

Département de la DORDOGNE



SAINT-FRONT-DE-PRADOUX

CARTE COMMUNALE

REVISION



DOSSIER D'APPROBATION

RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation de la Carte
Communale

17 octobre 2006

Mise en révision de la Carte
Communale

17 février 2009

Arrêté Préfectoral
d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du

.....

Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral n° 101969 du 1 OCT. 2010

Le Maire,

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
SAINT-FRONT-DE-PRADOX EN QUELQUES CHIFFRES	5
PLAN DE SITUATION	6
INTRODUCTION.....	7

1^{ERE} PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES

A - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	8
1- ELEMENTS NATURELS	8
2 - ELEMENTS ANTHROPIQUES	16
3- CONTRAINTES ET PROTECTIONS	21
B – DYNAMIQUE DU SITE.....	25
1 - ANALYSE.....	25
2 - DIAGNOSTIC	25
3 - ENJEUX	25
C. TABLEAU DE SYNTHESE DU DIAGNOSTIC PAYSAGER.....	26
D. DEMOGRAPHIE	27
1. POPULATION.....	27
2. POPULATION ACTIVE.....	32
E. ACTIVITES	35
1. AGRICULTURE	35
2. ACTIVITES NON AGRICOLES.....	38
F. HABITAT ET URBANISATION	40
1. EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER.....	40
2. TYPOLOGIE	41
3. EPOQUE D'ACHEVEMENT	42
4. RYTHME DE LA CONSTRUCTION.....	43
5. LOGEMENTS SOCIAUX ET HABITAT ANCIEN	44
G. SERVICES ET EQUIPEMENTS.....	44
1. SERVICES.....	44
2. EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET SPORTIFS.....	44
3. TRANSPORT EN COMMUN	45
4. VIE ASSOCIATIVE	45
5. RESEAUX.....	46
H. CONTEXTE INTERCOMMUNAL	54
I - SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL ET DES PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES	55

2^{EME} PARTIE : CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES

A - BILAN DE LA CARTE COMMUNALE AU MOMENT DE LA REVISION	56
1. ETAT DES LIEUX.....	56
2. OBJECTIF DE LA REVISION	56
B - ORIENTATIONS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE	56
C - DESCRIPTION DU NOUVEAU ZONAGE.....	58
D - JUSTIFICATION DU NOUVEAU ZONAGE	59

E - EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES	67
1. MODIFICATIONS DU RAPPORT ET DES ORIENTATIONS	67
2. MODIFICATIONS DU ZONAGE	67
3. SUPERFICIES DEGAGEES	67

3^{EME} PARTIE : INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

A. L'ENVIRONNEMENT NATUREL, PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE PRESERVE.....	69
B. UNE CONSOMMATION D'ESPACE EN AUGMENTATION.....	69
C. DISPOSITIONS PRISES EN COMPTE.....	70

SOURCES	72
----------------------	-----------

PREAMBULE

Contexte Réglementaire : les dispositions supra-communales

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 Solidarité et Renouvellement Urbains,
- Loi Urbanisme et Habitat,
- Servitudes d'Utilité Publique.

Par ailleurs, l'élaboration et la mise en forme du zonage de la présente Carte Communale sont basées sur :

- le respect des principes de la réglementation en vigueur (loi Solidarité et Renouvellement Urbains et la loi Urbanisme et Habitat notamment),
- la prise en compte des contraintes spécifiques au territoire,
- le respect de la politique globale de développement territorial choisie par la commune.

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

Les grands principes d'aménagement édictés par les articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme

L'article L.110 énonce que « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie. « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, » de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages « ainsi que la sécurité et la salubrité publiques » et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales « et de rationaliser la demande de déplacements », les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

L'article L.121.1 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.

La Carte Communale

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. »

[®] Loi n° 9324 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysages" ; 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".

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

SAINT-FRONT-DE-PRADOX EN QUELQUES CHIFFRES

En 2000 (RGA)	
Surface totale	901 ha
Surface Agricole Utilisée	157 ha
Superficie des terres labourables	61 ha
Superficie fourragère principale	128 ha
Superficie en céréales	17 ha

Population totale (RGP 1999 sans double compte)	930 habitants
Population municipale 2006	1032 habitants
Densité en 2009	114,5 hbts / km²
Taux de variation annuel (1999 - 2006)	+1,5 % / an
Solde naturel (1999 - 2006)	- 13 personnes
Solde apparent 1999 – 2006 (entrées moins sorties)	+ 115 personnes

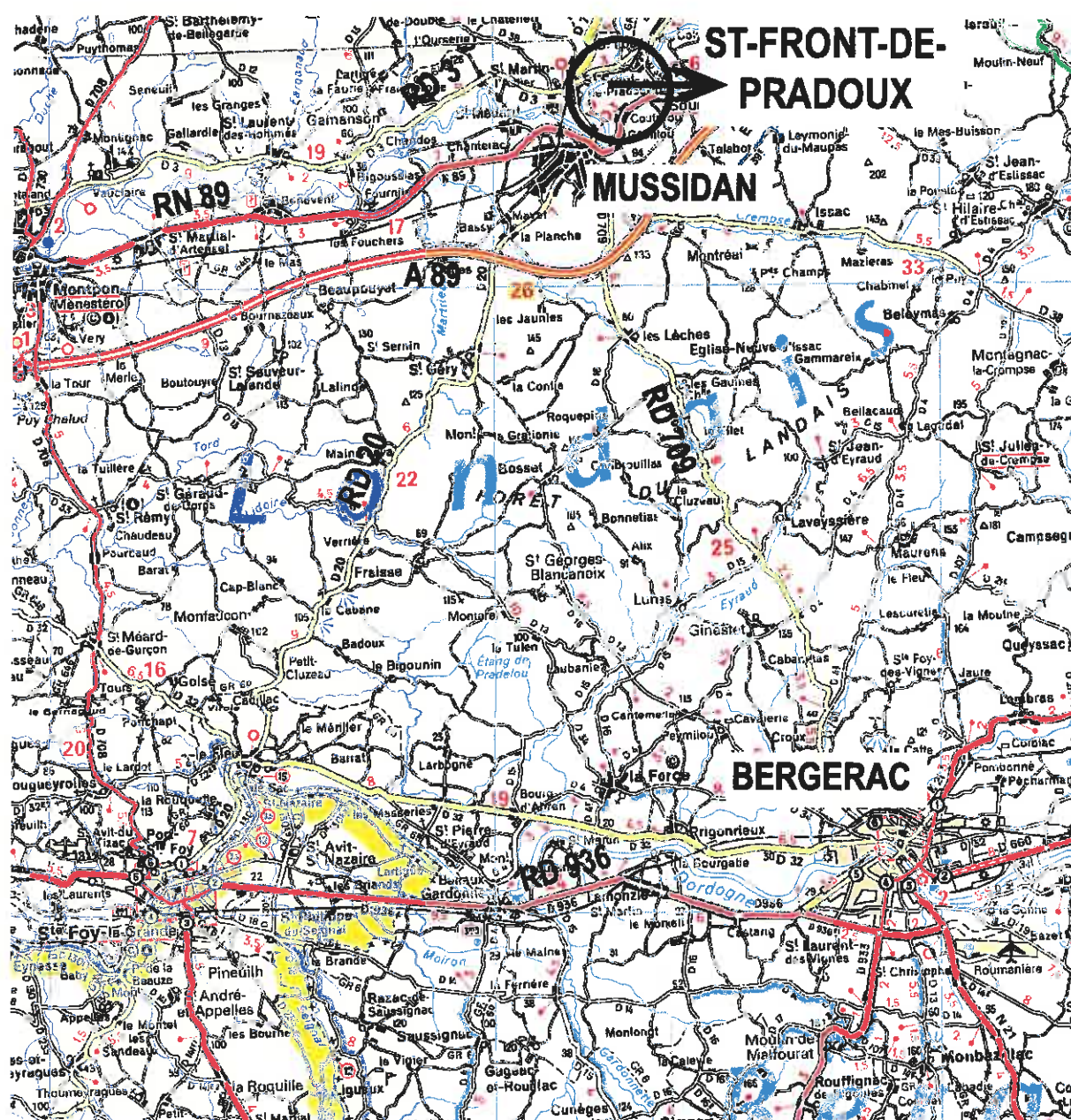
En 1999 En 2006	
497	Logements
546	
428	Résidences principales (soit 87,4% du parc en 2006)
477	
41	Résidences secondaires (soit 8,2% du parc en 2006)
45	
28	Logements vacants (soit 4,4% du parc en 2006)
24	

En 2009 (relevé communal)	
2	Agriculteurs en activité (et 7 retraités)
14	Entreprises dont 8 artisans dans le bâtiment
2	Professions libérales
9	Commerces et services

PLAN DE SITUATION

Extrait de la Carte Michelin n°75

Echelle : 1/200 000



INTRODUCTION

L'arrêté préfectoral d'approbation de la Carte Communale de SAINT-FRONT-PRADOX date du 17 Octobre 2006.

Par délibération du 17 Février 2009 la Municipalité désire mener une nouvelle réflexion sur le devenir du territoire communal et sur son mode de développement, par la mise en révision de la Carte Communale

Un inventaire du contexte communal est établi sur divers plans afin de pouvoir déterminer les objectifs qui vont encadrer cette révision.

Le présent rapport de présentation se décompose de la manière suivante :

- **Partie 1 : état initial de l'environnement et exposé des prévisions socio-économiques.**
- **Partie 2 : justification pour l'établissement des zones.** Cette partie intègre le bilan de la carte communale et l'exposé des changements apportés par la révision.
- **Partie 3 : incidences sur l'environnement.**

1^{ERE} PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES

A - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX est située au sud-ouest du département de la Dordogne. Cette commune rurale se situe sur les bords de la rivière l'Isle, à environ 30 km du département de la Gironde et à environ 35 km du département de la Charente. L'autoroute A 89 qui relie Bordeaux à Périgueux se situe à environ 10 km de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX.

Il s'agit d'une commune rurale de **1032 habitants** en 2006 et de **901 hectares**, située sur un territoire vallonné offrant aux habitants de nombreux points de vue agréables sur le paysage rural.

La commune est rattachée administrativement à l'arrondissement de Périgueux qui se trouve à 50 km au nord-est du territoire communal et au canton de Mussidan, qui se situe à 5 km au sud. A titre indicatif, la commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX se situe à environ 30 km de Bergerac, 20 km de Montpon-Ménéstérol et 25 km de Ribérac.

Les communes limitrophes de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX sont :

- Au sud, Mussidan,
- Au sud-ouest, Saint-Médard-de-Mussidan,
- Au sud-est, Sourzac,
- A l'ouest, Saint-Martin-d'Astier,
- A l'est, Saint-Louis-en-l'Isle,
- Au nord, Beauronne,
- Au nord-ouest, Saint-Etienne-de-Puycorbier.

1- ELEMENTS NATURELS

1.1 Relief et Hydrographie

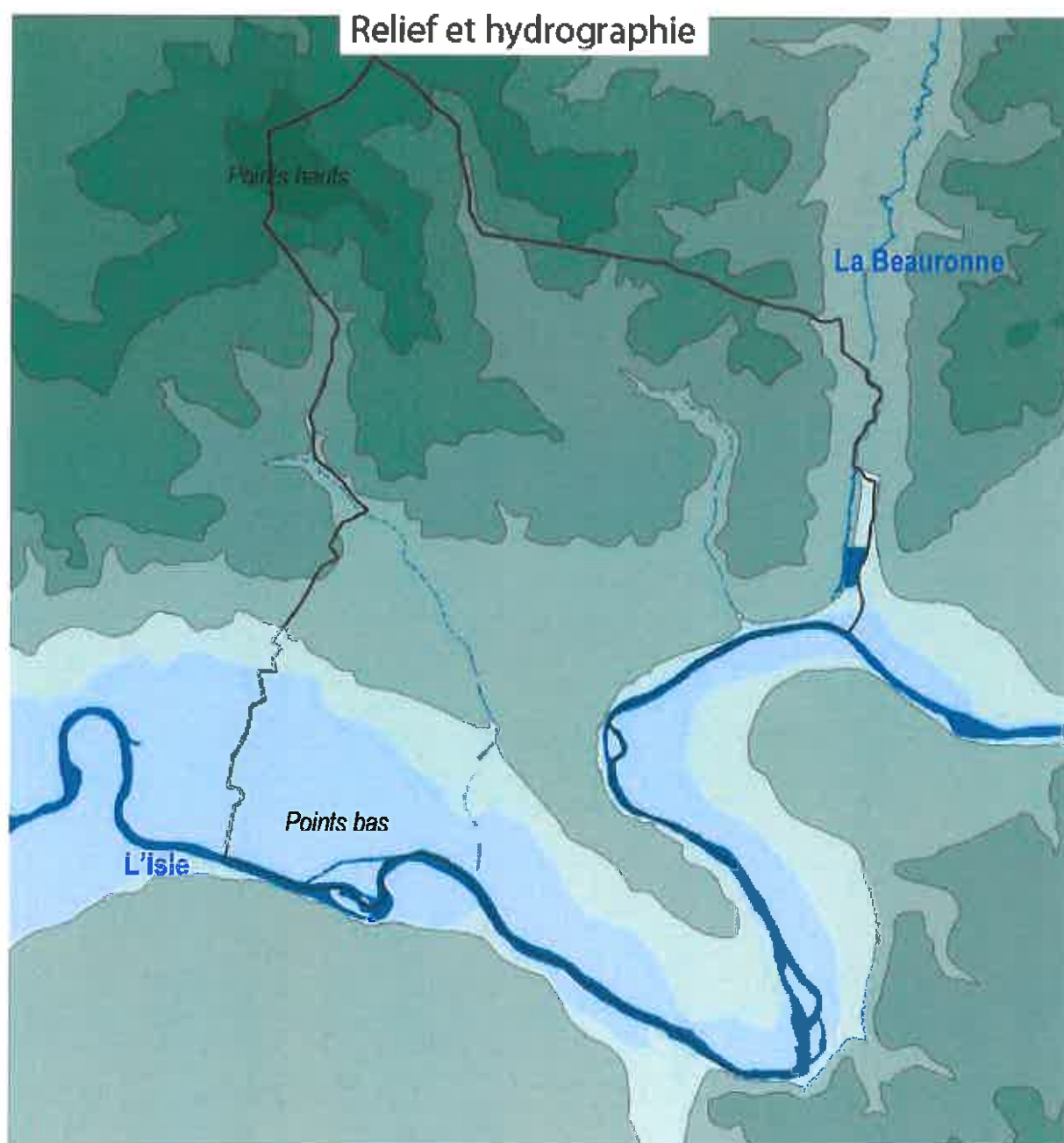
SAINT-FRONT-DE-PRADOUX est situé dans le Périgord blanc, sur la rive droite de l'Isle.

La nature du sol est ici caractérisé par des calcaires jurassiques à sol peu profond, au nord du territoire communal et par la plaine alluviale au sud, très étendue, enrichie par les apports de la rivière.

L'amplitude altimétrique est de l'ordre d'une centaine de mètres. Plusieurs ruisseaux traversent du nord au sud pour se jeter dans l'Isle dont le plus important, la *Beauronne*, dessine une jolie vallée à l'Est.

La vallée de l'Isle est site Natura 2000.

On voit sur la carte page suivante l'importance du lit majeur de la rivière, sujet à inondation chaque année. Le Bourg est installé au bord de la rivière sur la butte calcaire en extérieur de méandres à l'abri de ses débordements. Les hameaux et l'habitat disséminé s'installent au nord et au sud à la faveur d'une légère élévation du terrain.



Document sans échelle connue



Cette vue panoramique est prise à la sortie de la forêt depuis Chatenet. Nous sommes ici sur une terrasse de la vallée de l'Isle vers les Granges. Le bourg de St Front est en contrebas comme indiqué par la flèche noire. On aperçoit en face les coteaux de la rive gauche.



Depuis le chemin forestier qui descend de Chatenet on aperçoit le clocher de l'église en contrebas.



Le tempérament de la rivière est un facteur qui ne peut être oublié, car il conditionne depuis très longtemps l'organisation de ce territoire.



Une route en cavée sort des Meynieux au Nord et mène à un plateau avant la forêt.

L'agriculture semble avoir abandonné ces territoires.

De même la vallée de la Beaurnonne à l'Est du territoire communal et le coteau qui l'accompagne, présentent un aspect de friches.

1.2 Occupation du sol

La **surface agricole** couvre 200 ha environ et se répartie pour 1/3 en terres labourables principalement dans la vallée et pour 2/3 en surfaces fourragères.

Les surfaces fourragères sont présentes sur les terrasses de la vallée entre la plaine alluviale et le massif forestier. L'élevage constitue ici une part importante de l'activité agricole.

Le territoire de la commune inclut au nord, une partie du **grand massif forestier de la Double** et représente l'entité environnementale la plus représentée (4 à 500 ha). Il constitue un atout important pour SAINT-FRONT-DE-PRADOX.

Comme beaucoup de forêts de la région, le pin a été utilisé pour «enrichir» les peuplements indigènes insuffisamment producteur de bois d'œuvre alors qu'en réalité il appauvrit le biotope.

Après les tempêtes de 1999/2000 et les incendies, les essences indigènes (chênes, châtaigniers,...) apparaissent de nouveau comme l'avenir de ces forêts.

De plus ce massif forestier pourrait être un atout pour l'expression du tourisme vert sur ce territoire.

Le peuplier est très présent comme un palliatif à l'agriculture pour occuper et rentabiliser des terrains inondables.

Les conséquences pour l'environnement ne sont pas toujours heureuses.



La plaine alluviale est le siège de la grande culture (ici blé et maïs) mais de nombreuses parcelles sont préférablement plantées en peupliers, choix économique dont la qualité environnementale est discutable. L'inondabilité de cette vallée de l'Isle et les difficultés liées à l'agriculture, ont conduit de nombreux propriétaires à planter des peupleraies.



Le massif forestier n'est pas d'un grand intérêt sylvicole et les boisements qui le constituent, assez pauvres. Le pin maritime a été introduit pour améliorer la production de bois d'œuvre, mais appauvri le biotope d'origine de ces forêts de chênes rouvres et pubescents. Des plantations de pin montrent une sylviculture présente mais peu adaptée.

Cependant l'étendue de ce massif sur les collines au Nord du territoire de la commune est un capital environnemental à conserver, garant d'une qualité.

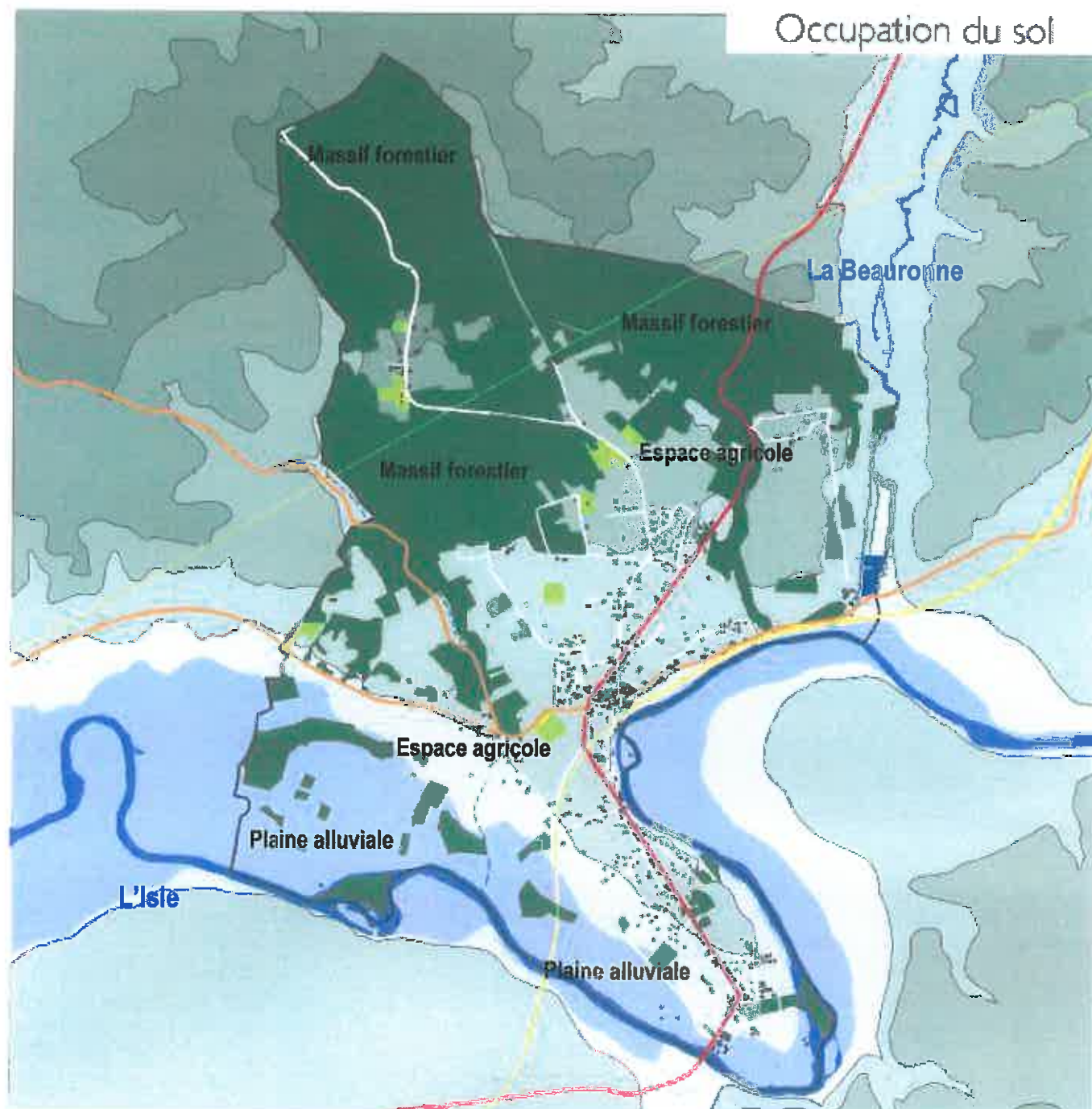


Cette terrasse alluviale, à proximité de la forêt, est idéale pour installer du logement. Cependant nous pensons que le massif forestier représente un capital environnemental important qu'il faut préserver.





Occupation du sol



Document sans échelle connue

1.3 Patrimoine naturel

Les Vallées de l'Isle et de la *Beauronne* correspondent au principal élément du patrimoine naturel de la commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOX.

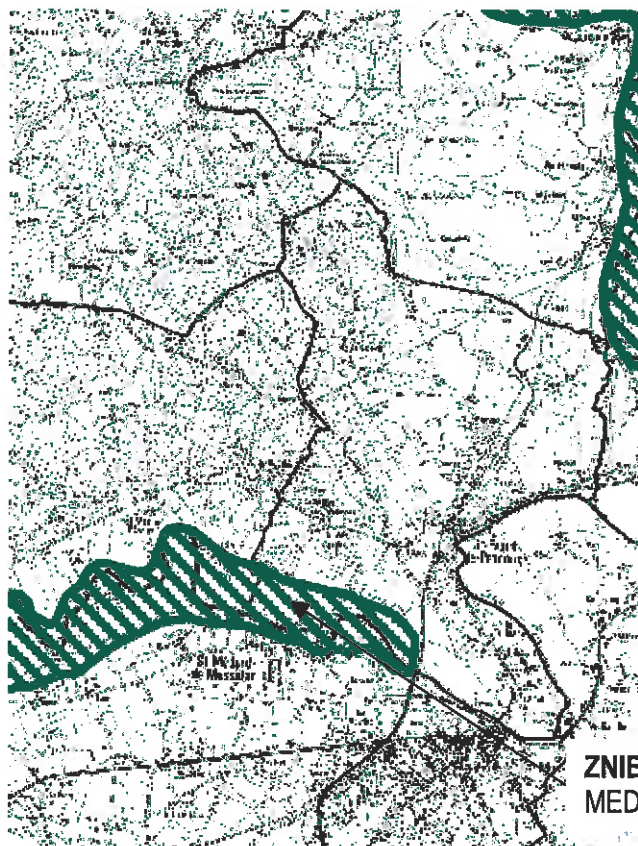
L'importance de la forêt et de l'eau, les grandes vallées et larges points de vue sont parfaitement représentatifs du secteur du Massif de la Double.

Ainsi, on recense sur le territoire communal une ZNIEFF³ de type 2, n°2467, qui concerne la Vallée de l'Isle. On recense également 2 sites Natura 2000 : Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne et Vallées de la Double.

Patrimoine environnemental recensé :

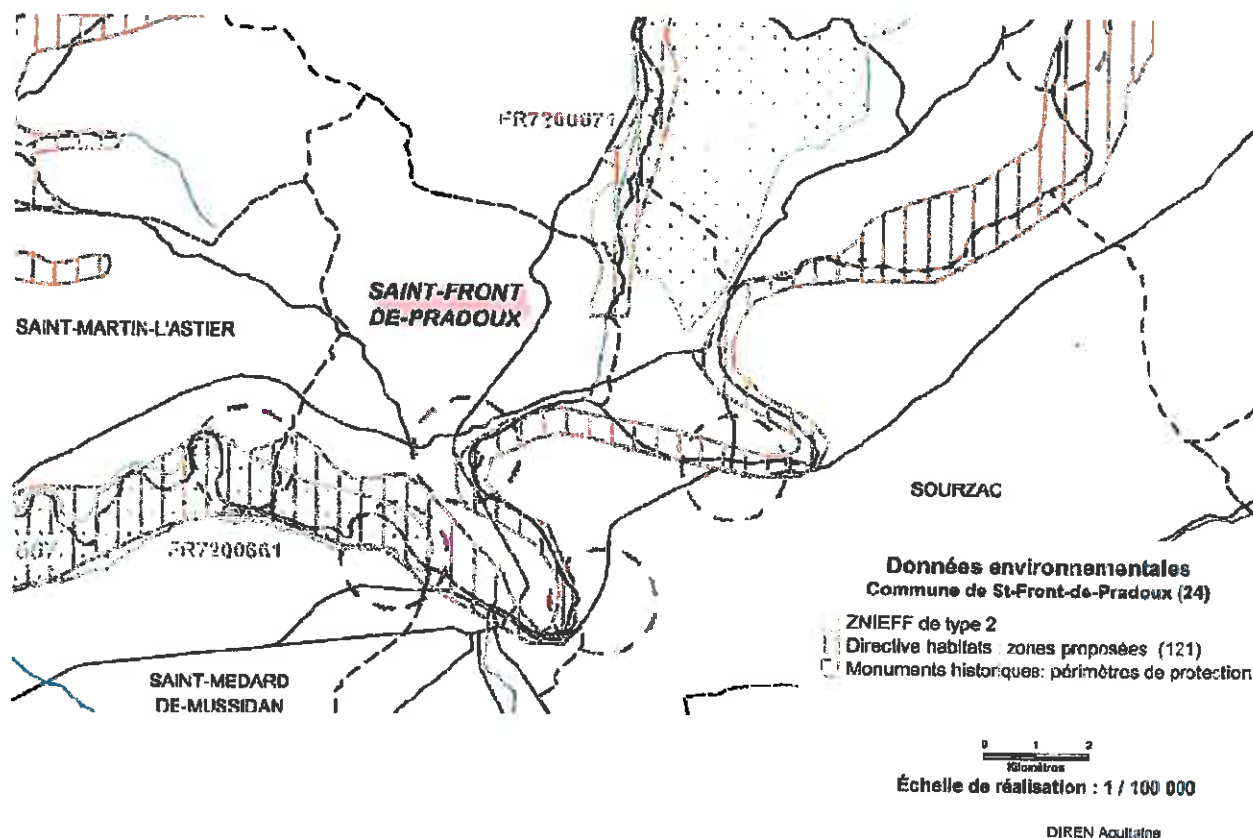
ZNIEFF de type 2	VALLEE DE L'ISLE DE SAINT MEDARD DE MUSSIDAN A MONTPON
Réseau Directive habitats	VALLEE DE L'ISLE DE PERIGUEUX A SA CONFLUENCE AVEC LA DORDOGNE
Réseau Directive habitats	VALLEES DE LA DOUBLE

Source : Aquitaine.écologie.gouv.fr



ZNIEFF de type 2 - VALLEE DE L'ISLE DE SAINT MEDARD DE MUSSIDAN A MONTPON

³ ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique



VALLEE DE L'ISLE DE PERIGUEUX A SA CONFLUENCE AVEC LA DORDOGNE

Localisation : Gironde (63 %), Dordogne (37 %) Superficie : 7900 ha Altitude minimale : 3 m Altitude maximale : 73 m

Description

Richesse des boisements et prairies inondables. Présence du vison d'Europe de l'amont à l'aval. Vallée inondable.
 Les pourcentages de couverture des classes d'habitats proposés sont indiqués à titre provisoire et restent approximatifs.

Composition du site :

Autres terres arables 40 % Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées 35 % Forêts caducifoliées 10 % Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) 8 % Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques) 5 % Forêts mixtes 2 %

Types d'habitats présents

Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) 30 %
 Forêts mixtes à *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia*, riveraines des grands fleuves (*Ulmus minor*) 20 %
 Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnus incanae*, *Salicion albae*) *15 %
 Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculus fluitantis* et du *Callitriche-Batrachion* 10 %
 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin 5 %

Espèces présentes : Amphibiens et reptiles

Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)

Espèces présentes : Invertébrés

Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*) Ecrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes*) Gomphe à cercoïdes fourchus (*Gomphus graslinii*)

Espèces présentes : Mammifères

Vison d'Europe (*Mustela lutreola*)

Espèces présentes : Plantes

Angélique à fruits variables (*Angelica heterocarpa*) *

Espèces présentes : Poissons

Alose feinte (*Alosa fallax*)

Reproduction.

Bouvière (*Rhodeus sericeus amarus*) Grande Alose (*Alosa alosa*) Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*) Lamproie de rivière (*Lampetra fluviatilis*) Lamproie marine (*Petromyzon marinus*) Toxostome (*Chondrostoma toxostoma*)

2 - ELEMENTS ANTHROPIQUES

2.1 Agriculture

La surface agricole couvre 200 ha environ et se répartie pour 1/3 en terres labourables principalement dans la vallée et pour 2/3 en surfaces fourragères.

Les surfaces fourragères sont présentes sur les terrasses de la vallée entre la plaine alluviale et le massif forestier. L'élevage constitue ici une part importante de l'activité agricole.

Le système de polyculture-élevage est utilisé principalement en faveur de l'élevage bovin (vaches nourricières) et de terres labourables.

L'agriculture apporte de larges ouvertures spatiales et sa myriade de points de vue panoramiques.

Au nord de la commune, au cœur du massif forestier, l'agriculture est également présente sous forme de clairières ouvertes de taille plus ou moins variables.

La vocation du sud de la commune se partage, quant à lui, entre habitat, plaine alluviale et agriculture.

Le paysage rural de la commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX est important parce qu'il est presque toujours associé à des vues panoramiques. L'agriculture est perceptible en tant qu'élément d'un grand ensemble.

2.2 Réseau viaire

SAINT-AULAYE possède un réseau viaire radial bien développé.

Le territoire communal est traversé par deux axes départementaux :

- La **RD 709** emprunte la rive droite de l'Isle et constitue l'axe principal Sud/Nord depuis Mussidan vers Beauronne. Elle distribue tous les hameaux situés sur ce territoire.
- La **RD 3** axée Est/Ouest est typiquement une route de coteau sur la rive droite de la plaine alluviale, à l'abri des inondations. Elle rejoint la voie ferrée là où une butte calcaire a permis l'installation du village d'origine.

Le réseau des voies communales est particulièrement complémentaire des routes départementales et directement lié au développement de l'habitat. Il complète la RD 709 pour la desserte des hameaux, et l'accès au massif forestier. Seul le hameau du Chatenet situé à l'écart au nord fait l'objet d'une voie d'accès spécifique qui se prolonge vers la commune voisine et se raccorde au GR 646.

L'état des routes est globalement satisfaisant mais plus on descend dans la hiérarchie des routes, plus la qualité décroît.

Le sud du territoire communale possède un maillage routier dense qui permet une diffusion de la circulation à peu près toutes les directions. Le nord de la commune dispose, quant à lui, d'un réseau viaire bien moins développé. En effet la desserte s'y réalise par la route départementale 709 puis uniquement par quelques routes ou chemins communaux.

Le bourg de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX possède un réseau de voie secondaires structuré et fourni.

=> Voir carte de la hiérarchie des voies page suivante



2.3 Emprise urbaine

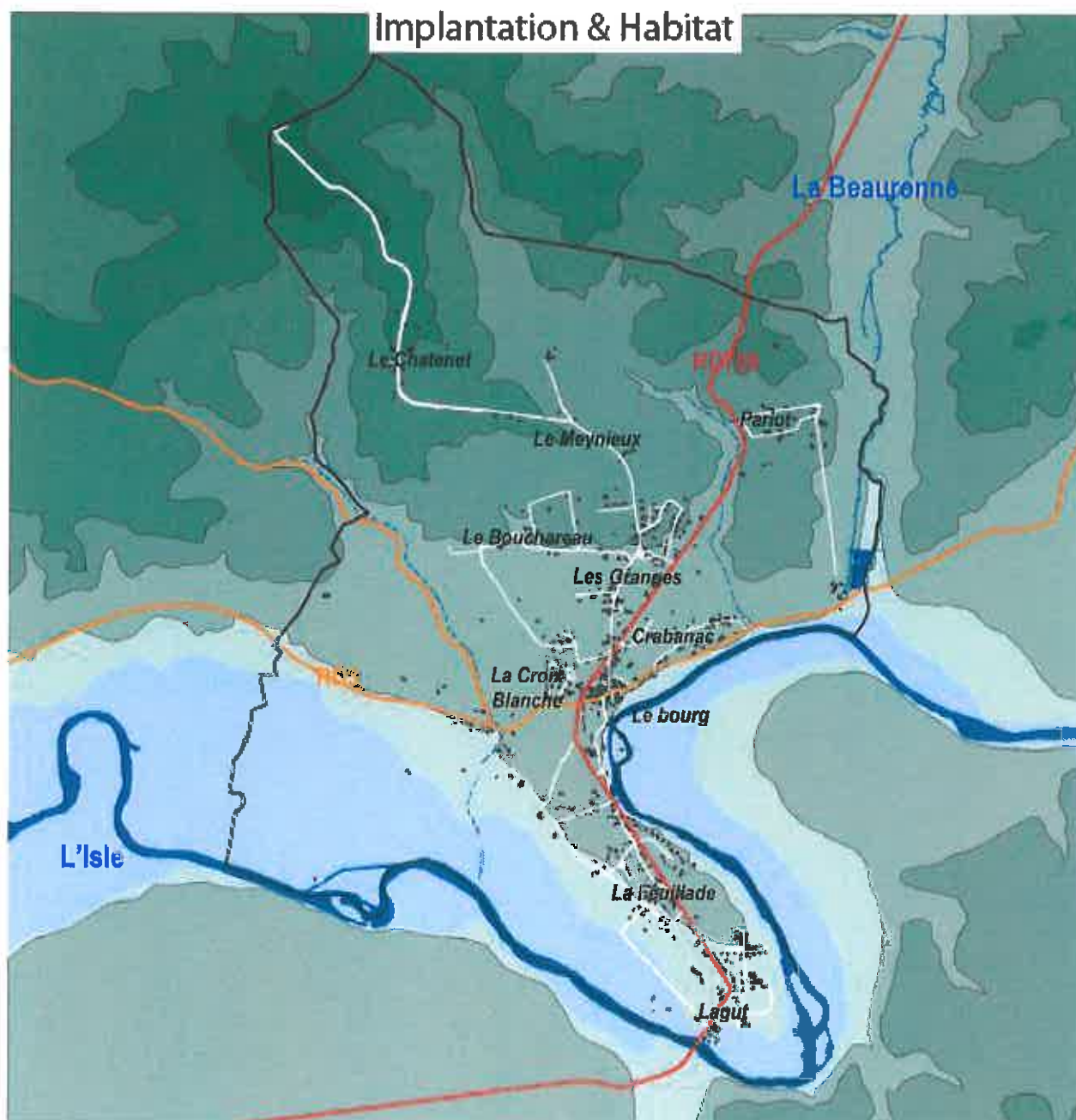
La carte de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX, insérée page suivante, montre que la commune est **installée sur la rive droite de l'Isle** sous forme d'un habitat disséminé.

Le centre du bourg est ancien et sa structure est restée très proche de ce qu'elle était à sa création. Seuls, les usagers y pénètrent avec leurs véhicules et la RD 709 évite le centre, préservant la fluidité de la circulation de transit, mais aussi la tranquillité des habitants du bourg. Cette configuration devrait faciliter l'existence d'un cœur de bourg qui ne semble pas revêtir aujourd'hui cette identité.

Les commerces sont peu nombreux, résultat probable de la proximité immédiate de la commune de Mussidan.

La rivière a une présence forte dans le cœur du village. Les berges ont été renforcées pour limiter l'érosion et ces lieux qui sont particulièrement propices à la pêche pourrait avoir une destination plus ludique. Cet endroit reste privilégié malgré la proximité relative de la voir ferrée et pourrait faire l'objet d'un espace public type jardin public.





Document sans échelle connue



La commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOX représente une surface totale de 901 ha pour une population recensée en 2006 de 1032 habitants. Le centre du bourg historique est installé sur une butte en rive droite de l'Isle, révélant la prudence des anciens face au tempérament de la rivière.

Les hameaux se situent principalement :

- au nord sur les premières hauteurs surplombant la vallée (le Meynieux, Les Granges, Pariot) côté gauche de la RD709.
- Au sud dans le méandre de l'Isle, de part et d'autre de la RD709.

On distingue principalement **3 entités paysagères** majeures :

- La grande plaine alluviale de l'Isle serpentant dans un lit majeur étendu.
- Les collines au nord couvertes par landes et forêts.
- Les deux plateaux intermédiaires au nord et au nord-est favorables à l'urbanisation.

2.4- Patrimoine culturel

La commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOX dispose d'un patrimoine architectural et culturel intéressant. La commune a gardé quelques traces de l'histoire (presbytère du XVIIIème siècle où est installé la Mairie).

3- CONTRAINTES ET PROTECTIONS

3.1 Protections

On recense un bâtiment classé à l'inventaire des Monuments Historiques : il s'agit d'un ancien presbytère.

éléments protégés MH	élévation - toiture
époque de construction	18ème siècle
	Propriété de la commune
date protection MH	1974/02/04 : inscrit MH
	Les façades et les toitures (cadastre B 677, 678) : inscription par arrêté du 4 février 1974
type d'étude	Recensement immeubles MH

Source : inventaire Mérimée

On remarque aussi la présence de deux sites d'importance communautaire (Natura 2000) : « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » et « Vallées de la Double » qui apportent un élément de connaissance sur la qualité des milieux naturels et doivent donc être pris en compte au titre de l'article L.110 du code de l'urbanisme.

Ainsi, les contraintes à l'égard de l'urbanisme sont pour l'essentiel dictées par **les qualités environnementales de ce site**.

L'intérêt d'une population pour un territoire comme celui-là dépend de la façon dont l'urbanisme peut se développer en cohérence avec son environnement. Il est nécessaire de mesurer ce capital aujourd'hui et de faire des choix qui seront déterminants pour en préserver la qualité, le mettre en valeur et l'améliorer dans le cadre de futurs aménagements.

Une démarche de cet ordre donnera à ce territoire une qualité qui, à moyen terme, se révélera profitable au plan économique permettant à ses gestionnaires la liberté de leurs choix.

Les enjeux nous amènent à envisager l'avenir du bourg dans la nécessité de lui redonner sa fonction première de

pôle d'attraction et d'animation des activités communales et en faire un véritable lieu de rencontre pour cette population qui semble plus vivre en banlieue de Mussidan.

L'établissement d'un document d'urbanisme peut être le moyen d'amorcer une politique de gestion d'un territoire communal.

3.2 Servitudes d'Utilité Publique

La liste et les plans relatifs aux servitudes d'utilité publique s'appliquant sur la commune sont consultables aux services de la Direction Départementale de l'Équipement de la Dordogne.

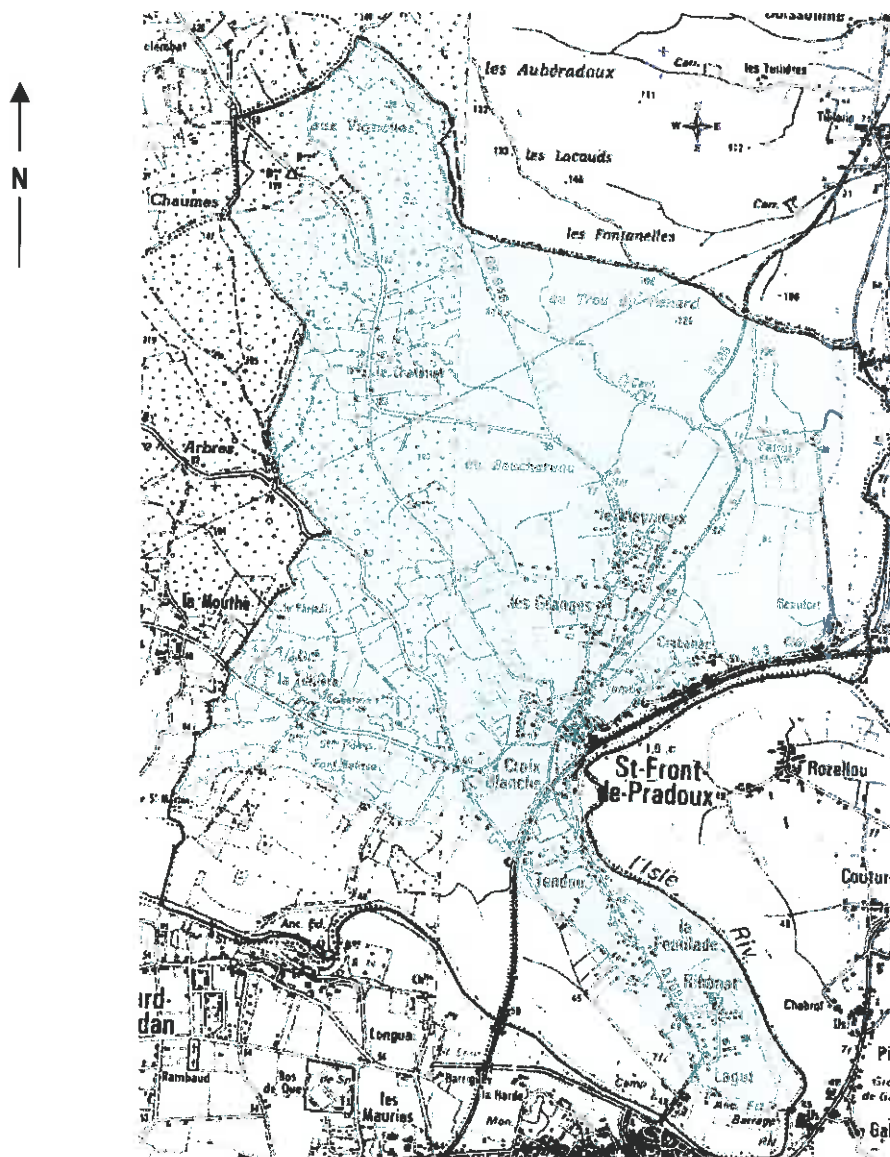
3.3 Risques Majeurs

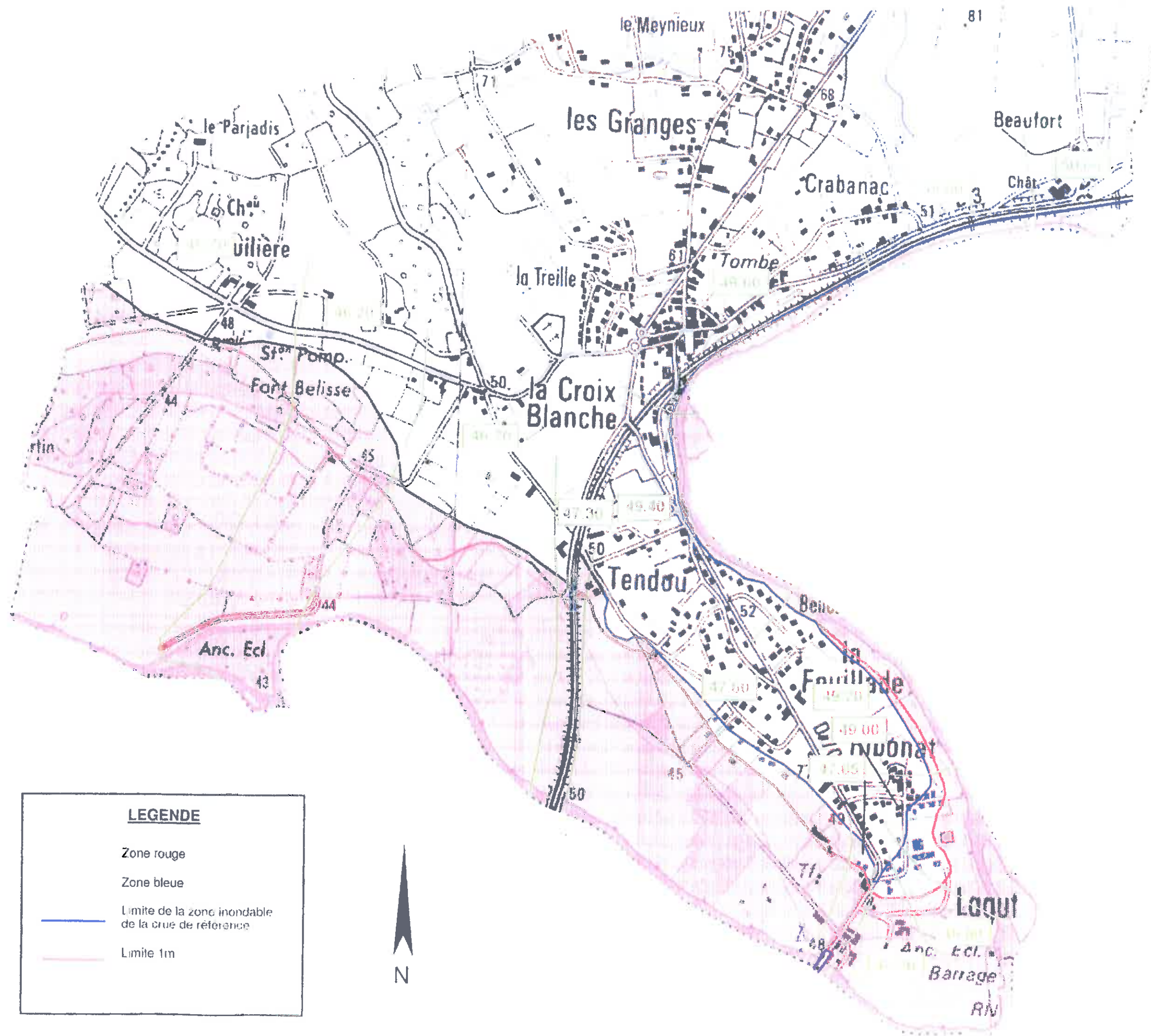
Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 6 juillet 2009 s'applique sur le territoire communal.

➔ Voir plan ci-joint.

3.4 Risque Retrait-Gonflement des argiles

La commune est soumise au risque de retrait et gonflement des argiles.





LEGENDE

Zone rouge

Zone bleue

Limite de la zone inondable
de la crue de référence

Limite 1m



3.5 Autres Protections et Contraintes

Une **ZNIEFF de type 2, n°2467, est située sur la Vallée de l'Isle de Saint-Médard-de-Mussidan à Montpon** et qui concerne outre la commune de SAINT-AULAYE, les communes de Beaupouyet, Montpon-Ménéstérol, Saint-Laurent-des-Hommes et Saint-Médard-de-Mussidan. Elle comprend 1220 ha, composée principalement de prairies humides, de cours d'eau lent et de prairies et terres cultivées sans boisement, de forêt, de bois, de lac, de réservoir et d'étang.

Cette vallée humide, enclavée dans une région à destination de l'agriculture et de l'habitat, représente, selon la DIREN Aquitaine, un intérêt floristique et faunistique caractéristique des prairies humides, surtout lorsqu'elles sont accompagnées de haies (utiles pour le déplacement et l'habitat de nombreuses espèces animales).

L'intensification de l'agriculture représente le plus grand risque de dégradation et de menace de ces richesses naturelles : l'élimination d'arbres, l'alignement de peupliers ou encore la culture intensive de céréales engendrés généralement par une intensification de l'agriculture sont des facteurs de la baisse de la biodiversité animale et végétale.

B – DYNAMIQUE DU SITE

1 - ANALYSE

SAINT-FRONT-DE-PRADOUX est une commune pourvue d'un cadre de vie de qualité. Le relief a généré un ensemble de lieux très différents et très plaisants. Tous sont recherchés pour l'implantation des constructions neuves.

Le bourg attire de nouveaux habitants de part la proximité de commerces et services de première nécessité et de part son caractère architectural. De ce fait, des maisons ont été rénovées au sein du bourg et dans les hameaux périphériques pendant qu'en même temps d'autres sont construites à sa périphérie.

Ainsi, le bourg s'étale le long de la route départementale n°709. Cependant quelques espaces dans l'arrière bourg semblent être plus délaissés que le centre bourg même, bien qu'ils constituent une réserve à fort potentiel. L'aménagement de ces zones pourrait conforter l'attractivité et la qualité du bourg dans son ensemble.

Certains hameaux résistent au démantèlement des activités traditionnelles et sont encore centrés sur l'activité agricole. D'autres, bâtis à l'origine autour de cette activité, ont totalement perdu cette vocation et sont aujourd'hui à usage d'habitat. Quasiment aucun secteur n'a cependant été totalement déserté, la commune résiste bien au « délabrement » du bâti ancien.

Le bourg est axialisé autour d'une principale voie départementale qui ne propose pas de véritable entrée de ville constituant une façade pour les visiteurs et permettant d'apprécier le patrimoine de la commune. Des aménagements ont été mis en place pour palier à ce défaut, comme des panneaux d'indication ou la réalisation d'un carrefour (double rond-point) en entrée sud du bourg originel sur la route départementale n°709.

Toutefois le problème de visibilité et de reconnaissance n'est pas encore résolu. Ce que la commune présente comme identité urbaine aux passagers des nombreux véhicules utilisant la RD 709, est assez dévalorisant : des constructions linéaires, formant un front bâti qui n'offre que des vues très ponctuelles sur un paysage naturel pourtant de qualité....

Enfin, la forêt a une place très particulière sur le territoire communal : elle occupe une place prépondérante au niveau spatial et paysager notamment sur la moitié nord du territoire communal.

2 - DIAGNOSTIC

La commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX possède une identité naturelle, agricole et paysagère notable et par conséquent parfois contraignante pour l'urbanisation.

Le bourg se caractérise par un patrimoine architectural intéressant, par un centre bourg dense et par son extension sous forme de zones pavillonnaires et de lotissements.

3 - ENJEUX

Il semble primordial pour la commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX de préserver son identité territoriale tout en s'inscrivant dans une dynamique d'expansion urbaine.

Le nombre des constructions augmente. Une implantation raisonnée favorisera une préservation du cadre de vie, la protection de l'environnement et sera signe d'un nouvel élan social.

C. TABLEAU DE SYNTHESE DU DIAGNOSTIC PAYSAGER

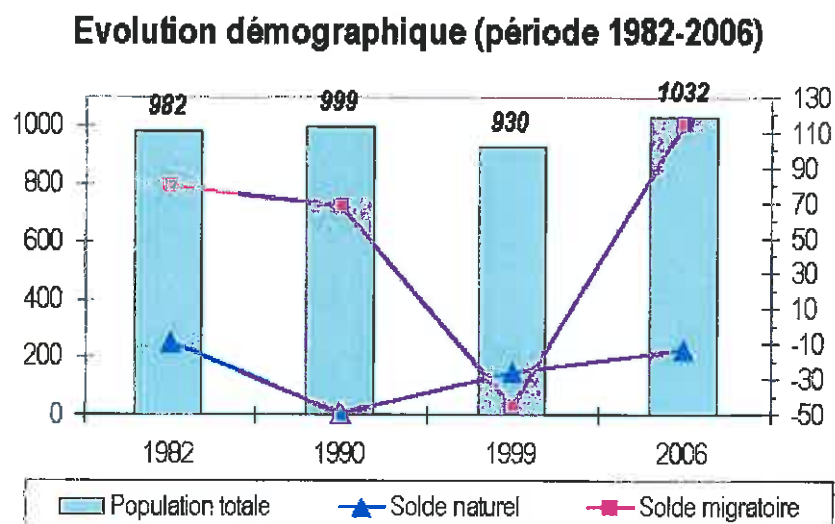
Éléments constituants du paysage	Constats	Analyse	Diagnostic
Éléments Naturels	- Rivière à fortes amplitudes automne et hiver, - Massif forestier important, - Berges aménagées dans le bourg.	- Zone inondable dans le lit - majeur de l'Isle, - Gestion approximative de la Forêt, - Surfaces libres en coteaux et terrasses.	- Capital environnemental à préserver et enrichir, - Berges de l'Isle dans le bourg à requalifier.
Agriculture	- Tendance à la disparition des exploitations, - Prairie en plateaux et terrasses.	- L'agriculture sur la commune est moribonde, - Les activités para-agricoles sont aussi absentes, - Population principalement tournée vers le travail en ville.	- Le tourisme vert est une solution, mais il faut lui donner les moyens d'exister.
Emprise Urbaine	- Bourg ancien sur butte, - Hameaux importants en terrasses et coteaux, - Urbanisation le long du RD709, - Pas de centre bourg actif.	- L'urbanisation se développe à la faveur des hameaux et de la RD 709, parfois au sein et en lisière du massif forestier.	- Re-dynamiser le centre bourg pour éviter le dortoir des hameaux.

D. DEMOGRAPHIE

(Source : Recensement de la population Fiche INSEE de la commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX).

1. POPULATION

1.1. La dynamique démographique à SAINT-FRONT-DE-PRADOUX



La population de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX compte **1032 habitants en 2006**. Elle a diminué en moyenne de **- 0,8% par an** entre 1990 et 1999 et augmenté de **+1,5 % par an** entre **1999 et 2006**.

Sur l'ensemble de la période (1982 - 1999), les soldes naturels et migratoires ont eu une évolution sensiblement inverse (diminution très importante du solde migratoire, relative augmentation du solde naturel qui reste cependant très largement négatif) présentant un différentiel négatif ne permettant plus d'assurer une croissance de la population.

Sur la période 1999-2006, le solde migratoire est très largement positif (**+115 personnes**), tandis que le solde naturel, malgré une évolution, reste négatif (**-13 personnes**).

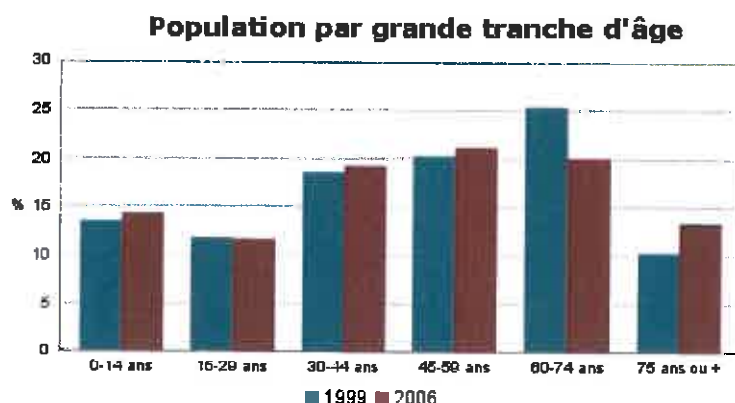
Depuis 1999, ce sont les arrivées de populations extérieures qui permettent d'assurer une croissance démographique notable de la population communale. En effet, la population a connu une forte croissance depuis 1999 : en 2006, on compte 1 032 habitants à SAINT-FRONT-DE-PRADOUX, ce qui représente une augmentation de 9,9 % en 6 ans ou encore un taux de variation annuel moyen de + 1,5 % par an depuis 1999.

Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2,1	+1,1	+0,2	-0,8	+1,5
- due au solde naturel en %	+0,0	-0,1	-0,6	-0,3	-0,2
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+2,2	+1,2	+0,9	-0,5	+1,7
Taux de natalité en ‰	12,5	8,6	5,1	7,6	9,1
Taux de mortalité en ‰	12,7	10,0	11,2	10,5	11,5

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et PP2006 exploitations principales - État civil.

1.2. Age de la population



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

La population de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX se caractérise par une population vieillissante. En 1999, seulement 36,3 % de la population totale a moins de 40 ans ; en 2006, 45,3% de la population totale a moins de 45 ans. Ainsi, entre 1990 et 1999, la tranche d'âge la plus représentée est celle des 40-59 ans à la différence du recensement de 1982 où il s'agissait des 20-39 ans. En 2006, la tranche d'âge la plus représentée est celle des 45-59 ans.

La pyramide des âges permet une meilleure analyse de la situation communale au niveau de l'évolution de sa population. Ainsi, on constate :

- **En 1982**, la base de la pyramide est élargie. La génération des 20-39 ans (population en âge d'avoir des enfants) est importante, ce qui annonce un rajeunissement de la population.

La structure de cette pyramide est l'expression d'une population jeune où la part de chaque génération dans la population communale permet d'assurer un bon renouvellement.

- **En 1990**, la base de la pyramide se rétrécit (surtout la population des moins de 20 ans) : elle présente une population assez équilibrée entre les effectifs masculins et féminins, mais ayant nettement tendance à vieillir. Il semble que les nouveaux arrivants, assez nombreux sur cette période, soient des personnes de plus de 40 ans en majorité.
- **En 1999**, la structure de la pyramide marque une nouvelle étape dans l'évolution de la population : la part des 40-59 ans est la mieux représentée soit 26,8% de la population communale. L'effectif des tranche d'âge des 0-19 ans diminue en proportion. Une tendance au vieillissement de la population de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX se profile de manière nette en 1999. On notera par ailleurs que les plus de 60 ans représentent 36,9% de la population communale, soit plus d'un tiers.

Par ailleurs, les personnes de 20 à 39 ans sont en nette perte d'effectif et remettent en cause le bon renouvellement de la population. En 1999, les plus de 60 ans représentent 36,9% de la population, soit deux fois plus que le nombre des moins de 20 ans.

Les personnes arrivées 10 ans plus tôt sur le territoire de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX vieillissent sur la commune. Par ailleurs, les nouveaux arrivants sont plus âgés que par le passé (l'accession à la propriété notamment semble se faire plus tard).

- **En 2006**, la part des 45-59 ans est la mieux représentée soit 21,2% de la population communale. L'effectif des tranche d'âge des 0-14 ans augmente légèrement, celle des 15-29 ans se stabilise. Une tendance au rajeunissement de la population de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX s'esquisse.

Cependant, on notera par ailleurs que les plus de 60 ans représentent encore 33,4% de la population communale, soit encore plus d'un tiers.

Par ailleurs, les personnes de 30 à 44 ans sont en légère augmentation du nombre d'effectif et ce phénomène permet d'espérer à terme un renouvellement de la population.

Là encore, les personnes arrivées 10 ans plus tôt sur le territoire de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX vieillissent sur la commune. Par ailleurs, les nouveaux arrivants sont plus âgés que par le passé (l'accession à la propriété notamment semble se faire plus tard).

L'indice de jeunesse donne une indication sur la jeunesse d'une population. C'est le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans.

Indice de jeunesse	1982	1990	1999	2006
	1,0	0,6	0,5	0,6

Ainsi, les « jeunes » sont encore relativement peu nombreux dans la commune en 2006, malgré une forte progression démographique sur les 7 dernières années. Les 194 personnes de moins de 20 ans représentent seulement 19,8% de la population communale. De même, les 345 personnes qui ont 60 ans ou plus représentent 33,4% de la population de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX.

Population par sexe et âge en 2006

Tranche d'âge la plus représentée en 2006

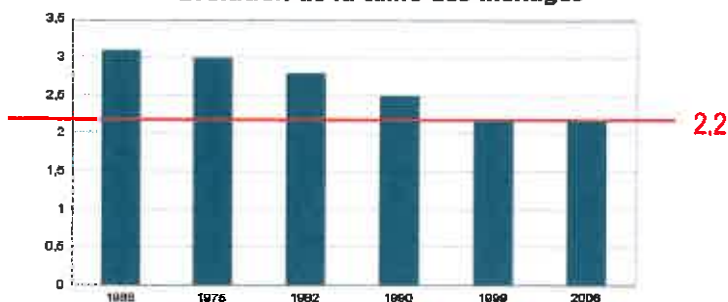
	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	496	100,0	536	100,0
0 à 14 ans	73	14,7	75	14,0
15 à 29 ans	52	10,5	69	12,9
30 à 44 ans	107	21,6	92	17,2
45 à 59 ans	98	19,8	121	22,6
60 à 74 ans	105	21,2	102	19,0
75 à 89 ans	60	12,1	73	13,6
90 ans ou plus	1	0,2	4	0,7
0 à 19 ans	93	18,8	101	18,8
20 à 64 ans	274	55,2	279	52,1
65 ans ou plus	129	26,0	156	29,1

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

1.3. Les Ménages

La commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX compte **477 ménages en 2006**.

Évolution de la taille des ménages



Nombre moyen d'occupants par résidence principale

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremens – RP1999 et RP2006 exploitations principales.

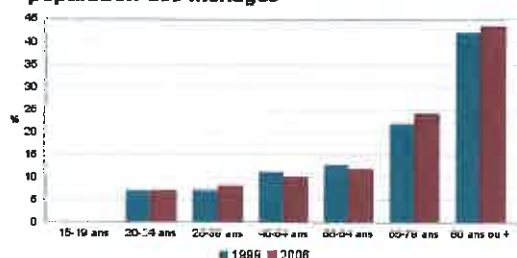
L'indice des ménages est le rapport de la population totale des ménages de la commune sur le nombre de ménages rencontrés sur cette dernière.

Indice des ménages	1982	1990	1999	2006
En Dordogne en 1999 : 2,3	2,8	2,5	2,2	2,2

A SAINT-SAINT-FRONT-DE-PRADOUX, l'indice des ménages est de 2,2 en 2006.

Ainsi, l'indice des ménages qui était en constante diminution depuis 1982, s'est stabilisé sur la dernière période intercensitaire. On observe donc, sur les 25 dernières années, un phénomène de desserrement des ménages. En effet les enfants prennent plus rapidement leur indépendance, il est de plus en plus rare d'héberger ses parents...

Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge – population des ménages

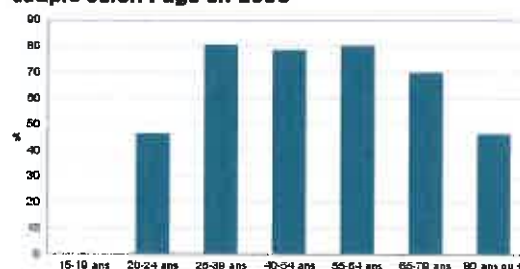


Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

L'essentiel des personnes seules vivants à SAINT-FRONT-DE-PRADOUX sont des personnes de plus de 80 ans.

L'essentiel des personnes en couple vivants à SAINT-FRONT-DE-PRADOUX sont des personnes de 25 à 64 ans.

Personnes de 15 ans ou plus déclarant vivre en couple selon l'âge en 2006



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Cette répartition des ménages en faveur des ménages de une à deux personnes va de paire avec le fort vieillissement de la population. En effet, les ménages composés de 2 personnes sont généralement des couples dont les enfants ont quitté le foyer familial et ceux composés d'une seule personnes peuvent correspondre aux personnes âgées en veuvage.

SYNTHESE :

En 2006, la population de SAINT-FRONT-DE-PRADOX est une population relativement âgée, cependant elle amorce un phénomène de léger rajeunissement dû, semble-t-il, à une population nouvelle qui arrive en nombre et qui accède à la propriété sur la commune.

Depuis 1999, il est intéressant de constater que la tendance s'est inversée : la commune a retrouvé une forte croissance démographique.

2. POPULATION ACTIVE

Parmi les 599 habitants de la commune ayant entre 15 et 64 ans, **419 personnes sont actives** : 216 hommes et 203 femmes. En 2006, 45 de ces actifs cherchent un emploi et 374 travaillent. Cette population active est composée de 327 salariés et de 47 personnes non salariés, travaillant à leur compte.

Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2006

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	599	419	69,9	374	62,4
15 à 24 ans	74	33	44,6	25	33,8
25 à 54 ans	382	341	89,3	307	80,4
55 à 64 ans	143	45	31,5	42	29,4
Hommes	294	216	73,5	197	67,0
15 à 24 ans	31	15	48,4	13	41,9
25 à 54 ans	185	177	95,7	162	87,6
55 à 64 ans	78	24	30,8	22	28,2
Femmes	305	203	66,6	177	58,0
15 à 24 ans	43	18	41,9	12	27,9
25 à 54 ans	197	164	83,2	145	73,6
55 à 64 ans	65	21	32,3	20	30,8

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

La composition de la population active

Les actifs ayant un emploi :

Depuis 1982, le nombre de salariés a eu tendance à diminuer alors que, parallèlement, la part de non salariés stagne. Ce phénomène n'est pas très courant. En effet, dans la plupart des communes, la situation est inverse : la proportion de salariés a tendance à augmenter sans cesse depuis ces 20 dernières années, tandis que la part des non salariés se réduit.

Le nombre des actifs a donc diminué jusqu'en 1999 car la population totale a également régressé. Depuis 2006, la tendance s'est inversée : la population totale augmente, de même que la population active.

La part de salariés et de non salariés dans la population active est la suivante :

Ainsi, la part de salariés et de non salariés dans la population ayant un emploi est la suivante :

Evolution de la composition de la population active	1982	1990	1999	2006
Salariés	75,7%	68,8%	69,3%	78,0%
Non salariés	16,5%	15,1%	16,8%	11,2%
Chômeurs	7,8%	16,1%	14,0%	10,8%

Le taux de chômage :

La commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX se caractérisait par un taux de chômage de 13,9 % en 1999, taux supérieur au taux départemental (le taux de chômage du département de la Dordogne s'élevait alors à 10,8 %). En 2006, le taux de chômage est de 10,8%.

Le taux de chômage est nettement en régression à SAINT-FRONT-DE-PRADOUX depuis 7 ans. Il a diminué d'environ 4 points entre 1999 et 2006 et laisse supposer que les nouveaux arrivants sont pour un grand nombre des actifs ayant un emploi.

Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2006	1999
Nombre de chômeurs	45	54
Taux de chômage en %	10,7	14,0
Taux de chômage des hommes en %	8,8	11,0
Taux de chômage des femmes en %	12,8	17,4
Part des femmes parmi les chômeurs en %	57,8	57,4

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Les migrations journalières

Notons que l'évolution démographique positive que connaît SAINT-FRONT-DE-PRADOUX s'accompagne d'une modification des migrations journalières.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2006	%	1999	%
Ensemble	376	100,0	334	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	86	22,9	94	28,1
dans une commune autre que la commune de résidence	290	77,1	240	71,9
située dans le département de résidence	268	71,3	225	67,4
située dans un autre département de la région de résidence	13	3,5	9	2,7
située dans une autre région en France métropolitaine	9	2,4	6	1,8
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

La population active travaillant à l'extérieur de sa commune de résidence est en augmentation depuis plus de 20 ans. En 1990, seulement 37,1% de la population active de SAINT-FRONT-DE-PRADOX travaille dans la commune ; ce phénomène est encore plus marqué en 1999, et encore plus en 2006. En effet, en 2006, plus de 77 % des actifs de SAINT-FRONT-DE-PRADOX travaillent à l'extérieur de la commune. Ceux-ci se rendent notamment vers les principaux bassins d'emploi que sont Mussidan, Périgueux, Neuvilleq et Montpon-Ménesterol principalement.

Depuis 1982, le nombre de personnes habitant à SAINT-AULAYE et travaillant dans la commune est en constante baisse, alors qu'en contre partie le nombre de personnes vivant sur le territoire communal mais travaillant à l'extérieur est en augmentation.

Par ailleurs, la commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOX propose **264 emplois**, 86 sont occupés par des habitants de la commune. Ainsi, plus de 178 actifs habitant hors de la commune viennent travailler à SAINT-FRONT-DE-PRADOX.

Emploi et activité

	2006	1999
Nombre d'emplois dans la zone	264	243
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	376	334
Indicateur de concentration d'emploi	70,1	72,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	47,6	48,4

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

Emplois selon le statut professionnel

	2006	%	1999	%
Ensemble	264	100,0	243	100,0
Salariés	216	81,9	199	81,9
dont femmes	62	23,5	64	26,3
dont temps partiel	43	16,3	28	11,5
Non salariés	48	18,1	44	18,1
dont femmes	18	7,0	15	6,2
dont temps partiel	9	3,2	3	1,2

Sources : Insee, PP1999 et RP2006 exploitations principales lieu de travail.

La commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOX est en train de devenir une commune rurale « dortoir ».

Parallèlement, on constate que l'équipement en automobile des habitants de la commune est assez élevé : 86 ménages n'en ont pas sur les 477 ménages que compte SAINT-FRONT-DE-PRADOX en 2006 (soit 18 % des ménages). La proportion de ménages ayant au moins une automobile est de 87,2% : ce chiffre est en nette augmentation par rapport à 1999 (80,6%).

Équipement automobile des ménages

	2006	%	1999	%
Ensemble	477	100,0	428	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	391	82,0	328	76,6
Au moins une voiture	416	87,2	345	80,6
- 1 voiture	225	47,2	205	47,9
- 2 voitures ou plus	191	40,0	140	32,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

SYNTHESE :

Comme de nombreuses communes rurales limitrophes de pôles économiques importants, SAINT-FRONT-DE-PRADOUX connaît le phénomène suivant : une modification de la composition de sa population active, qui aujourd'hui est plus mobile et est le plus souvent originaire d'ailleurs. Cette population est en effet une population de néo-ruraux travaillant à l'extérieur de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX, qui est alors pour eux surtout un lieu de résidence.

E. ACTIVITES

(Sources : RGA 2000, INSEE, Données communales).

A SAINT-FRONT-DE-PRADOUX, aujourd'hui, l'élevage est la principale activité agricole.

1. AGRICULTURE

1.1. Exploitations

Le nombre total (professionnelles et autres) d'exploitations individuelles a largement diminué : en 1979 on n'en comptait 23, en 1988 plus que 14 et en 2000 seulement 10.

Concernant le nombre d'exploitations professionnelles présentes à SAINT-FRONT-DE-PRADOUX, on n'en compte plus que 2 en 2009 (*données communales*). La tendance à la baisse se poursuit : le nombre des exploitations professionnelles a été divisé par 4 entre 1979 (8 exploitations) et 2009 (2 exploitations).

Ainsi, à SAINT-FRONT-DE-PRADOUX, le nombre d'exploitations agricoles recensées par le R.G.A.² est en relative diminution sur la période 1979-2000.

Cette diminution laisse supposer que les reprises d'exploitation ne se font pas correctement lors des prises de retraite.

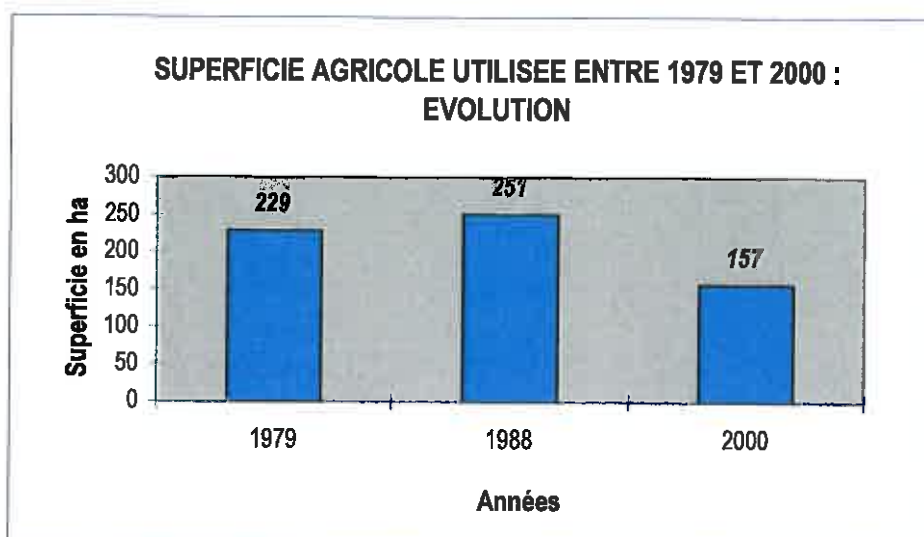
1.2. Occupation du sol

La superficie agricole communale est de 197 ha. La superficie agricole des exploitations de la commune est de 157 ha.

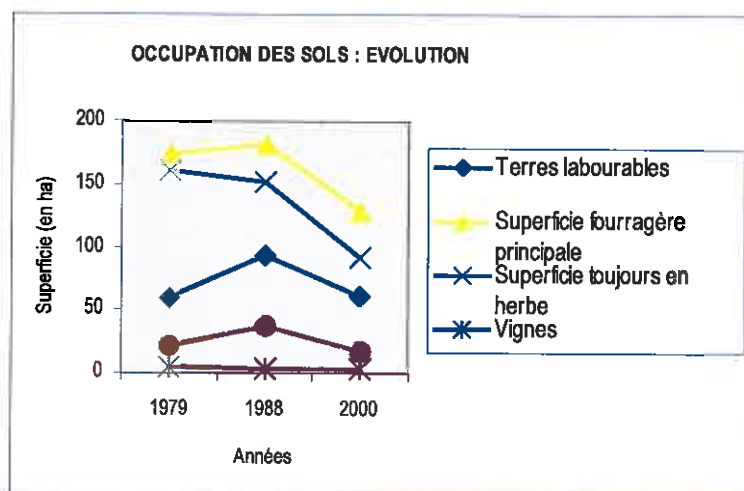
La S.A.U. a :

- augmenté de 23 ha entre 1979 et 1988 notamment au niveau des superficies de terres labourables, pour atteindre 251 ha en 1988,
- diminué sur la période 1988-2000 (- 94 ha) au détriment notamment des superficies fourragères principale et des terres labourables, pour atteindre 157 ha en 1999, soit une réduction de 37% en 12 ans.

² R.G.A : Recensement général Agricole



Le secteur agricole connaît donc une déprise à SAINT-FRONT-DE-PRADOX, et ceci depuis plus de 20 ans. Actuellement, seulement 17,4 % du territoire communal est utilisé par l'agriculture.



La S.A.U. est occupée par ordre d'importance par :

- des superficies fourragères principales,
- des superficies toujours en herbe,
- des terres labourables,
- des superficies en maïs.

=> Voir carte de la situation agricole page suivante

1.3. Les installations classées

Sur le territoire communal, on ne trouve actuellement aucune installation classée agricole.

1.4. Les agriculteurs

Les effectifs des chefs d'exploitations à temps complet, n'a cessé de diminuer depuis 1979 :

- 1979 : 6 chefs et coexploitants à temps complet,
- 1988 : 8 chefs et coexploitants à temps complet,
- 2000 : 6 chefs et coexploitants à temps complet.

Il semble, par ailleurs, que le revenu de l'exploitation ne soit pas toujours le seul revenu d'un foyer en milieu agricole.

Département de La DORDOGNE
Commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX
Sièges d'exploitations agricoles

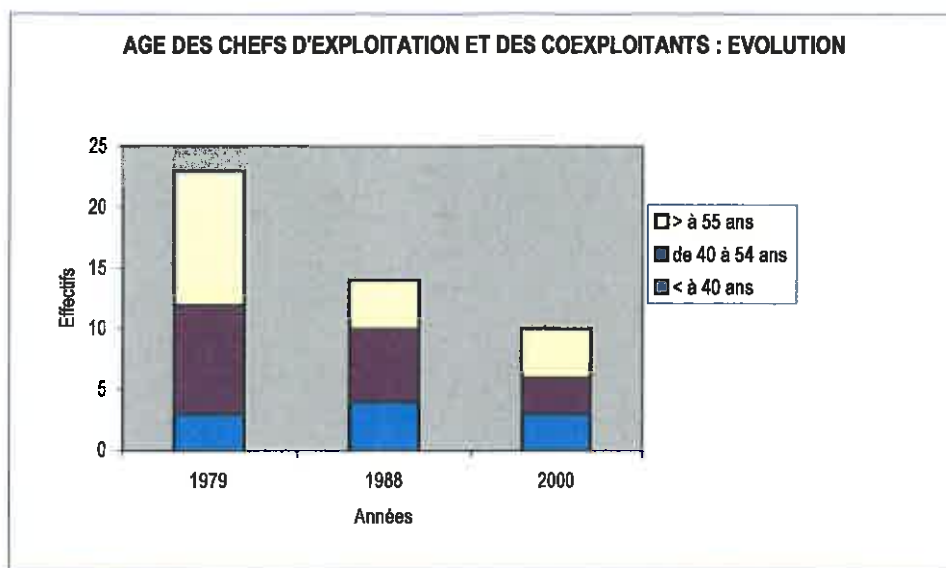
Echelle : 1/15'000



Date : Septembre 2009
Dossier : DU09-02

0 250 m

Enfin l'âge moyen des chefs d'exploitation a tendance à diminuer depuis plus de 20 ans.



Les agriculteurs de moins de 40 ans, représentaient ainsi :

- 1979 : 13,0 % de la totalité des chefs d'exploitation,
- 1988 : 28,6 % de la totalité des chefs d'exploitation,
- 2000 : 30,0 % de la totalité des chefs d'exploitation.

Ceux de 40 à 54 ans, représentaient :

- 1979 : 39,1 % de la totalité des chefs d'exploitation,
- 1988 : 42,9 % de la totalité des chefs d'exploitation,
- 2000 : 30,0 % de la totalité des chefs d'exploitation.

Et ceux de plus de 55 ans, représentaient :

- 1979 : 47,8 % de la totalité des chefs d'exploitation,
- 1988 : 28,6 % de la totalité des chefs d'exploitation,
- 2000 : 40,0 % de la totalité des chefs d'exploitation.

La succession des exploitations est, semble-t-il, aujourd'hui très fragile.

2. ACTIVITES NON AGRICOLES

2.1. Industrie et artisanat

La commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOX accueille quatorze entreprises artisanales.

Ainsi, sur le territoire communal, sont présents : une entreprise de travaux publics, un garage de mécanique hydraulique, un garage automobile et de carrosserie, une entreprise de contrôle technique automobile, et plusieurs entreprises artisanales (dont 2 entreprises d'électricité, 4 entreprises de maçonnerie et de carrelage, une entreprise de plomberie, une entreprise de peinture-carrelage-plâtrerie, un atelier de couture, une sellerie déco).

2.2. Commerces et services

La commune dispose de commerces de proximité liés aux articles de premières nécessités, à savoir un point presse bar tabac, une boulangerie - pâtisserie, un bar – restaurant, un magasin de pièces détachées pour moto, un salon de coiffure et un commerce d'alimentation et de plats cuisinés qui remplace l'épicerie fermée depuis le 31 décembre 2003.

On dénombre également un élevage canin, une vendeuse de produits canins et une société de taxis.

Pour les autres services, l'approvisionnement se fait dans les communes de Mussidan, Périgueux, Neuvic ou encore Montpon-Ménestrol.

2.3. Professions médicales et paramédicales

On dénombre deux professions libérales sur le territoire de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX, à savoir une infirmière libérale et une coiffeuse à domicile.

2.4. Tourisme

La commune de SAINT FRONT DE PRADOUX dispose de 2 gîtes ruraux permettant d'accueillir des touristes.

La commune est inscrite au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées et a 2 boucles de classées : la boucle de l'Isle et la boucle des Fontanelles.

SYNTHESE :

L'agriculture est, à SAINT-FRONT-DE-PRADOUX, en déclin : diminution du nombre d'exploitants, du nombre des exploitations, de la Superficie Agricole Utilisée.

Les activités autre qu'agricoles sont peu nombreuses. La commune ne dispose pas de zone d'activité. Concernant les activités commerciales et de services, les besoins de premières nécessités peuvent être assouvis sur la commune, pour le reste les communes de Mussidan, Périgueux, Neuvic ou encore Montpon-Ménestrol sont toutes proches. Enfin, les activités touristiques sont, à SAINT-FRONT-DE-PRADOUX, quasi-inexistantes.

F. HABITAT ET URBANISATION

(Sources : Données communales, RGP 1990, 1999 et 2006).

1. EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

Catégories et types de logements

	2006	%	1999	%
Ensemble	546	100,0	497	100,0
Résidences principales	477	87,4	428	86,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	45	8,2	41	8,2
Logements vacants	24	4,4	28	5,6
Maisons	531	97,3	476	95,8
Appartements	13	2,4	15	3,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

L'ensemble du parc immobilier a augmenté entre 1999 et 2006 passant de 497 logements en 1999 à 546 en 2006.

En 1999, comme en 2006, la part des résidences principales est la plus importante parmi l'ensemble du parc immobilier à SAINT-FRONT-DE-PRADOX. D'autre part, le nombre de résidences principales a augmenté entre ces deux dates (+11,4%).

Le nombre de logements vacants a légèrement diminué : -4 logements vacants entre 1999 et 2006.

Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ensemble	277	327	416	471	497	546
Résidences principales	253	302	352	400	428	477
Résidences secondaires et logements occasionnels	6	3	36	34	41	45
Logements vacants	18	22	28	37	28	24

Sources : Insee, PP1968 à 1990 dénombrements – RP1999 et RP2006 exploitations principales.

2. TYPOLOGIE

2.1. Type de logements

La maison individuelle (ou la ferme) prime sur les autres types de logements (97,3 % du parc de logements). Les logements en immeuble collectif sont quant à eux très peu représentés (2,4%).

On peut ajouter que l'évolution du nombre de logements remet peu en question cette typologie. Les nouvelles constructions étant principalement des maisons individuelles. Par ailleurs, on peut constater que la part des logements collectifs dans l'ensemble du parc de logements a diminué entre 1999 et 2006.

La commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOX est une commune aux caractéristiques résidentielles, en résidences principales pour l'essentiel. Effectivement, en 2006, 87,4 % des logements de la commune sont à vocation de résidences principales. Les résidences secondaires représentent 8,2 % des logements à SAINT-FRONT-DE-PRADOX et les logements vacants, 4,4%.

Cependant, si le parc immobilier a augmenté en nombre depuis 1999 (+ 49 logements entre 1999 et 2006) c'est surtout du fait de la construction de nouvelles résidences principales.

On notera par ailleurs la baisse du nombre de logements vacants entre 1990 et 1999 due pour l'essentiel à une O.P.A.H.⁴.

Par ailleurs, quelques initiatives privées de rénovation du bâti sont à noter sur SAINT-FRONT-DE-PRADOX.

2.2. Statut d'occupation des logements

Résidences principales selon le statut d'occupation

	2006				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Andenneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	477	100,0	1 032	17	428	100,0
Propriétaire	371	77,8	808	20	304	71,0
Locataire	96	20,1	206	10	102	23,8
dont d'un logement HLM loué vide	16	3,4	45	7	12	2,8
Logé gratuitement	10	2,1	18	7	22	5,1

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

En 2006, 77,8 % des occupants de résidences principales en sont propriétaires. Entre 1999 et 2006, ce chiffre a augmenté de 6,8 points. Ainsi, cela laisse supposer deux possibilités :

- soit l'habitat en locatif est en recul : les nouveaux arrivants sont majoritairement propriétaires de leur logement, et cela est un choix,
- soit l'offre en locatif est déficitaire.

On notera que, à SAINT-FRONT-DE-PRADOX, le parc locatif est assez important pour une commune rurale (20,1% de personnes locataires et 2,1% de personnes logées gratuitement en 2006). Il faut noter que l'importance de l'offre en logements locatifs est un des plus sûrs moyens pour « retenir » ou accueillir des

⁴ Opération Pour l'Amélioration de l'Habitat.

jeunes. Il peut donc être intéressant de poursuivre le développement de cette offre. La commune semble s'engager timidement dans cette voie étant donné qu'elle loue actuellement 2 logements.

2.3. Nombre de pièces

Résidences principales selon le nombre de pièces

	2006	%	1999	%
Ensemble	477	100,0	428	100,0
1 pièce	2	0,4	2	0,5
2 pièces	17	3,6	18	4,2
3 pièces	118	24,7	117	27,3
4 pièces	175	36,7	150	35,0
5 pièces ou plus	165	34,6	141	32,9

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Les logements à SAINT-FRONT-DE-PRADOX sont de taille relativement importante si l'on considère que plus de 71,3% du parc est constitué de logement comportant au minimum 4 pièces.

On constate d'autre part que les logements d'une pièce sont quasi inexistant et que les logements de plus de 5 pièces sont en augmentation. En revanche, les logements de 2 à 4 pièces, c'est à dire de taille moyenne, sont en diminution entre 1999 et 2006. Les nouveaux habitants de SAINT-FRONT-DE-PRADOX sont donc plutôt attirés, par choix et par possibilité, par des logements de taille importante.

3. EPOQUE D'ACHEVEMENT

Résidences principales en 2006 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2004	458	100,0
Avant 1949	129	28,2
De 1949 à 1974	107	23,4
De 1975 à 1989	153	33,4
De 1990 à 2003	69	15,1

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

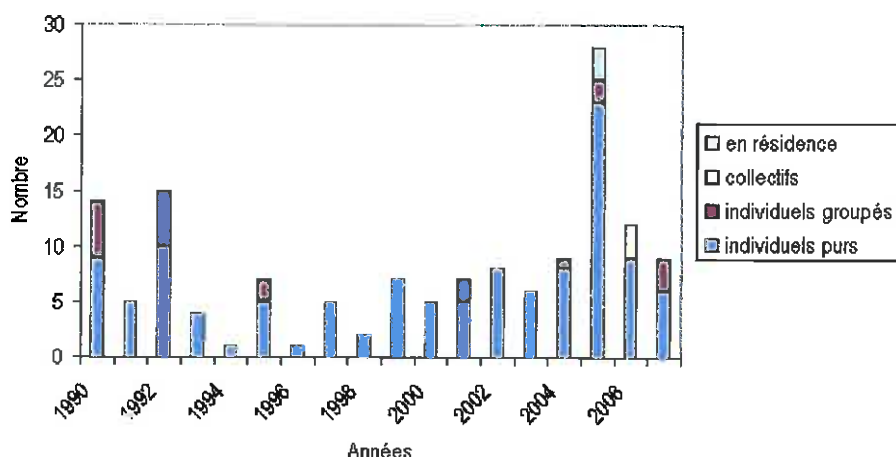
En 2004, le parc est récent étant donné que seulement 28,2 % des logements ont une construction antérieure à 1949.

Après 1949, de nombreux logements ont été construits à SAINT-FRONT-DE-PRADOX avec un rythme soutenu et qui s'est maintenu jusqu'en 1990 : on constate en effet une augmentation des logements de l'ordre de 10% tous les 10 ans environ. On notera que ce rythme a diminué entre 1990 et 2003 ; il semble cependant que depuis 2003, la tendance s'inverse.

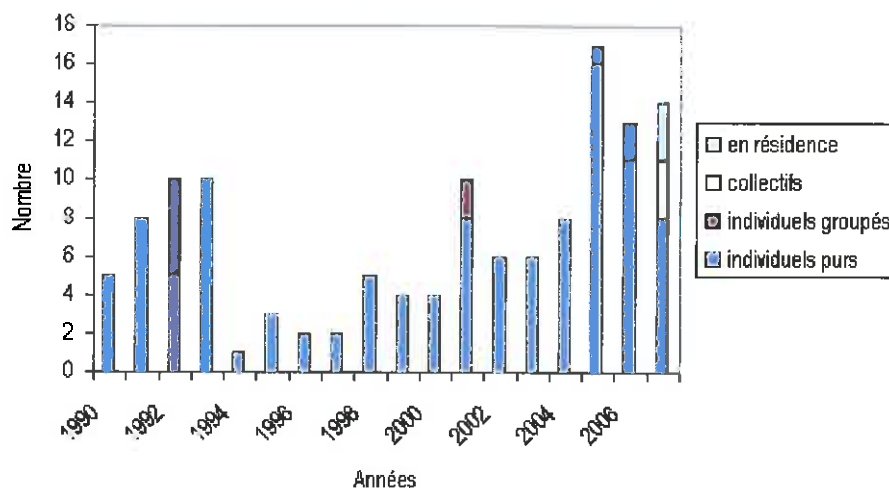
4. RYTHME DE LA CONSTRUCTION

(Source : données SITADEL)

Nombre de logements autorisés entre 1990 et 2007



Nombre de logements commencés entre 1990 et 2007



On peut noter une progression notable, depuis 7 ans, des demandes de certificats d'urbanisme et de permis de construire avec une augmentation sur la même période de la construction de maison d'habitation. Ainsi les besoins en logements neufs sont relativement importants et en progression.

Entre 1990 et 2000, 54 logements nouveaux ont été réalisés à SAINT-FRONT-DE-PRADOX avec un rythme moyen de **5 logements neufs par an**.

Entre 2001 et 2007, 57 logements nouveaux ont été réalisés à SAINT-FRONT-DE-PRADOX avec un rythme moyen de **9,5 logements neufs par an**.

A noter, enfin, que les données communales recensent 8 permis de construire délivrés positifs pour des logements neufs en 2008.

5. LOGEMENTS SOCIAUX ET HABITAT ANCIEN

Il existe 15 logements sociaux répertoriés sur le territoire communal : 13 sont localisés aux *Pâtureaux* et 2 dans le *Bourg*. Il sont gérés par l'OPD HLM de la Dordogne. La commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX dispose par ailleurs d'un parc locatif de 2 logements, constitués d'un logement de type 2 et d'un logement de type 3.

Le territoire communal est d'autre part ponctué de nombreux anciens corps de ferme à valeur architecturale variable.

La commune ne compte aucun logements réputés insalubres sur son territoire.

Deux opérations de réhabilitation sont en projet :

- réhabilitation du « foyer Délugin », place de la République, pour en faire un logement,
- réhabilitation de « l'ancien Club Photo », place de la République, pour en faire un logement pour personnes à mobilité réduite.

Une OPAH⁵ a été réalisée en 2002 dans le but de réhabiliter le patrimoine bâti, d'améliorer le confort des logements (notamment locatifs) et de maintenir des conditions d'habitat décentes pour les ménages aux ressources modestes.

SYNTHESE :

Le parc immobilier de la commune est constitué, en quasi-totalité, de maisons individuelles, en accession à la propriété. SAINT-FRONT-DE-PRADOUX souffre ainsi d'un manque de logements locatifs.

Par ailleurs, les logements sont de taille de plus en plus importante et le rythme de la construction assez soutenu depuis 5 ans environ, a tendance à s'accélérer.

G. SERVICES ET EQUIPEMENTS

(Source : Données communales).

1. SERVICES

Ils comprennent :

- une Mairie,
- une église.
- une poste,
- une école publique maternelle et primaire accueillant 115 élèves en 2009,
- une cantine scolaire.

2. EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET SPORTIFS

2.1. Les équipements collectifs

La commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX est dotée des équipements suivants :

- une salle des fêtes,
- une salle des jeunes,
- une salle des associations,
- une salle d'expositions,

⁵ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

- une bibliothèque municipale.

2.2. Les équipements sportifs

La commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX est dotée des équipements suivants :

- un gymnase,
- un court de tennis,
- un boulodrome.

3. TRANSPORT EN COMMUN

Aucun mode de transports collectifs n'est spécifiquement présent sur le territoire communal. Des liaisons en car relient Mussidan à Périgueux.

La gare SNCF la plus proche se situe à Mussidan, à environ 5 kilomètres.

Un aéroport est localisé à proximité de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX : l'aéroport de Bergerac (à 30 kilomètres).

4. VIE ASSOCIATIVE

La commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX comprend 16 associations communales dont la liste est la suivante :

- Amicale Laïque,
- Club de Basket,
- Club de Chasse,
- Club des Jeunes,
- Comité des Fêtes,
- Comité de Fleurissement,
- Foyer de l'Amitié,
- Club de Gymnastique,
- Comité de Jumelage,
- Club de Pétanque,
- Les Amis de la marche,
- Art et Culture en Mussidanais,
- Club de Ball-Trap,
- Club de Mycologie,
- Club de Tennis,
- Club de Photo.

Malgré le développement de l'habitat résidentiel qui, en règle générale, apporte une population tournée vers les pôles urbains pour ses loisirs, on doit constater que le nombre d'associations encore présentes sur la commune atteste du maintien d'une vie locale encore assez riche.

SYNTHESE :

La commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX dispose de quelques équipements collectifs et publics, ce qui permet d'envisager une augmentation de la population de manière sereine.

Malgré le développement de l'habitat résidentiel qui, en règle générale, apporte une population tournée vers les pôles urbains pour ses loisirs, on doit constater que le nombre d'associations encore présentes atteste du maintien d'une vie locale riche.

5. RESEAUX

(Source : Les divers gestionnaires des réseaux).

5.1. Adduction d'Eau Potable

La gestion du réseau d'adduction en eau potable est assurée par la Lyonnaise des Eaux, qui en est le fermier.

La production, le traitement et la distribution publique de l'eau potable est assurée par le Syndicat des Eaux de MUSSIDAN (SIAEP), auquel la commune adhère depuis le 13 décembre 1995.

La commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX dispose de quatre forages pour assurer l'alimentation en eau potable. Ceux-ci se situent au lieu-dit La Thuillière sur le territoire communal.

Leur débit sont relativement différents : le premier forage a un débit de 100 m³ / h, le second et le troisième ont tous les deux un débit équivalent à 25 m³ / h et le quatrième forage a un débit de 90 m³ / h.

La commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX compte également un système de traitement des eaux, dont la maintenance est assuré par la DDAS.

Au total, la commune compte 546 abonnés et toutes les habitation sont desservies par le réseau d'eau potable.

Selon les données communales, aucun travaux ne sont prévus à ce jour en matière d'adduction en eau potable.

5.2. Défense Incendie

Réglementation applicable

Il apparaît nécessaire en premier lieu de rappeler que l'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie est fixée par :

- la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951,
- la circulaire interministérielle du 20 février 1957,
- la circulaire interministérielle du 9 août 1967.

Par ailleurs, l'implantation et les caractéristiques des hydrants doivent répondre aux normes NF.S 61.211 ou NF.S 61.213 et NF.S 62.220.

Ces textes précisent entre autres que les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une force portante de 130 kilo-newton.

Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et à la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :

- 60m³/h pour les zones à urbaniser ou agricoles ;
- 120m³/h pour les zones artisanales ;
- 120 à 240 m³/h pour les zones industrielles.

Lorsque les réseaux ne permettent pas d'obtenir ces débits, la défense incendie ou son complément peuvent être assurés par des réserves d'eau aménagées.

La commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX comprend 14 poteaux incendie sur son territoire. Selon le SDIS de Dordogne, 6 sont directement opérationnels et 8 présentent quelques anomalies

Hydrants ne présentant aucune anomalie

Les poteaux incendies ne présentant aucune anomalie sont au nombre de 6 et sont localisés dans les secteurs suivants :

- La Feuillade (100 m³ / h),
- Le Bourg (75 m³ / h),
- Crabanac (70 m³ / h),
- La Treille (100 m³ / h),
- Les Granges (100 m³ / h),
- Résidence Les Patureaux (84 m³ / h).

Hydrants présentant des défaillances

Les 8 poteaux incendie suivants présentent des anomalies, selon le SDIS 24. ils sont situés dans les secteurs suivants :

- Lagut Rignonat (100 m³ / h) : carré de manœuvre défectueux,
- Tendon (75 m³ / h) : peinture à refaire,
- Pariot (70 m³ / h) : peinture à refaire,
- Le Deynieux (70 m³ / h) : capot défectueux,
- Le Châtenet (75 m³ / h) : peinture à refaire,
- La Croix Blanche (100 m³ / h) : ouverture difficile et peinture à refaire,
- La Tuillère (109 m³ / h) : capot défectueux,
- Résidence Les Graviéras (75 m³ / h) : peinture à refaire.

En plus de ces 14 poteaux incendie, la commune dispose d'un étang privé opérationnel à Beaufort d'une capacité supérieure à 120 m³ et d'un étang privé, cependant inaccessible, dans le village des Meynieux.

L'étude des ressources en eau de la commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX laisse également apparaître des secteurs dépourvus de défense incendie.

Pour pallier ces carences en eau, il serait souhaitable d'implanter dans ces secteurs des poteaux ou des réserves incendie.

On notera donc le caractère globalement insuffisant de l'actuel réseau de défense incendie.

5.3. Assainissement

(Source : Extrait de l' « Etude préalable à l'élaboration du schéma d'assainissement » - Socama Ingénierie - septembre 2000.)

Etat des lieux

Les eaux usées de la commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX sont collectées, traitées par deux types de dispositifs :

- un système d'assainissement collectif composé par un réseau de collecte et une station de traitement des eaux usées,
- un ensemble d'installations d'assainissement non-collectif situés en dehors du réseau collectif existant.

L'assainissement collectif existant

Les effluents domestiques de la commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX sont traités dans la station de traitement qui est implantée au lieu-dit « Barrigüey » à proximité de la voie ferrée et de la RN 89 sur la commune de Mussidan.

La station fonctionne à environ 40 % de sa charge nominale : environ 1 600 EH pour 4 000 EH. Cependant, lors d'épisodes pluvieux significatifs, elle est souvent en surcharge hydraulique du fait du réseau unitaire de la commune de Mussidan et des eaux parasites de la commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX.

L'assainissement non-collectif

Les secteurs suivants sont actuellement situés en dehors du périmètre de collecte des eaux usées :

- Lotissement Bellerive,
- La Croix Blanche, pour partie,
- La Tuillère,
- Les Pâturaux, pour partie,
- Le Bouchareau,
- Le Meynieux, pour partie,
- Le Châtenet,
- Pariot,
- Beaufort.

5.4. Réseau viaire

Les principaux axes de communications qui desservent le territoire communal sont :

- la RD 709 qui emprunte la rive droite de l'Isle et constitue l'axe principal Sud-Nord depuis Mussidan vers Beauronne. Elle distribue tous les hameaux situés sur ce territoire.
- la RD 3 axée Est-Ouest.

Un réseau de voies communales vient compléter les axes de circulation principaux.

5.5. Déchets et Ordures Ménagères

La gestion, la collecte et le traitement des déchets sont assurés par le Syndicat Mixte pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères (SMCTOM).

La collecte des déchets est effectuée pour l'essentiel par des poubelles individuelles ou des containers collectifs selon les secteurs avec le tri sélectif.

Plusieurs circuits de ramassage assurent cette collecte. Les collectes ont lieu une fois par semaine pour les déchets non recyclables et une fois tous les quinze jours pour les déchets recyclables.

L'élimination des déchets s'effectue en décharge et en déchetterie, qui se situent toutes les deux à Saint-Laurent-des-Hommes.

Les déchets en cartons, les déchets verts, les ferrailles, les gravats, le papier, le plastique, l'huile de vidange doivent être apportés à la déchetterie de Saint-Médard-de-Mussidan. Cette même déchetterie accepte également les déchets ménagers spéciaux, les déchets toxiques en quantité dispersés (verniss, huiles, peintures, solvants, batteries, piles, produits d'entretien, ...)

Pour les gros encombrants, les services municipaux effectuent deux ramassage par mois.

SYNTHESE :

La commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOX présente deux faiblesses majeurs concernant ses équipements en réseaux : la première concerne son réseau de défense incendie globalement insuffisant, et la seconde concerne l'assainissement non-collectif qui concerne encore un grand nombre de hameaux de la commune.

Département de La DORDOGNE
Commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOX

Réseau de gaz

Echelle : 1/15000



Date : Septembre 2009
Dossier : DU09-02



Département de La DORDOGNE
Commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOX
Réseau d'assainissement collectif

Echelle : 1/15000



Date : Septembre 2009
Dossier : DU09-02



Département de La DORDOGNE
Commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX

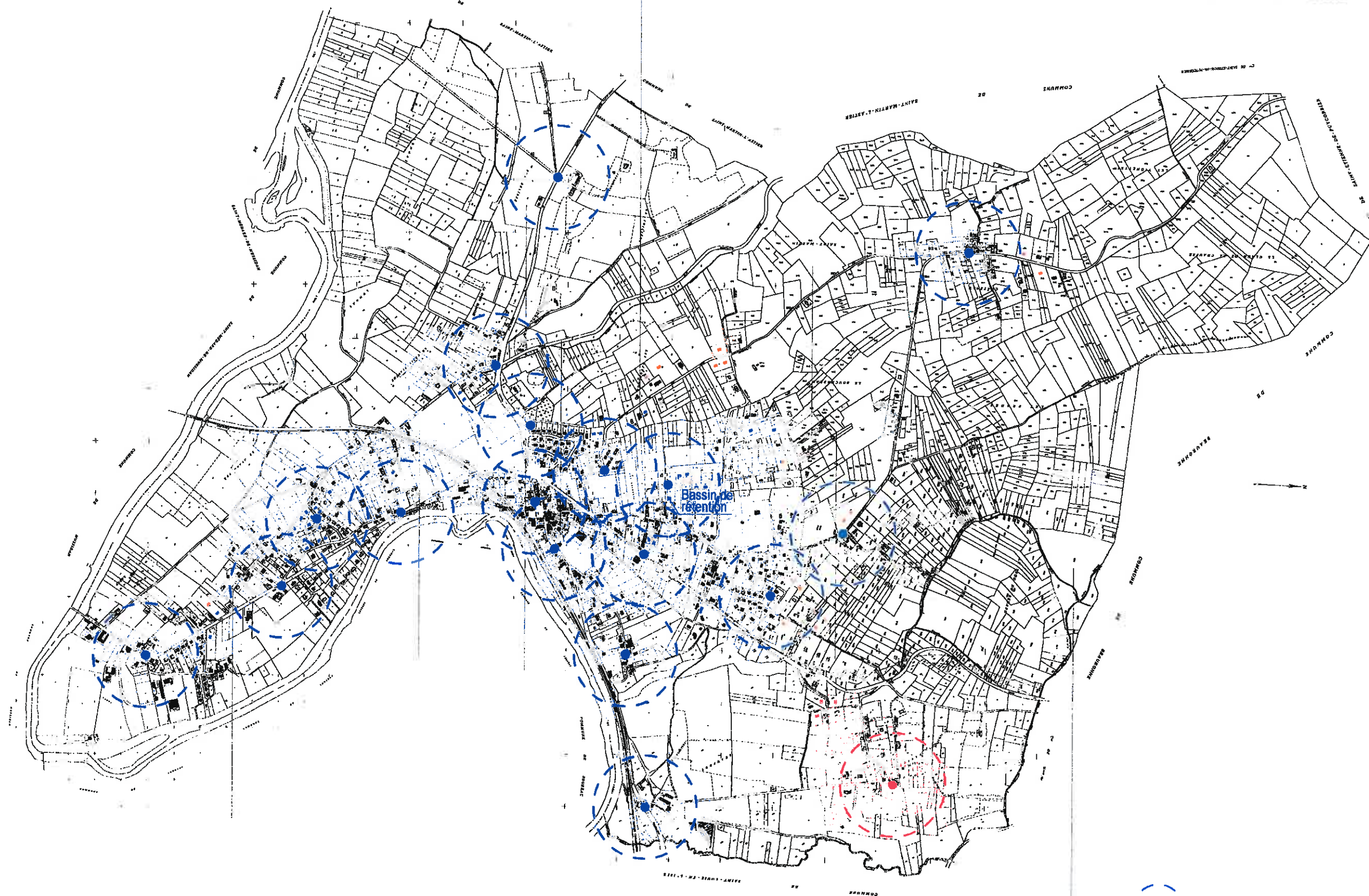
Réseau d'électricité

Echelle : 1/15000



Date : Septembre 2009
Dossier : DU09-02

0 250 m



Borne incendie conforme et périmètre d'action de 200 m

Borne incendie non conforme et périmètre d'action de 200 m

Réseau d'eau potable

Scale : 1/15000



Date : Février 2010
Dossier : DU09-02

0

250 m

H. CONTEXTE INTERCOMMUNAL

La commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX appartient à plusieurs structures intercommunales, dont les principales sont :

STRUCTURES	COMPETENCES
SIVOS (Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire)	Gestion des transports scolaires
Communauté de Communes du Mussidanais (depuis le 12 décembre 2002)	- Aménagement du territoire, - Développement économique, touristique et social, - Protection de l'environnement, - Mise en valeur du territoire dans le cadre d'une réelle solidarité.
Syndicat des Eaux de Mussidan (SIAEP) depuis le 13 décembre 1995	Production, traitement et distribution publique de l'eau potable

I - SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL ET DES PRÉVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES

Les tendances observées sur la commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX sont les suivantes :

POPULATION TOTALE	En 2006, la population de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX est une population relativement âgée, cependant elle amorce un phénomène de léger rajeunissement dû, semble-t-il, à une population nouvelle qui arrive en nombre et qui accède à la propriété sur la commune. Depuis 1999, il est intéressant de constater que la tendance s'est inversée : la commune a retrouvé une forte croissance démographique.
POPULATION ACTIVE	Comme de nombreuses communes rurales limitrophes de pôles économiques importants, SAINT-FRONT-DE-PRADOUX connaît le phénomène suivant : une modification de la composition de sa population active, qui aujourd'hui est plus mobile et est le plus souvent originaire d'ailleurs. Cette population est en effet une population de néo-ruraux travaillant à l'extérieur de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX, qui est alors pour eux surtout un lieu de résidence.
AGRICULTURE	L'agriculture est, à SAINT-FRONT-DE-PRADOUX, en déclin : diminution du nombre d'exploitants, du nombre des exploitations, de la Surface Agricole Utilisée.
ACTIVITES NON AGRICOLES	Les activités autre qu'agricoles sont peu nombreuses. La commune ne dispose pas de zone d'activité. Concernant les activités commerciales et de services, les besoins de premières nécessités peuvent être assouvis sur la commune, pour le reste les communes de Mussidan, Périgueux, Neuvic ou encore Montpon-Ménesterol sont toutes proches. Enfin, les activités touristiques sont, à SAINT-FRONT-DE-PRADOUX, quasi-inexistantes.
HABITAT ET URBANISATION	Le parc immobilier de la commune est constitué, en quasi-totalité, de maisons individuelles, en accession à la propriété. SAINT-FRONT-DE-PRADOUX souffre ainsi d'un manque de logements locatifs. Par ailleurs, les logements sont de taille de plus en plus importante et le rythme de la construction assez soutenu depuis 5 ans environ, a tendance à s'accélérer.
SERVICES ET EQUIPEMENTS	La commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX dispose de quelques équipements collectifs et publics, ce qui permet d'envisager une augmentation de la population de manière sereine. Malgré le développement de l'habitat résidentiel qui, en règle générale, apporte une population tournée vers les pôles urbains pour ses loisirs, on doit constater que le nombre d'associations encore présentes atteste du maintien d'une vie locale riche. La commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX présente deux faiblesses majeures concernant ses équipements en réseaux : la première concerne son réseau de défense incendie globalement insuffisant, et la seconde concerne l'assainissement non-collectif qui concerne encore un grand nombre de hameaux de la commune.

Ainsi, la commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX dispose de **nombreux atouts** :

- la qualité du cadre de vie :
 - ✧ espaces ruraux de qualité,
 - ✧ relief parfois important réservant d'intéressants points de vue ;
- la richesse des espaces naturelles ;
- une architecture locale typique en pierre, etc. ... ;
- la proximité d'axes routiers structurants ;
- la proximité des grands pôles économiques régionaux.

mais doit faire face à des **contraintes fortes** :

- une tendance marquée au vieillissement de la population communale, malgré son augmentation,
- une rupture du territoire entre le nord et le sud,
- une déprise du secteur agricole,
- une urbanisation qui se développe en linéaire le long des axes structurants et qui banalise le paysage communal.

Dans ce contexte, les élus municipaux ont déterminé, sur la base de cet état des lieux, des objectifs d'aménagement et de développement.

2^{EME} PARTIE : CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES

Le bilan de l'évolution de la carte communale au moment de la révision permet de présenter les orientations de la révision de la Carte Communale.

A - BILAN DE LA CARTE COMMUNALE AU MOMENT DE LA REVISION

1. ETAT DES LIEUX

Depuis l'entrée en vigueur de la Carte Communale en Octobre 2006, on constate que certains secteurs de la Commune ont connu une **urbanisation relativement importante** :

- Les Granges,
- Pariot,
- Les Meynieux,
- Le Bouchareau,
- La Feuillade, partie sud.

Ainsi depuis l'approbation de la carte initiale (il y a trois ans), **40 autorisations de construire** ont été délivrées.

Par ailleurs, entre 2001 et 2007, 57 logements nouveaux ont été réalisés à SAINT-FRONT-DE-PRADOX avec un rythme moyen de **9,5 logements neufs par an**

A contrario, d'autres secteurs sont restés « en l'état ». On nommera ainsi le bourg nord et La Feuillade, partie nord. Le bourg nord est notamment concerné par une très forte rétention foncière avec plus de 5 hectares disponibles, urbanisables et où aucun projet de construction ne voit le jour.

En 3 ans d'application de la Carte Communale, on constate donc un succès avéré des zones constructibles des hameaux principaux, au détriment des abords immédiats du bourg.

2. OBJECTIF DE LA REVISION

Le motif essentiel qui a conduit à la mise en révision de la carte communale est la volonté de **poursuivre le développement démographique enregistré depuis 3 ans** en proposant des terrains à bâtir correspondant à une demande réelle.

Comme lors de l'élaboration de la première Carte Communale, les choix communaux en matière de développement sont ainsi les suivants :

- densification du bourg en priorité : il s'agit de conforter le bourg existant en créant des zones d'urbanisation nouvelle jouxtant la zone d'urbanisation agglomérée actuelle,
- extension mesurée de certains hameaux du fait notamment de l'insuffisance des équipements collectifs : il s'agit de prendre en compte l'habitat existant, souvent dispersé, en autorisant une urbanisation limitée dans les hameaux principaux existants.

B - ORIENTATIONS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Les élus ne souhaitent pas modifier de manière profonde les orientations de la 1^{ère} Carte Communale. En effet la municipalité **souhaite maintenir l'essentiel des zones constructibles initialement définies**, en respectant les capacités des réseaux et les contraintes spécifiques du territoire, tant paysagères que liées aux risques.

Les choix communaux en matière de développement urbain, traduits dans la présente Carte Communale, sont alors les suivants :

- Protéger le milieu naturel par le biais de :
 - un zonage approprié des terrains à vocations agricoles ainsi que des zones humides ou boisées ;
 - une protection des sites et des paysages sensibles (ZNIEFF et site Natura 2000) ;
 - une prise en compte de la zone inondable du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ;
 - une limitation forte de l'urbanisation linéaire et de l'urbanisation de mitage.
- Organiser l'urbanisation en choisissant de :
 - un recentrage du bourg autour de lui-même, en participant ainsi à une gestion plus économe du territoire communale ;
 - un recentrage de l'urbanisation linéaire particulièrement développer le long de la RD n°709 ;
 - une limitation de l'extension des autres zones partiellement urbanisées existantes dans le but de mettre fin au mitage du territoire communal par le bâti, et à l'éparpillement des réseaux qui y est lié.

Conjointement, les prévisions démographiques sont revues à la baisse mais restent ambitieuses : **atteindre environ 1 330 habitants dans les 10 ans à venir, c'est-à-dire accueillir environ 300 habitants d'ici 10 ans**. On notera que les équipements collectifs actuels, nécessiteront des renforcements : notamment les réseaux d'eau potable et de défense incendie, ainsi que ponctuellement la voirie.

Les choix communaux pour l'établissement de la carte communale ont fait l'objet d'une analyse sur la base d'une grille de critères, qui est la suivante :

- Protéger le milieu naturel par le biais de :
 - *un zonage approprié des terrains à vocations agricoles ainsi que des zones humides ou boisées ;
 - *une protection des sites et des paysages sensibles : points de vue à flanc de coteau, patrimoine architectural du bourg et des hameaux anciens;
 - *une limitation forte de l'urbanisation linéaire et de l'urbanisation de mitage.
- Respecter les contraintes et risques s'appliquant au territoire : zone inondable – PPRI, vastes zones boisées soumises à défrichement, servitudes d'utilité publiques ;
- Prendre en compte la desserte en réseaux, qui doit être en suffisance et sur voie publique, afin de limiter des extensions aux frais de la collectivité ;
- Vérifier l'accessibilité des parcelles, ainsi que la sécurisation de leur débouché sur les axes de circulation ;
- Respecter le potentiel urbanisable permettant d'atteindre au total environ 1330 habitants, en prenant pour base :

→ 1 032 habitants en 2006 (données INSEE)

→ **OBJECTIF d'ici à 10 ans : environ 300 habitants supplémentaires, avec 2,2 personnes par ménage, soit un « besoin » de 137 logements nouveaux pour atteindre cet objectif.**

→ 1500 m² à 2000 m² consommés en moyenne par terrain (lotissements, projets individuels...) sur les trois dernières années : ce chiffre est issu d'une moyenne réalisée sur la surface des terrains à bâtir qui ont fait l'objet d'une autorisation de construire depuis 3 ans.

*superficie à dégager, majoritairement à vocation d'habitat nouveau à créer : $137 \times 1750 \text{ m}^2 = 239\,750 \text{ m}^2$ soit environ 24 ha

→ Application d'un coefficient de régulation (rétention foncière notamment dans le bourg, jardins ou terrains communaux pris en compte dans les calculs) de 2. Le coefficient de rétention foncière est revu à la baisse par rapport à la précédente Carte Communale du fait d'un constat évoqué ci-dessus : un rythme de construction important sur les trois dernières années peu contraint par la rétention foncière sauf dans le bourg → 48 ha à dégager

C - DESCRIPTION DU NOUVEAU ZONAGE

Les objectifs d'aménagement de la commune de SAINT-FRONT-DE-PRADOUX ont permis d'établir une proposition de zonage, qui localise les zones d'urbanisation, pour l'essentiel au niveau du bourg, et des hameaux principaux : Les Granges, Pariot, Le Meynieux, Le Bouchareau et La Feuillade ainsi qu'une zone à vocation d'activité à Lagut, et détermine la zone destinée à la pratique agricole, ainsi qu'à la protection de terrains du fait de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de l'existence de risques (inondabilité).

Le zonage est établi en **trois types de secteurs** :

ZONE U DITE URBAINE	« 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. Tous les types de bâtiments compatibles avec l'habitat sont autorisés dans cette zone. (art. R.124-3 du Code de l'Urbanisme).
ZONE UA DITE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES	Secteur qui délimite les zones urbanisées existantes et « susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions à caractère d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées » (art. R.124-3 du Code de l'Urbanisme).
ZONE N DITE NATURELLE	« 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 construction neuve est interdite, à l'exception de celle liée à l'activité agricole et aux équipements collectifs. (art. R.124-3 du Code de l'Urbanisme).

La zone constructible U s'étend sur une superficie de :

- Zone U : 135,00 ha, dont 47,70 ha de superficies libres à la construction ;
- Zone Ua : 1,80 ha, dont 0,70 ha de superficies libres à la construction à vocation d'activités économiques.

→ **soit 15,18% du territoire communal qui totalise 901 ha.**

La zone non constructible est localisée au niveau des zones boisées, des zones humides et de la zone inondable, ainsi que des zones agricoles.

Elle correspond également aux zones où le bâti existant ne peut être que réhabilité, la construction neuve étant alors interdite. Cette mesure permet d'assurer la préservation des paysages ruraux caractérisés par un bâti ancien relativement typique, et par l'arrêt pur et simple de l'urbanisation ininterrompue le long des voies.

→ **Cette zone s'étend donc sur 764,20 ha, ce qui représente 84,82 % du territoire communal.**

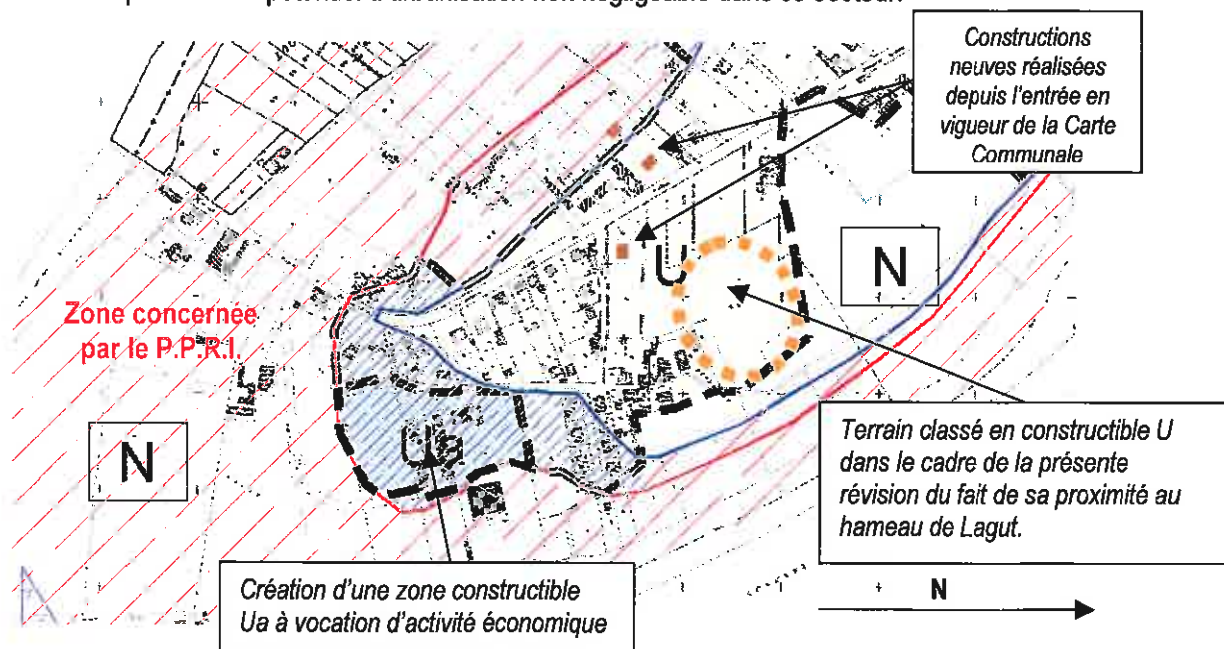
Tableau récapitulatif des superficies par zone		
Secteur	Superficie de la zone U (en ha)	Superficies libres de construction (en ha)
La Feuillade	38,9	14,2
La Croix Blanche	5,0	1,6
Le Bourg	81,5	27,3
Pariot	9,6	4,6
Total zone U	135,0	47,7
Lagut	1,8	0,7
Total zone Ua	1,8	0,7

D - JUSTIFICATION DU NOUVEAU ZONAGE

(Extraits du règlement graphique sans échelle connue)

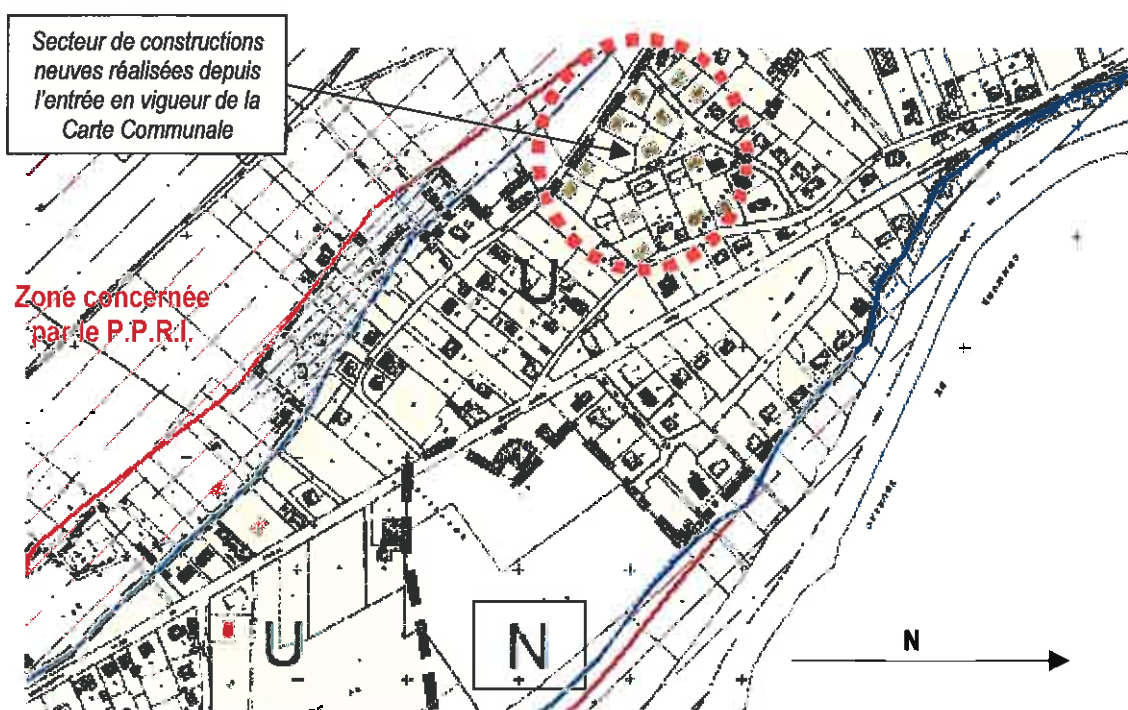
LAGUT / RIBONAT (entrée sud de la commune) : ce secteur classé en zone constructible lors de la 1^{ère} Carte Communale est aujourd'hui concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation zones bleue et rouge. Peu de constructions neuves ont été réalisées depuis l'entrée en vigueur de la Carte Communale (1^{ère} version). Dans le cadre de cette révision, la zone est modifiée dans son enveloppe : la zone constructible U est réduite dans sa partie sud-ouest pour prendre en compte les limites de la zone rouge du P.P.R.I.. Par ailleurs, une zone constructible Ua, à vocation d'activités économiques, est créée afin de reconnaître les bâtiments et les terrains liés correspondant à l'entreprise de travaux publics « Laurière ». Ce classement a pour objectif de permettre les aménagements nécessaires à terme pour permettre la pérennité de cette entreprise sur ce site.

A noter enfin qu'il reste un potentiel d'urbanisation non négligeable dans ce secteur.



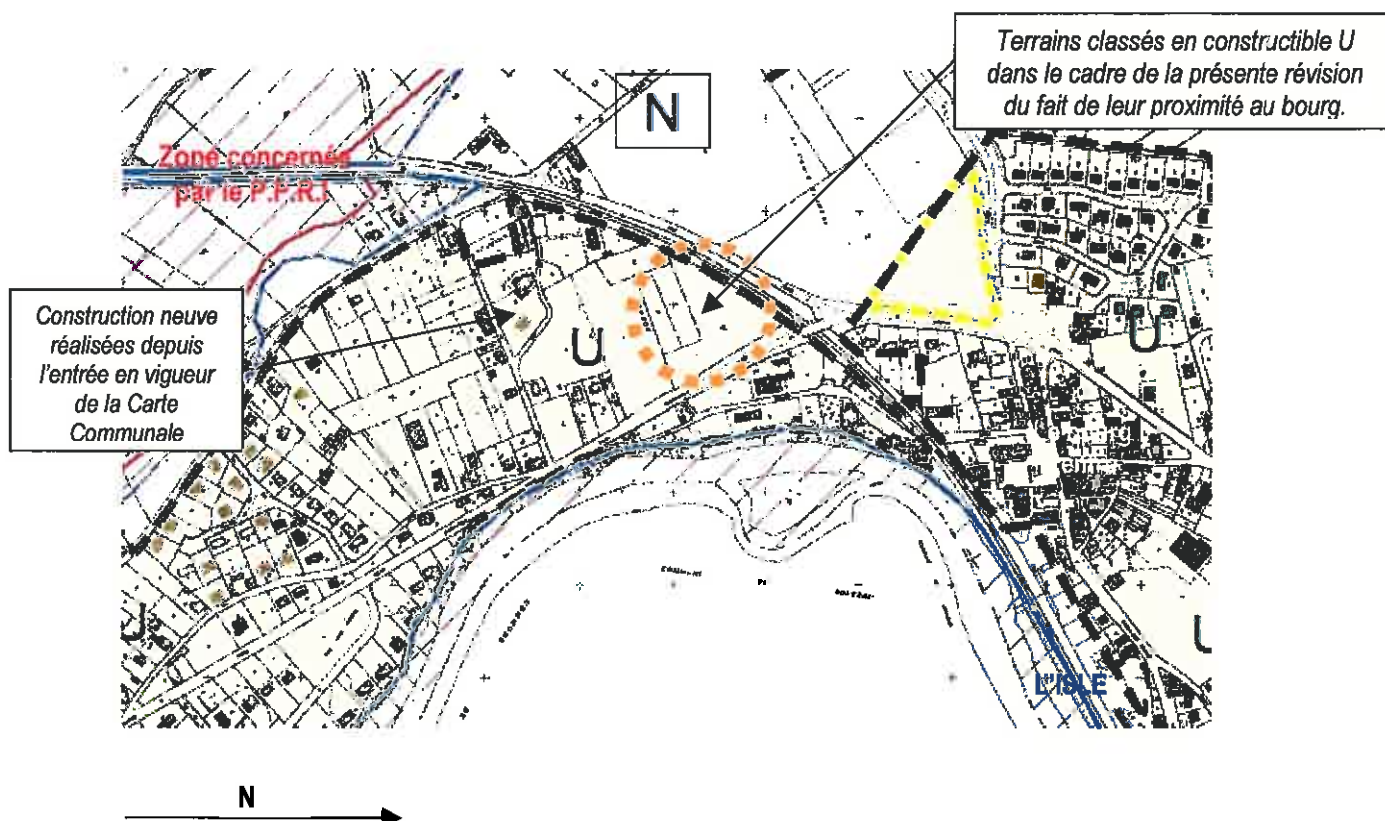
Le secteur constructible de Ribonat sera optimisé lors de son urbanisation et fera l'objet d'une étude préalable de plan masse.

LA FEUILLADE : ce secteur classé en zone constructible lors de la 1^{ère} Carte Communale est aujourd'hui concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation zones bleue et rouge. De nombreuses constructions neuves ont été réalisées depuis l'entrée en vigueur de la Carte Communale (1^{ère} version). Dans le cadre de cette révision, la zone est modifiée dans son enveloppe : la zone constructible U est réduite dans sa partie sud-ouest pour prendre en compte les limites de la zone rouge du P.P.R.I.. A noter enfin qu'il reste un potentiel d'urbanisation non négligeable dans ce secteur.



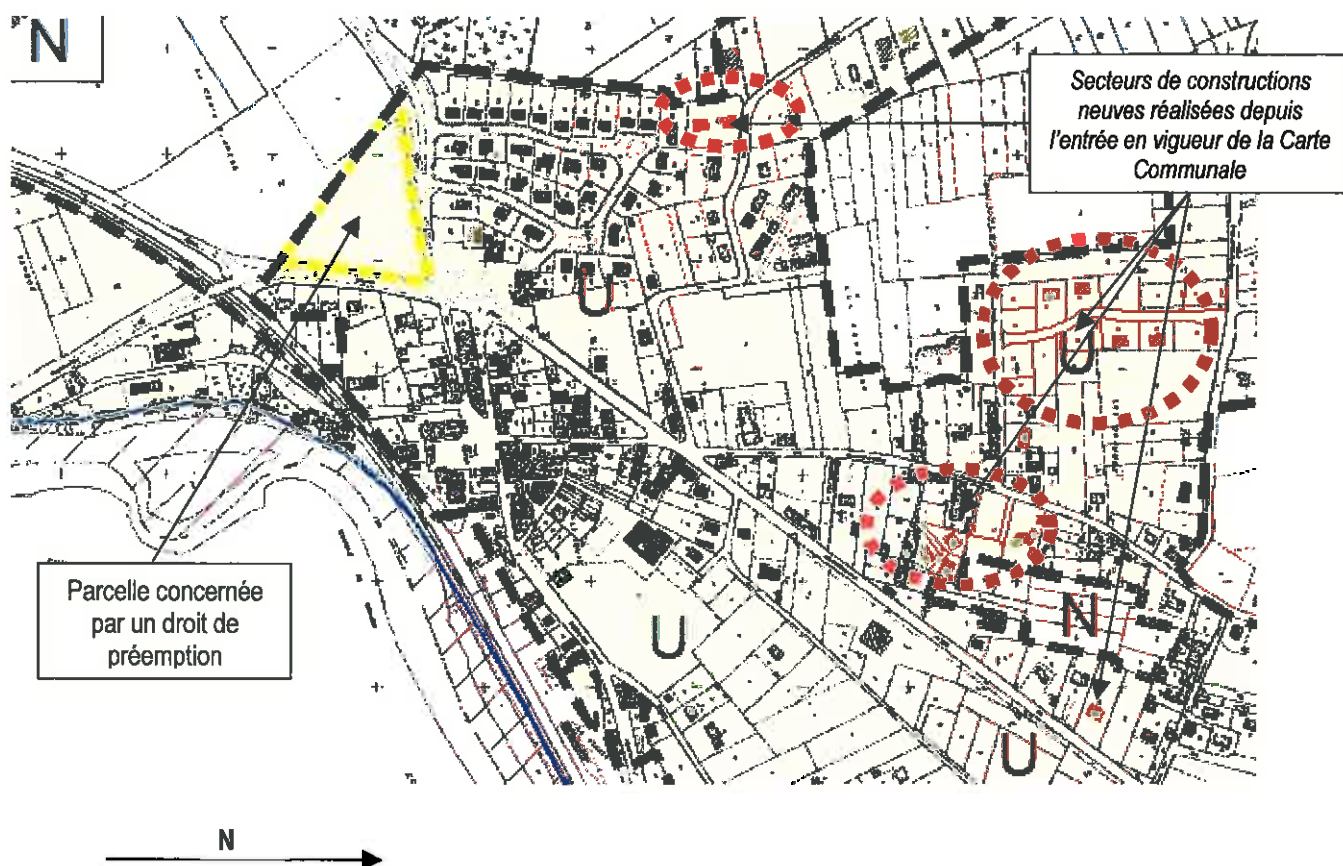
TENDOU : ce secteur classé en zone constructible lors de la 1^{ère} Carte Communale est aujourd'hui concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation zones bleue et rouge. Peu de constructions neuves ont été réalisées depuis l'entrée en vigueur de la Carte Communale (1^{ère} version). Dans le cadre de cette révision, la zone est modifiée dans son enveloppe : la zone constructible U est étendue aux parcelles desservies par l'ensemble des réseaux en suffisance, dont l'assainissement collectif et accessibles par la RD709, à proximité du bourg. A noter enfin qu'il reste un potentiel d'urbanisation non négligeable dans ce secteur.

Le secteur constructible de Tendou sera optimisé lors de son urbanisation et fera l'objet d'une étude préalable de plan masse. Par ailleurs, sa desserte sera assurée par un unique accès sur la RD 709, à l'extrémité sud de la zone.



LE BOURG : Ce secteur reste inchangé par rapport à la première version de la Carte Communale.

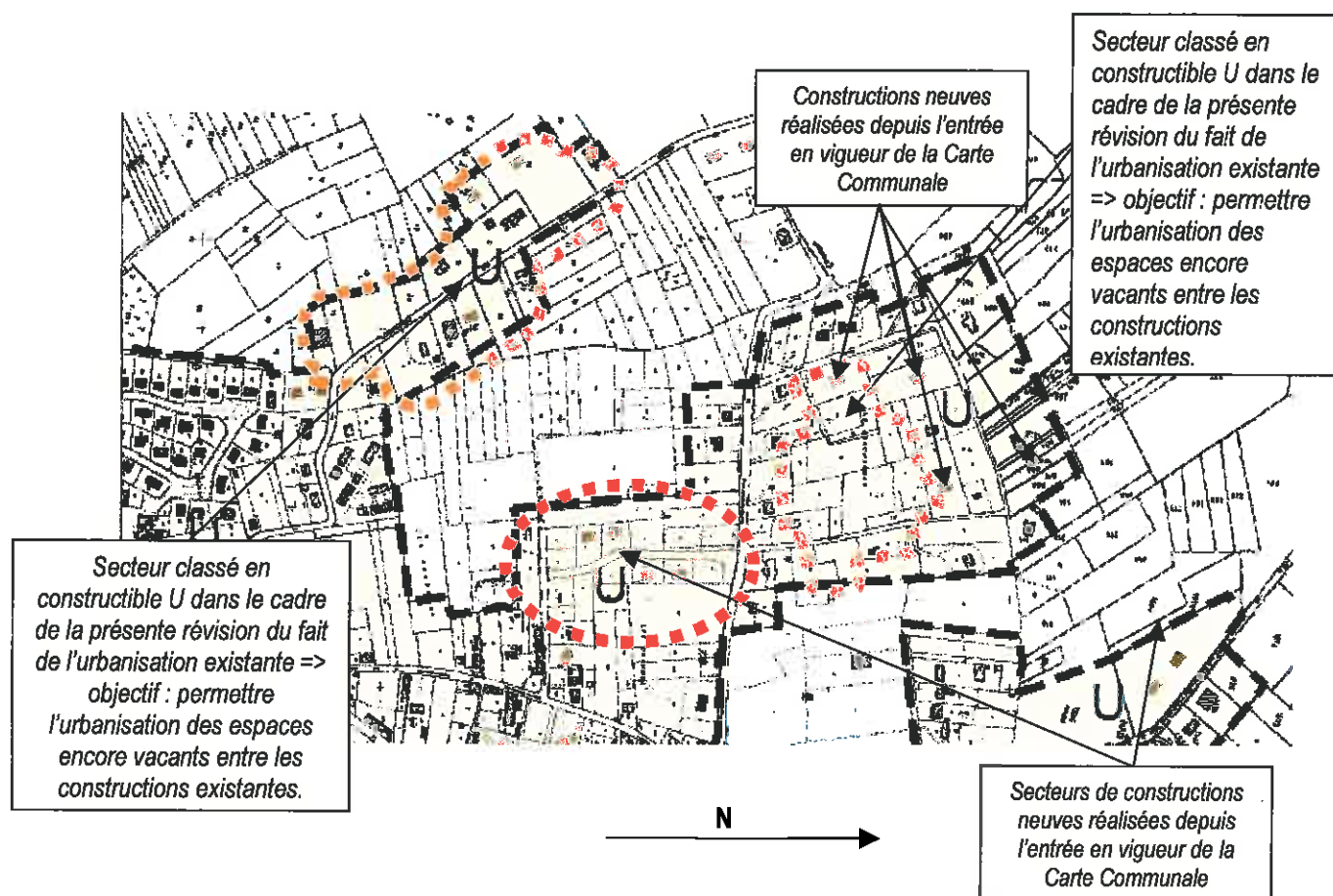
A noter enfin qu'il reste, là encore, un potentiel d'urbanisation non négligeable.



LES PATUREAUX/LE BOUCHAREAU : ce secteur classé en zone constructible lors de la 1^{ère} Carte Communale est concerné par de nombreuses constructions neuves qui ont été réalisées depuis l'entrée en vigueur de la Carte Communale (1^{ère} version). Dans le cadre de cette révision, la zone est modifiée dans son enveloppe : la zone constructible U est élargie au hameau de « Les Patureaux » pour reconnaître une urbanisation récente existante et la zone constructible U est élargie au hameau de « Les Granges » afin de permettre la densification de ce secteur déjà largement urbanisé.

A noter enfin qu'il reste un potentiel d'urbanisation non négligeable dans ce secteur.

Le réseau de défense incendie du secteur constructible des Granges va être renforcé par la mise en place d'une bâche de 120 m³ ou d'une citerne de même contenance.



LES GRANGES/LE MEYNIIEUX : ce secteur classé en zone constructible lors de la 1^{ère} Carte Communale est concerné par de nombreuses constructions neuves qui ont été réalisées depuis l'entrée en vigueur de la Carte Communale (1^{ère} version). Dans le cadre de cette révision, la zone est modifiée dans son enveloppe : la zone constructible U est élargie au hameau du « Meynieux » au nord du bourg pour reconnaître une urbanisation récente existante aux abords de la RD709, la zone constructible U est élargie au hameau du « Meynieux » afin de permettre la densification de ce secteur déjà largement urbanisé et la zone constructible U est élargie au nord, le long de la VC n°4 sur la parcelle n°1071 afin de permettre l'urbanisation de l'ensemble d'une parcelle déjà partiellement bâtie.

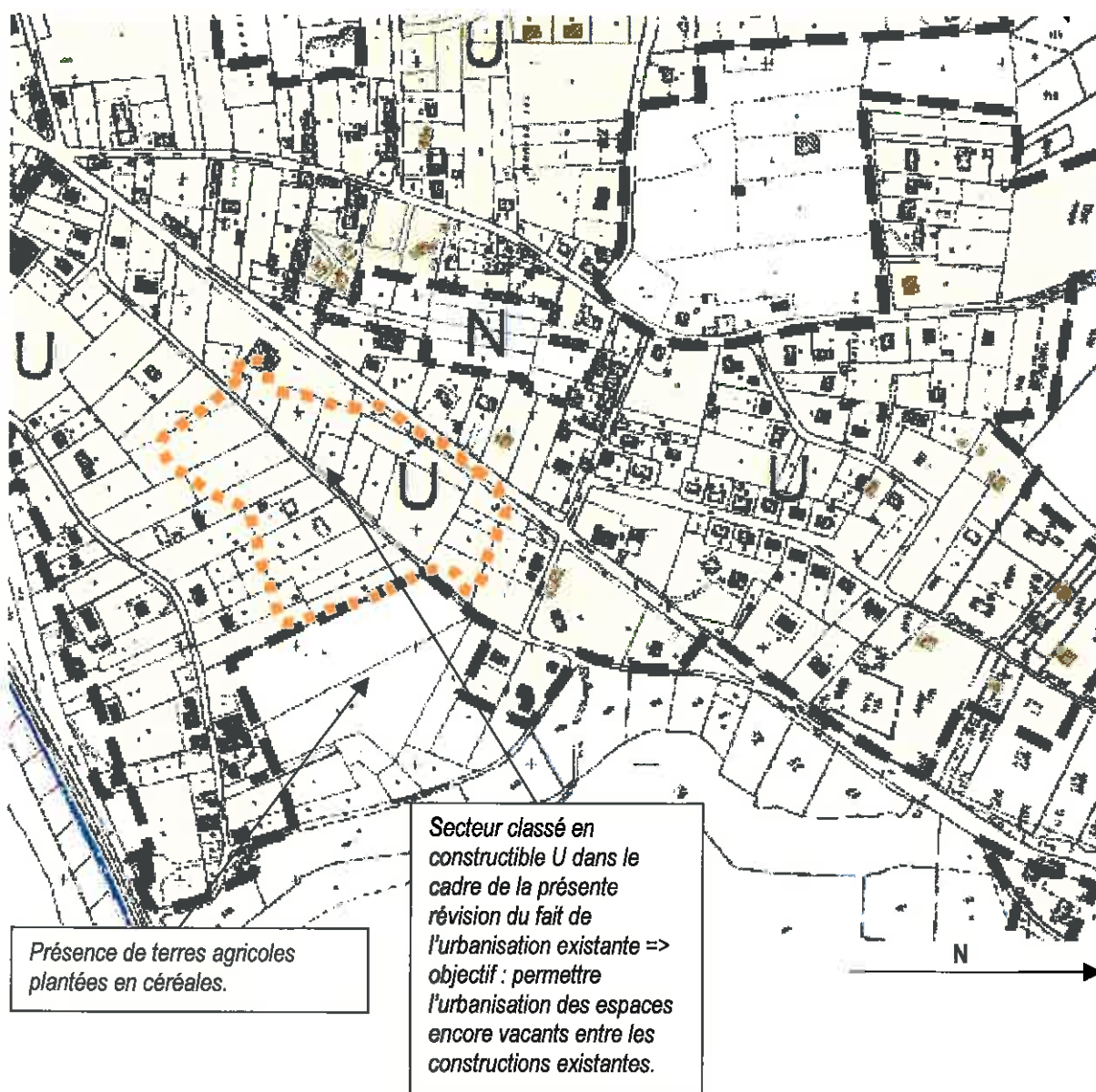
A noter enfin qu'il reste un potentiel d'urbanisation non négligeable dans ce secteur.



CRABANAC : ce secteur classé en zone constructible lors de la 1^{ère} Carte Communale est peu concerné par des constructions neuves. Dans le cadre de cette révision, la zone est modifiée dans son enveloppe : la zone constructible U est élargie au hameau de « Crabanac » pour permettre l'urbanisation d'espaces encore vacants entre les constructions existantes, dans ce secteur bénéficiant d'une réelle proximité du bourg centre.

A noter enfin qu'il reste un potentiel d'urbanisation non négligeable dans ce secteur.

Le réseau de voies de desserte du secteur constructible de Crabanac va être renforcé afin d'optimiser l'urbanisation de ce secteur.

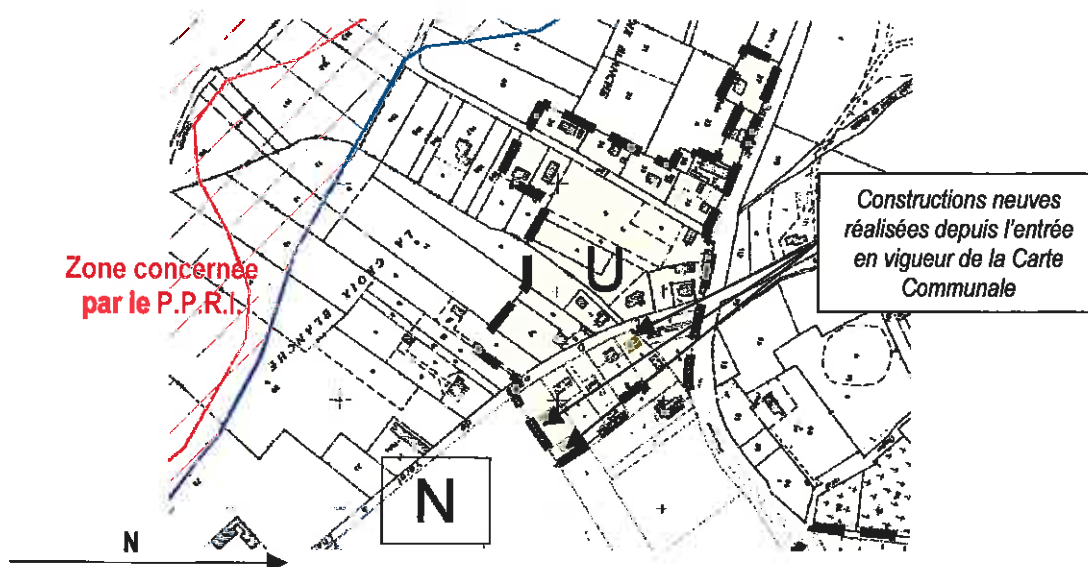


PARIOT : ce secteur classé en zone constructible lors de la 1^{ère} Carte Communale est concerné par des constructions neuves qui ont été réalisées depuis l'entrée en vigueur de la Carte Communale (1^{ère} version). Dans le cadre de cette révision, la zone est modifiée dans son enveloppe : la zone constructible U est légèrement élargie à l'ouest sur des terrains desservis en eau potable et en électricité et en continuité du hameau, à proximité de la RD709, la zone constructible U est par ailleurs également élargie au sud-est sur des terrains desservis en eau potable et en électricité et en continuité du hameau.

A noter enfin qu'il reste un potentiel d'urbanisation non négligeable dans ce secteur.



LA CROIX BLANCHE : Ce secteur reste inchangé par rapport à la première version de la Carte Communale. A noter enfin qu'il reste, là encore, un potentiel d'urbanisation non négligeable.



E - EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES

1. MODIFICATIONS DU RAPPORT ET DES ORIENTATIONS

Le rapport de présentation, dans sa partie diagnostic, prend en compte l'évolution des données de la population, de la construction et des activités. Les orientations et objectifs de la municipalité restent sensiblement les mêmes que ceux de la Carte Communale initiale. L'enjeu de développement démographique de la commune est mis en avant comme une priorité.

Le rapport intègre également des précisions sur la localisation des secteurs d'enjeu paysager et de leur nécessaire préservation : le zonage et des prescriptions particulières ont donc été redéfinis en conséquence.

2. MODIFICATIONS DU ZONAGE

La révision de la carte communale, dans le respect des orientations du premier document d'urbanisme, a permis une mise à jour « spatiale » des constructions nouvelles et des secteurs ayant connu une évolution.

De ce fait, sur la base des critères définis ci-dessus, le document d'urbanisme prévoit :

- de développer de manière significative le nord du bourg centre de SAINT-FRONT-DE-PRADOX (hameaux du « Meynieux », des « Granges » et de « Crabanac » notamment) ;
- de modifier légèrement la zone U du hameau de « Pariot ».

3. SUPERFICIES DEGAGEES

Les superficies dégagées peuvent donc être présentées de la manière suivante :

- **carte communale avant mise en révision :**
 - * 86,00 ha de superficies en zone constructible U dont 29,00 ha de superficies résiduelles.
 - * 815 ha en zone non constructible N.
- **carte communale révisée :**
 - * 135,00 ha de superficies en zone constructible U dont 47,70 ha de superficies résiduelles et 1,80 ha en zone Ua, dont 0,70 ha de superficies résiduelles.
 - * 764,20 ha en zone non constructible N.

Cette évolution de la Carte Communale marque donc une nette augmentation des zones constructibles U proposées à la construction soit + 18,70 ha par rapport à la première version de la carte communale.

3^{EME} PARTIE : INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

La prise en compte de l'environnement se décline selon 3 axes majeurs :

A. L'ENVIRONNEMENT NATUREL, PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE PRESERVE

La commune est composée d'un bourg imposant qui s'est petit à petit étiré le long de la RD709, en intégrant dans ses limites de nombreux hameaux, et de lieux-dits originels souvent de tradition agricole. Ainsi, la commune est concernée pour une moitié nord par la forêt, et par quelques regroupements bâtis disséminés sur l'ensemble du territoire.

Le choix d'un développement cohérent de l'urbanisation s'accompagne à SAINT-FRONT-DE-PRADOUX, d'une volonté de préserver le caractère rural de la commune, de pérenniser la pratique agricole et de protéger les zones boisées, importantes.

Ainsi, hormis la zone constructible U assurant la possibilité d'une extension par structuration du bourg (secteur de « Les Granges », « Le Meynieux », « Le Bouchareau » notamment) et du hameau au lieu-dit « Pariot », le reste du territoire communal est inconstructible hormis pour des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ainsi que 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 du hameau au lieu-dit « Pariot ». A noter que les terrains nouvellement classés en zone constructible U ont une situation géographique ne permettant plus une pratique agricole sereine : proximité d'habitations, voire enclavement par des constructions.

Enfin, la prise en compte de l'environnement souligne l'intérêt d'une préservation des habitants vis-à-vis des contraintes physiques et des secteurs de risque et de nuisances pour l'habitat. La préservation d'un environnement cohérent passe donc par la prise en compte de la zone inondable et des massifs boisés.

B. UNE CONSOMMATION D'ESPACE EN AUGMENTATION

Le territoire communal a connu une urbanisation importante ces dernières années, notamment au nord du bourg et au lieu-dit « Les Granges », créant des poches supplémentaires d'urbanisation et une consommation d'espace importante.

Le présent document donne la priorité à une urbanisation nouvelle proposée aux abords du bourg et des hameaux principaux, où il s'agit plus de reconnaître une urbanisation existante. Il propose de poursuivre la limitation d'une urbanisation linéaire potentielle le long de la route départementale n° 709, en proposant comme alternative de densifier le hameau de « Crabanac » en lui donnant de l'épaisseur.

Cette densification qualitative du tissu urbain contribuera à valoriser le paysage bâti de la commune.

Concernant les autres petits hameaux et lieux-dits (« Pariot », « La Croix Blanche », « Le Châtenet », ...) peu d'urbanisation nouvelle est envisagée. Ce choix a été motivé par :

- le souhait de protection des paysages ruraux dans lesquels s'insèrent ces hameaux,
- la prise en compte de l'enveloppe du Plan de Prévention des Risques d'Inondation,
- la prise en compte de l'insuffisance des réseaux qui empêche l'accueil de nouvelles habitations (desserte des voies, réseaux d'eau potable, d'assainissement, défense incendie etc.),
- la prise en compte du relief (points de vue).

- la volonté d'organiser l'urbanisation en choisissant de :
 - Recentrer le développement urbain de la commune autour du bourg et des hameaux importants des « Granges », du « Meynieux », du « Bouchareau », ... et les densifier,
 - Stopper l'extension des autres zones partiellement urbanisées existantes dans le but de mettre fin au mitage du territoire communal par le bâti, et à l'éparpillement des réseaux qui y est lié.

C. DISPOSITIONS PRISES EN COMPTE

Ainsi, le présent document propose de mettre en place les dispositions suivantes :

- **Structurer le développement de la commune en continuité du bourg et dans les hameaux de « Les Granges », « Le Meynieux », « Pariot » et « Le Bouchareau » :**

Les zones ouvertes à la construction ont été limitées à celles situées à proximité du bourg (**Les Granges, Le Meynieux et Le Bouchareau**) et le hameau de **Pariot**. Situés au nord du territoire communal, ces secteurs de développement permettront de protéger au mieux les parcelles agricoles, les ouvertures du paysage et de préserver, autant que faire se peut, une structure en « hameaux ».

Cette extension reste également localisée du fait :

- d'une forte volonté de protéger la pratique agricole encore existante sur le territoire communal,
- de la prise en compte des réseaux présents et de leur capacité ou de leur insuffisance,
- de certaines caractéristiques propres à certains terrains et difficilement compatible avec la construction (terrains humides ou en zone inondable, secteur où risque de conflit riverains/activités, habitations non regroupées, mitage).

- **Limitier les constructions le long de la RD 709 aux deux entrées du bourg :**

Une urbanisation linéaire, en fonction des opportunités foncières s'est réalisée le long de cet axe. Cette urbanisation génère un certain nombre de désagréments et notamment :

- Les entrées du bourg ne sont plus marquées ;
- Des obstacles à la préservation du paysage principalement à l'entrée nord du bourg : autoriser d'autres constructions entraînerait à terme la création d'une liaison bâtie totalement ininterrompue (effet de mur) sur l'ensemble de la traversée du territoire communal. Ceci serait très préjudiciable pour le paysage dans la mesure où un front bâti serait alors créé coupant l'observateur de toute vue sur le paysage rural de la vallée de l'Isle.

Par conséquent, le périmètre constructible est limité au sud par l'enveloppe du P.P.R.I. et au nord du bourg aux dernières constructions existantes et agglomérées.

Par ailleurs, une extension de l'urbanisation est proposée vers le nord-est du bourg, secteur de « Crabanac », et vers le nord-ouest du bourg, secteur de « Les Granges/Le Bouchareau », afin de donner de la densité, sachant que ces secteurs ont encore beaucoup de réserves de développement.

- **Protéger et favoriser la pratique de l'agriculture :**

La zone agricole, s'étend sur une grande partie du territoire communal. Cette zone est pour partie classée en zone inondable, donc inconstructible.

Elle est classée en zone non constructible, sauf exception faite de terrains autour du bourg et au hameaux de « Pariot » et de « La Croix Blanche ».

▪ **Prendre en compte les contraintes physiques et réglementaires, telles :**

- la zone inondable : le Plan de prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Isle devra être respecté (règlement à consulter pour tout nouvel aménagement - disponible en mairie).
- les secteurs agricoles et les bâtiments d'élevage.

▪ **Prendre en compte les milieux naturels d'enjeu environnemental :**

La ZNIEFF et la zone Natura 2000 présentes sur le territoire communal sont prise en compte par un classement en zone non constructible N.

SOURCES

Liste des documents-source pour la révision de la Carte communale :

- Porter à la Connaissance du dossier d'élaboration– Préfecture de la Dordogne ;
- Recensement de la population de 1999 et 2006;
- Recensement Général Agricole de 2000 ;
- Cartes IGN 1/25 000 du secteur – *Série bleue* ;
- Photographie aérienne IGN de la commune – source « Géoportail » ;
- Atlas géographique de la Dordogne – Association Géographie Active ;
- Carte Communale approuvée en octobre 2006 ;
- Diverses données et études transmises par la Municipalité ;
- Relevés URBAM : visite – terrain, recueil photographique, relevé agricole.

