

## **ANNEXES DU RAPPORT DE PRESENTATION**

- **AVIS DES SERVICES AVANT ENQUETE PUBLIQUE**
- **DONNEES ENVIRONNEMENTALES – DIREN AQUITAINE**
- **RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

# AVIS DES SERVICES AVANT ENQUETE PUBLIQUE



Périgueux, le 24 OCT. 2006

Le directeur départemental de l'Équipement

à

Monsieur le président  
Communauté de communes  
du Périgord Vert Granitique  
Maine  
24360 BUSSIÈRE BADIL

direction  
départementale  
de l'Équipement  
Dordogne



Service Habitat &  
Urbanisme

objet : carte communale transmise pour avis avant E.P.

affaire suivie par : M. O. Granger - ☎ 05 53 03 66 29 - fax 05 53 03 66 10  
adresse : [direction@equipement.dordogne.fr](mailto:direction@equipement.dordogne.fr)

Monsieur le président,

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

Le rapport de présentation :

- p 3 : il n'y a qu'un plan local d'urbanisme dans le groupement (Piégut-Pieux)
- p 21 : supprimer les trois dernières colonnes
- vérifier la population 1999 pour :
  - Saint-Barthélemy-de-B. (p 21 : 2444 ; p 50 : 246)
  - Saint-Estèphe (p 21 : 618 ; p 50 : 629)
  - Teyjat (p 21 : 220 ; p 50 : 226)
  - Varaignes (p 21 : 418 ; p 50 : 427)

	Besoins estimés	U ouvert	%
Busseroles	18,75 ha	33,34 ha	+ 77,81
Bussière Badil	14,37 ha	24,31 ha	- 69,17
Champniers et R.	18,75 ha	38,50 ha	+ 105,33
St Barthélemy de B.	13,75 ha	8,91 ha	- 35,20
St Estèphe	20,00 ha	21,20 ha	- 56,00
Etouais	13,75 ha	14,80 ha	+ 7,60
Soudat	6,25 ha	7,43 ha	- 18,88
Teyjat	11,25 ha	23,26 ha	- 106,75
Varaignes	11,25 ha	11,20 ha	0

Unité administrative  
rue du 26ème R.I  
24016 cedex  
téléphone :  
0 553 035 500  
télécopie :  
0 553 036 511  
mél. DDE24  
[direction@equipement.gouv.fr](mailto:direction@equipement.gouv.fr)

## SOURCES

L'élaboration du diagnostic intercommunal a été basée sur les documents suivants :

- Atlas de la Dordogne éditions Ranoux, Eysines, 1996 ;
- Recensement de la population de 1999 (le recensement partiel ne concerne pas la plupart des communes du groupement) ;
- Recensement Général Agricole de 2000 ;
- Charte du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin ;
- Charte de Pays du Périgord Vert – 1<sup>ère</sup> version ;
- Données transmises par les municipalités ;
- Cartes IGN 1/25 000 du secteur – *Série bleue*.



Cinq des neuf communes ont un surdimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation, ce qui n'est pas dans l'esprit de la gestion économe de l'espace et du développement durable.

Concernant le zonage, d'une façon générale, il serait souhaitable :

- de repérer les bâtiments d'élevage nécessitant un périmètre de protection inconstructible et de le matérialiser sur le document d'étude
- de limiter le linéaire
- après repérage, de limiter sur les unités foncières importantes la possibilité de ne détacher que deux lots sur dix ans (nombre autorisé sans passer par la procédure de lotissement)

Par ailleurs, de nombreux chemins dessinés sur les plans sont inexistant : les municipalités ont-elles chiffré et prévu dans leur budget la mise aux normes de ces chemins de terre ?

Il conviendrait aussi de s'assurer :

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

S'agissant de chaque plan de zonage communal, les remarques ci-après peuvent être faites :

#### ETOUARS

- Le Pre de la Serve :
  - la parcelle 525 ne dispose pas d'un accès, dispose-t-elle des réseaux eau et électricité ?
  - les parcelles 518, 501, 932 et 485 ont un accès direct sur le RD 92
- Le Bourg :
  - les parcelles 684 (La Croix de Farrou) et 619 (L'Eclat) sont enclavées
  - au nord : revoir la profondeur de la parcelle 87 ? au sud est de la 644
  - au sud : supprimer la partie de zone U incluse dans le périmètre de la station d'épuration
- Les Grands Champs :
  - la parcelle 354 est enclavée
- La Crête :
  - les parcelles 270 d'une part et 721 et 722 d'autre part forment 2 unités foncières importantes : à défaut de projet précis, porté soit par la commune, soit par un particulier, il serait intéressant, dans un premier temps, de limiter l'ouverture à 2 lots sur 10 ans
- Lavergne :
  - au sud : limiter la profondeur des parcelles 781 à 791
  - les parcelles 774 et 837 n'ont pas d'accès

## SOUDAT

- Les Justices :
  - les parcelles sont boisées
- Le Bourg :
  - à l'est (parcelles 1263 et 1264) il serait intéressant d'arrêter la zone U à la limite boisée

## SAINT ESTEPHE

- Bridarias Sud :
  - présence d'une étable au sud : prévoir un périmètre inconstructible de 50 ou 100 m selon l'importance du cheptel
- Chevalarias sud :
  - présence d'une étable sur la parcelle 156 : prévoir un périmètre inconstructible de 50 ou 100 m selon l'importance du cheptel
- Lacaujamet Sud :
  - la parcelle 220 est trop étroite et ne permet pas l'édification d'une habitation
- Lacaujamet – La Ménardie : rééquilibrer la profondeur des parcelles de part et d'autre de la voie (817, 889)
- Lapouge :
  - revoir la profondeur de la parcelle 1852
  - la parcelle 402 ne dispose pas d'accès
  - présence d'une stabulation sur la parcelle 383 : prévoir un périmètre inconstructible de 50 ou 100 m selon l'importance du cheptel
  - bâtiment tuiles TBF entre les parcelles 1849 et 1845 : ne faudrait-il pas une zone dédiée aux activités artisanales ?
- Les Petits Moulins :
  - présence d'une étable sur la parcelle 678 : prévoir un périmètre inconstructible de 50 ou 100 m selon l'importance du cheptel
  - revoir la profondeur de la zone sud ouest (parcelles 732 et 73 ?)
- Les Graulieres :
  - présence d'une stabulation en dessous de la parcelle 1282 : prévoir un périmètre inconstructible de 50 ou 100 m selon l'importance du cheptel
- Seguinand :
  - au nord est revoir la profondeur de la zone afin de la caler sur le bâti existant
  - la parcelle 2251 est physiquement détachée du hameau, une construction à cet endroit impacterait trop le milieu naturel

## TEYJAT

- Chauffeur :
  - prévoir un périmètre inconstructible de 50 ou 100 m selon l'importance du cheptel autour des bâtiments situés à l'est
  - les parcelles 361, 363, 364 et 109 ne sont pas desservies en voirie
  - revoir la profondeur de la zone (parcelles 390, 101 et 94) au vue de la voie
- Clair des landes :
  - la parcelle 55 a un accès direct à la RD 93
  - compte tenu de la présence de bâtiments à usage industriel désaffectés, ce secteur ne mériterait-il pas d'être classé Uj dans sa totalité ? Quel est le devenir de cette zone ?
- Le Chateland : la parcelle 96 est enclavée
- Caillaud :
  - au sud : l'atelier de bobinage génère-t-il des nuisances sonores ? Il faudrait dans ce cas créer une zone tampon. La parcelle 369 n'a pas d'accès
  - supprimer la partie des parcelles 290 et 291 située en talus
- Le Bourg :
  - la partie ouest présente de nombreuses contraintes à l'urbanisation (pente, talus, accès), dispose-t-elle des réseaux eau et électricité ? Y a-t-il une pression particulière sur ce secteur ?
  - centre ouest : limiter la profondeur de la zone compte tenu de la pente (près de la parcelle 71)
- Beaumont :
  - supprimer toute possibilité d'habitat près du circuit
  - selon la destination du bâtiment situé sur la parcelle 288, prévoir une périmètre inconstructible de 50 ou 100 m
  - les parcelles 29 et 43 n'ont pas d'accès
- La Morandie : s'il s'agit d'une seule unité foncière, il faut étudier la façon dont elle va s'ouvrir à l'urbanisation. Ce secteur est planté de mélèzes
- La Fayoille : s'il s'agit d'une seule unité foncière, il faut limiter la zone à 2 lots sur 10 ans

## CHAMPNIERS ET REILLIAC

- La Chabanne :
  - la parcelle 602 est enclavée
- La Trénoulie :
  - si les parcelles de part et d'autre de la voie ne constituent que 2 unités foncières, il serait opportun de n'ouvrir que pour 2 lots sur 10 ans pour chacune

- selon la destination du bâtiment situé sur la parcelle 508, prévoir une périmètre inconstructible de 50 ou 100 m
- Le Bourg :
  - entre le Bourg et La Francherie : dans un premier temps, il serait préférable de ménager une coupure verte en supprimant les parcelles 407, 708 et 616 (plantation de résineux), ce qui permettrait par ailleurs de ne pas faire de concurrence directe au lotissement aménagé en face et d'en faciliter la vente. Dans le même esprit, il semble prématuré d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles 586 et 444.
  - Aux Métaillies, aux Garennes, au Pradeau, sur le chemin rural de Saint Mathieu et à La Francherie : s'il s'agit d'une seule unité foncière, il faut limiter la zone à 2 lots sur 10 ans
  - A Le Puy : le chemin s'arrête à la parcelle 531
  - A l'est : si l'atelier de taille de pierres génère du bruit, il serait pertinent de prévoir une zone tampon
  - A La Chapelle : il y a un étang sur les parcelles 66 et 803, il faut les laisser en zone naturelle, de même que la parcelle 911 qui est un pré humide
  - Pour le secteur constitué entre autres des parcelles 325, 327, 297, 299 et 979 situé à l'est du bourg : qui en a la maîtrise foncière, y a-t-il un projet précis d'ouverture à l'urbanisation : à étudier
- Puytranchoux :
  - De part et d'autre de la RD 110 : s'il s'agit à chaque fois d'une seule unité foncière, il faut limiter la zone à 2 lots sur 10 ans pour chacune des quatre
  - Les parcelles 137, 138 et 13 ? sont boisées
- Les Fougères et Maison Neuve :
  - selon la destination des bâtiments agricoles, prévoir une périmètre inconstructible de 50 ou 100 m
- Laubergerie : la parcelle 29 n'a aucune accroche sur le bâti existant et présente une forte pente : il serait judicieux de la laisser en zone naturelle
- La Parentie : la parcelle 337 (?) située au nord devrait être maintenue en zone naturelle du fait de la présence de marais

#### BUSSIÈRE BADIH.

- Taillis des Petits Prés : cette zone n'a aucune accroche sur le bâti existant, il s'agit d'un pré clôturé
- Chez Marot :
  - pour la parcelle 26, prévoir dans un premier temps 2 lots sur 10 ans
  - à l'est, il s'agit d'une entité agricole cultivée : selon l'avis de la chambre d'agriculture, idem ci-dessus

- Chez Jean Faure :
  - compte tenu de sa superficie, quelle est la destination de la parcelle 685 ? (actuellement dépôt de matériel agricole)
  - selon la destination du bâtiment situé sur la parcelle 665, prévoir un périmètre inconstructible de 50 ou 100 m
  - à l'arrière de ce bâtiment, la forte pente gêne la constructibilité de la parcelle 631
- les Tuilières basses :
  - la parcelle 714 est boisée accède directement sur le RD 91
  - prévoir un périmètre inconstructible de 50 m autour du bâtiment situé sur la parcelle 128
  - harmoniser la profondeur de la zone U le long de la voie communale 202 et la limiter au nord de la RD 91, en se libérant des limites parcellaires
- Chez la voisine, Chez Fonchy : prévoir un périmètre inconstructible autour des bâtiments d'élevage
- La Tonnelle :
  - les parcelles 752 et 753 ne sont pas desservies en voirie
  - limiter la profondeur de la parcelle 778
  - supprimer la partie sud pentue de la parcelle 781
- Le Bourg :
  - quelle est l'utilité de classer le cimetière et la parcelle contiguë en zone constructible ?
  - le long de la voie communale 210, du fait de la présence du ruisseau et de l'étang, limiter la zone U à 40 m en profondeur et au rayon du P1 en longueur (supprimer 21 pour partie, 17 et 468)
  - à l'est, limiter la profondeur de la zone sur les parcelles 15 et 16 ; par ailleurs il serait intéressant de maintenir les haies, perpendiculaires à la voie, qui délimitent cette zone
  - au nord, les parcelles 639 et 640 surplombent la voie : comment y accède-t-on ?
- Panivol, Haut Pinlot, La Chanedière Basse, Les Chillons : prévoir un périmètre inconstructible autour des bâtiments d'élevage
- La Tuilerie : il paraît peu judicieux, sur ce secteur, de mêler l'activité et l'habitat, voire le tourisme
- De même à Haut Pinlot, pourquoi prévoir une activité touristique en face de la porcherie ?

#### SAINT BARTHELEMY DE BUSSIERE

- Chez Gaud : pourquoi ne pas étendre la zone U sur les parcelles 623 et 624, sur une profondeur de 40 m ?
- Graffeuil : qui a la maîtrise foncière de cette importante unité foncière, quel est le projet ? Prévoir un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD 675, idem pour la pâtisserie industrielle



- La Salamonic Sud, Labordc, Lamorinic : selon la destination des bâtiments agricoles, prévoir un périmètre inconstructible de 50 ou 100 m
- Beaulieu :
  - présence de chèvres dans le bâtiment situé sur la parcelle 109
  - les parcelles 561, 562 et 563 sont enclavées
- Villechalane :
  - la parcelle 405 n'a pas d'accès et la 406 est boisée
  - revoir la profondeur de la zone U située entre les parcelles 395 et 1119
- Lapeyre : prévoir un périmètre inconstructible autour des bâtiments d'élevage situé sur la parcelle 310 et autour de l'étable située près de la parcelle 203 dans le hameau
- Beaulieu :
  - possibilités d'ajouter une zone U à l'ouest sur les parcelles 1061, 1112 et 1110 et à l'est sur les parcelles 659, 520, 524 et 522

#### VARAIGNES

- Les Virades, Le Bazaguet, Chez Bourret : selon la destination des bâtiments agricoles, prévoir un périmètre inconstructible de 50 ou 100 m
- Chez Rouyer : limiter la profondeur des parcelles 470, 471, 742, 482 et 483
- Le Grand Moulin :
  - les parcelles 1080 et 1081 constituent une unité foncière importante : comment va-t-elle être ouverte à l'urbanisation ?
  - il serait intéressant de limiter la profondeur de la zone est en maintenant les parcelles 900 et 1222 en secteur naturel
  - si l'activité d'ébénisterie génère une nuisance sonore, il serait judicieux de créer une zone tampon ; compte tenu de la pente, la partie arrière située au nord devrait être maintenue naturelle
  - revoir la profondeur de la zone en V située au centre nord
  - qui a la maîtrise foncière de la zone Ua, quel est le projet ?
- Le Bourg :
  - l'activité devrait faire l'objet d'une zone Ua
  - prévoir un périmètre inconstructible autour de la stabulation située sur la parcelle 853, idem selon la destination du bâtiment agricole sur la parcelle 190
  - 751, 552, 682, 690 et 694 constituent une unité foncière importante : comment va-t-elle être ouverte à l'urbanisation ?
- Chez Marot : revoir la profondeur sur les parcelles 214 et 219

# BUSSEROLLES

- Lailières : revoir la profondeur de la zone en plaçant un triangle N en son centre
- Chez Giraudeau, Le Verger, La Barrière, Leymeronnie, La Rihière, Chez Lahre, Lascaud : selon la destination du (ou des) bâtiment(s) agricole(s), prévoir un périmètre inconstructible de 50 ou 100 m
- L'Etang de la Gane, Croix de Boutei : qui a la maîtrise foncière de la zone Ua, quel est le projet ?
- Beaulieu : ce secteur présente de grandes parcelles : il serait intéressant d'affiner en fonction des unités foncières et de limiter pour chacune à 2 lots sur 10 ans, sauf projet précis porté soit par la commune soit par le propriétaire
- Le Chaland : selon la destination du bâtiment agricole, prévoir un périmètre inconstructible de 50 ou 100 m ; la zone U créée au nord ne dispose pas d'un accès
- Nanteuil : la zone U disponible, partie sud, est séparée de la voie par un muret de pierres : comment se fera l'accès ?
- Coireaud :
  - compte tenu de la forte pente, les parcelles 526 et 527 devraient être maintenues naturelles
  - parcelle 105 : limiter à 2 lots sur 10 ans
  - zone Ua : qui en a la maîtrise foncière, quel est le porteur de projet ?
- Le Bourg :
  - qui a la maîtrise foncière de la zone Ua, quel est le projet ?
  - selon la destination du bâtiment situé sur la parcelle 69, prévoir un périmètre inconstructible de 50 ou 100 m
- Clairgourd :
  - selon la destination du bâtiment agricole, prévoir un périmètre inconstructible de 50 ou 100 m
  - les parcelles 190, 191 et 65 ? constituent une unité foncière importante : qui en a la maîtrise foncière, quel est le projet ? Pourrait-on limiter à 2 lots sur 10 ans ?
- Malègue Nord : la parcelle 435 est de taille importante : qui en a la maîtrise foncière, quel est le projet ?

Pour les autres services, un tableau de synthèse a été établi, il conviendra de se reporter à la lecture des avis intégraux.

	DIREN	DDASS	Chambre agriculture	PNR
Busseroles	Superficie 8 secteurs	4 obs.	1 secteur	Obs.
Bussière Badil	Superficie 3 secteurs	4 obs.	2 secteurs	Obs.
Champniers et R.	Superficie Linéaire, Grollier	4 obs.	2 secteurs 2 obs.	Obs.
St Barthélémy de B.	ZNIEFF 2 secteurs	9 obs.	1 secteur	Obs.
St Estèphe	Superficie 5 secteurs	7 obs.	4 secteurs	Obs.
Etouars	ZNIEFF	2 obs.	1 secteur	Obs.
Soudat	ZNIEFF	1 obs.	RAS	
Teyjat	Superficie 4 secteurs	6 obs.	RAS	Obs.
Varaignes	ZNIEFF	4 obs.	RAS	Obs.

	DRPP (*)	SIDE
Busseroles	RD 699	5 AD
Bussière Badil	RD 88 (10/11/12)	4 obs.
	RD 9)	4 AD
	RD 3 (15)	1 obs.
Champniers et R.	RD 675 (1.1/1.2)	1 AD
	RD 110/111 (3)	6 obs.
	RD 90 (8)	
St Barthélémy de B.	RD 675 Ua	5 AD
	RD 112 (2)	
St Estèphe	RD 88 (13)	1 obs.
Etouars	RD 92 (6/7)	2 obs.
Soudat		1 AD
		5 obs.
Teyjat	RD 93 (4/5)	2 obs.
Varaignes	RD 90 (9)	
	RD 75 (14)	3 obs.

\* référence aux documents joints par le conseil général

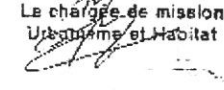
ed = avis défavorable ; obs. = observation ; RAS = rien à signaler

La DDAF n'a pas souhaité émettre d'avis, compte tenu de la présence des nombreuses  
pastilles de zone U.  
Le SDAP a fait parvenir une carte pour la zone de Teyjat.

Compte tenu de ces observations, je vous confirme ma présence aux réunions de concertation avec les services concernés afin de répondre aux remarques formulées et de trouver les compromis nécessaires.

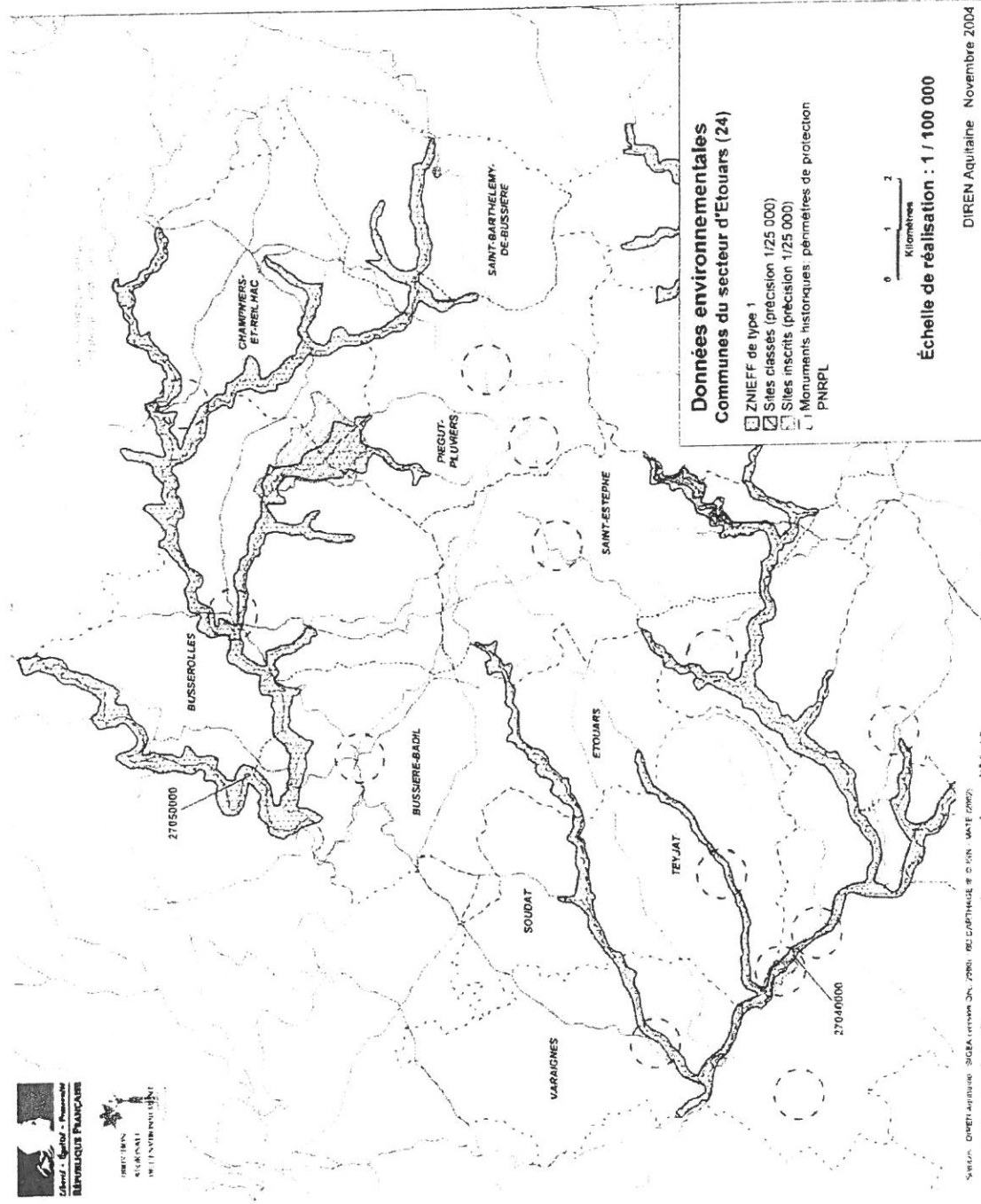
Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'assurance de ma considération distinguée.

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

P. C. **S. Marollet**  
Le chargé de mission  
Urbanisme et Habitat  
  
**Monique MOUNEYDIER**

P.J. : copie des avis  
Copie : MM les maires - Urban - subdivision de Nontron.

# DONNEES ENVIRONNEMENTALES – DIREN AQUITAINE



## RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

**GROUPE DE TRAVAIL N°14 - ETUDE DES CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**  
**LUNDI 4 JUIN 2007**

**PRESENTS :**

MME LE MOEL	Maire
MME TILLEMANN	DDASS
MME CHASSAGNE	CPIE VARAIGNES
MME RENARD – LAVAL	Parc naturel régional périgord-limousin
M. MICHAU	Chambre d'agriculture
M. NOVARD	DDAF – service aménagement du territoire
M. OLEJNICZAK	Stagiaire DDAF
MME BARRY	DDE – unité de THIVIERS
MME GRANGER	DDE – SAUHV/AP
MLLE MARSAUD	Urbaniste - URBAM
M. CHATENAUD	Géomètre expert foncier

**ORDRE DU JOUR :** réunion d'étude des observations faites à l'enquête publique en présence des services associés et des élus.

Mlle MARSAUD, URBAM, propose que l'organisation de la réunion débute par la lecture de chaque observation, en se référant au rapport et au registre d'enquête. Un tour de table est ensuite proposé aux services et aux élus afin de se prononcer favorablement ou défavorablement aux demandes formulées.

Le tableau ci-après reprend les observations et avis. Le repérage des observations est indiqué en fin de compte-rendu.

La commission d'enquête émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de carte communale de la commune de **VARAIGNES** tel qu'il a été présenté à l'enquête publique. Elle recommande toutefois que soient pris en compte les avis formulés au paragraphe « III – EXAMEN DES OBSERVATIONS » du rapport du commissaire enquêteur.

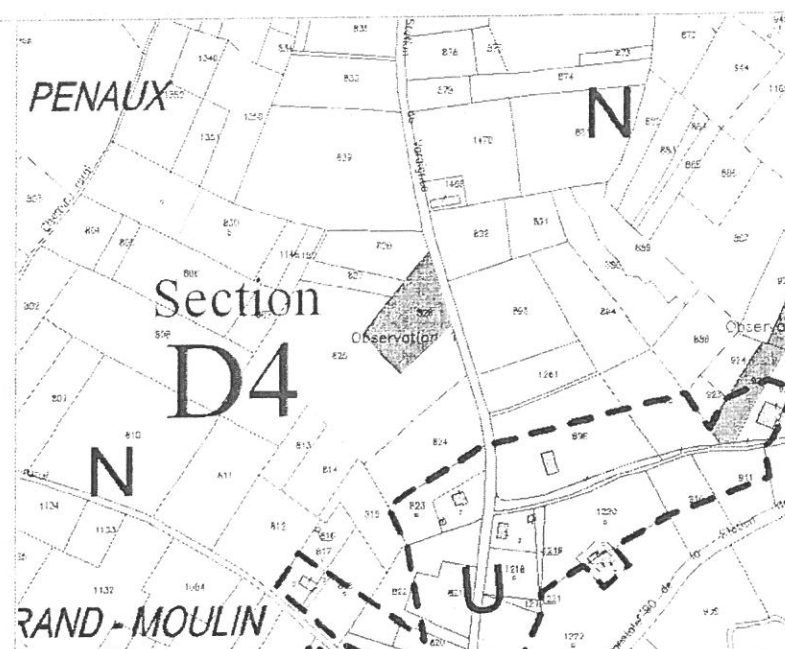
6 Observations ont été portées au Registre d'Enquête Publique dont 3 par courrier.

IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL
1 Mme DESUANT Germaine. « Les Loges »	Madame DESUANT Germaine demande que la <b>parcelle 826 « aux Penaux »</b> soit classée constructible.	Avis défavorable de la commission. La parcelle est située sur un plateau cultivé, en secteur agricole caractérisé, loin de toute zone constructible.	Le groupe de travail suit l'avis de la commission d'enquête et se prononce défavorablement à la demande. → <b>avis défavorable.</b>
2 M. FAURE Jean-François	Monsieur FAURE est ébéniste, son atelier est installé sur la <b>parcelle 920</b> , « Les Mirandes ». Le demandeur souhaite construire une maison d'habitation sur les deux <b>parcelles 921 -926</b> qui sont adjacentes à l'atelier.	Avis favorable de la commission pour le rattachement de la parcelle 921 à la zone U et d'une partie de la parcelle 926 pour permettre une construction au plus près de l'atelier existant. Le reste de la parcelle 926, très pentue et en ligne de crête ne convient pas.	Le groupe de travail suit l'avis de la commission d'enquête et se prononce favorablement à la demande, pour une partie de la parcelle 921 demandée, compte-tenu de la pente sur cette parcelle et de l'assainissement possible sur la parcelle 918. → <b>avis pour partie favorable.</b>
3 M. MANSIERE Luc « Chez Bouret »	La <b>parcelle 640 « chez Bouret »</b> a obtenu autrefois un permis de construire. Monsieur MANSIERE l'a acheté en pensant qu'il pourrait y édifier une maison, il demande son classement en zone constructible. Demande identique pour la parcelle 699 dont l'accès se fait par la 640.	Avis défavorable au classement en zone constructible des parcelles 640 et 699 « chez Bouret ». Le hameau considéré ne possède aucune construction neuve, le réseau d'eau est qualifié de « chargé », en limite de département. Les parcelles se trouvent sur un plateau à la topographie très marquée.	Le groupe de travail suit l'avis de la commission d'enquête et se prononce défavorablement à la demande. → <b>avis défavorable.</b>

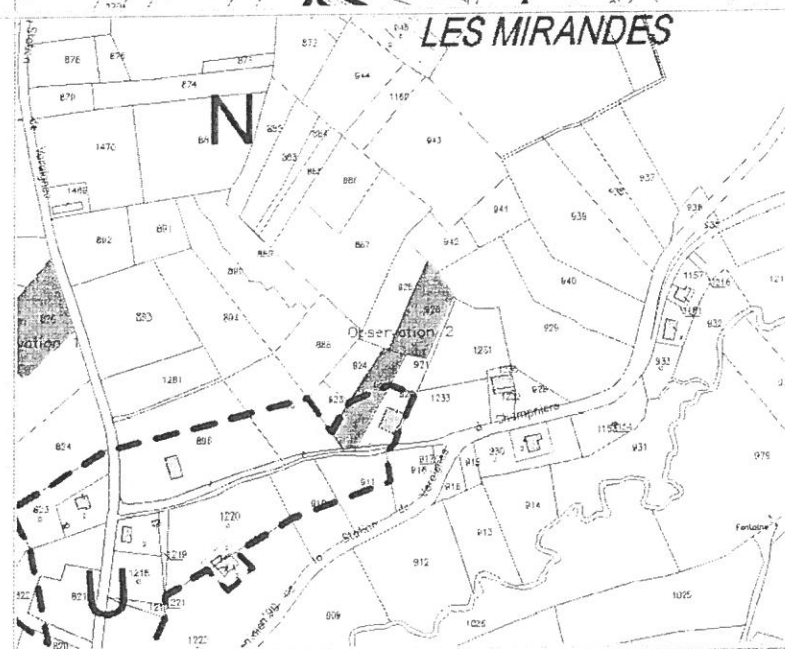


IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL
4 Mme et M. VAN BEEK - THUIYLS « Les Mirandes »	Mme et M. VAN BEEK THUIYLS ont leur activité professionnelle à Varaignes. Ils offrent un hébergement sous forme de gîtes, constitués de petits pavillons situés sur des terrains bordant le ruisseau le Crochet. Leur activité est essentiellement saisonnière, ils désirent la compléter en offrant toute l'année deux bâtiments supplémentaires destinés à recevoir des groupes. Pour construire ce nouvel équipement ils demandent le classement en zone constructible des <b>parcelles 1224 et 958 aux « Mirandes »</b> à coté de leur maison d'habitation.	La commission d'enquête suggère la création d'une zone Ut, secteur réservé à l'implantation d'activités de loisirs, englobant l'ensemble des parcelles concernées par le projet professionnel, et excluant donc la possibilité de vendre des terrains à bâtir. Il est néanmoins rappelé le caractère inondable des terrains, la parcelle 1224 possède une petite terrasse naturellement surélevée qui pourrait permettre la construction.	Le groupe de travail suit l'avis de la commission d'enquête et se prononce favorablement à la demande, pour une partie de la parcelle 1224, compte-tenu du bâti existant auquel se raccrocher, de la zone inondable à prendre en compte et de la position en entrée de village à protéger. Les services de l'Etat précisent que ceci est accepté dans le but d'une activité à caractère touristique, conformément à la demande faite. → <b>avis pour partie favorable.</b>
5 Mme et M. CHABOT Laurent « Chez Chèvre »	Madame CHABOT demande le classement en zone constructible de la <b>parcelle 648</b> sur laquelle est implanté un vieux hangar dans le but de le reconstruire. Le hangar est indispensable à l'activité professionnelle du demandeur. Madame CHABOT demande également le classement de la <b>parcelle 654</b> en zone constructible pour pouvoir y construire une piscine.	- La commission prend acte de l'existence d'un hangar ancien, non mentionné au plan cadastral, et rappelle que la reconstruction, la transformation et l'extension sont possibles en zone naturelle. - La demande concernant la parcelle 653 profitera de la doctrine appliquée en Dordogne autour du bâti en zone N, permettant de construire des bâtiments annexes du type garage ou piscine de dimensions modestes par rapport au bâtiment principal.(voir page 58 du rapport de présentation)	Le groupe de travail se prononce favorablement à la demande pour l'activité, pour une partie des parcelles 654 et 648, compte-tenu du hangar existant auquel se raccrocher, et de l'activité qui pourra ainsi se créer. Les services de l'Etat précisent que ceci est accepté dans le but d'une activité conformément à la demande faite. La zone Ua intègre la parcelle d'accès sur le chemin rural. → <b>avis pour partie favorable.</b>
6 Mme DESUANT Germaine « Les Loges »	Madame DESUANT demande le rattachement à la zone constructible « du Grand Moulin » des <b>parcelles 1269 - 1369 et 1371</b>	Avis défavorable de la commission en raison du caractère dangereux des sorties/accès des parcelles sus nommées que ce soit par la RD 75 ou par la route de la gare mentionnée dans l'observation, dont le carrefour avec la RD 75, en plein virage, est très dangereux.	Le groupe de travail se prononce favorablement à la demande, pour une partie des parcelles 1269 et 1369, compte-tenu du bâti existant auquel se raccrocher, et de l'accès qui pourra se créer sur la voie communale de la gare. → <b>avis pour partie favorable.</b>

Observation n° 01

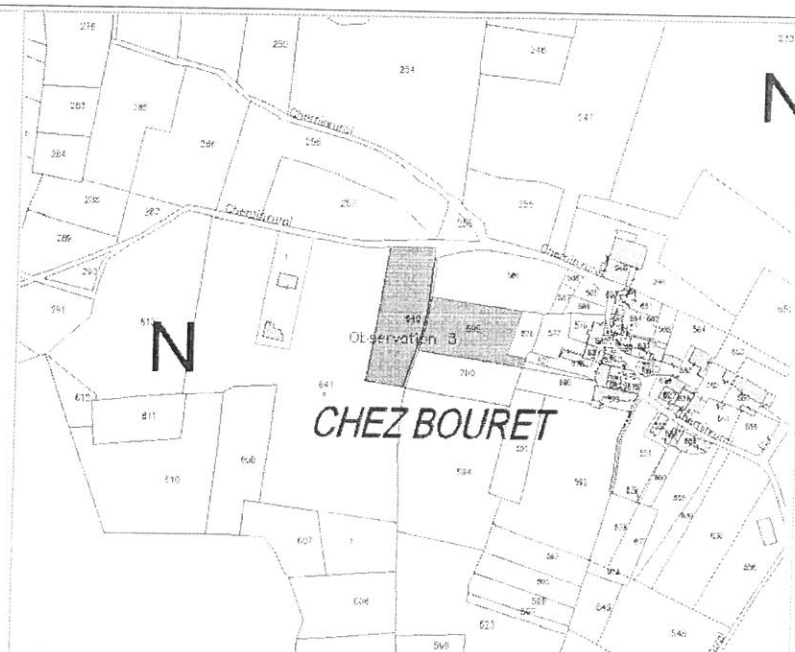


Observation n°02

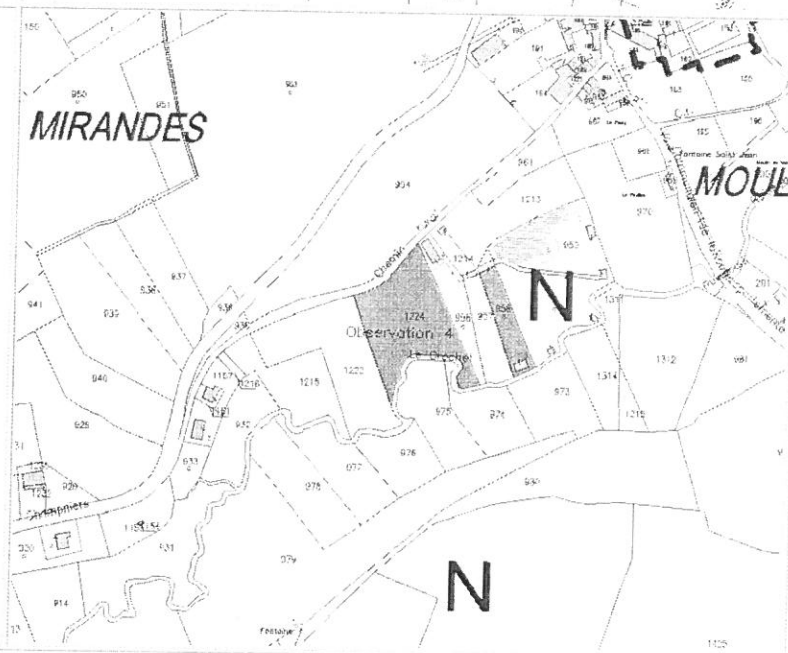




Observation n°03



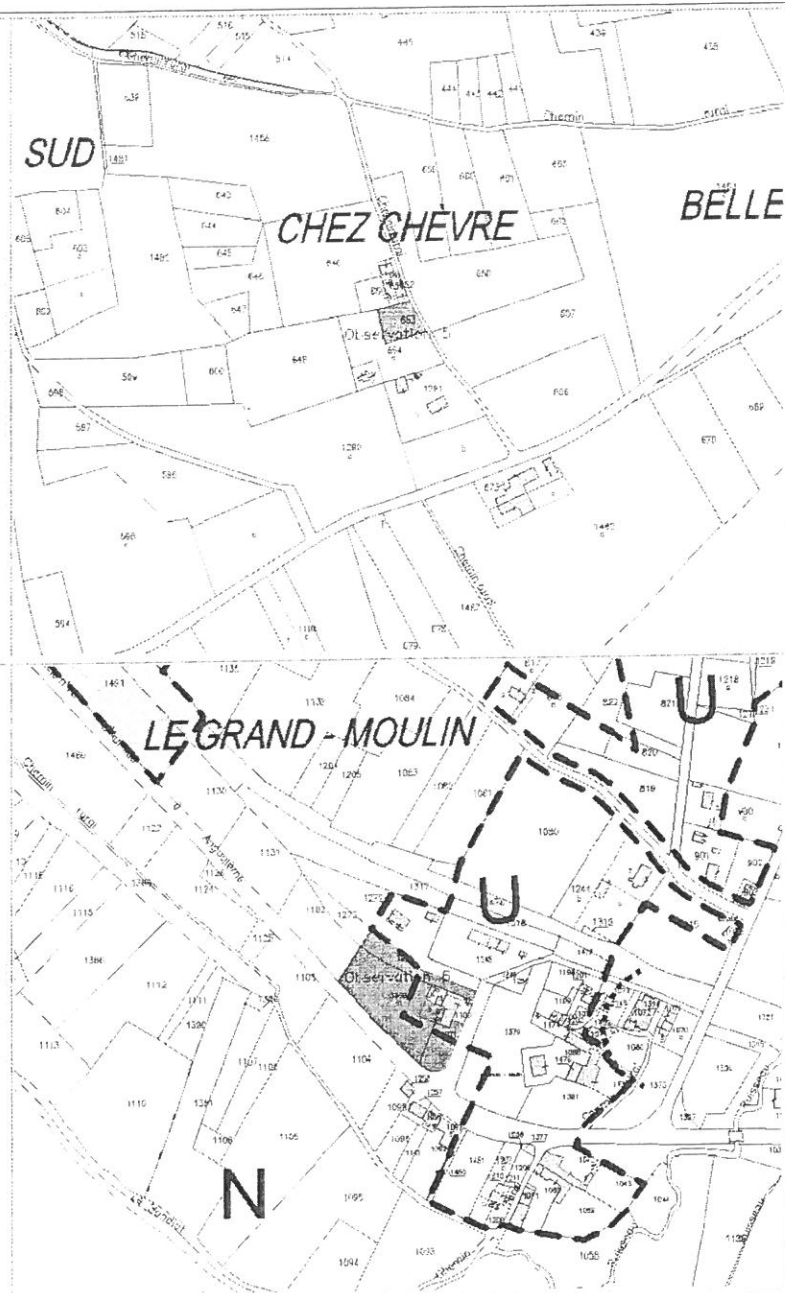
Observation n°04





Observation n°05

Observation n°06



# ZONES MODIFIEES SUITE A L'ENQUETE

- U = + 0,2 ha,
- UA = + 0,5 ha.

