

Commune de VARAIGNES

ARRIVÉE LE
12 MARS 2008
SOUS-PREFECTURE
24300 NONTRON

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
INTRODUCTION	3

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

PREMIERE PARTIE : ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL	5
1. ANALYSE SPATIALE : MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL	6
2. ANALYSE SPATIALE : L'URBANISATION DES COMMUNES	12
3. PATRIMOINE NATUREL ET PATRIMOINE BATI	16
DEUXIEME PARTIE : DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL	21
1. DEMOGRAPHIE	21
2. ACTIVITES ECONOMIQUES	29
3. LES LOGEMENTS	33
4. SERVICES ET EQUIPEMENTS	38
5. TABLEAU SYNTHETIQUE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL	40
TROISIEME PARTIE : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL	41
1. GRANDES TENDANCES ET ENJEUX GLOBAUX DU TERRITOIRE	41
2. ENJEUX A L'ECHELLE DES COMMUNES	45

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

PREMIERE PARTIE : LE TERRITOIRE COMMUNAL	50
1. PRESENTATION GENERALE	50
2. PROTECTIONS ET SERVITUDES	51
3. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	51
4. LES RESEAUX	53
DEUXIEME PARTIE : INCIDENCE DE LA CARTE COMMUNALE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	54
1. OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE	54
2. INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	57
TROISIEME PARTIE : CARACTERISTIQUES DU ZONAGE	58
1. DESCRIPTION DU ZONAGE	58
2. JUSTIFICATIONS DU ZONAGE	59
SOURCES	68

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.S¹. Les communes qui le souhaitent, notamment les petites communes, pourront abroger leur P.L.U.², le cas échéant pour adopter une carte communale.



¹ POS : Plan d'Occupation des Sols

² PLU : Plan Local d'Urbanisme

INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de VARAIGNES a décidé de faire entrer la commune dans une démarche d'élaboration de Carte Communale.

Cette démarche entre dans le cadre intercommunal de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique et des quatre communes de la Communauté de Communes des Villages du Haut Périgord. Les 10 communes ont alors choisi de lancer ensemble l'élaboration de 10 documents d'urbanisme :

- ETOUARS,
- SOUDAT ,
- TEYJAT,
- VARAIGNES,
- BUSSIERE-BADIL,
- SAINT-BARTHELEMY-DE-BUSSIERE,
- CHAMPNIERS-REILHAC,
- SAINT-ESTEPHE,
- BUSSEROLES,
- PIEGUT-PLUVIERS.

La commune de PIEGUT-PLUVIERS, ayant un Plan d'Occupation des Sols en cours de validité, a opté pour sa révision et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

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**.



CHAPITRE 1 : Diagnostic du territoire intercommunal

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

Cependant, cette localisation éloignée de ces grands pôles a tout de même permis à ce territoire d'évoluer en optant pour une certaine qualité de vie. Nontron, chef-lieu de canton et d'arrondissement du Département auquel les communes de Saint-Estèphe et Teyjat appartiennent, influence également ce territoire en tant que pôle urbain du secteur.

Sur la carte ci-dessus : 2 couleurs, vert pour les communes de la CdC du PVG (Périgord Vert Granitique) et orange pour les communes de la CdC des VHP (Villages du Haut Périgord). Le contour cantonal est en noir (Teyjat et Saint-Estèphe avec Nontron)

1. ANALYSE SPATIALE : MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

1.1 Relief

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

Le territoire se caractérise également par un nombre important de failles, c'est à dire de ruptures brutales du relief, de fortes dénivellations (figurées sur la carte par des éclairs gris).

→ voir illustrations

1.2 Géologie

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).

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

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

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

Les vallées 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 .

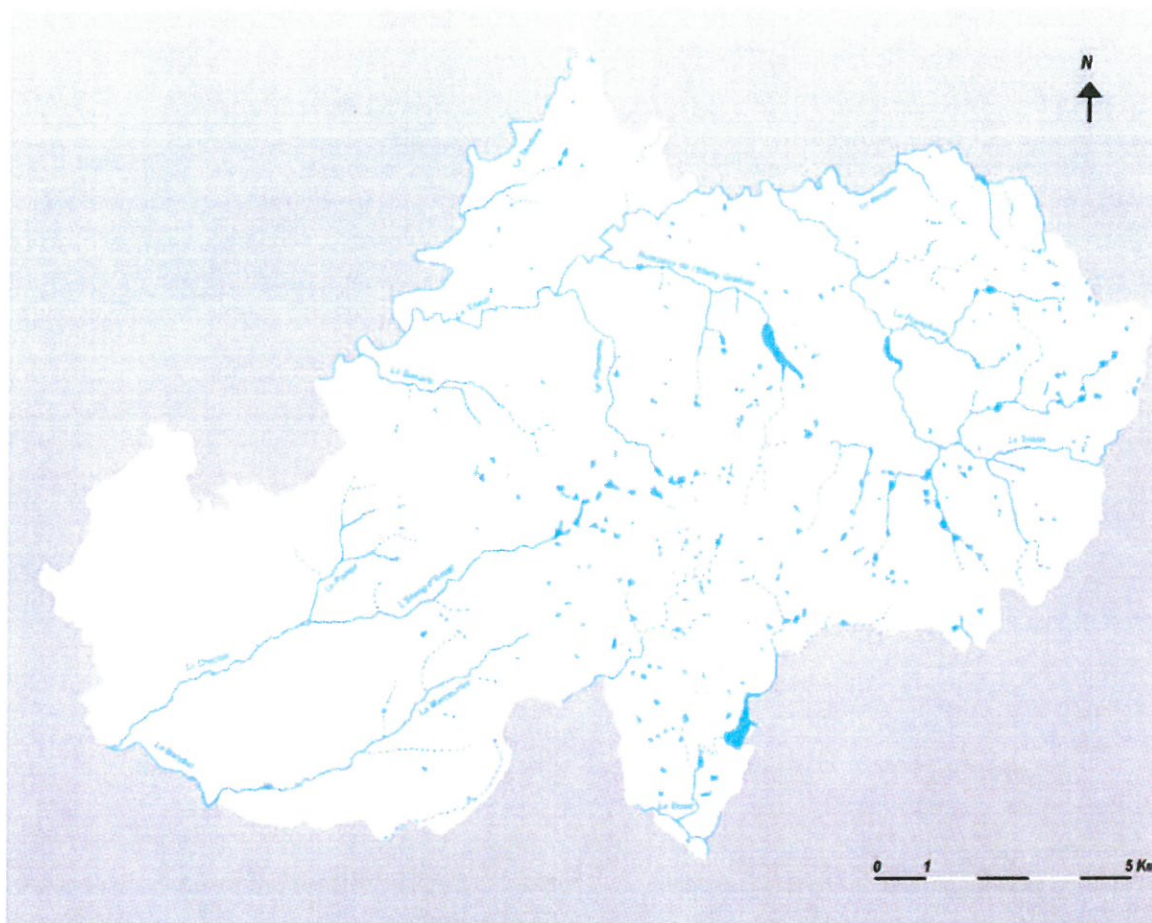
L'érosion chimique a elle aussi laissé un relief caractéristique dans le granit : dolines, grottes, gouffres, réseaux souterrains, ainsi que des roches pouvant atteindre une taille importante à l'exemple du Roc Branlant, sur la commune de Saint-Estèphe.

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

Ces terrains donnent des sols à dominante acide, peu fertiles, du type sols podzoliques ou sols bruns acides dont la vocation traditionnelle est la forêt acidophile ou la prairie¹.

→ voir illustrations

1.3 Hydrographie



Le réseau hydrographique – Source : IGN – Série Bleue

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

- Le *Bandiat*, cours d'eau longeant l'extrême sud ouest de la zone d'étude, appartient au Bassin versant de la Charente,
- La *Tardoire*, quant à elle, longe l'extrême nord ouest et marque la frontière avec la Charente.

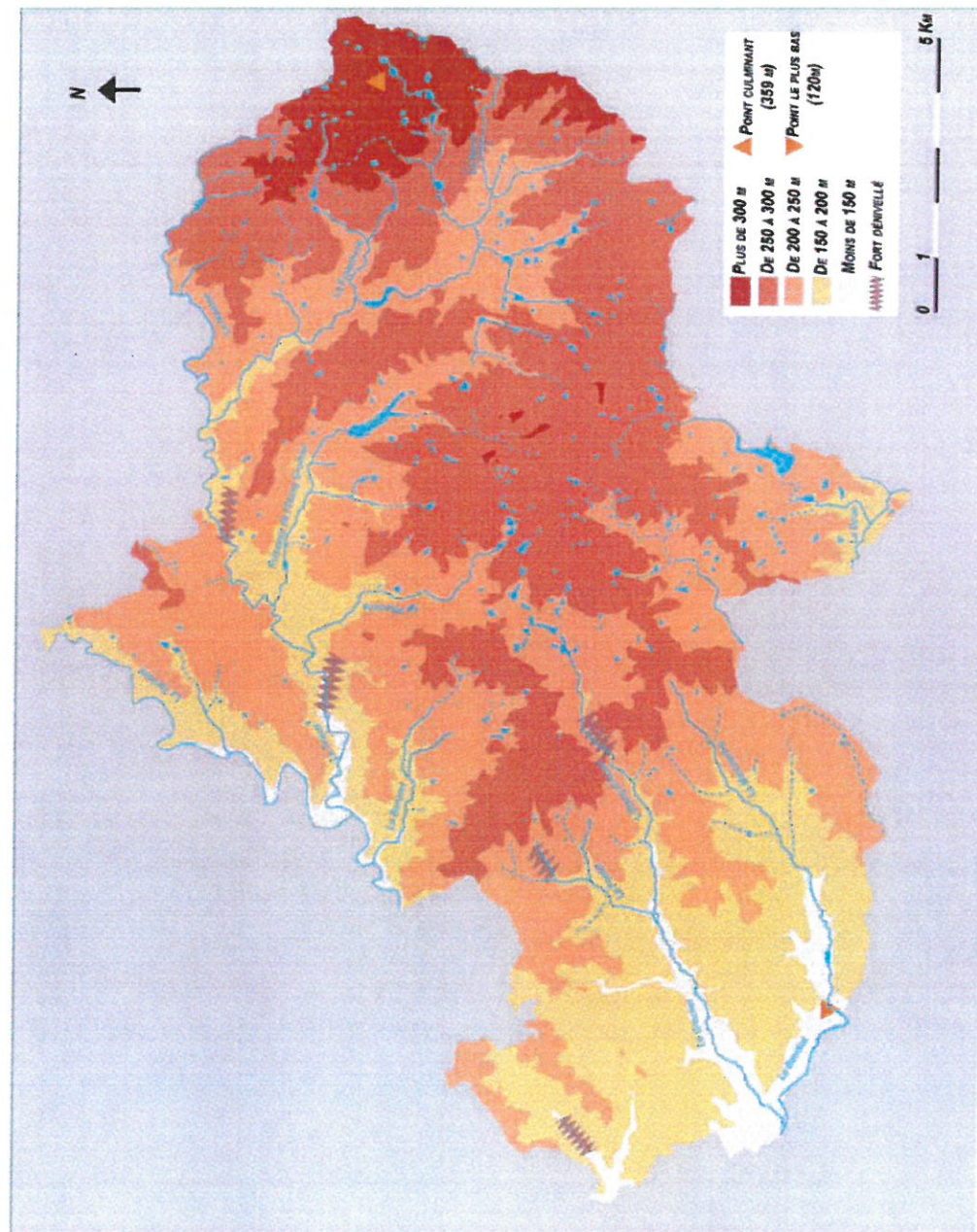
De nombreux ruisseaux sont également présents sur le territoire et sont des affluents de ces deux principales rivières (comme le *Trioux* qui traverse le territoire d'est en ouest).

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

¹ Source : Charte du PNR - PL

Diagnostic intercommunal

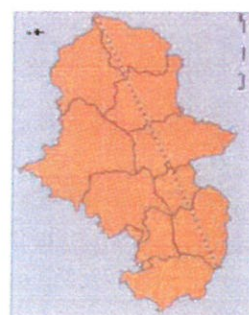
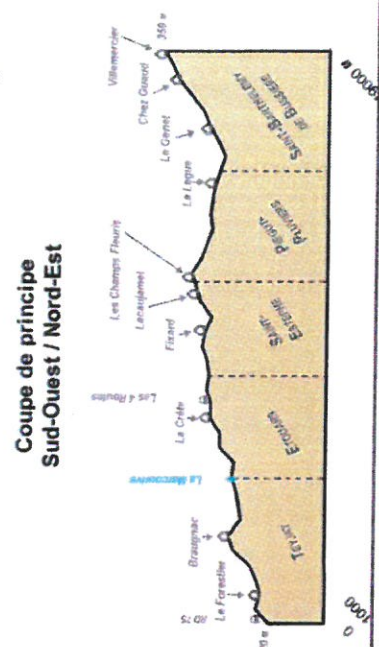
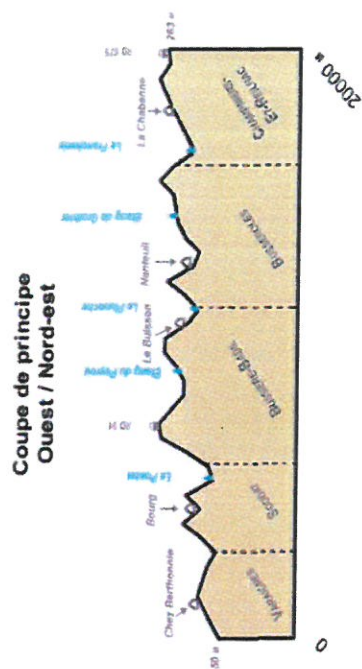
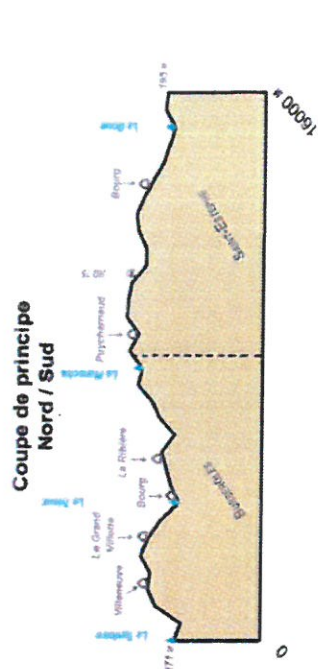
UN RELIEF MARQUÉ ET UNE HYDROGRAPHIE TRÈS DÉVELOPPÉE



- Relief très marqué :
 - Contact entre le Massif Central et le Bassin Aquitain, selon un axe Nord-Est/Sud-Ouest
 - Elevation brusque du relief au Nord du Bandiat. Altitude moyenne entre 150 et 350 mètres, avec parfois des dénivellés importants (le ravin de la Tricherie à l'ouest).
 - Géologie : confins de deux assises géologiques : failles géologiques présentes sur l'ensemble du territoire.
- Réseau hydrographique très abondant :
 - Le Bandiat, au sud-ouest et La Tardoire et ses affluents, tels Le Trioux : un réseau de "chevelus" qui serpentent dans les vallons. Mons dense à l'ouest, sur l'assise calcaire.
 - De nombreux étangs artificiels souvent anciens (exemple de l'étang de Grolhier)
 - Erosion de la roche dégageant des blocs de granit : Roc Branlant à Saint - Estéphe.

Diagnostic intercommunal

PROFILS TOPOGRAPHIQUES DU SECTEUR



1.4 Occupation du sol : entre milieu naturel et anthropisation

Le chêne et le châtaigner sont les essences originelles du territoire, même si aujourd'hui la sylviculture a amené différentes essences de pins. Ces boisements, qu'ils soient « naturels » ou plantés, donnent lieu à la formation de séquences paysagères bien marquées sur l'ensemble du territoire : imbrication étroite des parcelles agricoles et forestières, succession et cloisonnement des paysages¹.

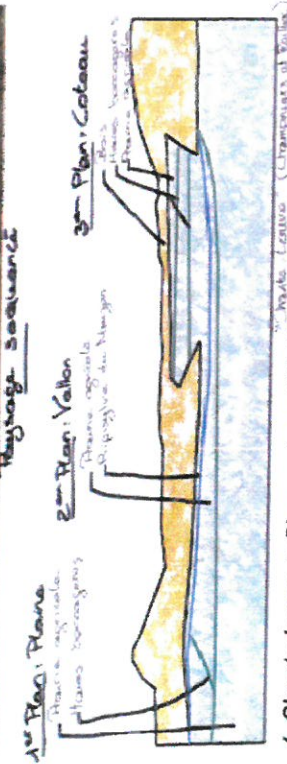
1.5 Des paysages diversifiés : un patrimoine naturel majeur

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

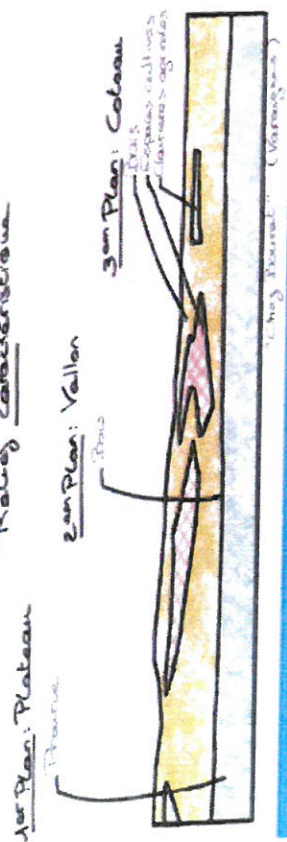
¹ Cf. rapport de la charte du PNR, qui explique ces données avec précision.

Diagnostic inter-communal

DES PAYSAGES ET UNE TOPOGRAPHIE SPÉCIFIQUES, ELEMENTS IDENTITAIRES DU TERRITOIRE



Relief caractéristique

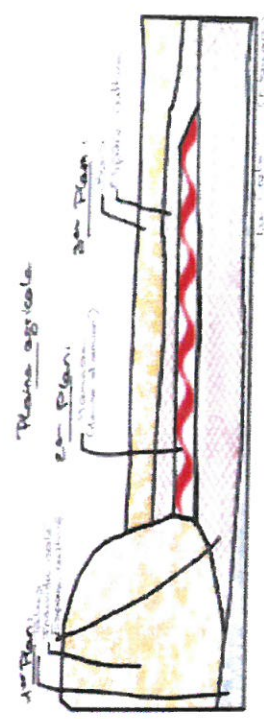


3. Chez Bourret à Varaignes

UN PAYSAGE NATUREL VARIE

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

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



2. La Crête à Etouars

2. ANALYSE SPATIALE : L'URBANISATION DES COMMUNES

2.1 Le développement urbain : entre espace rural et espace périurbain

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

Si la carte de l'organisation urbaine (cf. illustration suivante) illustre bien cet éparpillement du bâti, elle permet aussi de distinguer PIEGUT, plus « urbain » que le reste du territoire.

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

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

- **Piégut** est le plus développé, plus structuré autour de rues plus nombreuses : c'est le pôle urbain du nord-est de la Dordogne, après Nontron. Le bâti y est dense, constitué de maisons de villes sur plusieurs niveaux. Cependant le centre-bourg connaît une tendance à l'étalement des constructions le long des voies.
- **Saint-Estèphe**, bourg sensiblement plus dense et plus important que les autres (mis à part Piégut), situé légèrement en hauteur,
- **Bussière-Badil**, développé dans une « cuvette » et traversé par le *Banaret*, est un bourg aux fonctions et à une typologie de bâti diversifiées : équipements publics, commerces, services, habitat social,...Et alliance de bâti traditionnel (anciennes maisons de ville, lavoir...) et contemporain (construction bois, locaux de la communauté de communes),
- **Champniers-et-Reilhac** est structuré autour d'un espace public, fait partie des bourgs les plus développés avec des maisons de ville et un habitat ancien dense, sur plusieurs niveaux, avec quelques commerces et services ;
- **Busseroles**, situé dans un « creux » au croisement de 2 routes (la RD90 et une route communale), a connu des aménagements récents,
- **Saint-Barthélémy** est situé sur un promontoire avec quelques équipements et services, le bourg est organisé autour de l'église, avec des points de vue remarquables,
- **Soudat** reste un petit bourg, peu développé avec quelques aménagements récents,
- **Teyjat** est un joli bourg rural (muret, lavoir) mais aménagé récemment (place centrale, trottoirs pour aller vers la grotte), traversé par la Marcourive,
- **Etouars**, bourg ancien traditionnel, s'est établi autour de la route communale qui le traverse avec une petite route parallèle qui passe derrière les maisons. Les vergers, l'église, la mairie et le feronnier sont à l'arrière, organisés autour d'une « place centrale en terre »,
- **Varaignes**, autour de son château, est un bourg de caractère au bâti de plus en plus restauré, mais aussi intimiste qui se dévoile au détour d'une route, au creux du vallon du Crochet.

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

- Les routes départementales (en rouge sur l'illustration) qui restent dans l'ensemble de bonne qualité (large, bonne état...) et qui sont des liaisons entre CHARENTE, DORDOGNE et LIMOUSIN ;
- Les routes départementales dites « secondaires » (en orange sur l'illustration), qui sont souvent étroites et assez sinueuses.
- Les routes communales (en jaune sur la carte) desservent la quasi-totalité du territoire et sont souvent étroites, sinueuses.
- Ce réseau est enfin complété de chemins ruraux, parfois non carrossables mais permettant de découvrir des paysages de qualité : points de vue, vallons encaissés, hameaux retirés,... ils constituent la base des sentiers de promenade chaque année mis en état par le biais des communes et du Parc Naturel.

2.2 Typologie du bâti

Les formes du bâti sur le secteur sont intimement liées, pour le bâti ancien, aux activités du monde rural. Pour les constructions récentes, c'est la forme pavillonnaire qui domine. Il existe donc peu de mixité des formes urbaines, seule PIEGUT-PLUVIERS concentrant bâti collectif et individuel. Cependant, si la fonction « habitat » domine, les communes connaissent une diversification des fonctions urbaines, comme à BUSSIERE-BADIL et SAINT-BARTHELEMY DE BUSSIERE.

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

PIEGUT-PLUVIERS

C'est le centre-bourg qui se distingue. En effet ce secteur bâti est dense et structuré, accueillant une diversification des fonctions urbaines : habitat, commerces, services, équipements et industries en périphérie. Cependant la commune reste rurale, et lorsqu'on s'en éloigne, l'organisation urbaine du territoire ressemble aux autres communes. La jonction urbaine avec la commune de SAINT-ESTEPHE confère au secteur de *Lacaujamet* le qualificatif de secteur « péri-urbain », peu commun ici.

Les abords du bourg se délient peu à peu le long des axes routiers partant du bourg : deux départementales qui n'ont pas échappé à une structure de construction linéaire. On assiste donc à un mitage du territoire, alors que le reste du territoire d'étude semble encore globalement préservé de ce phénomène.

Cette linéarité existe le long de la D91 jusqu'à la RD 675, elle remonte également le long de la RD675 et de la RD91 (en partant du bourg de *Piégut*) vers Pluviers et même au-delà. A l'ouest de *Piégut* les constructions en linéaire vont même au-delà des limites communales et se prolongent à *Lacaujamet*, commune de SAINT-ESTEPHE.

Les hameaux denses et les autres centres-bourgs

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

Les hameaux ou villages disséminés sur l'ensemble des communes

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

L'habitat isolé

Il correspond au mitage ancien ou récent. L'ancien correspond le plus souvent aux bâtis des exploitations agricoles, au sein desquels on peut recenser les châteaux ou maisons de maître, diverses bâtisses, voire aux activités traditionnelles (artisans, industrie, tuileries....). La plupart de ces bâtisses ont perdu leur vocation première (comme à *Langlardie* sur la commune de SOUDAT, qui était une ancienne fabrique). Certaines ont été rénovées et aujourd'hui sont de confortables résidences principales ou secondaires. D'autres sont encore des lieux d'exploitations agricoles pérennisées ; enfin certaines sont à l'état d'abandon. C'est ce type d'habitat qui est de plus en plus recherché par une clientèle, souvent européenne, à la recherche de paisibles résidences secondaires, au cœur du Périgord Vert.

Il est très fréquent de rencontrer du bâti ancien et isolé au milieu des bois ou des prairies. 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 Périgord Vert.

Le bâti agricole

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.

Les extensions récentes du bâti

Les nouvelles constructions donnent parfois lieu à un mitage du territoire ou à une urbanisation linéaire. Les secteurs à proximité des principaux bourgs ou villages sont concernés, à la faveur de secteurs localisés stratégiquement sur des voies ou sur des points hauts pour profiter de la vue. L'importance du système viaire n'est pas étrangère à cette dispersion de l'habitat, qu'un manque de documents de planification a renforcé. Ainsi, on assiste peu à peu à une dispersion de l'habitat récent, parfois en contradiction avec les caractéristiques de l'habitat traditionnel en « villages ».

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

Diagnostic intercommunal

- Une urbanisation contrainte par le milieu naturel et physique : éparpillement des zones d'habitat. Une multitude de regroupements bâtis, en hameaux d'origine agricole, souvent structurés par un habitat dense et des dessertes internes.
- Piégut : pôle urbain, situé sur l'axe de circulation principal, et tourné vers Nontron, important pôle d'attractivité.
- Réseau de voies secondaires relativement bien développé qui complète la desserte des départementales.

L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE

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

Prégout-Pluviers

PÔLE URBAIN



Constructions linéaires de
Plaviens à Piégut

DES HAMEAUX
DENSES ET
STRUCTURES



La Chabanne à Champagnes Reillac

HABITAT PLUS

35836510



Les Petits Champs à Etouars



1. **Background**
 2. **Methods**
 3. **Results**
 4. **Conclusions**
 5. **References**



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



La Creta d'Elvora



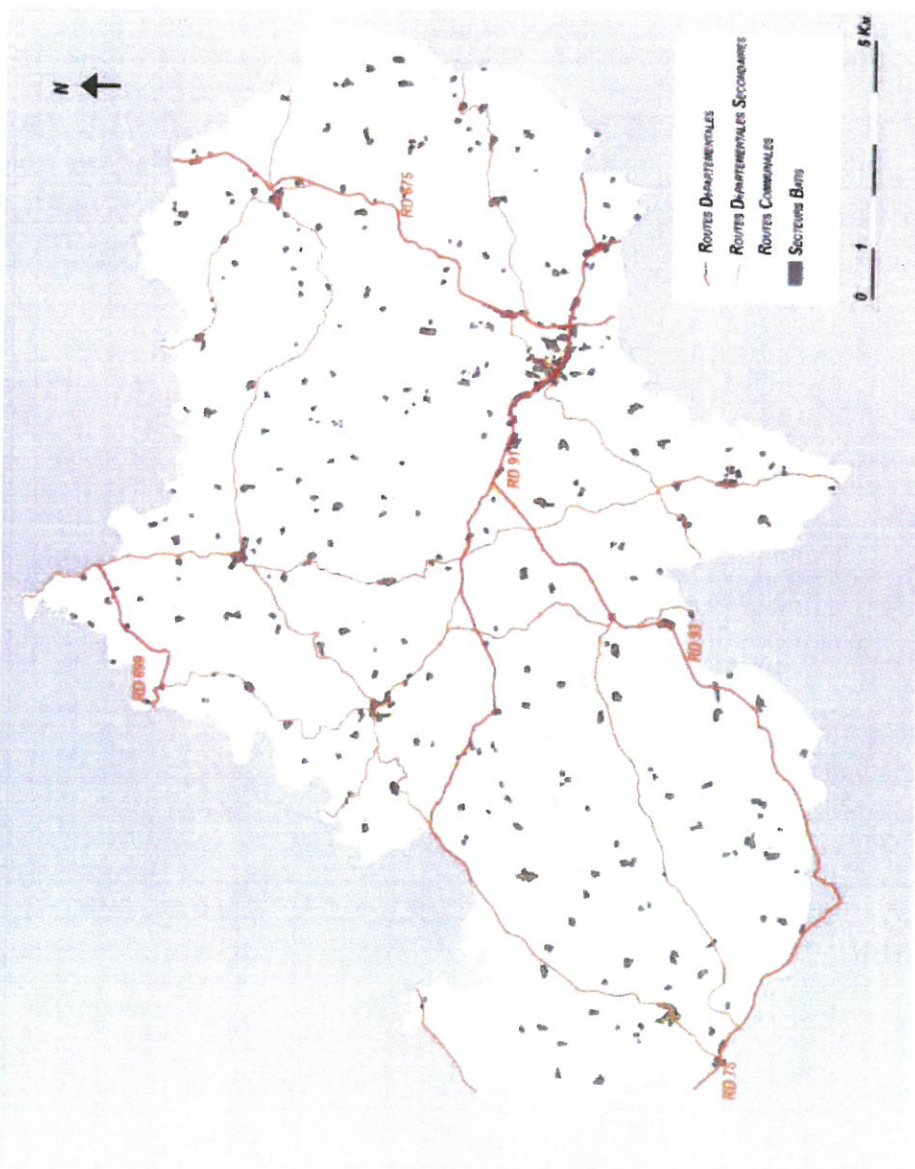
La Rivière à Bussardelles



Lafrago di Saint-Eugène



A proximité de chez Jean Fauré à
Bussières-Pardil



3. PATRIMOINE NATUREL ET PATRIMOINE BATI

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.

Le canton de BUSSIERE-BADIL, tout comme celui de NONTRON, est richement pourvu en sites préhistoriques, 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).

3.1 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 notice¹ du Parc évoquent avec précision. Les grands secteurs repérés comme patrimoine naturel d'intérêt sont les suivants :

Bassin et coteaux du Trieux

(communes de : Saint-Mathieu, Saint-Barthélémy-de-Bussière, Champniers-Reilhac, Piégut-Pluviers, Maisonnais-sur-Tardoire, Busserolles, Bussière-Badil) '

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

Bassins et coteaux de la Doue

(Augnac, Le Bourdeix, Etouars, Javerlhac, Saint- Estèphe, St .Martin le Pin)

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

Roc Branlant et Chapelet du Diable (Saint- Estèphe)

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

¹ Voir éléments de ces documents en annexe de la Carte Communale

- un patrimoine lié aux grandes propriétés agricoles : châteaux, maisons bourgeoises, corps de bâti annexes, pigeonniers, fermes anciennes.

→ sites d'intérêt évoqués dans la Charte du Parc Naturel Régional :

Village de Varaignes et abords (Varaignes)

(Terroir des « Vallées Périgourdines », situé à l'ouest du territoire, en liaison avec le Bandiat et ses affluents.)

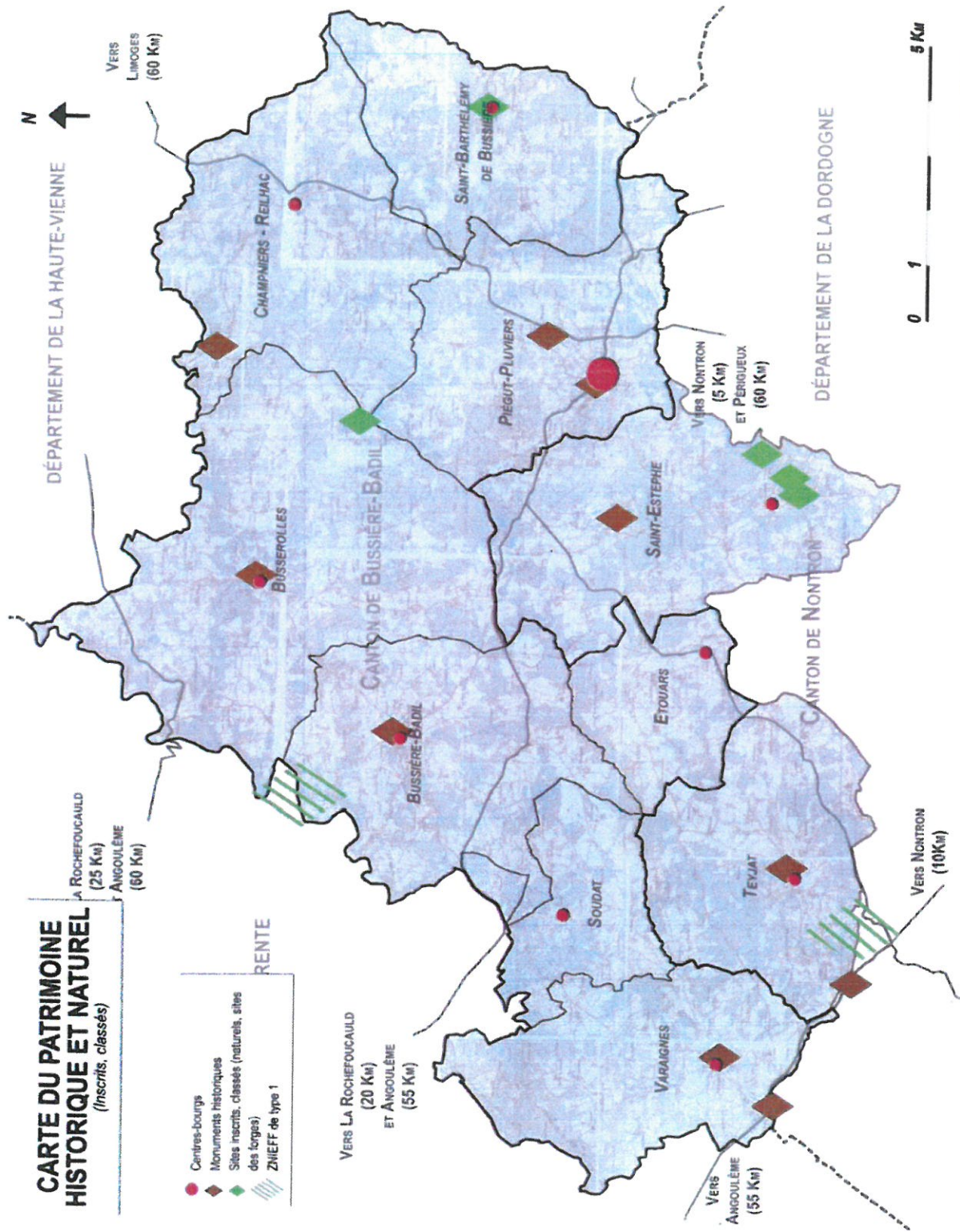
- village traditionnel, restauré, avec composantes intéressantes : château, halle, place, ...
- présence d'un château inscrit (Varaignes)

siège de manifestations de forte notoriété (ex. Foire aux Dindons, Marché des Tisserands), et d'un Centre permanent de découverte du patrimoine

Monts de Saint-Barthélémy-de-Bussière

- ensemble de villages dispersés, d'architecture traditionnelle (Lapeyre, Lafarge, La Morinie, ...)
- reliefs accentués (ligne de monts boisés dans l'axe du bourg)
- très forte imbrication des parcelles agricoles (prairies) et boisées, avec nombreux thalwegs humides
- présence d'un site inscrit : bourg de Saint-Barthélémy de Bussière

→ plus spécifiquement, voir carte suivante et Chapitre 2 pour le détail par commune.



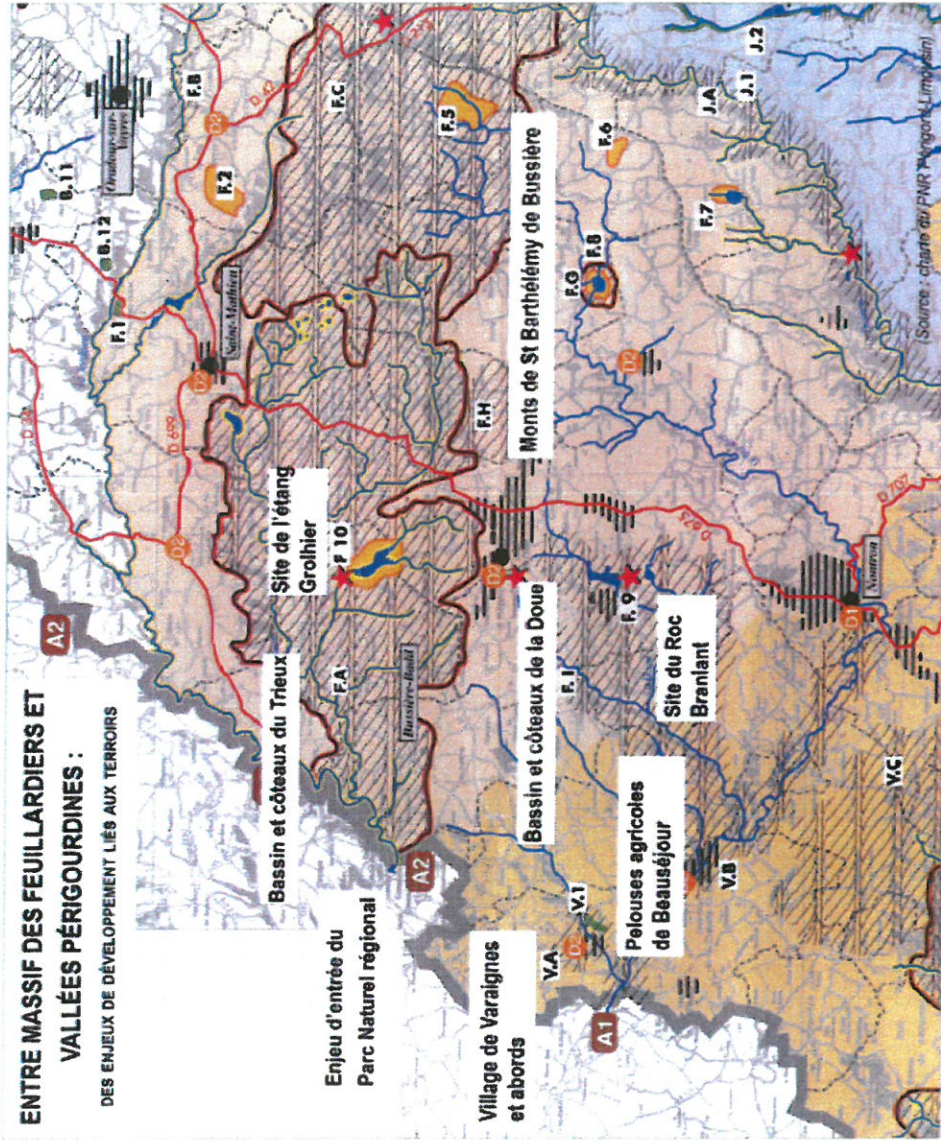
3.4 Intégration de la Charte du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin

Diagnostic intercommunal

INTÉGRATION DE LA CHARTE DU PNR : DE NOMBREUX ENJEUX IDENTITAIRES

ENTRE MASSIF DES FEUILLARDIERS ET VALLÉES PÉRIGOURDINES :

DES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT LIÉS AUX TERROIRS



DUALITÉ DU TERRITOIRE

Le milieu physique marque le territoire, partagé entre les Vallées périgourdines et le massif des feullardières (source : Charte du PNR).

- La vallée du Bandiat : Terroir de plateaux calcaires aux fonds de vallées plus larges et de plateaux surbaissés par rapport au plateau cristallin.

- Les coteaux du Trioux et de la Tardoire et les plateaux de l'est : plateau granitique dominé par les cours d'eau encaissés et les étangs.

- 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).

⇒ Formation de séquences paysagères bien marquées sur l'ensemble du territoire : imbrication étroite des parcelles agricoles et forestières, succession et cloisonnement des paysages.

- Quelques préconisations 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 ;

- Le 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

Composition de la population

Le groupement de communes regroupait en 1999 un total de 4725 habitants. Ce sont des communes rurales, qui peuvent être classées en trois groupes :

- La moitié a moins de 500 habitants : St Barthélémy, Etouars, Soudat, Teyjat, Varaignes (→ souvent même autour de 200 – 300 habitants) ;
- 4 d'entre elles ont moins de 1000 habitants : BUSSIERE-BADIL, BUSSEROLES, CHAMPNIERS-REILHAC et SAINT-ESTEPHE ;
- PIEGUT-PLUVIERS a plus de 1000 habitants.

POPULATION TOTALE													
Années	BUSSIERE BADIL	BUSSEROLES	CHAMPNIERS ET REILHAC	ETOUARS	PIEGUT PLUVIERS	SAINT ESTEPHE	SOUDAT	TEYJAT	VARAIGNES	ST BARTHELEMY	BUSSIERS BADIL	BUSSEROLES	CHAMPNIERS - REILHAC
1982	540	620	548	197	1528	612	100	362	438	270	540	620	548
1990	528	575	544	174	1472	604	78	310	432	271	528	575	544
1999	523	507	533	175	1315	618	72	320	418	244	523	507	533

Evolution de la population

L'évolution montre une diminution constante de la population, sur l'ensemble du groupement des 10 communes, notamment depuis 1982.

Soudat et Teyjat connaissent une problématique de vitalisation nécessaire du territoire, avec cependant un sursaut d'Etouars, qui est une des communes à voir sa population augmenter (+ 1 entre 1990 et 1999).

En effet, en 1999, seules 3 communes connaissent un gain de population :

- TEYJAT ;
- ETOUARS ;
- SAINT-ESTEPHE.

Cinq communes perdent le plus de population, entre 90 et 99, avec près de 10% de diminution, mais c'est PIEGUT-PLUVIERS qui perd le plus grand nombre d'habitants (- 135).

Soldes naturels et migratoires

C'est un solde migratoire positif qui a fait gagner des habitants aux 3 communes citées ci-dessus : les personnes venant s'installer sur ces communes sont plus nombreuses que celles qui partent, et plus nombreuses que le nombre de décès.

Les communes qui perdent des habitants connaissent une problématique liée soit à :

- un solde naturel négatif (plus de décès que de naissances) plus important que le solde migratoire positif. Elles accueillent donc de nouveaux habitants, mais pas suffisamment pour maintenir leur population communale.

- soldes naturels et migratoires négatifs : la déprise de ces communes peut être inquiétante si ce rythme continue.

→ L'évolution depuis 1999 semble confirmer la tendance à la déprise démographique du secteur, au regard des données communales transmises par les municipalités. Le recensement intermédiaire n'a été effectué qu'à VARAIGNES, TEYJAT, BUSSIÈRE-BADIL et BUSSEROLLES, et même s'il confirme la baisse de population régulière sur ces communes, les communes semblent connaître encore des disparités dans leur progression démographique.

L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

L'ensemble des 10 communes représentait une population totale de 4725 habitants en 1999.

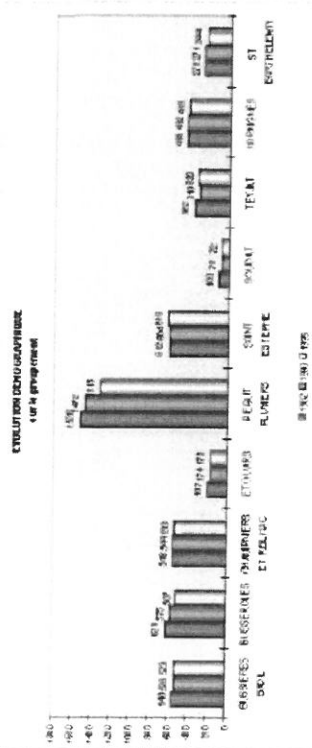
Si Bussière-Badil est le chef-lieu du canton, c'est Piégut-Pluviers qui accueille le plus grand nombre d'habitants (1315 habitants en 1999).

Trois types de communes se distinguent sur l'ensemble du territoire :

- **moins de 500 habitants** : St Barthélémy, Etouars, Soudat, Teyjat, Varaignes (souvent même autour de 200 – 300 habitants) ;
- **de 500 à 1000 habitants** : Bussières-Badij, Busseroles, Champniers et Reilhac et Saint-Estèphe;
- **plus de 1000 habitants** : Piégut-Pluviers.

L'évolution montre une diminution constante de la population, sur l'ensemble du groupement des 10 communes, notamment depuis 1982.

Seules 3 communes gagnent des habitants entre 1990 et 1999 : Etouars, Teyjat et Saint-Estèphe.

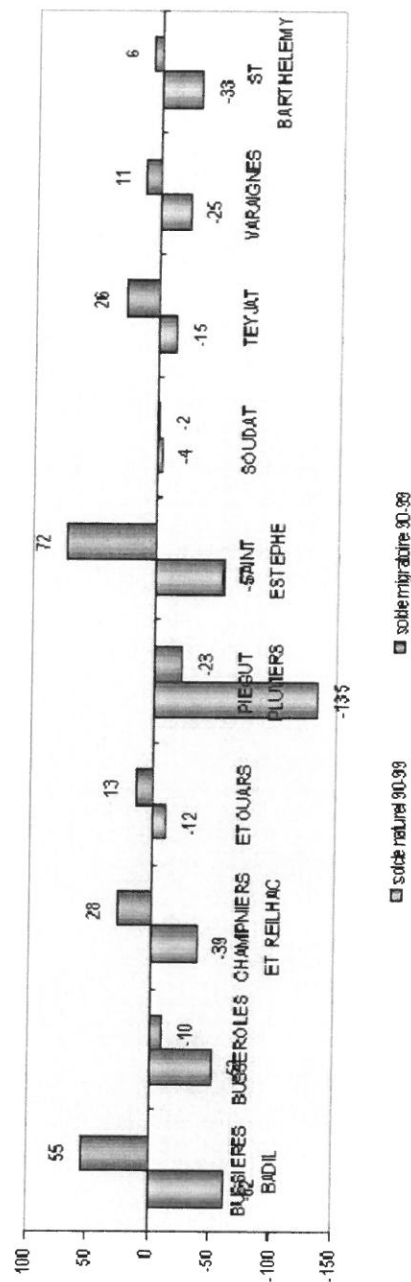


Variation de la population des 10 communes du groupement :

Aucune commune n'a un solde naturel positif. C'est un solde migratoire positif qui a fait gagner des habitants aux 3 communes citées ci-dessus.

VARIATION DE LA FOUILLE D'UN SOL EN MATIÈRE DE CÉLÈRE

Evolution des soldes naturels et migratoires entre 1990 et 1999



Structure par âge de la population

(moyenne des données de la population sur les 10 communes étudiées)

Part des tranches d'âges de la population des 10 communes	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	>75 ans
part des tranches d'âges 1982	23,8%	22,5%	25,8%	16,6%	11,3%
part des tranches d'âges 1990	19,3%	23,8%	24,9%	18,6%	12,7%
part des tranches d'âges 1999	15,6%	22,5%	27,3%	23,0%	11,7%

En 1999, l'ensemble des tranches d'âges représentées sont significatives : à l'image des communes rurales aujourd'hui, la part des jeunes est peu importante, la population est globalement vieillissante :

- En effet, les plus de 60 ans sont de plus en plus représentés, avec 16,6% en 1982 et 23% en 1999 ;
- Cette tendance peut encore se perpétuer au regard des 40-59 ans qui sont les plus représentés, et qui viendront « alimenter » les tranches d'âges supérieures dans les prochaines années.
- D'autant plus que les moins de 20 ans sont en nombre de plus en plus réduit : de 23% en 1982 à 15,6% en 1999.

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

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

L'indice de jeunesse, c'est à dire le rapport entre les moins de 20 ans divisé par les plus de 60 ans, traduit lui-aussi ce vieillissement en passant à 0,4 en 1999. Les communes de ST-ESTEPHE et de TEYJAT sont un peu moins vieillissantes que les communes du canton de BUSSIERE-BADIL.

Les ménages

Le nombre moyen de personnes par ménage est inférieur à la moyenne départementale, mais avec des nuances suivant l'évolution des communes.

Tendance globale : Ce sont les ménages de 2, puis 1 et 3 personnes qui sont le plus représentés sur les 10 communes étudiées. Avec peu de familles nombreuses (5 à 6 personnes par ménages), les communes du groupement se distinguent des données départementales. En effet, il y a moins de familles de 4 personnes et plus que sur l'ensemble du département.

Indice des ménages en 1999	BUSSIERE-BADIL	BUSSEROLES	CHAMPIERS-REILHAC	ETOUARS	PIEGUT-PL	SAINT-ESTEPHE	SAINT-BARTHELEMY-DE-BUSSIERE	SODAT	TEYJAT	VARAIGNES
	2,3	2,3	2,4	2,3	2,1	2,3	2,2	2,1	2,5	2,22

Cependant :

- TEYJAT connaît un indice des ménages de 2,5 en 1999, supérieur à la moyenne départementale, mais c'est aussi une commune qui a connu une croissance de population, par le biais de familles venues s'installer ;
- C'est à BUSSIÈRE-BADIL que les ménages les plus nombreux sont les plus représentés, avec en suivant, BUSSEROLES, ETOUARS et SAINT-ESTEPHE ;
- Tandis que SOUDAT et PIEGUT-PLUVIERS connaissent un indice assez faible de 2,1 personnes par ménage en moyenne

Indice des ménages en 1999	
Département	2,3
Groupeement	2,2
Canton	2,2

Diagnostic intercommunal

DÉMOGRAPHIE

UN VIEILLESSEMENT MARQUÉ DE LA POPULATION

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

En 1999, l'ensemble des tranches d'âge représentées sont significatives : à l'image des communes rurales aujourd'hui, la part des jeunes est peu importante, la population est globalement vieillissante.

L'indice de jeunesse, c'est à dire le rapport entre les moins de 20 ans divisé par les plus de 60 ans, traduit lui-aussi ce vieillissement en passant à 0,4 en 1999.

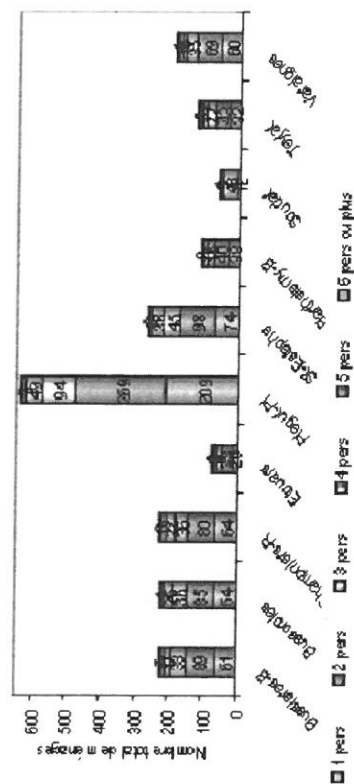
STRUCTURE ET TAILLE DES MÉNAGES - ÉVOLUTION

Le nombre moyen de personnes par ménage est inférieur à la moyenne départementale, mais avec des nuances suivant l'évolution des communes.

Ce sont les ménages de 2, puis 1 et 3 personnes qui sont le plus représentés sur les 10 communes étudiées. Avec peu de familles nombreuses (5 à 6 personnes par ménages), les communes du groupement se distinguent des données départementales. En effet, il y a moins de familles de 4 personnes et plus que sur l'ensemble du département.

Indice des ménages	
Département en 99	2,3
Groupement en 99	2,2
Canton en 99	2,2

Taille des ménages : comparaison par commune



1.2 Population active

(Les données présentées sont celles des 11 communes agrégées)

Globalement et consécutivement à la perte régulière et globale de population sur l'ensemble des 10 communes, la population active diminue en 1999, et ce depuis 1982. (2 graphiques sont présentés, voir les tableaux dans les données annexes pour les chiffres par communes).

Evolution de la pop active sur le groupement	1982	1990	1999
Salariés	39%	48%	56%
Non salariés	42%	31%	25%
Chômeurs	6%	10%	11%
Actifs agricoles	13%	11%	7%
TOTAL	100%	100%	100%

Les plus fortes diminution du nombre d'actifs en 1999 concernent les communes de : BUSSEROLES, ETOUARS, SAINT- BARTHELEMY, SOUDAT et PIEGUT-PLUVIERS. VARAIGNES connaît cependant une baisse des actifs moins perceptible.

Globalement :

- Notons l'évolution constante du nombre de salariés depuis 1982 : ils constituent plus de 63 % de la population active en 1999, contre 52% en 1982.
- Le nombre de chômeurs augmente lui aussi, mais de façon beaucoup moins affirmée depuis 10 ans : 10% des actifs étaient au chômage en 1990, 11 % en moyenne aujourd'hui.
- Le nombre des actifs agricoles, quant à lui, diminue même s'il reste important dans ce secteur de tradition agricole, à mettre en relation avec la part des non salariés (les exploitants).

A noter

Si la part des actifs agricoles diminue de façon constante depuis 1982, en liaison avec la diminution des activités agricoles, la part des non salariés agricoles, autrement dit des chefs d'exploitation, a augmenté en 1999. Mais c'est surtout le recul du nombre de salariés agricoles qui explique cette donnée (divisé par 1,5 de 1990 à 1999, passant de 213 salariés agricoles à 121 sur le groupement des 10 communes).

Migrations journalières domicile - travail

MIGRATIONS JOURNALIERES	1982	1990	1999
Actifs travaillant dans la commune	65%	53%	37%
Actifs travaillant hors de la commune	35%	47%	63%

Moyenne sur les 10 communes du groupement

Les migrations journalières domicile - travail traduisent, en 1999, une localisation de la majorité des emplois en dehors des communes de résidence, et même souvent au-delà des communes du groupement.

A noter, la tendance en 1999 : jusqu'en 1990 en effet les actifs travaillaient en majorité ou à moitié dans leur commune de résidence. Aujourd'hui, ce sont plus de 70% des actifs qui travaillent en dehors de leur commune de résidence.

Diagnostic intercommunal

POPULATION ACTIVE

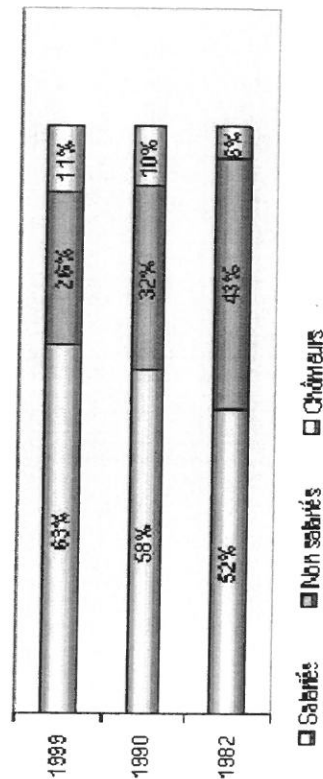
UNE BAISSSE DE LA POPULATION ACTIVE
PARALLÈLEMENT À CELLE DE LA POPULATION TOTALE

Tendance globale :

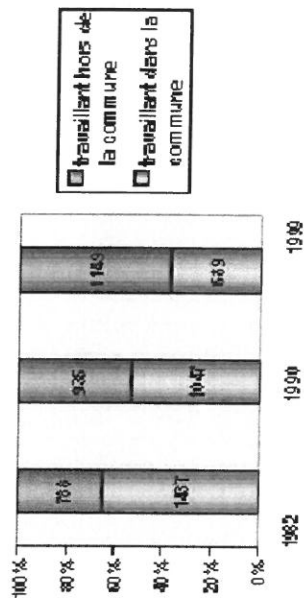
Consécutivement à la perte régulière et globale de population sur l'ensemble des 10 communes, la population active diminue en 1999, et ce depuis 1982.

- L'évolution constante du nombre de salariés depuis 1982 : ils constituent plus de 63 % de la population active en 1999, contre 52% en 1982.
- Le nombre de chômeurs augmente lui aussi, mais de façon beaucoup moins affirmée depuis 10 ans : 10% des actifs étaient au chômage en 1990, 11 % en moyenne aujourd'hui.
- Le nombre des actifs agricoles, quant à lui, diminue même s'il reste important dans ce secteur de tradition agricole, à mettre en relation avec la part des non salariés (les exploitants).
- Le nombre des salariés agricoles a été divisé par 1,5 depuis 1982.

Evolution de la composition de la population active des 10 communes du groupement



MIGRATIONS JOURNALIÈRES : INVERSION DE TENDANCE migrations journalières dans le groupement



Tendance globale :

Elles traduisent, en 1999, une localisation des emplois en dehors des communes de résidence au-delà, souvent des communes du groupement.

A noter, la tendance en 1999 : jusqu'en 1990 en effet les actifs travaillaient en majorité ou à moitié dans leur commune de résidence. Aujourd'hui, ce sont plus de 70% des actifs qui travaillent en dehors de leur commune de résidence.

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.

Surface Agricole Utilisée

La superficie agricole utile connaît un recul depuis les derniers recensements, avec une diminution de près de 24 % depuis 1982.

Mais cette tendance est contrastée suivant les communes, certaines étant plus dynamiques:

- Diminution relative pour : BUSSEROLES, TEYJAT, SAINT-ESTEPHE, BUSSIÈRE-BADIL
- Augmentation de la SAU pour VARAIGNES.

Occupation du sol

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

Tendance globale :

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

Mais ces données sont nuancées selon les communes :

- Terres labourables : une assez forte diminution de la surface des terres labourées concerne la plupart des communes hormis TEYJAT, VARAIGNES et BUSSEROLES ;
- Céréales : plus spécifiquement, ces trois communes paraissent les plus dynamiques car leurs surfaces en céréales augmentent même en 1999. SOUDAT, à l'inverse, voit sa superficie en céréales divisée par 10 en 1999.

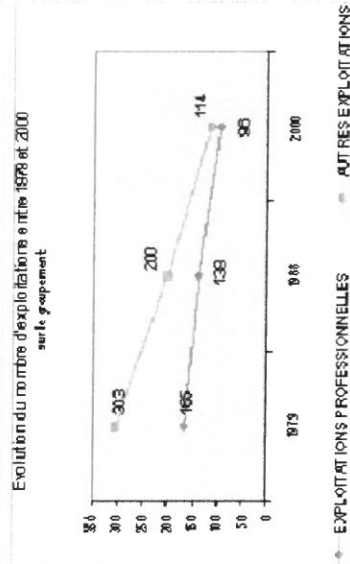
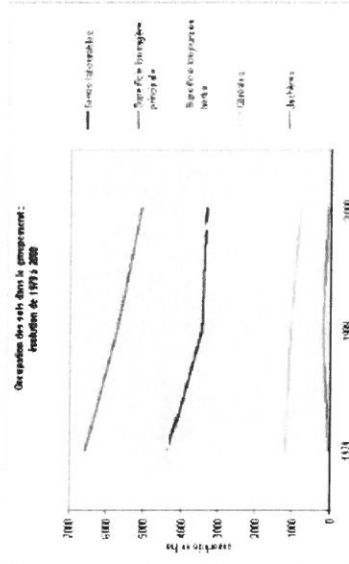
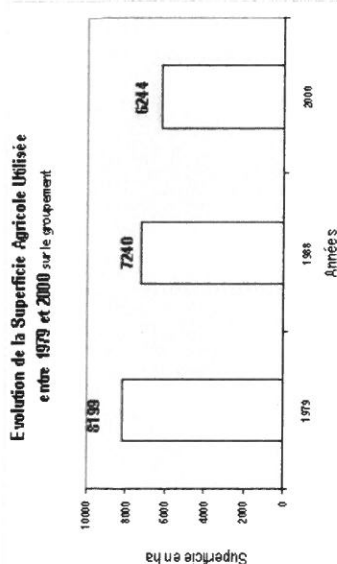
Net recul du nombre des exploitations agricoles

- L'analyse globale montre un nombre important d'exploitations non professionnelles, surtout en 1982. Ce nombre est aujourd'hui à peu près égal aux exploitations professionnelles.
- L'ensemble des communes a connu une diminution des exploitations professionnelles, souvent divisé par 2. Cependant BUSSEROLES, VARAIGNES, ST BARTHELEMY et TEYJAT connaissent une diminution moins marquée.

Le nombre des exploitants et co-exploitants

Beaucoup de données du recensement agricole sont manquantes, concernant les exploitants, mais :

- les 40-59 ans sont les plus nombreux ;
- les jeunes exploitants sont plus nombreux à Busseroles, et 1/3 des exploitants ou co-exploitants ont moins de 40 ans à Varaignes.



L'AGRICULTURE, DONNÉE ÉCONOMIQUE IMPORTANTE

* Recul de la superficie agricole utile avec une diminution de près de 24 % depuis 1982.

Mais cela est contrasté suivant les communes donc première donnée déterminant des communes plus dynamiques:

- Diminution relative pour : Busseroles, Teyjat, Saint-Estèphe, Bussières-Badij

- Augmentation de la S&U pour l'étranger.

- * *Spécificité de « polyculture »* : élevage et céréales et diminution de la superficie en jachère.

- Terres labourables : une assez forte diminution de la surface des terres labourées concerne la plupart des communes hormis Teyjat, Varennes et Busseroles :

- Céréales : plus spécifiquement, ces trois communes paraissent les plus dynamiques car leur surfaces en céréales augmentent même en 1999. Soudat, à l'inverse, voit sa superficie en céréales divisée par 10 en 1999.

- **Nombres d'exploitations professionnelles en diminution :**
 - Un nombre important d'exploitations non professionnelles, surtout en 1982. Ce nombre est aujourd'hui à peu près égal aux exploitations professionnelles.

- L'ensemble des communes a connu une diminution des exploitations professionnelles, souvent divisé par 2. Cependant Busseroles, Varaignes, St Barthélemy et Teyjat connaissent une diminution moins marquée.

- **Les chefs d'exploitation** : Les 40 - 59 ans sont les plus nombreux ; les jeunes exploitants sont plus nombreux à Bussières, et 1/3 des exploitants ou co-exploitants ont moins de 40 ans à Varaignes.

2.2 Activités non agricoles

En matière d'activités, le centre-bourg de PIEGUT joue un rôle assez central au sein du canton et constitue une polarité importante en matière de commerces et services. Cependant, les activités sont conditionnées par la localisation du canton : le canton de BUSSIERE-BADIL est à proximité de la Charente et d'Angoulême, ainsi que de Nontron.

La commune de PIEGUT-PLUVIERS, profite en effet de sa position sur la RD 675, ainsi que la commune de SAINT-BARTHELEMY-DE-BUSSIÈRE.

Il n'y a donc pas de réel « pôle économique secondaire » en terme de commerces et de services autour de PIEGUT, même si les centres-bourgs accueillent quelques activités de commerces et services.

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

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

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

--> voir illustration

La part moyenne des activités présentes sur les communes

(commentaire des graphiques)

L'agriculture reste l'activité majeure du territoire des 10 communes, à l'image du Périgord Vert et de tout le nord de la Dordogne.

Cependant, une diversification des activités se constate dans un tissu de petits commerces et d'artisanat, donnant à certaines communes un statut de quasi « pôle » au sein du groupement :

- ainsi, BUSSEROLLES et VARAIGNES paraissent bien développées en ce sens;
- BUSSIÈRES-BADIL également, quoique le chef-lieu est rattrapé par le poids de PIEGUT-PLUVIERS, qui reste une centralité économique, car bien positionnée sur les axes de circulation (RD 675) ;
- Enfin, même au regard de l'activité touristique qui est un enjeu majeur du territoire, la restauration et l'hôtellerie sont des spécificités peu développées.

Part des activités dans les 9 communes du groupement en dehors de Piégut :

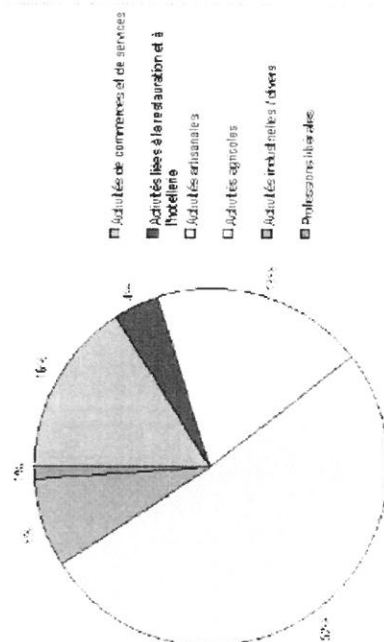
L'agriculture reste l'activité majeure du territoire des 9 communes, à l'image du Périgord Vert.

La diversification des activités se trouve dans un tissu de petits commerces et d'artisanat, donnant à certaines communes un statut de quasi-«pôle» au sein du groupement :

- ainsi, Busseroles et Vairagnes paraissent bien développées en ce sens;
 - Busserès-Badi également, quoique le chef-lieu est rattrapé par le poids de Prégut-Fluviers, qui reste une centralité économique, car bien positionnée sur les axes de circulation;
 - Enfin, même au regard de l'activité touristique qui est un enjeu majeur du territoire, la restauration et l'hôtellerie sont peu développées.
- A noter : le tissu des Gîtes et Chambres d'hôtes se développe de plus en plus sur le territoire, constituant une capacité d'accueil touristique grandissante.

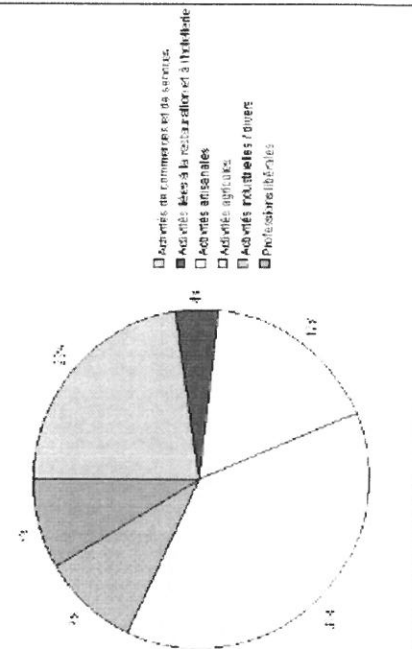
PART DES ACTIVITÉS : LES COMMUNES AUTOUR DE PIÉGUT

Les activités en 2004



LE POIDS DE PIÉCUT EN TERME DE COMMERCES ET PROFESSIONS LIBÉRALES

Les activités en 2014



3. LES LOGEMENTS

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

Tendance générale

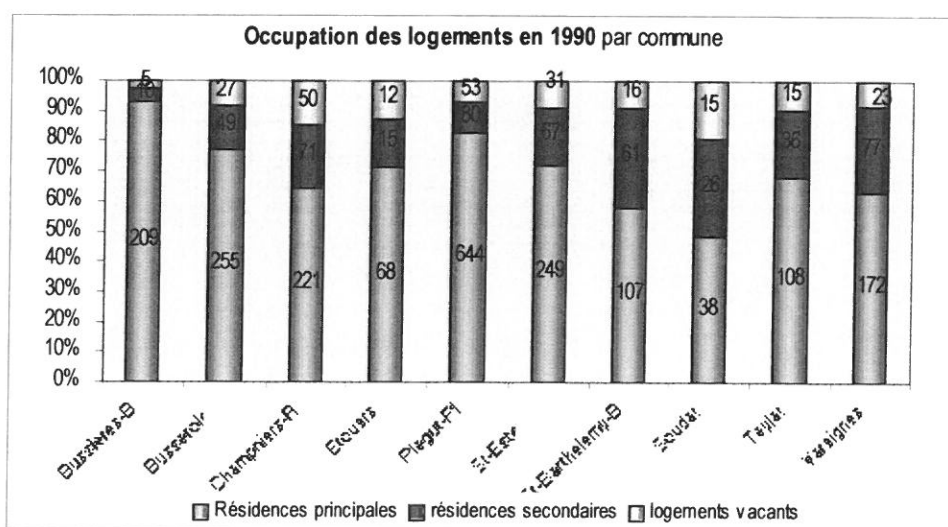
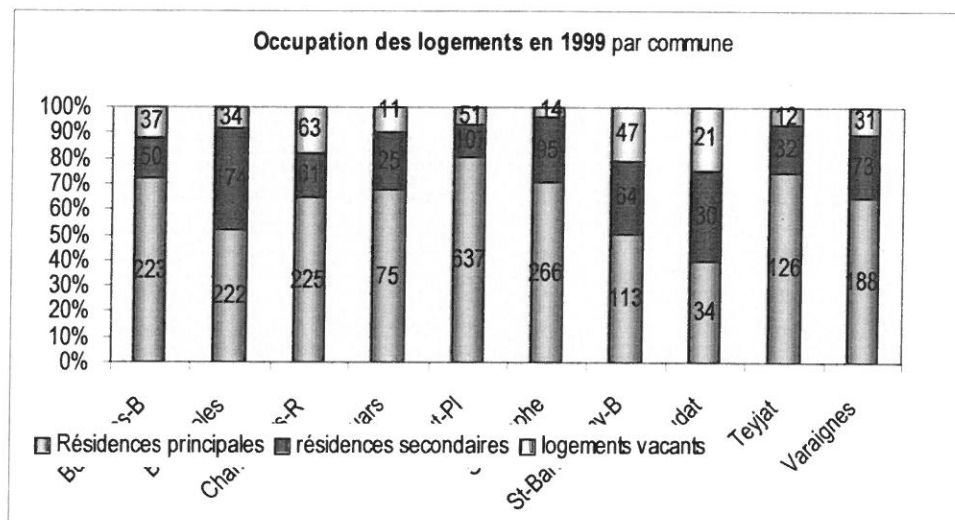
Le groupement des 10 communes connaît une évolution du parc des logements entre 1990 et 1999.

D'une part, le nombre total de logements a augmenté en 10 ans (+ 331), alors que le territoire est marqué par un recul constant du nombre d'habitants.

D'autre part, on assiste à une modification du parc : à la fois augmentation du nombre de résidences principales, et ceci pour sept des dix communes, et augmentation des résidences secondaires, pour sept communes également.

Le territoire est alors caractérisé par une spécificité qui lui est propre : un territoire de résidences secondaires, « de loisirs » moins que « d'habitat permanent ». L'évolution 1990-1999 le confirme :

- Très nette augmentation du nombre de résidences secondaires (nombre de résidences parfois multiplié par 4 ou 5) ;
- Cependant, forte augmentation des logements vacants.



Les résidences principales

Avec 90% de résidences principales en 1999, BUSSIERES-BADIL se distingue du reste des communes étudiées. Sept communes connaissent une nette augmentation du nombre de résidences principales.

Mais ce constat général n'est pas valable pour les communes de BUSSEROLLES, PIEGUT-PLUVIERS et, dans une moindre mesure, SOUDAT, qui connaissent un recul du nombre de leurs résidences principales.

Les résidences secondaires

SAINT-BARTHELEMY, TEYJAT, SOUDAT et VARAIGNES ont une forte proportion de résidences secondaires, approchant toutes les 30%.

Les communes de BUSSIERE-BADIL et de BUSSEROLLES connaissent une progression très nette des résidences secondaires sur leur territoire, leur nombre respectivement multiplié par 5 et par 3,5, progression nettement supérieure au canton et au département en 1999. L'augmentation est également constatée sur les communes de ETOUARS, PIEGUT-PLUVIERS, SAINT-ESTEPHE, SAINT-BARTHELEMY et SOUDAT. Les communes qui connaissent un recul du nombre de résidences secondaires sont CHAMPNIERS, TEYJAT et VARAIGNES.

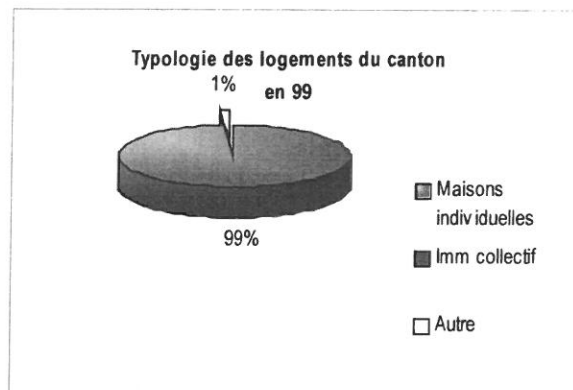
Les logements vacants

Alors qu'on assiste à une spécialisation du parc de résidences secondaires, le nombre de logements vacants augmente dans six communes sur dix étudiées, avec un nombre de logements vacants multiplié par 3 à SAINT-BARTHELEMY. La seule commune où le recul de la vacance est significatif est SAINT-ESTEPHE.

3.2 Typologie des logements

La maison individuelle domine, comme en milieu rural. Cependant, il est à préciser que PIEGUT-PLUVIERS, SAINT-BARTHELEMY et VARAIGNES accueillent des logements collectifs, parfois du logement social.

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS en 1999 (résidences principales)				
	Maisons individuelles	Imm collectif	Autre	total
Bussieres-B	220	0	3	223
Busseroles	219	0	3	222
Champniers-R	221	0	4	225
Etouars	74	0	1	75
Piegut-PI	578	38	21	637
St-Estephe	264	0	2	266
St-Barthelemy-B	103	10	0	113
Soudat	33	0	1	34
Teyjat	125	0	1	126
Varaignes	178	6	4	188
total	2015	54	40	2109

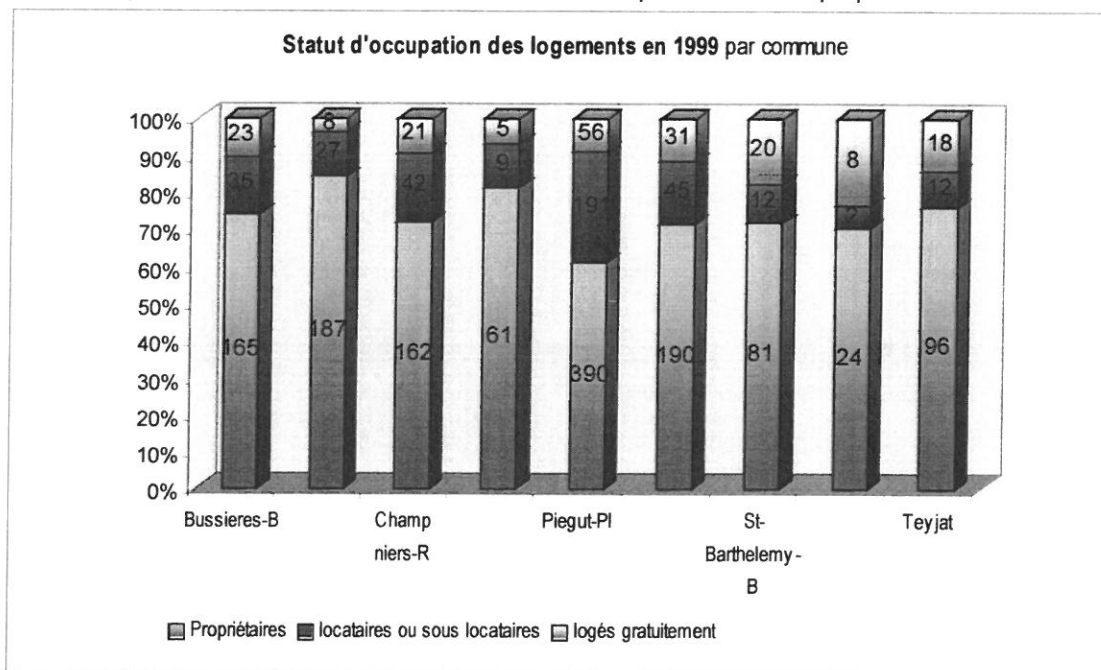


3.3 Statut d'occupation des logements

Selon la tendance en milieu rural, la proportion de propriétaires est nettement majoritaire. Cependant, le nombre de locataires n'est pas négligeable, localisé surtout dans les communes au nombre d'habitants important (PIEGUT-PLUVIERS), et au sein de communes ayant développé des projets de logements locatifs (BUSSIÈRE-BADIL, SAINT-BARTHELEMY).

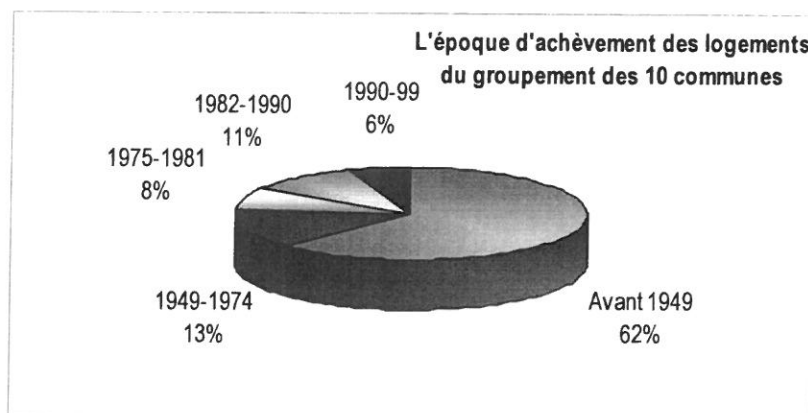
Le groupement accueille donc en moyenne 70% de propriétaires, mais trois communes se distinguent :

- PIEGUT-PLUVIERS accueille 60% de propriétaires ;
- Tandis que ETOUARS et BUSSEROLLES concentrent plus de 80% de propriétaires.



3.4 Epoque d'achèvement des logements

Le parc de logements d'avant 1949 est majoritaire sur le territoire du Périgord Vert (62% des logements), ce qui correspond à la moyenne cantonale (62,8%) et qui est supérieur à la moyenne départementale (40%). Le parc de logements est particulièrement ancien (plus de 70% datent d'avant 1949), dans les communes de VARAIGNES, SAINT-BARTH, ETOUARS, CHAMPNIERS-REILHAC et BUSSEROLLES.



3.5 Rythme de la construction

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

Tendance générale

Sur les 10 dernières années :

Le nombre de permis de construire déposés varie en moyenne entre 4 et 8 par an sur l'ensemble des 10 communes. Cela comprend bien sûr les constructions neuves mais également tous les travaux de modification, d'extension et de restauration du bâti ancien.

Mais le nombre de certificats d'urbanisme est également assez important : il laisse apparaître une assez forte demande, traduisant, comme le confirme le graphique suivant, une spécialisation du territoire pour la restauration du bâti ancien.

Sur les 5 dernières années :

Le nombre de PC déposés mais surtout de CU s'accélère : il traduit un engouement pour le Périgord Vert, terre d'accueil des résidences secondaires.

Typologie des Permis de Construire accordés

Cette typologie montre combien la réhabilitation est dynamique sur l'ensemble du territoire. En effet, même s'il manque des données, la moyenne de la réhabilitation est de l'ordre de 3 à 4 PC par an par commune, ce qui est très important.

Le rythme des constructions pour des activités est aussi très dynamique : 1 à 2 par an par commune.

→ voir illustrations suivantes

Diagnostic intercommunal

LES LOGEMENTS

Occupation des logements

- Le nombre total de logements a augmenté en 10 ans (+ 431), alors que la population totale est marquée par une diminution importante.
- Territoire de résidences secondaires, de vacances, de loisirs et moins que d'habitat permanent, que l'évolution 90-99 confirme, avec une explosion véritable du nombre de résidences secondaires, parfois multipliées par 4 ou 5.
- Mais forte augmentation des logements vacants.

Typologie des logements sur l'ensemble des communes :

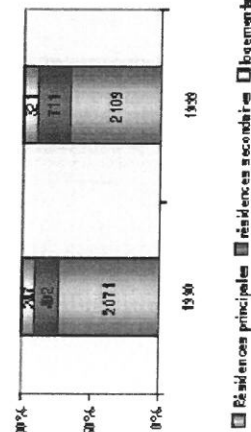
La maison individuelle domine, comme en milieu rural, mais Piégut-Pluviers, Saint Barthélemy et Vaireignes accueillent des logements collectifs, parfois du logement social.

Statut d'occupation

Le groupement accueille en moyenne 70% de propriétaires, mais trois communes se distinguent.

- Piégut-Pluviers accueille 60% de propriétaires.
- Tandis que Eclouars et Bussenoles concentrent plus de 80% de propriétaires.

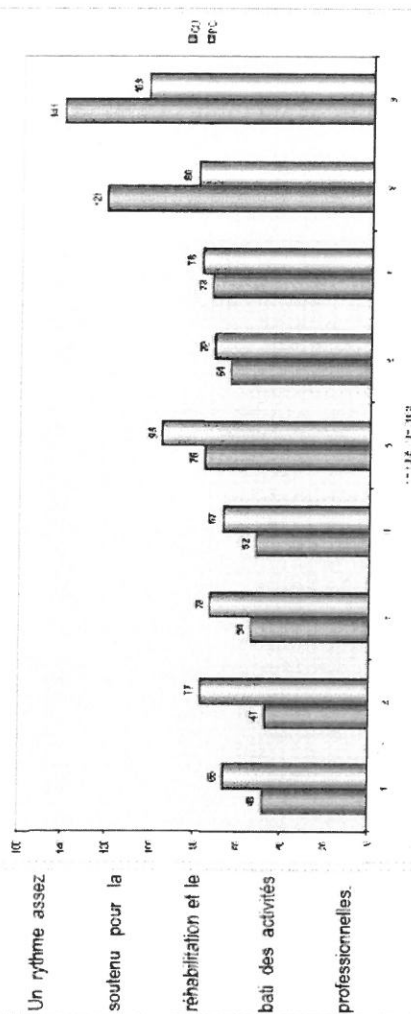
Evolution de l'occupation des logements du groupement entre 90 et 99



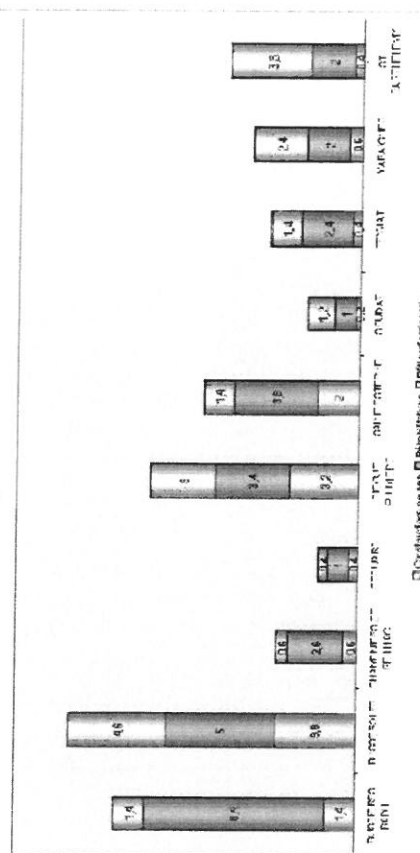
LES LOGEMENTS

RYTHME DE LA CONSTRUCTION

Moyenne de PC et CCU depuis le 1991 à 2003
100 logements par an



Taux de construction de logements
Moyenne nationale: 14-20%



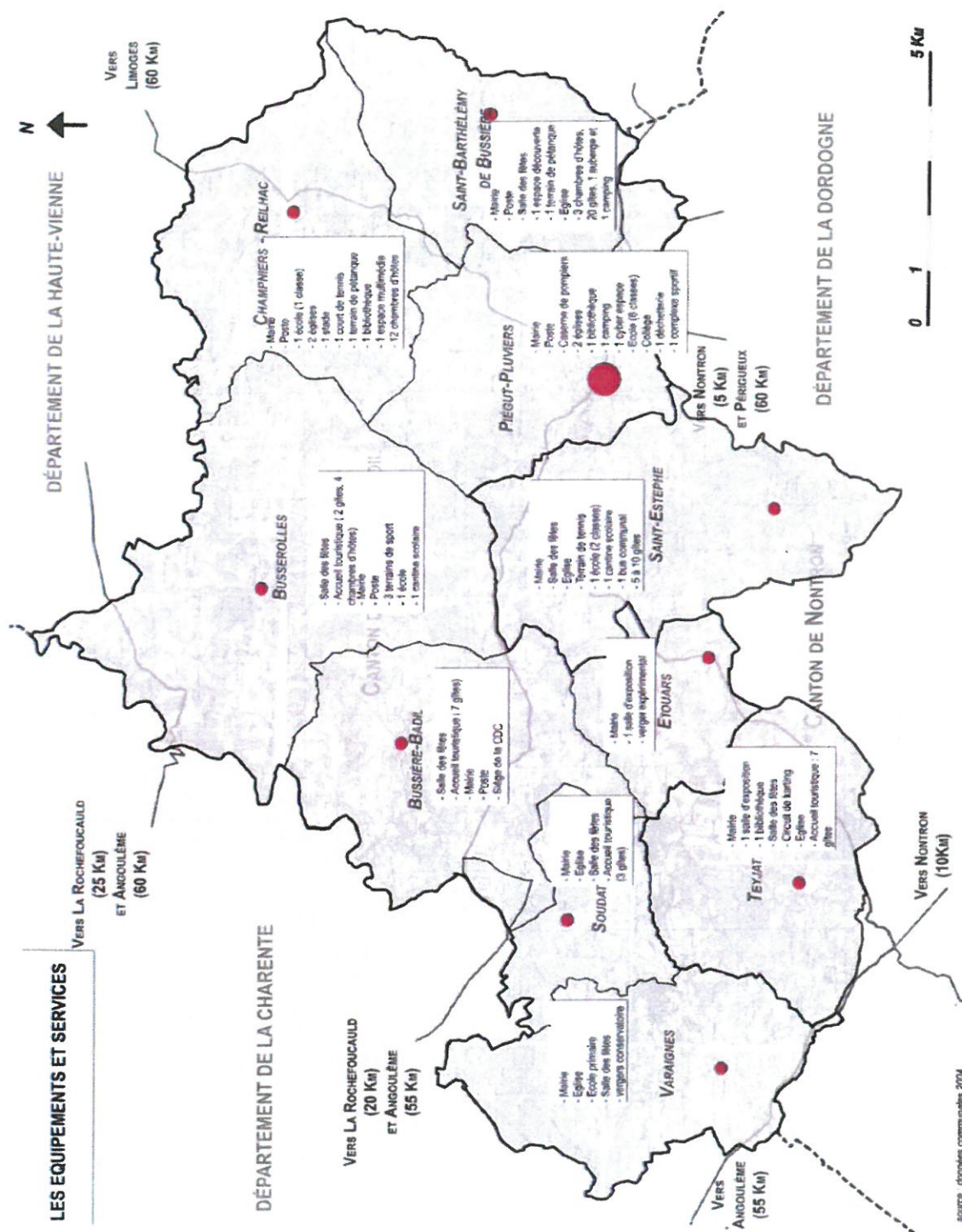
Source : relevé des registres de PC et CCU en mairie

4. SERVICES ET EQUIPEMENTS

En matière d'équipements, la commune de PIEGUT-PLUVIERS propose surtout des équipements publics orientés vers le sport et les loisirs, de même que les communes les plus proches, à savoir BUSSEROLES, CHAMPNIERS-ET-REILHAC, SAINT-BARTHELEMY et SAINT-ESTEPHE. La proximité de Nontron, qui constitue une polarité majeure, favorise les démarches administratives et les équipements pour l'ensemble des communes rurales des communautés de communes du Périgord Vert Granitique et Des Villages du Haut Périgord.

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

D'un point de vue touristique, les communes du groupement bénéficient de l'exception paysagère qui qualifie leur territoire. Au-delà du potentiel touristique lié à un patrimoine historique et naturel riche et un environnement de qualité, la plupart des communes du groupement a développé l'accueil touristique par la création de chambres d'hôtes et de gîtes (très souvent d'initiatives privées). Néanmoins, la commune de PIEGUT-PLUVIERS souffre d'un manque de structures d'accueil hôtelières et de restauration, favorisant l'émergence d'un pôle de services et d'équipements.



TROISIEME PARTIE : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL

1. GRANDES TENDANCES ET ENJEUX GLOBAUX DU TERRITOIRE

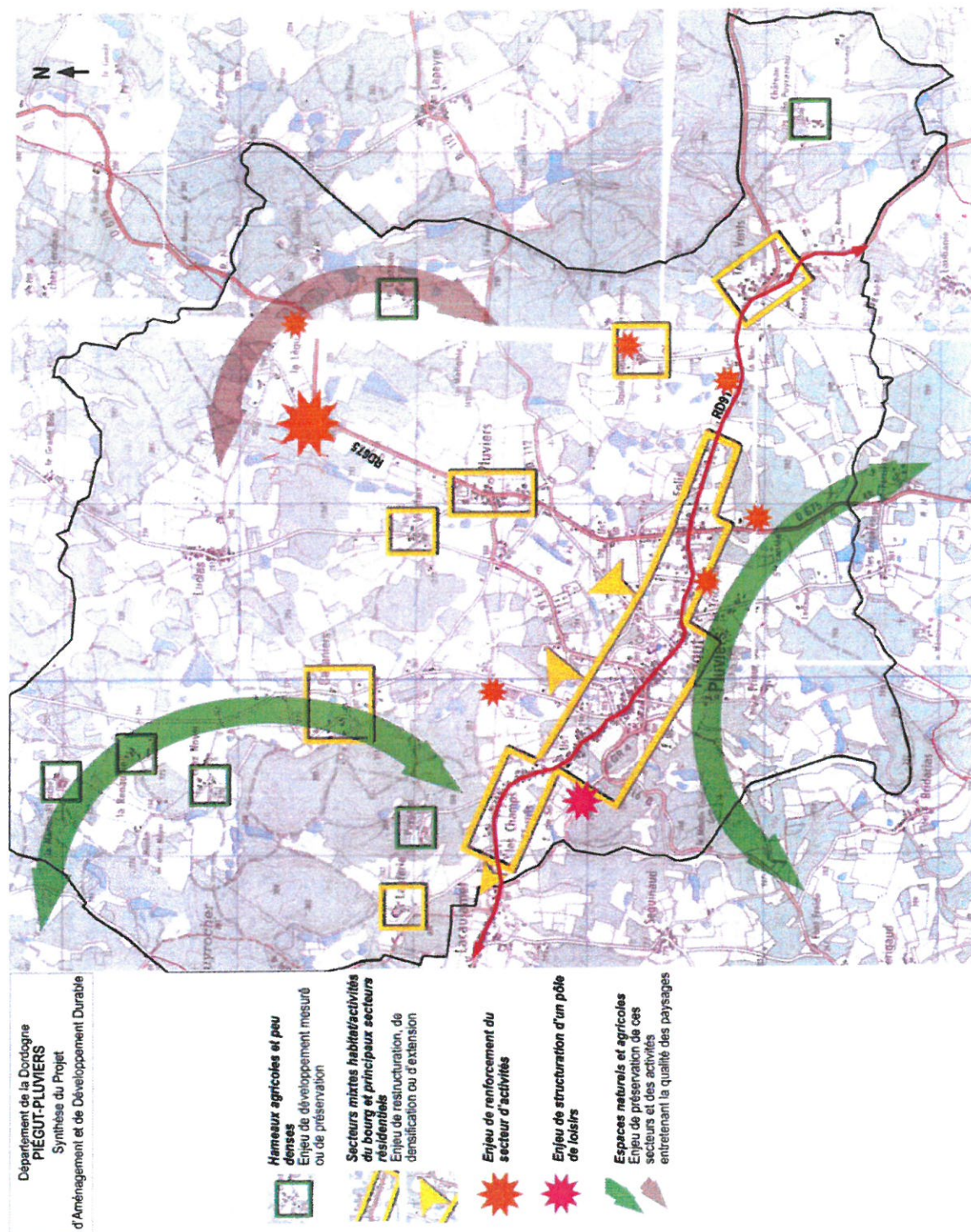
1.1 Les enjeux de développement de PIEGUT-PLUVIERS : éléments du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La ville de PIEGUT-PLUVIERS est en cours élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, depuis juillet 2004. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prennent en compte les mutations économiques et démographiques de PIEGUT-PLUVIERS. La commune a des caractéristiques qui lui sont propres : elle constitue un pôle économique, notamment grâce à la D 675 qui traverse la commune, axe attractif pour les entreprises et industries développées au nord du territoire communal. Son bourg accueille des activités commerciales et de services, ainsi qu'un marché hebdomadaire drainant une population intercantonale. La proximité avec Nontron est un atout en terme d'équipements et de services administratifs.

Si la ville de PIEGUT-PLUVIERS possède des caractéristiques spécifiques, elle présente également des caractéristiques similaires aux communes alentours : une grande partie du territoire est constituée d'espaces agricoles et forestiers. De même, à l'image des autres communes du groupement, elle est attractive sur le plan touristique en raison de son appartenance aux paysages naturels du Périgord Vert. Pourtant la commune présente une carence en matière de structures accueillant les touristes, de type hôtellerie ou restauration.

La ville de PIEGUT-PLUVIERS doit donc favoriser un développement économique et urbain maîtrisé, capable de structurer le territoire du groupement et respectueux du patrimoine naturel et bâti.

→ cf. illustration



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

L'analyse démographique montre une diminution constante et un vieillissement de la population du groupement des 10 communes. Consécutivement, la population active, entre 1990 et 1999 diminue. 70% des actifs travaillent hors de leur commune de résidence en 1999.

L'activité économique se traduit par une activité agricole majeure (céréales et élevage). PIEGUT-PLUVIERS est le pôle économique principal du territoire. Les activités non agricoles sont parfois présentes, mais de façon moindre, sur les autres communes du groupement.

L'activité liée au tourisme se développe de plus en plus en raison de l'attractivité des paysages naturels du territoire en question.

Le logement se caractérise par une forte croissance des résidences secondaires et des logements vacants. Les permis de construire positifs les plus nombreux sont en faveur de la réhabilitation du bâti existant et en faveur du bâti destiné à des activités (ou équipements).

Les équipements sont surtout centralisés sur PIEGUT-PLUVIERS, puis sur REILHAC et SAINT-ESTEPHE (services).

→ cf. tableau synthétique du diagnostic socio-économique (Chapitre 1, partie 2)

1.3 Un pôle urbain et un réseau de bourgs-centre

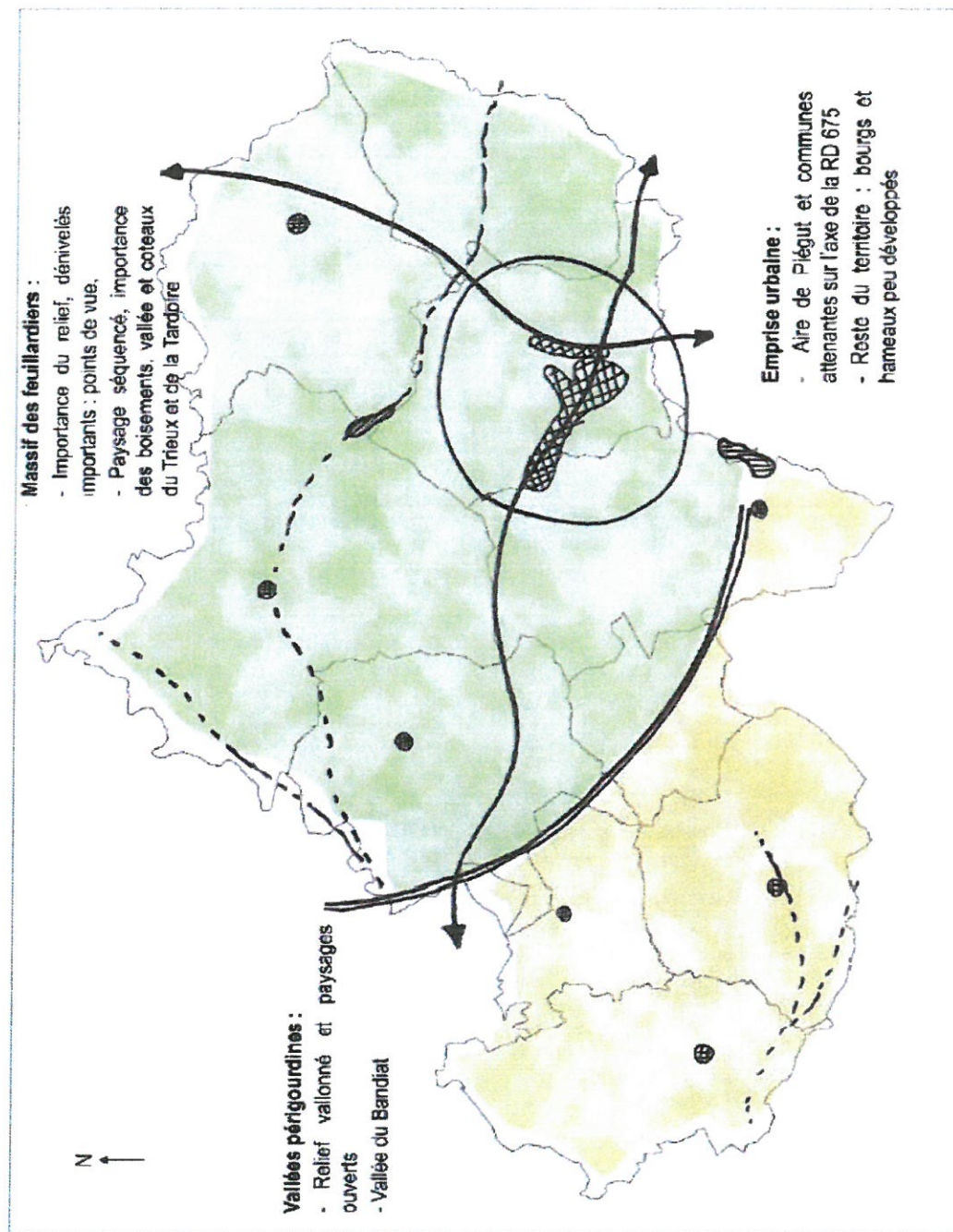
Ainsi, le « pôle urbain » est constitué par PIEGUT-PLUVIERS. Il s'agit d'une centralité urbaine, avec une tendance à l'étalement urbain sans une réelle maîtrise de l'espace. Cependant la configuration du milieu naturel explique ce phénomène d'expansion de l'urbanisation : en effet, l'importance du relief ainsi que des secteurs humides ont limité les possibilités d'extension du bourg. Cette commune a également développé un secteur « péri urbain », en contact avec SAINT-ESTEPHE, à *Lacaujamet*.

Autour de ce pôle, il n'y a pas réellement de pôle secondaire qui se soit développé. En effet, sur ce vaste territoire rural, localisé sur les plateaux entre *Trioux*, au nord, et réseau hydrographique du *Bandiat*, au sud, les communes du groupement ont des aires d'attraction différentes : tournées vers la Charente, Nontron, ou encore le Limousin.

Les axes de déplacement que sont la RD 675 et la RD 93 indiquent la situation de ce territoire à la confluence de plusieurs départements.

Les bourgs-centres de ces communes constituent un réseau, qui, sans parler véritablement de pôles, ont su maintenir pour certains quelques commerces et services, indispensables à la vie rurale. Les implantations « urbaines » de ces communes sont éminemment rurales, constituées de villages répartis de manière équilibrée et presque « rationnelle ».

→ cf. carte de synthèse du diagnostic



2. ENJEUX A L'ECHELLE DES COMMUNES

Synthèse du diagnostic intercommunal

DES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT DIFFÉRENTS

SYNTHÈSE DES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT DIFFÉRENTS

Des pôles à structurer (activités, habitat, équipements) :

- ☐ Piégut - Pluviers, en tant que secteur le plus dense,
- ☐ Bussière - Badil, en tant que chef - lieu de canton, où dynamisme de l'agriculture

Maîtriser et structurer la croissance des communes en développement situées à proximité de

Piégut-Pluviers, et ayant des enjeux communs :

- ☐ Saint - Estèphe
- ☐ Saint - Barthélémy - de - Bussière

Soutenir un développement pour permettre l'accueil de nouveaux habitants, tout en préservant
l'agriculture et le paysage, garants de l'image et de la qualité de vie sur le territoire :

- ☐ Varaignes, où dynamisme de l'agriculture
- ☐ Busserolles, où dynamisme de l'agriculture
- ☐ Champniers - Reilhac
- ☐ Etouars
- ☐ Teyjat
- ☐ Soudat

Diagnostic intercommunal

SYNTHÈSE PAR COMMUNE

PRINCIPAUX ENJEUX DE DEVELOPPEMENT	
<p>PIÉGUT - PLUVIERS</p> <p>BUSSIÈRE - BADIL</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Objectif de densification du centre - bourg et des hameaux principaux • Développer les activités économiques ⇒ à développer dans le PADD
	<ul style="list-style-type: none"> • Enjeu de développement tourné vers Angoulême • Densification du bourg et des hameaux principaux
<p>SAINT - ESTÈPHE</p> <p>SAINT - BARTHÉLÉMY - DE - BUSSIÈRE</p> <p>BUSSEROLLES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Développer les activités économiques liées au tourisme - Projet autour de l'étang • Progression démographique souhaitée soutenue • Permettre une vitalisation du territoire • Volonté de développement économique en liaison avec Piégut (RD 675) • Densifier le bourg, notamment sur le coteau - Conforter les principaux hameaux • Projet de village de vacances privé (un en cours de réalisation)
	<ul style="list-style-type: none"> • Position sur l'axe de développement (RD 675) - bourg centre structuré • mitage et linéaire relativement fréquent, notamment vers Lacaujamet, mais contrainte du relief et secteurs humides • Activités et équipements diversifiés mais peu développés • Rythme de la construction sur 5 ans : 3,2/neuf et 3,4/ réhabilitation • Bourg structuré autour des équipements collectifs • Activités et équipements diversifiés - Importance de l'agriculture • Rythme de la construction sur 5 ans : 1,4/neuf et 8,4/ réhabilitation • Conurbation de Piégut (Lacaujamet) - Bourg structuré • Activités et équipements diversifiés - Importance de l'agriculture • Rythme de la construction sur 5 ans : 2/neuf et 3,8/ réhabilitation • Bourg sur un promontoire : contrainte du relief • Activités et équipements d'envergure industrielle • Rythme de la construction sur 5 ans : 0,4/neuf et 2/ réhabilitation • Bourg structuré mais position excentrée des grands axes Contraintes : relief et inondabilité autour du camping • Activités : Importance de l'agriculture • Rythme de la construction sur 5 ans : 3,8/neuf et 5/ réhabilitation

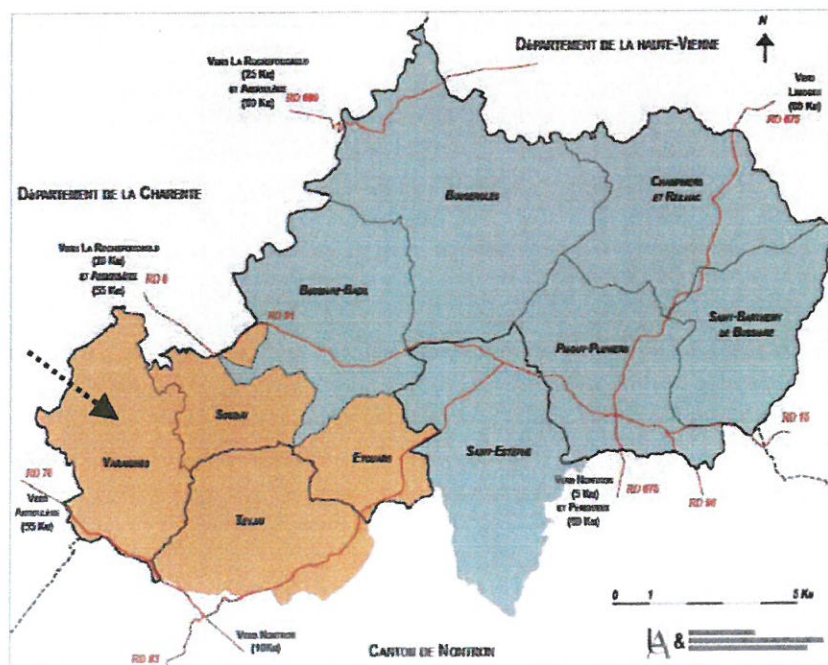
ÉLABORÉ À PARTIR DU DIAGNOSTIC ET DES BILANS ÉTABLIS AVEC LES COMMUNES

Diagnostic intercommunal

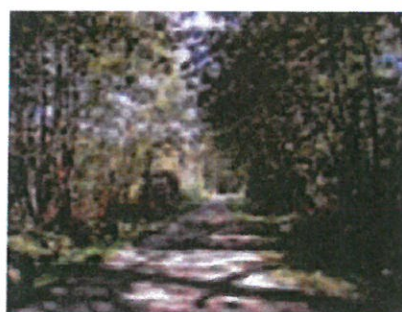
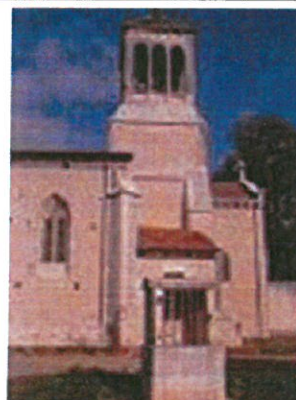
SYNTHÈSE PAR COMMUNE

	CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES	ENJEUX DE DEVELOPEMENT
CHAMPNIERS - REILHAC	<ul style="list-style-type: none"> * Bourg de caractère - potentiel de réhabilitation important * Peu de constructions nouvelles * Rythme de la construction sur 5 ans : 0,6/neuf et 2,6/réhabilitation 	<ul style="list-style-type: none"> * Développement mesuré de la commune par des constructions neuves aérées
VARAIGNES	<ul style="list-style-type: none"> * Bourg de caractère : chateau de Varaignes * Activités : Importance de l'agriculture * Rythme de la construction sur 5 ans : 0,6/neuf et 2/réhabilitation 	<ul style="list-style-type: none"> * Un développement équilibré autour des hameaux principaux * Prise en compte de l'enjeu patrimonial dans le zonage
TEYJAT	<ul style="list-style-type: none"> * Petit bourg de caractère (réaménagement - grotte) - Contrainte du relief et zone humide au sud (source) * Rythme de la construction sur 5 ans : 0,4/neuf et 2,4/réhabilitation 	<ul style="list-style-type: none"> * Développement mesuré de la commune - Affirmer l'identité de la commune par le biais de la réhabilitation
ÉTOUARS	<ul style="list-style-type: none"> * Bourg peu dense - Rétention foncière - Topographie accidentée * Rythme de la construction sur 5 ans : 0,4/neuf et 1/réhabilitation 	<ul style="list-style-type: none"> * Densifier le bourg : possibilité de développement au sud et les hameaux principaux
SOUDAT	<ul style="list-style-type: none"> * Plus petite commune du groupement : problématique de vitalisation du territoire * Bourg ancien - Faible pression foncière * Rythme de la construction sur 5 ans : 0,2/neuf et 1/réhabilitation 	<ul style="list-style-type: none"> * Conforter l'existant et développement mesuré * Possibilités d'extension du bourg vers le nord en direction de l'axe Piégut-Angoulême.

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



Vues de VARAIGNES



PREMIERE PARTIE : LE TERRITOIRE COMMUNAL

1. PRESENTATION GENERALE

VARAIGNES : 1710 ha, 418 habitants en 1999.

Situation

VARAIGNES est à l'extrême ouest du canton. Elle jouxte SOUDAT et TEYJAT à l'est, ainsi que le département de la Charente au nord et à l'ouest.

La commune est traversée à l'extrême nord par la RD163 et à l'extrême sud par la RD 4 (axe important), axes de circulation qui font le lien avec le département de la Charente; la RD 90 et la RD 92 quant à elle, au sud de la commune, sont des axes secondaires. Le reste des voies est constitué par des routes communales et chemins ruraux qui, très nombreux, desservent les hameaux.

Milieu naturel

Située au sud du canton, au sein de l'entité paysagère des « Vallées Périgourdines »¹, le territoire est marqué par un relief qui conditionne largement les paysages et l'occupation humaine. Le territoire est marqué, au sud, par la vallée du ruisseau du Crochet, affluent du *Bandiat*, bordée de plateaux agricoles d'où se dégagent des points de vue. Au nord, des plateaux boisés bordent le vallon de la *Tricherie*. L'agriculture est très présente dans des secteurs de clairières et sur les plateaux, rythmant ainsi le paysage.

Implantation du bâti

La commune de VARAIGNES est une commune rurale qui s'est peu développée au nord, eu égard aux grands axes de circulation qui traversent le territoire surtout dans la moitié sud, et au vaste territoire communal boisé. Le **bourg**, situé au sud de la commune, le long de la RD 90, est dense et a gardé une architecture authentique, ce qui témoigne du passé.

Quelques **hameaux ou villages**, comme *Le Gauty*, *Chablat*, *Chez Rouyer*, *La Côte* à l'est de la commune, *Le Grand Moulin*, situé en continuité du bourg, le long de la RD 90, *Chez Bouret*, *Chez Guillout* à l'ouest, *Chez Marot et la Vacherie* au centre, ponctuent le reste de la commune et sont assez peu denses ; Ce qui témoigne d'une occupation humaine à la fois ancienne, liée à l'agriculture, mais aujourd'hui en net recul, et composée d'habitants à la recherche d'une certaine qualité de vie.

Eléments de patrimoine remarquables :

- Patrimoine bâti : château de Varaignes, bâti attenant au château et formant la place centrale, musée
- Petit patrimoine lié à l'eau : lavoir, puits

¹ Cf. chapitre 1 « Diagnostic du territoire intercommunal »

2. PROTECTIONS ET SERVITUDES

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

PATRIMOINE	<ul style="list-style-type: none"> Servitude AC1 relative au château de Varaignes(arrêt du 27/09/48)
AUTRES SERVITUDES	<ul style="list-style-type: none"> Phénomènes souterrains (inv. des phénomènes souterrains – Ch.Sanchez) : « Trous » aux lieux-dits Chez Raby, Chablat, Quillac, Les Loges, Le Cousset, La Vacherie, « Dolines » aux lieux-dits Chez Berthonnet, La Vacherie, « Grottes » aux lieux-dits Chez Raby, Cimetière et Les Loges et « Sources » au lieu-dit Chez Raby. Servitude I4 relative aux ouvrages électriques , lignes MT et BT Servitude JS1 relative aux installations sportives

→ cf. **Porter à Connaissance**, pièce du dossier final de la Carte Communale et tableau des servitudes

3. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

Population

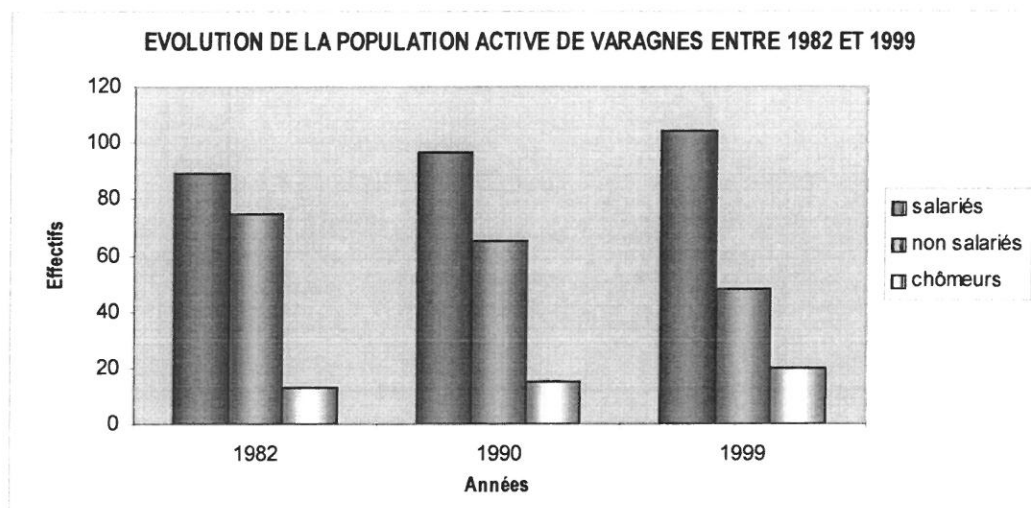
La population communale était de 418 habitants 1999, elle avoisine aujourd'hui les 415 habitants. Depuis 1982, elle a cependant connu une baisse de 4,7%, moindre depuis 1990, avec 3,3%. C'est une population vieillissante, avec près de 35% des habitants qui ont 60 ans ou plus en 1999. Cependant le faible nombre d'habitants doit faire relativiser l'interprétation de ces données.

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

Activités

La population comptait 172 actifs en 1999, dont 60,4% salariés et 11,6% chômeurs. Les actifs agricoles sont 21 en 1999 sur la commune (soit approximativement 15,8% de la population active agricole cantonale). La commune est une commune agricole et forestière, et comptait, au recensement agricole de 2000, 17 exploitations agricoles. La polyculture – élevage, comme dans le reste du Périgord Vert domine, même si le déclin de l'agriculture touche les petites communes comme VARAIGNES. Les autres activités ne sont que peu diversifiées, à l'exception de deux entreprises (pose d'antenne et mécanique) accueillant une vingtaine de salariés, d'une association CPIE qui fait travailler une dizaine de salariés et 5-6 commerces.

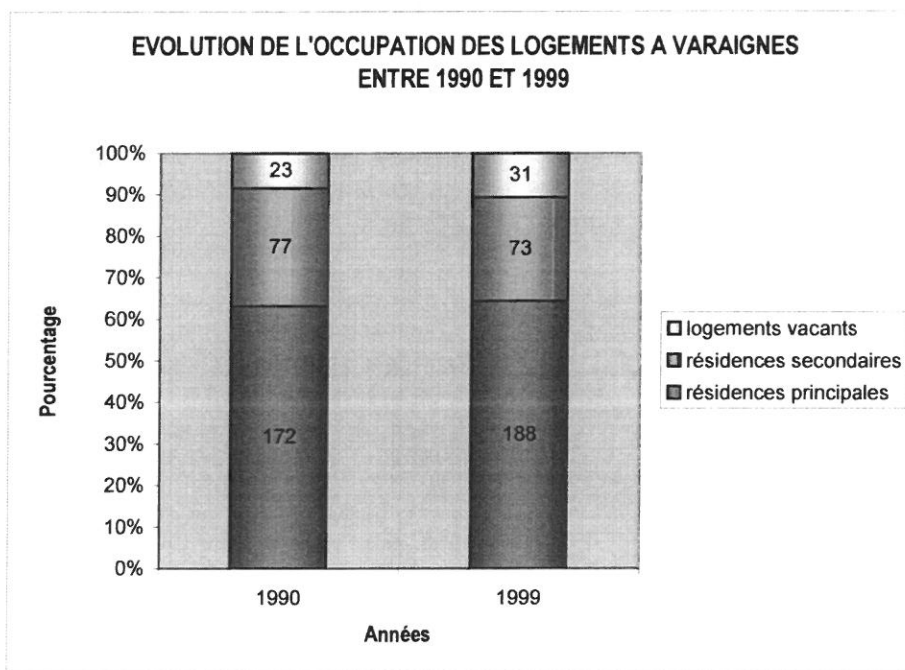
L'accueil touristique sur la commune se développe autour d'un réseau de vergers-conservatoire intercommunal. Une vingtaine d'emplois sont recensés sur la commune : les habitants vont travailler parfois jusqu'à Périgueux.



Logements

La commune comptait en 1999, 292 logements, dont 188 résidences principales et 73 résidences secondaires (en légère baisse par rapport à 1990). Les logements vacants et habitables augmentent de 34,7% entre 1990 et 1999. Le potentiel de réhabilitation reste très fort encore aujourd'hui.

Il y a eu quelques permis de construire ces cinq dernières années pour de la construction neuve mais surtout pour du bâti destiné à des activités professionnelles.



Equipements communaux : Mairie, église, une école primaire publique accueillant 15 élèves(R.P.I.)¹

¹ R.P.I. : Regroupement Pédagogique Intercommunal

Associations communales : La commune accueille 14 associations communales dont une culturelle liée a des projets culturels et patrimoniaux intercommunaux (« CEDP »).

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, le système de défense incendie est à améliorer, notamment dans les villages anciens où le réseau d'eau potable est de petite capacité.

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. Le reste du territoire communal se trouve en zone d'assainissement autonome.

Ce schéma 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

1.1 Contexte d'élaboration du projet

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

- Un milieu naturel prédominant : relief très marqué, dénivelés, couverture forestière importante ;
- Le nombre de hameaux ou villages plus ou moins denses et disséminés sur l'ensemble du territoire communal ;
- Une grande qualité paysagère : secteurs remarquables générés par les plateaux donnant sur les vallées des cours d'eau (dont *Bandiat*), avec des points de vue ;
- Une grande qualité patrimoniale, notamment générée par le bourg très préservé autour du château ;
- Un caractère agricole de la commune, au sein de clairières ouvertes sur les plateaux ou dans les vallées ;
- Des contraintes ponctuelles liées à l'assainissement,
- Un réseau d'eau potable parfois à renforcer, comme sur l'ensemble du canton. Un projet de renforcement de la défense incendie par la municipalité sur l'ensemble de la commune.

1.2 Orientations de la carte communale

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

- Qualification des espaces bâtis et structuration de l'urbanisation nouvelle,
- Limitation de l'expansion urbaine dans un contexte de faible pression foncière,
- Préservation du capital agricole,
- Préservation du patrimoine naturel et bâti, notamment au sein du bourg.

Enfin, la commune souhaite pouvoir accueillir une population de l'ordre de 50 habitants nouveaux d'ici à une dizaine d'années, compte tenu de la progression démographique connue ces dernières années, et du souhait de développement de la commune plus soutenu.

1.3 Mise en œuvre de ces orientations

- La densification des deux pôles d'habitat que sont le bourg et les Grands Moulins ;
- La reconquête des hameaux par densification et structuration du bâti existant ;
- 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 rurale de la commune.

1.4 Calcul des besoins en fonction des objectifs

VARAIGNES	
-	Population 1999 : 418 habitants
-	Population en 2014 selon l'objectif fixé : environ 477 habitants
Nombre moyen de personnes par ménage (RP99)	2,2
Population nouvelle à accueillir	50
Logements nouveaux nécessaires	25
Réhabilitations estimées sur la période 2005-2015	5
Logements nouveaux à construire	20
Nombre de constructions nouvelles par an	2,5
Surface moyenne des terrains à bâtir, en fonction de l'étude du parcellaire	2 250 m ²
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 m²)	112 500m ²
Superficie à dégager pour la construction neuve pour atteindre les objectifs fixés (en ha)	11ha
% du territoire communal	0,64 %

Avec une moyenne de **2 250 m²** par terrain constructible, ce sont donc **45 000m²** 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 VARAIGNES doit donc dégager **environ 11 hectares** de zones constructibles potentielles, soit **0,64 % de son territoire**.

2. INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 Environnement urbain

Compte tenu des orientations fixées par la municipalité, les zones Urbaines sont limitées aux secteurs déjà urbanisés, le renforcement urbain des deux 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.

Ainsi, la zone U concerne les secteurs suivants :

- **Le bourg** représente près de 26 % des zones U. Les zones urbaines dégagées doivent permettre une densification de ce secteur par comblement des « dents creuses ». Mais la délimitation de la zone U **prend en compte l'aspect paysager et les points de vue sur le château** : ainsi, les jardins inclus dans le périmètre bâti du nord du bourg, ne sont pas rendus constructibles. Les autres parcelles libres de construction et intégrées au zonage s'inscrivant au sein le bâti existant, mais sur les abords du bourg. L'entrée sud du bourg est protégée.
- **Les Grands Moulins** constituent un secteur résidentiel développé à proximité du bourg et de la RD 75. Ainsi, l'enjeu pour la municipalité est de conforter ce secteur pavillonnaire récent qui n'a pas de contact direct avec le bourg originel, ni avec l'activité agricole. Il représente près de 43% des zones U. Il est traversé par l'ancienne voie ferrée et future « voie verte » (cycliste).
- La densification mesurée **des hameaux** constitue également enjeu important pour la municipalité, afin de respecter un équilibre de développement sur l'ensemble de la commune. Les secteurs de **Chez Marot, Chez Rouyet**, sont placés en zone U. Cependant, les surfaces potentiellement constructibles libérées par les délaissés sont relativement faibles, comparées à celles du bourg et des grands Moulins.

Par ailleurs, dans le principe de définition des zones constructibles, la **limitation de la profondeur des parcelles** par rapport aux voiries a été retenue, 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.

Enfin, 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 (respect de périmètres inconstructibles).

2.2 Environnement naturel

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

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

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

On conviendra donc que les incidences de la Carte Communale sur l'environnement sont modérées du fait de l'assez faible consommation d'espaces naturels pour la construction, soit 0,76 %.



TROISIEME PARTIE : CARACTERISTIQUES DU ZONAGE

1. DESCRIPTION DU ZONAGE

Les objectifs d'aménagement de la commune de VARAIGNES 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** :

ZONE U¹	« Secteur où les constructions sont autorisées ». Il délimite les quartiers et hameaux urbanisés existants, et les secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux bâtiments à usage d'habitation.
ZONE UA	Secteur réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
ZONE N	« Secteur où les constructions ne sont pas admises , à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ».

La zone U

La zone constructible U s'étend sur une superficie totale de 28,21 ha, soit 1,65% du territoire communal.

L'ensemble des zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette Carte Communale représente 9,60 ha, soit 0,56% du territoire communal.

La zone Ua

La zone constructible Ua s'étend sur une superficie totale de 3,75 ha, soit 0,22% du territoire communal.

La zone N

La zone non constructible est localisée, pour l'essentiel, au niveau des zones agricoles ou naturelles (zones boisées, des 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 1 678,04 ha qui représentent 98,13% du territoire communal.

¹ Le Maître d'ouvrage et les Services de la DDE rappellent par ailleurs : « 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. »

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 = ERRATUM

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.

Lieu-dit	Surface Ilot (ha)	Surface Résiduelle (ha)	Zone
LE GRAND - MOULIN	5,16	2,01	U
LE GRAND - MOULIN – LES MIRANDES	4,59	2,38	U
LE BAZAGUET – CHEZ ROUYER	2,68	1,03	U
LES PEYRIÈRES – LES VIRADES	2,81	0,74	U
CHEZ MAROT	4,39	0,98	U
LE BOURG	8,59	2,47	U
TOTAL Zones U	28,21	9,60	
LES MIRANDES – LE BOURG	0,34	0,20	Ua* à caractère touristique
CHEZ CHEVRE	0,32	0,32	Ua à caractère artisanal
LE GRAND - MOULIN	3,10	3,10	Ua à caractère artisanal
TOTAL Zones Ua	3,75	3,62	
TOTAL	31,97	13,22	

Suite à l'enquête publique, ce sont 3,49 ha environ de zones U ajoutées, dont **1,63 ha de surfaces libres de constructions** qui ont été intégrées en supplément des zones « U » ou « Ua » de la carte communale. (cf. « Résultats de l'enquête publique ».)

* Les services de l'Etat ont précisé que suite à l'enquête publique, la zone « Ua » du bourg – les Mirandes, est acceptée uniquement dans le but d'une activité à caractère touristique, conformément à la demande faite.

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 Renouveau 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 VARAIGNES,
- le respect de la politique globale de développement territorial choisie par la commune de VARAIGNES.

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[⊗],

⊗ Loi n° 9324 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysages"

- 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.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

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 VARAIGNES, 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"> - Enjeu de préservation du bâti ancien et des vues sur le château : prise en compte du relief en « cuvette » - Limitation des secteurs constructibles aux entrées sud, est et ouest du bourg, 2 zones inconstructibles en cœur de bourg - Défense incendie en projet à l'est et à l'ouest afin de couvrir l'ensemble de la zone bâtie à terme - Prise en compte du siège d'exploitation et de l'élevage (non classé) à l'entrée du bourg - Urbanisation du nord du bourg entre les RD 90 et la voie communale n°7 	ZONE U
LE GRAND MOULIN	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration des constructions existantes et d'un secteur entre 2 secteurs bâtis dont les parcelles sont accessibles par une voie et un chemin communaux. - Prise en compte de l'exploitation agricole (non classée) - Prise en compte du classement de la RD 75 	ZONE U
LES PEYRIERES	<ul style="list-style-type: none"> - Lotissement des années 70 de 10 lots environ - Intégration de parcelles accessibles au nord du lotissement et venant le densifier - Un siège d'exploitation et un bâti d'élevage non classé - Pas de défense incendie 	ZONE U
CHEZ MAROT	<ul style="list-style-type: none"> - Hameau assez dense structuré par plusieurs voies internes - Localisation sur un plateau, mais secteur confidentiel - Intégration de parcelles insérées le bâti existant - La défense incendie sera à renforcer 	ZONE U
CHEZ ROUYET	<ul style="list-style-type: none"> - Densification mesurée du hameau par l'intégration de quelques parcelles au zonage 	ZONE U

SECTEUR	CARACTERISTIQUES	CLASSEMENT
LES GRANDS MOULINS	<ul style="list-style-type: none"> - La zone créée peut accueillir de nouvelles entreprises, notamment celles du bourg qui avaient de grandes difficultés d'accès (rues très étroites). <p>→ enjeu de maîtrise du développement de l'activité économique sur le territoire.</p>	ZONE Ua
AUTRES SECTEURS (HORMIS CEUX PRESENTES CI-DESSUS)	<p>Ces hameaux sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit des hameaux à vocation agricole que la commune souhaite préserver - Soit des secteurs à fort enjeu de réhabilitation <p>De plus ce sont souvent des secteurs qui n'ont pas la capacité d'accueillir de nouvelles constructions : pas de défense incendie, insuffisance de réseaux notamment.</p>	ZONE N

