

SOMMAIRE

<u>I – PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE D'ETUDE</u>	4
Un territoire en développement	5
Un relief contrasté	6
Une agriculture en déprise, mais encore vivace	6
Un taux de boisement important	7
Des espaces naturels sensibles	8
Des paysages de grande diversité	10
<u>II - LA COMMUNE DE BERBIGUIERES</u>	13
<u>II.1 – EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE DE LA COMMUNE</u>	
14	
A - DEMOGRAPHIE	14
1 - Evolution de la population	14
2 - Structure de la population	15
B - LA CONSTRUCTION	16
1 - Caractéristiques et évolution du parc de logements	16
2 - Evolution de la construction de logements	17
C - VIE ECONOMIQUE	17
1 - La population active	17
2 - Les différentes activités	18
D - LES EQUIPEMENTS	19
1 – Voirie	19
2 - Réseau d'eau	19
3 - Réseau d'assainissement	20
4 - Traitement des ordures ménagères	20

<u>II .2 - ANALYSE DU SITE - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</u>	21
A - CARACTERISTIQUES PHYSIQUES	21
1 - Topographie-relief	21
2 - Réseau hydrographique	21
B - LES TRAITES DOMINANTS DE L'OCCUPATION DU SOL	22
1 - L'espace agricole	22
2 - Les zones boisées	23
3 - Les zones naturelles de protection	23
4 - Les ensembles bâtis et le paysage	25
<u>II – 3 - LES ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE</u>	26
A - HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS	26
B - LE PARTI D'AMENAGEMENT	26
1 - Les choix en matière de développement	26
2 - La définition des zones urbaines	28
3 - La protection des espaces naturels	30
C - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNAL - MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	31
1 - Maîtrise du développement urbain	31
2 - Protection du territoire naturel et des paysages	31
3 - Protection de la ressource en eau – Normes d'assainissement	32
D - CAPACITES DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION	32
ANNEXE 1 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique	34

L'élaboration de neuf cartes communales a été initiée dans un cadre intercommunal, sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes de la Vallée de la Dordogne.

Les communes de la Communauté concernées par l'élaboration d'une carte communale sont les communes d'Allas-les-Mines, Audrix, Berbiguières, Bézenac, le Coux-et-Bigaroque, Marnac et Mouzens (les trois autres communes composant la Communauté, Saint-Cyprien, Meyrals et Siorac-en-Périgord étant déjà dotées d'un document d'urbanisme récent).

L'étude intercommunale concerne également deux communes extérieures à la Communauté de communes : Castels et Saint-Chamassy .

Les neuf communes de l'étude appartiennent par ailleurs au canton de Saint-Cyprien, qui regroupe 14 communes.

Le territoire intercommunal concerné appartient au Périgord Noir, et est situé à l'extrémité Sud-Ouest du « triangle d'Or » de l'attractivité touristique périgourdine, limité par les vallées de la Vézère et de la Dordogne et centré sur Sarlat.

Il est situé à une cinquantaine de kilomètres de Périgueux (desserte viaire peu aisée) et à une soixantaine de kilomètres environ de Bergerac, ville à laquelle il est correctement relié par la voie routière de fond de vallée, RD.703.

**I - PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE D'ETUDE
(9 communes)**

Un territoire en développement

La population enregistrée au recensement INSEE de 1999 sur le territoire composé des 9 communes de l'étude, est de 2893 habitants.

Elle était en 1975 de 2407 habitants, soit une progression d'environ 20 % en 25 ans (près de 500 personnes).

Cette évolution est relativement similaire en pourcentage à celle observée sur le canton de Saint-Cyprien, si l'on exclut la commune centre (la commune de Saint-Cyprien a en effet perdu durant la même période 240 personnes, soit une diminution de 14 % de sa population, au profit des communes périphériques).

Le parc total de logements sur le territoire des 9 communes de l'étude, représente 2060 logements, dont 1238 résidences principales (soit 60 % du total du parc). La part des résidences principales dans le parc reste stable depuis les années 1980.

La part des résidences secondaires augmente, et s'accompagne d'une diminution du nombre des logements vacants (7,5 % en 1982 et 3,5 % en 1999).

La progression du parc de logements sur le territoire d'étude représente 200 logements entre 1982 et 1990 et 360 logements entre 1990 et 1999.

L'évolution annuelle est ainsi en progression : taux d'évolution annuel de 1,6 % / an (28 logements / an) entre 1982 et 1990 ; taux d'évolution annuel de 2,3 % / an (42 logements / an) entre 1990 et 1999.

Par ailleurs, il apparaît un léger rééquilibrage au profit des résidences principales (durant la période 1990-1999, la progression des logements concerne pour 57 % des résidences principales en 1999, contre 54 % en 1990).

La répartition par commune apparaît naturellement assez fortement différenciée.

Durant la période 1990-1999, la commune du Coux-et-Bigaroque absorbe 30 % de la construction sur la zone (12 logements / an), suivies par les communes de Castels et Saint-Chamassy (7 logements / an) et Allas (6 logements / an).

Les autres communes présentent une évolution du nombre de logements plus limitée, avec une progression située entre 1 et 3 logements par an.

Les communes présentent des spécificités paysagères, de relief, historiques, architecturales, d'occupation et de vocation plus ou moins affirmées, cependant ces différences sont moins importantes que les similitudes entre les différents développements communaux.

L'urbanisation des neuf communes se situe à un tournant important de son histoire : l'ensemble des propriétés pouvant être restaurées, réhabilitées ou rénovées le sont déjà.

Le marché de la construction va donc s'orienter majoritairement vers la construction neuve. De plus la construction d'habitations principales sera majoritaire sur celle de la construction de résidences secondaires, elle sera le reflet de la société locale dans sa diversité, le panel de la surface au sol des maisons va donc s'élargir.

Un relief contrasté

Le territoire d'étude appartient à la petite Région des coteaux boisés du Sarladais. Il représente une superficie globale de 9336 hectares.

Le relief contrasté du Sarladais présente des dénivellations marquées, de vastes collines, des vallées et combes plus ou moins escarpées.

En raison de la variabilité de la topographie et de la nature des terrains, l'agriculture constitue un système culturel complexe.

Les boisements sont morcelés et diversifiés.

Ce contexte particulier induit des incidences micro-climatiques qui déterminent une interpénétration floristique variée, véritable « mosaïque écologique », emblématique de ce Périgord.

Une agriculture en déprise mais encore vivace

Le territoire est situé dans la Région Agricole du Périgord Noir .

Sur une superficie totale de 9336 ha, la superficie agricole utilisée représente 3380 ha, soit 36 % du territoire intercommunal.

La part de la SAUé varie, suivant les communes, de 25 % (Bézénac) à 48 % (Marnac) de la superficie communale totale.

La SAUé des exploitations (exploitations ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles) est de 3195 ha en 2000. Elle était en 1979 de 4370 ha, soit une diminution des surfaces d'environ 27 %.

Le nombre d'exploitations est, en 2000, de 158, dont 64 sont considérées comme « professionnelles ». La population familiale active sur les exploitations représentent 290 personnes.

Il y a 20 ans, 282 exploitations étaient présentes, dont 129 « professionnelles », soit la disparition d'environ 1 exploitation sur 2 (réduction supérieure à celle des surfaces).

Les communes qui présentent le plus grand nombre d'agriculteurs sont les communes du Coux-et-Bigaroque (25 exploitations « professionnelles »), Saint-Chamassy (12

exploitations), Castels (8). Ce sont également les communes les plus vastes en superficie .

L'agriculture est orientée vers la polyculture-élevage, la production de gras et les cultures spécialisées (noyers).

La SAUé des exploitations (3195 ha) se répartit pour l'essentiel (RGA 2000) en :

- Terres labourables : 1727 ha (54% de la SAUé), dont céréales, 942 ha
- Surfaces toujours en herbe : 1322 ha (41,5 %)
- Vigne : 16 ha (0,5 %)
- Cultures spécialisées (noyers) : 107 ha (3,5 %)

Les terres en jachère représentent environ 65 hectares.

L'élevage bovin reste présent sur les communes de Audrix, Castels, Le Coux-et-Bigaroque, Marnac, Mouzens et Saint-Chamassy (total bovins : environ 1770 têtes).

A noter également un élevage ovin sur les communes de Castels (370 têtes), Le Coux-et-Bigaroque (280 têtes), Marnac (337 têtes) et Saint-Chamassy (128 têtes).

C'est la production de volailles (canards gras) qui est l'activité la plus développée (environ 18 000 têtes).

Une étude réalisée sur le canton par le CNASEA a mis en évidence (audit sur 10 % de la SAU) une incertitude quant à l'avenir du monde agricole.

La problématique de la maîtrise foncière, et en particulier les terres agricoles, est un enjeu d'aménagement et de développement à l'échelle du Périgord Noir.

Un taux de boisements important

Le Périgord Noir doit son nom au taux de boisement important qui le caractérise et à la présence du chêne vert, au feuillage sombre et persistant, très abondant dans le Sarladais.

D'un point de vue forestier, la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne se trouve à cheval sur les régions forestières dites « Pays de Belvès » pour les communes situées au Nord de la Dordogne et « Sarladais » pour celles situées au Sud du fleuve.

La végétation est sous l'influence prépondérante des conditions xérothermiques de l'étage subméditerranéen.

Le chêne pubescent est ainsi sans conteste l'essence dominante des différents boisements de feuillus. Il constitue un peuplement très ouvert composé d'arbres petits et tortueux. On le retrouve en maigres futaies et en taillis sur tous les affleurements molassiques ou calcaires, accompagné du prunus mahaleb, des érables champêtre et de Montpellier, de la viorne lantane, du cornouiller sanguin, du genévrier, du troène...

Sur les placages sidérolithiques qui donnent des sols plus frais et acides, il se mélange avec le chêne pédonculé que l'on retrouve souvent avec le châtaignier.

Localement sur les stations les plus sèches et les plus ensoleillées, on peut trouver le chêne vert comme au lieu-dit «le Planège » à St Chamassy, sur les falaises qui dominent la Dordogne.

Inversement, sur les coteaux les plus frais, exposés au Nord ou à l'Est comme au lieu-dit « le Raysse » à Allas les Mines, les espèces caractéristiques des séries collinéennes s'expriment et notamment celles du faciès à charme avec le tilleul, le buis, le noisetier et le fusain d'Europe.

Sur certains coteaux, à l'occasion de déboisement ou d'abandon de cultures (vigne entre autres), les landes et landes-garrigues remplacent les boisements et évoluent lentement vers des formations buissonneuses à genêt d'Espagne, genêt des teinturiers ou genévriers. Ces formations à forte tendance xérophile peuvent selon leurs caractéristiques édaphiques, montrer de beaux cortèges à orchidées.

Sur les communes de Castels et Bézenac, les boisements forment de grands ensembles qui couvrent la majeure partie des territoires communaux.

Sur les communes de Mouzens, Coux et Bigaroque, St Chamassy et Audrix, il s'agit d'unités assez morcelées, souvent imbriquées les unes dans les autres, que l'on retrouve sur les pentes assez abruptes des combes des émissaires de la Dordogne et de la Vézère.

Des espaces naturels sensibles

Les sites inscrits

Les qualités naturelles et paysagères du territoire ont conduit au classement de plusieurs entités naturelles au titre des sites inscrits.

Sur le territoire sont ainsi répertoriés les sites suivants :

- Vallée de la Vézère (confluent de la Vézère et de la Dordogne), commune de Saint-Chamassy (1),
- Village de Bigaroque et ses abords, commune du Coux-et-Bigaroque (5),
- Site de Monsec, commune de Mouzens (10),
- Commune de Marnac (11),
- Front de la Dordogne, commune de Berbiguières (12),
- Vallon de la Grande Marque, commune de Marnac (13),
- Bourg de Berbiguières et ses abords, commune de Berbiguières (14).

A noter également la présence du site classé du gouffre de Proumeyssac, sur la commune d'Audrix.

Les zones naturelles Z.N.I.E.F.F.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique constituent un inventaire patrimonial permettant d'identifier les ensembles de milieux dont l'intérêt repose sur la richesse de l'écosystème ou sur la présence d'espèces rares ou menacées.

La territoire est concerné par la présence de plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique :

- ZNIEFF n° 2626, « coteaux calcaires de Saint-Chamassy » (commune de Saint-Chamassy).
- ZNIEFF n° 2627, « coteaux calcaires du Coux-et-Bigaroque » (commune du Coux-et-Bigaroque).
- ZNIEFF n° 2628, « coteaux de Saint-Cyprien et Mouzens » , (communes de Saint-Cyprien et Mouzens).
- ZNIEFF n° 2629, « coteaux de Castels et Bezenac » (communes de Castels et Bezenac).
- ZNIEFF n° 2617, « coteaux à chênes verts du Sarladais » (commune de Bezenac).
- ZNIEFF n° 2713, « coteaux calcaires du pays de Belvès » (communes de Berbiguières, Marnac, Allas-les-Mines).
- ZNIEFF n° 2708 « Couasnes de Siorac et du Buisson » (commune du Coux-et-Bigaroque).

Il s'agit de ZNIEFF de type 1, qui circonscrivent un territoire présentant des espèces ou milieux remarquables.

Le classement en ZNIEFF ne confère pas de protection réglementaire directe, mais nécessite qu'une attention particulière soit apportée à la zone afin d'éviter les aménagements susceptibles de détruire ou dégrader les milieux inventoriés.

Les sites Natura 2000

Natura 2000 vise à préserver la diversité biologique et à constituer un réseau de sites abritant les habitats naturels d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire, qu'il convient de maintenir dans un état favorable ou de restaurer.

Un inventaire des sites répondant aux critères écologiques de la Directive « Habitat-Faune-Flore » a été porté à la connaissance des maires des communes durant l'été 1996. Depuis cette date, cet inventaire a été utilisé pour définir des zones susceptibles de recevoir un accord des principaux partenaires concernés, dans la perspective de la constitution du réseau Natura 2000.

Le territoire d'étude est concerné par trois sites :

- Site FR 7200660 « La Dordogne »
- Site FR 7200664 « Coteaux calcaires de la Vallée de la Dordogne »

- Site FR 7200668 « La Vézère ».

A noter par ailleurs que le lit mineur de la Dordogne est protégé par un arrêté préfectoral du 3 Décembre 1991 portant conservation du biotope du saumon et a été proposé par M. le Préfet sur la 1ère liste Natura 2000.

Les zones inondables

L'ensemble des communes du territoire sont bordées par la rivière Dordogne ; en partie Nord de leur territoire pour les communes de Marnac, Berbiguières, Allas-les-Mines, en partie Sud pour les autres communes.

La commune de Saint-Chamassy est également bordée à l'Ouest par la Vézère.

Un atlas des zones inondables, bassin de la Dordogne, a été élaboré par les services de l'Etat, en Décembre 2000.

Etabli au 1/ 25 000°, il permet de situer les différents niveaux de crues :

- crue de référence (crue relativement banale observée en moyenne tous les 2 à 5 ans),
- crue décennale (crue rare mais non exceptionnelle, qui a une probabilité sur 10 ans de se produire),
- crue historique (crue exceptionnelle généralement de période de retour de l'ordre du siècle).

Les communes sont ainsi concernées par le risque inondation sur la plaine alluviale et soumises à ce titre à des prescriptions particulières.

Par ailleurs, intégrée dans le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), la Dordogne est identifiée avec les caractéristiques suivantes :

- classement en deuxième catégorie piscicole.
- axe migrateur piscicole prioritaire du bassin Adour-Garonne (axe bleu du SDAGE).
- la rivière est classée, entre la Couze et le Bave, dans la liste des « milieux aquatiques remarquables » : Bras morts de la Dordogne - couasnes - (plaines humides liées au cours d'eau).
- le lit mineur est protégé par un arrêté préfectoral (3 Décembre 1991) portant conservation du biotope du saumon .
- Une étude hydraulique de l'exploitation des matériaux alluvionnaires a été réalisée en 1978 dans le cadre de l'opération « Dordogne, rivière propre ».

Précisons, concernant la rivière Dordogne, que la qualité des eaux est considérée comme bonne (classe de qualité 1 B - données 1996 -).

Des paysages de grande diversité

Le territoire se rattache, au plan paysager aux entités caractéristiques des « paysages polycultureaux » et « vallées alluviales » du Périgord Sarladais.

Le paysage du Périgord Sarladais se développe sur des plateaux massifs calcaires, entrecoupés par de nombreuses vallées et vallons à fond plat.

Un certain nombre de composantes paysagères caractérisent les spécificités du Périgord Sarladais :

* Les vallons relativement ouverts et délimités par des versants boisés sont nombreux. La présence quasi-systématique d'une route dans ces vallons les rend « incontournables » dans la perception du paysage. Leur composition se caractérise par une diversité polyculturelle (prairies, terres labourables, vergers, noyers..), qui tend à se réduire du fait de la déprise agricole.

* Les pelouses sèches sur coteaux calcaires sont fréquentes sur les versants de nombreux cours d'eau. L'ambiance de prairies naturelles peu entretenues (graminées hautes parsemées de buissons de genévriers, églantiers, ..) de ces anciennes zones de parcours pastoraux disparaît progressivement par l'abandon de leur gestion par l'homme.

* Le tissu bâti ancien (bourgs, hameaux, fermes isolées) occupe principalement des clairières sur les sommets et parties supérieures des versants. Il se trouve relativement peu au fond des vallons qui étaient ici réservés à l'agriculture.

Il présente un caractère homogène et se caractérise par des constructions traditionnelles de gabarit important, aux murs en pierre calcaire couleur de miel et aux toits à forte pente en tuiles plates.

Les résidences secondaires et gîtes occupent principalement des constructions anciennes. Le modèle floral (jardin d'agrément avec piscine) remplace le modèle fermier.

* Le mélange des constructions anciennes et des habitations récentes crée parfois des ruptures dans le paysage (variation marquées de volume et de nuances de teintes).

* La densité patrimoniale est importante, église, châteaux, ensemble bâtis de qualité.

* La voie de la vallée n'offre à l'usager qu'une perception partielle du paysage, puisqu'il faut quitter la vallée pour découvrir les autres entités paysagères. La présence de la rivière est par ailleurs peu visible en dehors des points de franchissement. La route principale révèle ainsi l'espace vallée et rarement son fil conducteur.

Plusieurs facteurs sont à l'origine de la transformation des paysages des vallées alluviales et des paysages du Périgord Sarladais :

L'abandon des terres les moins favorables se généralise. Il s'agit des zones de fortes pentes, des vallées secondaires étroites, des vallées sèches, des combes, des petites parcelles isolées. La friche s'installe et les forêts se développent.

Le tourisme génère des effets paysagers positifs grâce à certains équipements (entretien ou réalisation des sentiers de randonnées, réhabilitation de l'espace public urbain...)...

L'urbanisation résidentielle fait partie intégrante des paysages urbains développés ces dernières décennies. Elle se caractérise par la maison individuelle sur parcelle, l'emploi de matériaux standardisés et de petits volumes par rapport au bâti traditionnel.

Dans le cadre de l'élaboration des cartes communales, il convient d'intégrer ces éléments d'analyse et les caractéristiques paysagères d'ensemble du territoire :

- Diversité polyculturelle des vallons ouverts, délimités par des versants boisés, qui organisent les échelles de vision du paysage.
- Valeur patrimoniale du tissu bâti ancien et des constructions traditionnelles.
- Perspectives identitaires de qualité et sites pittoresques.

La définition des zones urbaines sur les différentes communes prend en compte les spécificités paysagères d'ensemble du territoire, de même que les ensembles naturels sensibles : sites naturels inscrits, Z.N.I.E.F.F., zones boisées, zones de pente significatives, territoire soumis au risque inondation ...

Il a ainsi été retenu un cadre commun à la détermination du zonage des futures zones urbanisables, et une cohérence territoriale, sur la base de trois orientations :

- **extension et densification des bourgs** existants en tenant compte des typologies urbaines,
- **extension et densification de certains noyaux anciens** : le plus souvent des fermes « historiques » au caractère urbain affirmé (plusieurs bâtiments à vocation d'habitation existants ou offrant une possible réhabilitation avec changement d'affectation) ,
- **extension et densification des nouvelles zones d'urbanisation** : conforter certains pôles répondant aux objectifs actuels, et figer momentanément d'autres secteurs.

De même la définition de secteurs protégés, donc non urbanisables, a répondu à deux grandes orientations

- protection des noyaux anciens remarquables
- protection des « fenêtres visuelles » et points de vue ouverts sur les vallées ainsi que des paysages et sites naturels sensibles.

A noter par ailleurs, qu'outre la nécessité d'un volet paysager bien argumenté dans les dossiers de permis de construire, il pourra être initié un inventaire intercommunal des références en matière architecturale et paysagère au niveau de la communauté de communes.

II - LA COMMUNE DE BERBIGUIERES

II – 1 – COMMUNE DE BERBIGUIERES – EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

A – DEMOGRAPHIE

1 - EVOLUTION DE LA POPULATION

La commune de Berbiguières, après une progression démographique modérée entre 1968 et 1990 connaît une stagnation de sa population entre 1990 et 1999.

Globalement, la population a augmenté de 11 % en 30 ans (soit une vingtaine d'habitants).

Année	1968	1975	1982	1990	1999
Population sans double compte (hab.)	159	160	173	181	177
taille des ménages	2,86	2,77	2,61	2,37	2,42

Le nombre d'habitants de Berbiguières était de 177 en 1999 (rappel : 2893 habitants à l'échelle du territoire d'étude).

Les segments de l'évolution

L'évolution de la population est la résultante du taux de variation lié au solde naturel (bilan des naissances et des décès) et de celui dû au solde migratoire (bilan des arrivées et des départs sur la commune).

Taux de variation annuel (en %)	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Global	+ 0, 09	+ 1, 12	+ 0, 67	- 0, 25
dû au solde naturel	- 1, 17	- 0, 34	- 0, 42	- 0, 87
dû au solde migratoire	+ 1, 26	+ 1, 46	+ 0, 99	+ 0, 62

Le taux de variation annuel est légèrement positif entre 1968 et 1990 (la valeur la plus forte étant enregistrée sur la période 1975-1982), puis devient légèrement négatif entre

1990 et 1999. Le solde migratoire, positif sur les différentes périodes inter censitaires, ne parvient pas, sur la dernière période, à compenser le solde naturel, constamment négatif.

2 - STRUCTURE DE LA POPULATION

Un indice de jeunesse faible

Population	1990		1999		Variation 1990-99	Département 1999 - %
		%		%		
0 -19 ans	39	21,6	33	18,7	- 6	20,2
20 -39 ans	52	28,7	35	19,8	- 17	22,8
40 - 59 ans	35	19,3	60	33,9	+ 25	26,5
60 -74 ans	38	21	39	22	+ 1	18,7
75 ans et plus	17	9,4	10	5,6	- 7	11,8
TOTAL	181		177			

Il apparaît entre 1990 et 1999 une diminution des classes jeunes (moins de 40 ans) et une augmentation de la classe d'âge intermédiaire des « 40-60 ans ».

Cette situation est à mettre en relation avec un glissement des tranches d'âge de la population en place, non compensée par une arrivée importante de population nouvelle. La commune présente ainsi une part des classes jeunes, inférieure à la moyenne départementale, ainsi qu'une sur-représentation de la classe des 60-75 ans (plus 8 points par rapport à la moyenne du département).

Globalement, l'indice de "jeunesse", qui définit le rapport des «moins de 20 ans» sur les «plus de 60 ans» est faible et diminue légèrement (0,7 en 1990 et 0,67 en 1999).

Prédominance des petits ménages

La taille des ménages, conformément à une évolution générale, a diminué durant les vingt dernières années. Elle s'établit en 1999 à 2,42 personnes, valeur légèrement supérieure à la moyenne départementale (2,3) .

Le nombre de ménages composés de 1 à 2 personnes représente 66 % du total des ménages, chiffre similaire à la moyenne départementale.

B . LA CONSTRUCTION

1 – CARACTERISTIQUES ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

	1975	1982	1990	1999
Rés. principales	51	53	67	73
Rés. secondaires	18	29	33	36
Logements vacants	10	5	6	8
Parc de logements	79	87	106	117

Le parc de logements a augmenté de 48 % en 25 ans, mais la progression concerne majoritairement les résidences secondaires dont le nombre a doublé, pendant que le nombre de résidences principales augmentait moins rapidement (43 %).

En 1999, les résidences principales représentent 62 % du parc de logements.

Le nombre de logements vacants reste relativement stable à moins de 10. Ainsi la part des logements vacants a diminué (de 12,7 % du parc en 1968 à 6,8 % en 1999).

En 1999, la part du parc de logements datant d'avant 1949 représente 72 logements, soit 62 % du parc (valeur assez largement supérieure à la moyenne départementale, 45 %).

A noter qu'une O.P.A.H. a été lancée en 2000 à l'échelle du Syndicat Mixte pour le développement du Pays des Causses, Haute Vallée de la Vézère et Pays des Deux vallées, auquel la commune adhère. L'O.P.A.H. s'est terminée le 31 décembre 2002.

Parc locatif

Le statut d'occupation des résidences est donné, en 1999, par les chiffres suivants :

Statut d'occupation	nombre de logements	
Propriétaires occupants	53	73 %
Locataires	12	16 %
Logés gratuitement	8	11 %

La part de logements locatifs est faiblement représentée (16 % des résidences principales).

2 - EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

La restauration de bâtiments anciens était largement majoritaire (comme sur les autres communes de la Communauté) avant que ne commence la construction de maisons individuelles neuves.

La place de ces dernières va maintenant devenir prépondérante.

La cause est double : le parc ancien est aujourd'hui quasiment entièrement restauré, la demande locale en maison individuelle augmente.

Rythme de construction

* Période 1982-1990 :

Progression du nombre de logements : 18, soit environ 2 logements par an

* Période 1990-1999

Progression du nombre de logements : 9, soit environ 1 logement par an

* Sur la période récente, les permis de construire enregistrés (période 1998 à 2002) représentent un total de 6, soit une moyenne de 1 à 1,5 permis par an.

C - VIE ECONOMIQUE

1 - LA POPULATION ACTIVE

La population active représente en 1999, 83 personnes, soit un taux d'activité de 51,6%.

Les migrations alternantes

La commune de Berbiguières compte en 1999, 69 actifs ayant un emploi.

	Actifs ayant un emploi	dans la commune		hors de la commune
1999	69	22	32 %	47
1990	66	32	48 %	34
1982	63	39	62 %	24

La part de la population active exerçant son activité sur la commune même de Berbiguières représente en 1999, 22 personnes, soit environ un tiers du total des actifs ayant un emploi.

Cette proportion a fortement diminué au fil du temps (62 % des actifs en 1982), en relation, en particulier, avec une diminution des actifs agricoles.

2 - LES DIFFERENTES ACTIVITES

L'activité agricole

L'agriculture reste l'activité principale de la commune.

Le territoire agricole représente 30% du territoire communal, soit 158 hectares de Surface Agricole Utilisée.

Trois exploitations professionnelles sont recensées, pour une population agricole familiale de 8 personnes en 2000.

Les activités industrielles et artisanales, commerciales et de services

Il existe une carrière autorisée, pour une durée de 20 ans à partir de 1998, au lieu-dit « grand Pré Montaud ». Elle est exploitée par l'entreprise SA Cypriote installée à Saint-Cyprien. Il s'agit d'une carrière de calcaire à ciel ouvert et d'une installation de traitement de matériaux d'une puissance de 175 kW. Sa superficie globale est de 5,5 ha dont 3,4 ha en exploitation.

Au plan des activités, la commune est dotée de quelques artisans du BTP.

A noter la présence d'un cimetière de crémation des animaux.

Accueil touristique : hébergements et équipements

Outre les résidences secondaires, la capacité d'accueil touristique est constituée par un parc de locations saisonnières ainsi que par quelques hébergements collectifs (hôtellerie « résidence des Mauves » - 5 chambres -).

La commune dispose d'un itinéraire de promenade balisé et aménagé, répertorié dans le cadre du Plan départemental des itinéraires de Promenades et de Randonnées (itinéraire de Petite Randonnée, boucle de Berbiguières).

D - LES EQUIPEMENTS

1 – VOIRIE

La route départementale 703 ou « Route de la vallée » traverse sur environ 300 mètres l'extrême Nord de la commune. La majorité de son territoire est donc hors des flux routiers importants.

Il convient toutefois de noter que la RD. 703 est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99-1942 du 29 octobre 1999, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres, ainsi que par l'article L.111.1.4 du code de l'Urbanisme.

La commune est par ailleurs concernée par la RD 50 qui se raccorde en 2 points, à l'Ouest, à la RD 703 sur la commune de Marnac, et qui traverse, à l'Est, le territoire de la commune d'Allas-les-Mines. Cette voie présente un bon gabarit et un état satisfaisant ; elle dessert le bourg. C'est la voie de desserte structurante.

Elle est prolongée au Nord, en limite communale Ouest, par la RD.48, qui rejoint également la RD.703.

Au Nord, la voie communale n°2 dessert l'ensemble des grandes entités agricoles : Capette, les Granges, Lasserre, le Queyrel et La Mothe.

La voie communale n°1 parcourt l'extrême Sud du territoire communal. Elle est en connexion avec une importante voirie communale de desserte sur la commune de Marnac.

Le reste de la voirie est composée de quelques chemins communaux.

Le système viaire existant n'est pas un frein à l'urbanisation même si le gabarit de la voirie communale devra sans doute être ponctuellement revu à la hausse dans le cadre de l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

2 – RESEAU D'EAU

Il n'y a pas de captage exploité pour la production d'eau potable sur la commune.

Un réservoir de stockage est localisé en bordure communale Ouest avec Marnac, lieu-dit la Maison Rouge.

La commune possède un réseau d'eau potable complet qui structure la commune et assure l'alimentation en eau potable.

3 – RESEAU D’ASSAINISSEMENT

La commune dispose d’un réseau d’assainissement collectif, qui couvre l’ensemble aggloméré du bourg. Une micro-station de traitement des eaux est calibrée pour un équivalent 200 habitants ; localisée au Nord-Ouest du bourg, lieu-dit fontaine.

La commune a réalisé un schéma communal d’assainissement en Mai 2005. Les conclusions laissent apparaître que sur l’ensemble de la commune, la densité de l’habitat est trop faible pour envisager un traitement collectif. L’assainissement autonome est donc le type de traitement le mieux adapté pour la quasi-totalité du territoire communal.

La commune a ainsi retenu la délimitation d’une seule zone d’assainissement collectif, celle qui est actuellement desservie par le réseau du bourg.

Dans l’ensemble des zones ne relevant pas de l’assainissement collectif, le schéma communal d’assainissement servira d’orientation à la définition de la filière en place.

4 – COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

La commune adhère pour la collecte et le traitement des ordures ménagères à la SURCA.

II.2 - COMMUNE DE BERBIGUIERES – ANALYSE DU SITE, COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

La commune de Berbiguières se situe à 6 kilomètres de Saint-Cyprien (chef-lieu de canton) et à 60 kilomètres de Périgueux. Sa superficie est de 535 ha dont 206 ha occupés par des forêts.

Berbiguières est avant tout un patrimoine architectural remarquable au cœur d'un vaste domaine agricole et forestier. Le château (classé Monument Historique) et son bourg fortifié datent du XIII^e siècle. Une importante partie de la commune est de fait en Site Classé, au titre du bourg et de ses abords et du « Front de la Dordogne ».

La commune est entourée des communes suivantes :

- au Nord, Saint-Cyprien et Castels,
- à l'Ouest, Marnac (dont le territoire communal est également en Site classé),
- à l'Est, Allas-les-Mines.

A . CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

1 - TOPOGRAPHIE - RELIEF

La commune présente un fort vallonnement, avec des pentes comprises entre 15 et 25 %, voire supérieures à 25 %.

Située en bordure de la vallée de la Dordogne, la partie Nord de la commune est localisée dans la plaine alluviale de la Dordogne.

En allant vers le Sud, la plaine alluviale est limitée par le contrefort rocheux qui va s'accroissant vers l'Est (falaise calcaire d'Allas-Les-Mines, aux pentes assez prononcées).

Les plus forts reliefs se concentrent en partie Ouest, Sud-Ouest, à proximité directe du site du château.

Une terrasse intermédiaire relativement plane occupe la partie centre Est de la commune.

2 - RESEAU HYDROGRAPHIQUE

La rivière Dordogne constitue la limite Nord de la commune.

Le ruisseau du Cap del Pech, affluent de la Dordogne, borde le territoire communal en partie Ouest .

Sur le territoire communal, le réseau hydrographique est peu présent, constitué principalement par le ruisseau du bourg.

Les principaux bassins versants sont assez peu étendus : l'un aboutit dans la vallée au niveau du bourg et alimente le ruisseau au bas du bourg, l'autre aboutit à proximité du hameau de Capette.

La commune de Berbiguières est faiblement concernée par le risque inondation de la plaine alluviale de la Dordogne.

B . LES TRAITES DOMINANTS DE L'OCCUPATION DU SOL

1 - L'ESPACE AGRICOLE

La commune est située dans la riche région agricole du Périgord noir.

La Superficie Agricole Utilisée (SAU) est de 158 ha soit 30 % de la superficie totale de la commune (535 ha).

SAU et SAU des exploitations (qui concernent les exploitations ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles) sont quasiment égales puisque cette dernière est de 155 ha en 2000. Trois exploitants professionnels sont recensés sur la commune.

L'agriculture est orientée prioritairement vers la polyculture et l'élevage, ovin et bovin, la production de canard gras et quelques cultures spécialisées comme le noyer.

La commune est concernée par l'A.O.C. « Noix du Périgord » (décret du 2 Mai 2002).

La SAU des exploitations se répartit comme suit :

- terres labourables : 58 ha dont 41 ha dévolus aux céréales (soit 37 %)
- surfaces toujours en herbe : 92 ha (soit 60 %)

Les terres en jachère représentent environ 5 ha (soit 3 %).

L'ensemble des lieux-dits suivants regroupe les terres cultivées : La Mothe, Lasserre, Les Granges, Le Garrit, Les Mares, Trèvis, Les Bernissonnes, Le Casal, Le Caillou, Farjanel, Les Borgnes.

Il est à noter des plans d'épandage sur les exploitations suivantes : lieux-dits Lasserre, La Mothe, Le Péchaudier et La Bouscadière.

2 - LES ZONES BOISEES

La commune de Berbiguières se situe dans la région forestière dite du « Sarladais ». La superficie en bois et forêts représente environ 200 hectares, soit 37 % du territoire communal.

Les types forestiers dominants y sont :

- le taillis de chênes pubescents (sites du Montaud et des Bernissonnes)
- les futaies pauvres de conifères – feuillus (site de la Maison rouge)

La végétation est sous l'influence prépondérante des conditions xérothermiques de l'étage subméditerranéen. Le chêne pubescent est ainsi sans contexte l'essence dominante des différents boisements de feuillus. Il constitue un peuplement très ouvert composé d'arbres petits et tortueux. On le retrouve en maigres futaies et en taillis sur tous les affleurements molassiques ou calcaires.

Sur les coteaux les plus frais, exposés au nord ou à l'est, les espèces caractéristiques des séries collinéennes s'expriment et notamment celles du faciès à charme avec le tilleul, le buis, le noisetier et le fusain d'Europe.

Sur certains coteaux, à l'occasion de déboisement ou d'abandon de cultures, les landes et landes-garrigues remplacent les boisements et évoluent lentement vers des formations buissonneuses.

Globalement, la qualité des boisements est médiocre et de faible rendement économique.

Toutefois les boisements, outre leur caractère structurant en terme paysager, jouent un rôle écologique et de maintien des sols dans les zones de forte pente.

3 – LES ZONES NATURELLES DE PROTECTION

1• La protection des milieux naturels

Sites inscrits

La quasi totalité de la commune (hors extrême pointe Sud) fait l'objet d'un classement au titre des sites inscrits :

- * Site inscrit du « bourg de Berbiguières et de ses abords »,
- * Site inscrit du « Front de la Dordogne ».

Z.N.I.E.F.F.

La commune est concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique et Faunistique (ZNIEFF) de type 1, n° 2713, « coteaux calcaires du pays de Belvès ».

Elle occupe le territoire central de la commune. Elle recouvre notamment les espaces naturels des lieux-dits du « Montaud » et de « Bernissonnes » : formations végétales situées en partie ou totalement dans des zones de calcaires durs du Jurassique et présentant des espèces à affinité méditerranéenne qui sont ici en limite de leur aire de répartition.

Natura 2000

Natura 2000 vise à préserver la diversité biologique et à constituer un réseau de sites abritant les habitats naturels d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire, qu'il convient de maintenir dans un état favorable ou de restaurer.

La commune est concernée par le site :

FR 7200660 « la Dordogne ».

A noter par ailleurs que le lit mineur de la Dordogne est protégé par un arrêté préfectoral du 3 Décembre 1991 portant conservation du biotope du saumon et a été proposé par M. le Préfet sur la première liste Natura 2000.

2• La protection de la Zone Inondable

Le territoire de la commune est concerné par le risque d'inondation. La zone inondable concerne la vallée de la Dordogne telle que définie par l'Atlas des zones inondables.

La limite de la zone inondable recouvre une bande de 100 m à 400 m de large environ pour le secteur le plus à l'Ouest de la commune. Seul le lieu-dit le Garrit présente, dans la zone concernée, quelques constructions.

3• Les sites archéologiques

La DRAC donne un état actuel des connaissances (non exhaustives) et liste une dizaine de sites (localisation imprécise) :

- Le Château (château fort, Moyen-Age classique),
- Ancienne église ? (église, Moyen-Age),
- Chapelle Notre Dame ? (chapelle, Moyen-Age),
- Maison romane (maison, Moyen-Age classique),
- Le Montaut, les Colombiers (construction ? pierres sèches),
- Le Colombier (cimetière, Moyen-Age ?) ,
- Cimetière (cimetière, Moyen-Age ?) ,
- Aqueduc (aqueduc, gallo-romain ?),
- Dépôt de haches de Berbiguières (présence de mobilier archéologique),
- Trevis, Trevis (présence de mobilier archéologique, néolithique).

Des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. Il est rappelé que l'article R.111.3.2. du code de l'urbanisme prescrit que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Des zonages archéologiques sont en cours de constitution, tels que prévus par l'article 1^{ER} du décret 2002.89 en matière d'archéologie préventive.

4• Les sites de carrières souterraines

Dans le cadre de l'inventaire des carrières souterraines abandonnées (courrier de M. le Préfet du 12 Avril 2001), la commune est concernée par deux sites :

- « Tambourinaire »
- « Le Montaud » (étude BRGM réalisée entre 1996 et 1999).

4 – LES ENSEMBLES BATIS ET LE PAYSAGE

La commune associe un bourg à forte valeur patrimoniale, dont la grande densité bâtie ceinture le site du château par le Sud, et un ensemble de fermes où quelques constructions récentes se juxtaposent aux bâtiments techniques et d'habitation des exploitations.

Les plus importants de ces ensembles agricoles sont situés sur la voie communale n°2 : La Mothe, le Queyrel, Capette et Lasserre.

L'image de la commune est donc double : un bourg historique qui s'est développé vers l'Est, avec en particulier l'installation des équipements publics, et un très vaste domaine agricole et forestier qui reste très faiblement construit. Le classement Monument Historique et l'inscription en Site classé ont donc parfaitement joué leur rôle de protection face aux méfaits d'une urbanisation par mitage.

L'activité agricole est elle, garante du maintien de paysages non construits à l'indéniable qualité.

II.3 - COMMUNE DE BERBIGUIERES - LES ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

A - HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES ET BESOIN EN LOGEMENTS

Depuis 1990, la commune a enregistré une légère dépression démographique. Durant cette même période, elle a enregistré un taux de variation annuel négatif dû au solde naturel (bilan des naissances et des décès).

Pour les années à venir, la commune souhaite retrouver une évolution positive de la croissance démographique, un rajeunissement de la population directement lié à la dynamique communale.

Il est à noter par ailleurs que Berbiguières appartient à la première couronne de développement et donc d'urbanisation du chef-lieu de canton Saint-Cyprien, et que la qualité de son paysage est un attrait pour l'implantation de résidences secondaires.

Le besoin en logements, compte tenu des évolutions récentes, est estimé à environ 30 logements sur 10 ans.

B – LE PARTI D'AMENAGEMENT

1 - LES CHOIX URBAINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT

Le parti d'aménagement retenu permettant de fixer les orientations du développement urbain s'est articulé autour des éléments de cadrage suivants :

L'IDENTITE DE LA COMMUNE

L'image dominante de la commune est sans aucun doute son remarquable ensemble architectural hérité du Moyen âge : le château et ses maisons agglomérées en arc de cercle. C'est donc la densité bâtie qui émerge de son paysage, qui lui donne sa spécificité.

Le deuxième élément identitaire n'est pas spécifiquement communal, il se retrouve sur les autres communes de la Communauté : un large paysage agricole ponctué de grosses fermes tout près desquelles ont parfois été construites quelques maisons neuves.

LA PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Une infime partie du territoire communal est aujourd'hui construite. Le maintien de l'activité agricole est primordial. Outre sa valeur économique et sociale, c'est également cette activité qui construit le paysage communal.

La définition du zonage de la carte communale s'est attachée à prendre en compte les plans d'épandage agricoles répertoriés sur la commune ainsi que les bâtiments d'élevage.

LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

La commune se caractérise par un environnement naturel et paysager sensible, caractéristique des paysages polycultureaux du Périgord Sarladais :

- Diversité polyculturelle des vallons ouverts, délimités par des versants boisés, qui organisent les échelles de vision du paysage.
- Valeur patrimoniale du tissu bâti ancien et des constructions traditionnelles.
- Perspectives identitaires de qualité et sites pittoresques.

La définition des zones urbaines de la commune s'est attachée à la prise en compte des caractéristiques paysagères d'ensemble de la commune (comme il l'a été notifié dans l'analyse du site, la totalité du territoire communal fait l'objet d'un classement en Site inscrit), de même qu'à la prise en compte des ensembles naturels sensibles : coteaux calcaires recensés au titre des Z.N.I.E.F.F., zones boisées, zones de pente significatives...

En outre, la commune est concernée par le risque inondation dans la vallée de la Dordogne, qui limite les possibilités de développement, secteur le Garit.

L'ARMATURE DES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

La définition des zones urbaines de la carte communale a pris en compte les conclusions établies dans le cadre du schéma communal d'assainissement.

De même, un examen détaillé de la capacité de desserte par les réseaux a été établie : réseau d'eau (dont capacités), réseau d'électricité, niveau de desserte viaire.

2 – LA DEFINITION DES ZONES URBAINES

Le bourg

La notion de construction urbaine est entièrement portée par le bourg, ensemble du Moyen âge et constructions anciennes en extension vers l'Est/Sud-Est.

L'extension du bourg est cependant fortement contrainte du fait de sa forte valeur patrimoniale.

Il n'a ainsi été retenu aucune possibilité de construction nouvelle à la périphérie du bourg ancien aggloméré.

Les possibilités d'extension urbaine se situent dans le prolongement du développement vers l'Est où sont implantés les équipements publics (mairie, salle des fêtes).

Il est ainsi retenu une zone d'extension urbaine en secteur Est/Sud-Est.

La zone urbaine forme un territoire « en épaisseur » entre RD.50 et chemins ruraux, pouvant facilement devenir des voies de desserte.

La délimitation de la zone urbaine est établie sur les bases suivantes :

- Maintien d'une coupure entre la future zone constructible et le bourg (vues sur le château) et conservation des éléments boisés (haie) en limite de zone urbaine Nord.
- D'une manière générale, les bosquets et haies implantées en bord de voie seront conservées.

En dehors du bourg, plusieurs zones urbaines ont été retenues permettant de conforter quelques ensembles bâtis récents.

« La Mothe – Lasserre »

Le quartier de La Mothe est situé en partie Nord-Ouest de la commune, en limite avec la commune de Marnac.

Il regroupe une dizaine de constructions et constitue le noyau d'urbanisation récente le plus important de la commune.

Il est bien desservi à l'articulation des voies RD. 48 et VC. n °2.

La zone urbaine, telle que délimitée, forme un ensemble « compact » et permet d'accueillir des constructions en secteurs Nord et Ouest, sans pénaliser l'activité agricole présente à l'Est du quartier.

Il est également retenu une petite zone urbaine de dimensions limitées, lieu-dit Lasserre, dans la continuité du bâti existant. Il sera recherché un aménagement cohérent des parcelles constructibles, respectant le caractère sensible du site au plan paysager.

« Péchaudier »

Quelques maisons récentes sont déjà installées sur le site en limite Sud et quelques beaux ensembles anciens restaurés sont visibles en périphérie Ouest.

Il est retenu la délimitation d'une zone urbaine, permettant l'accueil de constructions, par étapes successives, sous la forme d'un quartier Sud.

Le secteur ne présente, en terme de protection du paysage, aucune qualité particulière et se compose essentiellement de prairies.

Le chemin communal n°1 constitue la voie de desserte naturelle de ce nouveau territoire. L'augmentation du trafic supporté amènera sans aucun doute à une rénovation programmée de la voie avec ajustement du gabarit.

L'implantation des constructions sur la zone sera privilégiée en recul par rapport à la voie, en limite de zone boisée, en fond de parcelles.

A noter qu'il n'est pas retenu de possibilité de construction en partie Nord de la voie, qui aurait été préjudiciable à la protection patrimoniale de l'ensemble architectural du bourg.

La zone de Péchaudier est complétée par un petit secteur, lieu-dit « le Cros » de taille limitée.

« Les Bernissonnes »

Il est retenu la délimitation d'une petite zone urbaine, à proximité Nord du bourg, secteur les Bernissonnes.

Le secteur présente trois constructions, implantées dans un ensemble boisé qui ne présente, en terme de protection du paysage, aucune qualité particulière, ni sujets remarquables.

Il sera souhaitable cependant que l'urbanisation se fasse en conservant une partie des arbres existants.

3 - LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Les enjeux de protection concernent pour la commune deux axes essentiels :

3.1 - PRESERVATION DE L'ACTIVITE ET DES ESPACES AGRICOLES

La superficie agricole utilisée communale représente 158 hectares, soit 30 % de la superficie communale.

Les superficies consacrées à l'agriculture sont localisées en particulier dans la plaine alluviale de la Dordogne (terres labourables essentiellement) et sur la terrasse qui occupe la partie centrale de la commune.

La commune souhaite assurer le maintien des agriculteurs en place et la protection du territoire agricole.

Le territoire agricole fait l'objet d'un classement en zone N de protection.

3.2 – PRESERVATION DES SITES

La protection des zones naturelles et ensembles paysagers constituent un enjeu important de la carte communale.

Ainsi, sur la totalité de la commune, la zone de protection N concerne, outre l'espace agricole, l'ensemble des grands ensembles boisés, soit environ 40 % de la superficie communale totale.

Ces zones boisées, outre leur caractère paysager, jouent en effet un rôle important de maintien des sols dans les zones de forte pente.

La zone de protection N concerne par ailleurs sur la commune la zone inondable. Il n'a pas été retenu à ce titre de développement sur la zone de Garit.

A l'intérieur des zones N, telles que délimitées au plan de zonage, les constructions ne sont pas admises, à l'exception des aménagements de constructions existantes ou de constructions liées à l'exploitation agricole et forestière.

C - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE - MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

1 - MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

L'extension historique du bourg vers l'Est est l'extension urbaine prioritaire. Elle s'inscrit à la fois dans la logique urbaine communale et dans les objectifs affichés par les lois Solidarité et Renouvellement urbain (SRU) et Urbanisme et Habitat (UH).

La grande majorité du territoire communal est aujourd'hui constituée par les espaces agricoles et naturels. Toute nouvelle urbanisation importante constitue de fait une évolution dans l'histoire de la commune.

Il est retenu la construction progressive de deux quartiers, un au Sud, lieu-dit Péchaudier et un au Nord, ensemble La Mothe - Lasserre.

La commune préserve le caractère naturel de la plus grande part du territoire communal, avec un ensemble de zones naturelles de protection N, qui représentent 506 hectares, soit environ 95 % du territoire communal.

Elle privilégie le développement du bourg et favorise ainsi un habitat regroupé.

La définition des zones urbaines s'inscrit dans les objectifs et perspectives démographiques de la commune.

2 - PROTECTION DU TERRITOIRE NATUREL ET DES PAYSAGES

Le territoire naturel et paysager de la commune bénéficie d'une protection par le biais d'un classement en zone N de l'espace agricole et boisé.

La zone inondable fait l'objet d'un classement en zone de protection.

Le document de carte communale est établi dans le respect de la démarche communale en faveur d'une protection du paysage local.

A ce titre, les principaux points de vue et « fenêtres visuelles » ont été pris en compte dans la définition des zones constructibles : protection des vues à partir de la ligne de crête du chemin rural formant la limite avec Marnac, points de vues sur le bourg ancien et le château.

3 - PROTECTION DE LA RESSOURCE - RESPECT DES NORMES D'ASSAINISSEMENT

Au plan de l'assainissement, la commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif qui dessert la zone du bourg.

Une distance de 100 mètres est respectée entre la station d'épuration et les habitations.

La commune a procédé à l'élaboration d'un Schéma communal d'Assainissement. Ce dernier a permis d'établir une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, de préciser les zones relevant d'un assainissement collectif, et les filières d'assainissement à mettre en œuvre dans le cas d'un assainissement autonome.

D - CAPACITE DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION

Le tableau ci-après fait apparaître, à l'intérieur des zones urbaines, telles que délimitées dans le cadre de la carte communale, les capacités en terme d'accueil de constructions nouvelles.

Zones urbaines	Surface totale (hectares)	Capacités résiduelles en surfaces (estimation)	Capacités résiduelles en constructions (estimation)*
Le Bourg	9,34	5,53	22
La Mothe	7,96	4,13	14
Lasserre	3,57	2,49	8
Bernissonnes	2,53	1,80	5
Pechaudier	5,75	4,30	14
TOTAL zones urbaines	29,15	18,25	63

* Capacités approchées en fonction de l'organisation du foncier et de la nature du parcellaire.

La capacité résiduelle d'accueil des zones urbaines U représente environ 60 logements.

Sur la base des évolutions projetées, les besoins en logements ont été estimés aux alentours de 30 logements pour les dix ans à venir.

Compte tenu d'un coefficient de rétention foncière à prendre en compte, il apparaît ainsi que la capacité des zones ouvertes à l'urbanisation est en cohérence avec les évolutions projetées.

Elle est également correctement dimensionnée, pour éviter une tension sur le marché liée à une offre en terrains trop limitée.

Les zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la carte communale permettent ainsi en conclusion de répondre à la demande, dans le respect des évolutions souhaitées par la commune.

EN CONCLUSION

La carte communale respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121.1 du code de l'Urbanisme, qui visent à assurer « 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 de développement durable.

La carte communale est compatible avec les Servitudes d'Utilité Publique applicables au territoire communal.

ANNEXE 1

Liste des Servitudes d'Utilité publique