



PREFECTURE DORDOGNE

Arrêté n °2013357-0002

**signé par
la Sous- préfète de Nontron**

le 23 Décembre 2013

**Administration territoriale de la Dordogne
Préfecture
Sous- préfecture de Nontron**

arrêté portant approbation de la révision de la
carte communale applicable sur la commune
de Saint- Estèphe.



PREFET DE LA DORDOGNE

SOUS-PREFECTURE DE NONTRON

Pôle développement local et environnement
Aménagement du territoire et Environnement.

Arrêté
portant approbation de la révision de la carte communale
applicable sur la commune de Saint-Estèphe

Le Préfet de la Dordogne,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 124-1 et suivants, R. 124-1 et suivants,

VU l'arrêté préfectoral du 06 mars 2008 approuvant la carte communale de Saint-Estèphe,

VU la demande en date du 24 septembre 2010 du conseil communautaire de réviser la carte communale de Saint-Estèphe,

VU la désignation de Monsieur Henry-Jean Fournier, président de la commission d'enquête par le tribunal administratif de Bordeaux,

VU l'arrêté du président de la communauté de communes en date du 21 mai 2013 soumettant le projet de carte communale à enquête publique du 14 juin 2013 au 15 juillet 2013 inclus,

VU le rapport et les conclusions de la commission d'enquête,

VU la délibération du conseil communautaire en date du 25 novembre 2013 approuvant la carte communale de Saint-Estèphe,

VU les avis des services consultés,

VU l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) en date du 4 juillet 2012,

SUR proposition de Madame la Sous-Préfète de Nontron,

A R R E T E

Article 1 : Le dossier de révision de la carte communale de Saint-Estèphe annexé au présent arrêté est approuvé.

Article 2 : Conformément aux articles R.124-1 à R.124-3 du code de l'urbanisme, chaque dossier comprend :

- un rapport de présentation
- un document graphique (2 plans de zonage)

Article 3 : Le dossier de la carte communale opposable aux tiers est tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture des bureaux ;

- au siège de la communauté de communes du Périgord Vert Granitique,
- à la mairie de Saint-Estèphe,
- à la direction départementale des Territoires (service territorial du Périgord Vert à Saint-Martial de Valette),
- à la sous-préfecture de Nontron,

Article 4 : Le présent arrêté sera notifié à Monsieur le président de la Communauté de communes du Périgord Vert Granitique.

Article 5 : Le présent arrêté, ainsi que la délibération du conseil communautaire approuvant la carte communale seront affichés au siège de la mairie concernée et au siège de la communauté de communes pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal habilité et diffusé dans le département.

Article 6 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Dordogne.

Article 7 : Le présent arrêté sera exécutoire dès l'accomplissement de l'ensemble des formalités prévues à l'article 5 ci-dessus. La date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Article 8 : la Sous-Préfète de Nontron, le président de la communauté de communes du Périgord Vert Granitique, le maire de Saint-Estèphe, le directeur départemental des Territoires, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Nontron, le 23 décembre 2013

Pour le Préfet et par délégation
La Sous-Préfète de Nontron,


Laurence BEGUIN

NB : Délais et voies de recours (application de l'article 21 de la loi n° 2000/231 du 12/04/2000).

Dans un délai de deux mois à compter du caractère exécutoire du document, les recours suivants peuvent être introduits en recommandé avec accusé de réception :

- soit un recours gracieux adressé à Monsieur le Préfet de la Dordogne – 2, rue Paul Louis-Courier – 24016 PERIGUEUX cedex
- soit un recours hiérarchique adressé à Monsieur le ministre de l'Intérieur – Place Beauvau – 75800 PARIS
- soit un recours contentieux en saisissant le tribunal administratif – 9, rue Tastet – BP 947 – 33063 BORDEAUX cedex (paiement d'un timbre au tarif en vigueur).

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces deux recours. Un rejet est considéré comme implicite au terme d'un silence de l'administration pendant deux mois.



PREFET DE LA DORDOGNE

Direction départementale
des territoires

Nontron, le 23 décembre 2013

Service urbanisme
Habitat construction
SUHC/ Planification
Affaire suivie par :
Marielle CHAUME
☎ : 05 53 03 67 75
✉ : 05 53 45 56 50
francine-marielle.chaume@dordogne.gouv.fr

La Sous-Préfète de Nontron

à

Monsieur le Président de la Communauté
de communes du Périgord Vert Granitique

24360 BUSSIERE-BADIL

Objet : Carte communale de Saint-Estèphe.

P. J. : - Avis de la DDT.

- Avis du Conseil Général du 05 novembre 2013.
- Avis du STAP du 18 novembre 2013.
- Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS), délégation de Dordogne du 12 novembre 2013.
- Avis de la Chambre d'Agriculture du 25 novembre 2013.
- Avis du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin du 27 novembre 2013.
- Avis de la CDCEA du 04 juillet 2012.

Par délibération en date du 25 novembre 2013, la Communauté de communes a approuvé la révision de la carte communale de Saint-Estèphe.

Le projet de carte a été soumis à enquête publique du 14 juin 2013 au 15 juillet 2013 inclus.

Le dossier de révision de la carte communale a été soumis le 04 juillet 2012 à l'avis (simple) de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA).

Les 2 secteurs concernés ont fait l'objet d'un avis favorable de la commission.

Le dossier de carte communale a été soumis à l'avis des divers services : l'agence Régionale de Santé (délégation Dordogne), la direction départementale des Territoires, le service Territorial de l'architecture et du Patrimoine, la Chambre d'agriculture, l'Institut National de l'origine et de la Qualité, le conseil général le centre Régional de la propriété forestière d'Aquitaine et le parc naturel Régional Périgord Limousin.

Pour la Direction Départementale des Territoires :
Avis favorable à l'approbation de ce dossier avec des observations (voir avis ci-joint).

Pour le Conseil Général :
Ce service émet un avis favorable avec des observations (voir avis ci-joint).

Pour le Service Territorial de l'architecture et du Patrimoine :
Avis favorable à l'approbation de ce dossier (voir avis ci-joint).

Pour l'Agence Régionale de Santé-délégation de la Dordogne :
Ce service émet un avis favorable (voir avis ci-joint).

Pour la Chambre d'agriculture :
Ce service émet un avis favorable (voir avis ci-joint).

Pour le parc naturel Régional Périgord-Limousin :
Ce service émet un avis favorable (voir avis ci-joint).

Les observations ne remettent pas en cause la carte communale, en conséquence, j'ai approuvé ce dossier en prenant l'arrêté ci-joint qui paraîtra au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Je vous rappelle qu'il vous appartiendra d'afficher la délibération ainsi que l'arrêté préfectoral pendant un mois en mairie et au siège de la Communauté de communes. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et habilité. Une copie des justificatifs de ces formalités sera transmise à la direction départementale des Territoires (DDT) - service territorial du Périgord Vert (STPV) - 24300 Saint-martial de Valette.

Pour le Préfet et par délégation,
La Sous-Préfète de Nontron,



Laurence BEGUIN



PRÉFET DE LA DORDOGNE

Direction Départementale
des Territoires

Service Urbanisme Habitat Construction

Pôle Planification et Affaires Juridiques

Marielle CHAUME

mél : francine-marielle.chaume@dordogne.gouv.fr

Périgueux, le 20 décembre 2013

**Communauté de communes du Périgord Vert Granitique
Révision de la Carte Communale de Saint-Estèphe**

Avis de la DDT sur le dossier approuvé
par-délibération du 25 novembre 2013

Par délibération en date du 25 novembre 2013, la Communauté de communes a approuvé la révision de la carte communale de Saint-Estèphe.

Le projet de carte a été soumis à enquête publique du 14 juin 2013 au 15 juillet 2013 inclus.

La Direction Départementale des Territoires émet l'avis ci-après sur ce dossier :

Le rapport de présentation :

Calcul des besoins :

Population : la population de la commune a diminué de 618 habitants en 1999 à 593 habitants en 2009 soit une diminution de 25 habitants en 10 ans.

L'objectif de la commune est d'accueillir 70 nouvelles constructions au cours des 10 prochaines années (avant application du coefficient de rétention), il était de 75 logements dans la carte initiale.

Le bilan de la carte initiale (approuvée le 06 mars 2008) n'indique pas les surfaces consommées ni l'emplacement des nouvelles constructions autorisées depuis cette date.

- 1 -

Pour plus de clarté et une meilleure compréhension des motifs de la révision de la carte communale, le tableau page 59 aurait dû être complété par 2 colonnes, faisant apparaître pour chaque secteur ouvert à l'urbanisation, la surface urbanisable consommée et le nombre de permis de construire accordés pour logement.

De plus, les logements vacants (50 logements en 2009) ne sont pas pris en compte dans le calcul des besoins. Même si le rapport précise page 57 que ce type de logement n'est pas impacté dans le scénario présenté, une part de ces logements aurait dû a minima être prise en compte dans le calcul des besoins.

Les besoins estimés par la commune pour cette révision sont de 21 ha avec un coefficient de rétention de 2 et une surface moyenne de terrain de 1.500 m² alors que le projet de révision dégage une surface de 28,3 hectares pour 23,3 ha dans la carte initiale. Le projet montre une augmentation des surfaces constructibles et reste excédentaire de 7 ha par rapport aux besoins estimés par la collectivité.

Les besoins de la collectivité en terme de surface constructible apparaissent excessifs comme indiqué ci-avant.

Documents graphiques – Le zonage :

Les différents zonages tiennent compte des remarques et demandes formulées lors des réunions de travail.

La Direction Départementale des Territoires émet un avis favorable à l'approbation de ce dossier.

Pour le Directeur Départemental des Territoires,
Le chef du Service Urbanisme Habitat Construction adjoint,


Yves LE ROY

Périgueux, le **05 NOV. 2013**

Direction du Développement Territorial

*Chargée de Mission
Etudes Générales et Urbanisme*

Affaire suivie par : Alexandra PUYMALY

Tél : 05.53.45.45.82

DDT 24

Service Urbanisme, Habitat
et Construction

Le 10 DEC. 2013

ARRIVEE

Le Président du Conseil Général

à

**Monsieur le Directeur Départemental
Des Territoires
Service Urbanisme, Habitat et
Construction
Cité Administrative Bugeaud
24016 PERIGUEUX CEDEX**

OBJET : Avis sur les révisions des cartes communales d'AUGIGNAC, SAINT ESTEPHE
et SAINT BARTHELEMY DE BUSSIÈRE.

REFER : Votre courrier du 04/11/2013.

Monsieur le Directeur,

Par courrier ci-dessus référencé, vous sollicitez mon avis sur les révisions des cartes
communales d'AUGIGNAC, SAINT ESTEPHE et SAINT BARTHELEMY DE BUSSIÈRE

Un précédent avis a été émis le 10 février 2012 sur le projet de révision de ces cartes
communales. Dans le présent dossier d'approbation, seules quelques parcelles ont fait
l'objet d'une modification de zonage intéressant le réseau routier départemental.

Aussi, il convient de reprendre l'avis du 10/02/2012 en y intégrant les prescriptions
suivantes :

1 - Concernant les accès sur le réseau départemental

D'un point de vue général, il est fortement préconisé de limiter au maximum le nombre
d'accès sur les routes départementales. Aussi, par principe, la desserte des zones
constructibles doit être recherchée sur les voies secondaires moins circulées. Afin de limiter
les accès sur les routes départementales, un seul accès par unité foncière sera autorisé. Par
ailleurs, dans la mesure du possible, les accès sur les routes départementales devront être
regroupés.

AUGIGNAC – RD675

Zone U – Lieu-dit « Les Souches »

La partie Ouest de la parcelle cadastrée section C n°1923 initialement classée en zone N a été intégrée en zone U. La desserte de cette parcelle sera réalisée sur la voie communale, en limite de la parcelle cadastrée section C n°1926, afin de s'éloigner de l'intersection Voie Communale/Route Départementale.

ZoneU – Lieu-dit « Les Brégères »

La parcelle cadastrée section A n°777 a été rajoutée dans la zone U. Elle peut être desservie via la parcelle cadastrée section A n°778 disposant d'un accès sur la RD675. Cependant, cet accès ne dispose pas de distances de visibilité suffisantes côté droit (100 mètres au lieu de 130 mètres).

Aussi, il est émis un avis favorable à l'urbanisation de la parcelle A n°777 sous réserve de la réalisation d'un dégagement de visibilité sur les parcelles A n° 1335 et 1336. Les modalités de réalisation de ce dégagement devront être définies en concertation avec l'Unité d'Aménagement de NONTRON.

ST BARTHELEMY DE BUSSIERE

Zone UA – Lieu-dit « Le Genêt » - RD675

La partie Ouest de la zone a été intégrée à la zone UA. Sa desserte sera réalisée par l'accès existant sur la voie communale. Aucun accès ne sera accordé sur la RD675.

SAINT ESTEPHE

Aucune remarque n'est à formuler concernant le document de zonage de la carte communale de cette commune.

2 - Concernant la gestion des eaux pluviales et usées

Les zones constructibles ont vocation à générer des rejets d'eaux dans les exutoires existants. C'est pourquoi, il est ici rappelé que :

- en ce qui concerne les eaux usées, leur rejet est interdit dans les dépendances de la route départementale (sauf existence d'un réseau de collecte communal) ;
- en ce qui concerne l'écoulement naturel et le rejet des eaux de pluie, l'aménagement des zones constructibles ne doit pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la voirie départementale. Les projets d'aménagement de zones devront prévoir, après

confirmation par des études hydrauliques, les ouvrages de retenue et/ou d'infiltration nécessaires.

Aussi, telle est la réserve assortissant l'avis favorable émis en qualité de personne publique associée aux révisions des cartes communales d'AUGIGNAC, SAINT ESTEPHE et SAINT BARTHELEMY DE BUSSIERE.

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

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint,
Chargé des Infrastructures et
des Transports,

Yves JOUDOU

19 NOV. 2013

D.D.T. 24



PRÉFET DE LA DORDOGNE

Direction Régionale des
Affaires Culturelles
d'Aquitaine

Service Territorial de
l'Architecture et du
Patrimoine

Périgueux, le 18 novembre 2013

Direction Départementale des Territoires
Service Urbanisme Habitat Construction
A l'attention de Madame Marielle Chaume
Cité administrative
24000 PÉRIGUEUX

Après avoir été par Pia Hanninen/SJS
pia.hanninen@culture.gouv.fr

2, rue de la Cité
CS 31202
24019 - Périgueux cedex

Téléphone 05 53 06 20 60
Télécopie 05 53 09 47 24
sdap.dordogne@culture.gouv.fr

DDT 24
Service Urbanisme, Habitat
et Construction
Le 19 NOV. 2013
ARRIVEE

Objet : Saint Estèphe – Révision de la carte communale

Réf. : Votre courrier du 30.10.2013

P.J. : Dossier en retour

Par courrier cité en référence vous m'avez transmis pour avis le dossier de révision de la carte communale de Saint Estèphe.

J'émet un avis favorable au dossier présenté.

Pia Hanninen
Architecte des bâtiments de France
Adjointe au chef du STAP



● Agence Régionale de Santé

Aquitaine

ARS DDT 24

Délégation territoriale de la Dordogne

Service Urbanisme, Habitat

et Environnement

Le 13 NOV. 2013

ARRIVEE

Service : Santé-Environnement

Dossier suivi par : Mme Maryse LASJUILLIARIAS

Téléphone : 05 53 03 11 03

Fax : 05 53 09 54 97

Courriel : ars-ddt24-sante-environnement@ars.sante.fr

Périgueux, le 12 novembre 2013

ARRIVEE
Le 15 NOV 2013
Service Urbanisme Habitat
et Environnement
Direction Départementale des Territoires
Service Urbanisme Habitat Construction
Pôle Planification et Affaires Juridiques
Cité administrative

24024 PERIGUEUX Cedex

OBJET : Communauté de Communes du Périgord Vergt Granitique.
Révision des cartes communales d'Augnac, de Saint-Barthélémy de Bussière
et de Saint-Estèphe.

RÉF. : Votre consultation du 30 octobre 2013.

Vous m'avez transmis pour avis les dossiers de révision des cartes communales d'Augnac, de Saint-Barthélémy de Bussière et de Saint-Estèphe, approuvés le 10 octobre 2013 par le conseil communautaire du Périgord Vert Granitique.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que ces dossiers n'appellent pas d'observation de ma part.

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

Nadine Astarie

P.J. : 3



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

Pôle Environnement
et territoire

Tél 05 53 45 47 50

Siège Social

Boulevard des Saveurs
Cré@Vallée Nord
Coulouniex-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

Service Urbanisme, Habitat
Construction

Le 25 novembre 2013

ARRIVEE

**Monsieur le Directeur Départemental
des Territoires de la Dordogne
Service Urbanisme Habitat Construction
Marielle CHAUME
Cité administrative
24024 PERIGUEUX CEDEX**

Coulouniex-Chamiers, le 25 novembre 2013

Réf : RA/VF
Dossier suivi par Régis ANDRE
Tél. : 05.53.45.47.87
email : regis.andre@dordogne.chambagri.fr

Objet : Révision des cartes communales de AUGIGNAC, SAINT-BARTHELEMY-DE-BUSSIERE et SAINT-ESTEPHE.

Monsieur le Directeur,

Vous nous avez transmis, pour avis, la révision des cartes communales de AUGIGNAC, SAINT-BARTHELEMY-DE-BUSSIERE et SAINT-ESTEPHE. approuvée par le conseil communautaire du Périgord Vert Granitique le 10 octobre 2013, avant signature de Monsieur le Préfet.

Après étude de ce dossier par le Pôle Environnement et Territoire et selon des critères techniques d'analyse, nous vous faisons part des observations suivantes :

Commune de AUGIGNAC :

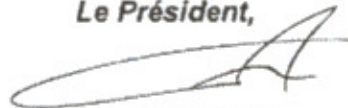
La zone constructible de « LAPEYRRE » a été présentée pour avis aux Personnes Publiques Associées sans modification. Or, cette zone est étendue sur des parcelles agricoles (n° 687 partie et 732). Par ailleurs, le potentiel constructible de ce secteur n'étant pas atteint, il n'est donc pas opportun d'ouvrir ces parcelles à l'urbanisation.

En conséquence, la chambre d'Agriculture émet un avis défavorable au dossier de AUGIGNAC et un avis favorable pour les dossiers de SAINT-BARTHELEMY-DE-BUSSIERE et SAINT-ESTEPHE.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

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

Le Président,

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a few sharp strokes.

J. Ph. GRANGER

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PERIGORD VERT GRANITIQUE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Membres :

- En exercice : 21
- Présents : 19
- Représentés : 2
- Votants : 19



L'an deux mil treize le **25 Novembre**

Le Conseil Communautaire dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à BUSSIÈRE BADIL, sous la Présidence de Monsieur Marcel RESTOIN

Date de la convocation : **15 Novembre 2013**

Présents : Mesdames POISSON, VILLETTE, GIMENEZ, ANDRIEUX et Messieurs ABBES, BANUS, BRUDIEUX, BARTHELEMY, PILLAUD, TERREFOND, PEYRAT, VEDRENNE, MAQUAIRE, MONPROFIT, VIGNAL, RESTOIN, BIOULAC, FAUCONNET, FAVARD.

Absents excusés : Madame FRICONNET, Messieurs BEAUZETIER (supplée par Madame ANDRIEUX), STRASFOGEL (supplée par Madame GIMENEZ), VEYSSIÈRE.

OBJET : APPROBATION DE LA CARTE COMMUNALE DE SAINT ESTEPHE

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 124-1 et suivants et R 124-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 24 Septembre 2010 décidant de lancer une procédure de révision des cartes communales d'Augignac, Busserolles, Bussière Badil, Champniers Reilhac, Saint Barthélémy de Bussière et Saint Estèphe,

Vu l'avis de la Commission Départementale des Espaces Agricoles du 4 Juillet 2012,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté de Communes en date du 21 Mai 2013, soumettant à enquête publique les projets de révision des cartes communales d'Augignac, Champniers Reilhac, Saint Barthélémy de Bussière et Saint Estèphe,

Vu les conclusions du Commissaire Enquêteur.

Après avoir entendu l'exposé du Président,

Considérant les observations faites au cours de l'enquête publique, les conclusions du Commissaire Enquêteur et du groupe de travail,

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré,

- Décide d'approuver la carte communale de la Commune de Saint Estèphe, conforme aux observations faites par le Commissaire Enquêteur et à la suite qui en a été donnée lors de la réunion avec les Elus et les Personnes Publiques Associées,

- Décide que les décisions individuelles, relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol, régies par le Code de l'Urbanisme, seront délivrées au nom de l'Etat.

La présente délibération sera soumise à Monsieur le Préfet afin qu'il approuve par arrêté la carte communale.

Elle fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes pendant un mois ainsi qu'au siège de la Mairie de Saint Estèphe.

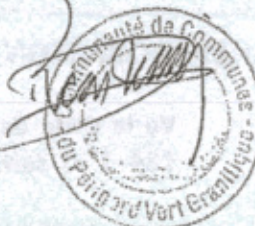
Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département, dès réception de l'arrêté de Monsieur le Préfet approuvant les cartes communales.

Délibération votée à l'unanimité

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait certifié conforme

Le Président

Marcel RESTOIN



La présente délibération annule et remplace la 2013-61 du 10 Octobre 2013



Certifiée exécutoire après transmission à la Sous-Préfecture et publication par voie d'affichage le 26.11.2013..... 2013. Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat dans le Département.