

24

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

SAINT-PIERRE-DE-CHIGNAC

CARTE COMMUNALE REVISION

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE N° 1

CARTE COMMUNALE	PRESCRITE	APPROUVEE
<i>Elaboration</i>	17 Mai 2003	1 Avril 2005
<i>Révision</i>	10 Juin 2011	



- Bureau d'Etudes en Urbanisme -

La Petite Berthonie 24750 Trélissac - 06.86.81.59.73

SOMMAIRE

Rappel Juridique.....	p. 3
Présentation de la commune.....	p. 5
I- Situation Géographique.....	p. 5
II- Situation Administrative et intercommunale.....	p. 6
Etat Initial de l'environnement.....	p. 8
I- Milieu Physique.....	p. 8
1- Topographie.....	p. 9
2- Contexte géologique.....	p. 10
3- Le réseau hydrographique.....	p. 10
II- Paysages.....	p. 11
1- Boisements.....	p. 11
2- Les espaces agricoles.....	p. 13
3- Organisation du bâti.....	p. 16
4- Le réseau de transport.....	p. 22
III- Prévention des risques et Mesures Générales de Protection.....	p. 25
1- Protection des monuments historiques.....	p. 25
2- Les sites archéologiques.....	p. 25
3- Mouvements différentiels de terrain.....	p. 25
4- PPRI.....	p. 27
5- Bruits des infrastructures.....	p. 27
6- Divers.....	p. 28
IV- Synthèse du Diagnostic Environnemental.....	p. 29
Diagnostic Socio-Economique.....	p. 31
I- Evolution démographique.....	p. 31
1- Evolution de la population.....	p. 31
2- Structure de la population.....	p. 32
II- Habitat.....	p. 33
1- Evolution du parc résidentiel.....	p. 33
2- Caractéristiques du parc résidentiel.....	p. 35
3- Mobilité résidentielle.....	p. 36
4- Evolution de la construction.....	p. 37
III- Economie.....	p. 39
1- Population active.....	p. 39
2- Migrations alternantes.....	p. 40
3- Les activités.....	p. 42
IV- Equipements.....	p. 44
1- Voirie.....	p. 44
2- Réseau d'eau.....	p. 45
3- Réseau électrique.....	p. 45
4- Assainissement.....	p. 45
5- Ordures ménagères.....	p. 47
6- Scolaires.....	p. 47
7- Associatifs et culturels.....	p. 47
8- Sportifs.....	p. 48
9- Défense Incendie.....	p. 48
Le Projet de Carte Communale.....	p. 49
I- Synthèse du Diagnostic.....	p. 49
II- Bilan de l'ancienne Carte Communale.....	p. 50
III- Perspectives d'Evolution.....	p. 51
IV- Choix de la Commune.....	p. 52
1- Les Orientations de la Carte Communale.....	p. 52
2- Caractéristiques des Zones.....	p. 54
3- Détails des zones U.....	p. 55
4- Evolution du Zonage.....	p. 56
V- Evaluations de l'Incidences de ces Choix.....	p. 68
1- Equilibre enter développement urbain et protection des espaces.....	p. 68
2- Diversités des fonctions urbaines.....	p. 70
3- Prévention des risques, des pollutions, des nuisances.....	p. 70
4- Sur l'environnement.....	p. 71
VI- Servitudes Publiques et Informations Complémentaires.....	p. 72

RAPPEL JURIDIQUE

I- REGIME JURIDIQUE

La Carte Communale constitue l'outil réglementaire devant traduire le projet de développement communal.

Ce document d'aménagement du territoire a été introduit dans le Code de l'Urbanisme (article L.124-1 et suivants) par la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain qui lui confère le statut de document d'urbanisme notamment par le fait :

- qu'elle est opposable aux tiers,
- qu'elle se situe dans le Titre II Livre 1^{er} du code de l'urbanisme au même titre que le Schéma de COhérence Territorial et que le Plan Local d'Urbanisme,
- qu'elle est soumise à Enquête Publique avant son approbation conjointe par le Maire et le Préfet,
- qu'elle a un caractère permanent.

La Carte Communale doit respecter les grandes orientations définies par les dispositions des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

La Loi Urbanisme et Habitat (2003) a apporté quelques retouches au régime des Cartes Communales : notamment selon l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'une Carte Communale peuvent désormais instituer un droit de préemption.

La Carte Communale n'a pas pour objet de rendre acceptables toutes les demandes de certificat d'urbanisme mais au contraire de définir des périmètres constructibles sur lesquels s'appliquera le Règlement National d'Urbanisme. En dehors de ces périmètres, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée pendant la durée de validité de la Carte (durée qui n'est pas limitée, les révisions ayant généralement lieu après un délai de 5 ans), hormis des constructions directement liées au fonctionnement des exploitations agricoles.

Une fois approuvée (suite à une enquête publique), la Carte Communale est opposable aux tiers, ce qui signifie qu'elle a valeur de règlement ; s'il le souhaite, le Maire a la responsabilité de l'appliquer, donc de délivrer les permis de construire.

II- MODALITES DE REVISION

La révision de la Carte Communale s'effectue dans le même cadre que celui de l'élaboration.

La révision est prescrite par le Conseil Municipal et le document est révisé à partir des réflexions du Conseil Municipal, avec les contributions des services publics concernés. Une fois prête, la Carte Communale est soumise à enquête publique, afin que chacun puisse faire connaître ses observations.

Elle est également soumise pour avis à la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)

Elle est ensuite approuvée conjointement par le Conseil Municipal et par le Préfet.

Elle devient alors opposable aux tiers.

En application des articles L.124-1 et L.124-2 du code de l'urbanisme, les Cartes Communales doivent :

- préciser les modalités d'applications des règles générales d'urbanisme définies par les articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme (ou RNU, Règlement National d'Urbanisme)

- délimiter les secteurs où les constructions sont admises et ceux où les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ; et des installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

III- COMPOSITION DU DOCUMENT

Conformément aux articles R.124-1 à 3 du Code l'Urbanisme, la Carte Communale comprend :

1. Un Rapport de Présentation qui :
 - présente le diagnostic de la commune
 - expose le projet communal, notamment les prévisions de développement
 - dresse le bilan de la Carte Communale en vigueur
 - justifie les choix faits dans la carte communale, notamment l'emplacement des zones constructibles et justifie lors de la révision les changements apportés à ces délimitations
 - évalue les incidences de ces choix sur l'environnement et expose la manière dont la Carte Communale prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
2. Un document graphique, appelé « plan de zonage », qui est opposable aux tiers et qui délimite les secteurs où
 - les constructions sont autorisées : **zone constructible U**
 - les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes (changement de destination autorisé) ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'installation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles : **zone non constructible N**
 - s'il y a lieu, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée
3. Un document annexe éventuellement qui complète les informations portées dans le Rapport de Présentation et sur le plan de zonage.

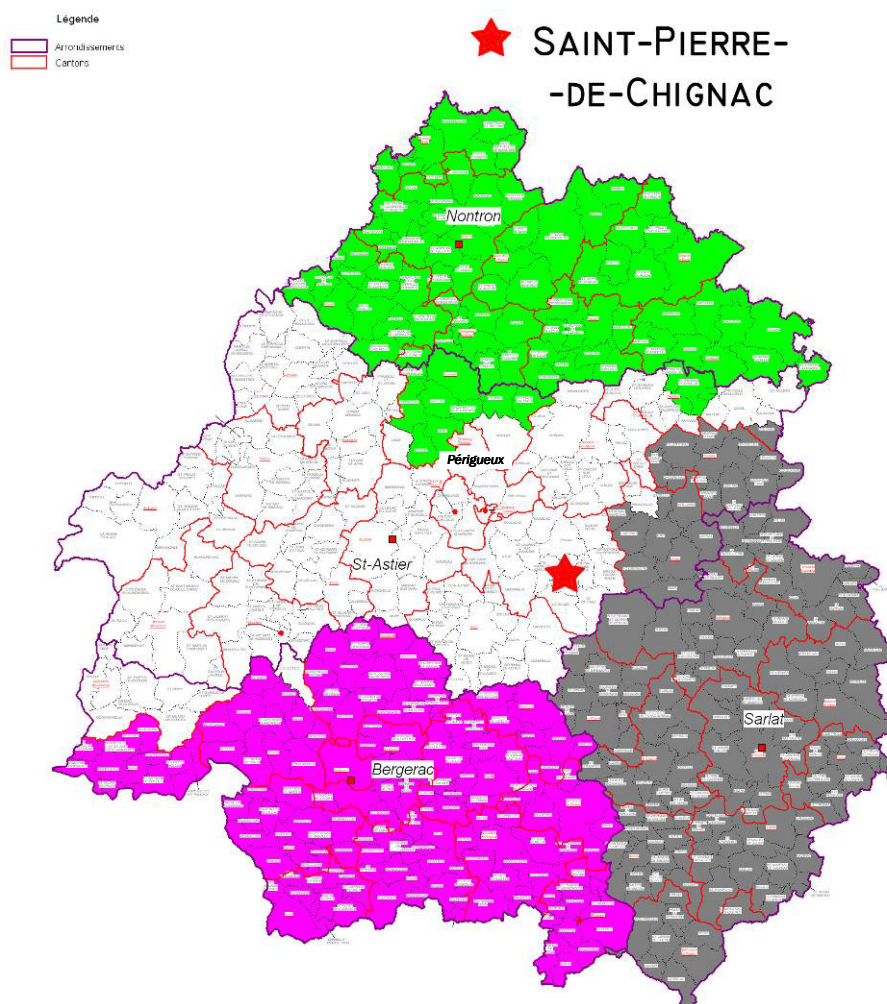
PRESENTATION DE LA COMMUNE

I- SITUATION GEOGRAPHIQUE

Commune de Dordogne, Saint-Pierre-de-Chignac se situe à une douzaine de kilomètres à l'Est de Périgueux, soit dans la deuxième couronne de l'agglomération périgourdine. Elle se situe dans le Périgord Blanc.

Les communes limitrophes de Saint-Pierre-de-Chignac sont :

- Eyliac au Nord
- Saint-Crépin-d'Auberoche à l'Est,
- Saint-Geyrac au Sud-Est,
- La Douze au Sud,
- Sainte-Marie-de-Chignac à l'Ouest,



La commune est traversée par la RD6089 qui permet notamment de relier Périgueux et Brive.

II- SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALE

La commune appartient à l'arrondissement de Périgueux et est chef-lieu de canton. Le canton de Saint-Pierre-de-Chignac est composé des communes de :

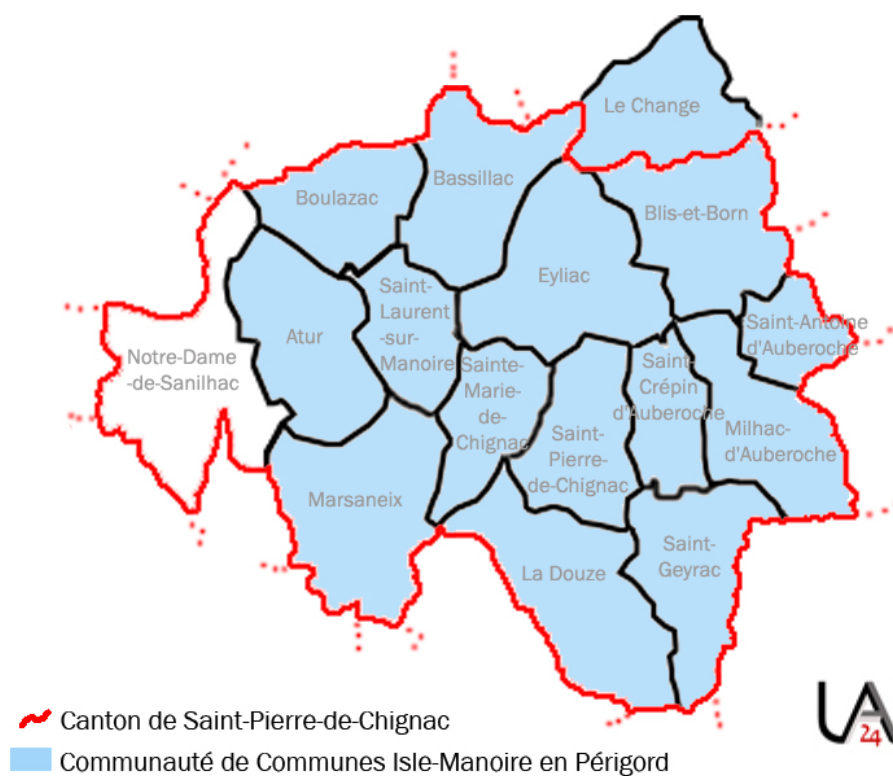
- | | |
|----------------|-----------------------------|
| - Atur | - Milhac-d'Auberoche |
| - Bassillac | - Notre-Dame-de-Sanilhac |
| - Blis-et-Born | - Saint-Antoine-d'Auberoche |
| - Boulazac | - Saint-Crépin-d'Auberoche |
| - Eyliac | - Saint-Geyrac |
| - La Douze | - Saint-Laurent-sur-Manoire |
| - Marsaneix | - Sainte-Marie-de-Chignac |

La commune de Saint-Pierre-de-Chignac a adhéré à la Communauté de Communes Isle-Manoire en Périgord lors de sa création le 22 décembre 2001. La Communauté de Communes est composée des communes :

- | | |
|----------------|-----------------------------|
| - Boulazac | - Milhac-d'Auberoche |
| - Atur | - Saint-Antoine-d'Auberoche |
| - Bassillac | - Saint-Crépin-d'Auberoche |
| - Blis-et-Born | - Saint-Geyrac |
| - Eyliac | - Saint-Laurent-sur-Manoire |
| - La Douze | - Sainte-Marie-de-Chignac |
| - Le Change | - Saint-Pierre-de-Chignac |
| - Marsaneix | |

La Communauté de Communes Isle-Manoire en Périgord a les compétences :

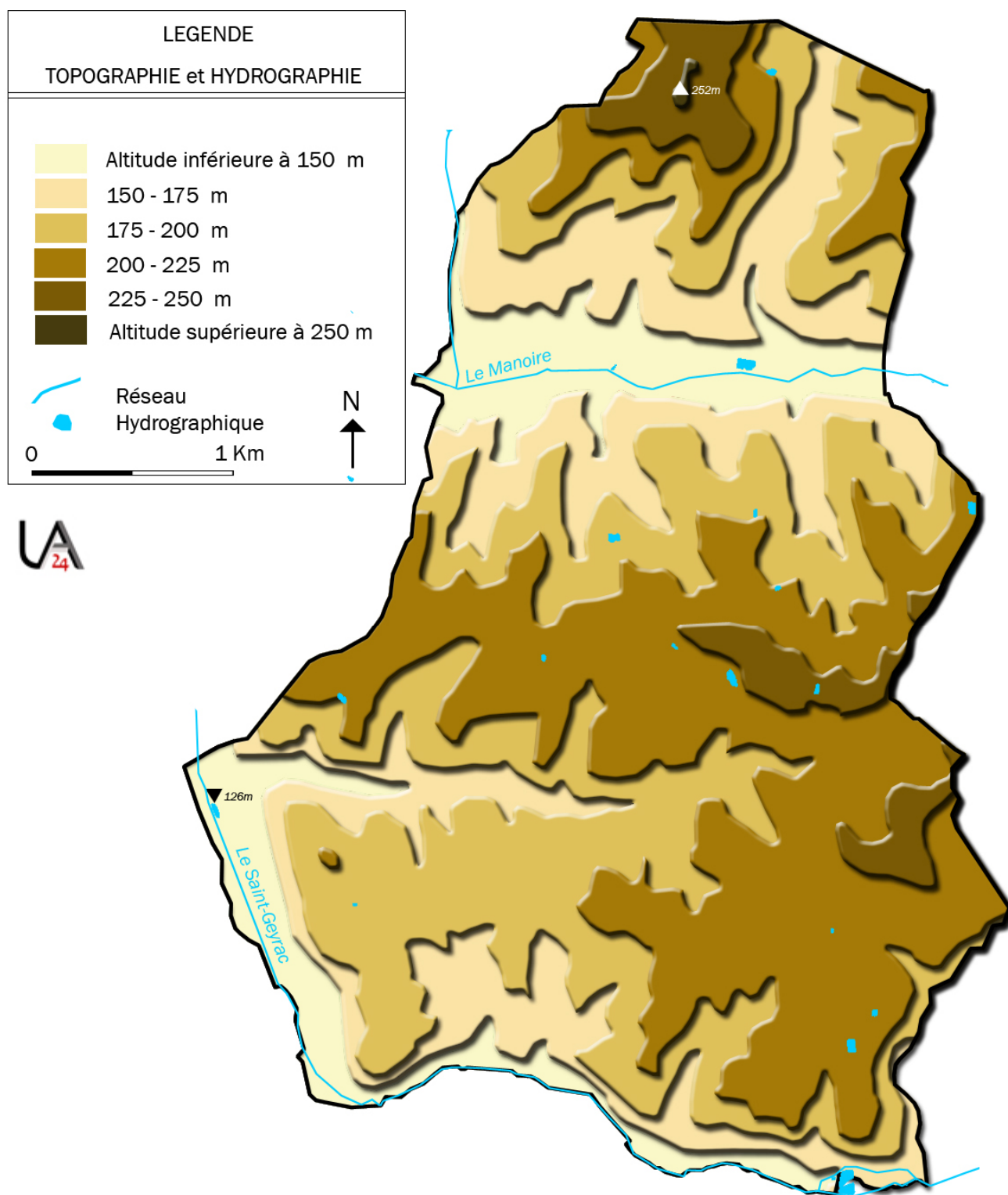
- ordures ménagères et tri sélectif,
- développement économique,
- action sociale et solidarité,
- voirie et travaux,
- bâtiments communautaires,
- assainissement non collectif,
- enfance et jeunesse,
- développement culturel,
- développement touristique.



La commune de Saint-Pierre-de-Chignac est également adhérente du Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable Vallée du Manoire et du Syndicat Départemental d'Energie 24 (syndicat d'électrification).

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I- MILIEU PHYSIQUE



1- Topographie

Les altitudes rencontrées sur le territoire de Saint-Pierre-de-Chignac évoluent approximativement entre 126m et 252m.

Le point haut de la commune se situe au Maine, au Nord du territoire communal. Le point le plus bas se situe au Sud-Ouest de la commune, dans la vallée du Saint-Geyrac.

La vallée du Manoire divise le Nord du territoire. La vallée du Saint-Geyrac marque la limite Ouest et Sud de la commune.

Une ligne de crête traverse la commune en son centre d'Est en Ouest.

Les versants des vallées sont marqués par des vallées secondaires qui modèlent le relief.

Le relief génère donc parfois de larges perspectives visuelles.



Le relief ouvre d'importants cônes de vue

Le relief est généralement peu accentué et est constitué d'un enchaînement de vallons, les ruptures de pentes sont rares mis à part dans la vallée du Saint-Geyrac.



Des paysages collinaires (Les Cluzeaux)

2- Contexte géologique

Comme le reste du territoire à l'Est de Périgueux, les vallées sont constituées de formations sédimentaires composées d'alluvions quaternaires à dominante sableuse ou limoneuse. Les hauteurs sont couvertes de sable du Périgord, dépôts alluviaux tertiaires complexes composés de sables et de graviers associés à des argiles rouges ou versicolores.

3- Le réseau hydrographique

Le territoire de Saint-Pierre-de-Chignac appartient au bassin versant du Manoire pour sa partie Nord et au bassin versant du Saint-Geyrac dans sa partie Sud. Le Manoire est un affluent de l'Isle. Le ruisseau du Saint-Geyrac est lui-même un affluent du Manoire.



La Vallée du Manoire accueille le bourg et les infrastructures

Ces cours d'eau ont donc un impact fort en terme de relief.

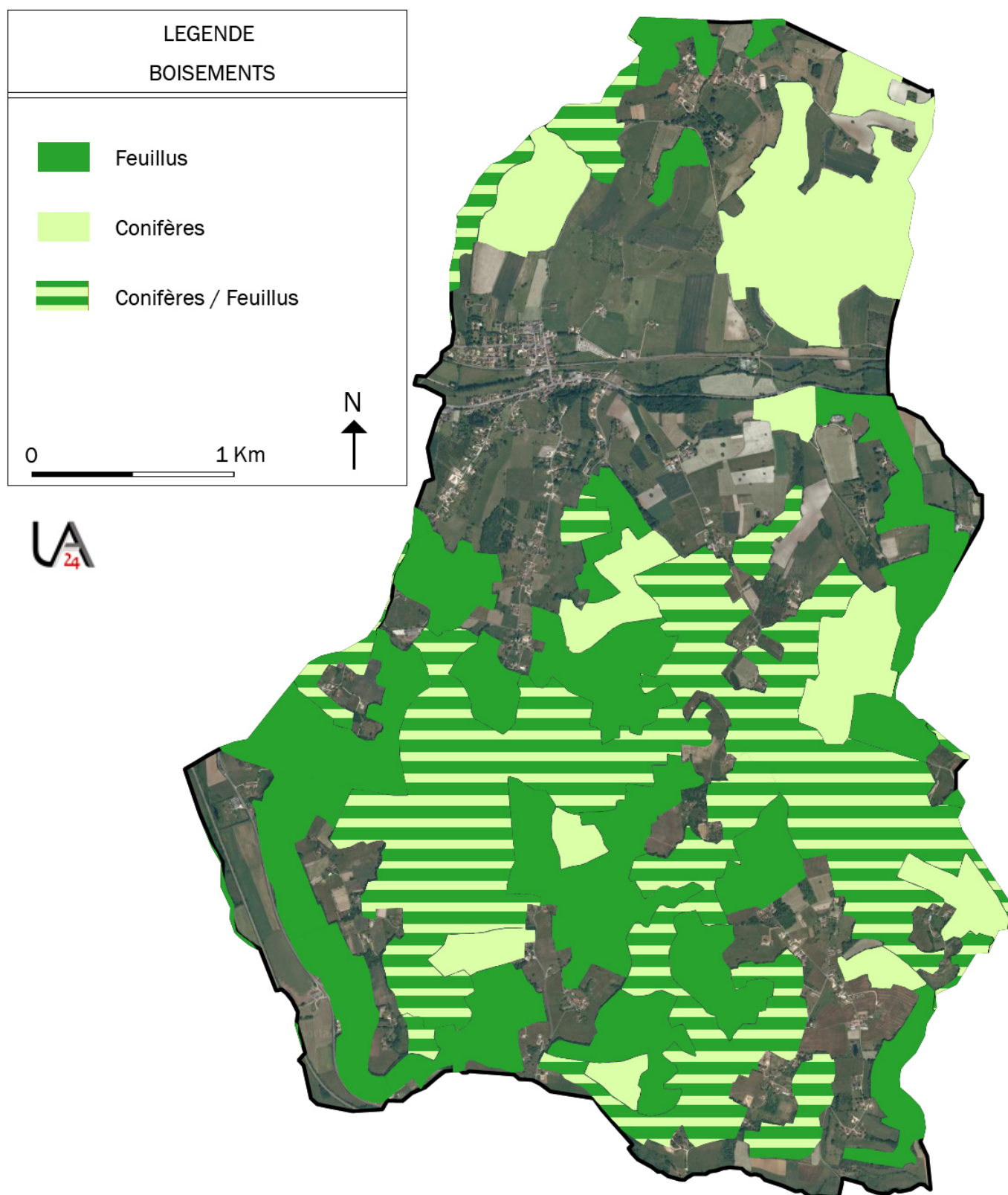
Des retenues collinaires se répartissent sur l'ensemble du territoire communal :



Des retenues d'eau disséminées sur le territoire (Les Maneufs)

II- PAYSAGES

1- Les boisements



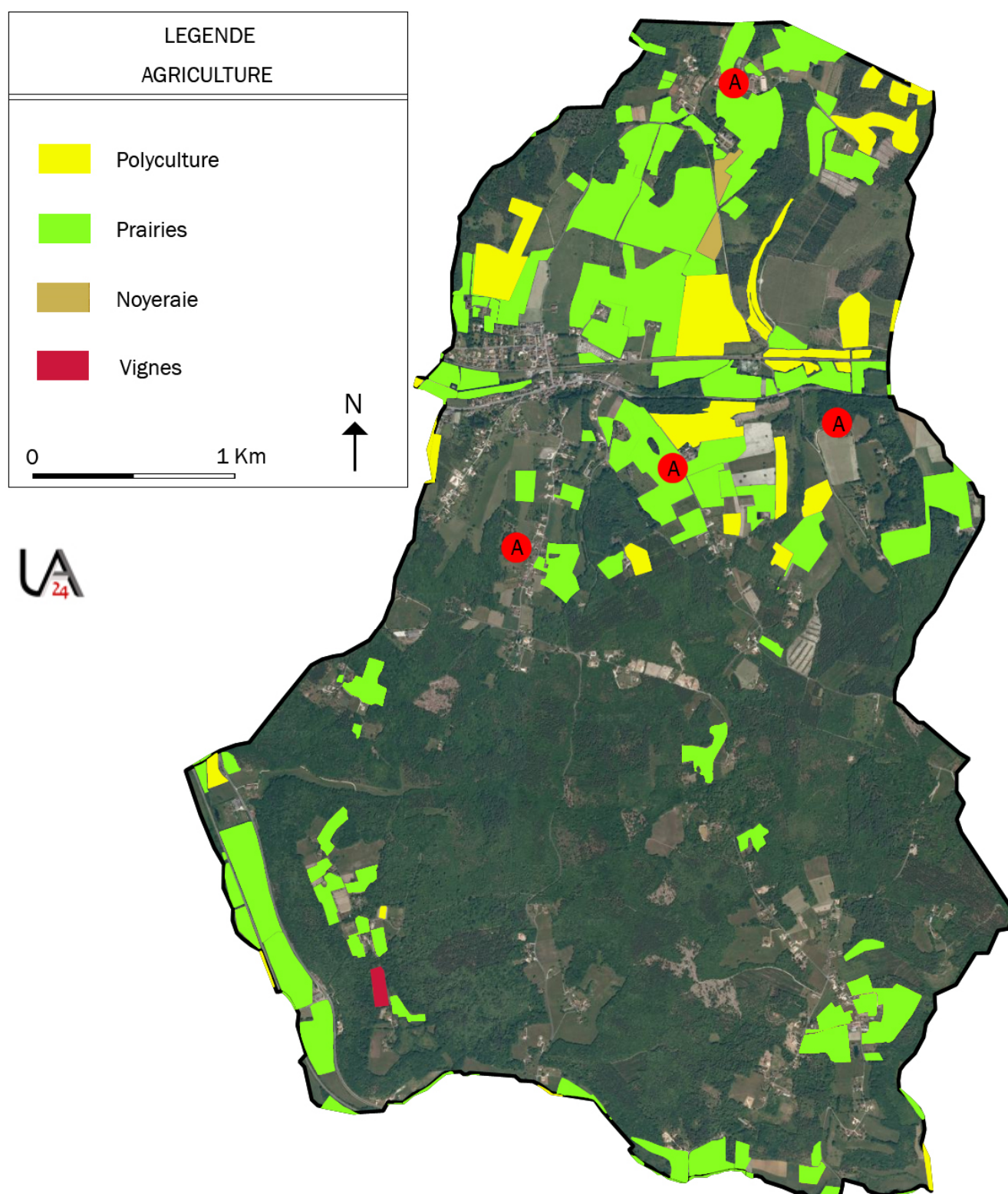
Appartenant au territoire du Périgord central, Saint-Pierre-de-Chignac conserve les caractéristiques paysagères traditionnelles : Son relief collinaire aux amples vallonnements se prête à une couverture forestière sur les sommets et les pentes plus marquées. Les terres des vallons et les pentes faibles sont vouées à la polyculture.

Près des deux tiers du territoire communal sont couverts par des massifs boisés où les feuillus sont dominants (chêne pédonculé, chêne pubescent, châtaignier...). Les massifs mêlant conifères et feuillus sont également très présents. Les massifs boisés sont donc présents sur l'ensemble de la commune et lui confère un caractère naturel fort.



Une couverture boisée omniprésente

2- Les espaces agricoles



L'agriculture est principalement présente dans la vallée du Manoire et ses vallées secondaires, ainsi que dans la vallée du Saint-Geyrac.

Sur le reste du territoire, les paysages de polyculture (maïs, blé, prairies, élevage) sont indissociables de la domination forestière qui crée une multitude de clairières sur les sommets et les versants. Dans les vallées, les clairières sont plus larges.



Alternance de champs et de bois

L'agriculture est aujourd'hui encore présente sur le territoire communal et reste ancrée dans le paysage, les collines et pentes couvertes de bois se mêlant aux damiers de prés et de champs.

Entre les recensements de 1988 et 2000, la Surface Agricole Utile a légèrement progressé, passant de 396 hectares à 440 hectares. Elle représente en 2000 moins de 30% de la superficie communale.

La commune compte encore une douzaine d'exploitations agricoles professionnelles. Le nombre de petites exploitations participe à la structuration des paysages en mosaïque (alternance, bois, prairie cultivées ou non et habitat).

L'activité agricole se décline en polyculture (maïs, blé, vergers), élevage de bovins (lait et viande) et de volailles et cultures maraichères.



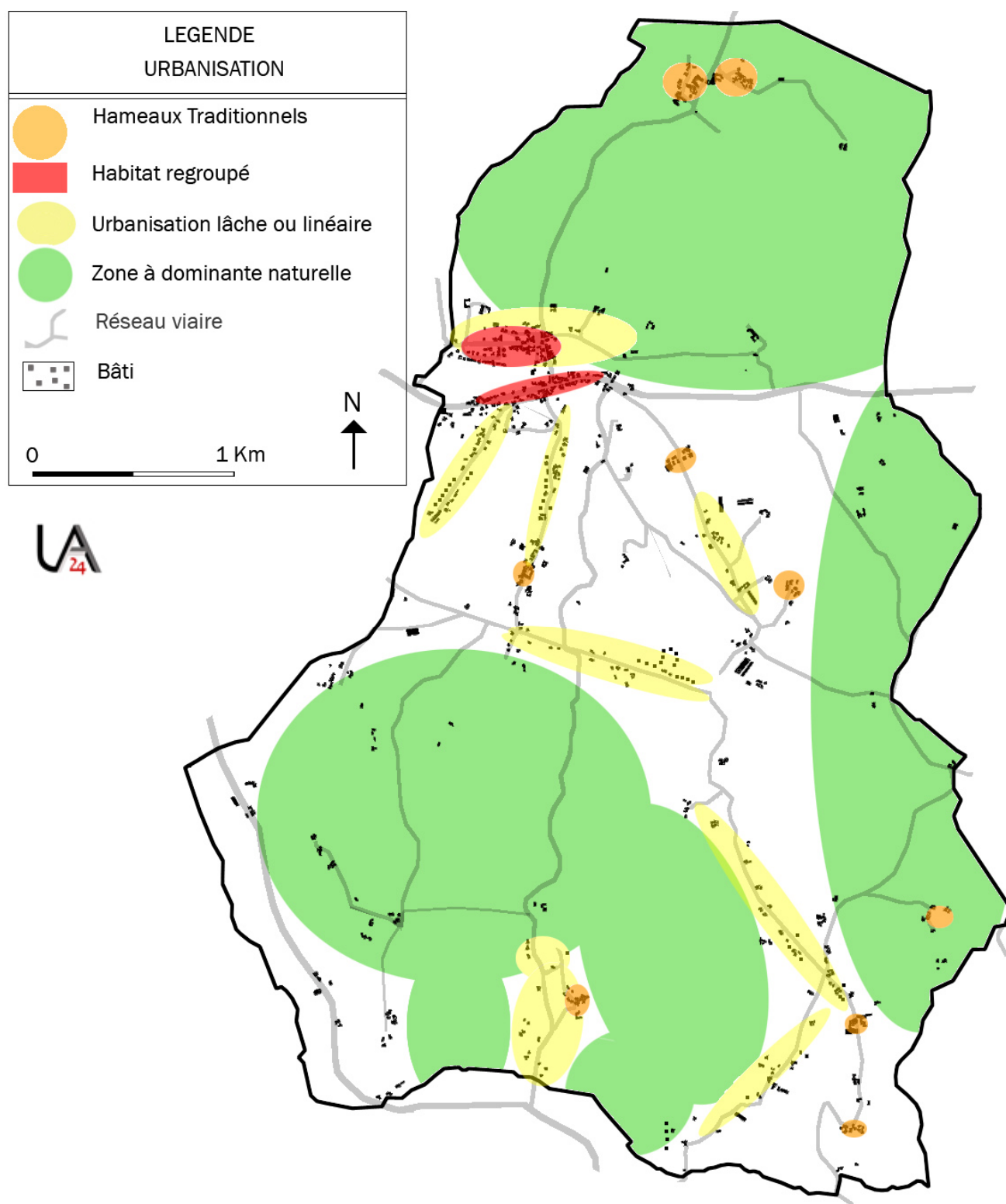
Pâtures au premier plan, cultures au second

La commune de Saint-Pierre-de-Chignac se trouve dans l'aire géographique de production de l'AOP « Noix du Périgord ».

La commune se situe également dans les aires géographiques des IGP :

- Agneau du Périgord
- Canards à foie gras du Sud-Ouest
- Jambon de Bayonne
- Fraise du Périgord
- Porc du Limousin
- Veau du Limousin
- et IGP viticole Périgord.

3- Organisation du bâti



Le bourg de Saint-Pierre-de-Chignac constitue la principale zone d'habitat de la commune.

Des hameaux traditionnels ou plus récents se sont développés sur les plateaux du Sud de la commune.

Sur le reste du territoire, le maillage de l'habitat est relativement relâché, avec des bâtiments ruraux, des corps de ferme (traditionnels ou en activité), et des petites zones d'habitat pavillonnaire périphériques au bourg mais aussi « délocalisées » (éloignées du bourg).

3-1- Le Bourg

Son implantation historique et la présence des principaux services et équipements en font le principal lieu de vie de la commune. Il accueille l'église, la mairie, l'école, la salle des fêtes, de nombreux commerces, ainsi que l'ensemble des professions liées à la médecine (médecin, infirmière, dentiste, kinésithérapeute) ... Il regroupe une large part de la population.

Il est organisé en trois parties :

-le bourg ancien : situé au Nord du Manoire, il est composé d'un bâti ancien (XVIII et XIXème siècles). Autour de la place sont regroupées la mairie, l'église et la halle ainsi que l'école et la salle des fêtes, relativement récentes.

Ce secteur s'ouvre à l'Ouest sur un lotissement communal achevé en 1993.



La halle, au cœur du bourg ancien

-la traverse : il s'agit de la partie au Sud du Manoire et traversée par la RD6089. On y trouve un bâti assez dense organisé en linéaire le long de la route départementale mêlant habitat, commerces et activités.



La RD6089 autour de laquelle s'organise un bâti dense

-les extensions récentes : elles se situent au Sud de la RD6089 et s'étendent en zones pavillonnaires situées sur les premières pentes des collines, en surplomb du bourg, en direction de la Morandie et du Puy d'Andrimond. Cette urbanisation linéaire se poursuit le long des lignes de crêtes et a connu un développement récent. Le secteur du Puy d'Andrimond dispose d'un accès relativement restreint au départ du bourg et s'achève sur un chemin forestier, la circulation y est donc relativement compliquée.



Extension en linéaire au Sud du Bourg

3-2- Les principaux hameaux

Le principal hameau de la commune comprenant un habitat groupé est le secteur de la Morandie. Ce hameau a connu un développement progressif, dans un premier temps il s'est développé au Sud, au pied du château d'eau et plus récemment l'habitat s'est développé en direction du bourg.

Sur le reste du territoire, de nombreux hameaux traditionnels ont été confortés par une urbanisation plus récente : A Jean Petit, aux Cluzeaux, à La Bouyge, Les Maneufs ou encore à la Fargennerie, des constructions récentes sont venues s'appuyer sur l'habitat traditionnel.

Le hameau du Maine conserve son caractère ancien.

Le Grand Chemin accueille une zone pavillonnaire récente.



Le Grand Chemin : exemple de secteur au développement récent

3-3- Le patrimoine bâti

La partie Nord du Bourg, représentant le cœur de l'ancienne cité, est couverte par un site inscrit par arrêté le 10 mai 1979 pour la Conservation du Patrimoine Culturel et des Monuments Naturels et de Sites (loi du 2 mai 1930).

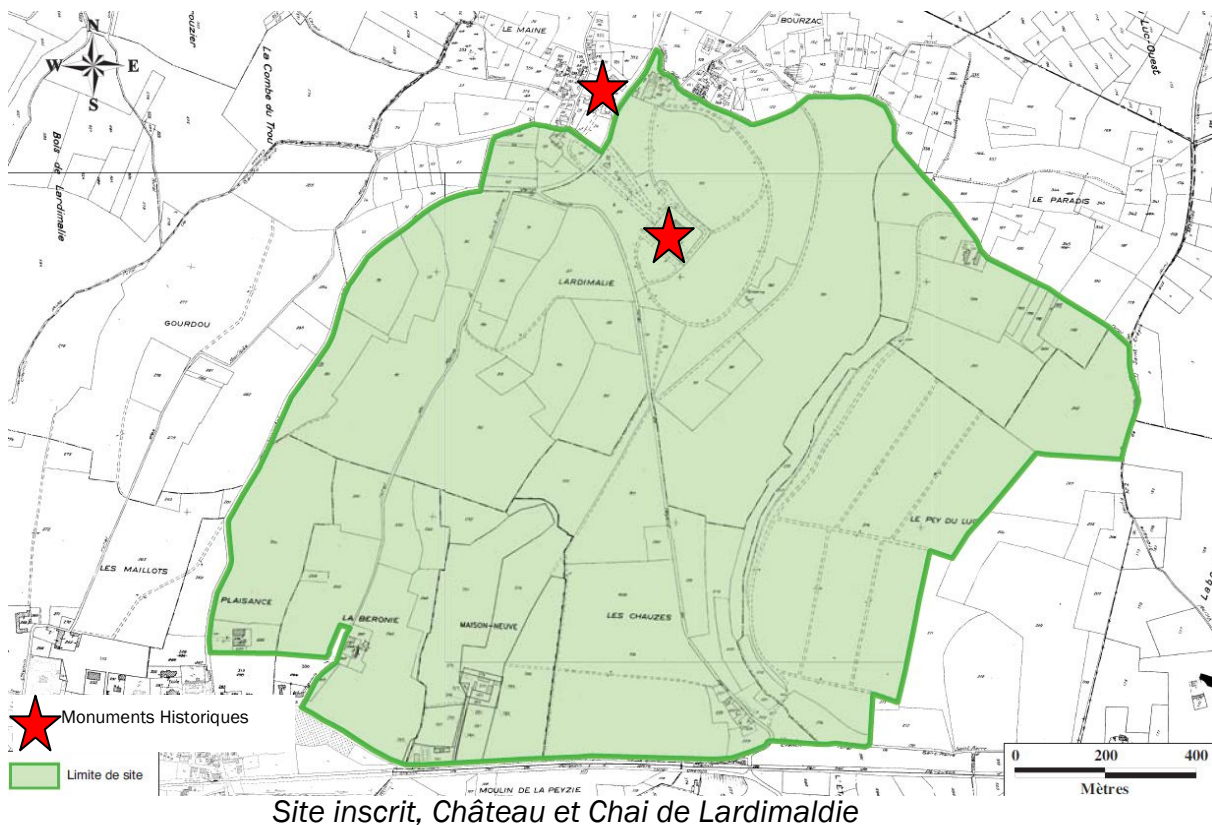


Au Nord de la commune, Lardimalie bénéficie d'une triple protection :

- le Château est protégé au titre de la loi du 31 décembre 1913 en tant que Monument Historique inscrit par arrêté en date du 9 novembre 1984 (façades, toitures et certaines pièces intérieures)

- l'ensemble constitué par le Château et son parc est protégé au titre de la loi du 2 mai 1930 en tant que site inscrit (arrêté du 31 décembre 1980).

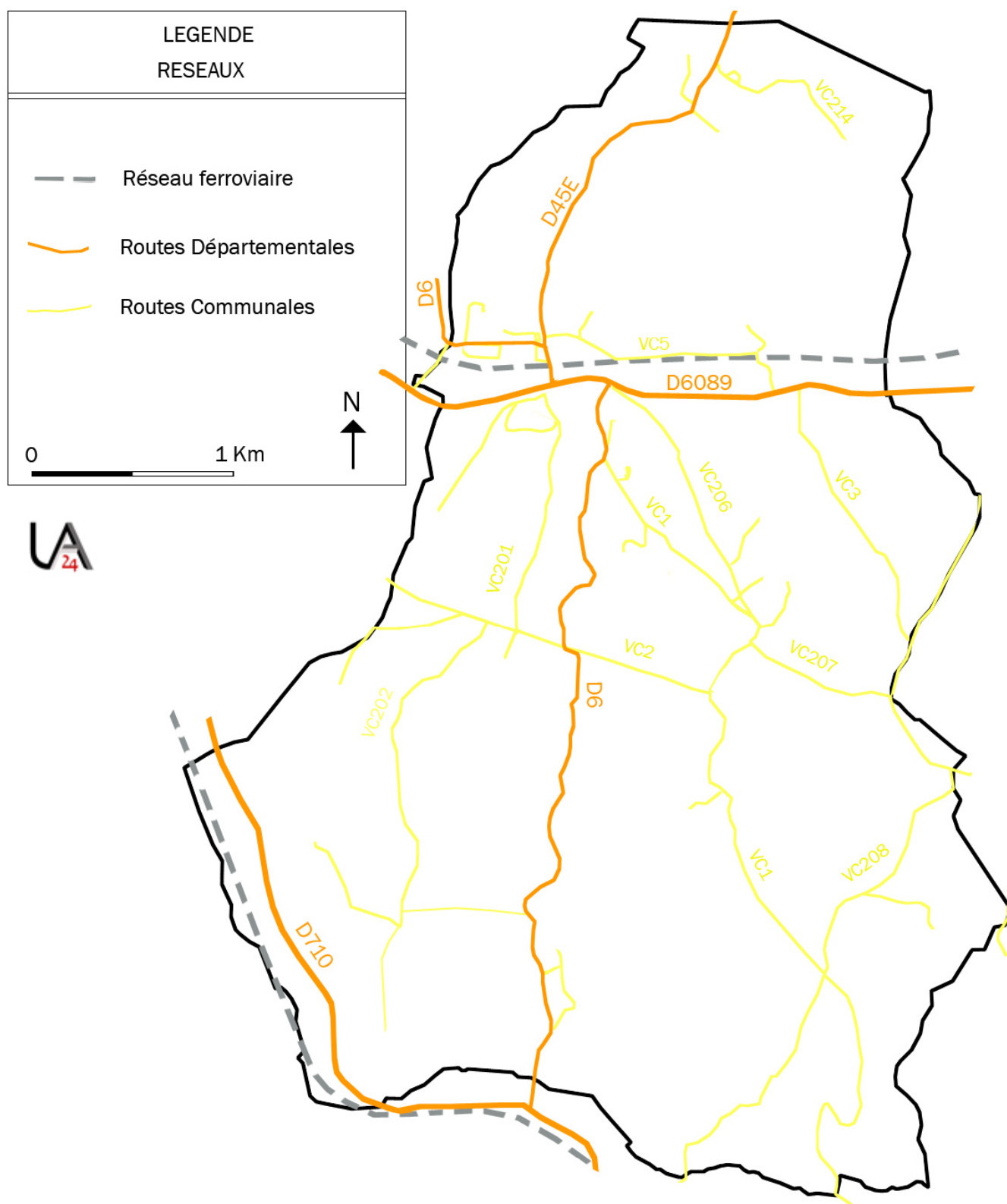
- le Chai de Lardimaldie est protégé en tant que Monument Historique par arrêté en date du 2 avril 2010.



Vue vers Lardimalie : site inscrit

La commune se distingue également par l'ancienneté et l'authenticité de certaines demeures ou propriétés agricoles anciennes comme, par exemple, les fermes de la Béronie ou de Sauge...

4- Le réseau de transport



En terme de réseau viaire, le territoire communal est divisé en deux selon un axe Ouest-Est par la RD6089. Cette route départementale est l'axe le plus important de la commune. Il permet la liaison entre Périgueux et Brive.

Depuis l'ouverture de l'A89 et de l'échangeur sur la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire, son trafic a diminué : le trafic automobile a été divisé par deux (4000 véhicules / jours) et celui des poids lourds a été considérablement réduit (600 véhicules / jours).

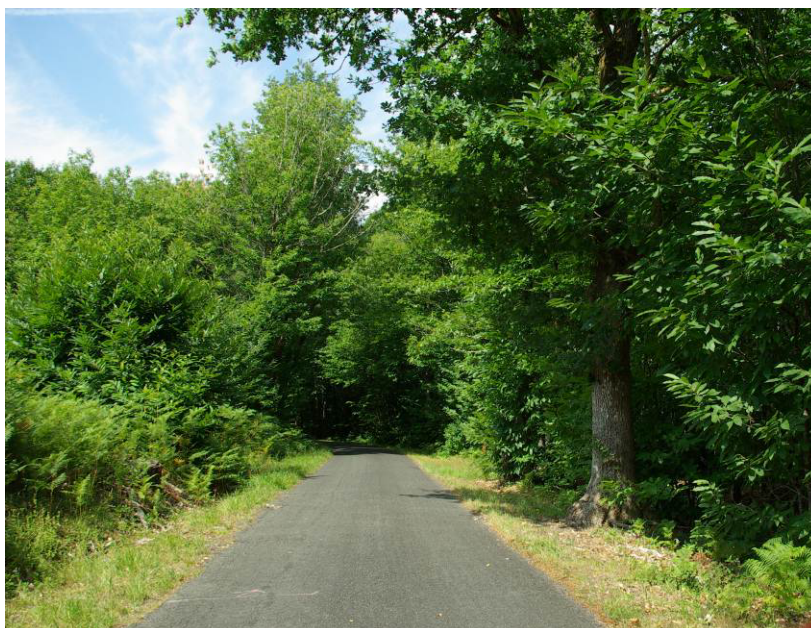
La sécurisation et la mise en valeur de la traverse sont nécessaires du fait de la présence de commerce et d'habitat le long de cet axe. Cet aménagement pose cependant la question du financement (voirie départementale).



La RD6089 : axe de transit et de desserte divisant le bourg

Le rôle de desserte interne est principalement assuré au Nord par la RD45E et au Sud par la RD6. Ces voies sont complétées par un réseau de voies intercommunales, communales et de chemins ruraux pour la desserte des hameaux.

La voirie locale est généralement de gabarit modeste, avec fossés enherbés, mais généralement suffisante à la desserte locale.



Exemple de voirie communale à usage de desserte locale (vers les Minières)

L'ensemble des hameaux est desservi de manière satisfaisante par le réseau de voiries communales.

III- MESURES GENERALES DE PROTECTION ET DE PREVENTION

1- Protection des Monuments Historiques

En terme de patrimoine bâti, la commune Saint-Pierre-de-Chignac possède deux monuments historiques inscrits :

-le Château est protégé au titre de la loi du 31 décembre 1913 en tant que Monument Historique inscrit par arrêté en date du 9 novembre 1984 (façades, toitures et certaines pièces intérieures)

- le Chai de Lardimaldie est protégé en tant que Monument Historique par arrêté en date du 2 avril 2010.

La commune possède également deux sites inscrits :

-l'ensemble constitué par le Château et son parc est protégé au titre de la loi du 2 mai 1930 en tant que site inscrit (arrêté du 31 décembre 1980).

-la partie Nord du Bourg, représentant le cœur de l'ancienne cité, couverte par un site inscrit par arrêté le 10 mai 1979 pour la Conservation du Patrimoine Culturel et des Monuments Naturels et de Sites (loi du 2 mai 1930).

2- Les Sites Archéologiques

Le service régional de l'archéologie ne mentionne pas de zones archéologiques sensibles.

Des vestiges médiévaux sont par ailleurs signalés sans précision permettant la localisation : au Cluzeau Est, au Nord de la RD6089, à l'Ouest du bourg (tronçon d'aqueduc antique) et à La Maurandie.

Les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans ces zones sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

3- Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et de gonflement des sols argileux

Ce risque n'interdit pas la constructibilité des sites. Il est possible de construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement, moyennant le respect de règles de construction relativement simples.

Un règlement type est disponible en mairie et définit les prescriptions à respecter dans le cadre des différentes demandes d'urbanisme. Ces mesures sont applicables aux projets (maisons individuelles, bâtiments d'activités, habitats groupés...) et biens existants et concernent principalement des règles de construction ou environnementales.

Une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études techniques spécialisé peut être conseillée dans le cadre d'habitations individuelles et suivant l'aléa constaté, pour déterminer la nature du terrain et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.

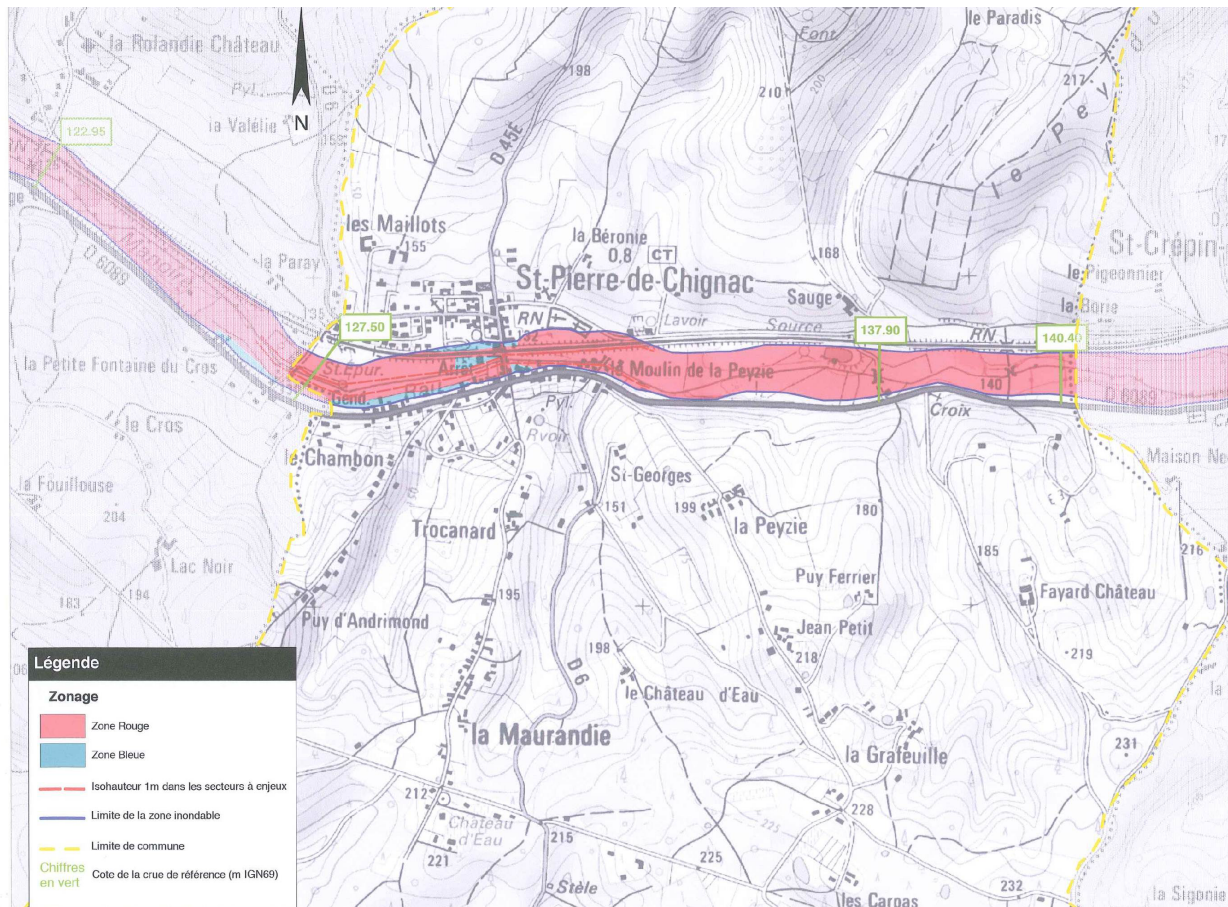
ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Aléa fort

Aléa moyen

Commune : SAINT PIERRE DE CHIGNAC

4- PPRI



Le PPRI pour la zone inondable du Manoir a été approuvé le 6 avril 2012.

Le PPRI est une servitude d'utilité publique. Les dispositions particulières de son règlement s'appliquent aux zones constructibles qui se situent au sein du zonage réglementaire du PPRI.

Compte tenu des différences d'échelles, le zonage du PPRI ne peut être reporté sur le zonage de la Carte Communale. Le zonage du PPRI est disponible en mairie.

5- Bruits des infrastructures

Par arrêté préfectoral modificatif n°080629 du 18 avril 2008 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, la RD6089 est classée en catégorie 3 de la limite communale à l'entrée de Saint-Pierre-de-Chignac et de la sortie de Saint-Pierre-de-Chignac à la limite communale.

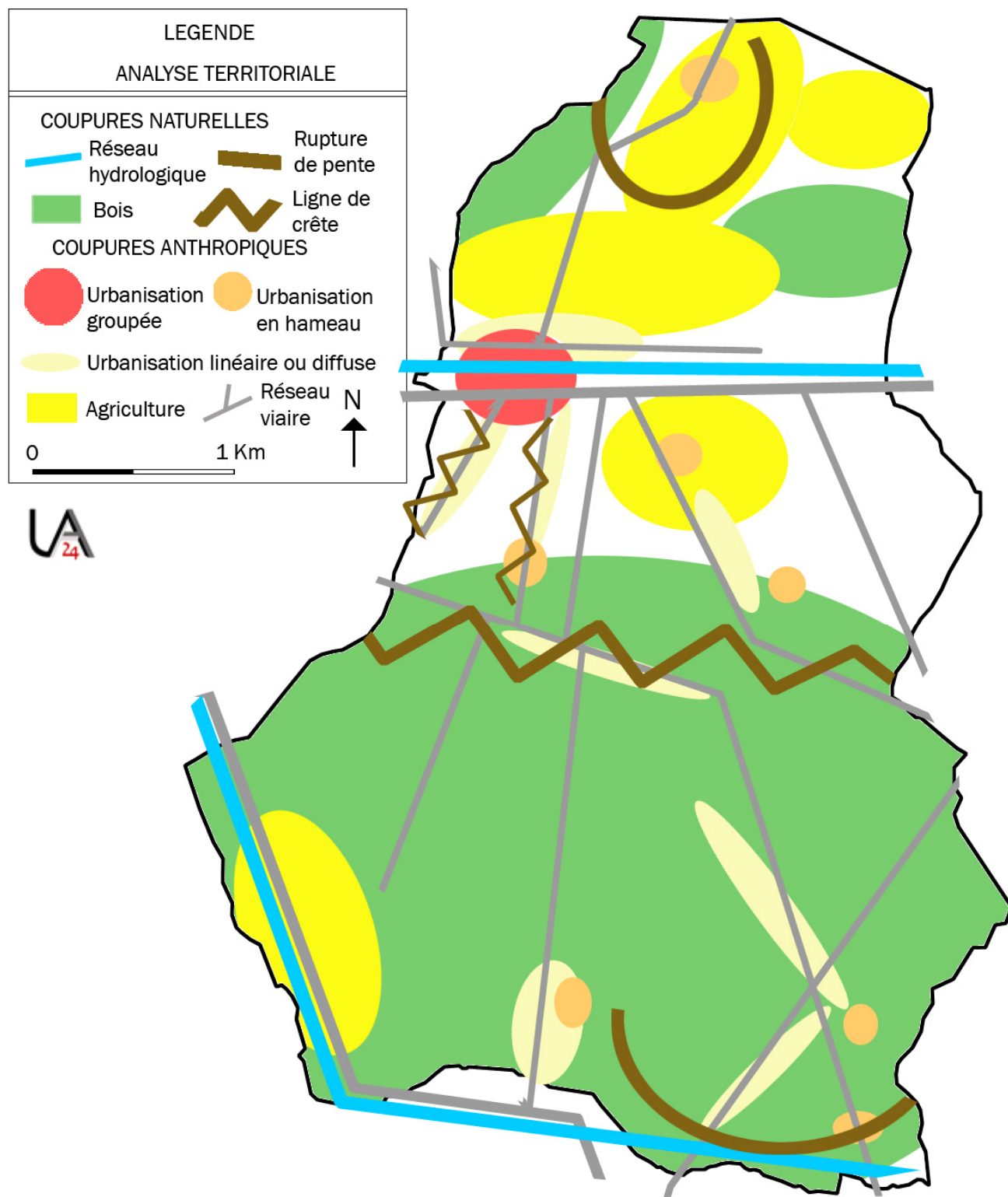
Dans l'agglomération de Saint-Pierre-de-Chignac, la RD6089 est classée en catégorie 4 (arrêté préfectoral modificatif n°080629 du 18 avril 2008 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de la Dordogne).

La route départementale 710 est classée en catégorie 3 dans sa traversée de la commune.

6- Divers

- Pour les habitations situées dans et à moins de 200 mètres de terrains forestiers, il est obligatoire de débroussailler dans un rayon de 50 mètres autour des constructions, y compris sur les fonds voisins, ainsi que sur 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à ces constructions.
- A l'inventaire des phénomènes souterrains sont recensés 9 cavités souterraines (études BRGM) sur le territoire de Saint-Pierre-de-Chignac, d'origine naturelle ou anthropique : un cluzeau aux Cluzeaux, quatre trous (dont trois vers les Versannes), une grotte vers les Versannes, ainsi que trois sources (Lardimalie, le Maine et Sauge).
- L'exposition au plomb et la problématique des termites sont également des risques à prendre en compte

IV- SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL



La commune de Saint-Pierre-de-Chignac se caractérise notamment par son caractère de chef-lieu de canton : accessible, équipée, offre en services et commerces conséquente.

Par ailleurs la commune présente un cadre de vie agréable qu'il apparait important de préserver.

Les aménagements ont mis le bourg en valeur, cependant la traversée du bourg reste encore à aménager (mise en valeur et sécurité).

Le territoire communal se caractérise par son caractère naturel : combinaison de paysages agricole et couverture forestière dominante. Cette impression est renforcée aux abords du bourg par la qualité architectural et paysagère du site de Lardimaldie, du bourg ancien et des hameaux ou corps de ferme situés à proximité (Le Maine, la Béronie...)

A une douzaine de kilomètres de Périgueux, Saint-Pierre-de-Chignac dispose de nombreux atouts pour attirer des habitants : cadre de vie agréable, commerces et services de proximité, éléments d'architecture et de petit patrimoine ponctuant le territoire, massif boisé prépondérant...

DIAGNOSTIQUE SOCIO-ECONOMIQUE

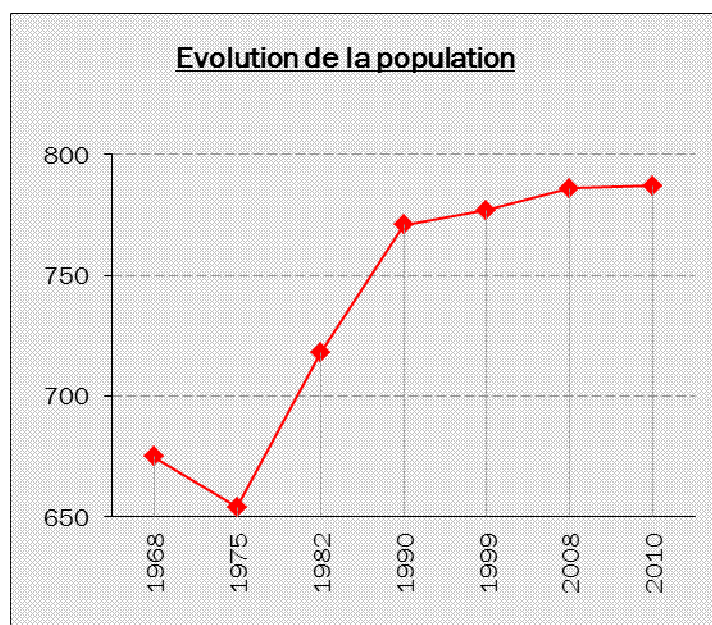
I- EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

1- Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2010
Population	675	654	718	771	777	786	787

En 2010, Saint-Pierre-de-Chignac compte 787 habitants.

Saint-Pierre-de-Chignac connaît depuis 1990 une quasi-stagnation de la population. (+25 habitants en 20 ans). Cependant, la proximité de l'agglomération périgourdine et le cadre de vie agréable sont favorables à son développement.



La dynamique démographique de la commune est donc très stable depuis 20 ans après avoir connu un période de forte augmentation entre 1975 et 1990.

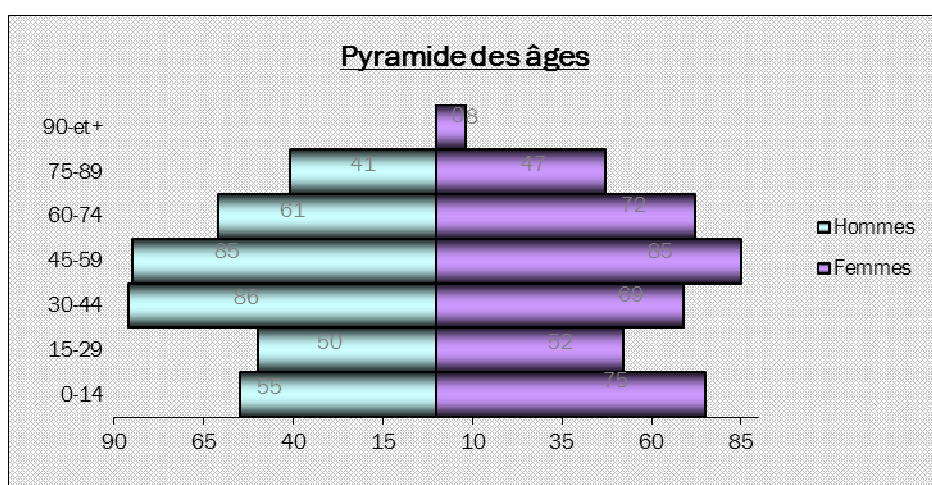
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010
Taux de variation global	-3,1%	9,8%	7,4%	0,8%	1,3%
Taux de variation annuel moyen	-0,5%	1,3%	0,9%	0,9%	0,2%
du au solde naturel	-0,9%	-0,7%	-0,4%	-0,9%	-1,0%
du au solde migratoire	0,5%	2,1%	1,3%	1,0%	1,2%

Malgré une population qui n'augmente pas, la commune est attractive pour de nouveaux habitants. En effet, le solde migratoire est largement positif depuis 1875. Sur la période la plus récente le solde migratoire est de 1,2% par an.

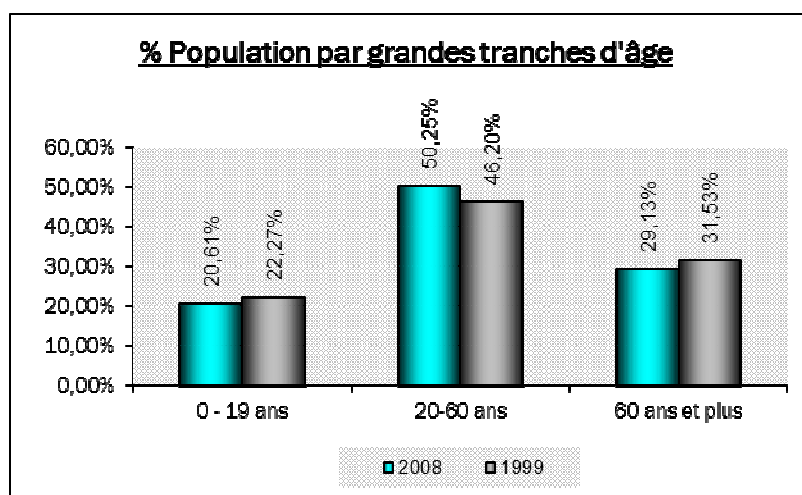
Cependant la croissance de la population de Saint-Pierre-de-Chignac est quasi -nulle du fait d'un solde naturel largement négatif. Le nombre de naissances est loin de compenser le nombre de décès, et le solde migratoire peine à compenser ce déficit

La commune de Saint-Pierre-de-Chignac est donc peu attractive pour des jeunes ménages.

2- Structure de la population



La population de Saint-Pierre-de-Chignac est marquée par l'importance des 30-60 ans qui constituent plus de 50% de la population. Les plus de 30 ans représentent plus de 70% de la population.



Le caractère vieillissant de la population est également visible dans l'évolution de la population par rapport aux grandes tranches d'âge : bien que la tranche des plus de 60

ans diminue, celle des moins de 20 ans est également en diminution. Seule la tranche des 20-60 ans est en augmentation.

	2008	1999
0 - 19 ans	162	173
20-60 ans	395	359
60 ans et plus	229	245
Total	786	777

Indice de Jeunesse	2007	1999
Saint-Pierre-de-Chignac	71	71
France	118	
Dordogne	67	

Cette diminution dans des proportions équivalente des moins de 20 ans et des plus de 60 ans se traduit au niveau de l'indice de jeunesse qui reste stable (L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de moins de 20 ans rapporté au nombre de personnes de plus de 60 ans, il permet d'évaluer comparativement l'âge d'une population). L'indice de jeunesse de Saint-Pierre-de-Chignac montre qu'en moyenne la population est toujours aussi âgée. Il est légèrement supérieur à la moyenne départementale mais très largement inférieur à la moyenne nationale.

Cependant ces chiffres sont à relativiser, la faiblesse du solde naturel et de l'indice de jeunesse prennent en compte la présence de la maison de retraite. L'évolution démographique paraît plus positive que ce que font ressortir les chiffres.

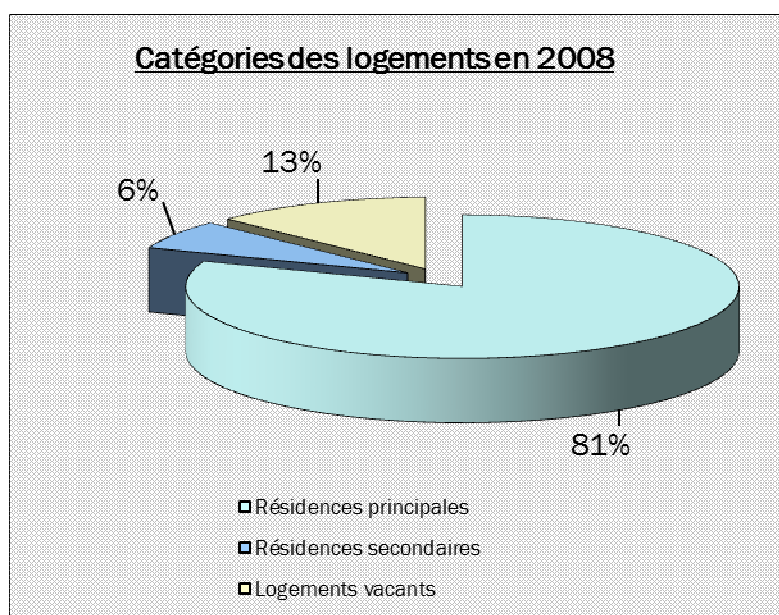
II- HABITAT

1- Evolution du parc résidentiel

En 2007, la commune de Saint-Pierre-de-Chignac compte 410 résidences dont plus de 80% correspondent à des résidences principales.

La dynamique démographique ne reflète pas la dynamique de construction : alors que la population augment très lentement, le nombre de résidences progresse fortement.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Total	243	260	323	347	374	410
Résidences principales	215	225	259	274	299	331
Résidences secondaires	23	26	32	46	34	27
Logements vacants	5	9	32	27	41	52



Le nombre de résidences principales est en augmentation avec une progression de près de plus de 10 % entre 1999 et 2007.

Le nombre de résidences secondaires est en légère diminution. En revanche, le nombre de logements vacants est quant à lui en augmentation. Le taux de vacance est relativement important : cela traduit un marché de l'habitat peu tendu. La demande est importante mais le marché local offre des disponibilités.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Densité	43	41,7	45,7	49,1	49,5	50,1
Dordogne						44,9

Du fait de l'augmentation du parc résidentiel et de l'augmentation progressive de la population, la densité évolue également de façon positive. Elle est légèrement supérieure à la moyenne départementale.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Taille des ménages	3,2	2,8	2,6	2,7	2,5	2,3

On constate une diminution régulière et importante du nombre de personnes par ménage depuis la fin des années 60.

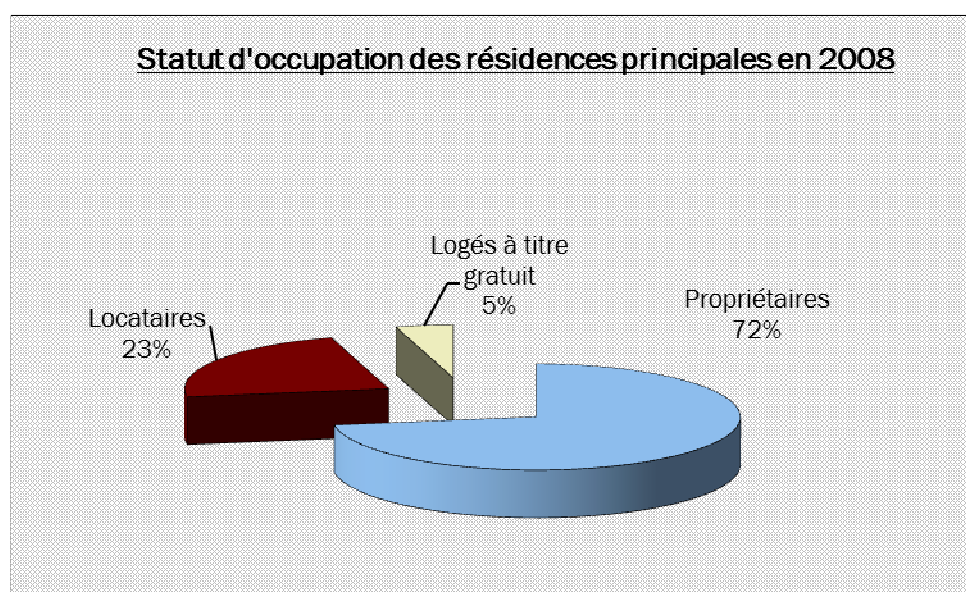
Cela correspond aux phénomènes de desserrement familial et de décohabitation des enfants, observé au niveau national, et génère un besoin d'autant plus important en logements (en effet à population constante, le besoin en logement supplémentaire est réel, chaque logement accueillant de moins en moins d'habitants).

2- Caractéristiques du parc résidentiel

Le parc de logement a augmenté au fil des années et il se diversifie : l'augmentation du nombre d'appartements est significative et permet une diversification de l'offre en logements.

	2008	1999
Maisons	387	359
Appartements	22	8

Cependant, la quasi-totalité des résidences principales sont des maisons individuelles.



Les habitants de la commune sont généralement propriétaires de leur logement (plus de 70%).

Les locataires représentent néanmoins 23% des résidents, ils sont complétés par 5% d'habitants logés à titre gratuits, ce qui montre une réelle mixité de l'offre.

Le déséquilibre Locataire/Propriétaire est à peu près équivalent à celui du département (68% de propriétaires contre 32% de locataires ou logés à titre gratuit).

La part de propriétaires a augmenté depuis 1999, passant de moins 70% à 72% (au détriment des logés à titre gratuit). Cela signifie que les nouveaux habitants viennent principalement sur la commune pour pouvoir accéder à la propriété.

	2007	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,7	4,5
Dordogne	4,4	4,2

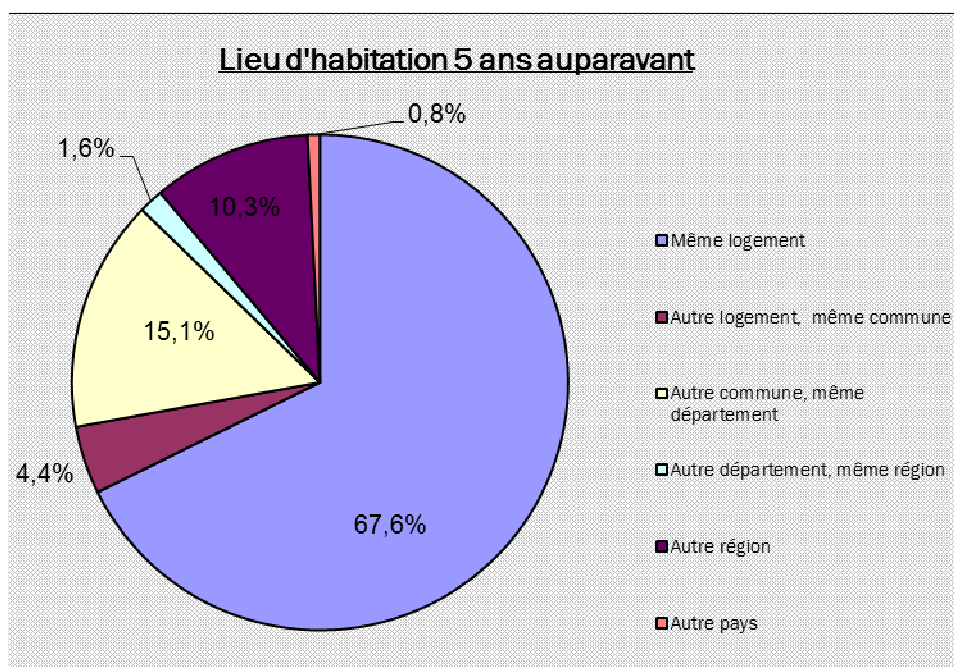
Au niveau du confort, les logements sont de plus en plus grands, alors qu'ils accueillent de moins en moins de personnes par ménage. Ils ont en général plus de pièces qu'au niveau départemental.

3- Mobilité résidentielle

Ancienneté d'emménagement des ménages	Nombre de ménages	%	Dordogne
Total	331	100,0%	100%
Depuis moins de 2 ans	45	13,6%	12,80%
De 2 à 4 ans	56	16,9%	17,30%
De 5 à 9 ans	49	14,8%	16,70%
10 ans et plus	181	54,7%	53,20%

Plus de 50 % des ménages de la commune a emménagé depuis au moins 10 ans. Ce chiffre est relativement important et montre qu'il y a une certaine pérennité dans l'installation sur le territoire communal.

Plus de 70% de la population habitait déjà la commune 5 ans, ce qui confirme la pérennité dans l'installation.

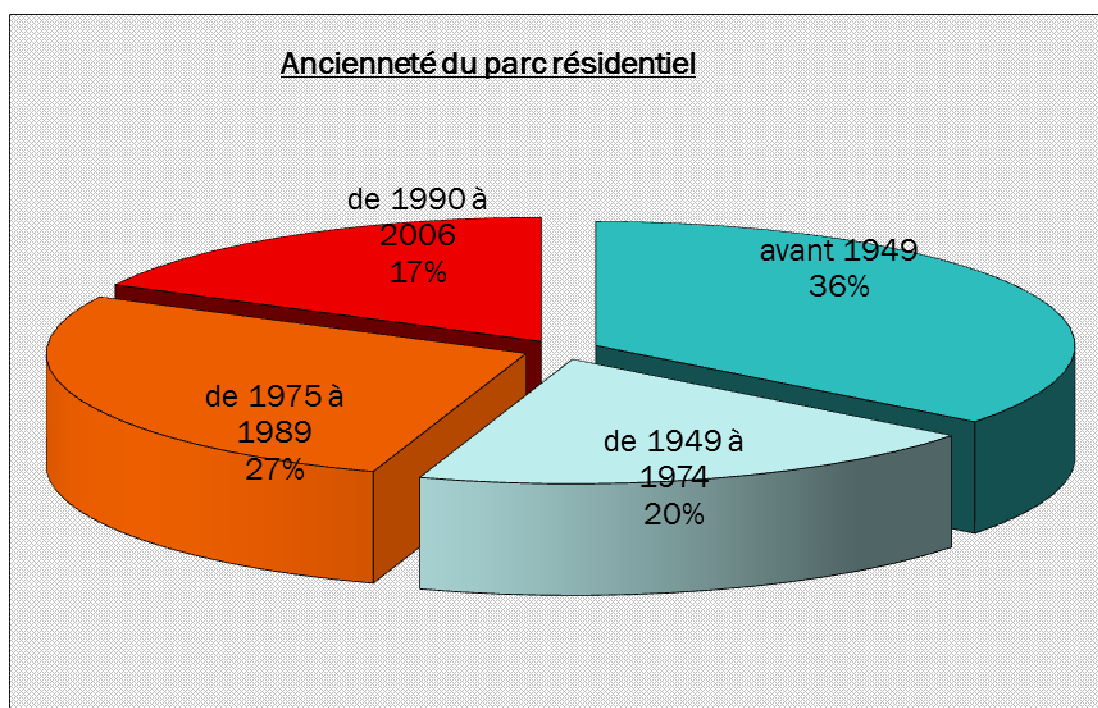


Les nouveaux habitants viennent en majorité d'autres villes de Dordogne, voir d'autres régions.

	2008	Ancienneté moyenne d'emménagement en années
Total résidences principales	331	18
Propriétaires	240	21
Locataires	76	8
Logés à titre gratuit	15	17

La pérennité dans l'installation à Saint-Pierre-de-Chignac se traduit également au travers de l'ancienneté moyenne d'emménagement qui est de 21 ans pour les propriétaires. Le taux de rotation est plus important chez les locataires avec une ancienneté moyenne de 8 ans dans le même logement (ce qui relativement élevé pour du locatif).

4- Evolution de la construction



Le recensement fait apparaître une certaine hétérogénéité de l'âge des logements.

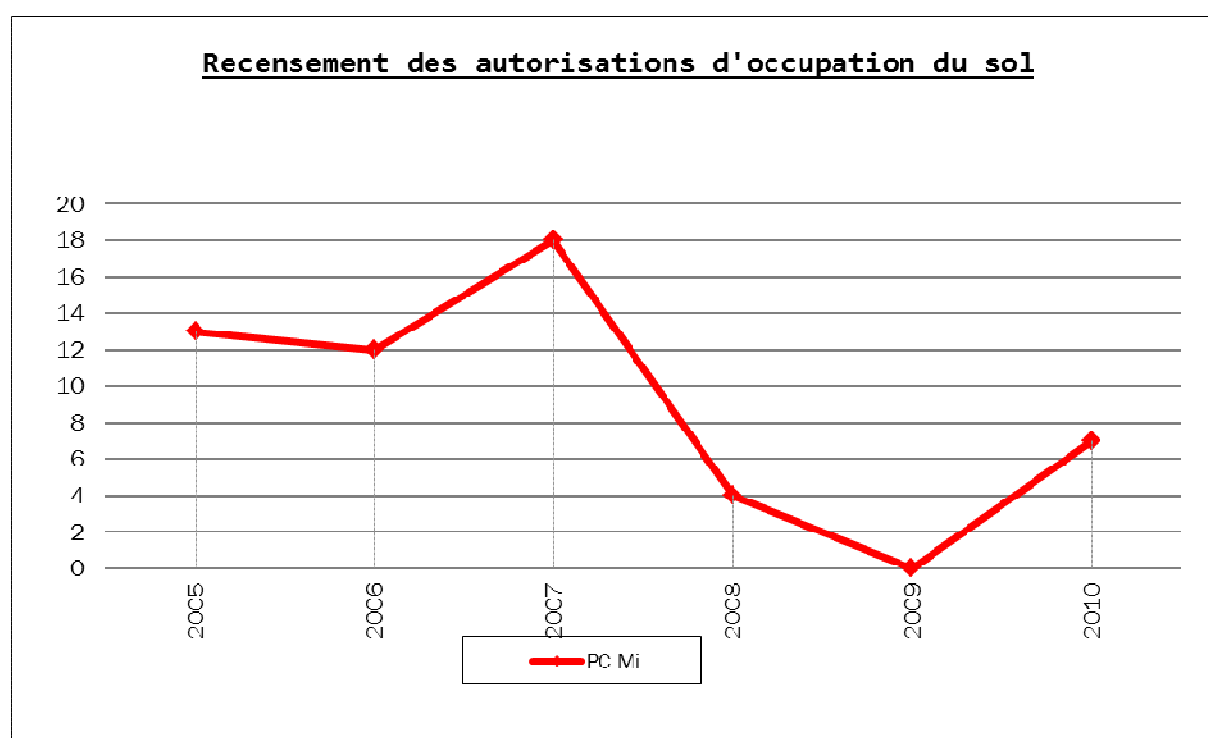
Les logements d'avant 1949 représentent moins de 40% du parc résidentiel, ce qui est inférieur à la moyenne départementale (40%). Ces constructions anciennes participent souvent par leur qualité architecturale au cadre de vie de la commune de Saint-Pierre-de-Chignac. Le cœur bourg dont la quasi-totalité des constructions datent d'avant 1949 en est l'illustration.

Cependant les constructions récentes sont relativement nombreuses : 45 % des logements ont moins de 40 ans. La période de 1975 à 1989 a été une période

importante en terme de construction : près de 30 % des logements ont été créés à cette époque.

	Nombre	Nombre moyen de maisons construites par an sur la période
Résidence principales construites	321	
avant 1949	114	
de 1949 à 1974	63	2,5
de 1975 à 1989	88	6,3
de 1990 à 2004	56	4,0

Le rythme de progression de la construction neuve suit donc une évolution variée. Après une période de faible constructibilité entre 1949 et 1974, le nombre de logements construits annuellement jusqu'en 2004 est d'environ 5 par an.



Depuis le début des années 2000, la moyenne de logements construits par an a augmenté avec, selon un relevé de terrain, environ 7 à 8 logements créés par an. Depuis 2005, 54 permis ont été déposés pour des constructions à usage d'habitation. On note cependant une forte disparité selon les années.

La situation géographique (à une douzaine de kilomètres de Périgueux avec un accès aisé), le cadre de vie agréable de Saint-Pierre-de-Chignac et la présence de commerces et services attirent de nouveaux habitants.

La pression foncière étant de plus en plus forte à la périphérie de Périgueux, Saint-Pierre-de-Chignac connaît aujourd'hui un essor important de l'habitat. La demande en terrains à bâtir est donc importante.

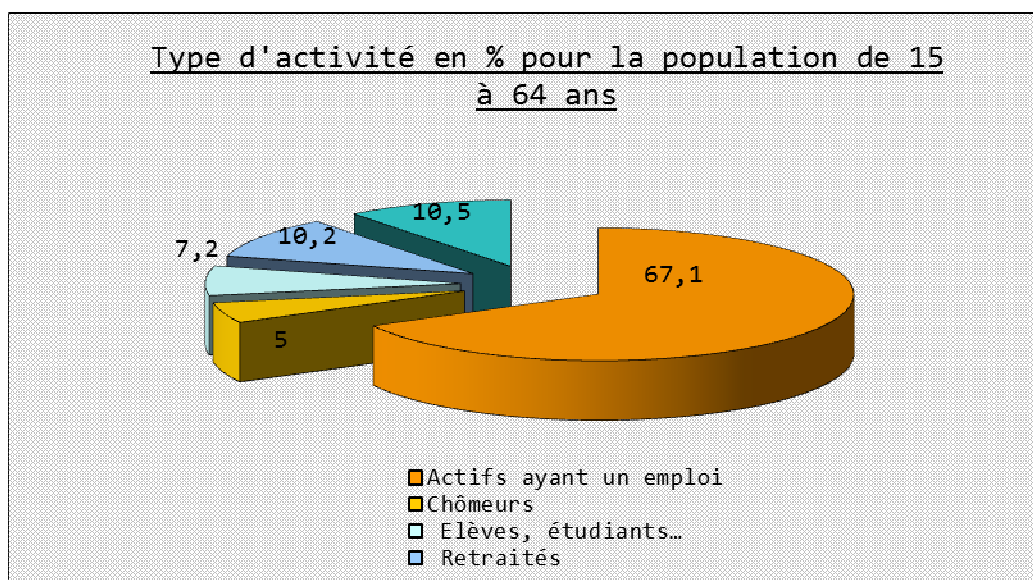
La commune souhaite maintenir le rythme récent, soit environ 7 permis de construire par an pour des constructions à usage d'habitation. L'enjeu étant notamment de diversifier l'offre entre accession et location, afin d'attirer des jeunes ménages pour poursuivre un renouvellement de la population et permettre un rajeunissement.

La moyenne des parcelles construites varie de 2000 à 2500 m².

III- ECONOMIE

1- Population active

Population active	2007	1999
Total Actif en %	72,1	65,2
Actifs ayant un emploi	67,1	57,1
Chômeurs	5	8
Total Inactifs	27,9	34,8
Elèves, étudiants...	7,2	11,3
Retraités	10,2	12,3
Autres	10,5	11,3



La proportion d'actifs est importante. En effet, plus de 70% des habitants de Saint-Pierre-de-Chignac ayant entre 15 et 64 ans sont actifs, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne départementale.

Parmi les actifs une très large majorité possède un emploi. Le taux de chômage est de 6,9% à Saint-Pierre-de-Chignac. Il est par ailleurs en forte diminution par rapport à 1999. Ce taux est de 11 % sur le département. Il est donc relativement faible.

Le taux d'activité va de pair l'importance des 30-59 ans : les nouveaux habitants sont majoritairement actifs avec emploi et ont donc avec la possibilité d'accéder à la propriété.

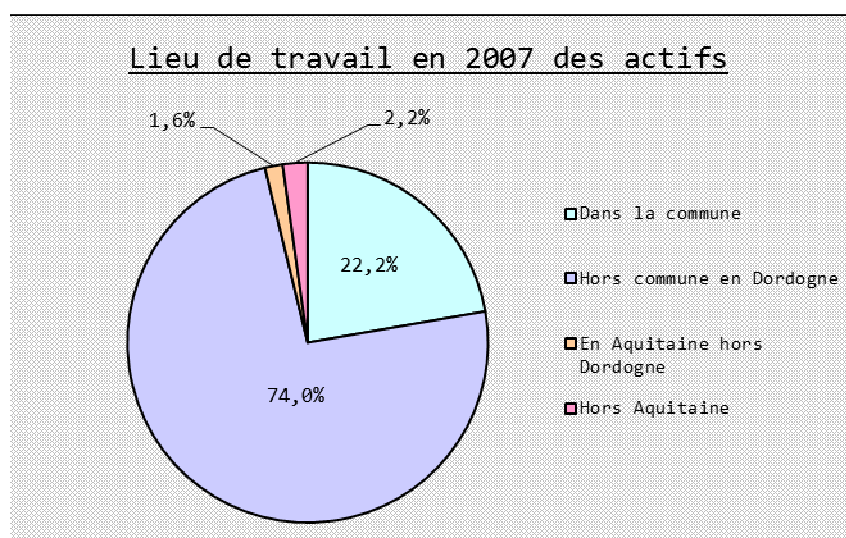
Taux de Chômage	2007	1999
	6,9	12,3

Les retraités sont en légère diminution ce qui peut laisser présager un léger rajeunissement de la population dans les années à venir.

2- Migrations alternantes

Lieu de travail des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi

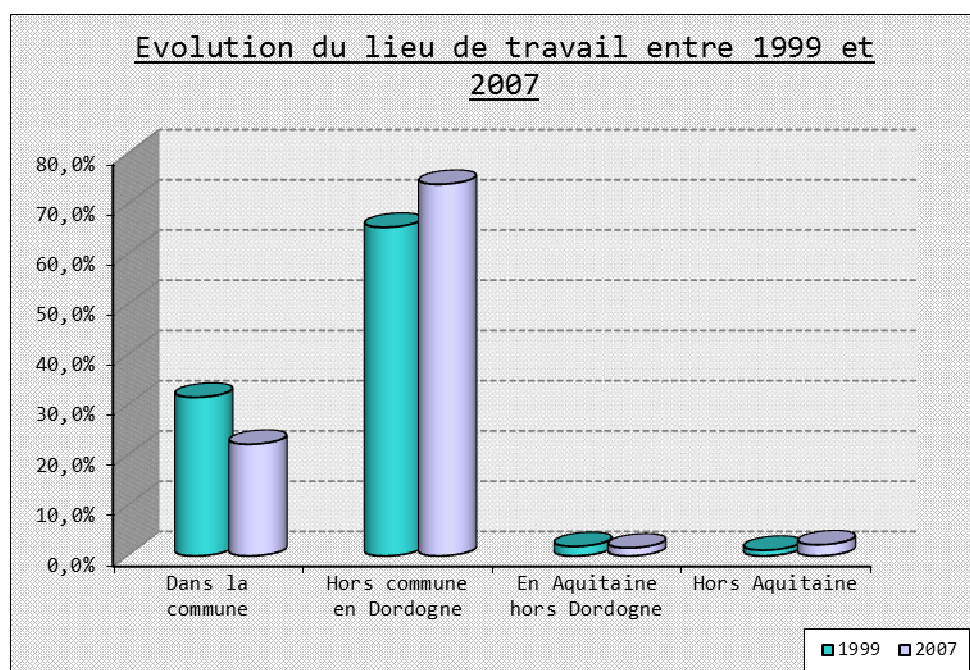
	2007	1999
Actifs travaillant	315	266
Dans la commune	70	84
Hors commune en Dordogne	233	174
En Aquitaine hors Dordogne	5	5
Hors Aquitaine	7	3



Plus de 75 % de la population active travaille hors de la commune et principalement sur le bassin de Périgueux.

	2007	1999
Nombre d'emplois sur la commune	160	189
Indicateur de concentration d'emploi	50,8	71,1

L'indicateur de concentration d'emploi correspond au nombre d'emplois existants sur la commune par rapport au nombre d'actifs résidant sur la commune : il représente le pourcentage d'actifs résidant sur la commune qui pourraient travailler sur la commune à la condition que tous ces emplois soient occupés uniquement par des habitants de Saint-Pierre-de-Chignac. Cet indicateur est en baisse, ce qui indique que la vocation résidentielle de la commune est de plus en plus forte. Cependant si tous les emplois existants sur la commune étaient occupés par des habitants de la commune, 1 habitant sur deux pourrait vivre et travailler en même temps à Saint-Pierre-de-Chignac, ce qui souligne un fort niveau d'activité locale.



Parmi les actifs occupés, une large majorité travaille donc à l'extérieur de la commune mais dans le département et principalement sur le bassin de Périgueux et son agglomération.

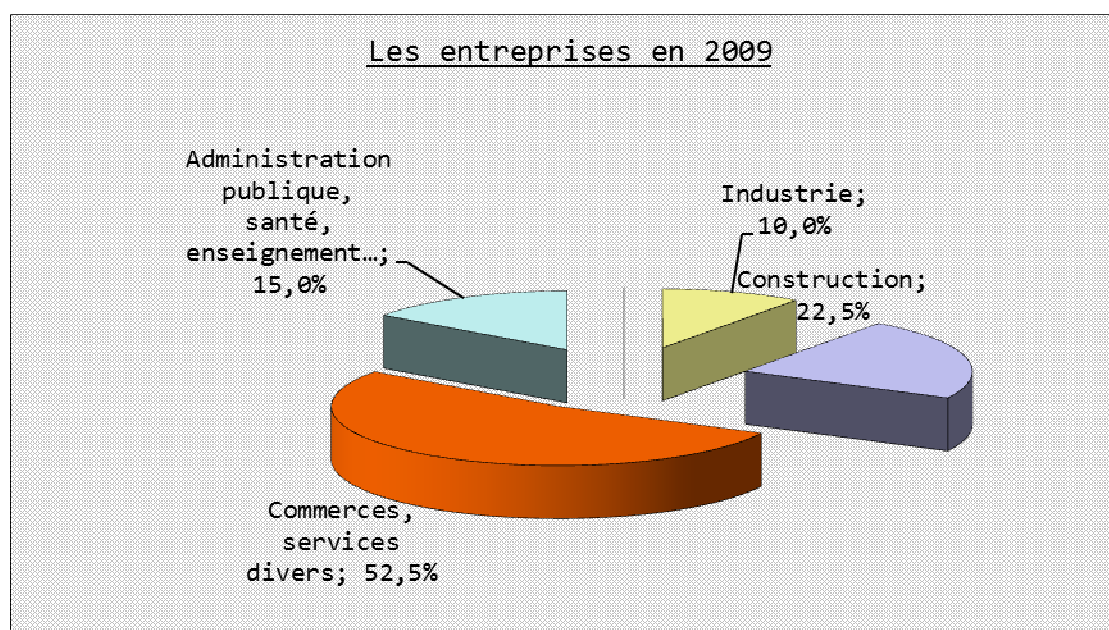
	2008	1999
1 voiture	44,0%	51,5%
2 voitures ou plus	50,2%	37,8%
Total	94,2%	89,3%

L'équipement en automobile confirme cette mobilité : plus de 9 ménages sur 10 possèdent au moins une voiture (équipement supérieur à la moyenne départementale qui est de 86,6%) et cette proportion est en augmentation.

3- Les activités

3-1- Les entreprises

	Nombre
Total	40
Industrie	4
Construction	9
Commerces, services divers	21
Administration publique, santé, enseignement...	6



Le recensement fait apparaître une quarantaine d'entreprises en 2010.

La commune est dotée d'un tissu artisanal dense : un maçon, deux électriciens, un menuisier, un plombier...

La structure commerciale est elle aussi relativement complète et renforce le rôle de chef-lieu de canton de la commune : alimentation générale, boucherie, tabac-presses, boulangerie, hôtel, restaurants, coiffeurs...

Les professions médicales et paramédicales sont également représentées sur la commune : médecin, infirmière, dentiste, kinésithérapeute...

Les achats plus conséquents ou spécialisés sont réalisés sur l'agglomération de Périgueux.

Saint-Pierre-de-Chignac apparaît comme un bourg structurant pour les communes rurales voisines : les services publics complétés des services et des commerces de proximité permettent une offre variée donnant accès à tous les besoins du quotidien.

Globalement, lors des dernières années, le tissu commercial et artisanal s'est bien maintenu, malgré la forte proportion d'actifs convergeant vers périgueux et la concurrence des grandes surfaces.

3-2- L'agriculture

L'agriculture représente traditionnellement une part importante de la vie de Saint-Pierre-de-Chignac.

Depuis 2000, le recensement agricole sur le département de la Dordogne montre la poursuite de la concentration des exploitations. Elles sont moins nombreuses, plus grandes.

Exploitations agricoles	Nombre			SAU moyenne (ha)		
	2010	2000	1988	2010	2000	1988
Toutes exploitations		28	29	29	16	14
dont professionnelles	11	12	9		27	26

Contrairement à la plupart des communes, l'agriculture à Saint-Pierre-de-Chignac a su se maintenir : les exploitations sont toujours aussi nombreuses tout comme les emplois agricoles. La Surface Agricole Utile a progressée tout comme le nombre de bêtes.

En 2000, l'activité agricole regroupait alors 28 exploitations (contre 29 en 1988) dont une douzaine professionnelles. Elles sont au nombre de 11 en 2010.

Superficie Agricole	2000	1988
SAU des exploitations sièges	440	396
Terres labourables	195	150
dont céréales	64	66
Superficie fourragère principale	333	293
dont toujours en herbe	234	233
Superficie en fermage	248	118

D'après le recensement de 2000, l'agriculture concerne près de 440 hectares. La surface agricole a diminué de 27 %.

L'activité agricole se décline en polyculture (maïs, blé), élevage de bovins et volailles et cultures maraichères.

Cheptel	Nombre exploitations		Effectifs	
	2000	1988	2000	1988
Bovins	8	12	296	179
Volailles	16	21	1430	606

Emploi agricole	2010	2000	1988
Chefs d'exploitations et coexploitants à temps complet	-57%	28	29
Population familiale active		53	53
Unité de travail annuel (familiales et salariées)	7	30	29

L'agriculture représente encore une part importante de l'activité économique. L'activité agricole représente cependant désormais moins de 10 unités de travail annuel. Elle participe donc pour une part aux emplois existants à Saint-Pierre-de-Chignac.

L'agriculture, au-delà de son rôle au niveau spatial par les paysages qu'elle génère, joue donc un certain rôle au niveau économique. Il apparaît donc important de la préserver.

3-3- Le tourisme

La vocation touristique de la commune de Saint-Pierre-de-Chignac est relativement peu développée. La commune dispose cependant d'un hôtel-restaurant.

	Saint-Pierre-de-Chignac		Dordogne
Total logement	410	100%	
Résidences secondaires	27	6,6%	14,80%

De plus, moins de 7% des logements sont des résidences secondaires, contre près de 15% en moyenne en Dordogne. Cela renforce la vocation résidentielle de la commune dont la vacance de villégiature est relativement réduite.

La commune possède également un site touristique : le musée du Chai de Lardimalie.

IV- EQUIPEMENTS

1- Voirie

La RD6089 constitue le principal axe de transit sur le territoire communal. Cet axe traverse le Nord la commune d'Est en Ouest et permet un accès aisé et rapide. La RD6089 relie Brive à Périgueux.

Son trafic avait nettement diminué suite l'ouverture de l'A89 et de son échangeur sur la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire (dans les premiers temps, le trafic a été divisé par deux passant ainsi à 4000 véhicule/jour et 600 poids lourds/jour). Cependant, depuis 2010, le trafic est reparti à la hausse.

La sécurisation de la traversée du bourg reste un des enjeux.

Les départementales 45^E et 6 complètent le réseau supra-communal. A l'échelle de Saint-Pierre-de-Chignac, elles jouent principalement un rôle de desserte interne. Les

voies communautaires et communales ainsi que les chemins ruraux complètent la desserte des hameaux.

L'ensemble des hameaux est desservi de manière satisfaisante.

2- Réseau d'Eau

Le réseau d'adduction d'eau potable couvre à 100% les secteurs bâtis de Saint-Pierre-de-Chignac.

La commune fait partie du Syndicat d'Adduction d'Eau Potable de la vallée du Manoire. La société Véolia assure la gestion du réseau.

3- Réseau Electrique / Gaz

La couverture par le réseau électrique est totale sur l'ensemble des secteurs bâtis.

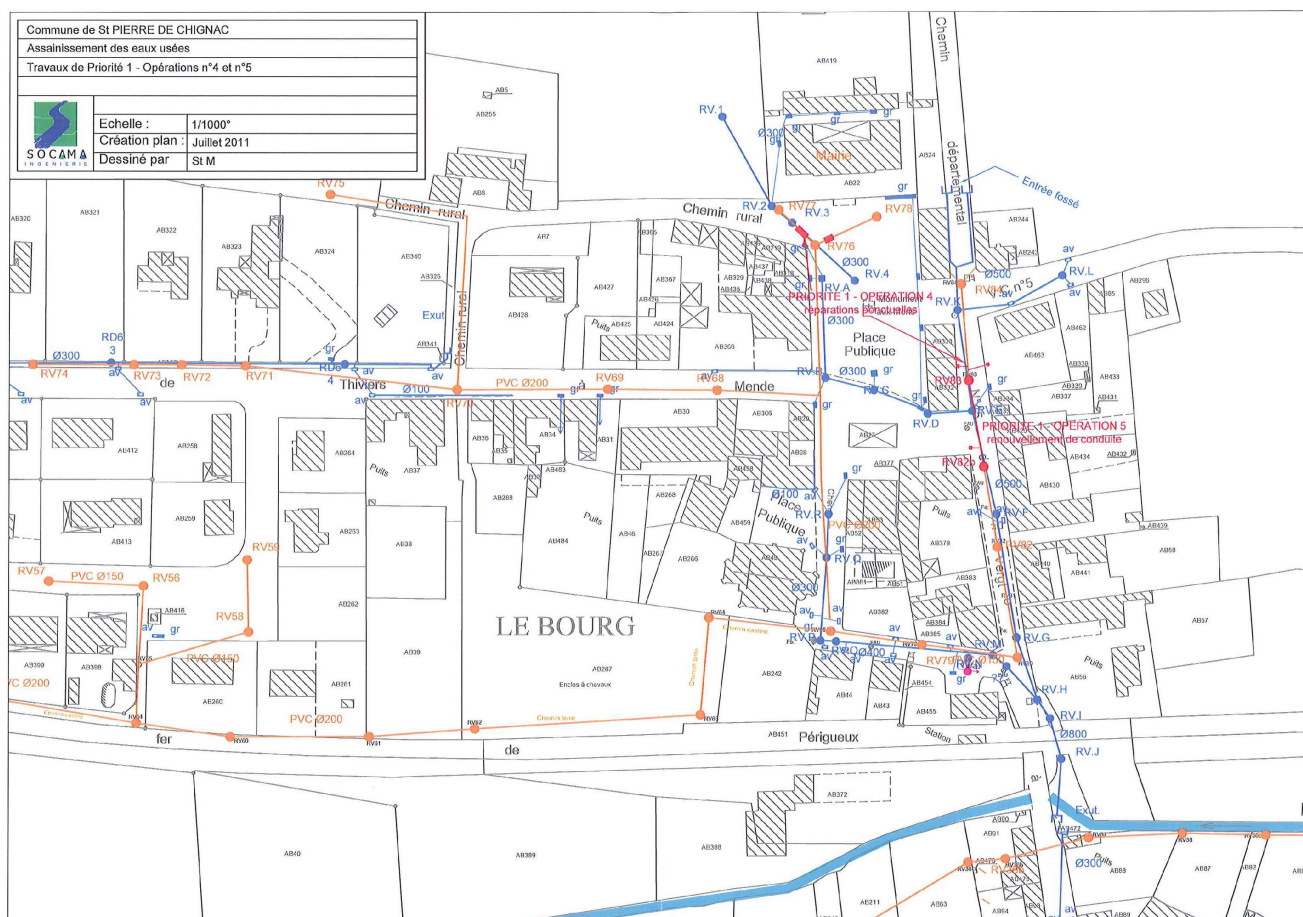
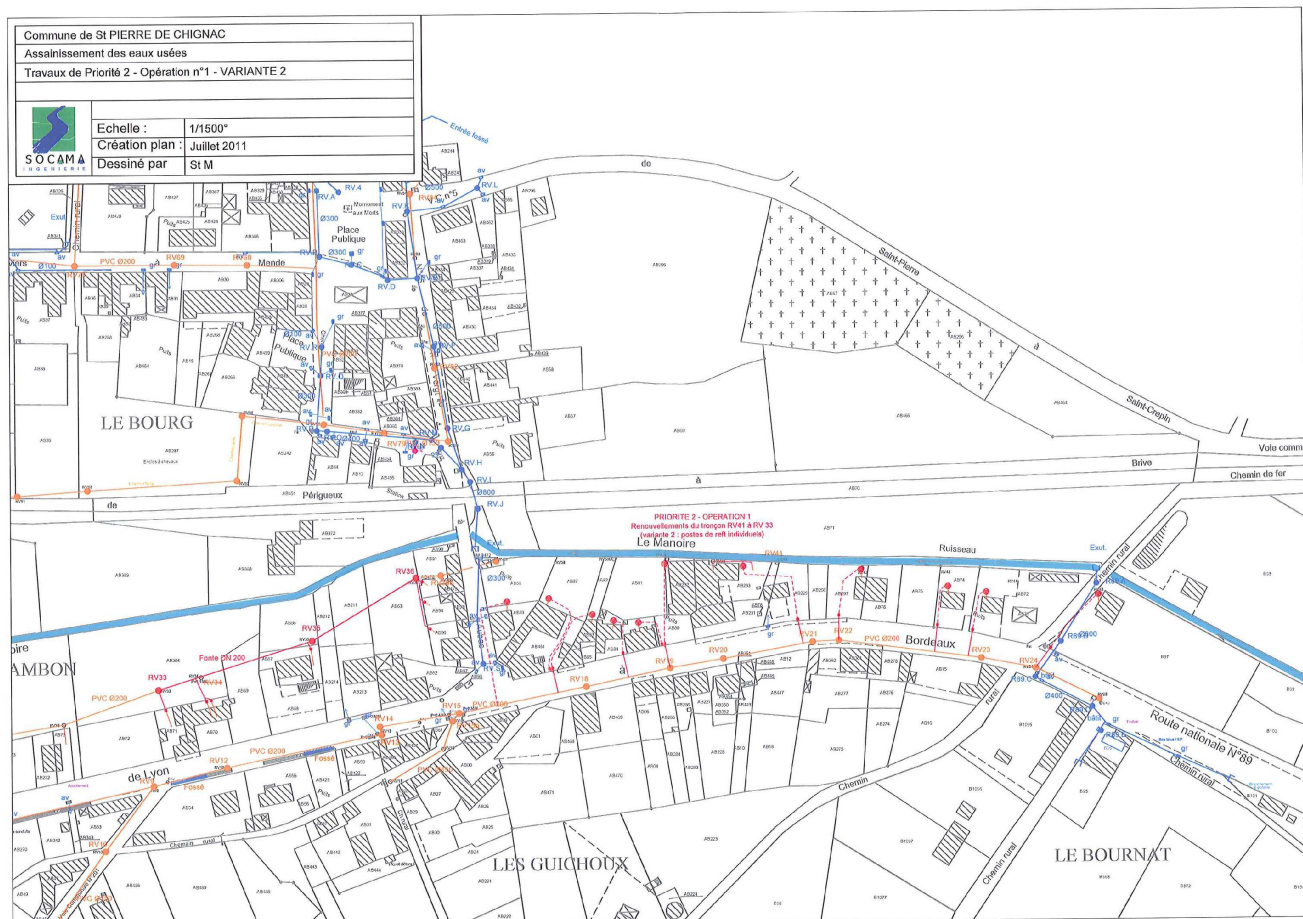
La Commune ne possède pas de réseau de gaz.

4- Assainissement

La commune possède un réseau public d'assainissement collectif qui dessert le bourg et les Maillots, ainsi qu'une station d'épuration. L'ensemble va prochainement faire l'objet de travaux importants.

Sur le reste du territoire communal, la structure macroscopique de l'habitat, dispersé, est particulièrement adaptée à la mise en place de dispositifs individuels. Un schéma d'assainissement est en cours d'élaboration.

L'assainissement individuel peut être rendu difficile par la nature des sols argilo-calcaires ce qui implique souvent une superficie minimale des terrains constructibles.



5- Ordures Ménagères

Le ramassage des ordures ménagères est de compétence intercommunale avec une délégation Surca-SITA.

Sur la commune, sont disponibles trente-six bornes de collecte collective des ordures ménagères, 26 pour le tri sélectif, ainsi que trois bornes à verre et deux à papiers.

6- Scolaires

La commune de Saint-Pierre-de-dispose d'un groupe scolaire « Secrestat Escande » comprenant quatre classes Maternelle et Primaire, représentant 93 élèves.

Le groupe scolaire dispose d'une garderie et d'une cantine scolaire.

L'enseignement du second degré est dispensé à Périgueux.

7- Associatifs et Culturels

Plusieurs associations sont présentes sur la commune dans des domaines très divers :

- Club Lou Cantou 3^{ème} age (190 adhérents)
- Comité des fêtes
- Société de chasse (50 adhérents)
- Club de danse
- Club de gym
- Yoga
- Guitare et chant
- Centre d'éducation canine
- Société de pêche...

Chaque année, ces associations organisent des manifestations diverses (fêtes, spectacles, tournois, lotos, repas, brocante...)

L'ensemble de ces associations participent donc à l'animation de la vie locale.

Par ailleurs un marché fermier est organisé tous les samedis matin sous la halle.

Une salle des fêtes peut être mise à disposition des habitants.

8- Sportifs

En terme d'équipements sportifs et culturels, la commune est dotée d'un stade de foot, de terrains de tennis, basket et handball.

De plus la commune possède des chemins de randonnées inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (agrément en cours).

9- Défense Incendie

Le Bourg, La Maurandie, le Puy d'Andrimond, le Grand Chemin, Les Drouillets sont équipés en terme de défense incendie.

Des points d'eau naturels (étangs, mare) sont présents sur la plupart des secteurs constructibles.

Un effort sera réalisé en terme de renforcement de la Défense Incendie.

LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I- SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Saint-Pierre-de-Chignac se situe à une douzaine de kilomètres de l'agglomération périgourdine.

Chef-lieu de canton, elle se caractérise par son rôle structurant pour les communes voisines. Elle possède l'ensemble des services, commerces et équipements de proximité. En terme de paysage, son cadre de vie de qualité est à noter : un relief créant parfois des perspectives intéressantes, un massif boisé très important et une agriculture participant à l'organisation territoriale.

En terme de développement démographique, la commune évolue lentement alors qu'elle est attractive.

Sa situation géographique et son cadre de vie laisse supposer que cette attractivité va se poursuivre dans les années à venir.

La vocation résidentielle est la caractéristique principale de la commune.

La commune peut encore absorber une croissance de sa population, permettant ainsi notamment le maintien des effectifs de l'école et des commerçants ou artisans.

Le futur développement communal devra cependant tenir compte de contraintes importantes. Le relief présente des difficultés avec des versants (ruissellements) et des perspectives visuelles à ménager (lignes de crête).

Les éventuelles difficultés d'assainissement (perméabilité des sols, pentes) seront à prendre en compte sérieusement. Il s'agira de contrôler l'extension de l'urbanisation et de s'assurer du bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement individuel.

L'étendue importante de la commune se traduit par un étalement des réseaux (eau, électricité). Il s'agit de contrôler les éventuelles extensions afin d'en limiter les coûts.

Pour préserver l'avenir, il convient donc de maîtriser l'urbanisation future et de la limiter en extension des parties déjà urbanisées de la commune.

L'objectif de la Carte Communale était déjà d'assurer le développement communal en limitant la consommation et le mitage de l'espace.

Cela s'est traduit par un regroupement de l'habitat permettant également l'équipement à un moindre coût des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Le zonage visait à préserver les espaces naturels, conserver les coupures d'urbanisation et protéger l'activité agricole.

Le zonage établi lors de l'élaboration de la Carte Communal favorisait le bourg. Dans les villages tels que la Fargennerie, la Morandie ou encore les Cluzeaux le but était de permettre l'organisation de nouvelles zones pavillonnaires et d'urbaniser en second rideau. Le Grand Chemin avait été rendu constructible afin de constituer un nouveau site urbanisable.

D'autres hameaux avaient également été pris en considération afin de les conforter en remplissant les « dents creuses » et les espaces vides.

Lors de l'élaboration de la Carte Communale, le zonage prévoyait une surface de zones constructibles à vocation d'habitat égale supérieure à 80 ha.

Entre 2005 et 2010, près de 60 Permis de Construire pour maisons individuelles ont été déposés

Après 5 ans de mise en œuvre, une quinzaine d'hectares a été consommée par l'urbanisation.

Le nombre de terrains disponibles est donc encore relativement convenable, avec encore plus de 60 hectares disponibles à la construction. Cependant, nombreux font l'objet de rétention.

Il s'est donc avéré nécessaire de réadapter le zonage pour permettre une offre plus adaptée à la demande. Ces dernières années, plusieurs demandes n'ont pu être satisfaites faute de terrains constructibles à la vente.

III- PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

La commune de Saint-Pierre-de-Chignac connaît depuis de quelques années une réelle dynamique de construction.

De part sa proximité de l'agglomération périgourdine, son accessibilité et son cadre de vie attrayant, il apparaît vraisemblable que cette évolution se poursuive.

L'enjeu est de chercher à développer en priorité le bourg afin de conforter son rôle prépondérant au sein de la commune tout en préservant le caractère rural et en limitant le mitage sur le reste du territoire.

L'évolution souhaitable de la commune pour les dix prochaines années est de poursuivre le rythme actuel, soit 7 maisons neuves par an.

Les capacités de réhabilitations ou de changements de destination sont aujourd'hui quasi-nulles. De plus le phénomène de desserrement des ménages induit lui aussi un besoin en logements supplémentaires.

Un rythme de 7 constructions nouvelles par an, sur des parcelles moyennes allant de 2000 à 2500m², est donc envisageable pour les 10 prochaines années.

Besoins en logements induits

Les perspectives de développement à un horizon de 10 ans sont donc de l'ordre de 70 constructions nouvelles sur des terrains variant de 2000 à 2500 m² (superficie moyenne constatée).

Le projet d'aménagement de Saint-Pierre-de-Chignac s'appuie sur la volonté d'atteindre un équilibre entre l'extension urbaine de la commune et les mesures de protection du patrimoine naturel et bâti.

Pour les 10 prochaines années, cela représente un besoin d'environ 16 hectares à destination de l'habitat futur.
(7x10x2250m²=15,75 ha)

Compte tenu des blocages fonciers, l'offre en terrains à bâtir doit être supérieure à la demande pour éviter la tension du marché.

La Carte Communale révisée prévoit une surface de zones constructibles à vocation d'habitat évaluée à environ 37 ha, soit moins de 2,5 fois les besoins (15,75x2.5=39 ha). Par ailleurs, certains de ces terrains font déjà l'objet de projet.

IV- LES CHOIX DE LA COMMUNE

1- Les Orientations de la Carte Communale

L'objectif principal de la révision de la Carte Communale est de permettre à la commune de Saint-Pierre-de-Chignac de poursuivre son développement résidentiel et commercial tout en préservant ses vastes espaces naturels, en conservant des coupures d'urbanisation et en protégeant l'activité agricole.

La révision de la Carte Communale est l'occasion d'affiner le zonage réalisé lors de l'élaboration afin de le recentrer autour du bâti existant. La Carte Communale ainsi révisée propose donc 37 hectares de superficie disponible à l'urbanisation contre plus de 80 hectares lors de l'élaboration (dont 63 sont encore disponibles lors du lancement de la procédure de révision).

Le futur développement communal devra également tenir compte de contraintes importantes. Le relief présente des difficultés avec des versants (ruissellement). La nature des sols peut rendre difficile l'assainissement autonome ; il apparaît donc important de contrôler l'extension des hameaux : la taille des parcelles constructibles devra être suffisante pour les filières d'assainissement et le bon fonctionnement de ces dispositifs à contrôler.

L'urbanisation de la commune ne doit pas réaliser au détriment des exploitations agricoles en activité, ni de l'exploitation de la forêt. Les espaces naturels et boisés de qualité, garants du cadre de vie et d'une activité économique, sont donc préservés en limitant la consommation de l'espace par les futures constructions. L'implantation de

nouvelles maisons devra être évitée à proximité directe des élevages pour empêcher les problèmes de voisinage (bruits, odeurs).

Le développement de Saint-Pierre-de-Chignac est tributaire de l'offre foncière. La redéfinition des zones constructibles alliée à la forte demande en terrains à bâtir va permettre à la commune de Saint-Pierre-de-Chignac un développement parfaitement supportable par les équipements existants et engendrera peut être l'implantation des commerces et services manquants pour une commune de ce type.

Pour la délimitation de chaque secteur la présence et la suffisance des réseaux ont également été prises en compte, ainsi que l'intégration paysagère, la cohérence urbaine....

Les réseaux d'eau et d'électricité sont présents (le long des routes) sur l'ensemble du territoire communal.

Les zones définies lors de l'élaboration dont les caractéristiques n'étaient pas suffisantes pour justifier leur urbanisation ont été reclassées en zone Naturelle (zones agricoles, zone inondable, secteurs trop excentrés ou n'ayant pas fait l'objet de projet...).

Orientations

La Carte Communale ainsi révisée est porteuse d'un enjeu principal : générer une extension de l'urbanisation en continuité des zones déjà urbanisées. Cet objectif a été mis en œuvre selon 2 orientations :

1- Permettre le développement du bourg

L'enjeu pour la commune lors de cette révision de Carte Communale est de recentrer l'urbanisation autour du Bourg. Le but est de rapprocher les habitants des services et équipements existants. En développant les zones d'habitat en continuité du bourg, d'un un périmètre accessible à l'échelle du piéton, l'objectif est de favoriser la vie locale en limitant le caractère de « cité dortoir ».

2- Conforter les hameaux

Les autres hameaux ont également été pris en compte et proposent également des disponibilités foncières : il s'agit pour la plupart de conforter l'urbanisation existante par l'intégration de parcelles intermédiaires dites « dents creuses » ou parfois par une possibilité d'extension modérée.

Aucune nouvelle zone n'a été créée afin de privilégier l'urbanisation en continuité du bâti existant. La plupart des zones « délocalisées » (distantes du bourg) ont été réduites afin de favoriser l'urbanisation du bourg en priorité.

2- Caractéristiques des zones

L'article L.121-1 fixe que les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1 – L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2 – La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

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

La Carte Communale prévoit un zonage de deux types :

- les zones N, où seuls sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles
- les zones U, où les constructions sont autorisées.

3- Détail des zones U

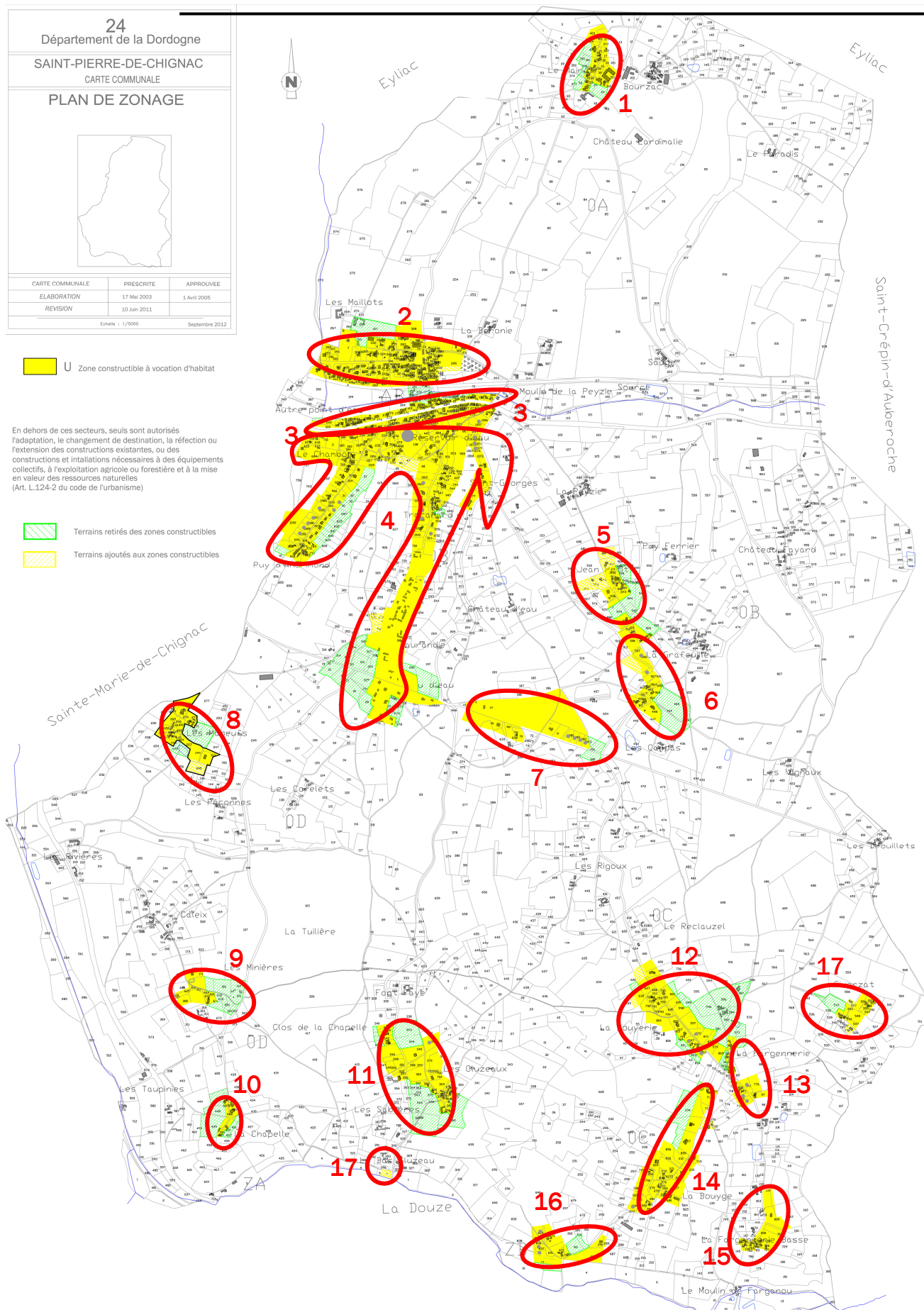
La Carte Communale prévoit une surface de zones constructibles disponibles à vocation d'habitat égale à environ 37 ha. Compte tenu des blocages fonciers, l'offre en terrains à bâtir 2,5 fois supérieure à la demande, ce qui devrait tout juste permettre d'éviter des tensions sur le marché.

Lieux Dit	Superficie totale (m²)	Superficie disponible (m²)
Lardimalie	25667	3310
Le Bourg Nord	133000	27500
Le Bourg "Traverse"	23284	2872
Le Bourg Sud	407759	126655
Jean Petit	27360	3031
La Grafeuille	42297	15586
Le Grand Chemin	85280	26977
Les Maneufs	35398	17457
La Tuilière	17294	10583
La Chapelle	7188	1487
Les Cluzeaux	62920	30309
La Bouyerie	65797	44810
La Fargennerie	13967	4754
La Fargennerie Basse	24215	11926
La Bouyge	75320	28738
Moulin de Larcherie	32700	11387
Giverzat	14827	6581
Bas Cluzeau	1165	1165
Total	1095438	375128

Totalité des zones U à vocation d'habitat (bâties ou non)= 109 ha soit 7% de la superficie communale totale

Les zones constructibles s'appuient toutes sur des zones déjà bâties afin de limiter le mitage.

4- Evolution du zonage



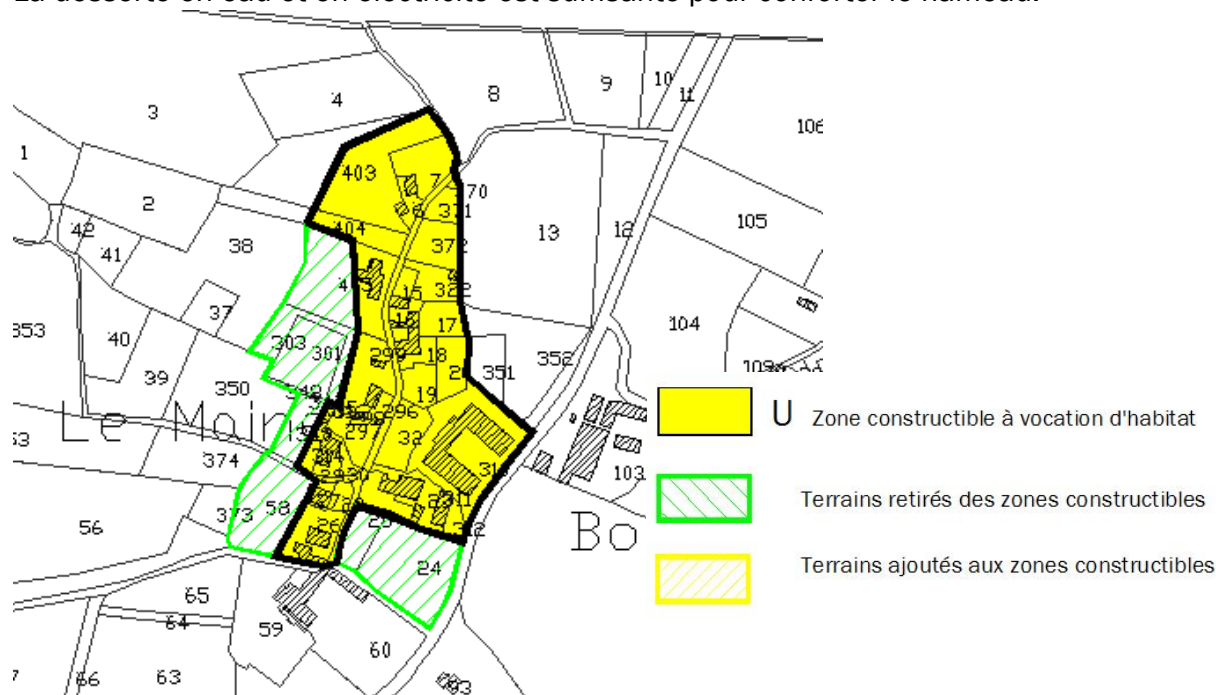
**Evaluation des disponibilités foncières générées
par la Carte Communale**

	Lieux Dit	Lors de l'élaboration	Avant la révision	Lors de la Révision
1	Lardimalie	1 ha	1 ha	0,3 ha
2	Le Bourg Nord	1,5 ha	2,5 ha	2,8 ha
3	Le Bourg Centre			0,3 ha
4	Le Bourg Sud	28,5 ha	18 ha	12,7 ha
5	Jean Petit	6 ha	4,9 ha	0,3 ha
6	La Grafeuille			1,6 ha
7	Le Grand Chemin	6,6 ha	3,3 ha	2,7 ha
8	Les Maneufs	3 ha	3 ha	1,7 ha
9	La Tuilière	3 ha	2,6 ha	1,1 ha
10	La Chapelle	2 ha	1,8 ha	0,1 ha
11	Les Cluzeaux	8 ha	7,7 ha	3 ha
12	La Bouyerie	18 ha	9 ha	4,5 ha
13	La Fargennerie		0,5 ha	0,5 ha
15	La Bouyge		3,9 ha	2,9 ha
14	La Fargennerie Basse	1,2 ha	1,2 ha	1,1 ha
16	Moulin de Larcherie	3,1 ha	2 ha	1,1 ha
17	Giverzat	1,3 ha	1,3 ha	0,7 ha
18	Bas Cluzeau	0	0	0,1 ha
	Total	82 ha	63 ha	37,5 ha

1- Le Maine

La zone U est réduite afin de retirer les fonds de parcelles difficilement accessibles ainsi qu'une parcelle située en continuité du chai classé. La zone U englobe le bâti existant afin de permettre l'urbanisation des « dents creuses ».

La desserte en eau et en électricité est suffisante pour conforter le hameau.



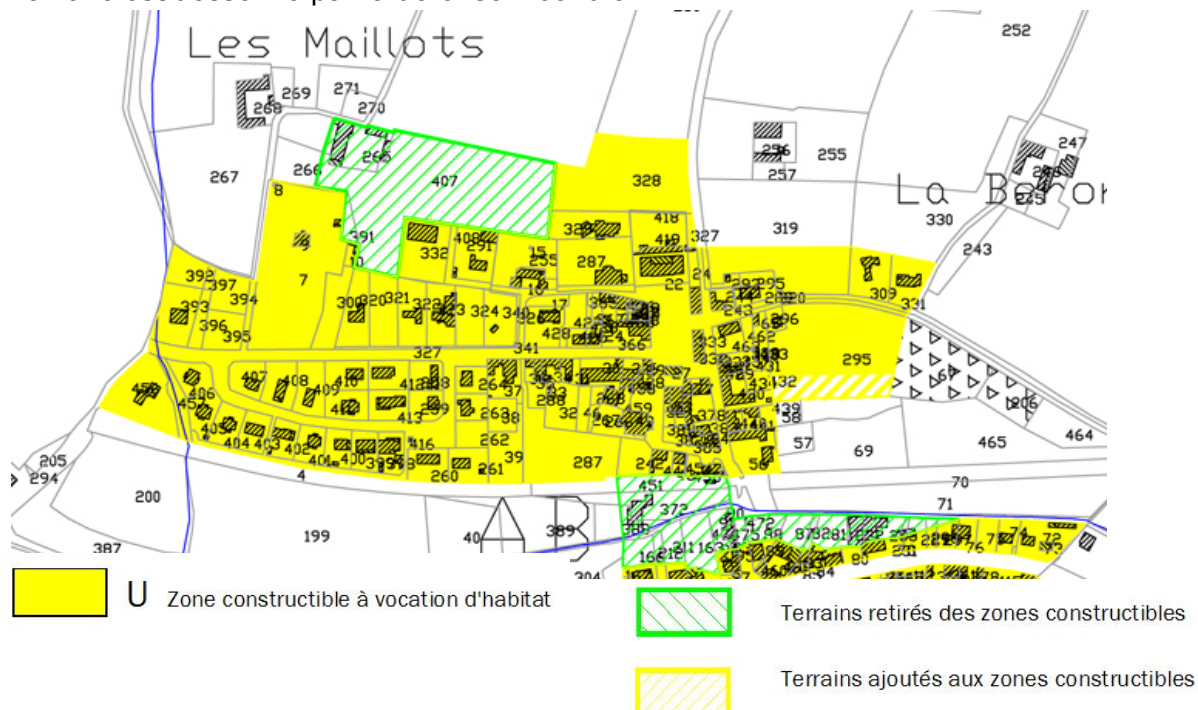
2- Le Bourg Nord

La zone U du Bourg située au Nord de la voie ferrée est réduite sur la parcelle 407, celle-ci n'ayant pas fait l'objet de projet depuis la mise en œuvre de la carte communale.

La zone U du bourg est desservie par l'assainissement collectif.

La desserte en électricité est suffisante pour permettre le développement de l'urbanisation.

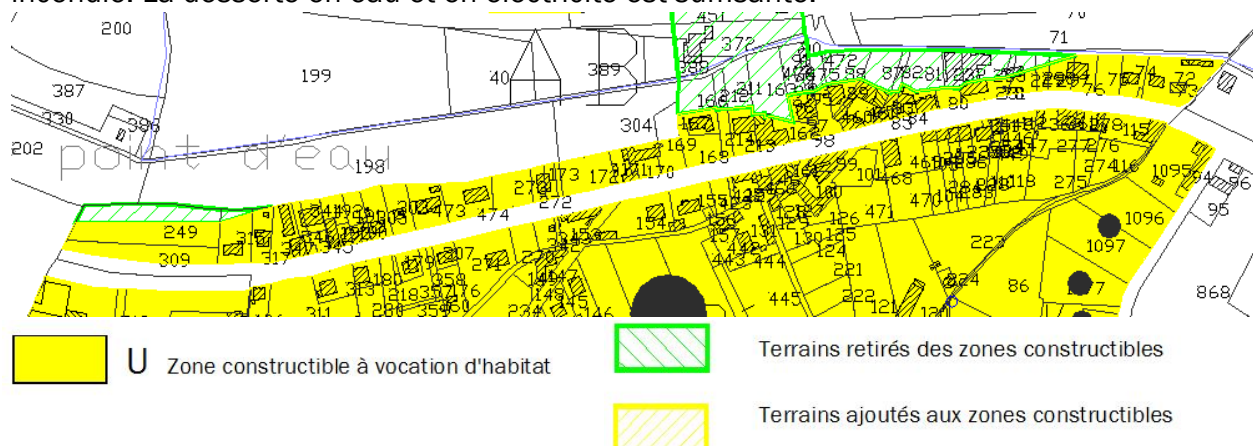
La zone est desservie par la défense incendie.



3- Le Bourg « Traverse »

La zone U est réduite afin de prendre en compte le risque inondation. Le bâti et les disponibilités en zone bleu du PPRI restent intégrés au régime des zones Urbanisables.

Cette zone est desservie par le réseau d'assainissement collectif et par la défense incendie. La desserte en eau et en électricité est suffisante.



4- Le Bourg Sud

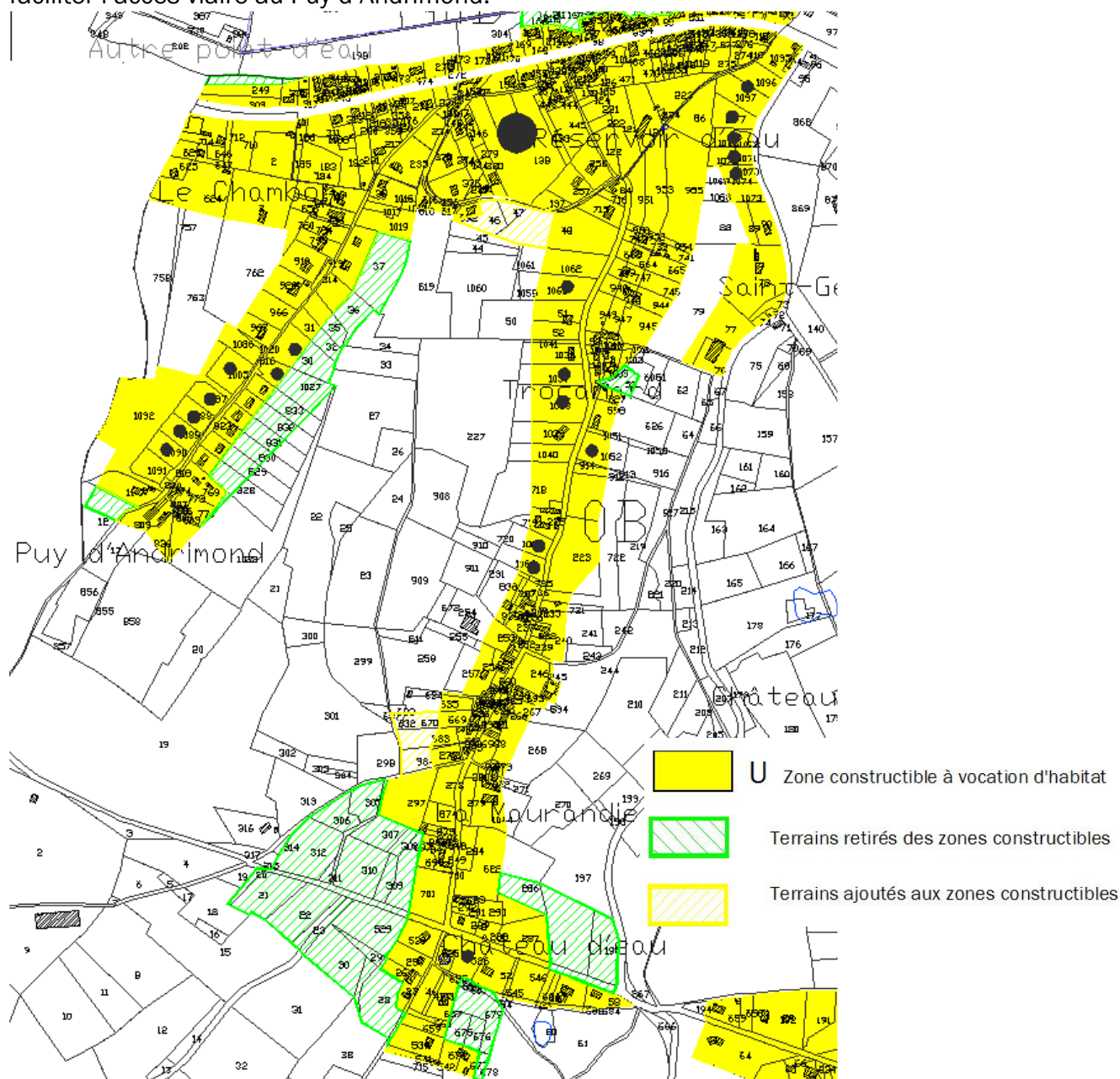
Les limites de cette zone ont été revues afin de mieux gérer l'urbanisation du secteur.

Face à la nouvelle gendarmerie, la zone est très légèrement étendue afin de permettre une extension modérée de l'urbanisation dans ce secteur à vocation urbaine (proximité des services, équipements et commerces, tissu bâti).

Plus au Sud, la zone est également légèrement étendue afin de permettre une extension modérée de l'urbanisation en second rideau.

Par ailleurs une parcelle inaccessibles à Trocanard est retirée de la zone constructible. Dans la partie Sud, à La Maurandie, la zone est largement réduite afin de limiter la consommation des espaces à vocation naturelle (prairies, bois) plus éloignés du bourg. Le nouveau tracé englobe le bâti existant et les parcelles intermédiaires tout en limitant l'étalement de l'urbanisation, donnant ainsi la priorité à l'urbanisation des parcelles enserrées dans le tissu déjà bâti.

3 poteaux incendie assure la défense incendie du secteur (Puy d'Andrimond, le Chambon et la Maurandie). La desserte en eau et en électricité est suffisante pour assurer le développement de l'urbanisation de ce secteur. Un aménagement sera réalisé pour faciliter l'accès viaire au Puy d'Andrimond.

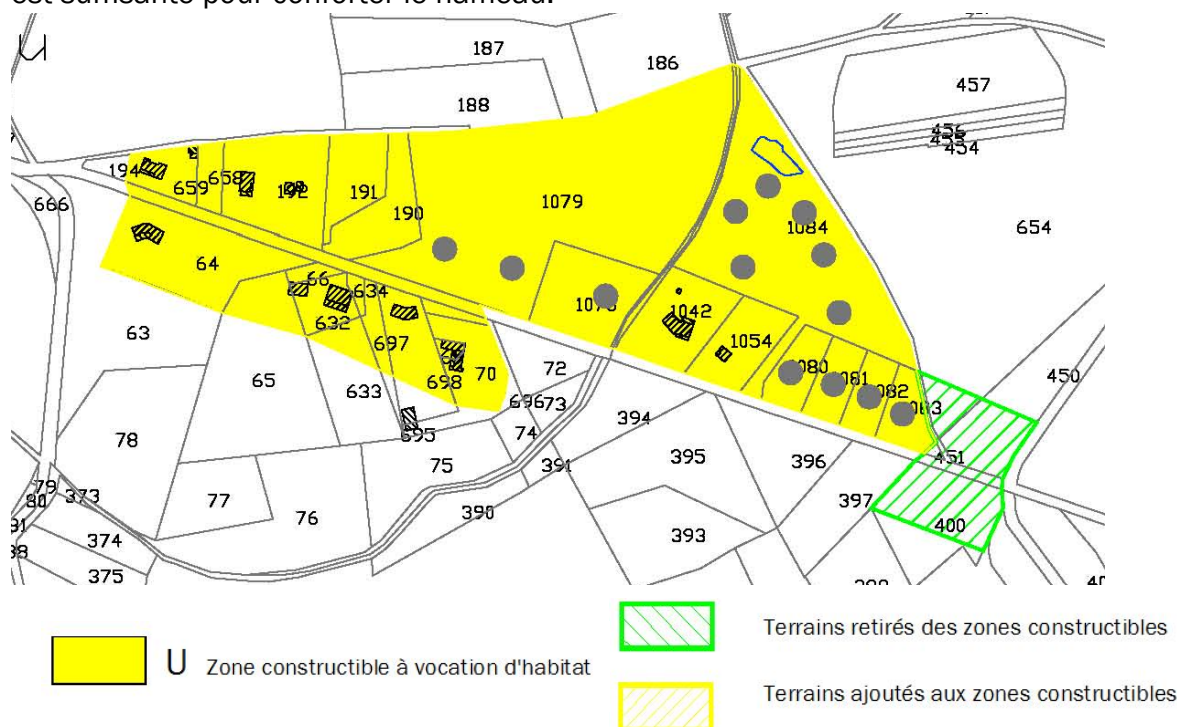


5- Jean Petit

Deux extensions de la zone sont réalisées au Nord et à l'Ouest afin d'intégrer les constructions existantes au régime général des zones U. Par ailleurs des parcelles sont retirées de la zone constructible afin de maintenir une coupure naturelle avec le hameau de Grafeuille (parcelles boisées et fonds de parcelles non-accessibles).

La desserte en eau et en électricité est suffisante pour conforter le hameau.

Le secteur est équipé en terme de défense incendie. La desserte en eau et en électricité est suffisante pour conforter le hameau.

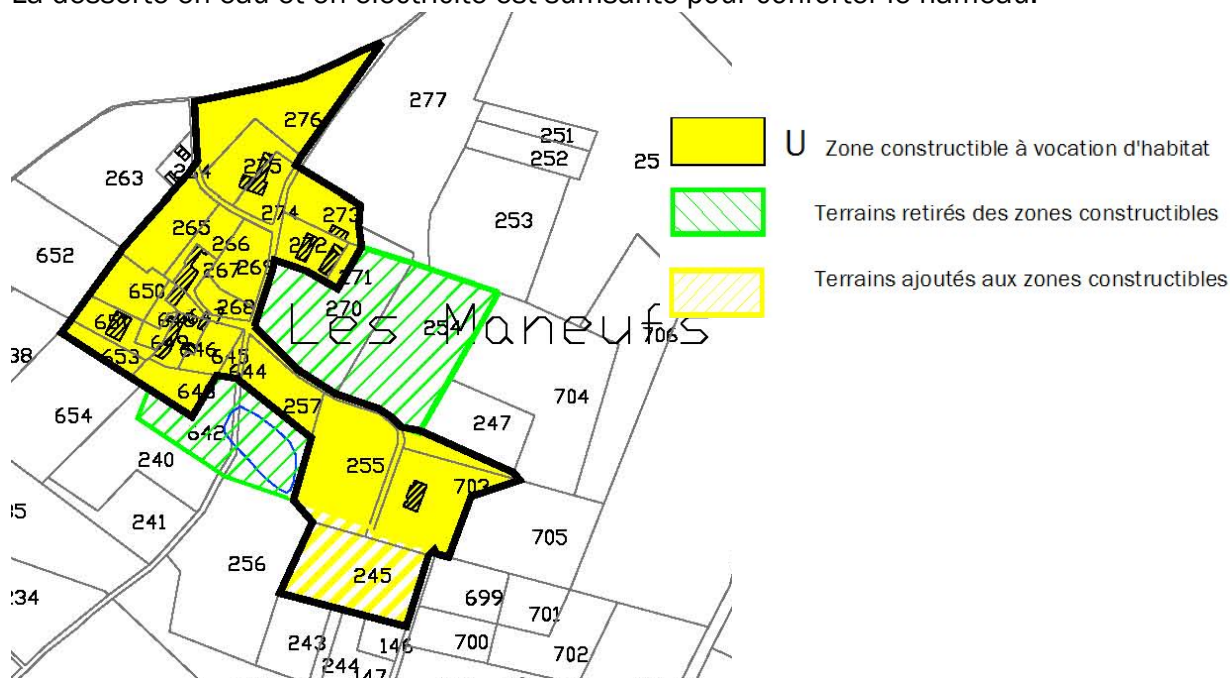


8- Les Maneufs

Cette zone est légèrement étendue afin de permettre l'urbanisation d'un lot supplémentaire.

Par ailleurs, elle est largement réduite afin de préserver des espaces à vocation naturelle (étang et agriculture)

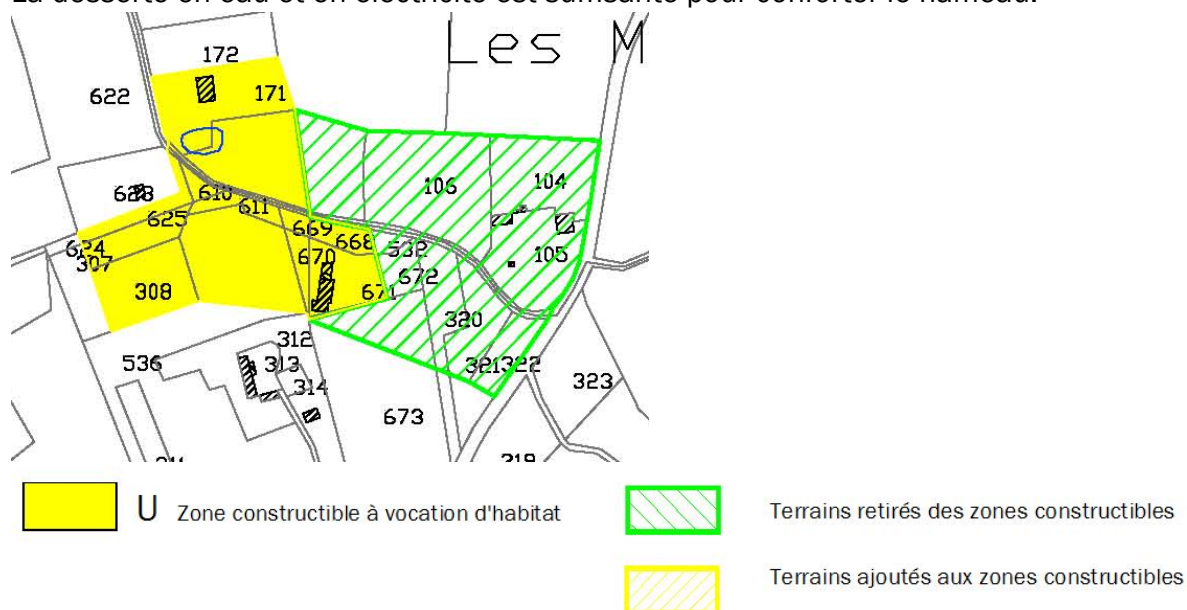
La desserte en eau et en électricité est suffisante pour conforter le hameau.



9- Les Tuilières

Cette zone est réduite afin de limiter la consommation d'espaces naturels éloignés du bourg.

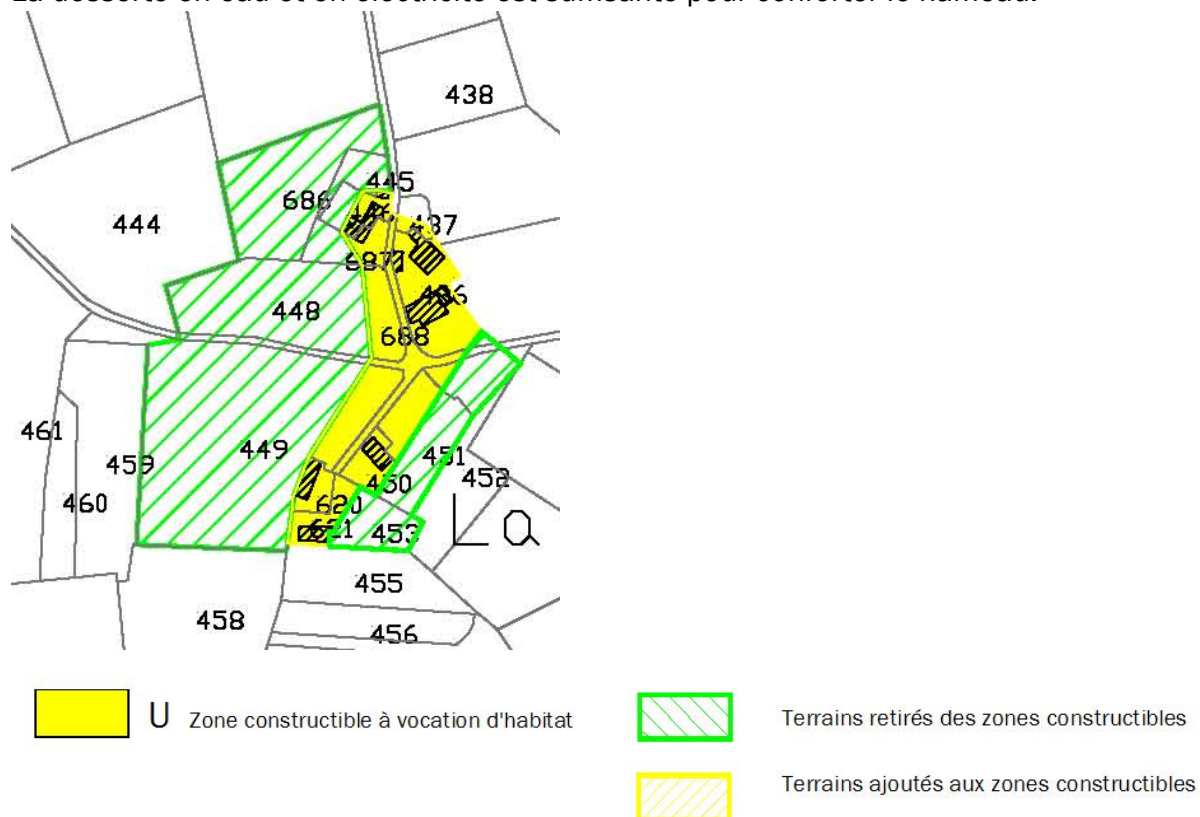
La desserte en eau et en électricité est suffisante pour conforter le hameau.



10- La Chapelle

Cette zone est réduite afin de limiter la consommation d'espaces naturels éloignés du bourg.

La desserte en eau et en électricité est suffisante pour conforter le hameau.



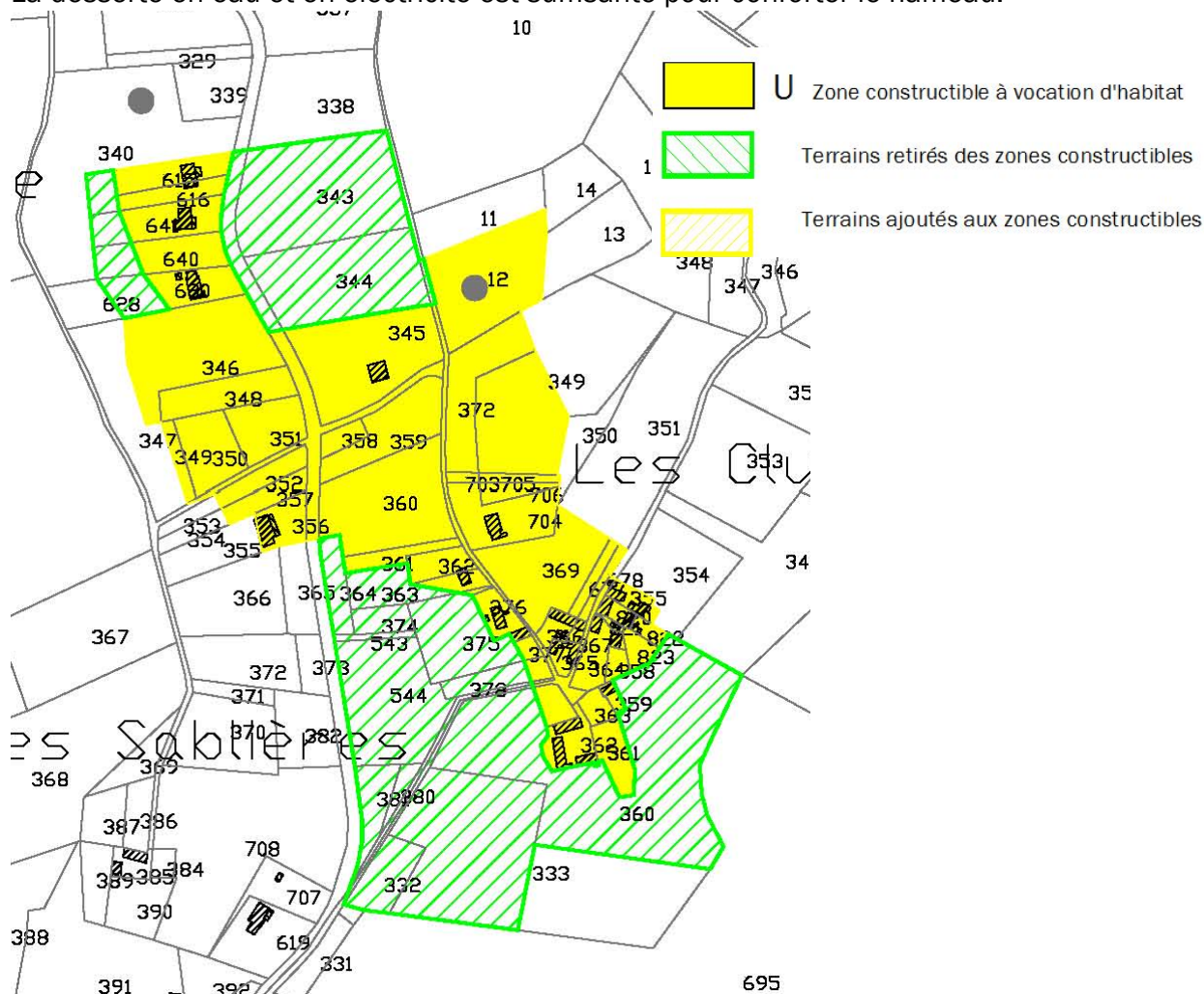
11- Les Cluzeaux

Cette zone est réduite afin de limiter la consommation d'espaces naturels (vocation agricole forte, parcelles boisées, fonds de parcelles non-accessibles) éloignés du bourg. Le zonage ainsi révisé permet de conforter le hameau en autorisant l'urbanisation des parcelles intermédiaires.

Le secteur fait l'objet d'une OLS pour sécuriser la circulation et l'accès sur la RD6.

Par ailleurs une PVR a été mise en place, le maintien en constructible de certaines parcelles permet de la rentabiliser.

La desserte en eau et en électricité est suffisante pour conforter le hameau.

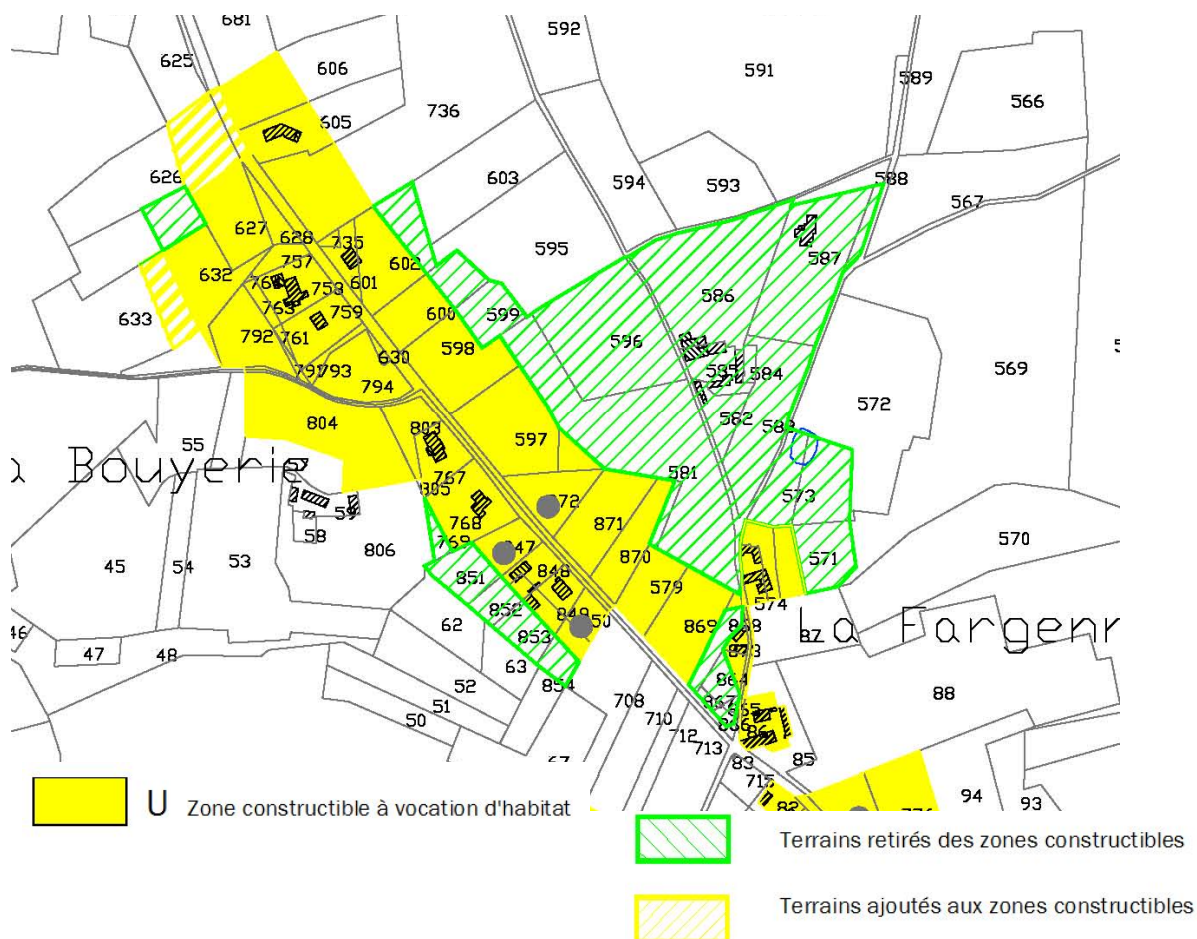


12- La Bouyerie

La zone est légèrement étendue à l'Ouest afin de permettre une extension modérée de l'urbanisation, notamment en second rideau.

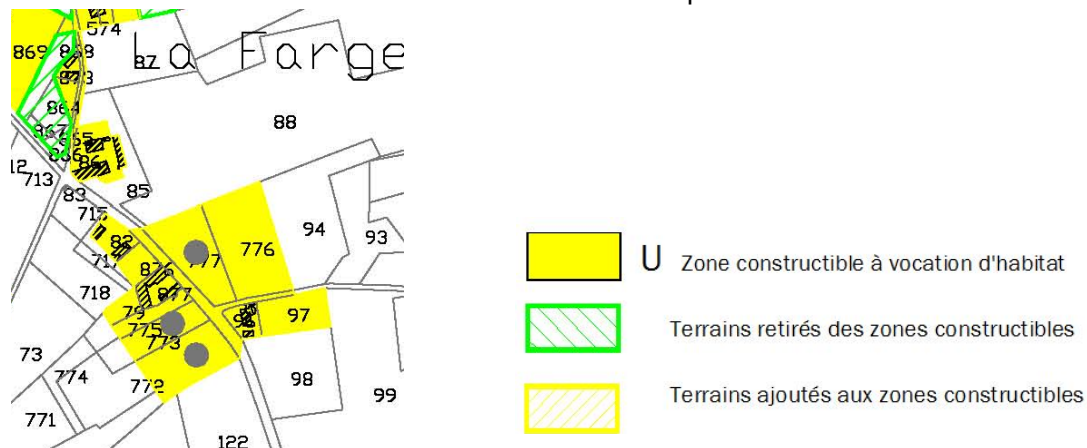
Elle est largement réduite à l'Est afin de limiter la consommation d'espaces à vocation naturelle et pour restructurer l'urbanisation du secteur. L'enjeu est de permettre une urbanisation moins lâche en comblant les parcelles intermédiaires.

La desserte en eau et en électricité est suffisante pour conforter le hameau.



13- La Fargnerie

Cette zone propose encore des disponibilités. Elle est maintenue constructible.
La desserte en eau et en électricité est suffisante pour conforter le hameau.



14- La Fargnerie Basse

Cette zone propose encore des disponibilités dans des parcelles intermédiaires. Elle est maintenue constructible.
La desserte en eau et en électricité est suffisante pour conforter le hameau.



Par ailleurs, elle est étendue à l'Est de la voie afin d'intégrer le bâti existant au régime général des zones U.

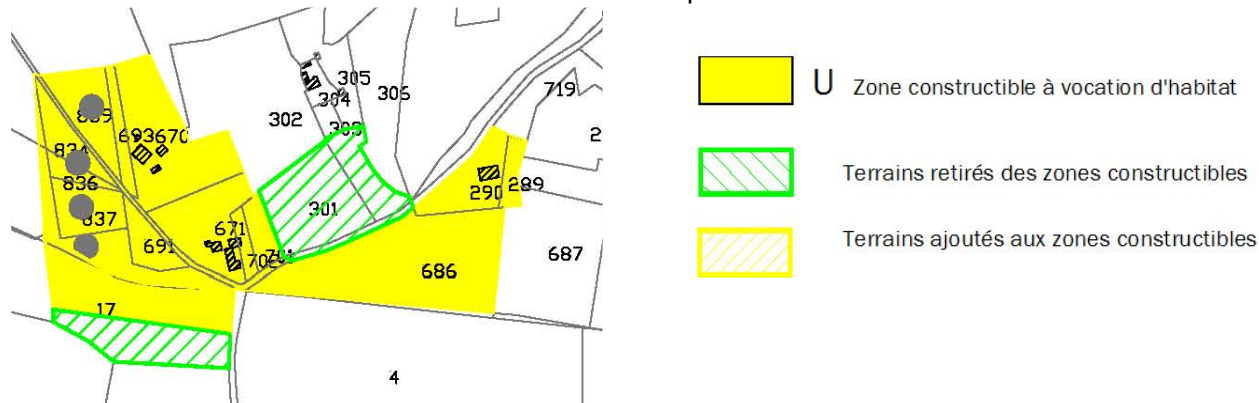
La desserte en eau et en électricité est suffisante pour conforter le hameau.



16-Le Moulin de Larcherie

Cette zone, distante du Bourg, mais en articulation avec les Versannes, a connu un développement récent important. Elle est maintenue constructible afin de poursuivre l'urbanisation du hameau et ainsi créer une forme urbaine plus harmonieuse et dense. Elle est réduite au Nord de la voie afin de préserver un secteur boisé et au sud afin de préserver le fond de vallon.

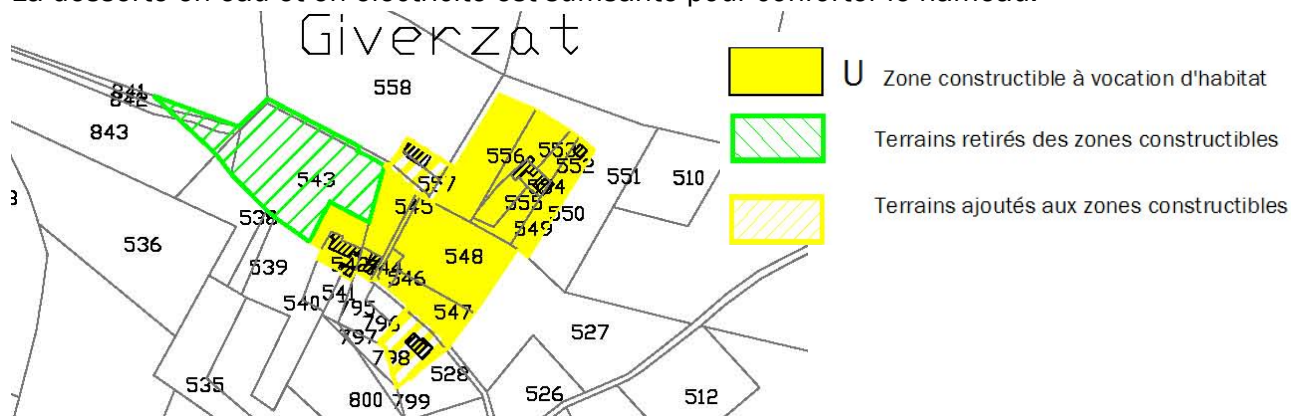
La desserte en eau et en électricité est suffisante pour conforter le hameau.



17-Giverzat

La zone constructible a été réduite afin de limiter l'urbanisation de ce hameau et de préserver des espaces à vocation naturelle et distants du bourg. Les extensions concernent uniquement l'intégration du bâti existant au régime général des zones constructibles.

La desserte en eau et en électricité est suffisante pour conforter le hameau.

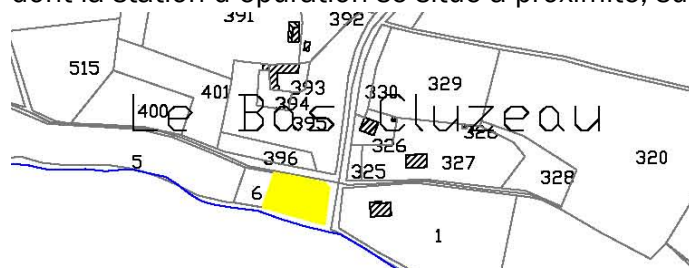


18-Bas Cluzeau

Cette zone est nouvellement créée afin de permettre l'urbanisation d'un lot situé entre des parcelles déjà bâties (tant sur la commune de Saint-Pierre-de-Chignac que sur la commune de La Douze).

La desserte en eau et en électricité est suffisante pour conforter le hameau.

Cette parcelle est raccordable au réseau d'assainissement des Versannes (La Douze) dont la station d'épuration se situe à proximité, sur de Saint-Pierre-de-Chignac.



Récapitulatif de l'Evolution du Zonage en terme de superficie

	Elaboration		Consommation		Modifications		Révision	
Zone U	Superficie Totale Elaboration (m²)	Superficie disponible à l'élaboration	Superficie consommée (m²)	Superficie Disponible résiduelle avant la révision (m²)	Superficie constructible supprimée (m²)	Superficie Constructible Ajoutée (m²)	Superficie constructible totale (m²)	Superficie constructible disponible (m²)
1 Lardimalie	38153	10579	3429	13395	12489	0	25667	3310
2 Le Bourg Nord	183186	285000	0	21915 4143	28720	2100	133000	27500
3 Le Bourg Centre								
4 Le Bourg Sud	486097		60285	180994	89565	9616	407759	126655
5 Jean Petit	96804	60000	15411	49726	22646	14114	27360	3031
6 La Grafeuille					22472	3856	42297	15586
7 Le Grand Chemin	92291	66000	24400	33344	7008	0	85280	26977
8 Les Maneufs	46660	30000	0	29890	15416	4481	35398	17457
9 La Tuilière	37397	30000	0	25847	20096	0	17294	10583
10 La Chapelle	27547	20000	0	18045	20363	0	7188	1487
11 Les Cluzeaux	116862	80000	4582	77332	53958	0	62920	30309
12 La Bouyerie	126456	180000	7127	89623	57140	4191	65797	44810
13 La Fargennerie			4941			0	13967	4754
14 La Fargennerie Basse	24215	12000	0	12000	0	0	24215	11926
15 La Bouyge	91668		21476	38954	16345	2665	75320	28738
16 Moulin de Larcherie	40882	31000	8950	20492	8205	0	32700	11387
17 Giverzat	18928	10000	0	12913	5957	2053	14827	6581
18 Bas Cluzeau	0	0	0	0	0	1165	1165	1165
Total	1427146	814579	150601	628613	380380	44241	1095438	375128

La révision de la Carte Communale permet le zonage en zone U de 4,4 hectares précédemment en Naturel.

Dans le même temps, 38 hectares précédemment en U redeviennent Naturels.

La consommation des espaces naturels est donc extrêmement limitée et le nouveau zonage va largement dans le sens d'une préservation des espaces à caractère naturel ou agricole.

V- EVALUATION DE L'INCIDENCE DE CES CHOIX

1- Equilibre entre développement urbain et protection des espaces

Pour ne pas affecter les espaces protégés et sensibles, sans freiner excessivement le développement urbain, les zones ouvertes à la construction s'appuient uniquement sur des secteurs déjà bâtis. Le principal secteur d'urbanisation se situe dans le bourg élargi afin de permettre un développement urbain à proximité des équipements, services et commerces, afin de dynamiser le bourg et de limiter l'émiettement de l'urbanisation. Sur le reste du territoire, l'objectif est d'obtenir des formes urbaines homogènes et plus denses et de limiter le mitage. Les hameaux inscrits en zone constructible proposent volontairement des disponibilités limitées afin de valoriser le bourg. Cependant l'urbanisation des parcelles enserrées entre les résidences existantes reste possible. Cela permet de dégager des disponibilités en « finalisant » ces hameaux sans nuire au cadre de vie.

Les limites de constructibilité ont été déterminées en fonction de l'urbanisation existante, des équipements en eau potable et en électricité, tout en tenant compte de leur organisation géographique, ainsi que la végétation, le relief...

D'une manière générale, les parcelles situées en second rideau pourront s'urbaniser à condition qu'elles puissent bénéficier d'accès ou de voies de cheminement interne.

Le projet d'urbanisation de la commune ne prévoit pas la possibilité de constructions nouvelles à vocation d'habitat :

- à proximité des exploitations agricoles pérennes de type élevage pour en préserver l'activité et en permettre l'extension éventuelle.
- sur les terres à forte valeur agronomique
- dans les zones jugées d'intérêt écologique et surtout comme paysages majeurs de la commune (coteaux boisés, zones naturelles).

Tous les élevages sont protégés (bovin, ovin, porcin, avicole et canin) par le règlement sanitaire départemental qui fixe des distances d'implantation par rapport aux activités.

Ces distances varient selon la nature et l'importance de l'élevage (50 à 100 mètres).

La réciprocité s'applique avec les maisons d'habitation.

Les élevages sont soumis à déclaration ou autorisation selon leur importance et leur nature au titre de la nomenclature des installations classées.

En dehors des différentes zones constructibles, le territoire communal est considéré comme zone Naturelle.

Toute construction y est interdite, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi qu'à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles (article L. 124-2 du Code de l'Urbanisme).

La Zone Naturelle n'interdit donc pas toute construction mais protège notamment les secteurs concernés de constructions nouvelles à vocation d'habitat (sauf liées à l'exercice de l'activité agricole) ou de l'implantation d'activités économiques (hors exploitation agricole ou forestière).

La définition de secteurs constructibles empêche la réalisation de constructions futures de manière diffuse, tout en permettant d'ouvrir des disponibilités dans la plupart des hameaux de la commune et principalement dans le secteur central du Bourg et de ses extensions.

Outre la superficie totale des zones constructibles qui est inférieure à celle produite lors de l'élaboration, la Carte Communale révisée propose une urbanisation plus concentrée et moins linéaire : les superficies disponibles sont inférieures, le bâti existant est à la base de la définition des zones constructibles.

Les lignes de crêtes encore naturelles sont préservées de l'urbanisation. La Carte Communale répond à l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et boisés de Saint-Pierre-de-Chignac. Le respect du paysage implique également l'urbanisation limitée des pentes.

L'ensemble des secteurs constructibles disposent de l'ensemble des réseaux nécessaires. L'urbanisation de ces secteurs préserve les paysages environnants.

Les limites constructibles de plusieurs zones sont revues à la baisse afin de limiter la dispersion de l'habitat et ne concernent quasiment plus que le bâti existant (Les Tuilières, La Chapelle, La Bouyerie, Giverzat, Le Maine...). L'enjeu est de limiter la dispersion de l'habitat sur le territoire communal et de favoriser l'extension du bourg ainsi que l'extension limitée des hameaux.

La révision de la Carte Communale permet le zonage en zone U de 4 hectares précédemment en Naturel. Dans le même temps, 38 hectares précédemment en U redeviennent Naturels. La consommation des espaces naturels est donc extrêmement limitée et le nouveau zonage va largement dans le sens d'une préservation des espaces à caractère naturel ou agricole.

Les superficies disponibles à l'urbanisation sont désormais moins importantes, ce qui indique que le nouveau zonage englobe les espaces déjà bâtis et s'appuient sur ceux-ci pour développer l'urbanisation future.

La révision de la Carte Communale vise donc à un réel équilibre entre préservation du cadre naturel et développement de la vocation résidentielle de la commune. Le bilan est largement positif en terme d'économie de l'espace.

Seuls 7% du territoire sont classés en zone U, et une large partie de ceux-ci sont déjà bâtis (moins de 2% du territoire sont constructibles et disponibles).

Les options de mise en valeur, notamment celle concernant les sentiers de randonnée, dans le cadre du P.D.I.P.R. (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) permettent également une préservation du patrimoine biologique.

2- Diversités des fonctions urbaines

L'idée de mixité est avant tout d'organiser le développement communal sans créer de secteurs trop isolés et spécialisés.

Le but est d'obtenir un espace homogène où les modes d'habitat, les activités économiques et les équipements se mêlent harmonieusement tout en conservant leurs espaces propres.

Par rapport à son environnement, Saint-Pierre-de-Chignac a un statut de commune résidentielle dynamique et proposant l'ensemble des services, équipements et commerces de premières nécessités.

Le but de la Carte Communale est de renforcer ce statut de commune structurante pour les communes voisines et donc de renforcer le bourg afin de permettre le maintien des activités en place et permettre l'accueil de nouvelles activités.

Le but de la Carte Communale est de poursuivre l'accueil de populations jeunes (éventuels lotissements mixant accession et location) afin de maintenir une mixité de générations et de pérenniser les services, commerces et équipements publics (notamment l'école).

L'ouverture à l'urbanisation d'environ 37 ha de terrains disponibles, dont plus de la moitié sont situés aux environs du bourg, doit répondre à ces besoins de logements. L'urbanisation se concentre principalement autour du bourg sans pour autant négliger les différents hameaux, mais en limitant leurs capacités afin de préserver ainsi la cadre naturel de la commune.

Le zonage des hameaux plus excentrés en zone constructible permet d'une part de les restructurer en proposant une forme plus dense, moins linéaire ou lâche, et d'autre part, cela permet de diversifier l'offre en terrain par rapport à l'environnement, aux superficies...

La vocation agricole de la commune est de moins en moins affirmée. Cependant, l'agriculture est préservée, les alentours des exploitations en activité et les terres exploitées restant ou redevenant non constructibles.

3- Prévention des risques, des pollutions, des nuisances

Dans une optique de prévention des risques, les possibilités de construction dans les pentes boisées sont limitées. De même, aucune zone disponible et constructible n'a été définie dans les secteurs inondables du Manoire (PPRI approuvé le 6 avril 2012).

En terme de sécurité routière, la Carte Communale doit permettre d'éviter la croissance des déplacements sur les voies à faible gabarit. Pour les secteurs plus excentrés, l'extension de l'urbanisation a été limitée afin de ne pas générer une augmentation de la circulation. Ainsi les voies communales peu larges n'auront qu'une légère croissance de circulation à supporter. Les zones constructibles ont été définies en veillant à ne pas générer d'accès individuel direct sur les voies départementales. La plupart des zones sont ainsi accessibles par des voies secondaires. Là où les voies secondaires n'existent pas, les nouveaux accès créés sur les voies départementales devront desservir plusieurs lots.

La commune veillera à leur bon entretien et procédera, si nécessaire, à leur élargissement.

L'ensemble des zones constructibles possède un accès suffisant.

Par ailleurs, la définition de l'urbanisation prioritairement axée sur le bourg permet d'organiser un espace de proximité : en urbanisant à proximité du bourg, l'ensemble des commerces, services et équipements peuvent être accessible par des modes de circulation douce (piéton, cycles...). Cela permet de limiter les déplacements et ainsi l'émission de gaz à effet de serre.

La commune possède également un réseau d'assainissement collectif qui dessert le Bourg, les Maillots et la RD6089. Cela permet une urbanisation plus dense et ainsi limite la consommation des espaces naturels.

Sur le reste du territoire, l'incertitude quant à l'aptitude des sols pour un assainissement individuel implique généralement une surface minimale de 1500 m² pour qu'un terrain soit constructible : cela permet l'installation d'un système autonome fonctionnel.

L'urbanisation future de Saint-Pierre-de-Chignac ne permettra pas une densification excessive du tissu bâti, c'est-à-dire sur des petites parcelles hors des zones desservies par l'assainissement collectif.

L'urbanisation future se fera en prenant les dispositions nécessaires au bon écoulement des eaux pluviales et usées.

4- Sur l'environnement

L'objectif de la Carte Communale est de maîtriser l'urbanisation future de Saint-Pierre-de-Chignac en s'appuyant sur le bourg et en limitant la consommation de l'espace. La quasi-totalité des zones s'appuient sur des constructions déjà existantes et seulement 7 % du territoire est classé en zone constructible.

La définition des secteurs constructibles empêche la réalisation de constructions futures de manière diffuse. Favoriser le mitage du territoire communal serait dommageable au cadre de vie (augmentation des déplacements ; dégradation des paysages...) et à la qualité de l'environnement (pollution...).

Les zones pouvant être urbanisées sont généralement des prés, des friches ou des boisements sans plantations arborées remarquables. La flore de la commune ne présente pas d'associations végétales à préserver.

Les massifs boisés de qualité sont également préservés par le zonage.

Des coupures naturelles ont été prévues afin de permettre le maintien de corridors écologiques pour la faune et la flore.

Certains effets notables sur l'environnement seront probablement sensibles à terme :

- l'augmentation des déchets et ordures ménagères : des tournées supplémentaires pourront être mises en place au fur et à mesure de la croissance de la population
- l'augmentation des déplacements de voitures (pollutions sonores et atmosphériques)

L'organisation des transports collectifs et l'amélioration de la desserte en transports en commun sera étudiée à l'échelle de l'agglomération de Périgueux.

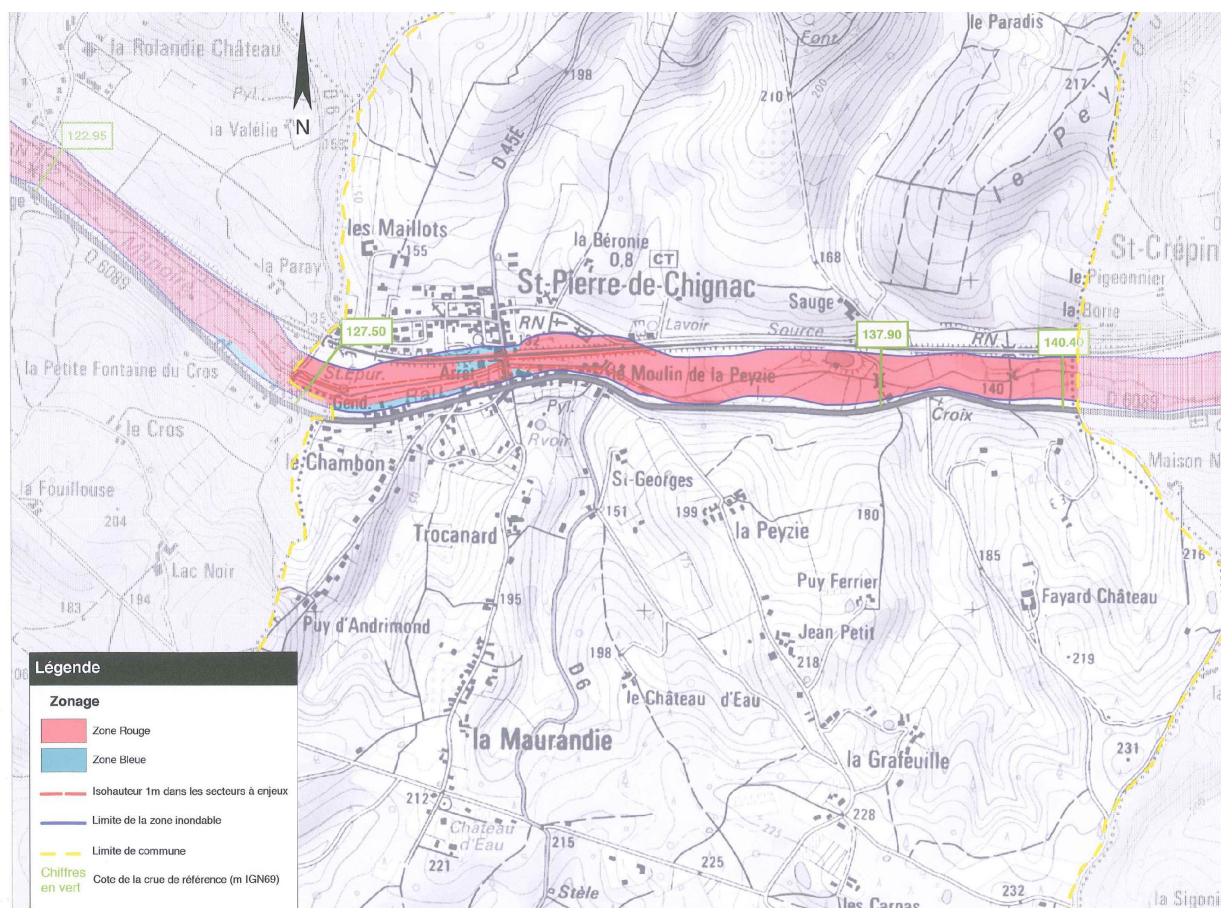
Le suivi de ces effets et de leurs limitations ainsi que la question de l'assainissement seront analysés au niveau intercommunal, notamment par la Communauté de Communes Isle Manoire.

VI- SERVITUDES PUBLIQUES ET INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

1- Liste des Servitudes fournies dans le PAC

- Servitude AC1 : Conservation du patrimoine culturel – Monuments historiques : Chai de Lardimalie / Arrêté du 2 avril 2010 (Service responsable : SDAP)
- Servitude AC1 : Conservation du patrimoine culturel – Monuments historiques : Château de Lardimalie / Arrêté du 9 Novembre 1984 (Service responsable : SDAP)
- Servitude AC2 : Conservation du patrimoine culturel – Monuments naturels et sites : Château de Lardimalie et son parc / Arrêté du 31 décembre 1980 (Service responsable : SDAP)
- Servitude AC2 : Conservation du patrimoine culturel – Monuments naturels et sites : Village / Arrêté du 10 mai 1979 (Service responsable : SDAP)
- Servitude I4 : Utilisation de certaines ressources et équipements – Energie électrique : Diverses lignes électriques MT et BT (Service responsable : EDF Px)
- Servitude PT2 : Utilisation de certaines ressources et équipements – Télécommunication, Protection contre les obstacles : Liaison hertzienne Périgueux – Sarlat / Décret du 15 mars 1990 (Service responsable : DRN)
- Servitude T1 : Utilisation de certaines ressources et équipements – Communication-Voies ferrées : Lignes Coutras-Tulle et Niversac-Agen (Service responsable : SNCF Bx)
- Le PPRI pour la zone inondable du Manoire a été approuvé le 6 avril 2012.

Le PPRI pour la zone inondable du Manoire a été approuvé le 6 avril 2012.



Le PPRI est une servitude d'utilité publique. Les dispositions particulières de son règlement s'appliquent aux zones constructibles qui se situent au sein du zonage réglementaire du PPRI.

Compte tenu des différences d'échelles, le zonage du PPRI ne peut être reporté sur le zonage de la Carte Communale. Le zonage du PPRI est disponible en mairie.

2- Autres Informations

- La commune est soumise au risque retrait-gonflement des argiles. Ce risque n'interdit pas la construction. Il est en effet possible de construire, sans surcoût notable, même dans des zones où l'aléa retrait-gonflement est considéré comme élevé. Il suffit pour cela par exemple :

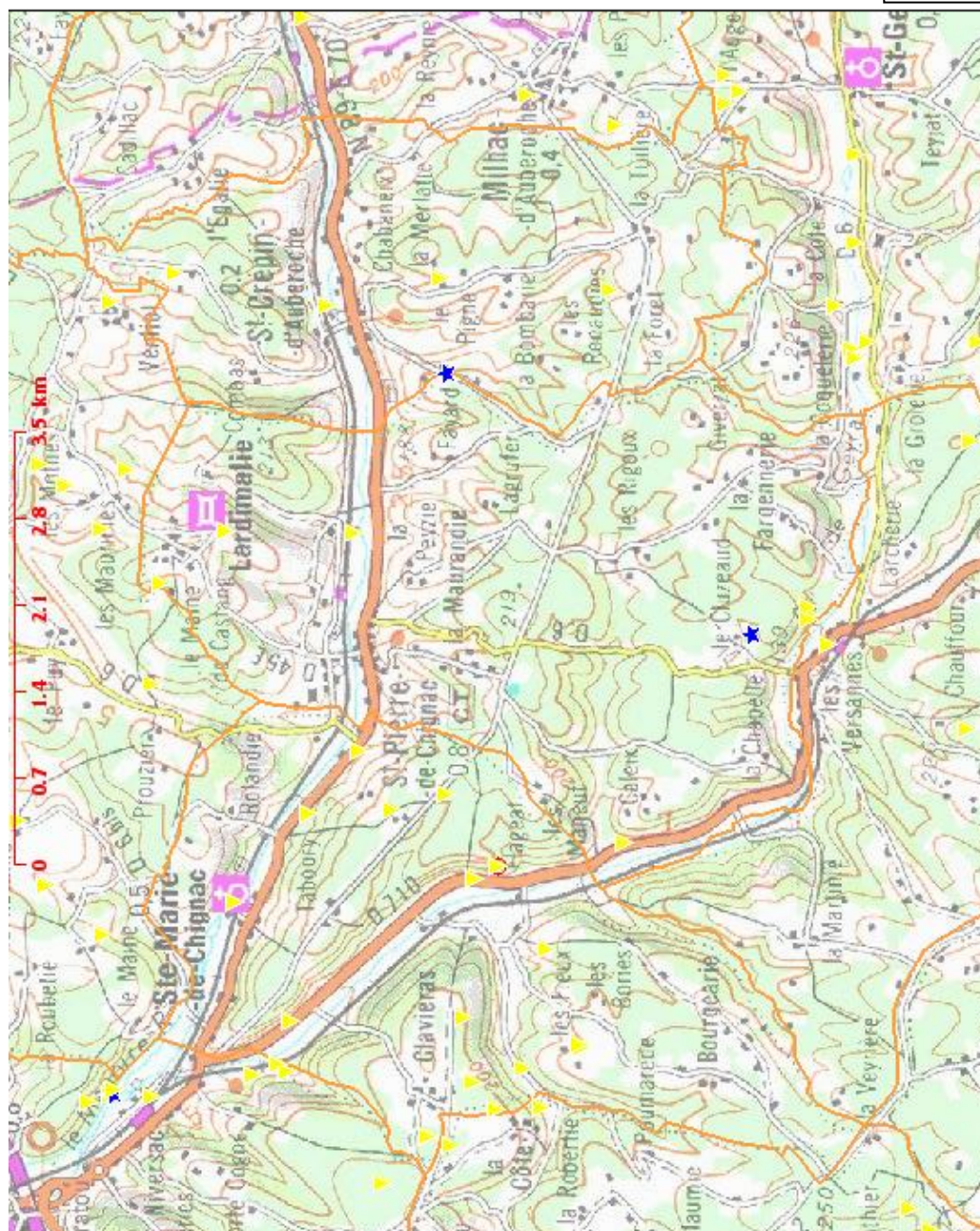
- d'approfondir les fondations pour qu'elles soient ancrées dans un terrain peu sensible aux variations saisonnières d'humidité ;
- d'homogénéiser ces profondeurs d'ancrage pour éviter les dissymétries (en particulier sur les terrains en pente) ;
- de réaliser un trottoir étanche autour de la maison pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des façades ;
- de maîtriser les eaux de ruissellement et les eaux pluviales pour éviter leur infiltration au pied des murs ;
- de ne pas planter d'arbres trop près de la maison

-Faire éventuellement réaliser une étude géotechnique ...

Un règlement type « Prévention des risques naturels prévisibles » définissant les prescriptions à respecter dans le cadre des différentes demandes d'urbanisme est disponible en mairie.

- Pour les habitations situées dans et à moins de 200 mètres d'un massif forestier, il est obligatoire de débroussailler dans un rayon de 50 mètres autour des constructions, y compris sur les fonds voisins, ainsi que sur 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à ces constructions.

- A l'inventaire des phénomènes souterrains sont recensés 9 cavités souterraines (études BRGM) sur le territoire de Saint-Pierre-de-Chignac, d'origine naturelle ou anthropique : un cluzeau aux Cluzeaux, quatre trous (dont trois vers les Versannes), une grotte vers les Versannes, ainsi que trois sources (Lardimalie, le Maine et Sauge).



Légende de la carte

- Cave
- ◆ Carrière
- ▼ Naturelle
- Indéterminée
- ▲ Galerie
- ★ Ouvrage Civil
- Ouvrage militaire
- ★ Puits
- souterrain
- ▣ Contour de carrières
- Communes avec cavités non cartographiées (cavités confidentielles - sites archéologiques, sites protégés - cavités mal localisées)

Source :
<http://www.bdcavite.net/>

- La RD6089 est classée en catégorie 3 de la limite communale à l'entrée de Saint-Pierre-de-Chignac et de la sortie de Saint-Pierre-de-Chignac à la limite communale. Dans l'agglomération de Saint-Pierre-de-Chignac, la RD6089 est classée en catégorie 4 (arrêté préfectoral modificatif n°080629 du 18 avril 2008 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de la Dordogne).
- La RD710 est classée en catégorie 3 dans sa traversée de la commune.

