

Commune de  
**SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE**  
  
**CARTE COMMUNALE**



**Rapport de Présentation**

Vu pour être annexé à  
l'arrêté préfectoral du **13 FEV. 2008**



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

Pour le Préfet,  
La Cluse,  
Union des  
Communes,  
Sociétés,  
Associations

Sandrine DIAS

## SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
INTRODUCTION	3

### CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

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

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

<b>PREMIERE PARTIE : LE TERRITOIRE COMMUNAL .....</b>	<b>55</b>
1. PRESENTATION GENERALE	55
2. PROTECTIONS ET SERVITUDES	56
3. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	57
4. LES RESEAUX	59
<b>DEUXIEME PARTIE : INCIDENCE DE LA CARTE COMMUNALE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>60</b>
1. OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE	60
2. INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	62
<b>TROISIEME PARTIE : CARACTERISTIQUES DU ZONAGE .....</b>	<b>63</b>
1. DESCRIPTION DU ZONAGE	63
2. JUSTIFICATIONS DU ZONAGE	64
<b>SOURCES .....</b>	<b>75</b>
<b>ANNEXES DU RAPPORT DE PRESENTATION .....</b>	<b>76</b>

## PREAMBULE

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

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

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

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

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

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



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

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

## INTRODUCTION

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

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

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

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

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

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

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



## CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

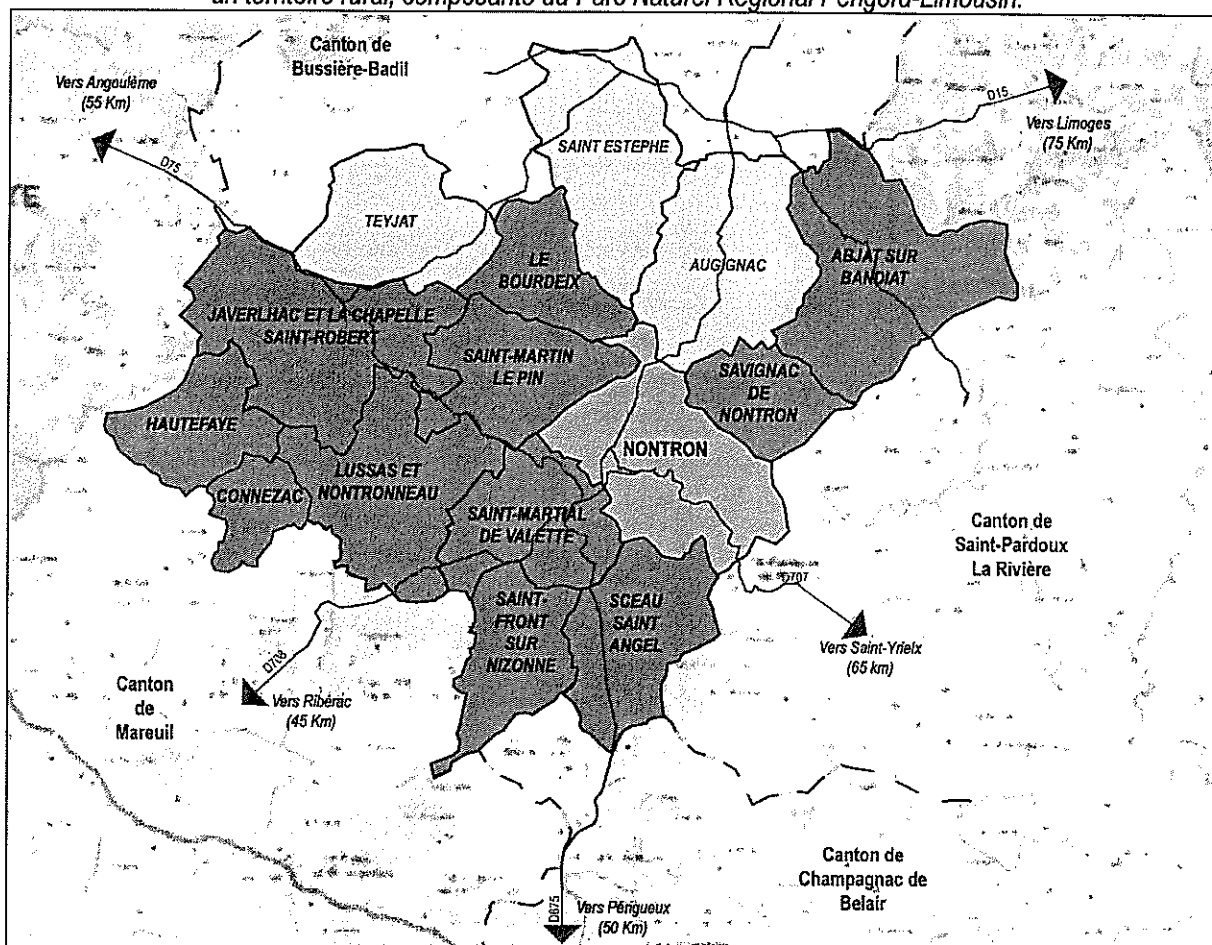
## PREMIERE PARTIE : ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

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

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

### LOCALISATION DU CANTON DE NONTRON

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



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

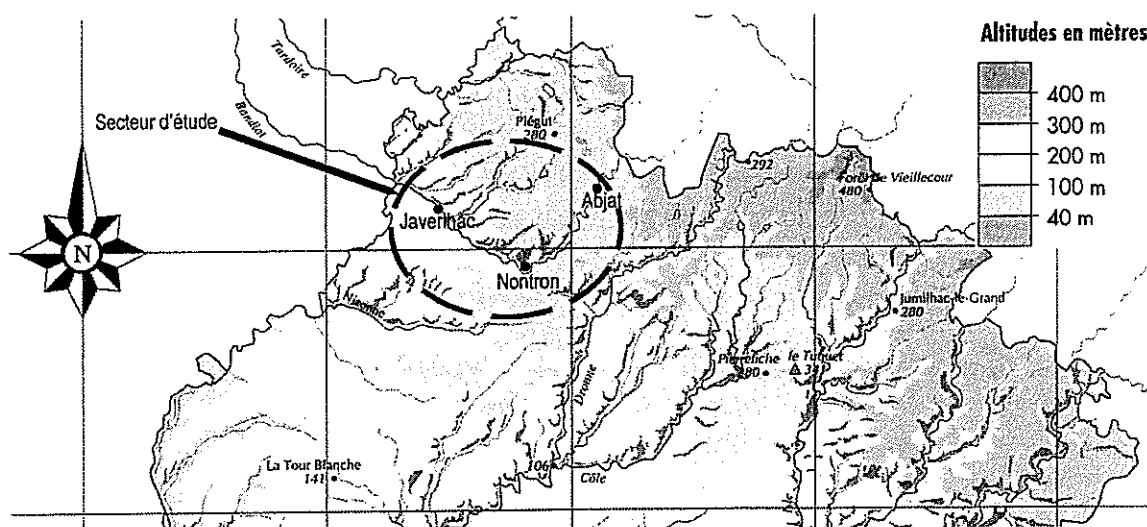
- PERIGUEUX à 50 km par la RD 675 ;
- ANGOULEME à 55 km par la RD75 traversant SAINT-MARTIAL, SAINT-MARTIN-LE-PIN et JAVERLHAC-ET-LA-CHAPPELLE-SAINT-ROBERT ;
- Limoges à 75 km par la RD 15 ;
- BORDEAUX à 175 km par Périgueux (A89 à Mussidan), le trajet par la route de MAREUIL - RIBERAC étant aussi une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

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

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

## 1. ANALYSE SPATIALE : MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

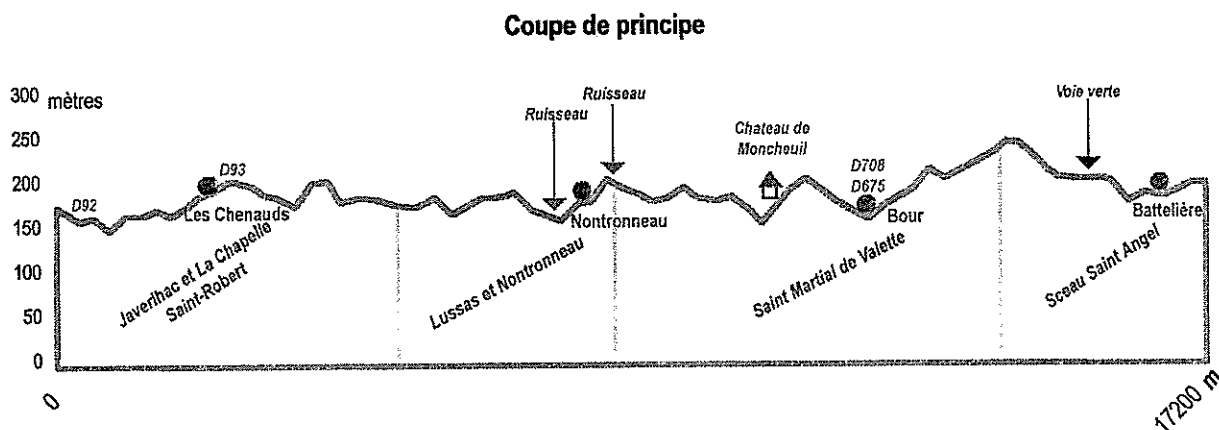
### 1.1 Relief



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

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

### Profil topographique du secteur



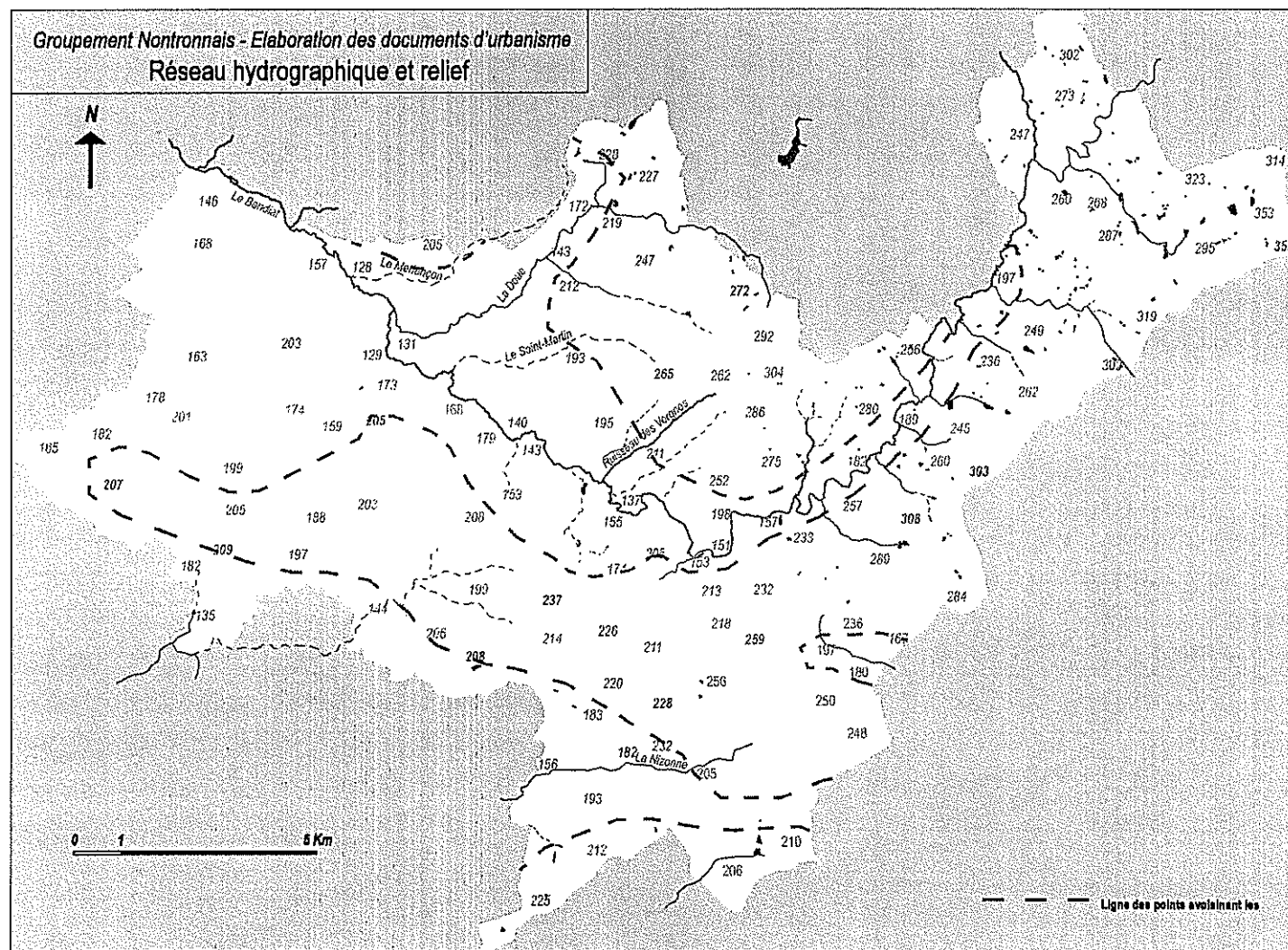
Cette coupe de principe suit un axe nord-ouest / sud-est et traverse ainsi JAVERLHAC-ET-LA CHAPELLE-SAINT-ROBERT, LUSSAS-ET-NONTRONNEAU, SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE et SCEAU-SAINT-ANGEL.

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

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

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





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

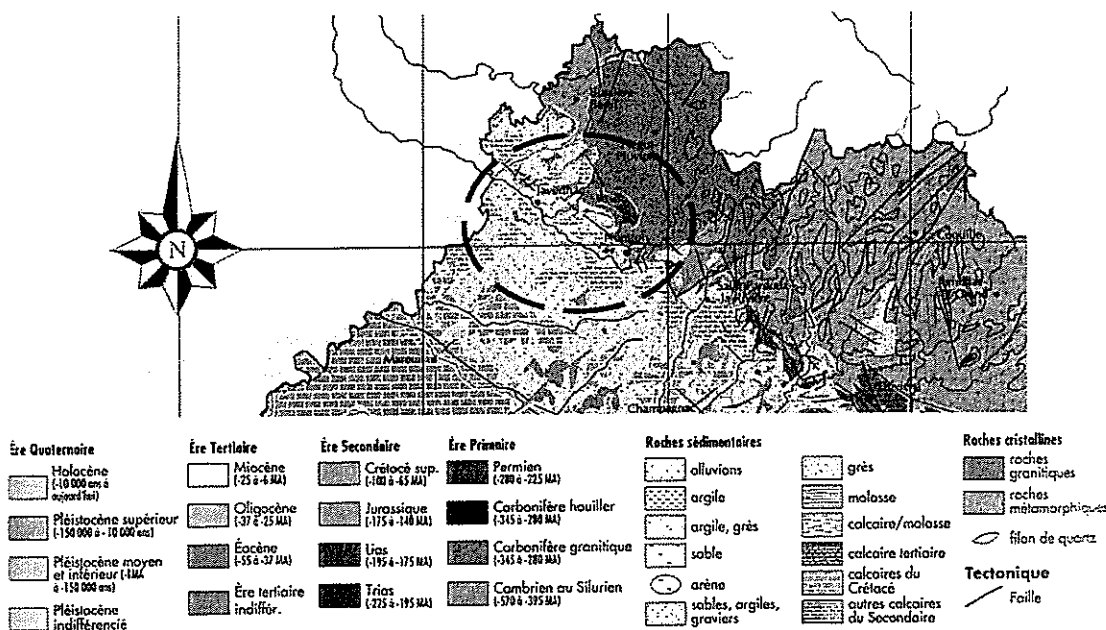
Le territoire se situe aux confins de deux assises géologiques, séparées par une faille s'étendant le long de l'axe Javerlhac/Nontron.

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

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

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

## 1.2 Géologie



Source : Bureau de la Recherche Géologique et Minière, service géologique régional d'Aquitaine, cartes géologiques au 1/50 000 et au 1/80 000 **ATLAS DE LA DORDOGNE - CARTE N° 04**

### Carte géologique

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

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

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

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

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

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

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

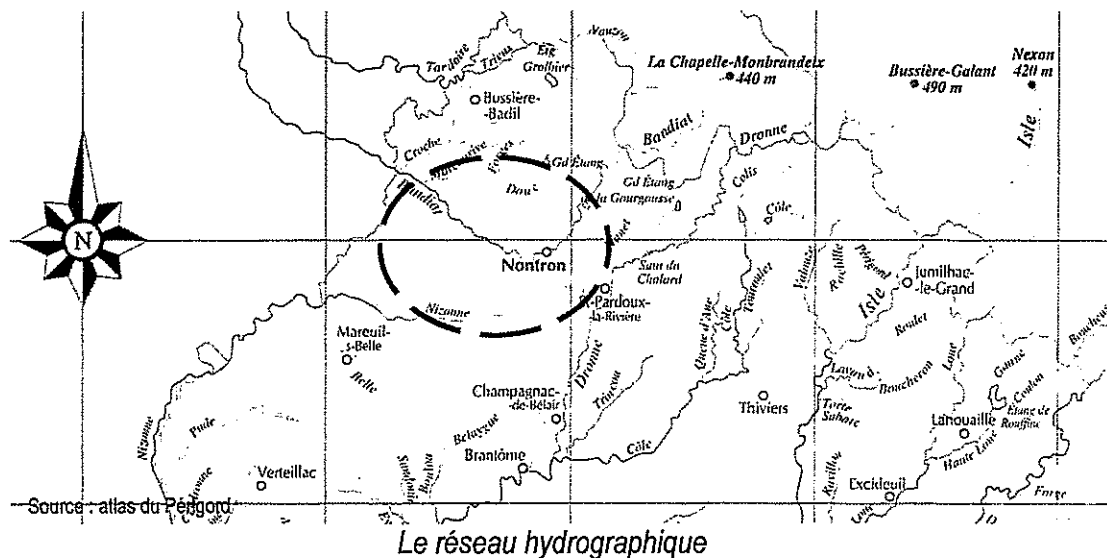
- Au sud / sud-ouest de cette zone vers la Nizonne : le socle calcaire du jurassique (ère secondaire).

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

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

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

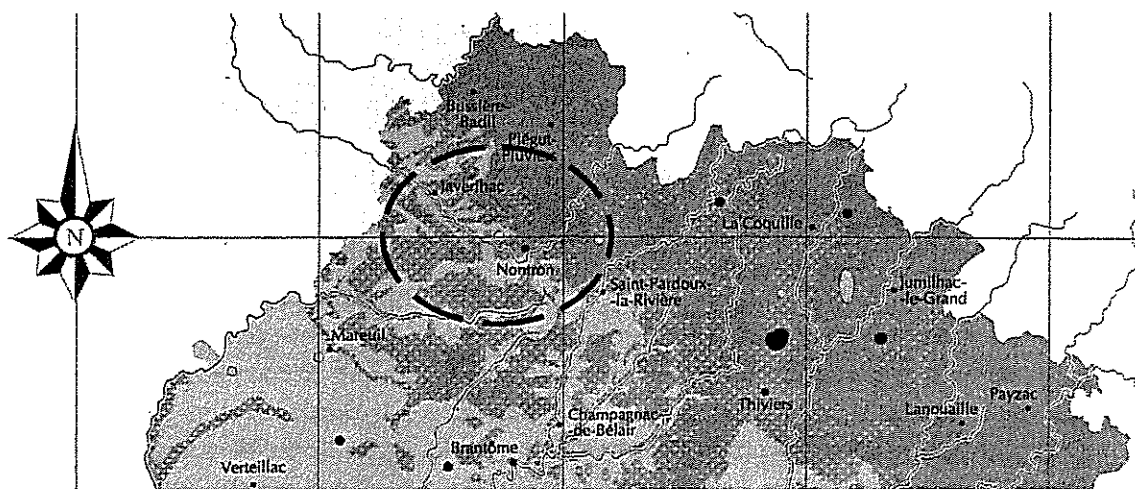
### 1.3 Hydrographie



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

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

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



#### Séries végétales complètes

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

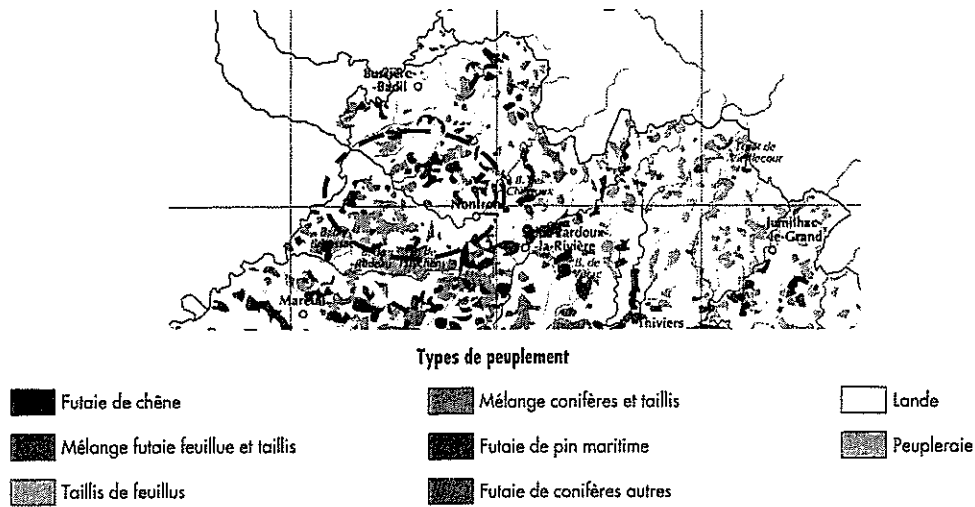
#### Essences secondaires

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

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

**ATLAS DE LA DORDOGNE**

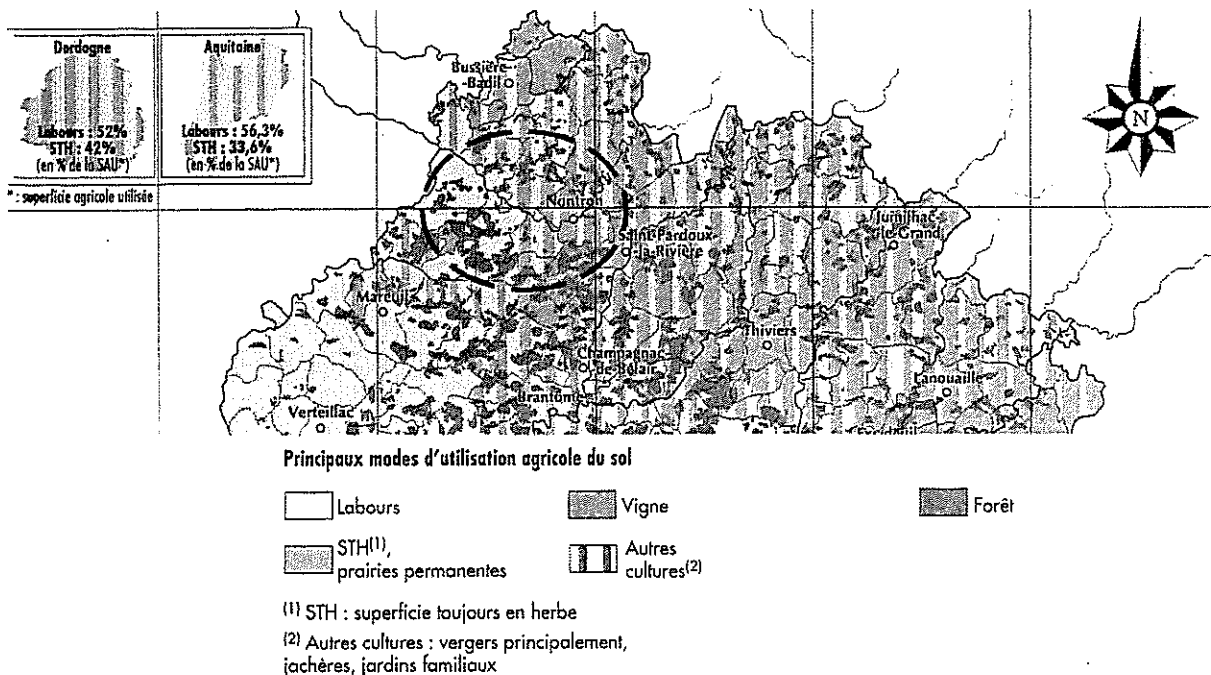
## Cartes de la végétation naturelle et des forêts



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

ATLAS DE LA DORDOGNE - CARTE N° 12

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



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

ATLAS DE LA DORDOGNE

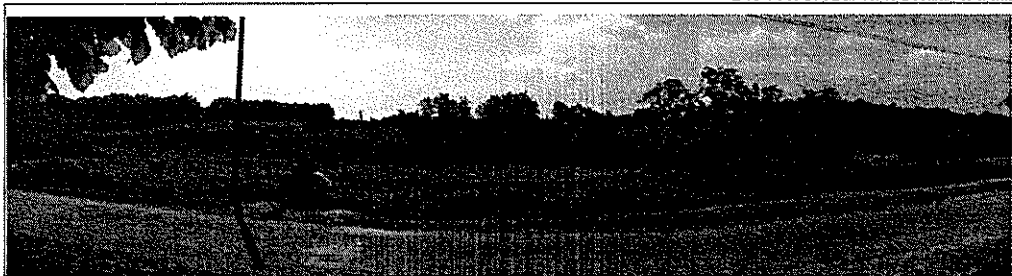
**L'occupation du sol agricole** (ici cartographie d'après les données de 1988), donne l'idée des cultures principales marquant le paysage sur la zone d'étude, un secteur de polyculture :

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

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

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

UN PAYSAGE NATUREL VARIÉ



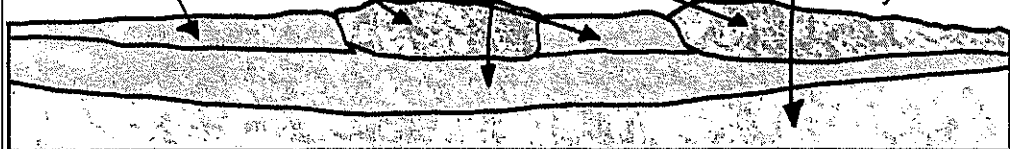
*Paysage naturel varié*

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

- Bois
- prairies

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

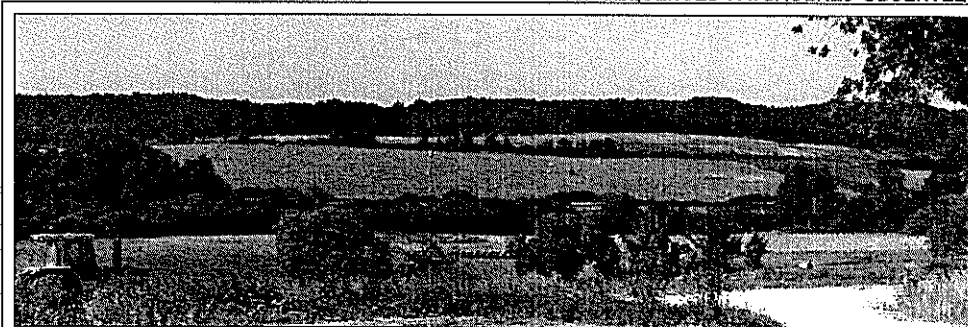
1<sup>er</sup> plan: Route  
(entée sud de la  
Chapelle - Saint-  
Robert)



Devant le cimetière de la Chapelle Saint-Robert

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

LES SEQUENCES PAYSAGERES OBSERVEES



*Séquences paysagères*

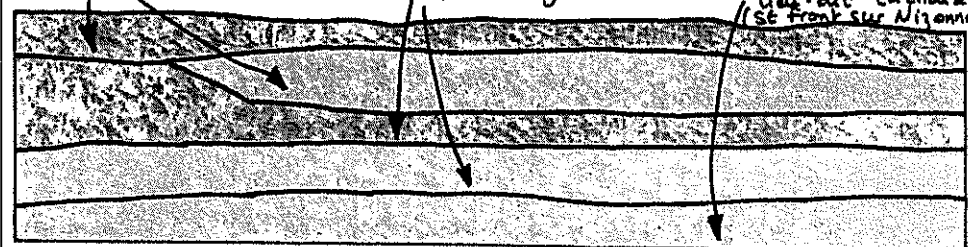
3<sup>e</sup> plan: Coteau

- forêt (chênes, conifères)
- prairies agricoles

2<sup>nd</sup> plan: Vallée

- ripisylve de la Nizonne
- prairie agricole

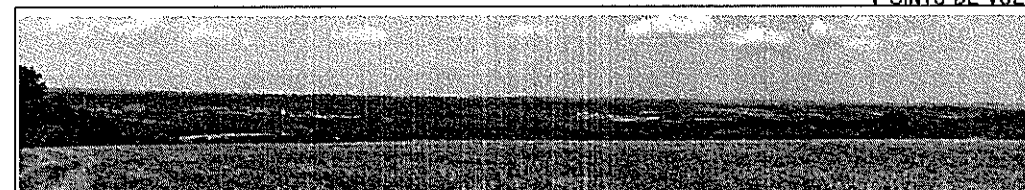
1<sup>er</sup> plan: plateau  
lieu-dit "la chaise"  
(se front sur Nizonne)



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

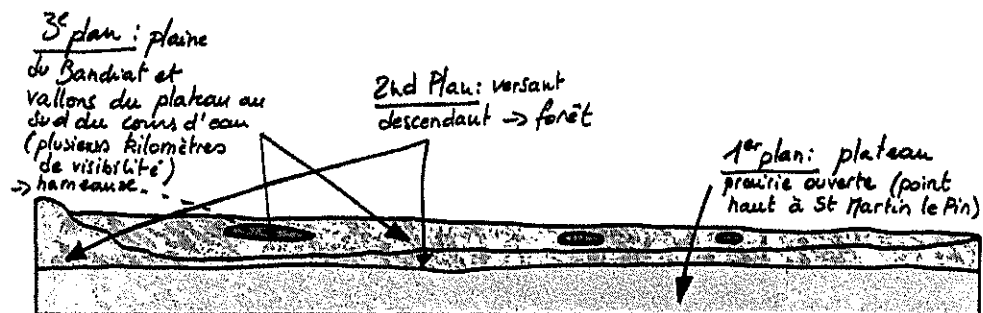
Ce panorama présente les séquences paysagères, à savoir une alternance de bois et de prairies, ici à Saint-Front-sur-Nizonne, de part et d'autre de la vallée.

## POINTS DE VUE



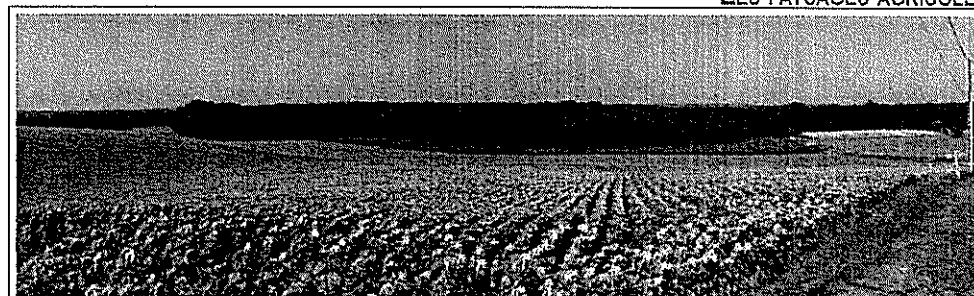
Vue depuis "Combecros" à Saint-Martin-le-Pin

Points de vue et Plateaux



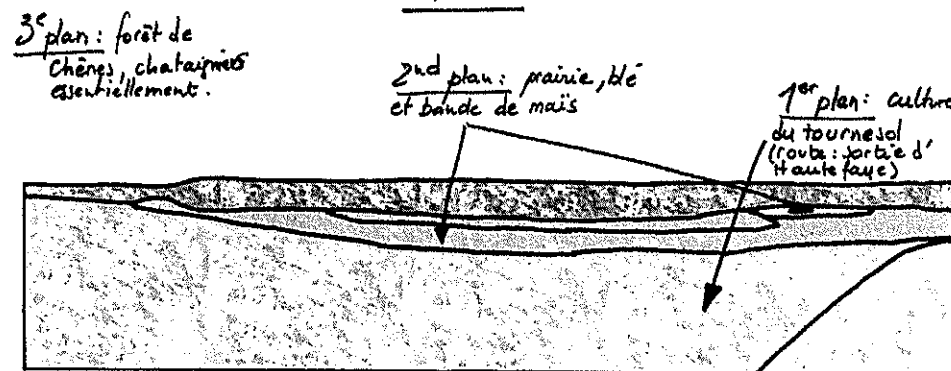
Notons ici l'importance de la forêt, visible en tout point. La succession des plateaux souligne le paysage vallonné vers le sud. On distingue au 3ème plan des hameaux de Lussas-et-Nontronneau, illustrant l'habitat ancien aggloméré.

## LES PAYSAGES AGRICOLES

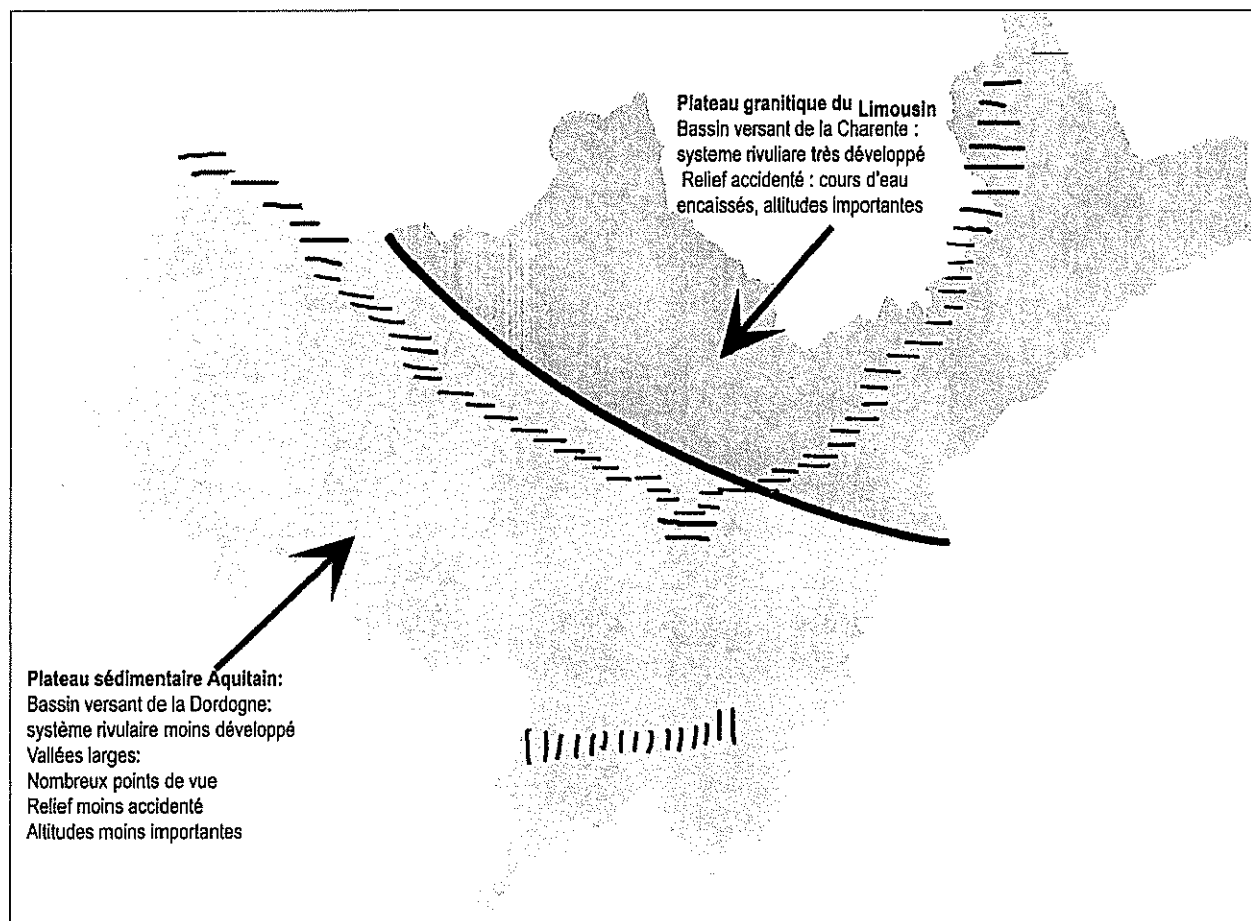


A la sortie du bourg de Hautefaye

Paysage de polyculture dans les plaines



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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

### **2.2 Typologie du bâti**

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

#### **Les petits hameaux**

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

#### **Le bâti agricole ancien**

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

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

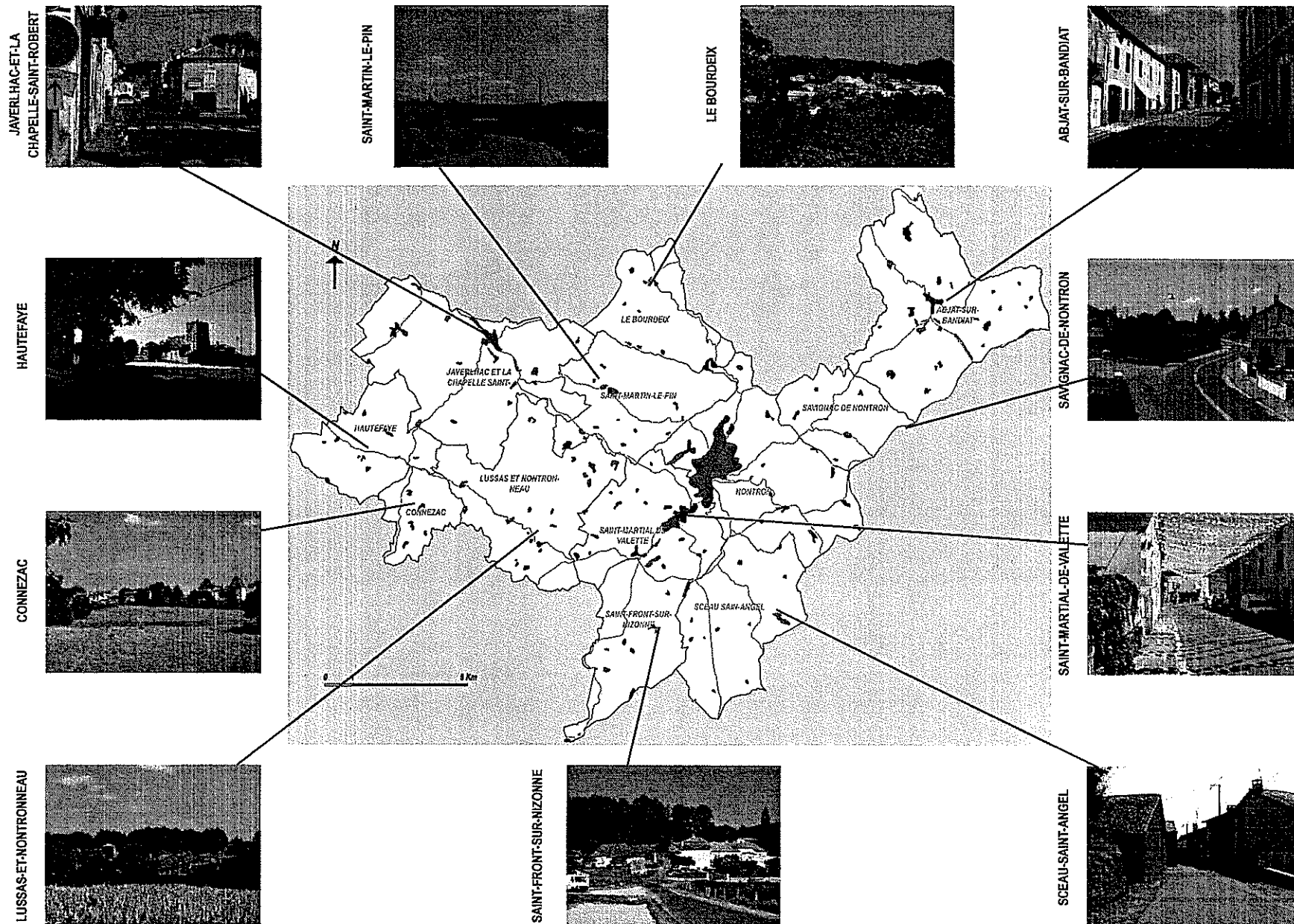
De plus, la part de nouveaux arrivants étrangers n'est pas à négliger. En effet, l'ensemble de la Dordogne est devenu une destination privilégiée, particulièrement pour les ressortissants anglais. Ces nouveaux habitants sont à l'origine de nombreuses rénovations et réhabilitations. Le potentiel de réhabilitation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

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

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

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

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



### 3. PATRIMOINE

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

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

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

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

##### ▪ La préhistoire

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

Ainsi, l'ensemble du territoire serait concerné par :

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

##### ▪ Epoque antique

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

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

##### ▪ Le Moyen-Age

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

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

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

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

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

#### ■ Fin XVIII-XIX

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

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

### 3.2 Le patrimoine naturel

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

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

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

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

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

### 3.3 Le patrimoine bâti

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

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

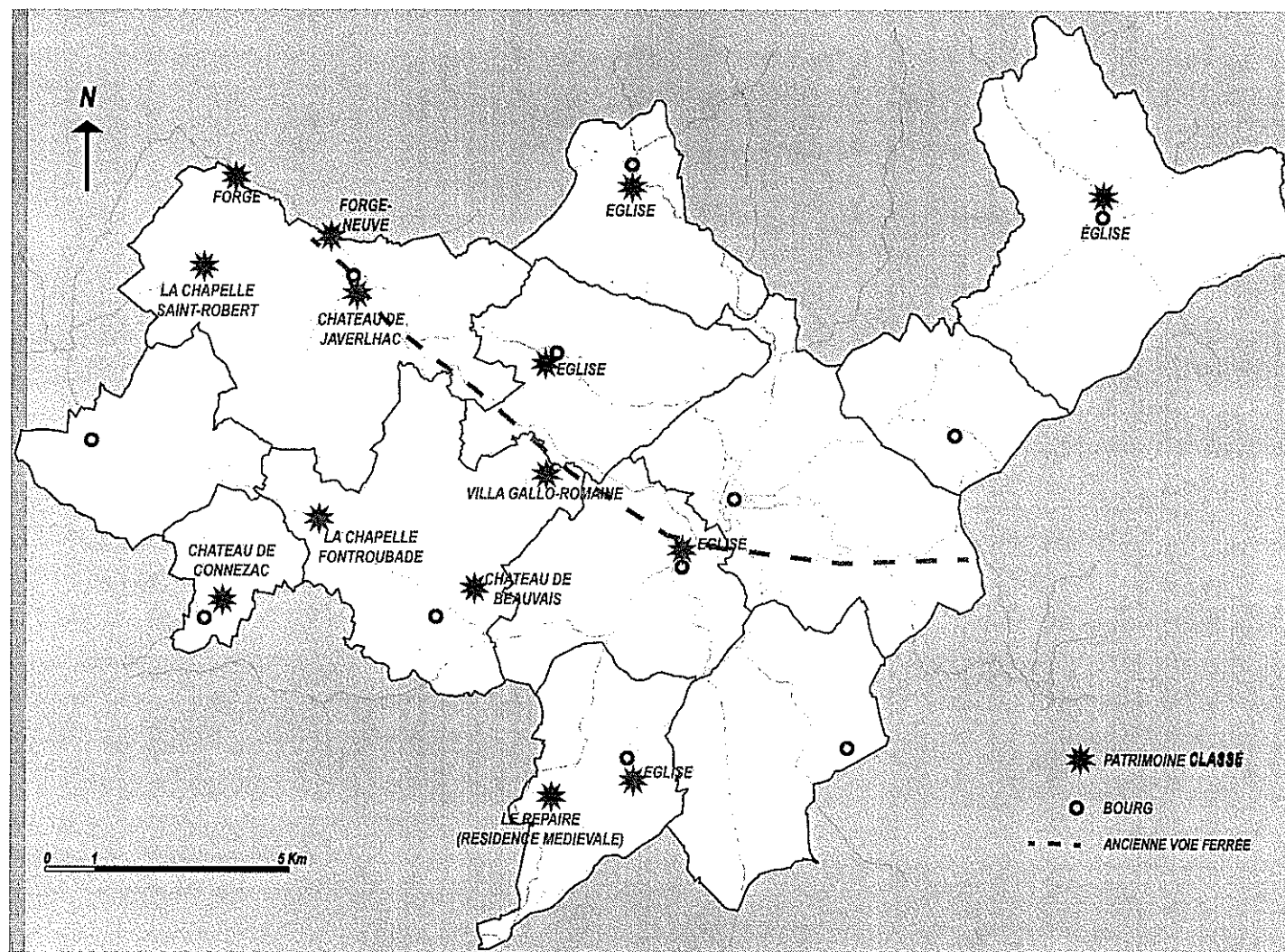
- des sites gallo-romains ; voire plus anciens, préhistoriques ;
- des églises, chapelles ;
- tout un patrimoine industriel : lié à l'utilisation de l'eau comme énergie (sites de Forges, moulins, barrages) ou plus récemment lié à l'ancienne voie de chemin de fer (ponts « Effel », tunnels) ;
- un patrimoine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

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

<sup>1</sup> Extraits des documents DIREN (voir Annexe)

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

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



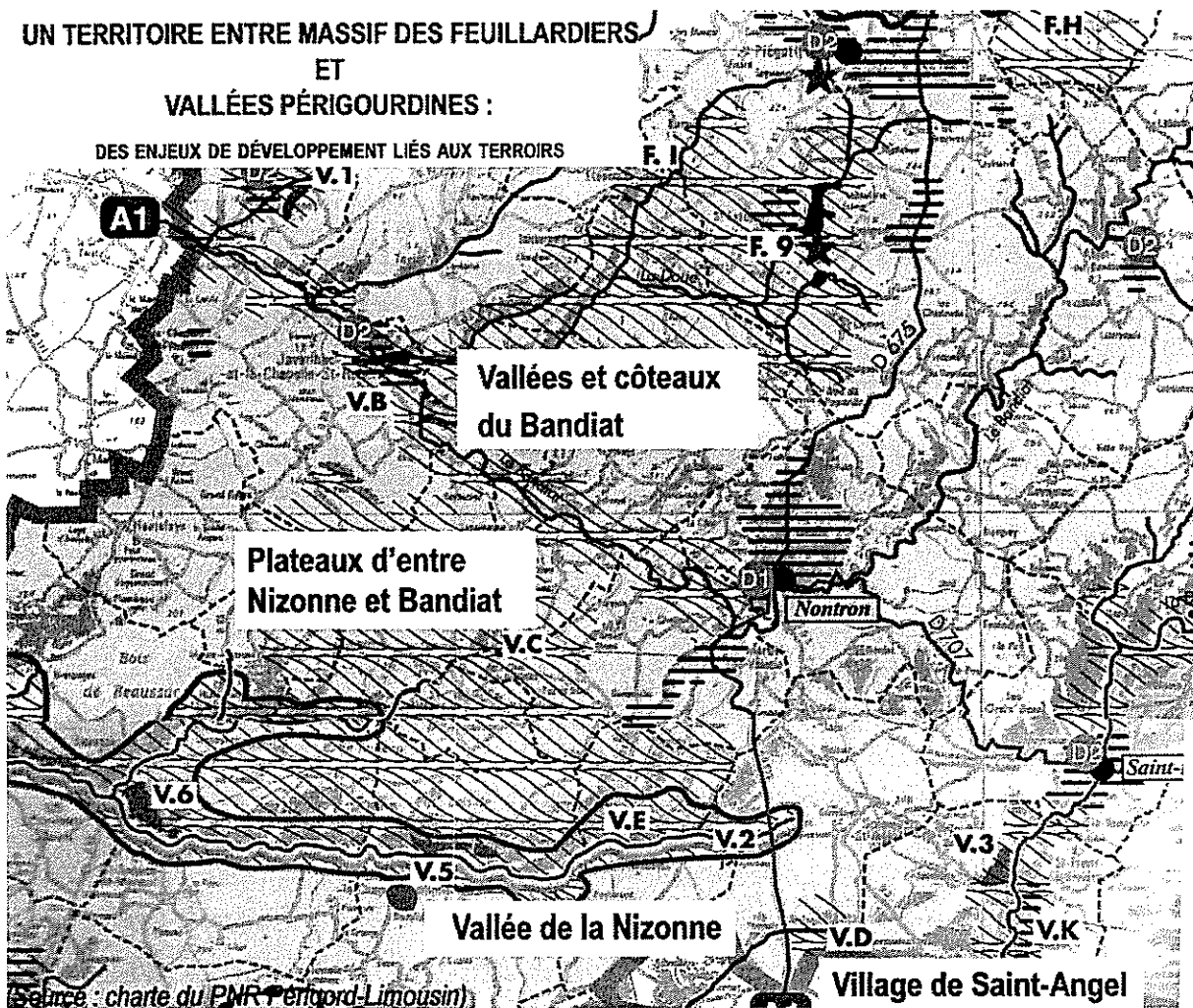
UN PATRIMOINE LIÉ  
À LA PRÉSENCE DE L'EAU ET DE LA FORÊT

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

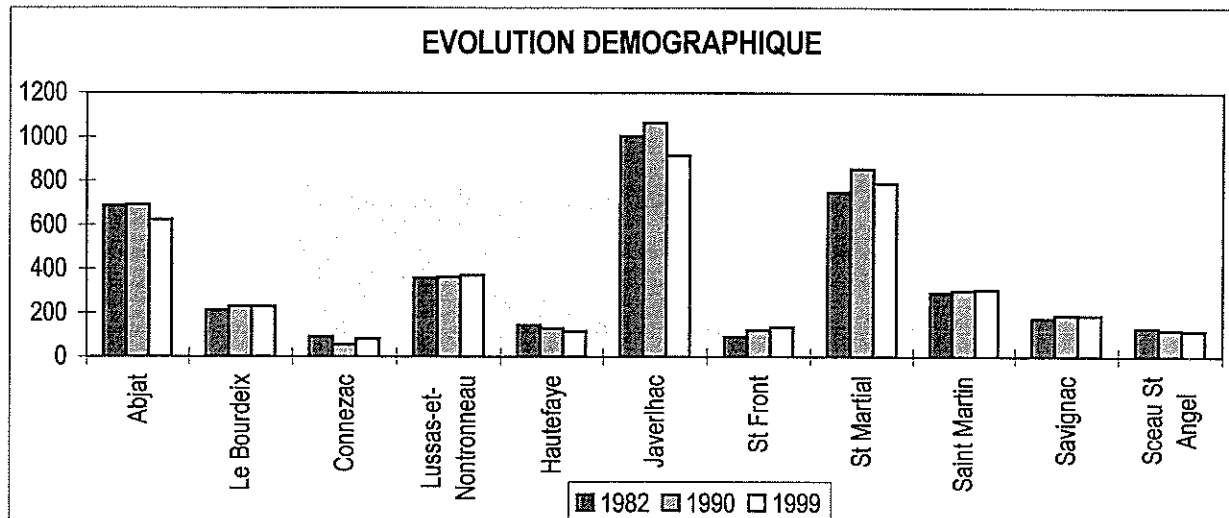


## DEUXIEME PARTIE : DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

### 1. DEMOGRAPHIE

#### 1.1 Population totale

##### Evolution de la population



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

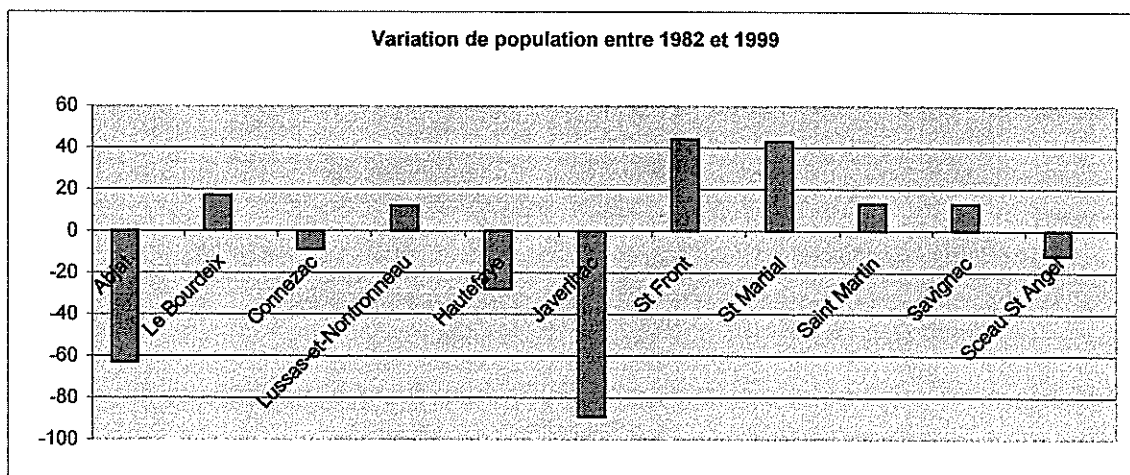
#### **Evolution du solde migratoire entre 1990 et 1999**

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

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

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

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



## Evolution du solde naturel entre 1990 et 1999

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

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

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

## Structure par âge

### *Tendance générale*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Pyramides des âges

La population du groupement a tendance à vieillir.

### Répartition selon l'âge :

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

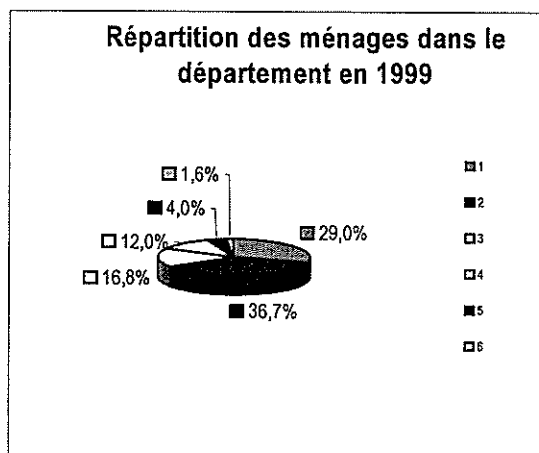
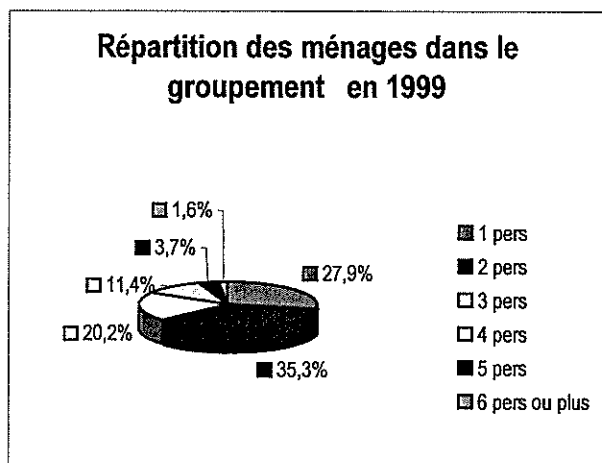
### Répartition selon le sexe :

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

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

## Les ménages

### Tendance générale



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

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

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

### Tendance par commune

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

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

### Indice des ménages

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

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

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

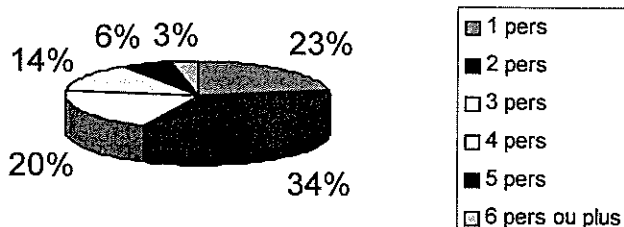
### L'évolution des ménages entre 90 et 99

La taille des ménages a eu tendance à diminuer depuis 1990, l'indice passant de 2,6 personnes par foyer à 2,3. La tendance au desserrement des ménages n'est cependant pas propre au canton, elle est valable pour la France en général.

Cette constatation est vraie pour toutes les communes, sauf CONNEZAC où la taille des ménages a augmenté entre les deux recensements (constatation qui est tout de même à relativiser en raison du petit nombre d'habitants), ce qui est lié à la diminution du nombre de petits ménages et à l'attractivité de la commune pour les ménages de 3 et 4 personnes.

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

La répartition des ménages en fonction de leur taille en 1990  
(groupement)



## 1.2 Population active

(Les données présentées sont celles des 11 communes agrégées)

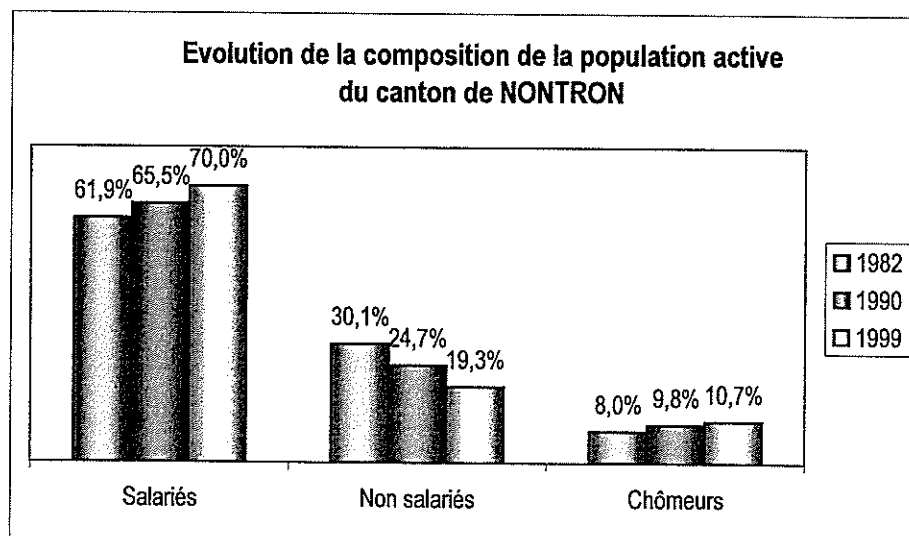
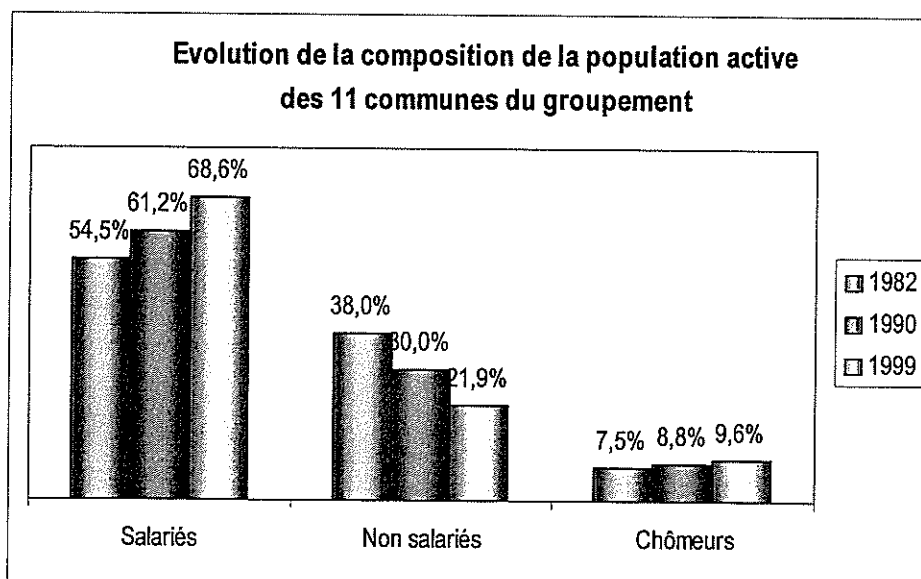
On peut distinguer trois communes plus importantes du reste du territoire : JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT, SAINT-MARTIAL-LA-PIN ET ABJAT-SUR-BANDIAT, qui, à elles seules, regroupent 969 des 1634 actifs du territoire.

### Evolution de la population active depuis 1982

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

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

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



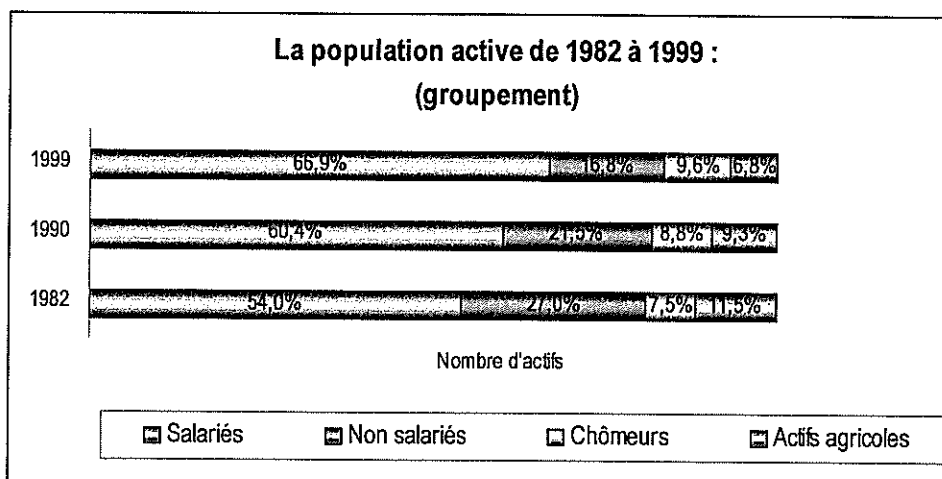
### Ce que montre le détail par commune

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

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

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

### Evolution de la composition de la population active



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

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

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

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

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



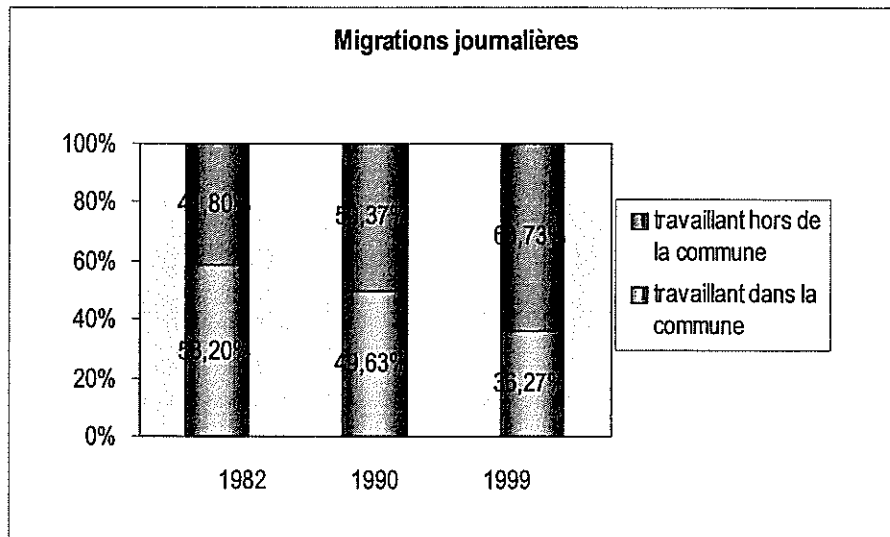
### **Migrations journalières domicile - travail**

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

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

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

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



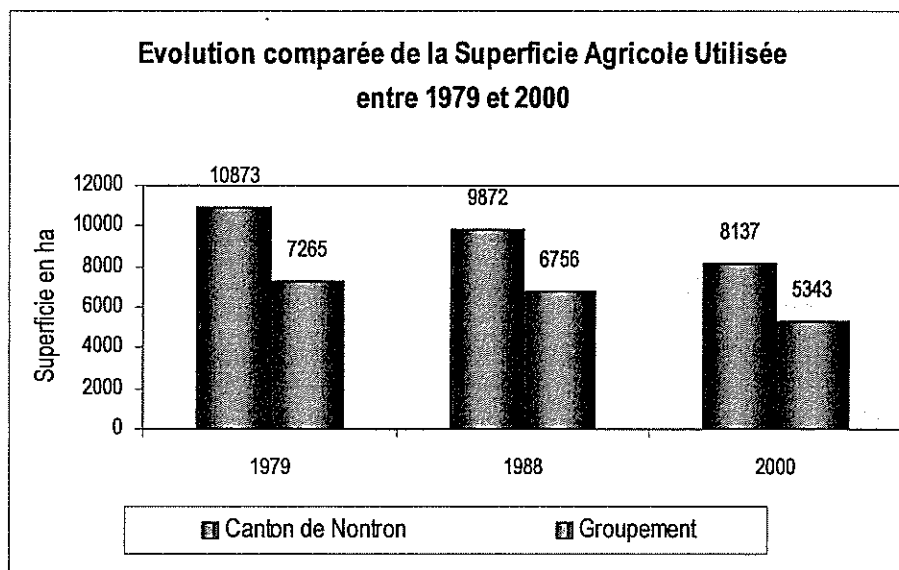
MIGRATIONS JOURNALIERES	1982	1990	1999
Actifs travaillant dans la commune	58,20%	49,63%	36,27%
Actifs travaillant hors de la commune	41,80%	50,37%	63,73%

## 2. ACTIVITES ECONOMIQUES

### 2.1 Agriculture

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

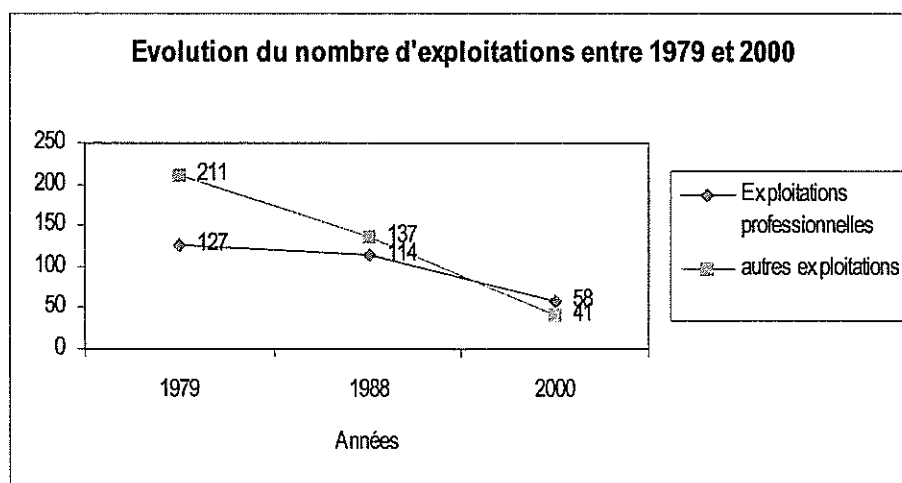
#### *L'évolution du nombre d'exploitations et de l'occupation du sol*

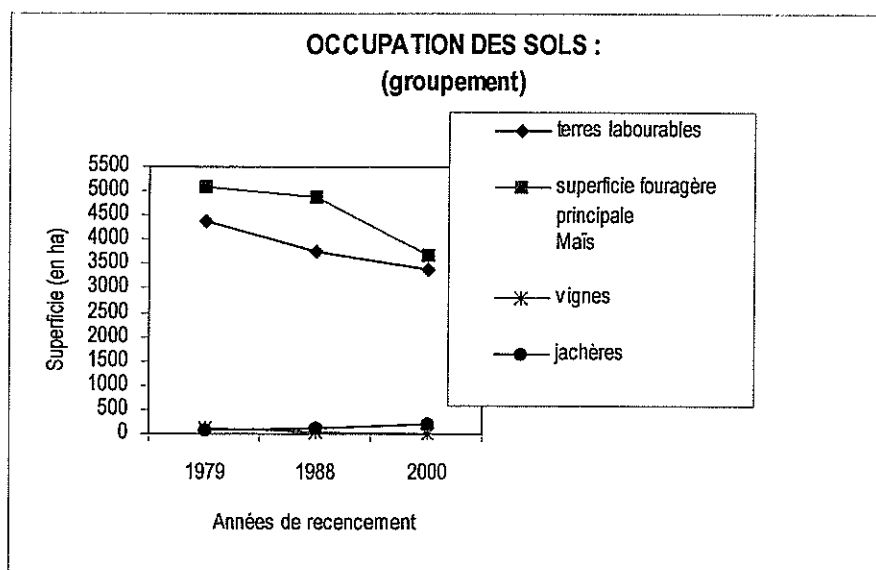


Le nombre total d'exploitations a fortement diminué durant les 20 dernières années au niveau du groupement. Il est passé de 338 à 99 exploitations, soit une diminution de plus des 2 tiers.

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

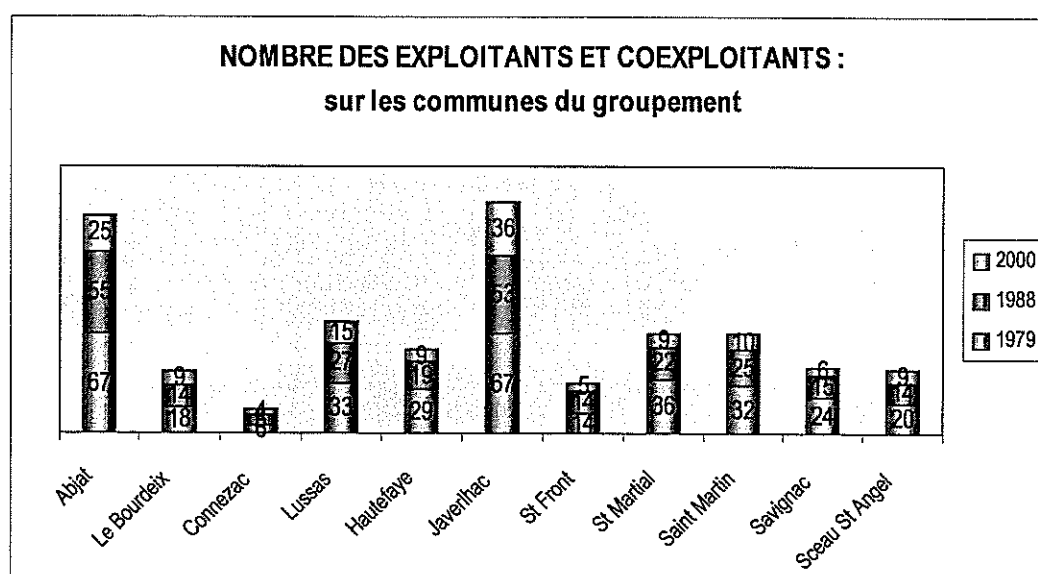
Aujourd'hui, le territoire ne connaît pas de spécialisation agricole : ce sont surtout l'élevage et la polyculture qui dominent.



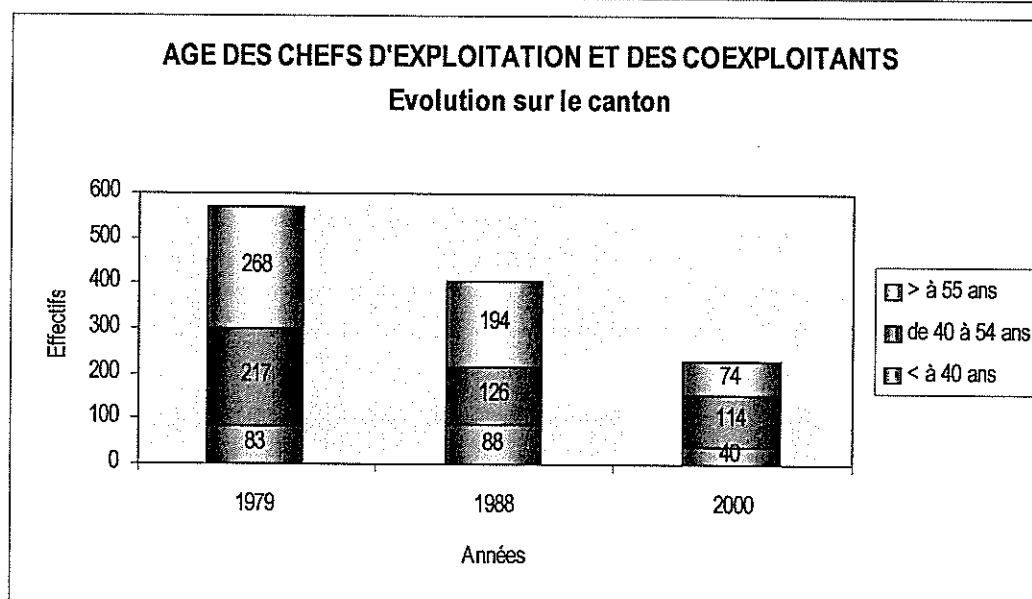
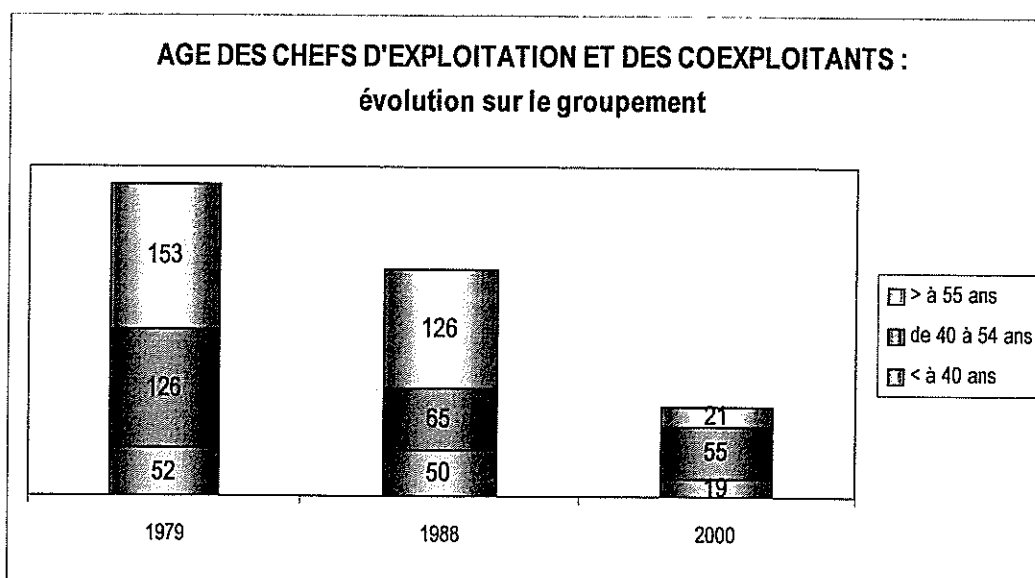


### Nombre et âge des exploitants

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



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



## 2.2 Activités non agricoles

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

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

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

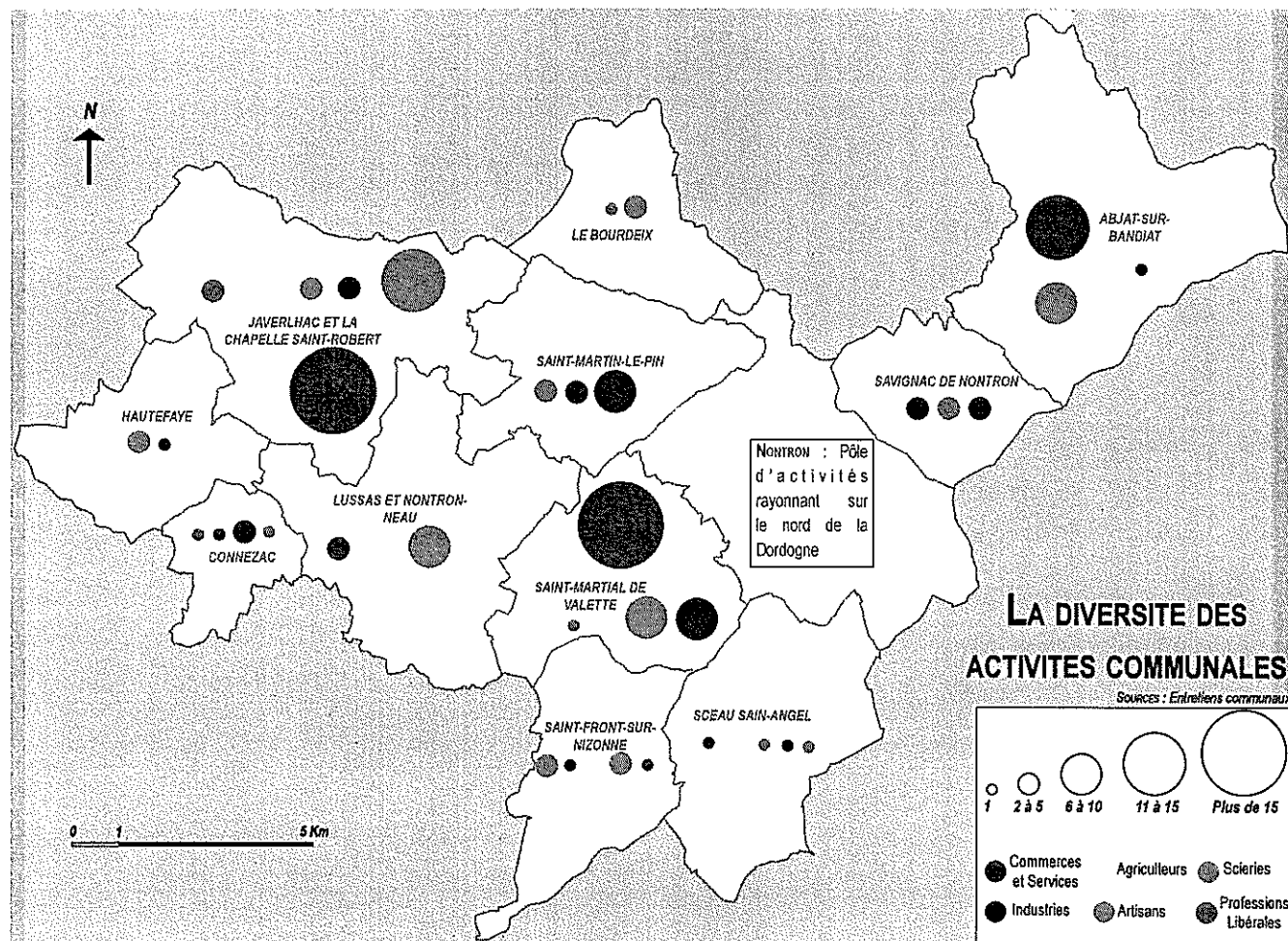
L'activité économique liée au bois est très présente sur tout le secteur, surtout dans la branche sylviculture/production, débardage, scieries,... Certaines communes, comme SCEAU-SAINT-ANGEL, SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE sont concernées en grande partie par de la forêt de production. Les essences cultivées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

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

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

→ Cf. illustration suivante

ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS  
CONCENTRÉS AU SEIN DES PÔLES



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

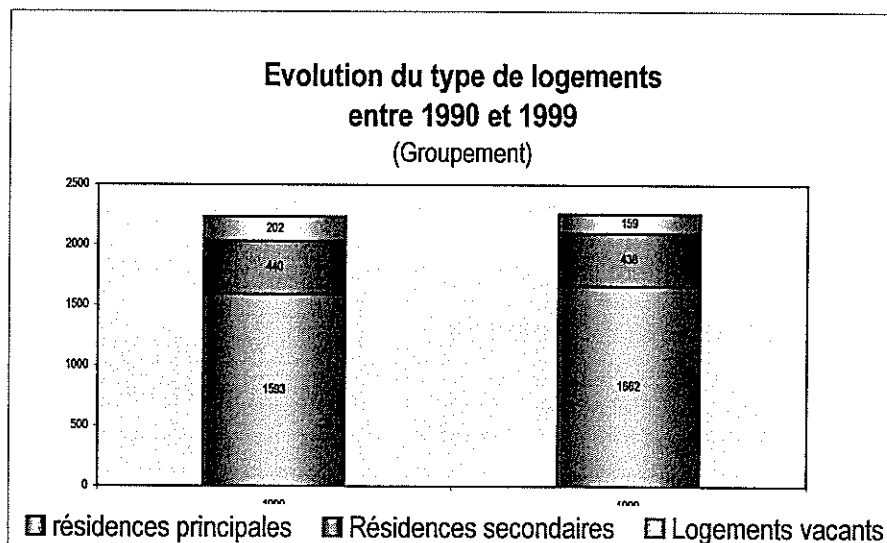
Les autres communes sont plus ou moins dotées en terme d'activités et d'équipements, elles possèdent cependant au moins une mairie et une salle polyvalente, ainsi que des activités souvent liées à l'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôtes).

### 3. LES LOGEMENTS

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

##### *Tendance générale*

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



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

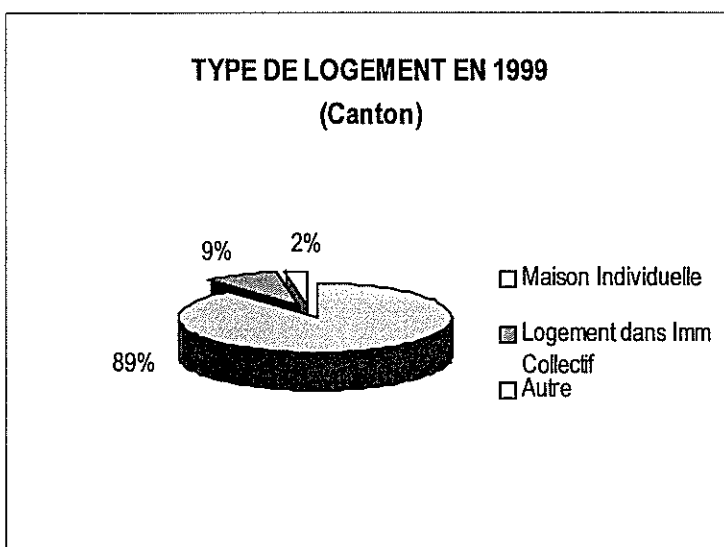
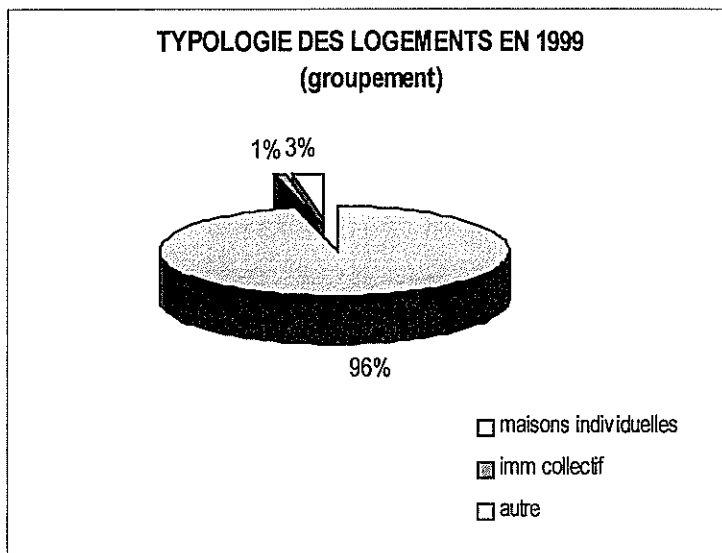
**Les résidences principales** - La constatation générale n'est pas valable pour l'ensemble des communes : HAUTEFAYE connaît une stagnation du nombre de résidences principales. A JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT, celles ci diminuent en nombre (mais elles augmentent en proportion en raison de la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

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

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

### 3.2 Typologie des logements

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

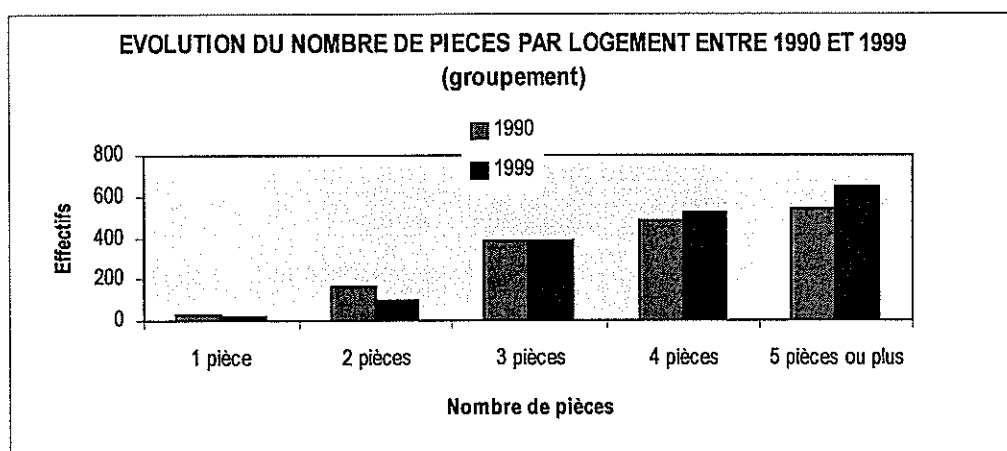
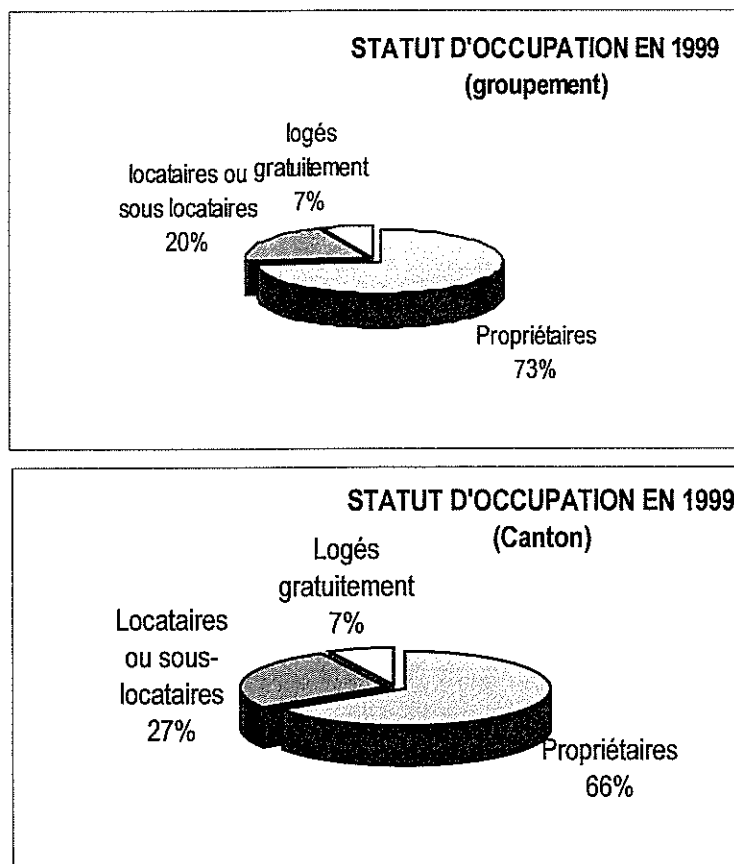


### 3.3 Statuts d'occupation des logements

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

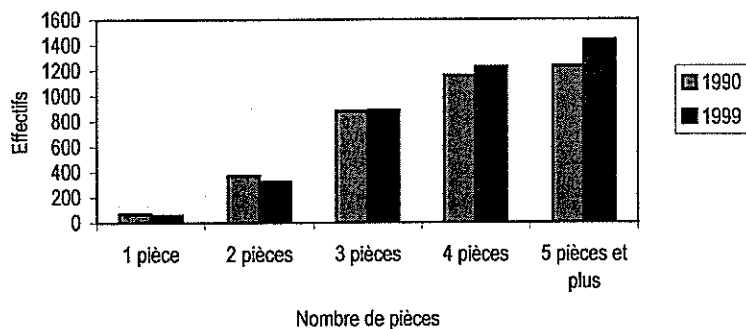
La proportion de locataires reste cependant inférieure à la moyenne cantonale (où le nombre de locataires a plus que doublé entre 1990 et 1999, en raison du poids de NONTRON), qui se rapproche de la moyenne départementale, légèrement plus élevée.





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

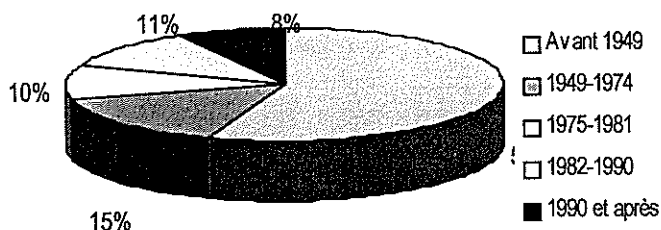
### EVOLUTION DU NOMBRE DE PIECES PAR LOGEMENT ENTRE 1990 ET 1999 (CANTON)



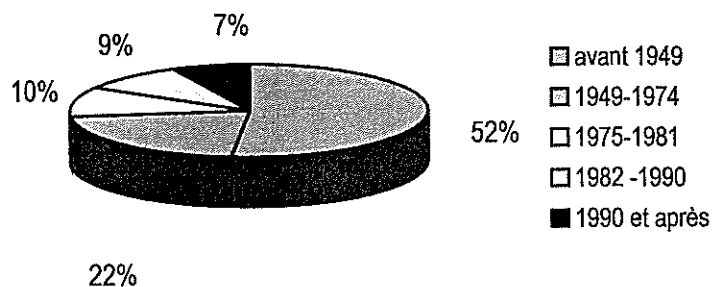
### 3.5 Epoque d'achèvement des logements

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

#### EPOQUE D'ACHEVEMENT DES LOGEMENTS EN 1999 (groupement)



#### EPOQUE D'ACHEVEMENT DES LOGEMENTS EN 1999 (canton)



### 3.6 Rythme de la construction

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

#### *Tendance générale*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

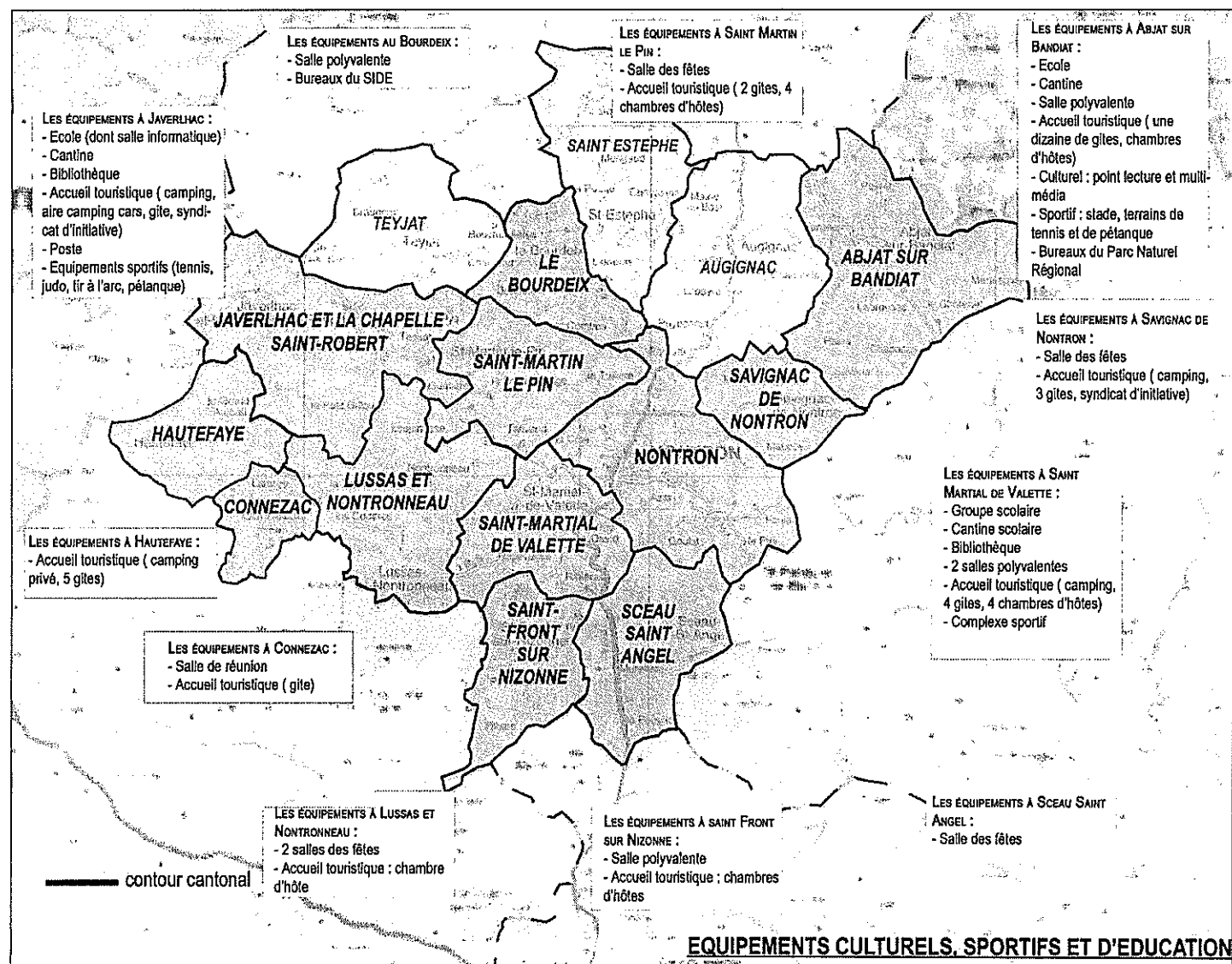
#### **4. SERVICES ET EQUIPEMENTS**

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

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

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

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



## EQUIPEMENTS

Saint-Martial, Javerlhac, et

Abjat constituent les trois pôles secondaires en terme d'équipements et de services autour de Nontron, notamment pour ce qui est des équipements scolaires et sportifs ainsi que des petits commerces.

Les autres communes disposent souvent d'équipements touristiques de type campings, gîtes ou chambres d'hôtes (en plus d'une mairie et d'une salle polyvalente).

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

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

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

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

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

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

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

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

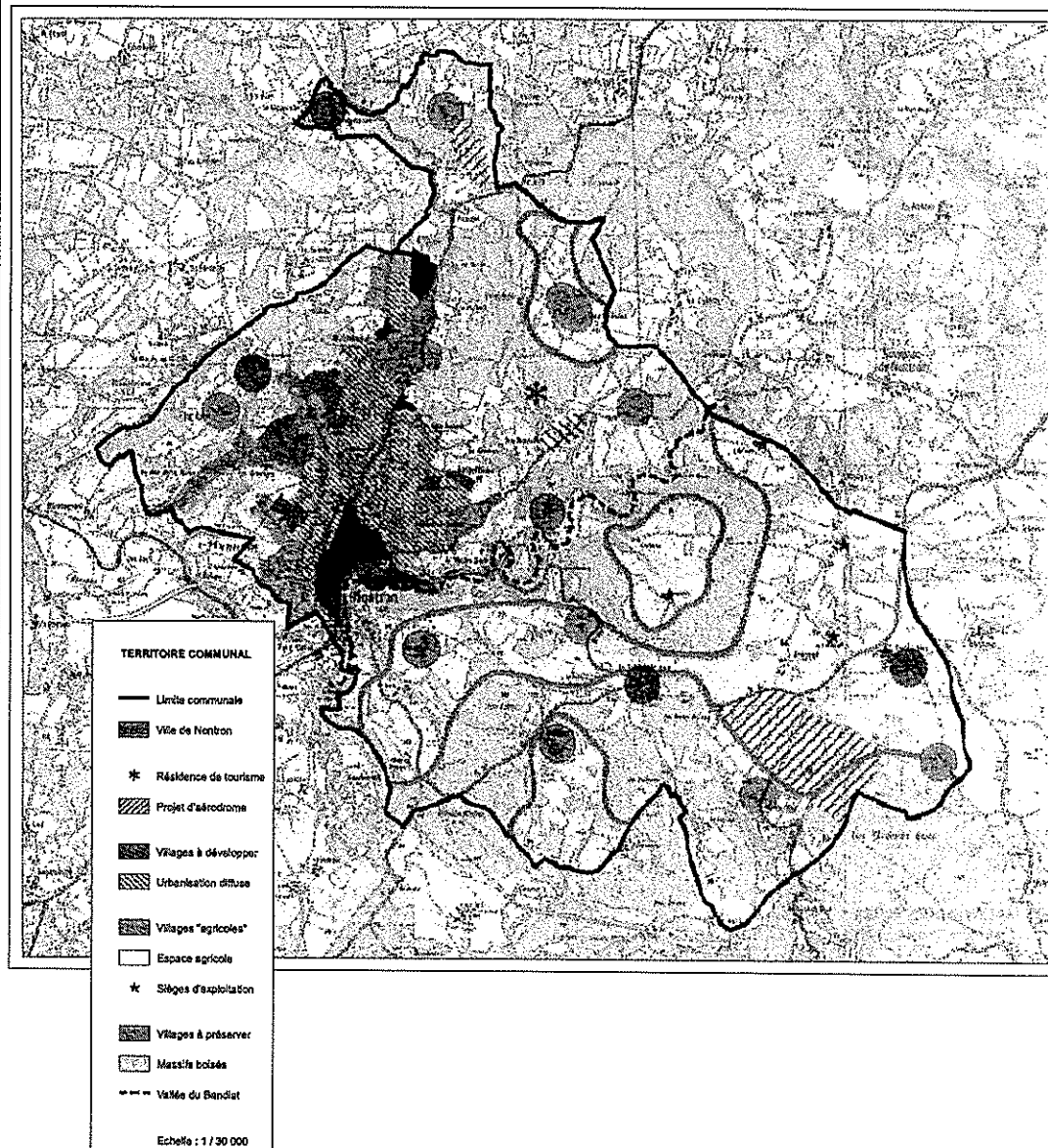
Ainsi, dans son projet d'aménagement, la ville de NONTRON doit se structurer, de façon à favoriser un développement cohérent avec l'ensemble des communes avoisinantes, tout en respectant les caractéristiques architecturales et paysagères des espaces.

**→ cf. illustration**

## ÉLÉMENTS DU PADD DE NONTRON

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

EXTRAIT DU PADD DE NONTRON





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

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

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

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

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

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

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

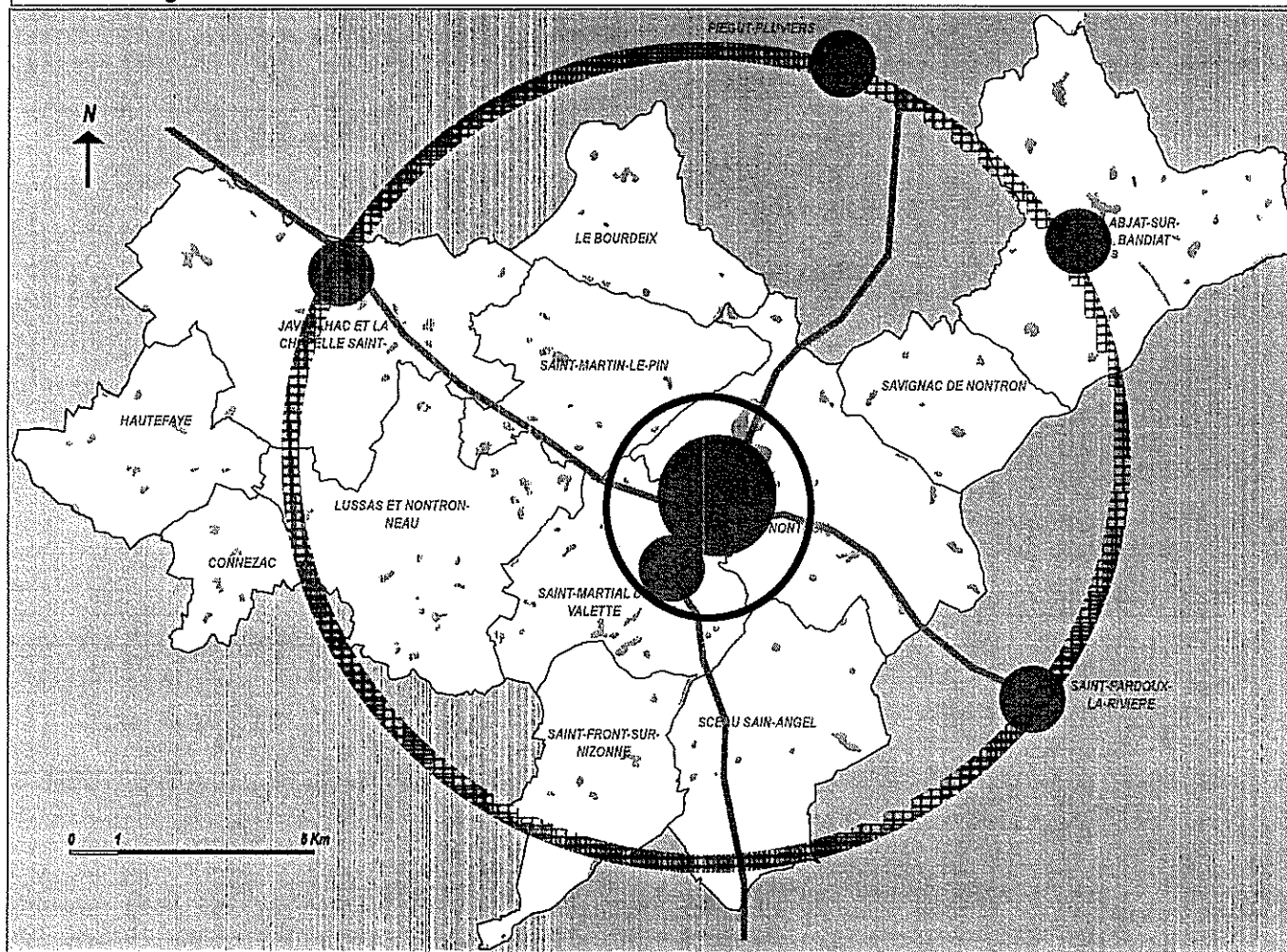
Autour de ce pôle, une organisation multipolaire concentrique s'est organisée, répartie sur ce vaste territoire : les pôles secondaires se situent dans un rayon de 5 à 10 km à partir du centre de NONTRON. Ce réseau de pôles secondaires peut être matérialisé par un cercle dont le centre serait NONTRON.

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

**→ cf. carte de synthèse du diagnostic**

CENTRALITÉ ET PÔLES SECONDAIRES

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



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

De nombreux petits hameaux structurés



"Puzillou" à Abjat

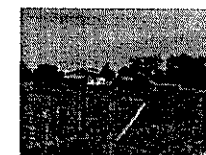


"Puybaronneau" à St Front sur Nizonne

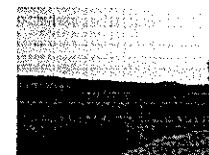


"Les Bouchardières" au Bourdeix

Le bâti agricole ancien : composante essentielle du paysage



"Labesse" à Savignac de Nontron



"Ronceveaux" à Connezac



"Tourbanier" à Sceau St Angel

Extensions récentes : souvent linéaire et mitage...



"Mérignac" à St Martin le Pin



"Battelière" à Sceau St Angel



Sortie ouest du bourg de Javerlhac : linéaire

## 2. ENJEUX A L'ECHELLE DES COMMUNES

Chapitre 1 : diagnostic intercommunal

SYNTHÈSE PAR COMMUNE

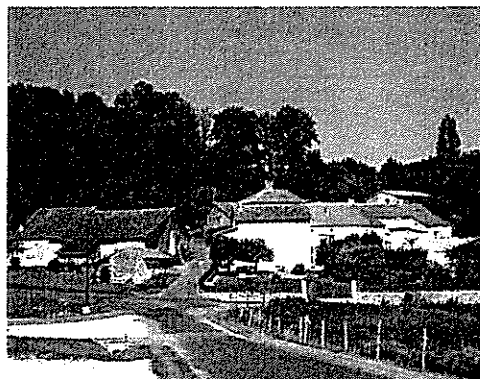
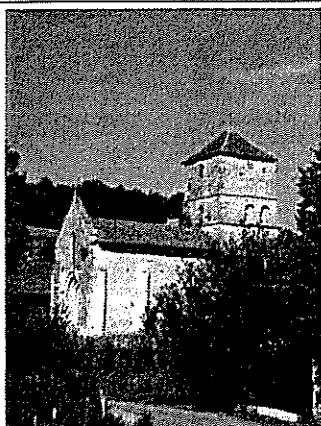
	CONSTAT	OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT
SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Position centrale - Conurbation avec Nontron</li> <li>• Principes d'urbanisation : mitage et linéaire relativement fréquent</li> <li>- Bourg développé</li> <li>• Activités et équipements diversifiés</li>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

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

	CONSTAT	OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT
SCEAU-SAINT-ANGEL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bourg agricole - Forte rétention foncière - Topographie accidentée</li> <li>• Importance de l'activité agro-forestière</li> <li>• Rythme de la construction : 0,6 PC construction neuve entre 99 et 2003</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Densifier le bourg - Ouvrir des zones urbanisables</li> <li>• Progression démographique souhaitée : +50 habitants en 10 ans</li> </ul>
CONNEZAC	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bourg ancien - Faible pression foncière</li> <li>• Activités peu nombreuses mais diversifiées - Accueil touristique</li> <li>• Rythme de la construction : 0,2 PC construction neuve entre 99 et 2003</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire disparaître les logements insalubres</li> <li>• Progression démographique souhaitée : au moins stabiliser la population</li> </ul>
HAUTEFAYE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas de pression foncière - Peu d'habitations récentes</li> <li>• Peu d'activités économiques - Accueil touristique</li> <li>• 1 PC construction neuve et réhabilitation entre 99 et 2003</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire disparaître les logements insalubres</li> <li>• Progression démographique souhaitée : au moins stabiliser la population</li> </ul>

## **CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES ET ENJEUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNE DE SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE**

## Vues de SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE







## 2. PROTECTIONS ET SERVITUDES

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

DONNEES ENVIRONNEMENTALES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zone Natura 2000 « vallée de la Nizonne », dont le « document d'objectifs » indique l'état des lieux, les enjeux et les préconisations de préservation des milieux naturels.</li> <li>Source de captage de Puybaronneau (cf. Porter à Connaissance).</li> </ul>
PATRIMOINE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Article L522.5 du code du patrimoine : 3 sites concernés « zones sensibles » : <ul style="list-style-type: none"> <li>L'église (vestiges médiévaux)</li> <li><i>Le Repaire</i> : maison forte médiévale</li> <li><i>Puyberaud</i> : vestiges néolithiques, château moderne, souterrain médiéval ( ? )</li> </ul> </li> </ul>
AUTRES SERVITUDES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Servitude AC1 relative à l'ancienne résidence médiévale « Repaire » et relative à l'église (porche et souche du clocher).</li> <li>Servitude I4 Diverses lignes.</li> <li>Servitude JS1 relative aux installations sportives-DDJS</li> <li>Inventaire des phénomènes souterrains : <ul style="list-style-type: none"> <li>Gouffres : 1(Beleterie)</li> <li>Dolines : 1(Curegousset)</li> <li>Grottes : 6( La Varenne, Moulin de Turelet, Le Sablon)</li> <li>Sources : 3(Fontaine de la peur, La Varenne, Château Gaillard)</li> <li>Trous : 1</li> </ul> </li> <li>Atlas des zones inondables : vallées du <i>Bandiât</i> et de la <i>Nizonne</i>.</li> </ul>

→ cf. *Porter à Connaissance*.

### 3. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

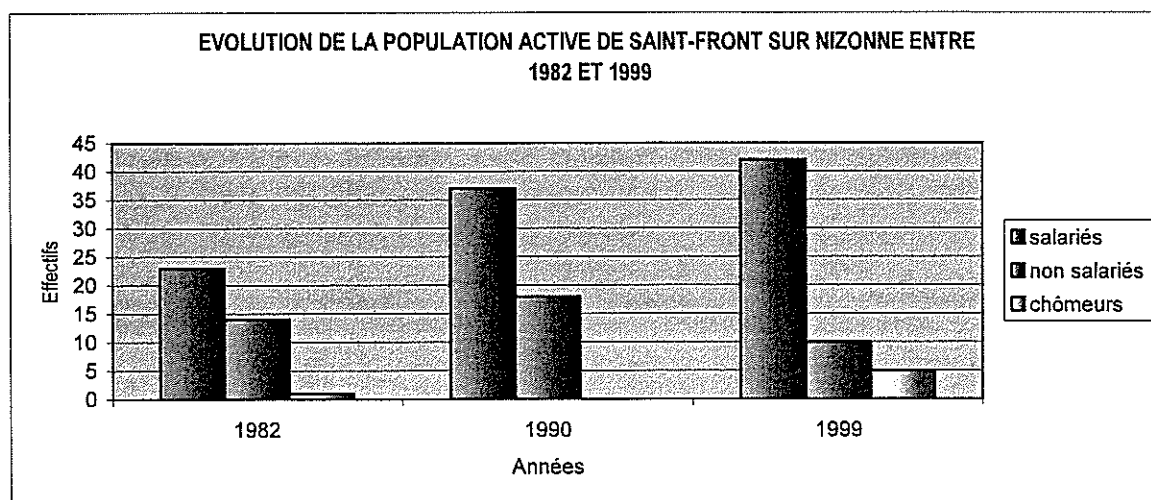
#### Population

La population communale était de 135 habitants 1999. Depuis 1982, elle a cependant connu une augmentation de 32,5%, moindre depuis 1990, avec 9,6%. C'est une population plutôt jeune, avec près de 70% des habitants qui ont moins de 60 ans en 1999. Cependant le faible nombre d'habitants doit faire relativiser l'interprétation de ces données.

Indice de jeunesse	1982	1990	1999
En Dordogne : 0,7 / En France : 1,8	0,3	0,5	0,7

#### Activités

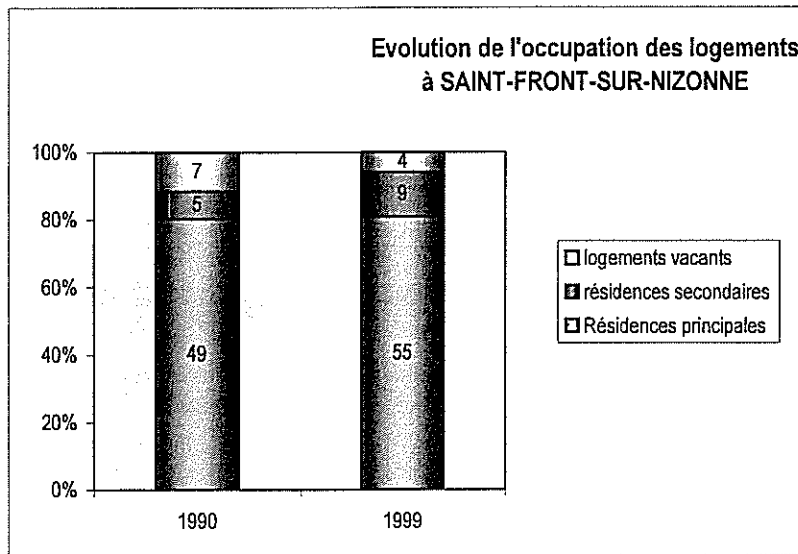
La population compte 57 actifs en 1999, dont 73,6% salariés et 8,8% chômeurs. Les actifs agricoles sont 3 en 1999 (autour de 1,8% de la population active agricole cantonale). La commune est une commune agricole et forestière, et compte, au recensement agricole de 2000, 3 exploitations agricoles avec une installation classée correspondant à des bâtiments d'élevage bovin. La polyculture – élevage, comme dans le reste du Périgord Nontronnais domine, même si le déclin de l'agriculture touche les petites communes comme SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE. La moitié du territoire communal est occupée par la forêt de production : en effet une exploitation forestière occupe une surface importante sur plusieurs communes autour de Nontron. D'autres activités, de commerces et d'artisanat, sont présentes sur la commune et viennent diversifier l'activité économique : 1 commerce, 1 boulangerie alimentation épicerie ambulant, 1 fromagerie industrielle, 1 entreprise de forage, 1 scierie, 1 entreprise d'entretien de parc et jardin, 1 artisan-menuisier et 1 micro-entreprise artisanale. Enfin, la déchetterie intercommunale vient compléter la diversification des activités sur la commune. Ce sont donc 11 emplois non agricoles qui sont dénombrés à SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE. L'accueil touristique sur la commune s'est par ailleurs développé autour de la création de chambres d'hôtes (privé).



#### Logements

La commune comptait en 1999, 68 logements, dont 55 résidences principales et 9 résidences secondaires (en diminution par rapport à 1990). Il y a peu de logements globalement, donc peu qui soient vacants mais quelques logements sont classés insalubres. Le rythme des réhabilitations est

assez constant. Il y a eu quelques de permis de construire ces cinq dernières années pour de la construction neuve.



**Equipements communaux :** Mairie, salle polyvalente, 1 poste communale, 1 déchetterie intercommunale.

**Associations communales :** associations Nontronnaise de Tireurs Amateurs, Comité des fêtes, association Chasse Communale.

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

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

**Défense Incendie** : La commune, comme l'ensemble des communes du secteur, n'est pas totalement défendue. En effet, les système de défense incendie est à améliorer, notamment dans les villages anciens où le réseau d'eau potable est de petite capacité.

→ cf. tableau du SDIS, relevé du 27/04/2004

**Réseau électrique** : l'ensemble des secteurs bâtis est desservi. Ponctuellement, il pourra faire l'objet de renforcements.

**Assainissement** : le schéma d'assainissement de la commune a été approuvé. Il prévoit un réseau d'assainissement collectif dans le bourg, ces infrastructures ne sont pas encore réalisées.

Le schéma directeur d'assainissement détermine par ailleurs la capacité des sols à accueillir un système d'assainissement individuel. Il est consultable en mairie.

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



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

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

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

Les principales caractéristiques du territoire qui ont orienté l'élaboration de la Carte Communale de SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE sont les suivantes :

- Un milieu naturel prédominant : un relief marqué, des dénivelés offrant ponctuellement des points de vue autour de la vallée de la *Nizonne*, concernée par une zone Natura2000 ;
- Des hameaux ou villages peu denses et éloignés des grands axes de circulation, qui ont gardé leur caractère ;
- L'existence d'activités économiques ponctuelles et en retrait des autres constructions, comme la déchetterie intercommunale,
- Une grande qualité paysagère : secteurs remarquables générés par la vallée naissante de la *Nizonne*, avec quelques points de vue, notamment aux abords du bourg ;
- Le caractère agricole de la commune, au sein de clairières ouvertes sur les plateaux ou au cœur de la forêt et une couverture forestière importante (forêt de production)
- Des contraintes ponctuelles liées à l'aptitude des sols à l'assainissement,
- Un réseau d'eau potable vétuste, comme sur l'ensemble du canton.

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

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

- Qualification des espaces bâtis et structuration de l'urbanisation nouvelle, en liaison avec les formes bâties existantes ;
- Limitation de l'expansion urbaine dans un contexte de faible pression foncière,
- Préservation du capital agro-forestier ;
- Pérennisation des activités existantes sur la commune.

Enfin, la commune souhaite pouvoir accueillir une population de l'ordre de 60 habitants nouveaux d'ici à une dizaine d'années, compte tenu de la progression démographique connue ces dernières années, et d'un souhait de développement territorial plus soutenu.

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

- La densification du bourg, tout en tenant compte du capital patrimonial et environnemental remarquable ;
- La reconquête des hameaux par densification mesurée et structuration du bâti : *Filoine, Bobastanchas, Eyport, Le Bourg, Puybaronneau ouest* ;
- Une reconnaissance et un développement mesuré du secteur de *Brissonneau*, zone pavillonnaire en contact avec le secteur développé sur Sceau-Saint-Angel;
- La reconnaissance d'un équipement intercommunal et d'une activité industrielle majeurs : *déchetterie intercommunale au Bois de Charret et fromagerie à Chaise*,
- La préservation du caractère agricole et forestier de la commune.
- La prise en compte du paysage et des points de vue remarquables identifiés.

Par ailleurs, l'objectif démographique évoqué ci-dessus est mis en œuvre par l'ouverture d'un **potentiel d'accueil en zone constructible de 2 à 3 permis positifs par an** pour la de construction neuve sur les 10 ans à venir.

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

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

- **Population 1999** : 135 habitants
- **Population en 2014 selon l'objectif fixé** : environ 200 habitants

<b>SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE</b>	
Nombre moyen de personnes par ménage (RP99)	2,4
Population nouvelle à accueillir	60
Logements nouveaux nécessaires	25
Réhabilitations estimées sur la période 2005-2014	<i>Peu</i>
Logements nouveaux à construire	25
Nombre de constructions nouvelles par an	2,5
Surface moyenne des terrains à bâtir, en fonction de l'étude du parcellaire	2 500 m <sup>2</sup>
Coefficient de rétention foncière (prise en compte d'une rétention foncière assez forte)	2,5
Superficie à dégager pour la construction neuve pour atteindre les objectifs fixés (en m <sup>2</sup> )	156 000 m <sup>2</sup>
Superficie à dégager pour la construction neuve pour atteindre les objectifs fixés (en ha)	15,6 ha
% du territoire communal	1,16 %

Avec une moyenne de **2 500 m<sup>2</sup>** par terrain constructible, ce sont donc **62 500 m<sup>2</sup>** de terrains libérés qui seront nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune.

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

La Carte Communale de SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE doit donc dégager **environ 15,6 hectares** de zones constructibles potentielles, soit **1,16% de son territoire**.

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

### **1.1 Environnement urbain**

Compte tenu des orientations fixées par la municipalité, les zones Urbaines sont limitées aux secteurs déjà urbanisés, le renforcement urbain des pôles d'habitats principaux apparaissant comme une priorité. L'objectif est d'attirer une population nouvelle, vers la construction neuve ou la réhabilitation, dans ces secteurs, afin de les structurer et de les densifier.

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

De plus, la prise en compte, dans le zonage, des activités jouxtant les zones d'habitat (agricoles,...) donne lieu à un zonage respectant le caractère rural et agricole de la commune.

Ainsi, la zone U concerne les secteurs suivants :

- **Le bourg** de SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE, représente près de 30,8% des zones U. Les zones urbaines dégagées doivent permettre une densification de ces deux secteurs par comblement des « dents creuses ». La délimitation de la zone U prend en compte l'aspect paysager et environnemental autour de la *Nizonne* et s'efforce de préserver les points de vue remarquables.
- La densification mesurée **des hameaux et secteurs bâtis plus récents** constitue enjeu important pour la municipalité, afin de respecter un équilibre sur l'ensemble de la commune. Les secteurs de **Filoiné, Bobastanchas, Eyport, Puybaronneau, Brissonneau** sont placés en zone U. Cependant, les surfaces potentiellement constructibles libérées par les délaissés sont relativement faibles, comparées à celles du bourg, enjeu principal.
- Enfin, le principe de reconnaissance des secteurs d'activités, constitués par la déchetterie (SMECTOM), au **Bois de Charret** et la fromagerie, à **Chaise**, permet à ces activités d'évoluer si elles le souhaitent.

### **1.2 Environnement naturel**

Le choix d'un développement cohérent de l'urbanisation s'accompagne à SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE, d'une volonté forte de préserver le caractère rural et forestier de la commune, ainsi que la zone Natura2000 concernant la « vallée de la Nizonne ».

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

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

On conviendra donc que les incidences de la Carte Communale sur l'environnement sont modérées du fait de l'assez faible consommation d'espaces naturels pour la construction, soit 0,67 % du territoire.



## TROISIEME PARTIE : CARACTERISTIQUES DU ZONAGE

### 1. DESCRIPTION DU ZONAGE

Les objectifs d'aménagement de la commune de SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE 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** :

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

#### **La zone U**

La zone constructible U s'étend sur une superficie totale de 21,6 ha, soit 1,8 % du territoire communal.

L'ensemble des zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette Carte Communale représente 8,9 ha, soit 0,7 % du territoire communal.

#### **La zone Ua**

La zone constructible Ua s'étend sur une superficie totale de 3 ha, soit 0,23 % du territoire communal et correspond à la déchetterie intercommunale.

L'ensemble de la zone « Ua » ouverte à l'urbanisation nouvelle dans le cadre de cette Carte Communale représente 0,3 ha, soit 0,03 % du territoire communal.

#### **La zone N**

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

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

Cette zone s'étend sur 1 311 ha environ qui représentent 98 % environ du territoire communal.

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



## 2. JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

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

### 2.1 Surfaces libérées à la construction

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

Lieudit	Surface Ilot	Surface Résiduelle	Zone
BOBASTANCHAS	2,3	1,6	U
BRISSONNEAU	4,2	0,3	U
EYPORT	2,8	1,5	U
FILOINE	1,8	0,2	U
LE BOURG	7,3	3	U
PUYBARONNEAU	1,8	0,4	U
LAUGEAS	1,4	1,1	U
<b>Total zones U</b>	<b>21,6</b>	<b>8,1</b>	
BOIS DES CHARRETS (déchetterie intercommunale)	1,7	0	Ua
CHAISE(fromagerie)	1,3	0,3	Ua
<b>Sous total zones Ua</b>	<b>3</b>	<b>0,3</b>	

**Note :** Suite à l'enquête publique, ce sont **1,7 ha environ de surfaces ajoutées à la zone U, dont 1,1 libres de constructions** qui ont été intégrées en supplément des zones U de la carte communale. (cf. « Résultats de l'enquête publique »).

### 2.2 Justification des choix faits

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

- le respect des principes de la réglementation en vigueur (loi Solidarité et Renouvellement Urbains et la loi Urbanisme et Habitat notamment),
- le respect des dispositions de la Charte du Parc Naturel Périgord-Limousin,
- la prise en compte des contraintes spécifiques au territoire de SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE,
- le respect de la politique globale de développement territorial choisie par la commune de SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE (voir Partie 2 – Chapitre I).

## Contexte Réglementaire

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- b) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- c) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
- d) Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

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

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

## Contexte Local

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

SECTEUR	CARACTERISTIQUES	CLASSEMENT
LE BOURG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enjeu d'urbanisation et de renforcement du poids du bourg dans la distribution du territoire : renforcement des dessertes en réseaux prévu (à l'est et à l'ouest du bourg).</li> <li>- Protection des vues sur l'église.</li> </ul>	Zone U
BOBASTANCHAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enjeu d'extension mesurée du bâti : hameau à proximité du bourg, desserte en réseaux correcte.</li> </ul>	Zone U
BRISSONNEAU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enjeu de densification du bâti par remplissage des « dents creuses », desserte en réseaux correcte.</li> <li>- Arrêt de l'urbanisation linéaire.</li> </ul>	Zone U
EYPORT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation mesurée du bâti, par remplissage des « dents creuses » : desserte en réseaux correcte</li> <li>- Arrêt de l'urbanisation linéaire.</li> <li>- Possibilité d'installer un point d'eau conforme pour la défense d'incendie car présence d'une mare non aménagée.</li> </ul>	Zone U
FILOINE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enjeu de densification et d'extension mesurée : desserte en réseaux correcte.</li> <li>- Arrêt de l'urbanisation linéaire.</li> <li>- Présence d'un siège d'exploitation.</li> <li>- Possibilité d'installation d'un point d'eau conforme pour la défense d'incendie car existence d'une mare.</li> </ul>	Zone U
PUYBARONNEAU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enjeu de densification mesurée du bâti : renforcement et extension de la desserte en réseau à prévoir.</li> <li>- Bouclage du réseau d'eau potable à prévoir au centre du bourg.</li> </ul>	Zone U

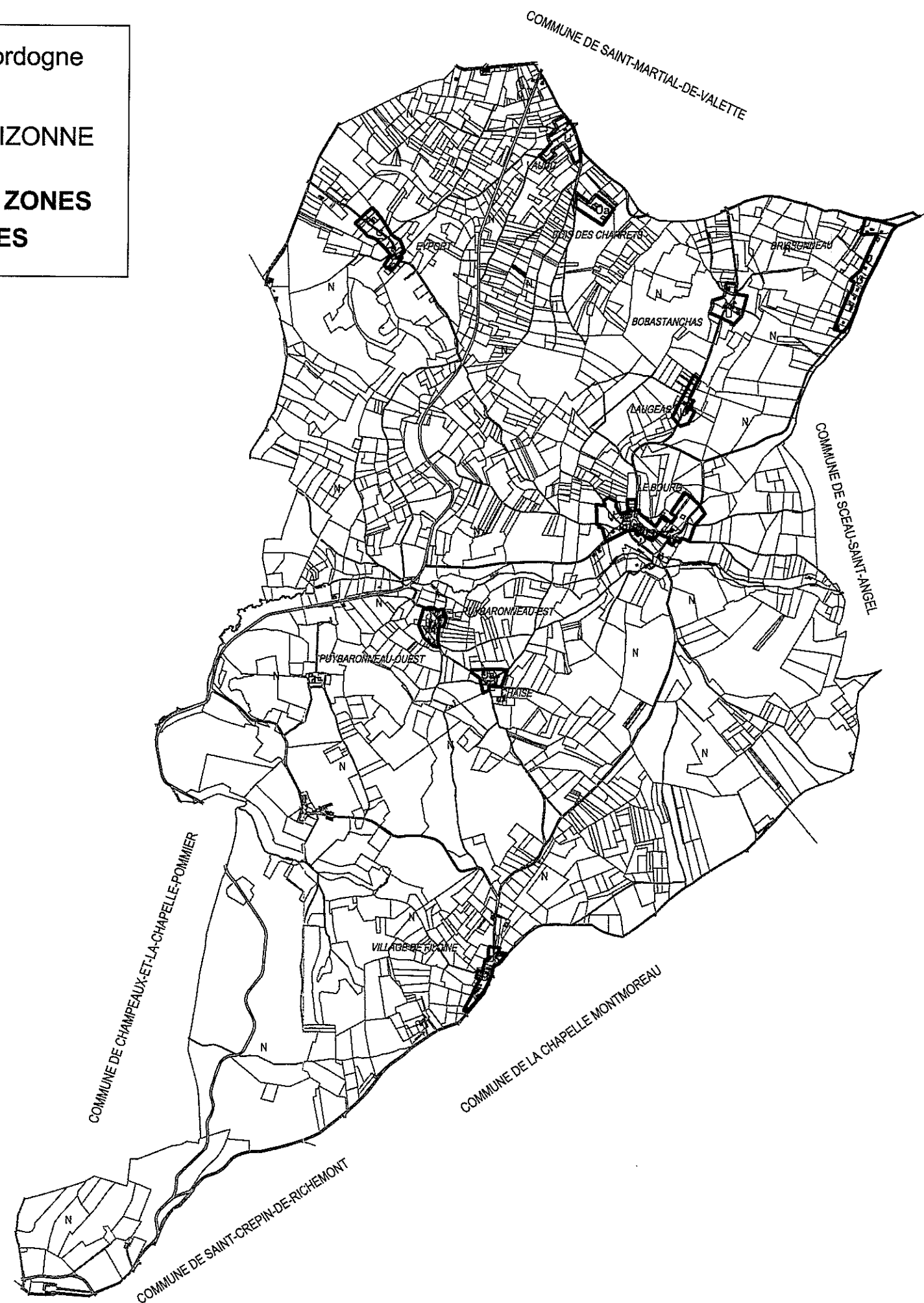
SECTEUR	CARACTERISTIQUES	CLASSEMENT
<b>CHAISE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte de la fromagerie industrielle ;</li> <li>- Proximité du hameau existant très dense et configuration du relief contraignante : pas de réelle possibilité d'extension de l'usine.</li> </ul>	<b>Zone Ua</b>
<b>Déchetterie Intercommunale - BOIS DES CHARRETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des nuisances liées à l'exploitation de la déchetterie ont conduit à cette localisation à l'écart ;</li> <li>- Reconnaissance de la déchetterie, d'enjeu intercommunal, laissant la possibilité de réaliser des extensions des bâtiments.</li> </ul>	<b>Zone Ua</b>
<b>Ensemble de la commune (hormis les secteurs précédents)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ce sont des secteurs forestiers et au relief souvent accidenté ;</li> <li>- Ils présentent un caractère naturel et paysager à maintenir (à l'exemple de la vallée de la Nizonne) ;</li> <li>- Le caractère diffus du bâti, dans ces secteurs de tradition rurale est à préserver.</li> </ul>	<b>Zone N</b>

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

Département de la Dordogne  
Commune de  
SAINT FRONT SUR NIZONNE

---

**LOCALISATION DES ZONES  
CONSTRUCTIBLES**



N  
↑  
Echelle : 1/25000







Agence URBAM  
BP 19  
33620 CAVIGNAC

Date : Juin 2007  
Dossier : DU04-19

*L'aménageur*  
Georges CHATENOUD  
Géomètre-Expert foncier

Département de la DORDOGNE  
Commune de SAINT FRONT SUR NIZONNE

# CARTE COMMUNALE LEGENDE GENERALE

	<b>Zone U</b> art. R124-3 du code d'urbanisme	« Secteur où les constructions sont <i>autorisées</i> ». Il délimite les quartiers et hameaux urbanisés existants, et les secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux bâtiments à usage d'habitation.
	<b>Zone Ua</b> art. R124-3 du code d'urbanisme	« Secteur réservé à l'implantation d'activités notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées »
	<b>Zone N</b> art. R124-3 du code d'urbanisme	« Secteur où les constructions <i>ne sont pas autorisées</i> , à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ».
	Nouveau Bâtiment	Mis à jour par le bureau d'étude en 2005

*Conditions d'utilisation des données cartographiques et numériques géoréférencées*

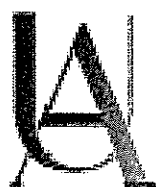
Ces documents constituent des éditions graphiques issues de plans de détails informatisés qui peuvent être modifié sans préavis. Ces données ne peuvent être ni reproduites ni communiquées à des tiers ni utilisée à des fins commerciales sans autorisation spécifique des gestionnaires de réseaux et services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

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

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

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

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
















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

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

Juin 2007

Département de la DORDOGNE  
Commune de SAINT FRONT SUR NIZONNE

# CARTE COMMUNALE COMPLEMENT DE LEGENDE

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



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

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

Juin 2007

Département de la Dordogne  
Commune de  
**SAINT FRONT SUR NIZONNE**

**JUSTIFICATION DES ZONES  
CONSTRUCTIBLES  
(VILLAGE DE FILOINE)**

Echelle : 1/5000

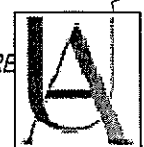
Pente légère

Enjeu de densification et  
d'extension mesurée

Mare pour défense incendie

Arrêt de l'urbanisation  
linéaire

COMMUNE DE LA CHAPELLE MONTMOREAU



Agence URBAM  
BP 19  
33620 CAVIGNAC

Date : Juin 2007  
Dossier : DU04-19

*D'aménageur*  
**Georges CHATENOUD**  
Géomètre-Expert foncier

Département de la Dordogne

Commune de

SAINT FRONT SUR NIZONNE

JUSTIFICATION DES ZONES

CONSTRUCTIBLES

(PUYBARONNEAU)

Station de  
pompage

Réseau à renforcer  
et à étendre

Zone inondable  
vallée de la Nizonne à préserver

Echelle : 1/5000

Point du vue  
sur la vallée à  
préserver

Maraichage

Résidence  
médiévale  
à protéger

Enjeu de densification  
de l'existant :  
Desserte en réseau  
ponctuellement  
insuffisante  
(renforcement et  
extension à prévoir)

Enjeu de pérennisation de l'activité  
(Fromagerie)

ZONE BOISÉE

Hameau agricole

Terres Molles

Bois Du Grand Clos

Le Trou Du Debas

ZONE BOISÉE

Lac Du Couteau



Agence URBA M 50  
BP 19  
33620 CAVIGNAC

Date : Juin 2007  
Dossier : DU04-19

Georges CHAPENAUD  
Géomètre-Expert Foncier



Département de la Dordogne  
Commune de  
**SAINT FRONT SUR NIZONNE**

**JUSTIFICATION DES ZONES  
CONSTRUCTIBLES**  
(LE BOURG - CHAISE - PUYBARONNEAU)

LA CROIX

Terrain communal

Zone boisée  
et pentue  
pas d'accès

SANS CHAGRIN

Echelle : 1/5000

Enjeu d'extension  
et de renforcement  
du bourg

Préservation de  
l'entrée du village

Réseau à renforcer  
et à étendre

Zone inondable  
Vallée de la Nizonne à préserver

Protection des vues  
sur l'église

N

LES PRADELLES

LES GRANDS TAILLIS

N

N

Enjeu de densification  
de l'existant :

Desserte en réseau  
ponctuellement  
insuffisante  
(renforcement et  
extension à prévoir)

Enjeu de pérennisation de l'activité  
(Fromagerie)

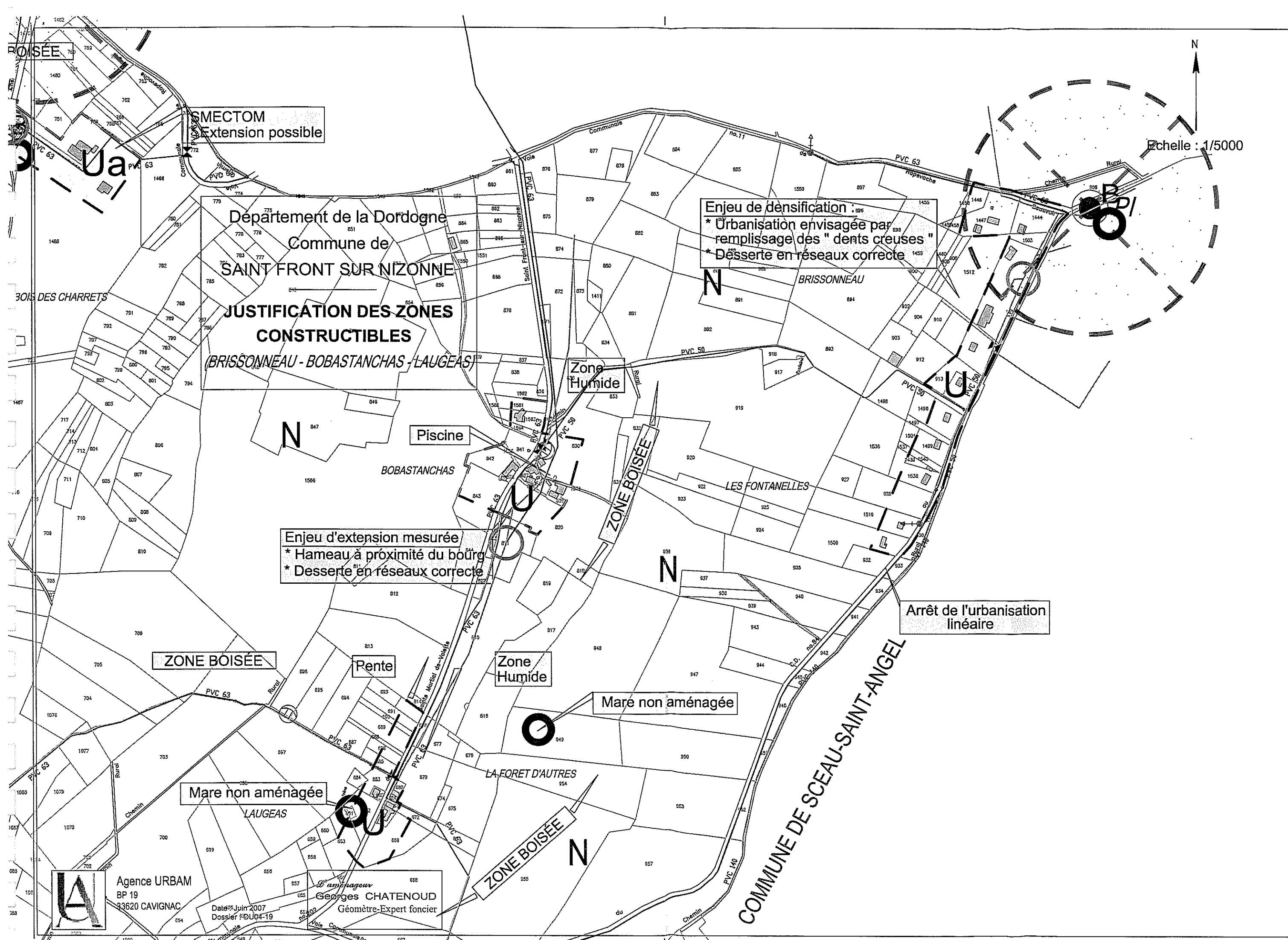
ZONE BOISÉE



Agence URBAM  
BP 19  
33620 CAVIGNAC

Date : Juin 2007  
Dossier : DU04-19

Géomètre-Expert foncier  
D'aménageur  
Georges CHATENOUD



SMECTOM  
Extension possible

Département de la Dordogne  
Commune de  
**SAINT FRONT SUR NIZONNE**  
**JUSTIFICATION DES ZONES  
CONSTRUCTIBLES**  
*(BRISSONNEAU - BOBASTANCHAS - LAUGEAS)*

Enjeu de densification :  
\* Urbanisation envisagée par  
remplissage des " dents creuses "  
\* Desserte en réseaux correcte

Echelle : 1/5000

Enjeu d'extension mesurée  
\* Hameau à proximité du bourg  
\* Desserte en réseaux correcte

Arrêt de l'urbanisation  
linéaire

ZONE BOISÉE

Pente

Zone  
Humide

Mare non aménagée

Mare non aménagée

ZONE BOISÉE



Agence URBAM  
BP 19  
33620 CAVIGNAC

Date: 29 Juin 2007  
Dossier: FDU04-19

*D'Aménagement*  
**Georges CHATENAUD**  
Géomètre-Expert foncier

COMMUNE DE SCEAU-SAINT-ANGEL

Département de la Dordogne  
Commune de  
SAINT FRONT SUR NIZONNE

**JUSTIFICATION DES ZONES  
CONSTRUCTIBLES**  
(EYPORT - VAUDU - BOIS DES CHARRETS)

COMMUNE DE SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE

N  
Echelle : 1/5000

Arrêt de l'urbanisation  
linéaire - accès dangereux

Scierie

Enjeu de densification :  
\* Urbanisation par remplissage  
des "dents creuses"  
\* Desserte en réseaux correcte

PI

ZONE BOISÉE

SMECTOM  
Extension possible

Mare pour défense incendie

Arrêt de l'urbanisation  
linéaire



Agence URBAM  
BP 19  
33620 CAVIGNAC

Date : Juin 2007  
Dossier : DU04-19

P. Aménageur  
Georges CHATENAUD  
Géomètre-Est

Piscine

BOBASTANCHAS

Enjeu d'extension mesurée

## SOURCES

Les documents source du diagnostic intercommunal sont les suivants :

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



## ANNEXES DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

## **CARTE(S) DES ZONES ARCHEOLOGIQUES SENSIBLES**

### ***Direction Régionale des Affaires Culturelles***

# MINISTERE DE LA CULTURE

PREFECTURE DE LA REGION AQUITAINE

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES  
CULTURELLES

Service régional de l'archéologie

54, rue Magendie  
33074 BORDEAUX Cedex

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

Bordeaux, le 07 février 2006

Le conservateur régional de l'archéologie

à

Communauté de Communes du Périgord  
Nontronnais  
Tour La Mothe  
24300 NONTRON

N/Réf. : AC/ 06-0855

V/Réf. :

Objet :

Carte communale arrêtée de  
SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE

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

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


- il sera nécessaire de faire apparaître les plans de zonages archéologiques tels qu'il sont transmis par mon service (strictement identiques).

- Il faudra également retranscrire intégralement les mentions légales suivantes :

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

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

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

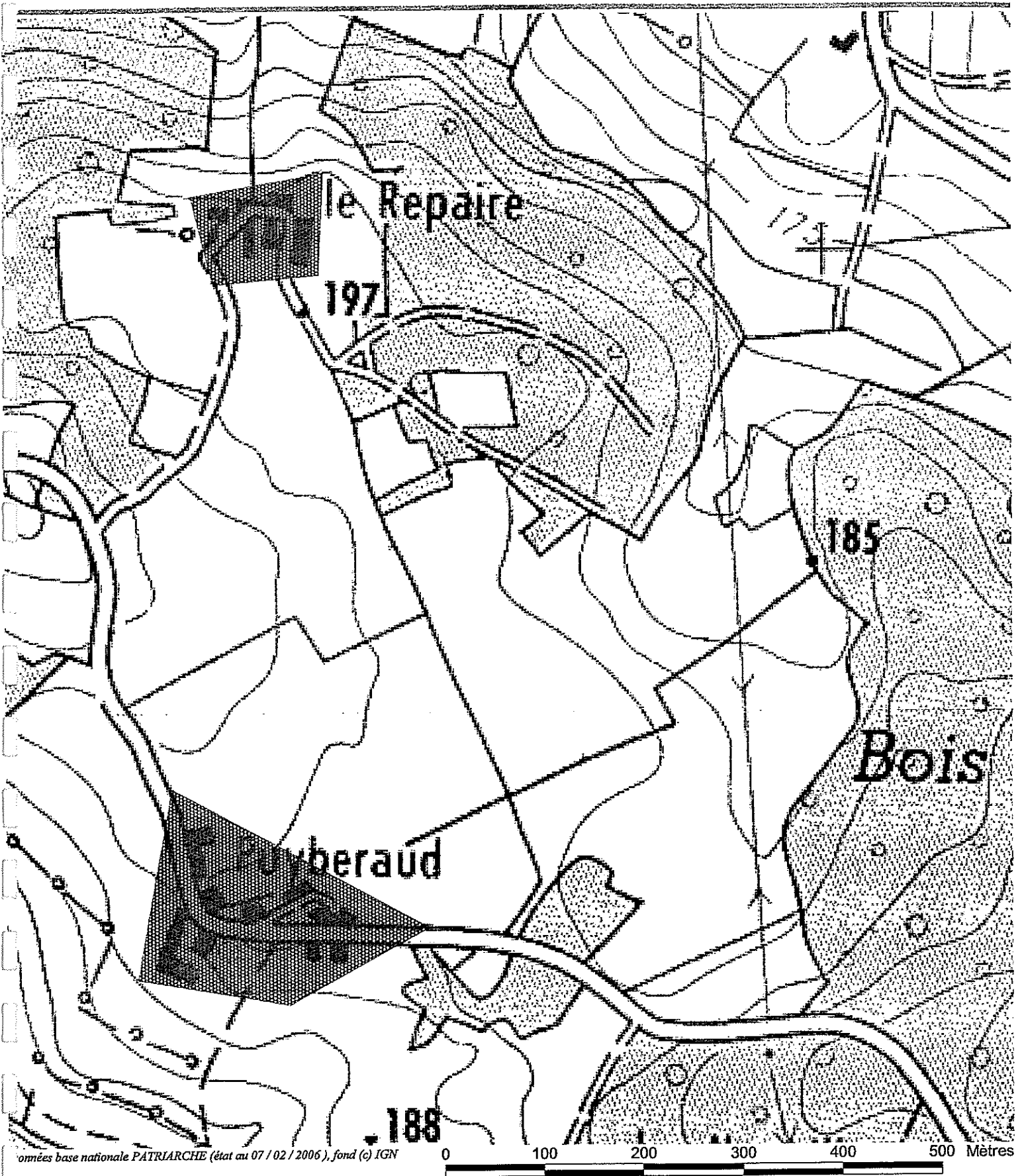


Dany BARRAUD



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

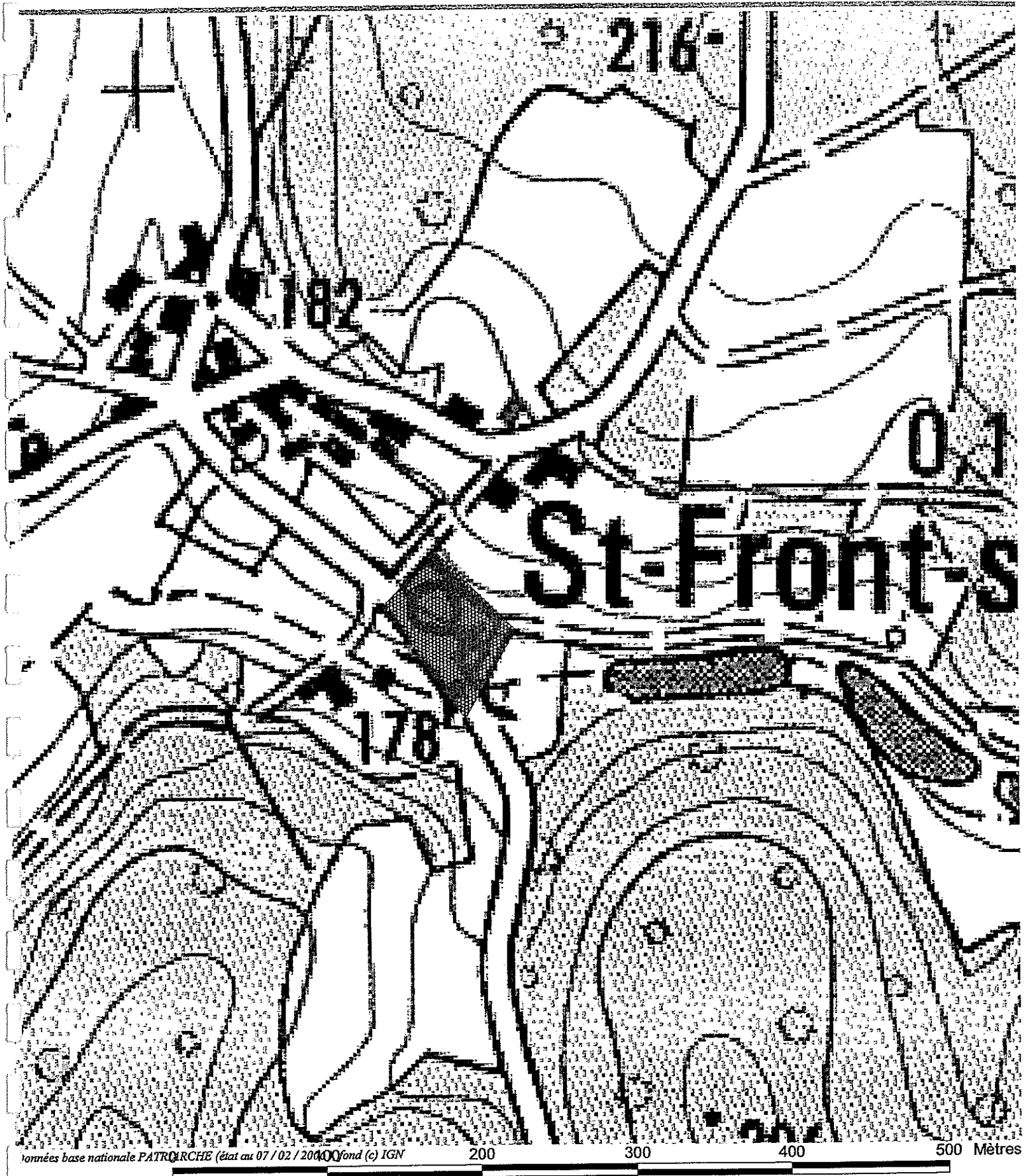
PRÉFECTURE DE LA RÉGION AQUITAINE  
Direction régionale des affaires culturelles



**Carte communale**  
**SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE**  
Zones archéologiques





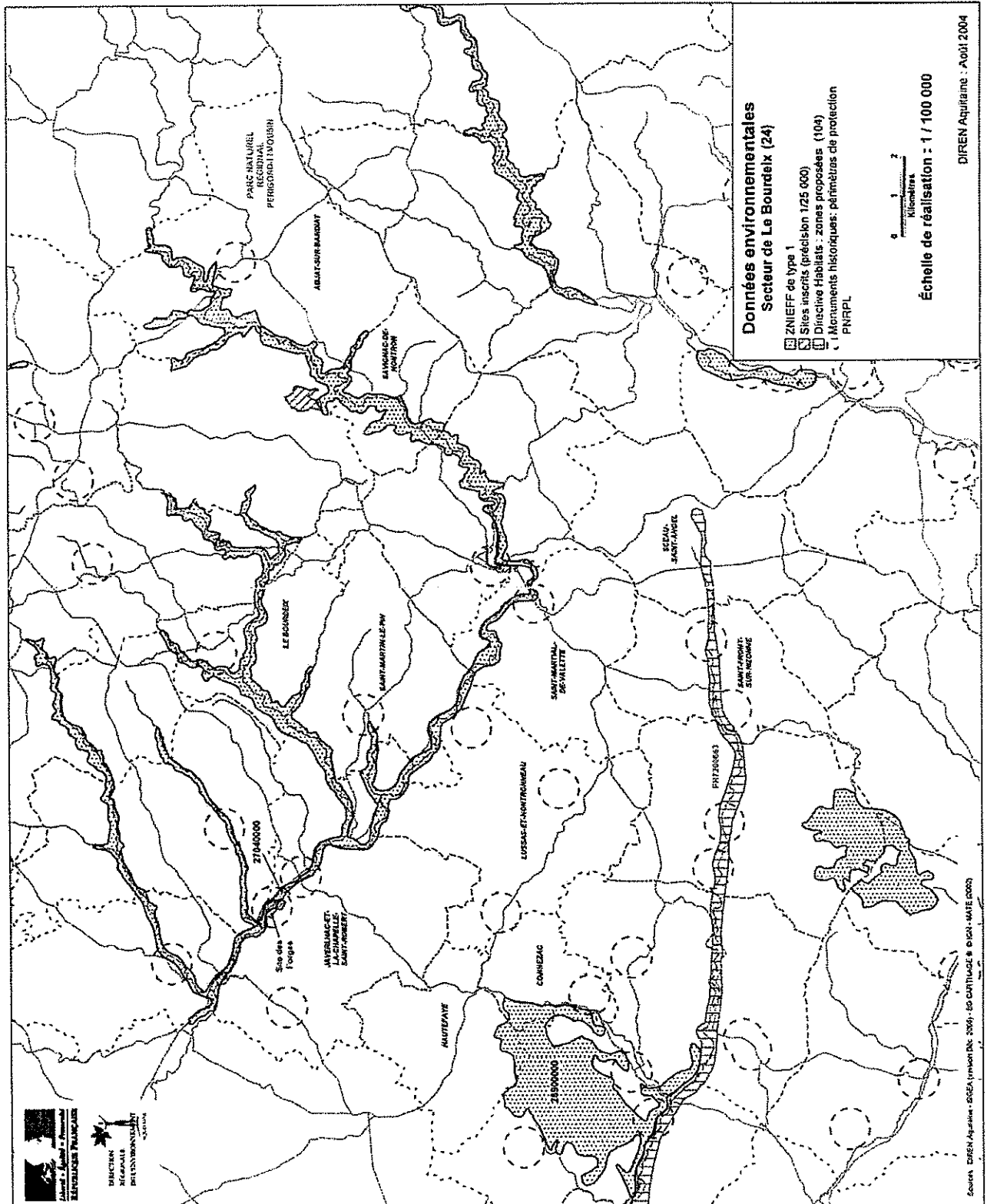


**Carte communale**  
**SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE**  
Zones archéologiques



## DONNEES ENVIRONNEMENTALES

### Direction Régionale de l'Environnement



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

### **DDE Service Habitat et Urbanisme , Périgueux**



direction  
départementale  
de l'Équipement  
Gardonne



Service Habitat &  
Urbanisme  
Bureau  
Administratif/cl

Périgueux, le 4 septembre 2006

Le directeur départemental de l'Équipement

à

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

RECU le  
7 SEP 2006

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

Monsieur le président,

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

**Le rapport de présentation :**

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

**Le zonage :**

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

cité administrative  
rue du 26ème R.I.  
24016 cedex  
téléphone :  
0 53 036 500  
télécopie :  
0 53 036 511  
mél. DDE24  
[@equipement.gouv.fr](mailto:@equipement.gouv.fr)

Il conviendrait aussi de s'assurer :

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

**Avis des autres services :**

#### **LE BOURDEIX**

\* DDAF :

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

\* DDASS - Chambre d'Agriculture :

Avis favorables.

\* PNR :

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

\* DRAC :

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

\* SIDE :

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

#### **CONNEZAC**

\* SDAP :

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

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

Rien à signaler, avis favorables.

\* DRAC :

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

**HAUTEFAYE**

\* DDAF :

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

\* DDASS :

Avis favorable.

\* Chambre d'Agriculture :

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

\* PNR :

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

\* DRAC :

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

\* SIDE :

Rien à signaler.

**JAVERLHAC**

\* DDAF :

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

\* DDASS :

Avis favorable.

\* Chambre d'Agriculture :

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

\* PNR :

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

\* DRAC :

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

\* SIDE :

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

\* Association « Chênes et Roseaux » :

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

**LUSSAS ET NONTRONNEAU**

\* DDAF :

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

\* DDASS, Chambre d'Agriculture :

Avis favorables

\* PNR :

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

\* DRAC :

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

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

\* SIDE :

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

\* Association « Chênes et Roseaux » :

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

**SAINT-FRONT SUR NIZONNE**

\* SDAP :

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

\* DDAF :

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

\* DDASS – Chambre d'Agriculture :

Avis favorables.

\* PNR :

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

\* DRAC :

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

\* SIDE :

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

**SAINT-MARTIN LE PIN**

\* DDAF :

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

\* DDASS - Chambre d'Agriculture

Avis favorables.

\* PNR :

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

\* DRAC :

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

\* SIDE :

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

\* Association « Chênes et Roseaux » :

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

**SAVIGNAC DE NONTRON**

\* DDAF :

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

\* DDASS :

Avis favorable.

\* Chambre d'Agriculture :

Demande à revoir le secteur de Maupuy.

\* PNR :

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

\* DRAC :

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

\* SIDE :

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

**SCEAU SAINT-ANGEL**

\* SDAP :

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

\* DDAF – DDASS :

Avis favorables.



\* Chambre d'Agriculture :

Demande à revoir le secteur de Courrière.

\* PNR :

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

\* INAO :

Avis favorable.

\* DRAC :

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

\* SIDE :

Donne des précisions sur les capacités résiduelles.

\* Association « Chênes et Roseaux » :

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

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

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

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

S. Marcilly

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

## **RESULTAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

# **EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PÉRIGORD NONTRONNAIS**

Arrêté du 27 décembre 2006

Prescrivant l'enquête publique sur les projets d'élaboration des cartes communales des communes : **LE BOURDEIX – CONNEZAC – HAUTEFAYE – JAVERLHAC – SCEAU SAINT ANGEL – LUSSAS ET NONTRONNEAU – SAINT FRONT SUR NIZONNE – SAINT MARTIN LE PIN - SAVIGNAC DE NONTRON**

Le président,

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

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

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

M. René FAURE, Président,

Mme Joëlle DEFORGE, membre titulaire,

M. Jean-Claude DESPAGES, membre suppléant en remplacement de M. Jean DESMOULIN, empêché.

## **ARRÊTE**

**Article 1<sup>er</sup>** : il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration des cartes communales pour une durée de 32 jours consécutifs, du 22 janvier au 22 février 2007 inclus.

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

**Article 3** : Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par les commissaires enquêteurs, seront déposés dans les mairies : **LE BOURDEIX – CONNEZAC – HAUTEFAYE – JAVERLHAC – SCEAU SAINT ANGEL – LUSSAS ET NONTRONNEAU – SAINT FRONT SUR NIZONNE – SAINT MARTIN LE PIN - SAVIGNAC DE NONTRON** du 22 janvier au 22 février 2007 inclus.

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

**Article 4** : Les Commissaires enquêteurs recevront en mairie de :

**- LE BOURDEIX :**

**LUNDI 29 JANVIER 2007 - 14 H 00 A 17 H 00**

**JEUDI 15 FEVRIER 2007 - 14 H 00 A 17 H 00**

**JEUDI 22 FEVRIER 2007 - 14 H 00 A 17 H 00**

**- CONNEZAC :**

**LUNDI 29 JANVIER 2007 - 9 H 00 A 12 H 00**  
**LUNDI 12 FEVRIER 2007 - 9 H 00 A 12 H 00**

**- HAUTEFAYE :**

**MARDI 23 JANVIER 2007 - 14 H 00 A 17 H 00**  
**JEUDI 08 FEVRIER 2007 - 9 H 30 A 12 H 30**

**- JAVERLHAC & LA CHAPELLE ST ROBERT :**

**MERCREDI 24 JANVIER 2007 - 9 H 00 A 12 H 00**  
**LUNDI 29 JANVIER 2007 - 14 H 30 A 17 H 30**  
**SAMEDI 10 FEVRIER 2007 - 9 H 00 A 12 H 00**  
**MARDI 20 FEVRIER 2007 - 14 H 30 A 17 H 30**

**- LUSSAS & NONTRONNEAU :**

**LUNDI 22 JANVIER 2007 - 9 H 30 A 12 H 30**  
**MERCREDI 31 JANVIER 2007 - 14 H 00 A 17 H 00**  
**VENDREDI 16 FEVRIER 2007 - 9 H 30 A 12 H 30**

**- SAINT MARTIN LE PIN :**

**LUNDI 22 JANVIER 2007 - 14 H 30 A 17 H 30**  
**MARDI 30 JANVIER 2007 - 14 H 00 A 17 H 00**  
**JEUDI 15 FEVRIER 2007 - 14 H 30 A 17 H 30**  
**JEUDI 22 FEVRIER 2007 - 14 H 30 A 17 H 30**

**- SAINT FRONT SUR NIZONNE :**

**MARDI 30 JANVIER 2007 - 9 H 15 A 12 H 15**  
**VENDREDI 16 FEVRIER 2007 - 14 H 00 A 17 H 00**

**- SAVIGNAC DE NONTRON :**

**LUNDI 29 JANVIER 2007 - 9 H 00 A 12 H 00**  
**MERCREDI 14 FEVRIER 2007 - 9 H 00 A 12 H 00**

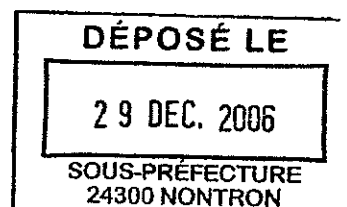
**- SCEAU SAINT ANGEL :**

**JEUDI 25 JANVIER 2007 - 9 H 00 A 12 H 00**  
**JEUDI 22 FEVRIER 2007 - 9 H 00 A 12 H 00**

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

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie.

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



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

- SUD OUEST
- REUSSIR LE PERIGORD

Cet avis sera affiché notamment dans les mairies par tout autre procédé en usage dans les communes.

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

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

Le Président,  
Pierre GIRY

~~COMMUNAUTE DE COMMUNES~~  
~~DU PERIGORD NONTRONNAIS~~  
~~24300 NONTRON~~

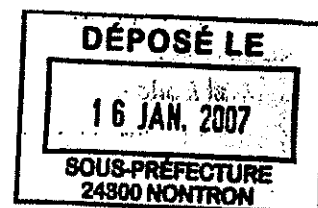
DÉPOSÉ LE

29 DEC. 2006

SOUS-PRÉFECTURE  
24300 NONTRON

**MAIRIE DE SAINT FRONT SUR NIZONNE (Dordogne)**  
**24300**

\*\*\*\*\*



**EXTRAIT**  
**DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE**  
\*\*\*\*\*

**ARRETE prescrivait l'enquête publique sur le projet d'élaboration de la carte communale de la commune de SAINT FRONT SUR NIZONNE**

Monsieur Hubert CHAPEAU, Maire

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article R.124-6?  
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,  
Vu l'ordonnance de Mr le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux du 09/08/2006 constituant la commission d'enquête composée comme suit :  
Mr René FAURE, Président, Mme Joëlle DEFORGE, membre titulaire, Mr Jean-Claude DESPAGES, membre suppléant en remplacement de Mr Jean DESMOULIN, empêché.  
Vu la délibération du Conseil Municipal du 24 Novembre 2006

**ARRETE**

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

**ARTICLE 2 :** Mr René FAURE, Mme Joëlle DEFORGE, Mr Jean-Claude DESPAGES ont été désignés en qualité de commissaires enquêteurs par le président du Tribunal Administratif

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

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

**ARTICLE 4 :** Le Commissaire enquêteur recevra à la Mairie  
Le mardi de 9 à 12 heures et de 14 heures à 18 heures  
Le vendredi de 14 heures à 18 heures

**ARTICLE 5 :** A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par le Commissaire enquêteur, qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de la Communauté de Communes du Périgord Nontronnais le dossier de rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

/..

**MAIRIE DE SAINT FRONT SUR NIZONNE (Dordogne)**  
**24300**

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie.

**ARTICLE 6 :** Une copie du rapport du Commissaire enquêteur sera adressée à Mr le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux

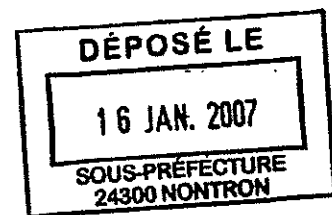
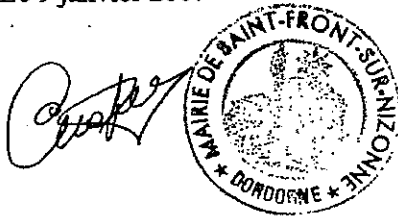
**ARTICLE 7 :** Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit jours de l'enquête, dans deux journaux désignés ci-après : - SUD-OUEST - RESUSSIR LE PERIGORD

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

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

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

Fait en Mairie de ST FRONT S/NIZONNE  
Le 9 janvier 2007



DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

-----

COMMUNE DE SAINT FRONT SUR NIZONNE

-----

Enquête publique relative à un projet de carte communale

-----

Référence : arrêté du 27 décembre 2006 de Monsieur le Président de la  
communauté de communes du Périgord-Nontronnais

**RAPPORT D'ENQUÊTE**

**1 – PRESENTATION DU PROJET**

**1.1-L'opération soumise à l'enquête publique**

La présente enquête concerne le projet de carte communale de la commune de Saint Front sur Nizonne. Ce projet a été élaboré en accord avec huit autres communes de la communauté de communes du Périgord-Nontronnais qui ont toutes souhaité se doter d'un document d'urbanisme. La commune de Nontron dispose déjà d'un plan local d'urbanisme et pour deux autres, Abjat sur Bandiat et Saint Martial de Valette, le plan local d'urbanisme est en cours de réalisation.

Le projet a fait l'objet de plusieurs délibérations :

- le 22 septembre 2006 le conseil municipal adopte un avenant confiant l'élaboration, la révision et la modification des documents d'urbanisme communaux à la communauté de communes (*annexe 1*),
- le 24 novembre 2006 le conseil municipal décide de soumettre le projet à l'enquête publique (*annexe 2*).

La mise à l'enquête publique a fait l'objet :

- d'un arrêté du Président de la communauté de communes en date du 27 décembre 2006 (*annexe 3*),
- d'un arrêté municipal en date du 09 janvier 2007 (*annexe 4*).

**1.2-La justification du projet et ses caractéristiques**

Dans un contexte de faible pression foncière, la carte communale permettra à la commune de Saint Front sur Nizonne de mieux organiser et maîtriser son espace en donnant une cohérence au développement urbain et économique de son territoire.

A partir des besoins estimés à 25 nouveaux logements pour la décennie à venir, le projet fait apparaître la volonté de la commune de Saint Front sur Nizonne :

- d'éviter le mitage et d'assurer une meilleure exploitation des zones déjà urbanisées par des choix permettant :

.../...



- de densifier le bourg en y autorisant une surface constructible de 3 hectares sur les 8,9 hectares ouverts à l'urbanisation. Cette orientation tient compte du projet d'assainissement collectif du bourg.
- d'autoriser des constructions nouvelles dans six hameaux : Bobastanchas, Brissonneau, Eyport, Filoine, Puybaronneau et Vaudu.
- de conforter une zone réservée à l'activité économique au lieu-dit Chaise (fromagerie).
- de préserver les zones agricoles, forestières et les espaces naturels.

Par ailleurs, une déchetterie gérée par un syndicat départemental est implantée au lieu-dit « Bois des Charrets ».

### **1.3-Le dossier d'enquête**

Réalisé par l'agence URBAM de Cavignac (33) en collaboration avec monsieur Chatenoud, géomètre expert foncier à Thiviers (24), il comprend :

- un rapport de présentation regroupant :
  - . le diagnostic du territoire intercommunal,
  - . les caractéristiques et les enjeux de la commune de Saint Front sur Nizonne en tenant compte du plan suivant :
    - l'étude du territoire communal,
    - les incidences de la carte communale et la prise en compte de l'environnement,
  - . plusieurs annexes comportant notamment la synthèse des avis des services associés,
- une planche de zonage,
- un dossier « porter à connaissance ».

L'ensemble du dossier est d'excellente facture. Il est complet. La planche de zonage est claire. Elle a permis de donner aux visiteurs une information précise et de répondre à leurs interrogations. Il pouvait être consulté aux jours et heures d'ouverture de la mairie au public à savoir : le mardi de 09H15 à 12H15 et de 14H00 à 18H00 et le vendredi de 14H00 à 18H00.

## **2 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE**

### **2.1-Information du public**

La publicité par voie de presse a été organisée par la communauté de communes du Périgord-Nontronnais. Un premier avis est paru le jeudi 04 janvier 2007 dans le journal « Sud-Ouest » (*copie annexe 5*) et le vendredi 05 janvier 2007 dans le journal « Réussir le Périgord » (*copie annexe 6*). Un deuxième avis est paru dans le mêmes journaux le mardi 23 janvier 2007 (*copie annexe 7*) et le vendredi 26 janvier 2007 (*copie annexe 8*).

L'arrêté intercommunal a été apposé aux endroits habituels d'affichage des informations municipales (*certificat joint annexe 9*).

Ainsi, les prescriptions réglementaires en matière de publicité prévues par l'article R 123.14 du code de l'environnement ont été respectées.

.../...

## **2.2-Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête**

- 09 août 2006 : décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant la commission d'enquête.

- . Président : Monsieur René FAURE

- . Membres titulaires : Madame Joëlle DEFORGE

- Monsieur Jean DESMOULINS

- . Membre suppléant : Monsieur Jean-Claude DESPAGES

Le 25 octobre 2006, soit avant le début de l'enquête, Monsieur Jean DESMOULINS a renoncé pour des raisons personnelles (indisponibilité pendant la période considérée) à participer à l'enquête. Conformément aux dispositions de la décision supra, Monsieur Jean DESMOULINS a été remplacé par Monsieur Jean-Claude DESPAGES.

- 03 octobre 2006 : réunion préparatoire en présence des maires ou de leurs représentants.
- 20 décembre 2006 : deuxième réunion à la communauté de communes pour fixer les modalités de l'enquête.
- 27 décembre 2006 : arrêté de Monsieur le Président de la communauté de communes fixant l'organisation de l'enquête pour l'ensemble de la communauté de communes.
- 05 janvier 2007 : déplacement du Président de la commission d'enquête au siège de la communauté de communes pour parapher les registres et les dossiers d'enquête.
- 09 janvier 2007 : arrêté de Monsieur le Maire fixant l'organisation de l'enquête pour sa commune.

**Nota :** le tableau joint en *annexe 10* récapitule la répartition des permanences entre les commissaires enquêteurs.

## **2.3-Déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique a été ouverte du lundi 22 janvier 2007 au jeudi 22 février 2007 soit pendant une durée de trente deux jours consécutifs. Elle n'a donné lieu à aucun incident. Deux permanences de 3 heures chacune ont été tenues à la mairie de Saint Front sur Nizonne. Sur le plan matériel une grande salle a été mise à disposition. Les visiteurs ont pu être reçus dans d'excellentes conditions.

- le mardi 30 janvier 2007 : de 09H15 à 12H15 – visite de 2 personnes (couple) pour un simple renseignement.
- le vendredi 16 février 2007 : de 14H00 à 17H00 – visite de 3 personnes.

Le nombre de visiteurs rapporté au nombre et à la durée des permanences montre que les personnes qui le souhaitaient ont pu rencontrer sans aucune difficulté le commissaire enquêteur.

.../...

### 3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

#### 3.1-Remarques introductives

Au total 5 personnes seulement se sont déplacées pour rencontrer le commissaire enquêteur ce qui montre que ce projet est bien accepté par la population. Il n'y a eu aucune inscription sur le registre et 3 lettres ont été adressées ou remises au commissaire enquêteur qui a encouragé cette pratique permettant de s'exprimer plus précisément et de joindre un plan.

Les lettres annexées au registre d'enquête portent le numéro d'enregistrement dans l'ordre de leur arrivée.

L'analyse des observations montre que les préoccupations des intervenants portent toutes sur le classement de leurs parcelles qu'ils souhaitent en zone constructible. Un avis est donné ci-après sur chacune des observations.

#### 3.2-Observations

##### Lettre 1 :

Monsieur CHABROULAUD Robert demande le classement en zone constructible des parcelles 688 et 689 au lieu-dit « Laugeas ». Il précise que le projet initial incluait ces deux parcelles.

*Avis de la commission d'enquête :*

*Avis défavorable. Il n'est pas possible de classer ces 2 parcelles - séparées des constructions actuelles - en zone U sans y intégrer les autres parcelles de ce hameau comme le demande par ailleurs Monsieur MICHEL (lettre n° 3). Cette solution irait à l'encontre d'une gestion économe de l'espace (article L 121-1 du code de l'urbanisme).*

##### Lettre 2 :

Madame LAFAYE Irène demande le classement en zone constructible des parcelles 1437, 1439, 479, 478, 467 et 318 au lieu-dit « Eyport ». Madame LAFAYE souhaite ainsi pouvoir agrandir son habitation.

*Avis de la commission d'enquête :*

*Avis favorable pour les parcelles 1437, 1439, 479 et 478 (d'une surface limitée) qui sont en continuité de la zone constructible du hameau de « Eyport » pour lequel le SIDE indique une desserte de réseau d'eau correcte.*

*Avis défavorable pour les autres parcelles car il faut bien fixer des limites à la zone constructible dans le cadre d'une gestion économe de l'espace (article L 121-1 du code de l'urbanisme).*

*Par ailleurs, Madame LAFAYE peut toujours agrandir son habitation même en zone classée non constructible (article L 124-2 du code de l'urbanisme).*

##### Lettre 3 :

Monsieur MICHEL Pierre demande le classement en zone constructible des parcelles 663 à 693 et 669 à 678 au lieu-dit « Laugeas ».

*Avis de la commission d'enquête :*

*Avis défavorable pour les raisons indiquées supra (lettre 1). Il est en outre toujours possible d'agrandir les constructions existantes (article L 124-2 du code de l'urbanisme).*

Les conclusions du commissaire enquêteur font l'objet de la page 5 du présent rapport.

.../...

## CONCLUSIONS

- Considérant que le projet répond aux objectifs d'équilibre, de diversité et d'utilisation économe de l'espace édictés par le code de l'urbanisme,
- Considérant que la population a été informée conformément aux prescriptions réglementaires exigées et qu'elle a pu s'exprimer dans des conditions d'accueil très satisfaisantes,
- Considérant que le dossier était conforme aux textes en vigueur et qu'il a permis une bonne information des personnes intéressées,
- Considérant que trois personnes seulement ont fait des observations et qu'ainsi le projet emporte une large adhésion,
- Considérant les avis formulés au regard de chacune des observations,
- Considérant que la carte communale offrira une visibilité sur l'aménagement de la commune de Saint Front sur Nizonne tout en fournissant des éléments transparents à la population,

la commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de carte communale de la commune de **Saint Front sur Nizonne** tel qu'il a été présenté à l'enquête publique. Elle recommande toutefois que soient pris en compte les avis formulés au paragraphe « 3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS » du présent rapport.

Document achevé le 10 mars 2007

Monsieur René FAURE  
Président de la commission d'enquête

Madame Joëlle DEFORGE  
Commissaire enquêteur

Monsieur Jean-Claude DESPAGES  
Commissaire enquêteur

---

## CARTES COMMUNALES

### TEXTE A INTEGRER DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION

#### **Principes du zonage :**

##### **- Zones constructibles « U » :**

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

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

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

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

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

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

##### **- Reconstruction après sinistre :**

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

**GROUPE DE TRAVAIL N°13 – Mercredi 9 Mai 2007 à 14h30**  
**ETUDE DES CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**  
**Compte-rendu**

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

**Présents :**

M. CHAPEAU André	Maire
M. CHABROULAUD	1 <sup>er</sup> adjoint
M. VILLEVEYGOUX Bernard	SIDE de la région de Nontron
M. MICHAU Julien	Chambre d'Agriculture 24
M. NOUARD J.C	DDAF Service Aménagement
Mme GRANGER Marie-Odile	DDE 24 – SAUHV
M. METOIS Didier	DDE 24 – UT Périgord Vert
M. CHABOT-VALLEE Michel	Instructeur ADS - DDE
M. CHATENOUD Georges	Géomètre-Expert
Mlle. LAVILLE Hélène	Agence URBAM

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

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

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

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

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

3 Observations ont été portées au registre d'enquête publique par courrier

INDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<b>Lettre 1 :</b> Monsieur CHABROULAUD Robert	Il demande le classement en zone constructible des <b>parcelles 688 et 689 au lieu-dit « Laugeas »</b> . Il précise que le projet initial incluait ces deux parcelles.	<b>Avis défavorable.</b> Il n'est pas possible de classer ces 2 parcelles - séparées des constructions actuelles - en zone U sans y intégrer les autres parcelles de ce hameau comme le demande par ailleurs Monsieur MICHEL (lettre n° 3). Cette solution irait à l'encontre d'une gestion économe de l'espace (article L 121-1 du code de l'urbanisme).
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> M. Le Maire : Il souligne qu'effectivement le projet initial prévoyé une zone constructible dans ce village. Les diverses réunions de travail ont conduits à classer ce village en intégralité en zone N (GT du 19 septembre 2006). Mettre en constructible ce secteur risque de renforcer le mitage, ce qui n'est pas envisageable au regard de la réglementation en vigueur. A noter, que ces parcelles n'ont jamais été envisagées à la construction. DDE : Si l'on ajoute une zone U, on doit alors remettre le projet à l'enquête publique. Ce point pourra être ré-étudié lors d'une révision de la Carte Communale. Cependant Mme GRANGER souligne que les objectifs communaux étaient de 15,6 ha et seul 8,9 ha ont été libérés à la construction. Pourquoi ne pas créer une zone U répondant aux demandes et à la carence en terrains à bâtir ? Le groupe de travail : <b>Avis favorable</b> pour les lettres n°1 et 3. La surface ajoutée en zone U représentent 1 ha 45 (moins de 5 % du total des zones urabines).		
<b>Lettre 2 :</b> Madame LAFAYE Irène	Elle demande le classement en zone constructible des <b>parcelles 1437, 1439, 479, 478, 467 et 318 au lieu-dit « Eyport »</b> . Madame LAFAYE souhaite ainsi pouvoir agrandir son habitation.	<b>Avis favorable pour les parcelles 1437, 1439, 479 et 478</b> (d'une surface limitée) qui sont en continuité de la zone constructible du hameau de « Eyport » pour lequel le SIDE indique une desserte de réseau d'eau correcte. <b>Avis défavorable pour les autres parcelles</b> car il faut bien fixer des limites à la zone constructible dans le cadre d'une gestion économe de l'espace (article L 121-1 du code de l'urbanisme). Par ailleurs, Madame LAFAYE peut toujours agrandir son habitation même en zone classée non constructible (article L 124-2 du code de l'urbanisme).
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> Le groupe de travail : <b>Avis favorable</b> sur les parcelles 1437, 1439, 478 et 479.		

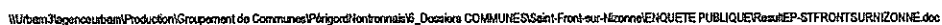
INDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<b>Lettre 3 :</b> Monsieur MICHEL Pierre	Il demande le classement en zone constructible des <b>parcelles 663 à 693 et 669 à 678 au lieu-dit « Laugeas »</b> .	<b>Avis défavorable</b> pour les raisons indiquées supra (lettre 1). Il est en outre toujours possible d'agrandir les constructions existantes (article L 124-2 du code de l'urbanisme).
<p><b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b></p> <p>M. Le Maire : Il souligne qu'effectivement le projet initial prévoyé une zone constructible dans ce village. Les diverses réunions de travail ont conduits à classer ce village en intégralité en zone N (GT du 19 septembre 2006). Mettre en constructible ce secteur risque de renforcer le mitage, ce qui n'est pas envisageable au regard de la réglementation en vigueur. A noter, que ces parcelles n'ont jamais été envisagées à la construction.</p> <p>DDE : Si l'on ajoute une zone U, on doit alors remettre le projet à l'enquête publique. Ce point pourra être ré-étudié lors d'une révision de la Carte Communale. Cependant Mme GRANGER souligne que les objectifs communaux étaient de 15,6 ha et seul 8,9 ha ont été libérés à la construction. Pourquoi ne pas créer une zone U répondant aux demandes et à la carence en terrains à bâtir ?</p> <p>Le groupe de travail : <b>Avis favorable</b> pour les lettres n°1 et 3. La surface ajoutée en zone U représentent 1 ha 45 (moins de 5 % du total des zones urabines).</p>		

### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

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







**GROUPE DE TRAVAIL N°13 – Mercredi 9 Mai 2007 à 14h30**  
**ETUDE DES CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**  
**Compte-rendu**

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

**Présents :**

M. CHAPEAU André	Maire
M. CHABROULAUD	1 <sup>er</sup> adjoint
M. VILLEVEYGOUX Bernard	SIDE de la région de Nontron
M. MICHAU Julien	Chambre d'Agriculture 24
M. NOUARD J.C	DDAF Service Aménagement
Mme GRANGER Marie-Odile	DDE 24 – SAUHV
M. METOIS Didier	DDE 24 – UT Périgord Vert
M. CHABOT-VALLEE Michel	Instructeur ADS - DDE
M. CHATENOUD Georges	Géomètre-Expert
Mlle. LAVILLE Hélène	Agence URBAM

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

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

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

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

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

3 Observations ont été portées au registre d'enquête publique par courrier

INDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<b>Lettre 1 :</b> Monsieur CHABROULAUD Robert	Il demande le classement en zone constructible des <b>parcelles 688 et 689 au lieu-dit « Laugeas »</b> . Il précise que le projet initial incluait ces deux parcelles.	<b>Avis défavorable.</b> Il n'est pas possible de classer ces 2 parcelles - séparées des constructions actuelles - en zone U sans y intégrer les autres parcelles de ce hameau comme le demande par ailleurs Monsieur MICHEL (lettre n° 3). Cette solution irait à l'encontre d'une gestion économe de l'espace (article L 121-1 du code de l'urbanisme).
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> M. Le Maire : Il souligne qu'effectivement le projet initial prévoyé une zone constructible dans ce village. Les diverses réunions de travail ont conduits à classer ce village en intégralité en zone N (GT du 19 septembre 2006). Mettre en constructible ce secteur risque de renforcer le mitage, ce qui n'est pas envisageable au regard de la réglementation en vigueur. A noter, que ces parcelles n'ont jamais été envisagées à la construction. DDE : Si l'on ajoute une zone U, on doit alors remettre le projet à l'enquête publique. Ce point pourra être ré-étudié lors d'une révision de la Carte Communale. Cependant Mme GRANGER souligne que les objectifs communaux étaient de 15,6 ha et seul 8,9 ha ont été libérés à la construction. Pourquoi ne pas créer une zone U répondant aux demandes et à la carence en terrains à bâtir ? Le groupe de travail : <b>Avis favorable</b> pour les lettres n°1 et 3. La surface ajoutée en zone U représentent 1 ha 45 (moins de 5 % du total des zones urabines).		
<b>Lettre 2 :</b> Madame LAFAYE Irène	Elle demande le classement en zone constructible des <b>parcelles 1437, 1439, 479, 478, 467 et 318 au lieu-dit « Eyport »</b> . Madame LAFAYE souhaite ainsi pouvoir agrandir son habitation.	<b>Avis favorable pour les parcelles 1437, 1439, 479 et 478</b> (d'une surface limitée) qui sont en continuité de la zone constructible du hameau de « Eyport » pour lequel le SIDE indique une desserte de réseau d'eau correcte. <b>Avis défavorable pour les autres parcelles</b> car il faut bien fixer des limites à la zone constructible dans le cadre d'une gestion économe de l'espace (article L 121-1 du code de l'urbanisme). Par ailleurs, Madame LAFAYE peut toujours agrandir son habitation même en zone classée non constructible (article L 124-2 du code de l'urbanisme).
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> Le groupe de travail : <b>Avis favorable</b> sur les parcelles 1437, 1439, 478 et 479.		

INDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
<b>Lettre 3 :</b> Monsieur MICHEL Pierre	Il demande le classement en zone constructible des <b>parcelles 663 à 693 et 669 à 678 au lieu-dit « Laugeas »</b> .	<b>Avis défavorable</b> pour les raisons indiquées supra (lettre 1). Il est en outre toujours possible d'agrandir les constructions existantes (article L 124-2 du code de l'urbanisme).
<b>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</b> M. Le Maire : Il souligne qu'effectivement le projet initial prévoyé une zone constructible dans ce village. Les diverses réunions de travail ont conduits à classer ce village en intégralité en zone N (GT du 19 septembre 2006). Mettre en constructible ce secteur risque de renforcer le mitage, ce qui n'est pas envisageable au regard de la réglementation en vigueur. A noter, que ces parcelles n'ont jamais été envisagées à la construction. DDE : Si l'on ajoute une zone U, on doit alors remettre le projet à l'enquête publique. Ce point pourra être ré-étudié lors d'une révision de la Carte Communale. Cependant Mme GRANGER souligne que les objectifs communaux étaient de 15,6 ha et seul 8,9 ha ont été libérés à la construction. Pourquoi ne pas créer une zone U répondant aux demandes et à la carence en terrains à bâtir ? Le groupe de travail : <b>Avis favorable</b> pour les lettres n°1 et 3. La surface ajoutée en zone U représent 1 ha 45 (moins de 5 % du total des zones urabines).		

### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

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



