone 2,72 ha, surface disponible pour la construction 1,08 ha.

La zone s'étend vers le nord-est en impactant un vaste îlot agricole. Des possibilités de constructions existent encore sur le secteur. La commission émet un avis défavorable.

Zone 2 – Le Bourg : surface totale de la zone 51,34 ha, surface disponible pour la construction 10,43 ha.

L'extension au sud concerne un nouveau lot à construire dans le prolongement du bourg. Les extensions proposées vers le nord du bourg se situent dans des espaces agricoles et naturels. De nombreuses possibilités de constructions existent plus proches du centre du bourg, impactant déjà des espaces agricoles. La commission émet donc un avis défavorable sur les extensions projetées.

Zone 3 – Puybegout : surface totale de la zone 10,44 ha, surface disponible pour la construction 3,38 ha.
La commission émet un avis favorable.

Zone 4 – Lapeyre : surface totale de la zone 10,60 ha, surface disponible pour la construction 3,33 ha.
Autour du hameau, les espaces libres pour les constructions en zone U sont encore importants y compris sur des espaces cultivés. L'extension projetée impacte fortement les espaces agricoles. La commission émet un avis défavorable.

Zone 5 – Le Fromentaud : surface totale de la zone 5,84 ha, surface disponible pour la construction 2,74 ha.
La zone comporte encore des surfaces disponibles et importantes pour la construction, incluant des parcelles cultivées. L'extension au sud soumise à l'avis de la commission concerne des parcelles agricoles. La commission émet donc un avis défavorable.

Zone 6 – Terre du Point du Jour – zone UA : surface totale de la zone 10,24 ha, surface disponible pour la construction 7,49 ha dont surface agricole impactée 2,24 ha.
L'extension projetée correspond à une importante surface agricole. Dans l'état actuel des éléments fournis (peu de justification économique) et compte-tenu de l'existence de disponible dans la zone actuelle, la commission émet un avis défavorable.

--ooOOoo--

Commune : **Busserolles**

Zone 1 – Ludieras : surface totale de la zone 2,24 ha, surface disponible pour la construction 0,73 ha.
La commission émet un avis favorable.

Zone 2 – Chez Gauchou : surface totale de la zone 1,19 ha, surface disponible pour la construction 0,19 ha.
Le développement de ce hameau se fait dans un environnement très agricole. La commission émet un avis défavorable.

Zone 3 – Le Villard : surface totale de la zone 0,75 ha, surface disponible pour la construction 0,22 ha dont surface agricole impactée 0,22 ha.
Le développement de ce hameau se fait dans un environnement très agricole. La commission émet un avis défavorable.

Zone 4 – Le Baradis du Bournac : surface totale de la zone 0,27 ha, surface disponible pour la construction 0,15 ha.
La zone créée autour d'un bâti avec une possibilité de construction se situe en amorce d'un vaste espace agricole qu'il convient de préserver. La commission émet un avis défavorable.

Zone 5 – L'étang de la Gane – zone UA : surface totale de la zone 2,47 ha, surface disponible pour la construction 2,47 ha.
Cette zone d'activité est prévue sur un îlot agricole de près de 3 ha. Le choix de cet emplacement au regard de l'impact agricole n'est pas présenté dans le dossier qui a été transmis à la commission. La commission émet un avis défavorable.

--ooOOoo--

Commune : **Bussières-Badil**

Les membres de la commission ont pris connaissance de la réduction des zones U au profit des zones agricoles à La Croix de chez Jean Faure, ce qui est positif.

Zone 1 – Les Petits Bois : surface totale de la zone 1,62 ha, surface disponible pour la construction 0,47 ha.
L'extension au nord-est du hameau se fait vers un secteur à dominante agricole. Le développement entame l'espace agricole. La commission émet un avis défavorable.

Zone 2 – Les Bardes : surface totale de la zone 4,30 ha, surface disponible pour la construction 1,42 ha.

Des parcelles agricoles sont encore disponibles pour la construction dans le zonage existant. Considérant l'impact sur l'activité agricole au-delà de la consommation d'espace, la commission émet un avis défavorable sur l'extension au sud.

Zone 3 – Les Tuilières Basses : surface totale de la zone 3,83 ha, surface disponible pour la construction 1,54 ha.

La modification de la zone amène l'urbanisation au sud du hameau en entamant un espace agricole restant jusqu'à un bâti. Cette zone de près de 4 hectares n'a pas connu de récente construction malgré des parcelles disponibles. La commission émet un avis défavorable.

--ooOOoo--

Commune : **Champniers Reilhac**

Les membres de la commission ont pris connaissance de la réduction des zones U au profit des zones agricoles au Bourg, ce qui est positif.

Zone 1 – La Chieze : surface totale de la zone 2,16 ha, surface disponible pour la construction 1,16 ha.

Le développement de ce petit hameau est envisagé en ajoutant une surface de près de 1 hectare tourné vers les espaces agricoles (vaste parcelle). La commission émet un avis défavorable.

Zone 2 – Le Bourg : surface totale de la zone 24,71 ha, surface disponible pour la construction 8,15 ha.

La commission émet un avis favorable en demandant le retrait de la parcelle 436 (au sud) qui conforterait au détriment des espaces agricoles une zone dans laquelle il existe encore des possibilités de construction sur ce secteur prises sur des parcelles cultivées.

Zone 3 – Le Puy : surface totale de la zone 1,54 ha, surface disponible pour la construction, 0,33 ha
La commission émet un avis favorable.

Zone 4 – La Chapaudie :

La commission émet un avis favorable pour l'ensemble de la zone avec la distinction proposée en U et Ut qui conduit à reconnaître pour cette dernière un projet strictement agro-touristique (Ut).

Zone 5 – Les Caureix : surface totale de la zone 1,46 ha, surface disponible pour la construction 0,30 ha.

Cette zone, située dans un environnement agricole marqué, apparaît en outre isolée. La commission émet un avis défavorable.

Zone 6 – Vigne Redonde : surface totale de la zone 2,37 ha, surface disponible pour la construction 0,95 ha.

Le secteur est étendu à l'ouest impactant les espaces agricoles, dans un vaste ensemble d'intérêt économique. La commission émet un avis défavorable.

Zone 7 – Grande Pièce – zone UA : surface totale de la zone 0,57 ha, surface disponible pour la construction 0,37 ha.

Peu d'éléments sont fournis à l'appui du dossier transmis pour justifier de cette ouverture à l'urbanisation dans un environnement agricole. La commission émet de ce fait un avis défavorable.

--ooOOoo--

Commune : **Saint-Barthélémy-de-Bussières**

Zone 1 – Villemercier Ouest : surface totale de la zone 3,68 ha, surface disponible pour la construction 1,85 ha.

Les parcelles près des bâtiments sont encore disponibles à la construction. L'extension au sud impacte une activité de maraîchage. La commission émet un avis défavorable.

Zone 2 – Rebeyrat : surface totale de la zone 1,11 ha, surface disponible pour la construction 0,25 ha.
Cette extension mesurée prend néanmoins sur un ensemble agricole et conduit la commission à émettre un avis défavorable.

Zone 3 – Villechalane : surface totale de la zone 12,89 ha, surface disponible pour la construction 5,64 ha.
Des possibilités de constructions sont encore possibles proches du bourg. Cette extension constitue une incursion dans un espace agricole et naturel assez éloigné de l'urbanisation existante. La commission émet un avis défavorable.

Zone 4 – Grafeuil/Genet sud - zone UT : surface totale de la zone 1,43 ha, surface disponible pour la construction 1,04 ha.
La commission émet un avis favorable pour ce projet strictement touristique (zone Ut).

Zone 5 – Le Genet – zone UA : surface totale de la zone 3,11 ha, surface disponible pour la construction 2,06 ha.
La commission émet un avis favorable.

--ooOOoo--

Commune : **Saint-Estèphe**

Zone 1 – Puycharnaud - zone U : surface totale de la zone 2,77 ha, surface disponible pour la construction 1,84 ha.

zone UE : surface totale de la zone 0,69 ha, surface disponible pour la construction 0,69 ha.

La commission émet un avis favorable pour l'ouverture à l'urbanisation permettant la réalisation du projet tel que présenté dans le rapport de présentation.

Zone 2 – Le Moulin de Lapeyre – zone UTA : surface totale de la zone 1,19 ha, surface disponible pour la construction 1,07 ha.

La commission émet un avis favorable pour un projet strictement touristique tel que décrit dans le rapport de présentation.

--ooOOoo--

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

Le préfet,

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


Bernard POUGET



PRÉFET DE LA DORDOGNE



Direction départementale
des territoires
Secrétariat CDCEA - Céline DELRIEUX
mél : celine.delrieux@dordogne.gouv.fr

Périgueux, le **21 JUIN 2012**

Le préfet de la Dordogne

à

Mesdames et Messieurs les maires
du département de la Dordogne

En communication à :

- M. le sous-préfet de Bergerac
- Mme la sous-préfète de Sarlat
- M. le sous-préfet de Nontron

Objet : Avis émis par la CDCEA

Depuis le mois de juillet 2011, la commission départementale des espaces agricoles (CDCEA), créée en application de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, rend un avis sur l'inscription de terres agricoles en zone urbanisable des cartes communales et des PLU. L'objectif du législateur était de mieux maîtriser la consommation des espaces agricoles, notamment au profit de l'urbanisation, jugée globalement trop importante en France.

Les avis motivés sur la mutation de ces espaces sont rendus à partir de plusieurs critères : besoin de terrains constructibles au regard de la croissance de la commune, proximité des zones déjà urbanisées, des réseaux, terres situées dans un ensemble exploité ou exploitable, terres faisant l'objet d'une déclaration au titre des aides de la politique agricole commune (PAC). Ce dernier critère peut poser un problème particulier dès lors qu'il est interprété de manière très restrictive. Sa première vocation est de confirmer le caractère agricole des parcelles concernées. Il ne peut justifier à lui seul le refus de classement en terrain constructible d'une parcelle. De même, l'absence de déclaration à la PAC ne suffit pas à ôter toute valeur agricole aux terres concernées.


Il apparaît cependant que certains propriétaires exigeraient que des terres, exploitées à titre précaire sans bail, ne fassent pas l'objet de déclaration PAC afin de ne pas obérer un éventuel changement de destination de leur propriété. Il convient de rappeler qu'il appartient au seul exploitant de déclarer les parcelles qu'il exploite à la PAC. Cette déclaration est renouvelée chaque année et une terre même urbanisable peut être déclarée tant que sa vocation agricole est maintenue. De plus, un agriculteur ne doit pas procéder à une sous-déclaration de surface qu'il continue à cultiver. Enfin, de tels procédés pourraient amener certains agriculteurs à faire reconnaître par la justice l'existence d'un bail de fait, créant ainsi des situations conflictuelles sans réel besoin à la lecture du paragraphe précédent.

Par ailleurs, compte tenu du rôle joué par les aides PAC, aides destinées à compenser le maintien de prix bas, dans l'équilibre économique des exploitations agricoles, une baisse imposée de ces aides peut souvent induire des difficultés dans la gestion de l'entreprise.

C'est pourquoi, à la vue de ces différents éclairages, la demande de certains propriétaires auprès de leur fermier est inopportune, d'autant qu'elle ne garantit en rien que les parcelles en cause feront l'objet d'un changement de nature dans le cadre de la réalisation d'un document d'urbanisme, pas plus qu'elle ne l'interdira si leur situation le justifie.

Aussi, je vous demande de veiller à éviter de créer des tensions aussi inutiles qu'injustifiées entre les propriétaires de terres agricoles et leurs exploitants.

Le préfet



Jacques BILLANT

ANNEXE 4 : RESULTAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

REUNION DE COMITE DE PILOTAGE N°3
Jeudi 26 Septembre 2013 à 14 h 00
Compte-rendu

Présents :

M. RESTOIN	Président de la communauté de communes, adjoint à Saint-Barthélémy
M. VEYSSIÈRE	Maire
M. VILLEVEYGOUX	SIDE
M. COUSSY	Vice-Président du SIDE
M. Le représentant de la commission cantonale de la Chambre d'AGRICULTURE	
M. PHELIP	DDT / STPV
M. CHABOT-VALLEE	DDT
Mme CHAUME	DDT
M. NOUARD	DDT/SCAT
Melle MARSAUD	Urbaniste - Agence URBAM

Ordre du jour :

Analyse des observations faites lors de l'enquête publique

M. le Président remercie les participants de leur présence et propose un tour de table afin que chacun se présente.

Il rappelle le contexte géographique des communes objets de la révision, au sein d'un territoire rural avec finalement peu de problèmes d'urbanisme, une population agricole qui décline mais des terres qui subsistent. Le territoire de la communauté de communes est assez diversifié et éclaté, avec certaines communes, à l'exemple de Saint-Barthélémy, qui ne voit environ qu'un seul permis en plusieurs années, alors que des communes plus proches des agglomérations de Nontron ou Piégut ont des problématiques différentes.

L'initiation des révisions a été déclenchée au départ par un projet agro touristique sur les communes d'Augnac et Saint-Estèphe.

Les représentants de la DDT évoquent également en préambule quelques remarques générales :

- une grande surface libérée en zone U globalement, et plus spécifiquement sur certaines communes ;
- une demande d'évolution des rapports de présentation pour préciser des aspects règlementaires : cartes des secteurs soumis à des contraintes « retrait – gonflement des argiles », risque sismique, assainissement (capacité des stations d'épuration) et incendie (règles de débroussaillage, atlas départemental des feux de forêt) avec une programmation des systèmes incendies qui seraient à créer pour mieux défendre les sites non protégés actuellement ;
- Le bilan de la consommation d'espaces des années passées est à localiser géographiquement ;
- La problématique de la vacance n'est pas suffisamment mise en avant dans le scénario,
- Concernant les élevages répertoriés sur les plans, il faudrait inscrire les périmètres de protection (50 ou 100 m).

M. le Président évoque, notamment pour la défense incendie, un travail à faire avec chaque municipalité pour établir une programmation.



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

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

IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
1 – M. LAVOIX Philippe	Etant propriétaire au lieu-dit Le Verger, souhaite que les parcelles cadastrées C1795- C509 – C1793 – C511 soient classées en zone U.	<p><u>Réponse du maire.</u></p> <p>« La parcelle 1795 est déjà constructible (il y a un bâtiment implanté). Les parcelles 509 et 1793 ne sont pas constructibles. Une demande aurait abouti à un avis défavorable de la commission car :</p> <ul style="list-style-type: none">- elles sont enclavées,- l'acheminement des réseaux poserait problème,- il n'y a pas d'accès sur une voie communale (sortie proche), l'accès sur une route départementale n'est pas autorisé pour les constructions neuves.- il y a problème de densité d'habitations. On pourrait alors avoir des bâtiments isolés ce qui n'est pas admis non plus.- c'est un terrain agricole, l'avis risque d'être fortement négatif. <p>En résumé il n'y a pas de chance pour obtenir satisfaction et donc pas de regrets à avoir. »</p> <p><u>Avis de la commission d'enquête.</u></p> <p>L'acceptation des parcelles 509-511-1793 en zone U conduirait à des charges supplémentaires de réseaux collectifs et à diminution de la surface agricole sans rapport avec les besoins présents et futurs de la commune. <i>Avis défavorable.</i></p>	<p>Le comité de pilotage et la collectivité, après échanges, proposent de suivre l'avis du commissaire enquêteur.</p> <p>Avis défavorable.</p>

Conclusion : N'ayant recueilli qu'une seule observation au cours de ses permanences, le commissaire-enquêteur, M. Jacques FAURE, observe que cette absence de réaction du public témoigne vraisemblablement de la qualité du travail d'explication effectué en amont de l'enquête, au cours de la mise au point du dossier. Le commissaire-enquêteur estime que le projet de révision répond à une ambition trop grande en termes de surfaces urbanisables retenues, compte tenu des hypothèses de croissance de la population. Cette observation amène donc le commissaire-enquêteur à émettre un **AVIS FAVORABLE** à la révision n°1 de la carte communale de SAINT- ESTEPHE, **assorti de la recommandation suivante** : ramener la surface disponible des zones constructibles à environ 15-20 ha, en supprimant par exemple les créations projetées aux lieux-dits Bridarias sud, Lapouge nord et l'extension au lieu-dit Séguinaud.

Réponse du comité de pilotage à la recommandation du commissaire enquêteur : La suppression de surfaces après enquête publique ne semble pas cohérente d'une part avec le projet retenu de la collectivité sur ces secteurs notamment (*Séguinaud* est l'une des zones qui « fonctionne » le mieux, *Bridarias* connaît à l'heure actuelle un projet au sud de la zone, *Lapouge* est un pôle d'habitat qui ne libère que quelques parcelles, zone non modifiée depuis la 1^{ère} carte). D'autre part, il pourrait remettre en cause la révision, ces surfaces n'ayant pas fait l'objet de telles demandes lors de la présente enquête.



Observation
n°1

