Département de la Dordogne

Communauté de Communes du Pays de Villamblard

Révision des 17 cartes communales et transformation en carte intercommunale

Rapport de Présentation

Elaboration prescrite par délibération du Conseil Communautaire le 3 juillet 2015
Carte intercommunale mise à l'enquête publique du 23 novembre 2015 au 28 décembre 2015
Carte intercommunale approuvée par délibération du Conseil Communautaire le14 avril 2016

Bureau d'études de la
Chambre d'agriculture Dordogne
Boulevard des Saveurs
Cré@Vallée Nord -
Coulounieix Chamiers
24060 PERIGUEUX CEDEX 9
Tél. : 05 53 45 47 84
urbanae@dordogne.chambagri.fr

SOMMAIRE

1 PREAMBULE 6
1.1 Présentation de la Communauté de Communes du Pays de Villamblard 6
1.2 Le cadre réglementaire 10
1.2.1 Les principes fondamentaux de la loi SRU 10
1.2.2 L'évolution législative des lois Grenelle I et II et de la loi ALUR 11
1.2.3 La procédure et le dossier de la Carte Communale (ou Intercommunale) 12
1.2.4 Compatibilité au titre de l'article L124-2 du code de l'urbanisme 14
1.2.5 Notion d'examen au cas par cas 14
1.3 Le SDAGE Adour Garonne 2010-2015 et le SAGE Isle Dronne 16
1.3.1 Le SDAGE Adour Garonne 2010-2015 16
1.3.2 LE SAGE Isle Dronne 21
2 BILAN DES CARTES COMMUNALES ET DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE INTERCOMMUNAL 23
3 LES HABITANTS 28
3.1 DEMOGRAPHIE : EVOLUTION DE LA POPULATION 28
3.2 STRUCTURE DE LA POPULATION 36
3.2.1 Un vieillissement de la population 36
3.2.2 Une diminution rapide de la taille des ménages 38
4 LES COMPOSANTES DE L'ECONOMIE LOCALE 42
4.1 La population active 42
4.2 L'emploi 43
4.3 Les activités 45
4.3.1 Les entreprises artisanales et industrielles 46
4.3.2 L'activité de tourisme et de loisirs 46
4.3.3 La restauration et les commerces de première nécessité 46
4.3.4 L'activité agricole 47
4.3.5 Les services 47
5 ANALYSE URBAINE ET HABITAT 50

5.1 Historique de l'implantation du bâti et analyse de son évolution 50
5.2 Parc des logements 55
5.3 Architecture et patrimoine 57
6 EQUIPEMENTS PUBLICS ET RESEAUX 71
6.1 Eau potable 71
6.2 Défense incendie 73
6.3 Assainissement des eaux usées et qualité des cours d'eau 75
6.4 Autres réseaux 86
7 CIRCULATION, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS 92
7.1 Le réseau routier 92
7.2 Le réseau de transports en commun 94
8 LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DE VILLAMBLARD 96
8.1 Le Projet Intercommunal 96
8.2 Les prévisions de développement pour l'habitat 101
8.3 Les prévisions de développement pour les activités économiques et les services 105
9 METHODOLOGIE DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS L'ELABORATION DE LA CARTE INTERCOMMUNALE 108
9.1 L'exploitation de données existantes 108
9.2 Des visites de terrain 108
9.3 Un travail de concertation 109
10 CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DE LA Communauté de COMMUNES DU PAYS DE VILLAMBLARD 110
10.1 Caractéristiques physiques du territoire 110
10.1.1 Topographie 110
10.1.2 La géomorphologie 112
10.1.3 La pédologie 114
10.1.4 Hydrologie et ressource en eau 119
10.2 Le diagnostic agricole 124
10.2.1 La Surface Agricole Utile (SAU) 124
10.2.2 Les productions agricoles du territoire intercommunal 125
10.2.3 De nombreux espaces « en devenir » sur le territoire intercommunal 128

10.2.4 Les signes officiels de qualité 131
10.2.5 Les cadre réglementaire relatif à l'activité agricole 132
10.3 Les paysages 133
10.3.1 Les entités paysagères 135
10.3.2 Les principaux enjeux paysagers 145
11 Le Milieu Naturel 146
11.1 Les zones sensibles 146
11.1.1 Les ZNIEFF 146
11.1.2 Les sites Natura 2000 149
11.1.3 Les zones humides 153
11.2 Trame verte et bleue 155
11.3 Les boisements 160
11.4 Rappel des objectifs du SDAGE et du SAGE 163
11.5 Les enjeux 168
12 Risques et nuisances 169
12.1 Le risque inondation 169
12.2 Les eaux de ruissellement 171
12.3 Les mouvements de terrain 172
12.4 Le risque retrait gonflement des argiles 172
12.5 Le risque termites 174
12.6 Les phénomènes souterrains 174
12.7 Le risque sismique 176
12.8 Les risque incendie de forêt 177
12.9 Les nuisances sonores 179
12.10 Les sites et sols pollués 180
13 Explication Des Choix Retenus 182
14 Localisation Et Justification Des Zones U 185
14.1 Commune de Beauregard et Bassac 186
14.2 Commune de Beleymas 196
14.3 Commune de Campsegret 203
14.4 Commune de Clermont de Beauregard 211
14.5 Commune de Douville 217
14.6 Commune d'Eglise Neuve d'Issac 229

14.7 Commune d'Issac 238
14.8 Commune de Laveyssière 256
14.9 Commune de Maurens 262
14.10 Commune de Montagnac la Crempse 287
14.11 Commune de Saint Georges de Montclard 300
14.12 Commune de Saint Hilaire d'Estissac 308
14.13 Commune de Saint Jean d'Estissac 313
14.14 Commune de Saint Jean d'Eyraud 323
14.15 Commune de Saint Julien de Crempse 331
14.16 Commune de Saint Martin des Combes 338
14.17 Commune de villamblard 348
15 TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ENSEMBLE DES ZONES U 363
16 IMPACT DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE 366
16.1 Incidences du projet sur l'environnement 366
16.1.1 Pollution des eaux de surface et souterraines 366
16.1.2 Incidences du projet sur Natura 2000 367
16.1.3 La consommation d'espace 368
16.1.4 Les mesures 369
16.2 Incidence du projet de développement du Pays de Villamblard sur l'espace agricole 370
16.2.1 Impacts directs sur l'espace agricole 370
16.2.2 Impacts indirects sur l'espace agricole 370
16.3 Incidence du projet de développement du Pays de Villamblard sur l'architecture et les paysages 372
17 AUTRES IMPACTS EVENTUELS LIES AUX RISQUES ET NUISANCES 374

1 PREAMBULE

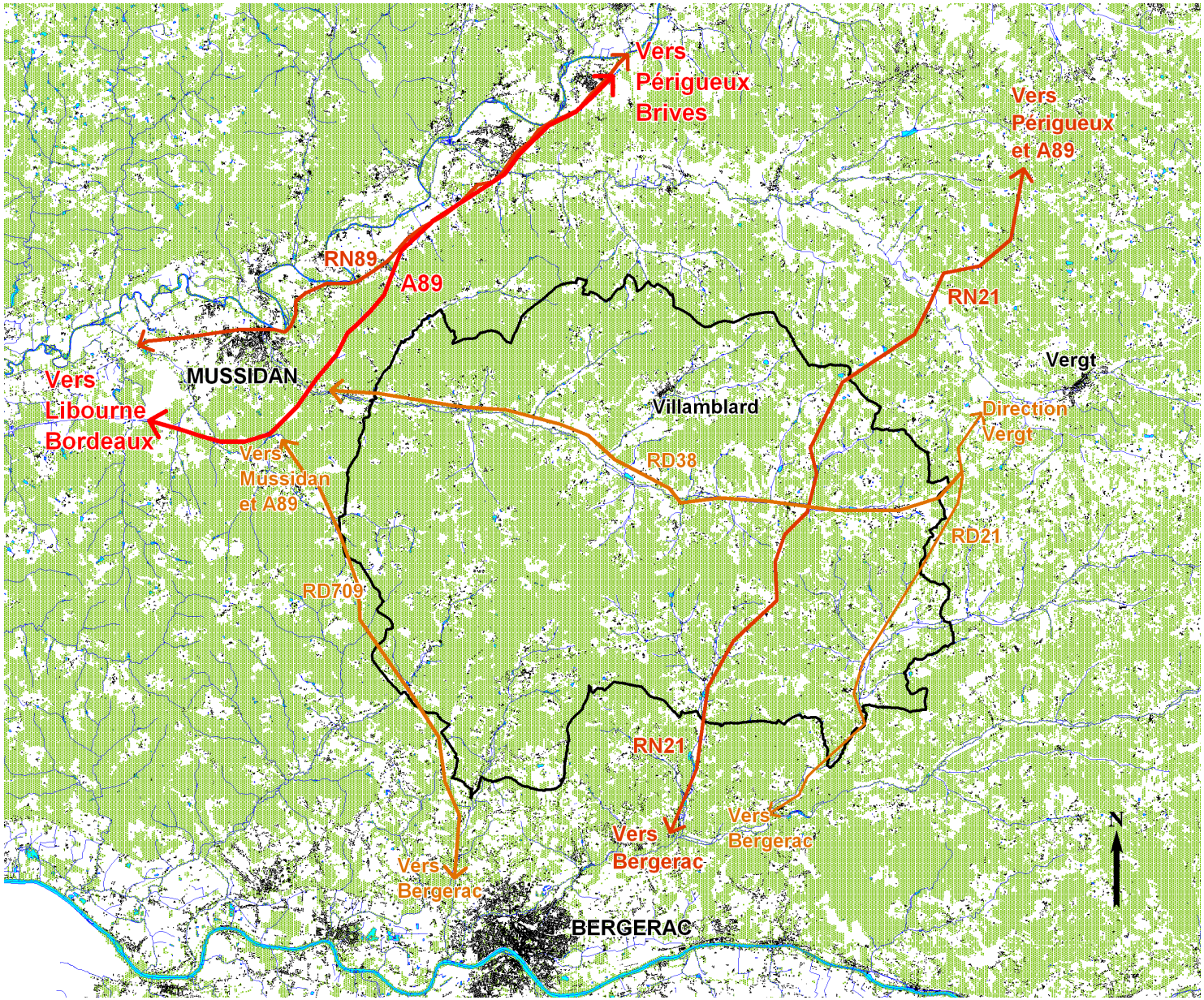
1.1 Présentation de la Communauté de Communes du Pays de Villamblard

La Communauté de Communes du Pays de Villamblard est une intercommunalité rurale qui fait partie des cantons[1] de l'arrondissement de Bergerac et appartient au Pays du Grand Bergeracois.
De part sa situation géographique, en limite de l'aire urbaine de Bergerac et à proximité de l'aire urbaine de Périgueux et de Mussidan, ce territoire peut être qualifié de territoire « intermédiaire » relativement bien desservi car traversé par la RN21 reliant directement Périgueux à Bergerac. La proximité de l'A89 est également un atout pour la vitalité du territoire.

La Communauté de Communes du Pays de Villamblard englobe la totalité des 17 communes constituant le canton de Villamblard[1]. Ces communes sont : Beauregard et Bassac, Beleymas, Campsegret, Clermont de Beauregard, Douville, Eglise Neuve d'Issac, Issac, Laveyssière, Maurens, Montagnac la Crempse, Montclard, St Hilaire d'Estissac, St Jean d'Estissac, St Jean d'Eyraud, St Julien de Crempse, St Martin des Combes et Villamblard.
Elle est née le 1er janvier 2002 et elle a son siège à Villamblard dans la maison communautaire.
Le schéma d'évolution des EPCI au 1ier Janvier 2017 préfigure la fusion de la Communauté de Communes « Mussidanais en Périgord » avec la Communauté de Communes du Pays de Villamblard. Cette nouvelle intercommunalité regrouperait plus de 14 000 habitants.
Pour l'heure et en terme de compétences, la Communauté de Communes du Pays de Villamblard se fixe comme objectifs : l'aménagement du territoire communautaire, son développement économique, agricole, touristique, social, sportif et culturel, dans le cadre d'une réelle solidarité entre les communes qui la composent.
Le territoire d'étude n'est pas directement concerné par un SCOT mais est limitrophe au SCOT du Bergeracois approuvé en décembre 2014.

[1] Par décret du 21 février 2014, le nombre de cantons du département est divisé par deux, avec mise en application aux prochaines élections départementales prévues en mars 2015. Le canton de Villamblard est supprimé à cette occasion. Ses dix-sept communes sont rattachées au canton du Périgord central (bureau centralisateur : Vergt).

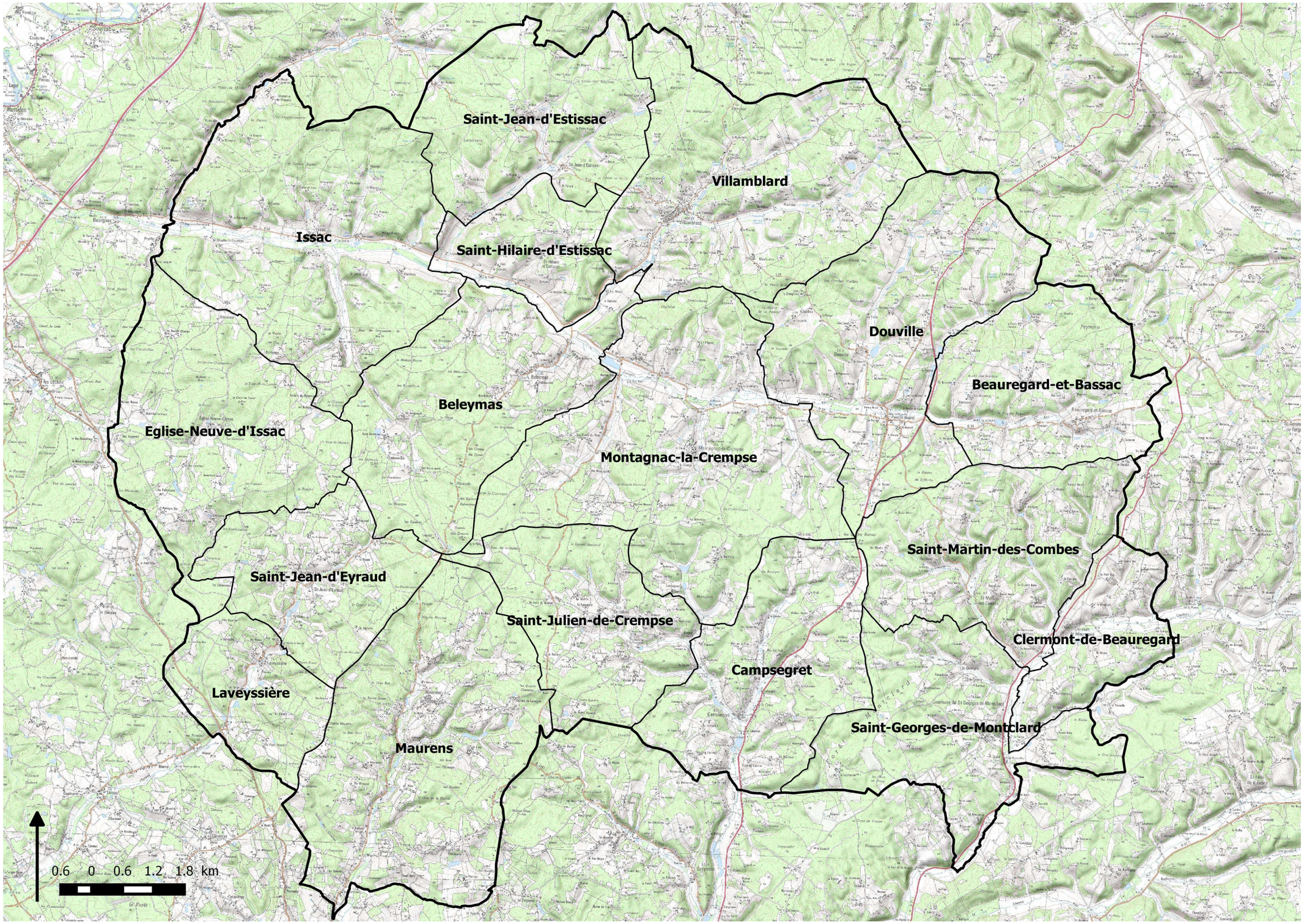
Localisation de la Communauté de Communes du Pays de Villamblard



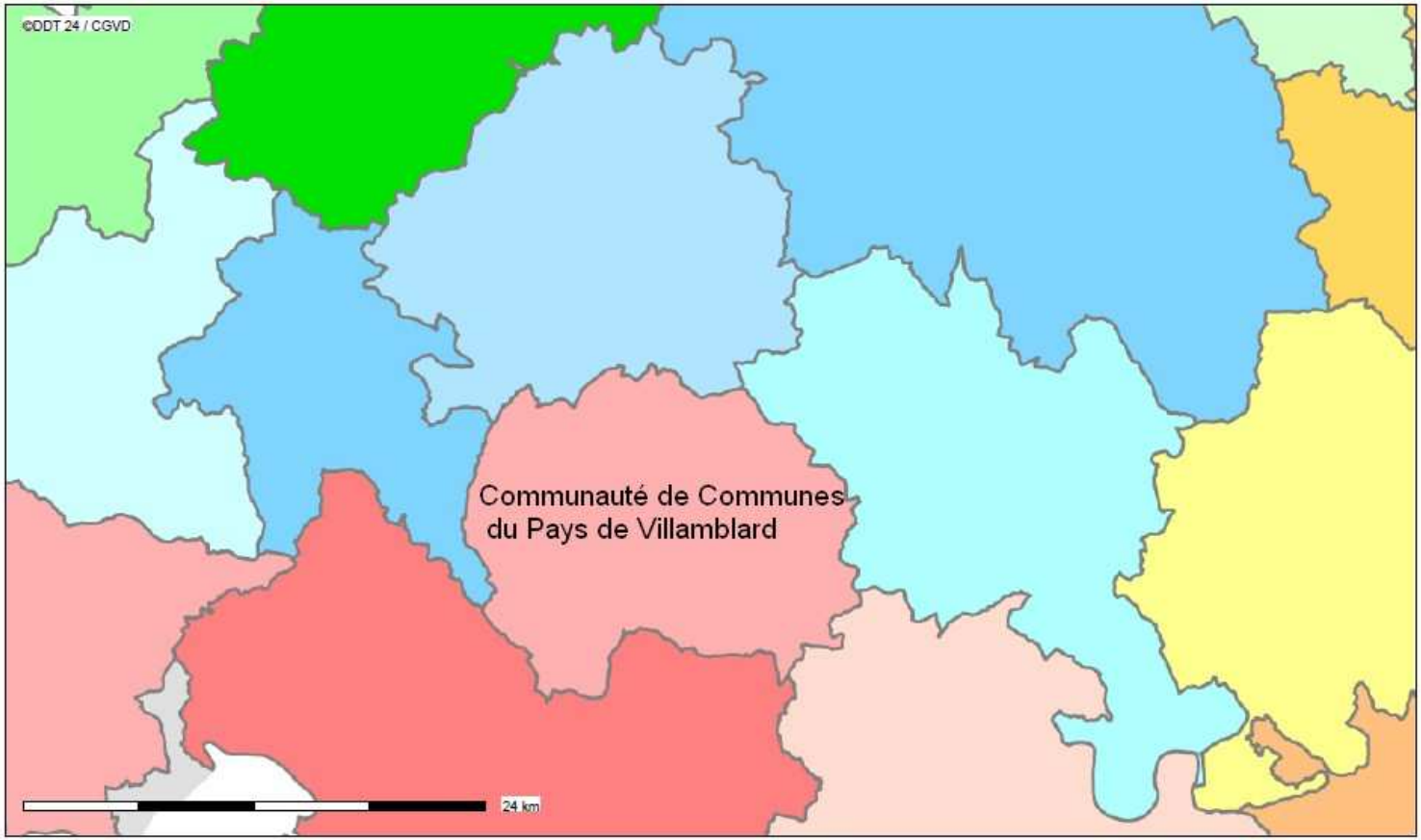
Légende

- Limites intercommunales
- Pôles urbains
- Bois et forêts
- Autoroute et principaux axes routiers

Les 17 communes du Pays de Villamblard



Communauté de Communes limitrophes à la Communauté de Communes du Pays de Villamblard



Conception : DDT 24
Date d'impression : 03-12-2014

EPCI
- Bastides Dordogne Périgord
- Castillon-Pujols (33)
- Causses et Rivières en Périgord
- Communauté d'Agglomération Bergeracoise (CAB
- Coteaux de Sigoulès
- Domme-Villefranche du Périgord
- Dronne et Belle
- Haut Périgord
- Isle Double Landais
- Isle Vern Salembre en Périgord
- Le Grand Périgueux
- Montaigne Montravel et Gurson
- Mussidanais en Périgord
- Pays de Fénelon
- Pays de Lanouaille
- Pays de Saint-Aulaye
- Pays de Villamblard
- Pays Foyen (33)
- Pays Jumilhac le Grand
- Pays Ribéracois
- Pays Thibérien
- Pays Vernois et du Terroir de la Truffe
- Périgord Vert nontronnais
- Portes Sud Périgord
- Sarlat - Périgord Noir
- Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort
- Vallée de l'Homme
- Vallée de la Dordogne et forêt Bessède

Description :
Les communautés de communes et les pays en Dordogne
Carte mise à jour avec l'information connue au : 16/11/2010

Carte publiée par l'application CARTELIE
© Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
SG/SPSSI/PSI/PSI1 - CP2I (DOM/ETER)

1.2 Le cadre réglementaire

Les articles du code de l'urbanisme qui vont suivrent correspondent à la codification antérieure au 1ier janvier 2016.

1.2.1 Les principes fondamentaux de la loi SRU

Ce sont principalement les articles :

- L.111-1-1 à L.111-11 et L.121-1 à L.124-3 ;

du code de l'urbanisme qui régissent les dispositions applicables aux documents d'urbanisme. Les fondements de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et de son décret d'application du 31 Mars 2001, modifiés par la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, sont précisés en particulier dans les articles :

- L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme ;

- L 121-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :
1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

1.2.2 L'évolution législative des lois Grenelle I et II et de la loi ALUR

La loi de programmation du 3 août 2009 (loi Grenelle I) propose des mesures touchant les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance, et des risques pour l'environnement et la santé. Du point de vue de la planification urbaine, elle reprend les principaux grands objectifs de la loi SRU en des termes nouveaux. Elle vise ainsi à :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, ainsi que permettre la revitalisation des centres-villes ;
- Préserver la biodiversité ;
- Assurer la gestion économe des ressources et de l'espace ;
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports collectifs.

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle II) formalise les grandes orientations de la loi Grenelle I, en encourageant notamment la réflexion programmatique à l'échelle supra-communale, au travers d'une valorisation de l'outil SCOT. Elle étend par ailleurs le champ de l'évaluation environnementale (article 16). Enfin, elle réaffirme les objectifs de préservation de la ressource en eau en donnant notamment plus de moyens aux collectivités territoriales.

La loi Grenelle II comporte par ailleurs un important volet consacré à l'agriculture durable, et traite également de la question de l'assainissement et des ressources en eau.

Le Titre IV de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, vise à « Moderniser les documents de planification et d'urbanisme », dont les cartes communales.
L'article 133 modifie l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme afin de prévoir, en application de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, l'extension du champ d'application des évaluations environnementales pour les cartes communales susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.
Cet article modifie également l'article L.124-2 du Code de l'urbanisme et prévoit explicitement que l'élaboration d'une carte communale est prescrite par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent.
A cet égard, il convient d'observer que cet article prévoit la substitution de l'EPCI nouvellement compétent, dans un délai de deux ans, pour tous les actes et délibérations afférents aux procédures engagées par la commune ou l'EPCI avant leur intégration dans son périmètre lorsque celui-ci souhaite son achèvement.
Il modifie l'article L.126-1 du même code pour prévoir que les cartes communales comporteront en annexe les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.
Cette disposition vise à enrichir ce document d'urbanisme d'une information essentielle pour les habitants et les porteurs de projets et qui était jusque-là difficilement accessible.
Ensuite, ce Chapitre comporte une Section 3 relative à la « Compétence des communes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme ».

L'article 134 de la loi modifie l'article L.422-1 du Code de l'urbanisme afin que les communes couvertes par une carte communale deviennent compétentes en matière de délivrance d'autorisation du droit des sols.
Cette compétence est automatique pour les communes se dotant de cartes communales après l'entrée en vigueur de la présente loi.
En revanche, dans les communes dotées d'une carte communale approuvée avant l'entrée en vigueur de la présente loi, le maire devient compétent au nom de la commune à compter du 1er janvier 2017, si elles n'ont pas pris la compétence de délivrance des autorisations d'urbanisme avant cette date.
Ce transfert de compétences au profit des communes s'accompagne d'une diminution progressive des possibilités de mise à disposition des capacités d'ingénierie de l'Etat.
L'article 134 modifie en conséquence l'article L.422-8 dudit code, et abaisse le seuil de mise à disposition des services de l'Etat de 20.000 à 10.000 habitants pour les EPCI compétents.
Pour inciter les collectivités à prendre leur autonomie en matière d'instruction des dossiers et favoriser la mise en place de services mutualisés à l'échelle des EPCI de 10.000 habitants et plus, il est prévu que cette disposition entrera en vigueur le 1er juillet 2015, de même qu'il est prévu que l'Etat et les collectivités puissent signer des conventions de transition.
Enfin, le Chapitre II consacre une Section 5 sur le « Transfert de compétences, modernisation du plan local d'urbanisme communautaire et évolution des périmètres des plans locaux d'urbanisme ».
L'article 136 modifie les articles L.5214-16, L.5214-23-1 et L.5216-5 du Code général des collectivités territoriales.
Désormais, les communautés d'agglomération et les communautés de communes seront de plein droit compétentes en matière de carte communale.
Le transfert de compétences interviendra dans les trois ans après la date de publication de la loi, sauf si un quart des communes représentant 20 % de la population s'y oppose.
Néanmoins, si la communauté de communes ou la communauté d'agglomération n'est pas, aux termes des trois ans, devenue compétente, elle le devient le premier jour de l'année suivant l'élection du président de la communauté consécutive au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires, sauf en cas d'opposition des communes dans les mêmes conditions que celles mentionnées ci-dessus, dans les trois mois suivant le vote de l'organe délibérant.
Enfin, l'article 137 crée l'article L.600-9 du Code de l'urbanisme afin de donner la possibilité au juge de surseoir à statuer et de demander, dans un délai déterminé, la régularisation d'une illégalité, qu'elle soit de forme, de procédure ou de fond, entachant une carte communale.
Cette disposition est d'application immédiate aux recours contentieux initiés après l'entrée en vigueur de la loi.

1.2.3 La procédure et le dossier de la Carte Communale (ou Intercommunale)

Les modalités d'élaboration d'une carte communale sont fixées par l'article R 124-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunal compétent conduit la procédure d'élaboration ou de révision de la carte communale.

Le préfet, à la demande du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, transmet les dispositions et documents mentionnés à l'article R. 121-1. Il peut procéder à cette transmission de sa propre initiative.

Constitution du dossier de Carte Communale (ou intercommunale)

La carte communale comprend plusieurs documents :

- Le rapport de présentation (R124-2 du code de l'urbanisme).
- Le ou les document(s) graphique(s) qui délimite(nt) les secteurs où les constructions sont admises. Seuls ces documents sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.
- Les annexes qui comportent les servitudes d'utilité publique.

Contenu du dossier de la carte communale (ou intercommunale)

Le rapport de présentation :

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3° Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le ou les documents graphiques, opposables au tiers et qui ont pour objet :

- de délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées ;
- de délimiter les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou 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 ;
- de préciser, s'il y a lieu, un ou plusieurs secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment si elles sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- de délimiter, éventuellement, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre n'est pas autorisée.

Les annexes obligatoires :

- Le ou les plans des servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat. (article L126-1 du code de l'urbanisme)

Les annexes facultatives :

- Les études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement ;
- Les zonages d'assainissement ;
- Les plans et contraintes liés à la présence d'infrastructures routières proches …

1.2.4 Compatibilité au titre de l'article L124-2 du code de l'urbanisme

Les cartes communales doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec :

- Le schéma de cohérence territoriale,
- Le schéma de secteur,
- Le schéma de mise en valeur de la mer,
- La charte du parc naturel régional ou du parc national,
- Le plan de déplacements urbains et le programme local de l'habitat.
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) en application de l'article L. 212-3 du même code.
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'une carte communale, cette dernière doit, si nécessaire, être rendue compatible dans un délai de trois ans.

1.2.5 Notion d'examen au cas par cas

Le décret du 23 août 2012, avec prise d'effet au 1er février 2013, introduit la notion d'examen au cas par cas pour déterminer l'éligibilité à évaluation environnementale de certains documents d'urbanisme, telle que l'élaboration d'une carte intercommunale limitrophe d'une ou plusieurs communes concernées par un ou plusieurs sites Natura 2000.

Deux communes de l'intercommunalité sont limitrophes à des communes directement concernées par un site Natura 2000.

Issac, située au nord de l'intercommunalité, est limitrophe à la commune de Sourzac concernée par le site Natura 2000 FR200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ».
Maurens, située au sud de l'intercommunalité, est limitrophe à la commune de Bergerac concernée par le site Natura 2000 FR72006600 « La Dordogne ».

L'autorité environnementale (Préfet de région) est obligatoirement consultée par la personne publique responsable pour examiner au cas par cas si une évaluation environnementale est nécessaire pour le document d'urbanisme concerné.

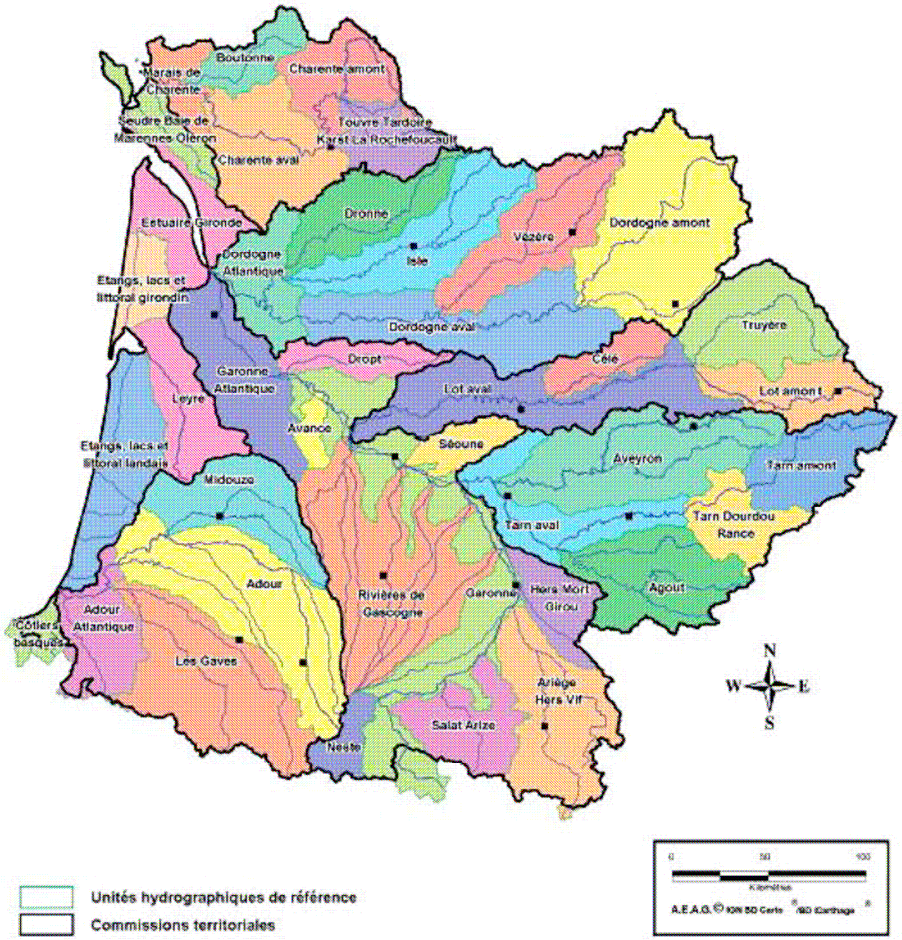
L'autorité environnementale (préfet de la Région Aquitaine) a été consultée en décembre 2014 pour une demande d'examen au cas par cas en application de l'article R 124-14-1 du code de l'urbanisme.
Après examen, la décision prise à l'issue de l'instruction du dossier, indique que **la carte intercommunale du Pays de Villamblard n'est pas soumise à une évaluation environnementale** (décision datée du 22 janvier 2015).

1.3 Le SDAGE Adour Garonne 2010-2015 et le SAGE Isle Dronne

Pour information, le SDAGE 2016-2021 était en cours d'élaboration au moment de l'étude de la carte intercommunale. Il a été adopté le 1ier décembre 2015 durant l'enquête publique de la carte intercommunale.

1.3.1 Le SDAGE Adour Garonne 2010-2015

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est élaboré par le comité de bassin Adour-Garonne, en concertation avec les acteurs de l'eau. Il fixe les objectifs environnementaux à atteindre, dont 60 % des masses d'eau du bassin en bon état écologique d'ici 2015.



Les 6 grandes orientations du SDAGE

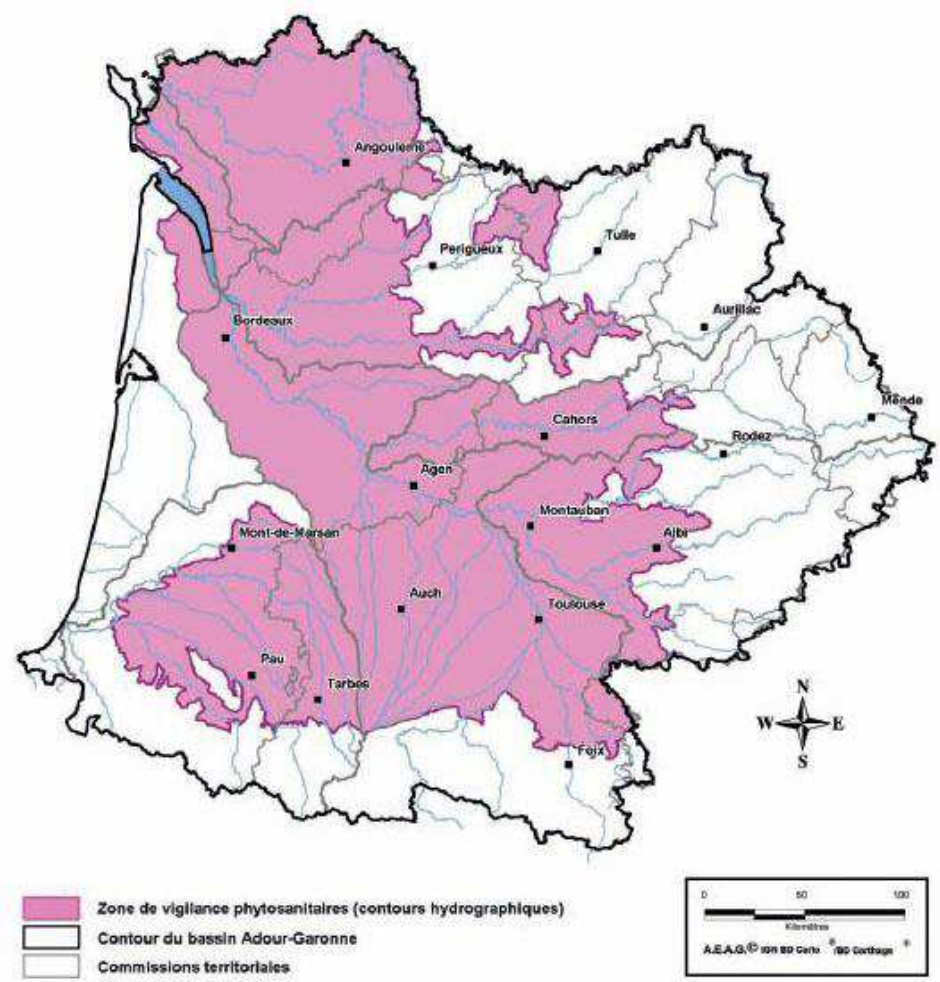
- Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance

La gouvernance, c'est-à-dire les relations qui existent entre pouvoirs publics, intérêts privés et société civile, doit devenir plus transparente et plus cohérente pour atteindre les objectifs de la directive cadre sur l'eau.

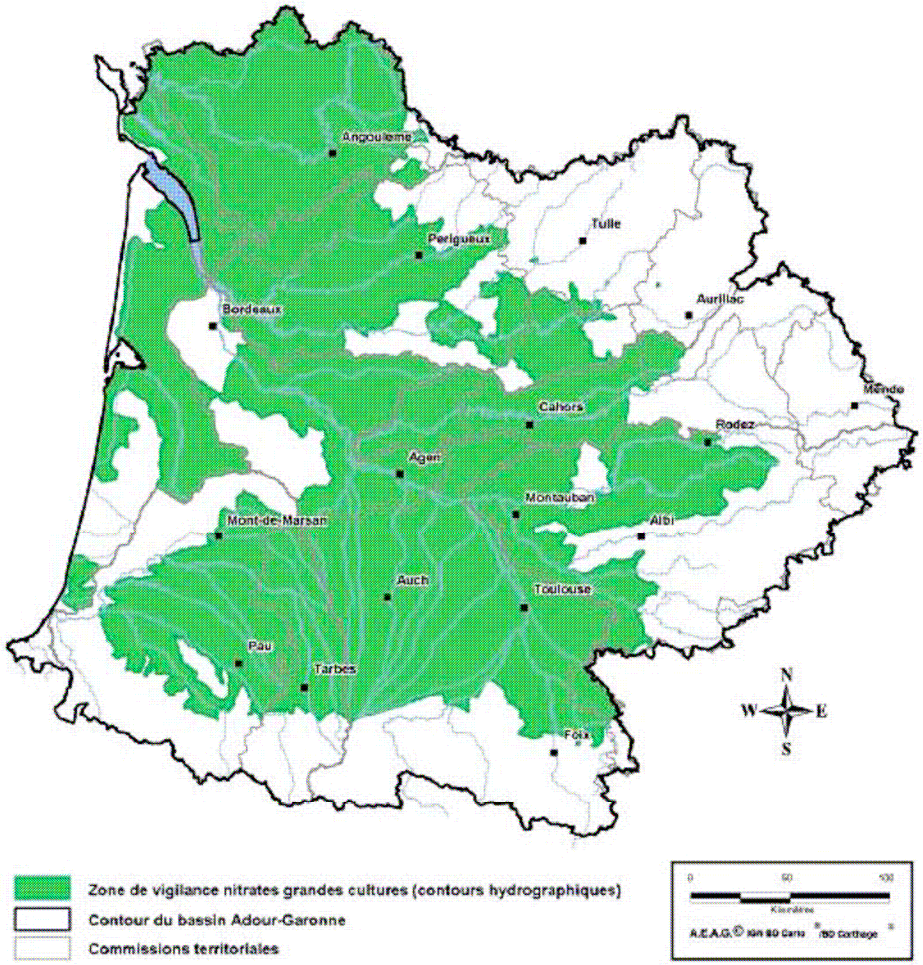
- Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques

Pour atteindre le bon état des eaux et mettre en conformité les eaux brutes destinées à la consommation humaine, la baignade et la conchyliculture, mais aussi pour alimenter les pisciculture en eau de bonne qualité, il est impératif, en accord avec le Grenelle de l'environnement, d'améliorer la qualité des eaux et de restaurer la morphologie et la dynamique naturelle des milieux aquatiques.

Zones de vigilance pollutions diffuses : phytosanitaires

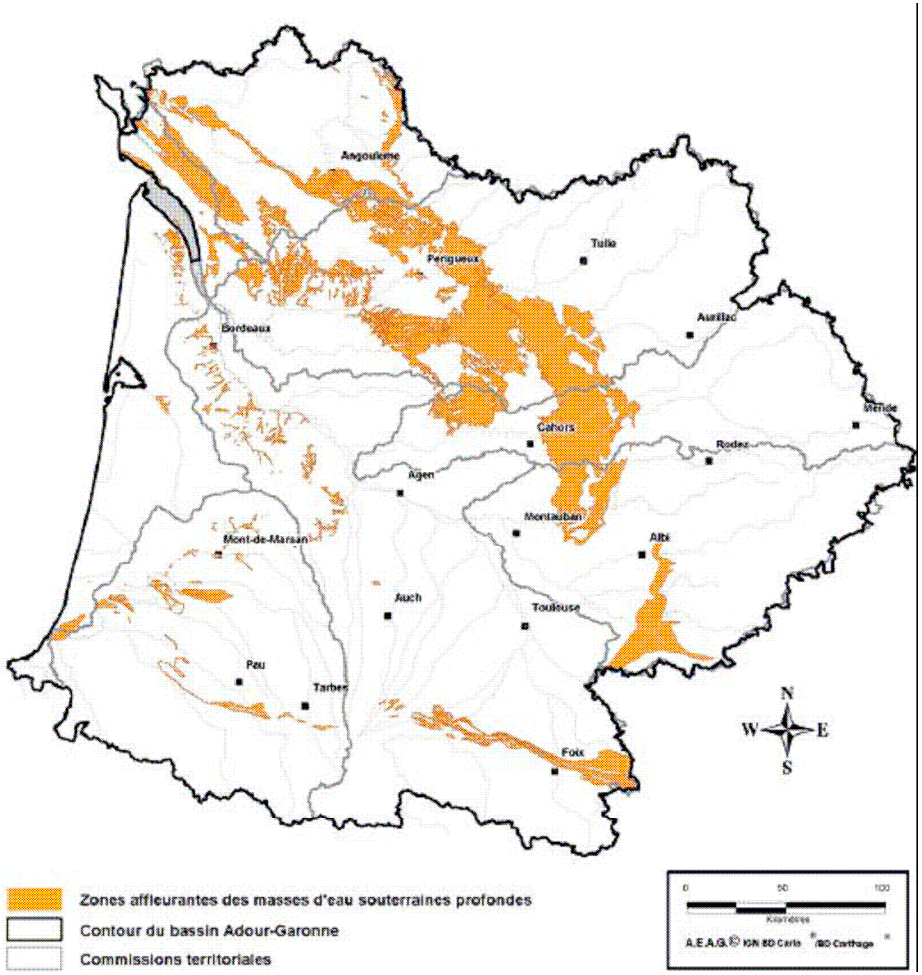


Zones de vigilance pollutions diffuses : nitrates



- Gérer durablement les eaux souterraines et préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides

- Gérer durablement les eaux souterraines
- Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau
- Préserver, restaurer et gérer les milieux aquatiques à forts enjeux environnementaux
- Préserver, restaurer la continuité écologique



SDAGE 2010-2015

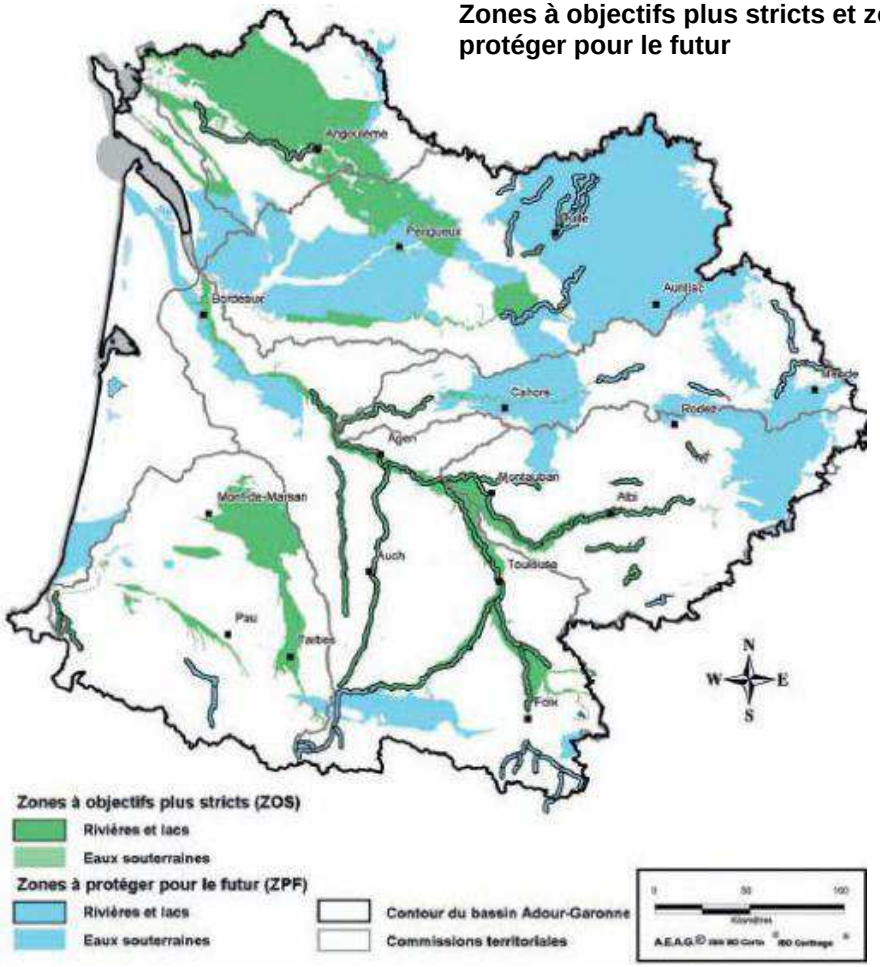
- Assurer une eau de qualité pour des activités et usages respectueux des milieux aquatiques

Un premier enjeu : alimenter en eau potable de qualité près de 8 millions d'habitants en période de pointe et agir en priorité sur les captages stratégiques.

Un second enjeu : garantir aux baigneurs et curistes des eaux présentant toutes les qualités sanitaires.

Un cadre de travail : le Plan National Santé Environnement (PNSE) et ses déclinaisons régionales (PRSE).

Zones à objectifs plus stricts et zones à protéger pour le futur



- Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique

La gestion quantitative équilibrée de la ressource en eau :

- un enjeu majeur pour le bassin Adour-Garonne qui connaît régulièrement des étiages sévères et présente de forts risques d'inondation ;
- des mesures pour concilier la préservation des milieux aquatiques, la protection contre les inondations et le développement des activités économiques, en prenant en compte la perspective du changement climatique.

- Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire

- Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire ;
- Développer une politique territoriale adaptée aux enjeux des zones de montagne ;
- Développer une politique territoriale adaptée aux enjeux des milieux littoraux cohérente avec les conclusions du Grenelle de la Mer.

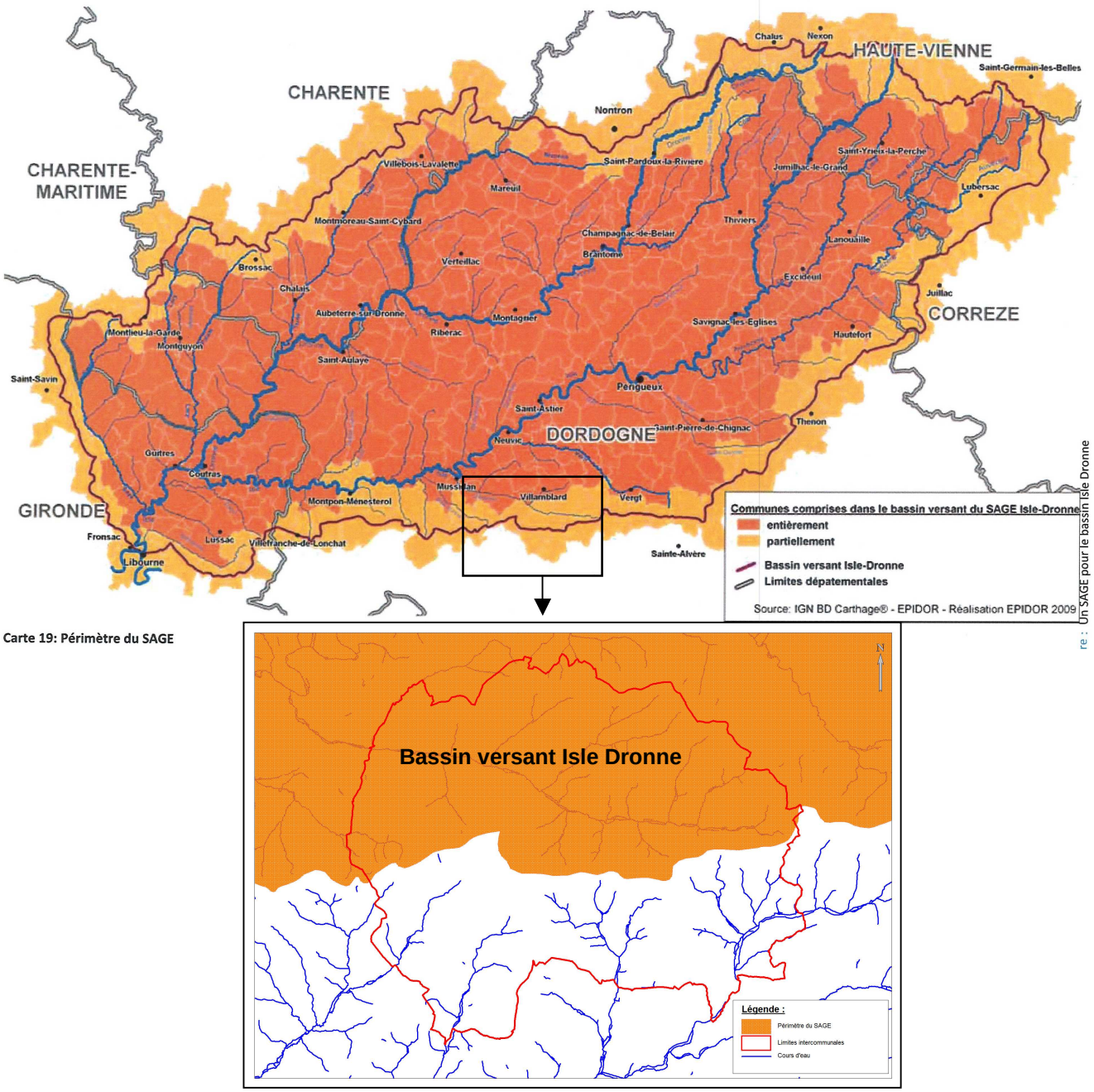
1.3.2 LE SAGE Isle Dronne

Le SAGE est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente

La commune de communes du Pays de Villamblard est en partie concernée par le Sage Isle Dronne en cours d'élaboration.

Les enjeux du SAGE

- Réduction du risque d'inondations
- Amélioration de la gestion des étiages
- Amélioration de la qualité des eaux
- Préservation du patrimoine naturel et des milieux aquatiques
- Valorisation touristique des vallées de l'Isle et de la Dronne.



Carte 19: Périmètre du SAGE

re : Un SAGE pour le bassin Isle Dronne

Le territoire de la communauté de Communes du Pays de Villamblard

- n’est pas concerné par un schéma de cohérence territoriale, un schéma de secteur, un schéma de mise en valeur de la mer, une charte du parc naturel régional ou du parc national, un plan de déplacements urbains et un programme local de l'habitat,

- est concerné par le SDAGE Adour Garonne 2010-2015 et le SAGE Isle Dronne.

- La carte intercommunale est n’est pas soumise à évaluation environnementale (réponse du préfet de région le 22 janvier 2015 suite à la demande d’examen au cas par cas).

2 BILAN DES CARTES COMMUNALES ET DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE INTERCOMMUNAL

Depuis l'approbation des cartes communales en 2007-2008, l'intercommunalité comptabilise environ 220 nouvelles constructions[2] sur prés de 60 ha.
Le rythme de développement de l'habitat est d'une quarantaine de nouvelles constructions par an.
En moyenne, la surface consommée par nouvelle construction est de 2600 m^2.

En terme de localisation, les communes qui ont acceuilli le plus de constructions sont : Issac, Villamblard, Maurens et Douville.

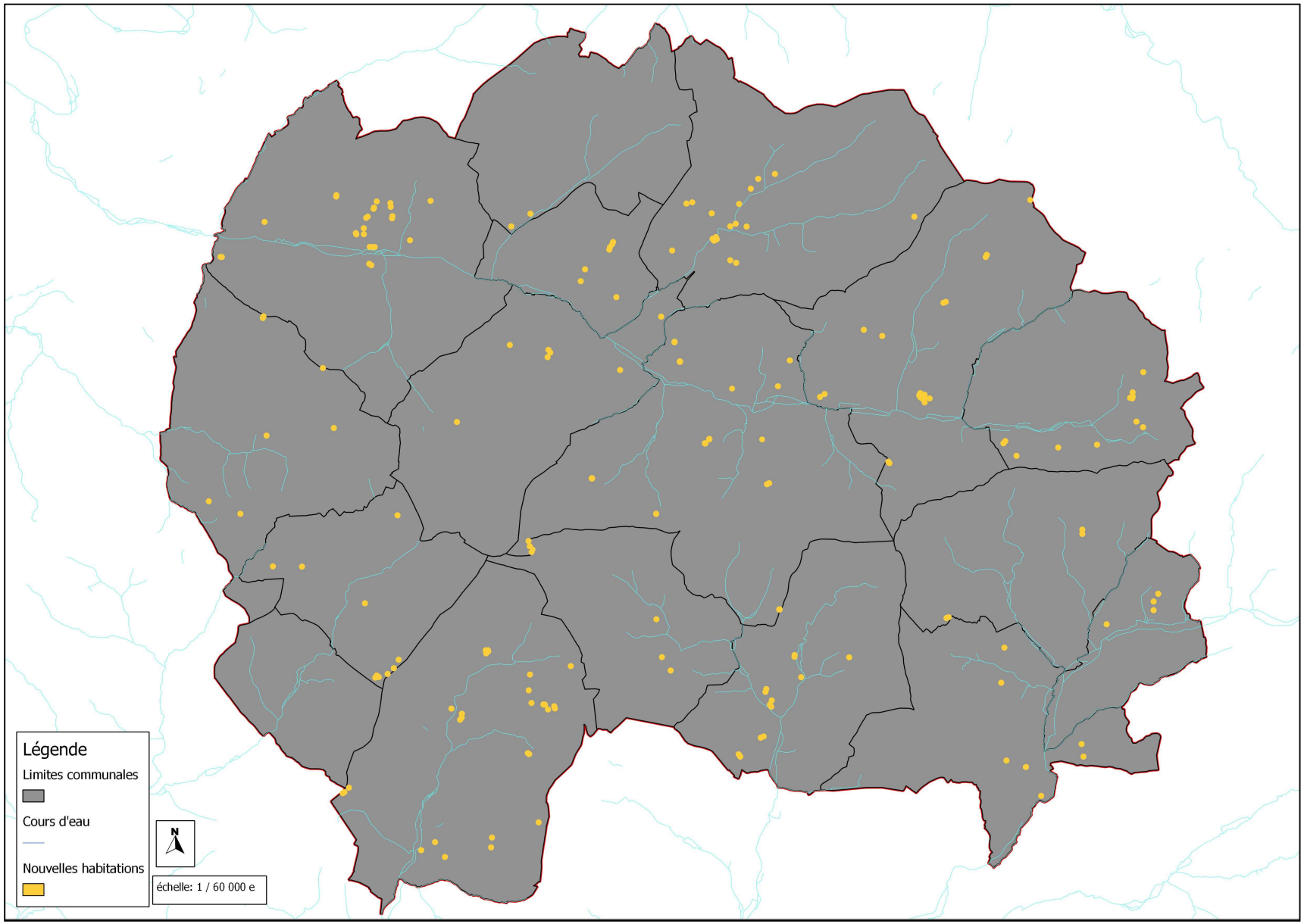
Le potentiel actuellement urbanisable pour le développement de l'habitat est de près de 367 ha.

Environ 15 % du potentiel urbanisable a été consommé.

Les nouvelles constructions sont essentiellement destinées au logement.
L'aménagement d'un parc acrobranche avec la création de bâtiments d'accueil et sanitaire a été réalisé sur la commune de Laveyssière en 2014.

[2] Bilan réalisé début 2013

Répartition des nouvelles habitations construites entre 2007 et début 2013



Bilan en terme de surface « consommée » pour le développement de l'habitat

	Nouvelles constructions entre 2007 et 2013	Potentiel urbanisable résiduel[3]
Beauregard et Bassac	11 lots sur 4.1 ha	50.2 ha
Beleymas	10 lots sur 3 ha	11.1 ha
Campsegret	13 lots sur 3.8 ha	14.8 ha
Clermont de Beauregard	3 lots sur 0.9 ha	7.1 ha
Douville	23 lots sur 6.3 ha	33.8 ha
Eglise Neuve d'Issac	7 lots sur 1.9 ha	9.5 ha
Issac	42 lots sur 9 ha	33.6 ha
Laveyssière	/	10.9 ha
Maurens	31 lots sur 7.5 ha	58.2 ha
Montagnac la Crempse	13 lots sur 3.5 ha	17.2 ha
Saint Georges de Montclard	10 lots sur 2.6 ha	14.4 ha
Saint Hilaire d'Estissac	6 lots sur 1.6 ha	10.2 ha
Saint Jean d'Estissac	4 lots sur 1.1 ha	17.2 ha
Saint Jean d'Eyraud	10 lots sur 3.5 ha	21.4 ha
Saint Julien de Crempse	8 lots sur 2 ha	10.9 ha
Saint Martin des Combes	4 lots sur 1.9 ha	12.7 ha
Villamblard	23 lots sur 6.7 ha	33.5 ha
Total	218 lots (2600 m^2 par lot)	366.70 ha

[3] Hors projets en cours

Points essentiels

- Le rythme de développement de l'habitat est d'une quarantaine de nouvelles constructions par an.
- En moyenne, la surface consommée pour chaque nouveau logement est de 2600 m^2.
- Les communes qui ont construit le plus de logements depuis 2006-7 sont : Issac, Villamblard, Maurens et Douville.
- Le potentiel actuellement urbanisable pour le développement de l'habitat est de près de 367 ha (15 % environ du potentiel urbanisable a été consommé).

1IER VOLET
LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE
ET LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT



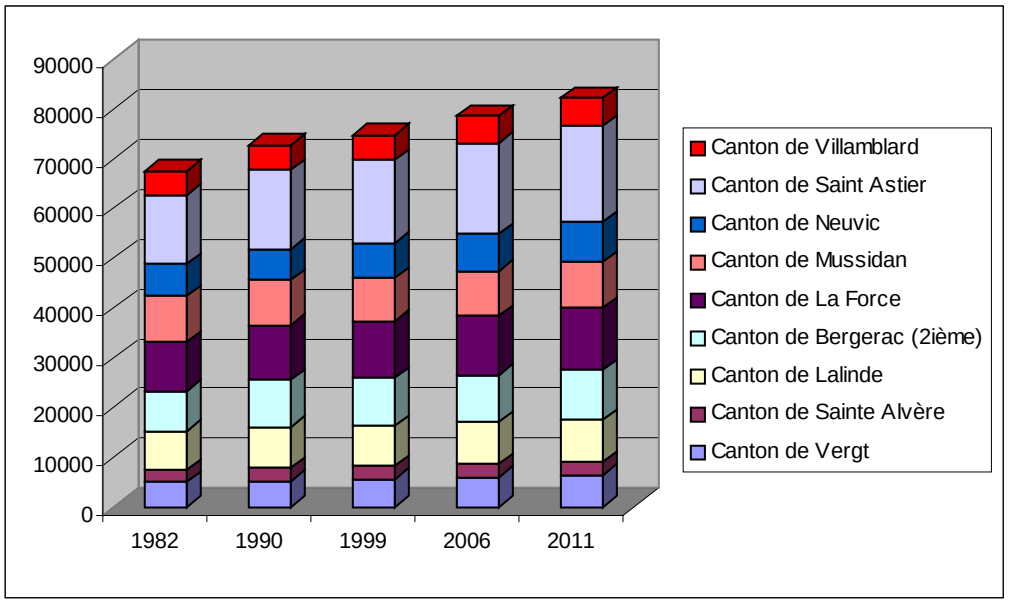
3 LES HABITANTS

3.1 DEMOGRAPHIE : EVOLUTION DE LA POPULATION

L'arrondissement de Bergerac, auquel appartient la communauté de communes du Pays de Villamblard, regroupe 111 021 habitants en 2011, avec une densité moyenne de 51 habitants au km^2. La population intercommunale en représente 5.15 % avec une densité moyenne d'environ 23 habitants au km^2.

La population de l'arrondissement est en hausse de 14.2 % entre 1982 et 2011, ce qui correspond à 13 795 habitants supplémentaires. En comparaison, dans l'ensemble du département la population est passée de 377 356 habitants en 1982 à 415 168 habitants en 2011, soit une augmentation de 10 % environ.

La Communauté de Communes du Pays de Villamblard correspond au canton de Villamblard, c'est pourquoi il est intéressant de comparer l'évolution de sa population avec celle des cantons limitrophes.



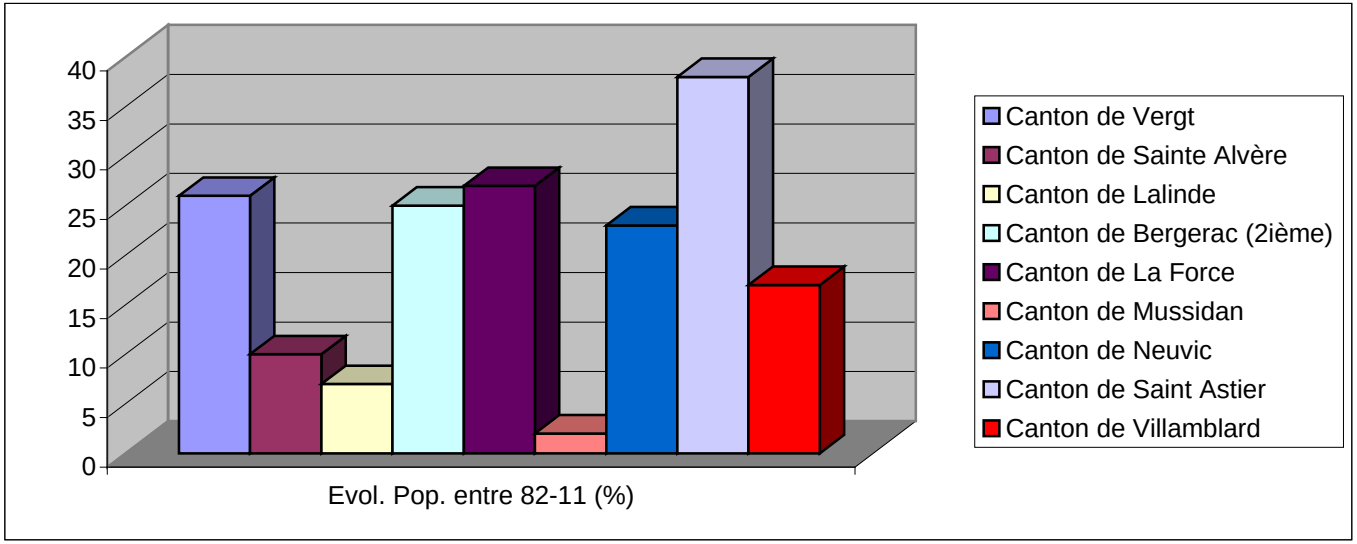
Comparaison de la population et de sont évolution avec les cantons limitrophes de 1982 à 2011.

Les cantons les plus peuplés du secteur sont dans l'ordre décroissant : Saint-Astier (19400 hab. en 2011), La Force (12342 hab. en 2011), le 2ième canton de Bergerac (10144 hab. en 2011) et Mussidan (9441 hab. en 2011).

Le Canton de Vergt a une population comparable à celle du Pays de Villamblard (6323 hab. en 2011).

En terme d'évolution, l'ensemble des cantons voit sa population augmenter sensiblement, seule le Canton de Mussidan enregistre une faible augmentation de sa population entre 1982 et 2011 (+ 198 habitants).

Taux d'évolution démographique du canton de Villamblard et des cantons limitrophes de 1982 à 2011

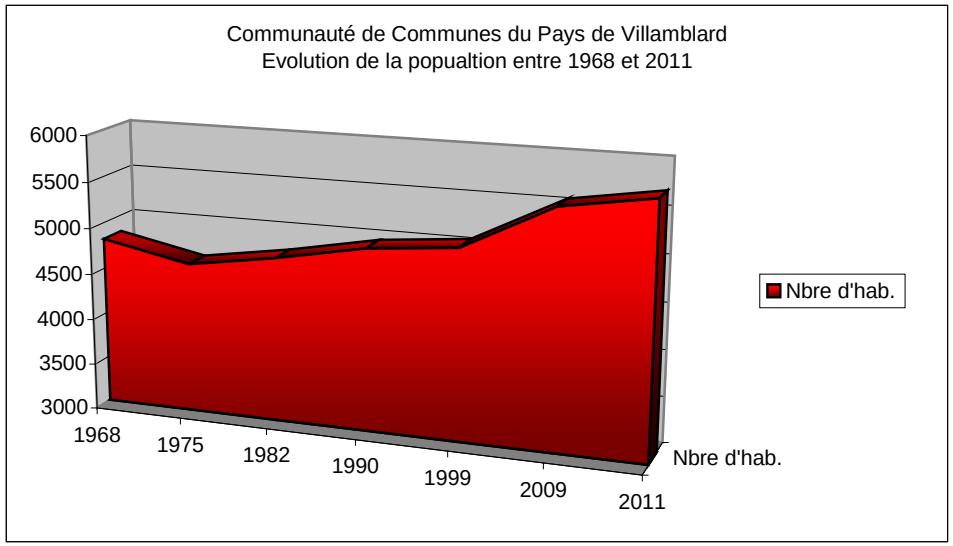


Nous pouvons observer une évolution démographique très soutenue pour le canton de Saint Astier (+ 5386 habitants). S'agissant du Pays de Villamblard sa population a augmenté de 17 % entre 1982 et 2011, ce qui correspond à 792 habitants supplémentaires.

Précisions sur la population intercommunale

La population du Pays de Villamblard a connu une diminution de 4 % entre 1968 et 1975, mais depuis elle n'a cessé de croître et à un rythme soutenu de prés de 13 % entre 1999 et 2011, soit une moyenne d'environ 1 % par an.

Evolution de la population intercommunale entre 1968 et 2011



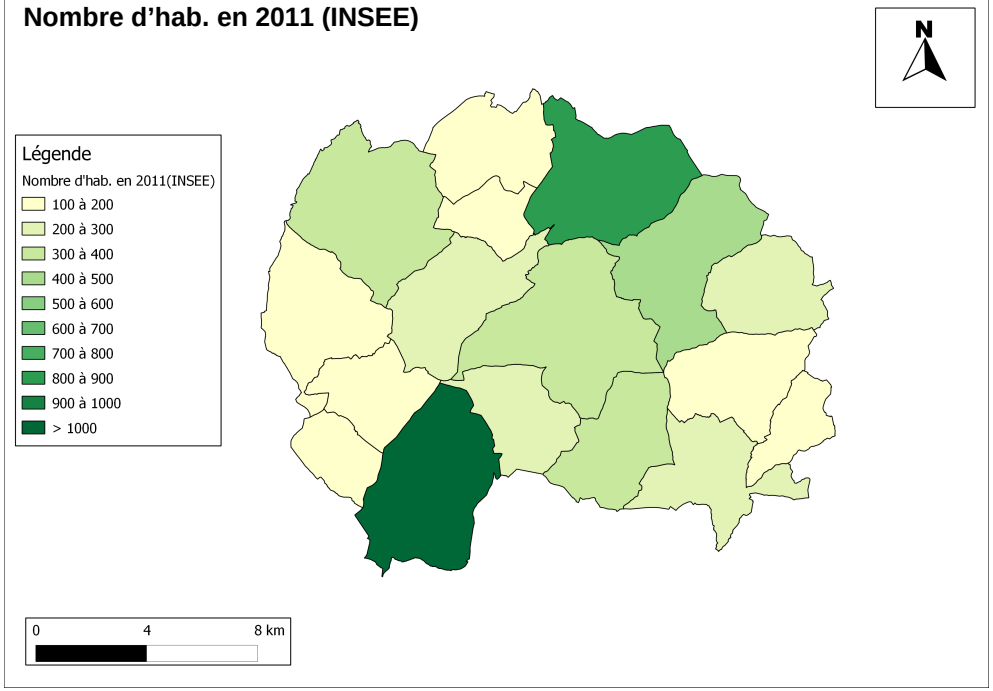
source : insee – RGP

Ces évolutions cachent de fortes disparités et des paradoxes.

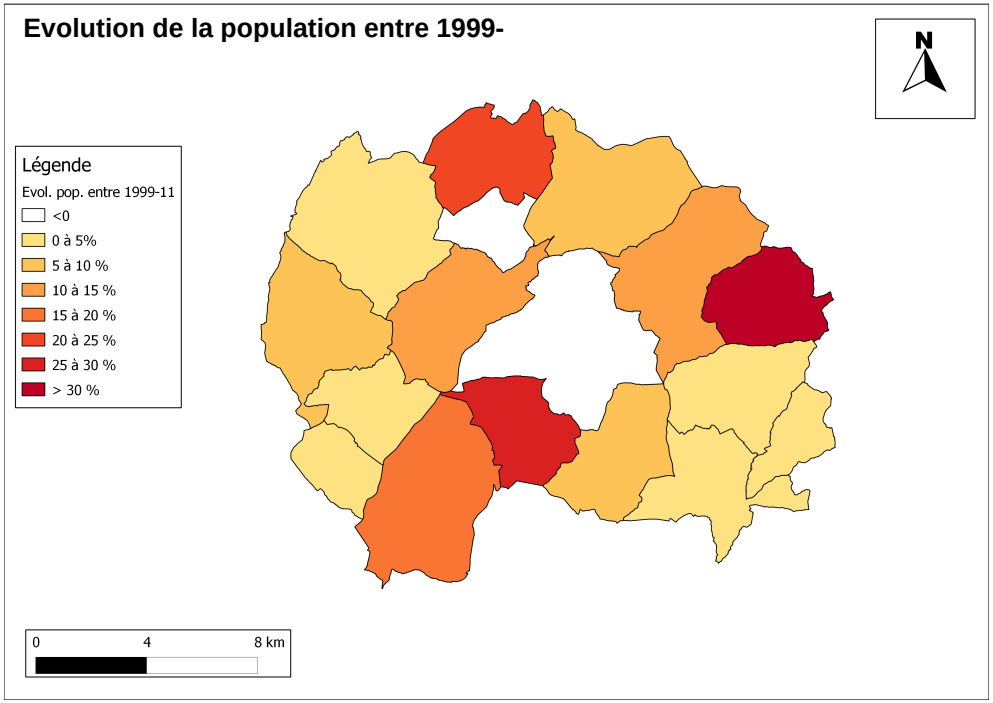
En effet, deux communes ont vu leur population diminuer durant la période étudiée et d'autres ont vu leur population augmenter de plus de 30 %.
Par ailleurs, les communes les plus dynamiques en terme d'évolution de leur population (> à 15%) sont des communes relativement peu peuplées (< à 300 hab.), à l'exception de la commune de Maurens.

Villamblard, qui a un rôle de « pôle » de service rural a connu un rythme d'évolution de sa population entre 1999 et 2011 (+ 9.6 %) inférieure à la moyenne intercommunale (+ 10.1 %).

Nombre d'hab. en 2011 (INSEE)

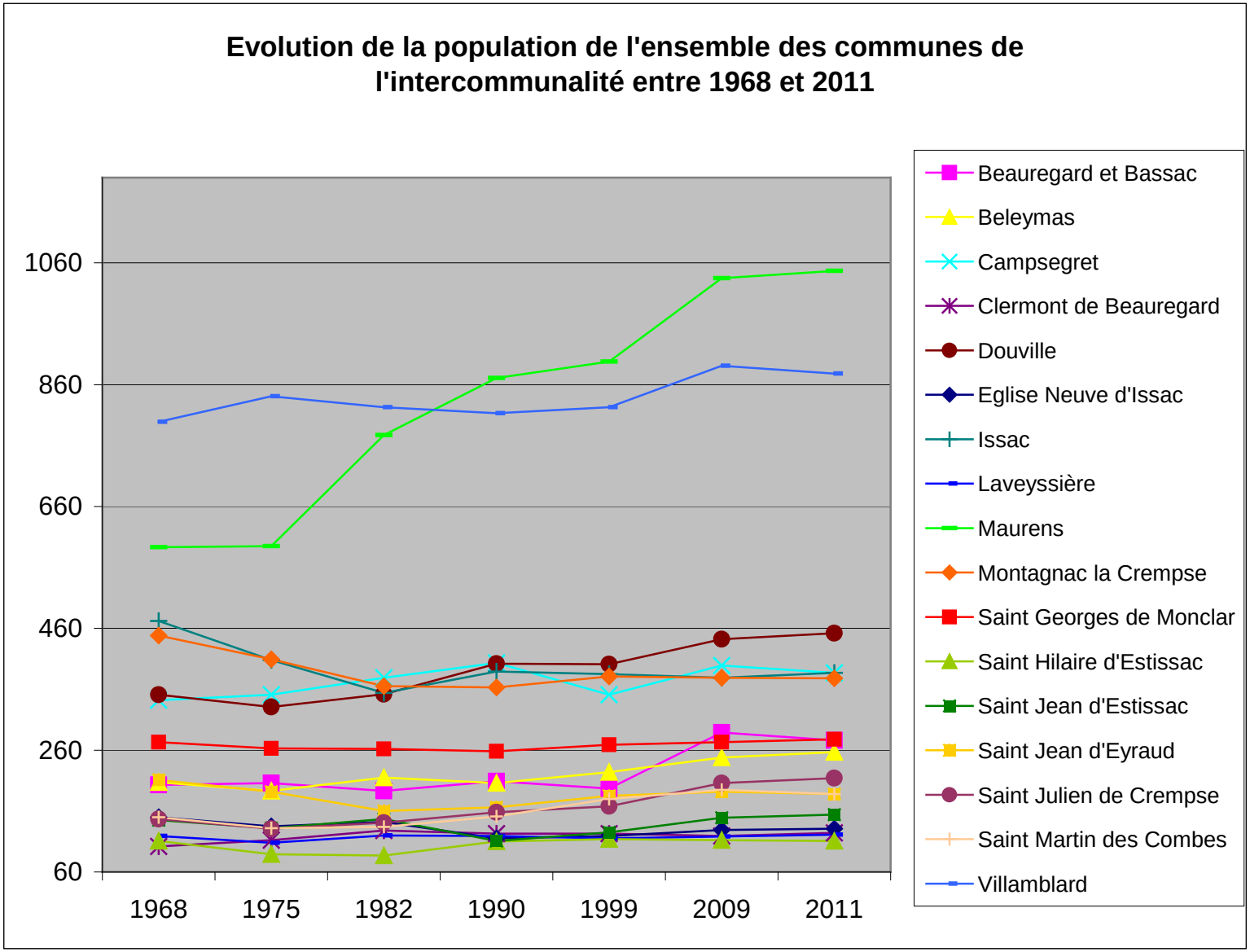


Evolution de la population entre 1999-



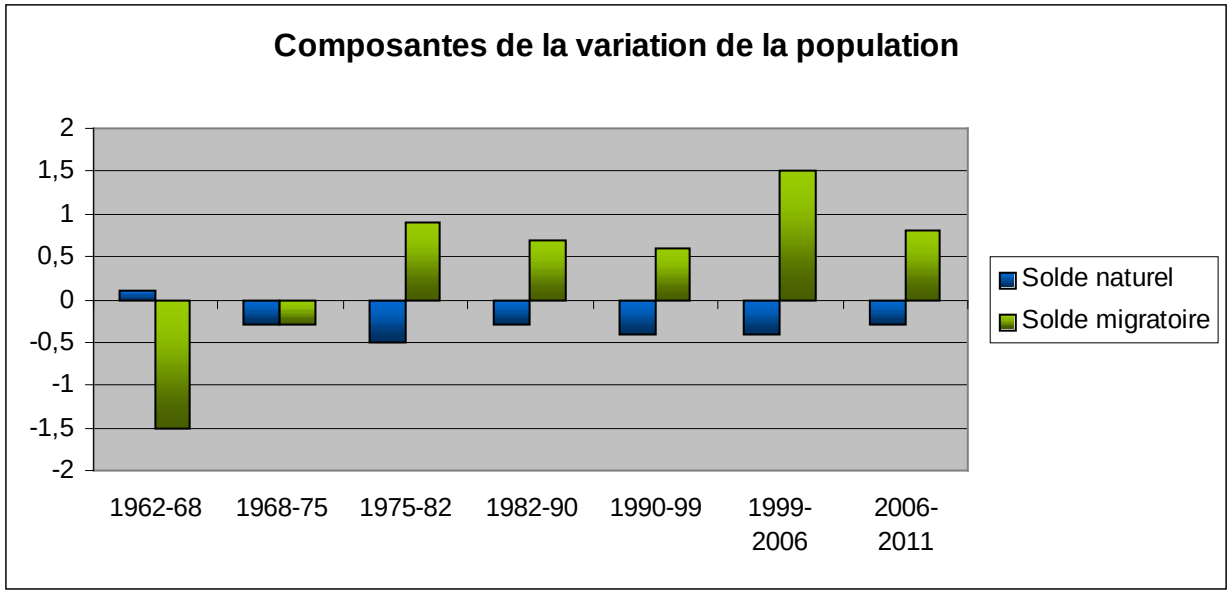
Evolution de la population commune par commune

Communes	Population (1999)	Population (2009)	Population (2011)	Superficie (ha)	Densité (hab./km²) en 1999	Densité (ha/km²) en 2011	Taux de progression entre 1999 et 2011 (%)
Beauregard et Bassac	197	289	276	1202	16.39	23.00	+40.1
Beleymas	224	248	257	1607	13.94	15.99	+14.7
Campsegret	351	399	387	1383	25.38	27.98	+10.3
Clermont de Beauregard	123	119	124	624	19.71	19.87	+0.8
Douville	401	442	452	1991	20.14	22.70	+12.7
Eglise Neuve d'Issac	119	129	131	1667	7.14	7.85	+10.1
Issac	385	379	387	2332	16.51	16.60	+0.5
Laveyssière	115	118	121	670	17.16	18.05	+5.2
Maurens	898	1035	1047	2258	39.77	46.40	+16.6
Montagnac la Crempse	381	379	378	2549	14.95	14.83	- 0.8
Saint Georges de Montclard	269	273	278	1368	19.66	20.32	+3.3
Saint Hilaire d'Estissac	114	112	111	614	18.57	18.08	-2.6
Saint Jean d'Estissac	125	149	154	1286	9.72	11.98	+23.2
Saint Jean d'Eyraud	185	192	188	1005	18.41	18.71	+1.6
Saint Julien de Crempse	**168**	**206**	**214**	**1118**	**15.03**	**19.14**	**+27.4**
Saint Martin des Combes	180	195	188	1399	12.87	13.44	+4.4
Villamblard	**823**	**891**	**878**	**2043**	**40.28**	**42.98**	**+9.1**
Total	**5058**	**5555**	**5571**	**25116**	**20.14**	**22.18**	**+10.1**


Evolution de la population de l'ensemble des communes de l'intercommunalité entre 1968 et 2011
1060
860
660
460
260
60
1968
1975
1982
1990
1999
2009
2011
Beauregard et Bassac
Beleymas
Campsegret
Clermont de Beauregard
Douville
Eglise Neuve d'Issac
Issac
Laveyssière
Maurens
Montagnac la Crempse
Saint Georges de Monclar
Saint Hilaire d'Estissac
Saint Jean d'Estissac
Saint Jean d'Eyraud
Saint Julien de Crempse
Saint Martin des Combes
Villamblard

Depuis 1975, l'augmentation de la population sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Villamblard, provient exclusivement d'un solde migratoire positif permettant de compenser largement un solde naturel[4] qui n'a cessé d'être négatif depuis 1968.

Indicateurs démographiques



source : insee – RGP

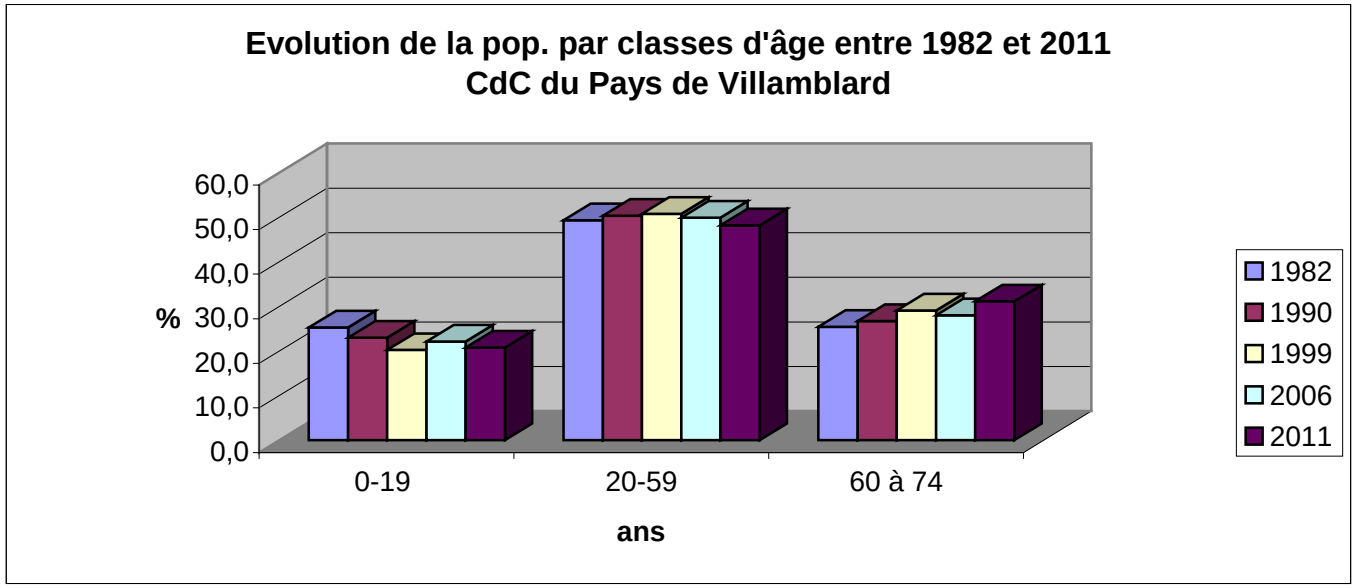
La période 1999-2006 a été très propice à l'arrivée d'une population nouvelle, il s'agit en effet de 570 habitants environ en 7 ans, qui se sont installés sur le territoire intercommunal.

[4] Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période

3.2 STRUCTURE DE LA POPULATION

3.2.1 Un vieillissement de la population

La structure de la population par classes d'âge

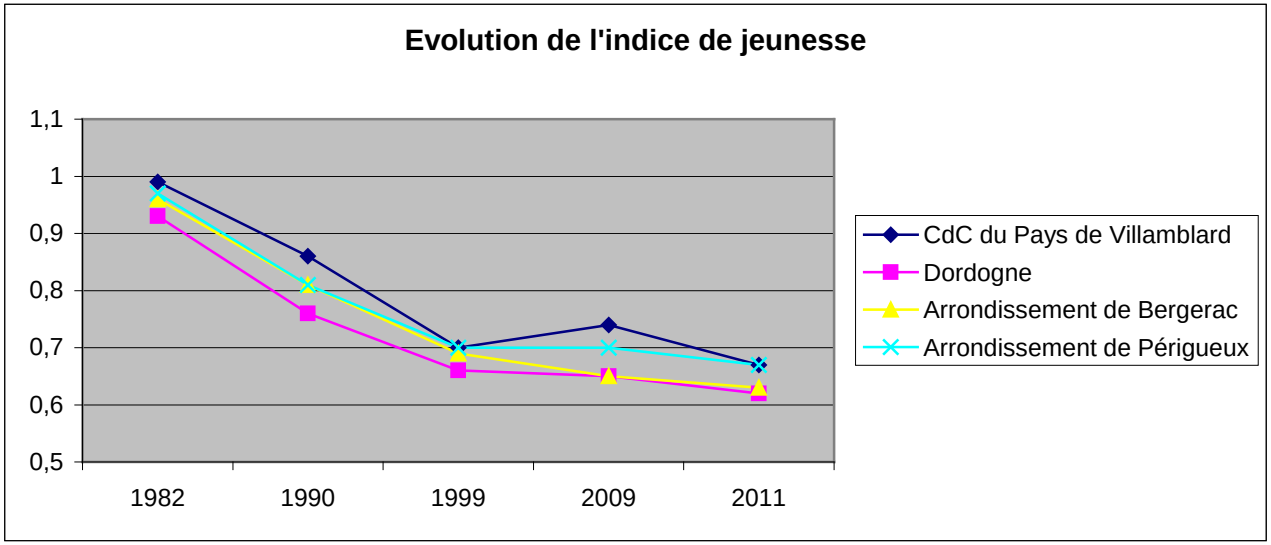


L'arrivée d'une population nouvelle n'a pas pour autant permis un rajeunissement de la population globale. En effet, la proportion des 0-19 ans est en diminution entre 1982 (25.2 %) et 2011 (20.8 %), il en est de même pour la tranche des 20-59 ans (en 1982 : 49.3 % - en 2011 : 48.1 %).

En revanche la proportion des plus de 60 ans est en dynamique d'augmentation entre 1982 (25.4 %) et 2011(31.1 %).

L'indice de jeunesse qui représente le rapport entre la classe des moins de 20 ans et les plus de 60 ans, confirme cette tendance au vieillissement de la population. L'indice de jeunesse de la population du Pays de Villamblard était proche de 1 en 1982 et se situe en dessous de 0.7 en 2011.

Cette tendance au vieillissement de la population est un phénomène général qui s'observe sur l'ensemble du département de la Dordogne. L'indice de jeunesse de la population du Pays de Villamblard est comparable à celle de l'arrondissement de Périgueux, mais est un peu plus élevé qu'en moyenne sur le département ou l'arrondissement de Bergerac.



source : insee – RGP

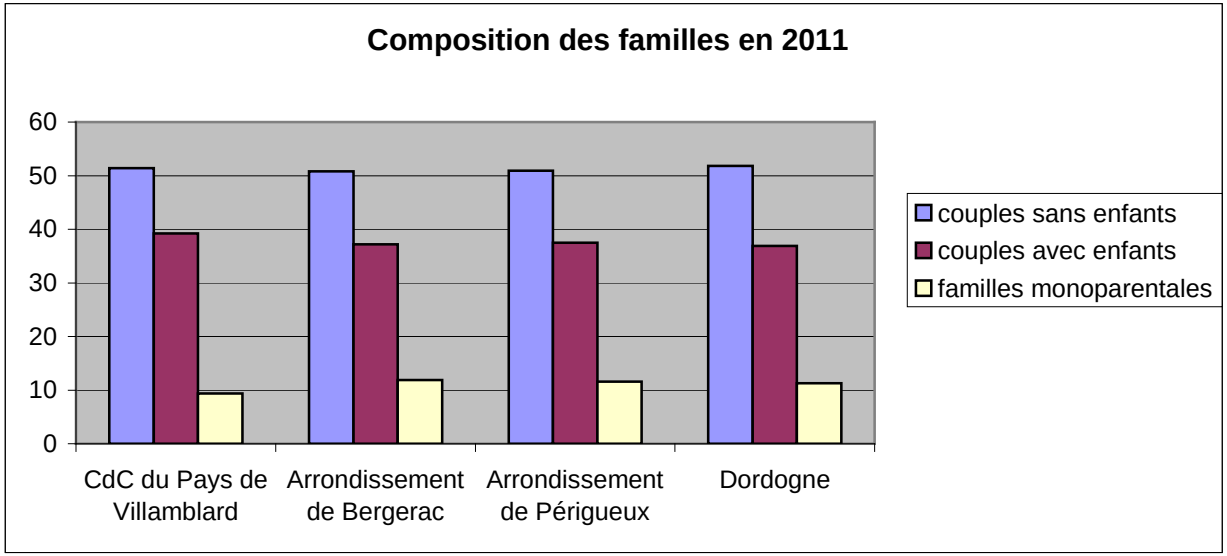
Avec un vieillissement de sa population, un des enjeux majeurs pour le Pays de Villamblard est de continuer à accueillir une population nouvelle.

3.2.2 Une diminution rapide de la taille des ménages

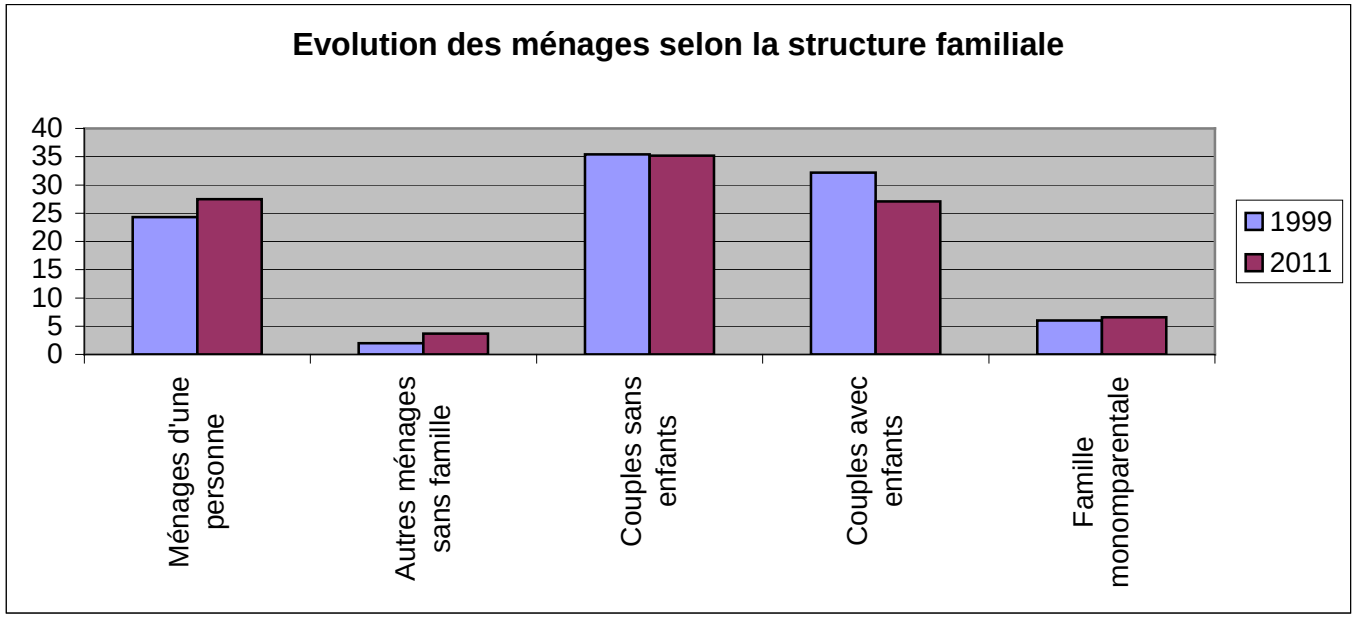
Structure des ménages

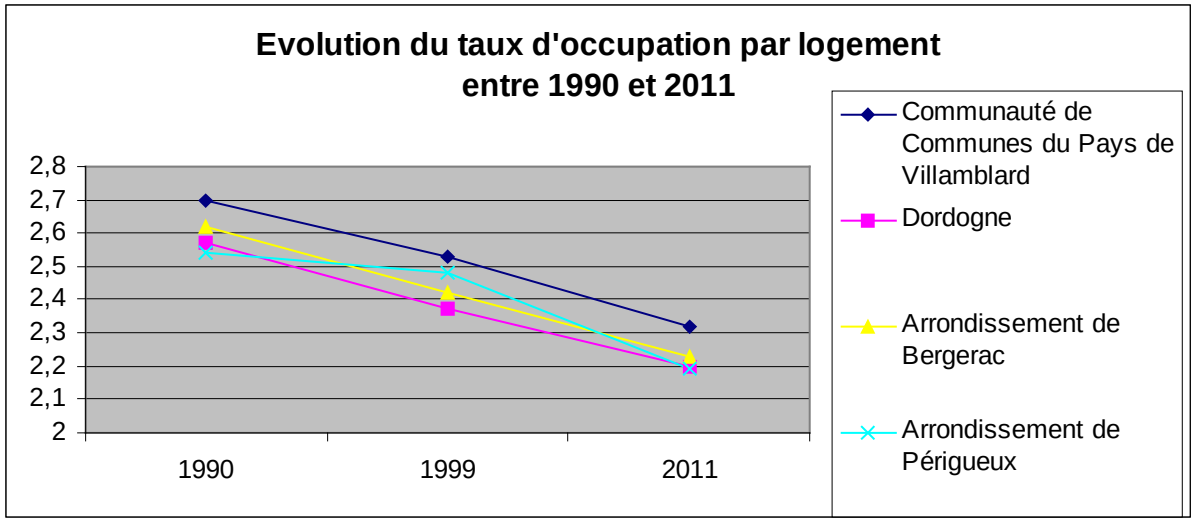
Profil de la population et des familles de la Communauté de Communes du Pays de Villamblard (*Source Insee et RP 2011).*

Dans les familles et en comparaison avec le reste du département, **une proportion relativement importante de couples avec enfants**.



Bien que la proportion des familles monoparentales soit légèrement inférieure à la moyenne départementale, la tendance de cette structure familiale est à l'augmentation. La proportion des ménages d'une personne est également en augmentation.


Evolution des ménages selon la structure familiale
40
35
30
25
20
15
10
5
0
1999
2011
Ménages d'une personne
Autres ménages sans famille
Couples sans enfants
Couples avec enfants
Famille monomparentale



Evolution de la taille des ménages *source : insee – RGP*

La diminution de la taille des ménages de l'intercommunalité ne déroge pas à cette tendance générale sur un rythme comparable à celui du département, avec néanmoins un taux légèrement plus élevé que sur la moyenne départementale ou sur les arrondissements de Bergerac et Périgueux.

En 1982, 50 % des ménages étaient composés de 1 ou 2 personnes sur le territoire intercommunal, pour 68 % en 2011.

Constats sur la population intercommunale :

- La Communauté de Communes du Pays de Villamblard a vu sa population augmenter de 10.1 % en moyenne entre 1999 et 2011 et d'une façon plus marquée (> 15 %) pour les communes les moins peuplées (< 300 hab.), à l'exception de Maurens (> 15 %).

- On observe :
  - un vieillissement de sa pop. malgré l'arrivée de nouveaux habitants (diminution de l'indice de jeunesse),
  - une proportion relativement importante de couples avec enfants comparativement à la moyenne départementale (2011),
  - une augmentation des familles monoparentales et des ménages d'une personne entre 1999 et 2011.

4 LES COMPOSANTES DE L'ECONOMIE LOCALE

L'économie d'un territoire repose sur deux facteurs essentiels : la main-d'œuvre disponible et le potentiel d'activité qui lui est offert.

4.1 La population active

Pour la communauté de communes du Pays de Villamblard, le nombre d'actifs total est de 2183 pour 3409 habitants de 15 à 64 ans.
L'indicateur de concentration d'emploi sur le territoire intercommunal est relativement faible (0.56) puisqu'il y a près de deux fois plus d'actifs (2183) que d'emplois dans la zone (1224).

Parmi ces actifs, 47.9 % sont des femmes et lors du recensement en 2012, 312 de ces actifs cherchaient un emploi.
Entre 2007 et 2012, le taux de chômage est passé de 9.7 % à 12.7 %.

(Source : INSEE 2012)

4.2 L'emploi

Evolution de l'emploi entre 1999 et 2009

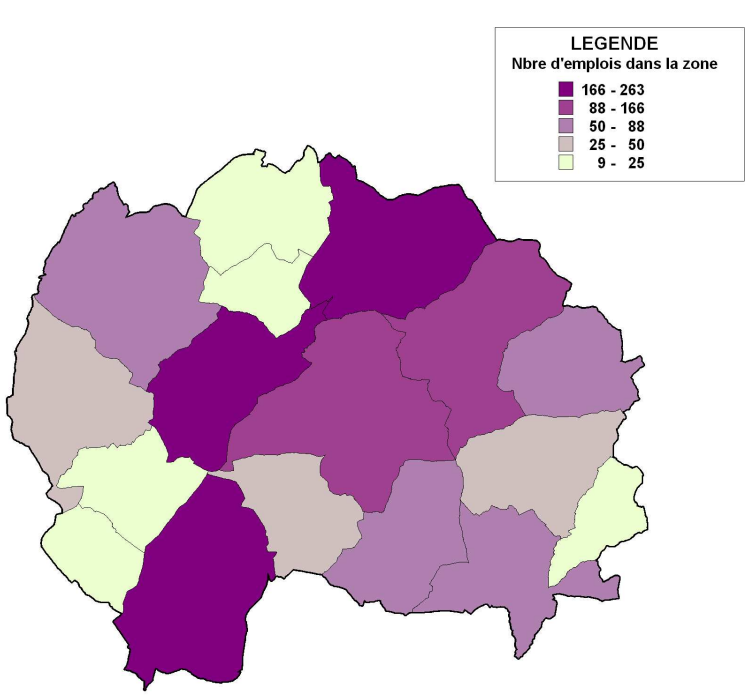
	CdC du Pays de Villamblard	Arrondissement de Bergerac	Arrondissement de Périgueux	Département
Nombre d'emplois dans la zone	1 184 (pour 1 112 en 1999 : +6.5 %)	37 894 (pour 34 600 en 1999 : +9.5 %)	73 451 (pour 64 805 en 1999 : +13.3 %)	152 658 (pour 137 735 en 1999 : +10.8 %)
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	2 167 (pour 1 834 en 1999 : **+ 18.2 %)**	40 551 (pour 36 224 en 1999 : + 11.9 %)	73108 (pour 64 873 en 1999 : + 12.7 %)	157 318 (pour 141 251 en 1999 : +11.4 %)
Indicateur de concentration d'emploi	**54.6** (pour 60.6 en 1999)	93.4 (pour 95.5 en 1999)	100.5 (pour 99.9 en 1999)	97 (pour 97.5 en 1999)
Taux de chômage	**10.2** (pour 14.4 en 1999)	12.3 (pour 14.4 en 1999)	10.7 (pour 13.1 en 1999)	11.2 (pour 13.2 en 1999)

Constats :

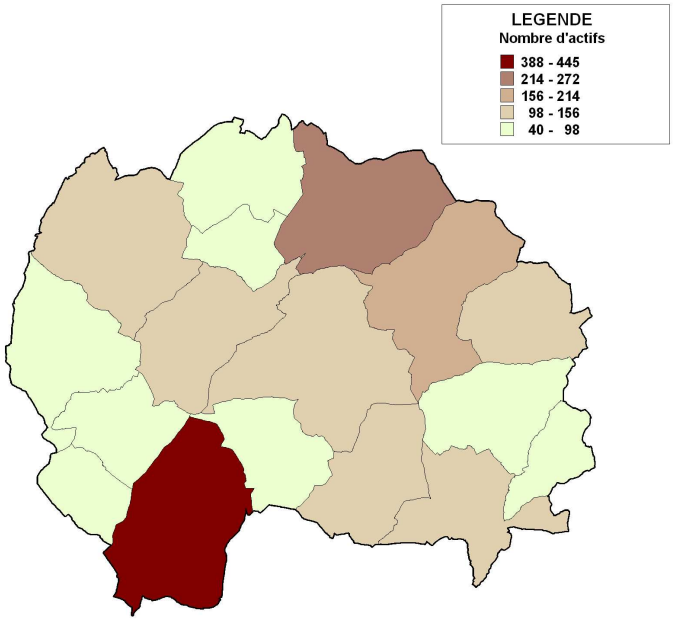
Forte augmentation des actifs ayant un emploi sur le territoire de la Communauté de Communes mais parallèlement diminution de l'indicateur de concentration d'emploi : augmentation de la dépendance vis à vis des zones d'emploi périphériques.

Un taux de chômage relativement faible.

Répartition des emplois par commune



Répartition des actifs par commune

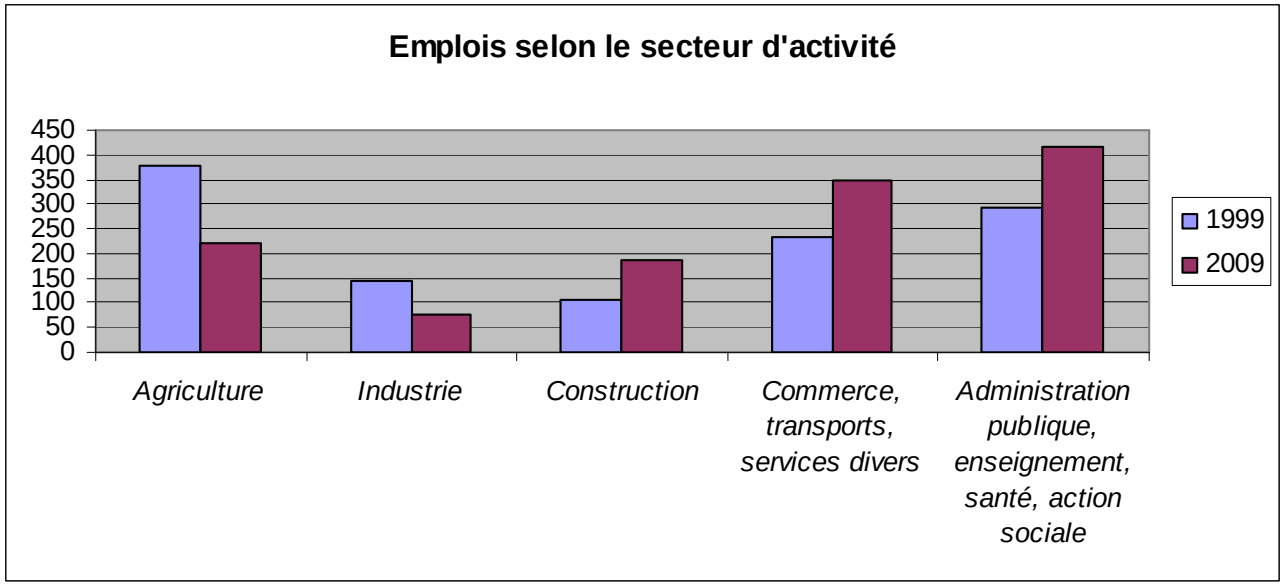


Constat :

Malgré une augmentation de la dépendance vis à vis des zones d'emplois périphériques, la corrélation demeure entre répartition des emplois et répartition des actifs.

4.3 Les activités

Évolution des emplois selon le secteur d'activité (Communauté de Communes du Pays de Villamblard, Insee 1999-2009)



Constat :

Repli de l'emploi agricole et industriel mais l'emploi dit productif (dont celui lié aux commerces et à la restauration) reste majoritaire 55%.

4.3.1 Les entreprises artisanales et industrielles

Plus d'une soixantaine d'entreprises artisanales et industrielles, dont une majorité se situe dans le secteur de la construction.

4.3.2 L'activité de tourisme et de loisirs

Quatre campings (2 Douville – 1 Villamblard – 1 Campsegret)
1 camping à la ferme (Laveyssière)
2 hébergements de groupe (Villamblard et Saint Julien de Crempse)
6 hôtels (2 Douville – 1 St Georges de Montclard – 1 Clermont de Beauregard – 1 Campsegret – 1 Saint Julien de Crempse)
Gîtes et chambres d'hôtes (environ 40)
1 ferme animalière à Campsegret
1 ferme pédagogique à Laveyssière
1 site d'accro branche à Laveyssière
1 activité de Paint-ball à Douville.

4.3.3 La restauration et les commerces de première nécessité

Restauration :
1 ferme auberge (Beauregard et Bassac)
11 auberges et restaurants (4 Campsegret dont la ferme animalière – 2 à Douville – 1 à Issac – 1 à Maurens – 1 à Saint Georges de Montclard – 1 à Villamblard – 1 à Saint Julien de Crempse – 1 à Saint Jean d'Estissac)

Commerces de première nécessité (boulangerie, épicerie, bar-tabac, boucherie, garage, station-service, …)
Les communes concernées sont : Villamblard, Issac, Maurens, Campsegret, Douville et Saint-Georges de Montclard.

4.3.4 L’activité agricole

L’activité agricole : 117 exploitations dites « professionnelles » ont été recensées.

Un centre de recherche et d’expérimentation sur des productions végétales (INVENIO et CIREF) à Douville.

4.3.5 Les services

8 écoles maternelles et primaires en RPI

2 micro-crèches (Beauregard et Bassac et plus récemment à Issac)

L’ESAT à Beleymas en lien avec les « Papillons Blancs ».

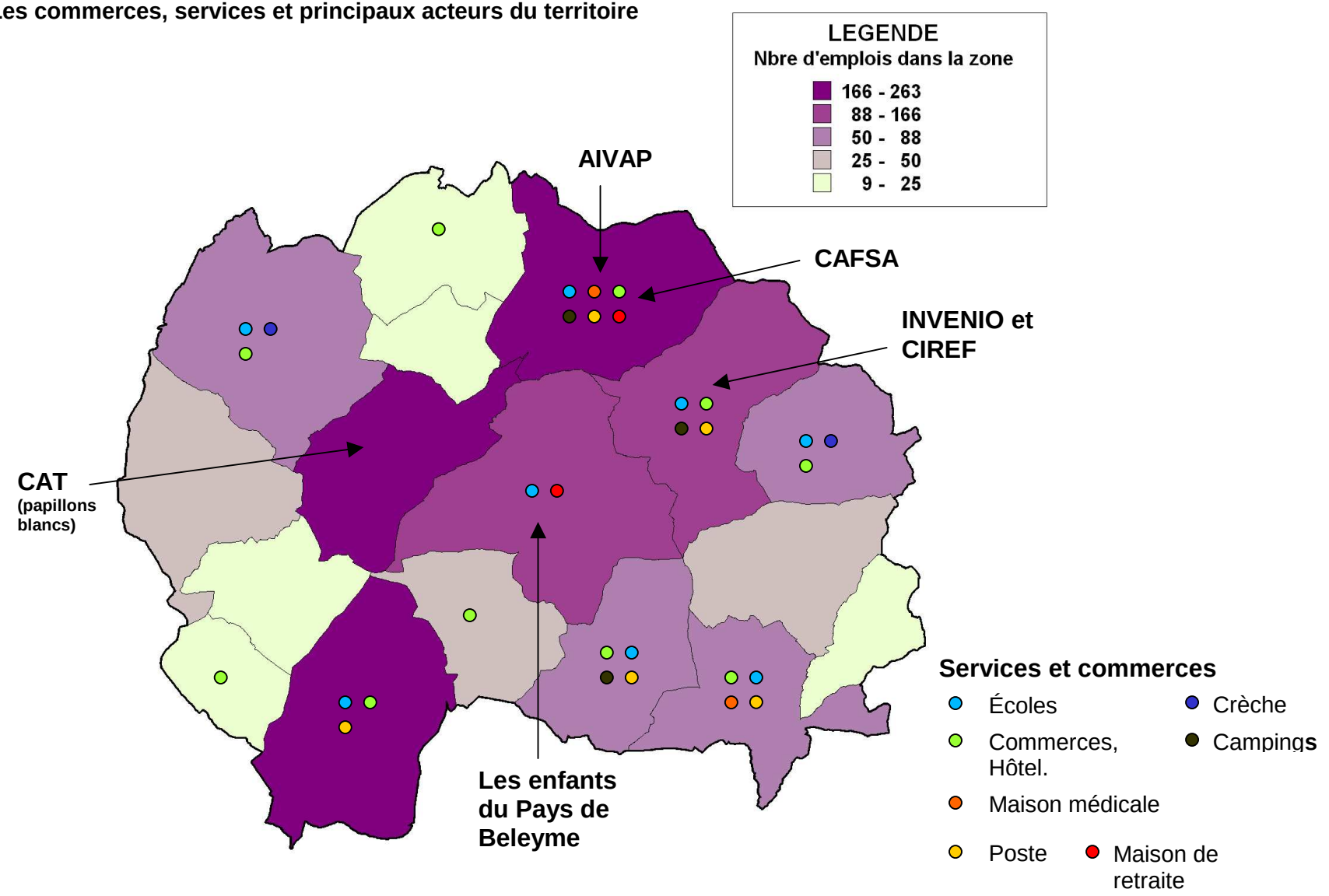
2 maisons de retraite (Villamblard et Montagnac-la Crempse)

2 maisons médicales (Villamblard et Saint Georges de Montclard)

4 points poste

La commune de Villamblard a un rôle de pôle de service rural pour elle-même et ses communes voisines.

Les commerces, services et principaux acteurs du territoire



Source Insee - RP 2009 et Mairies

Points importants :

- Une forte augmentation des actifs ayant un emploi sur le territoire de la Communauté de Communes. Parallèlement, on observe une diminution de l'indicateur de concentration d'emploi : augmentation de la dépendance vis à vis des zones d'emploi périphériques.

- Un taux de chômage en augmentation.

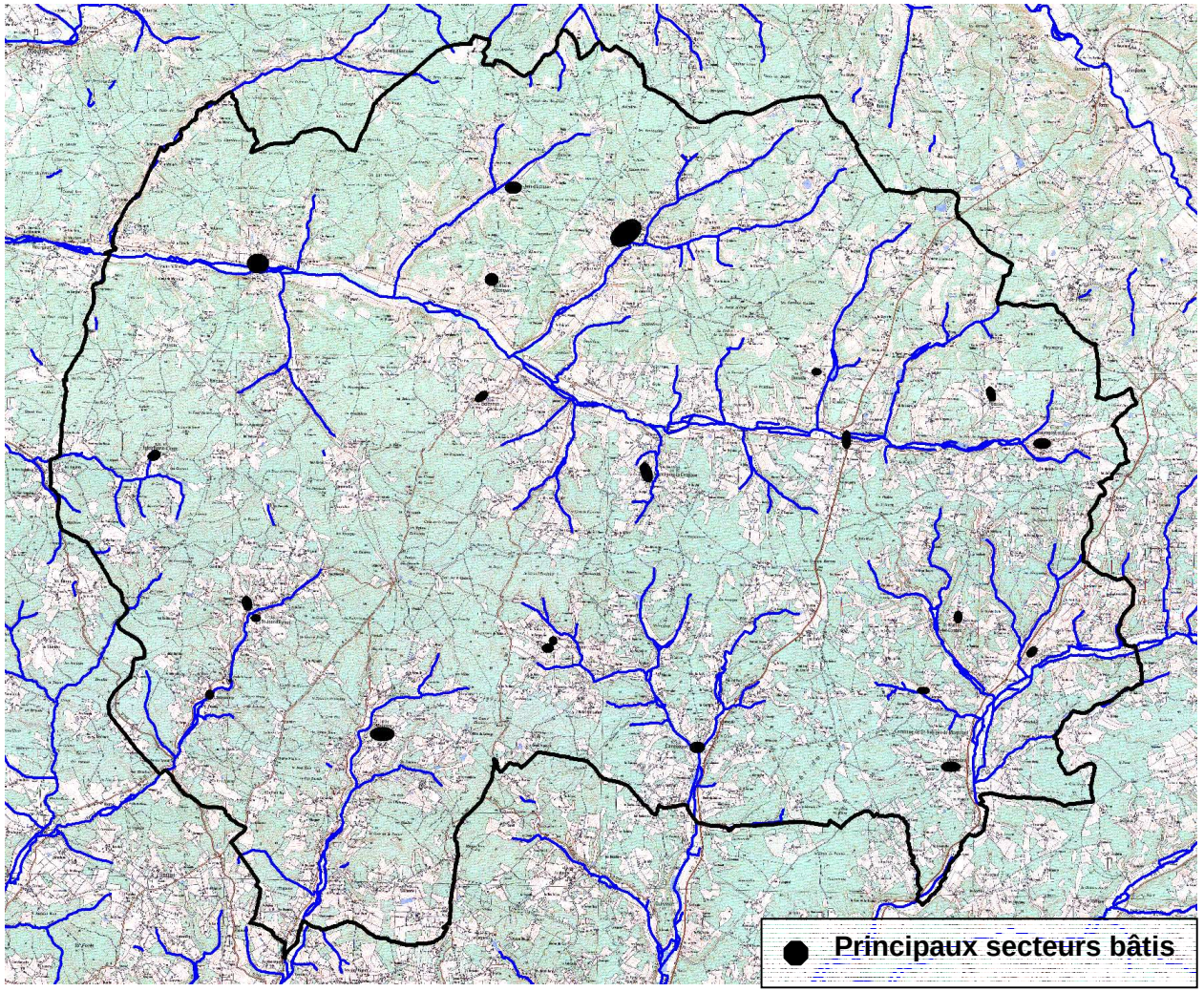
- Un repli de l'emploi agricole et industriel mais l'emploi dit productif reste majoritaire (55 %).

- Des services et des commerces plus concentrés sur la commune de Villamblard qui a un rôle de pôle de service rural pour elle-même et ses communes voisines.

5 ANALYSE URBAINE ET HABITAT

5.1 Historique de l'implantation du bâti et analyse de son évolution

Les vallées sont les points d'ancrage des principaux secteurs bâtis.

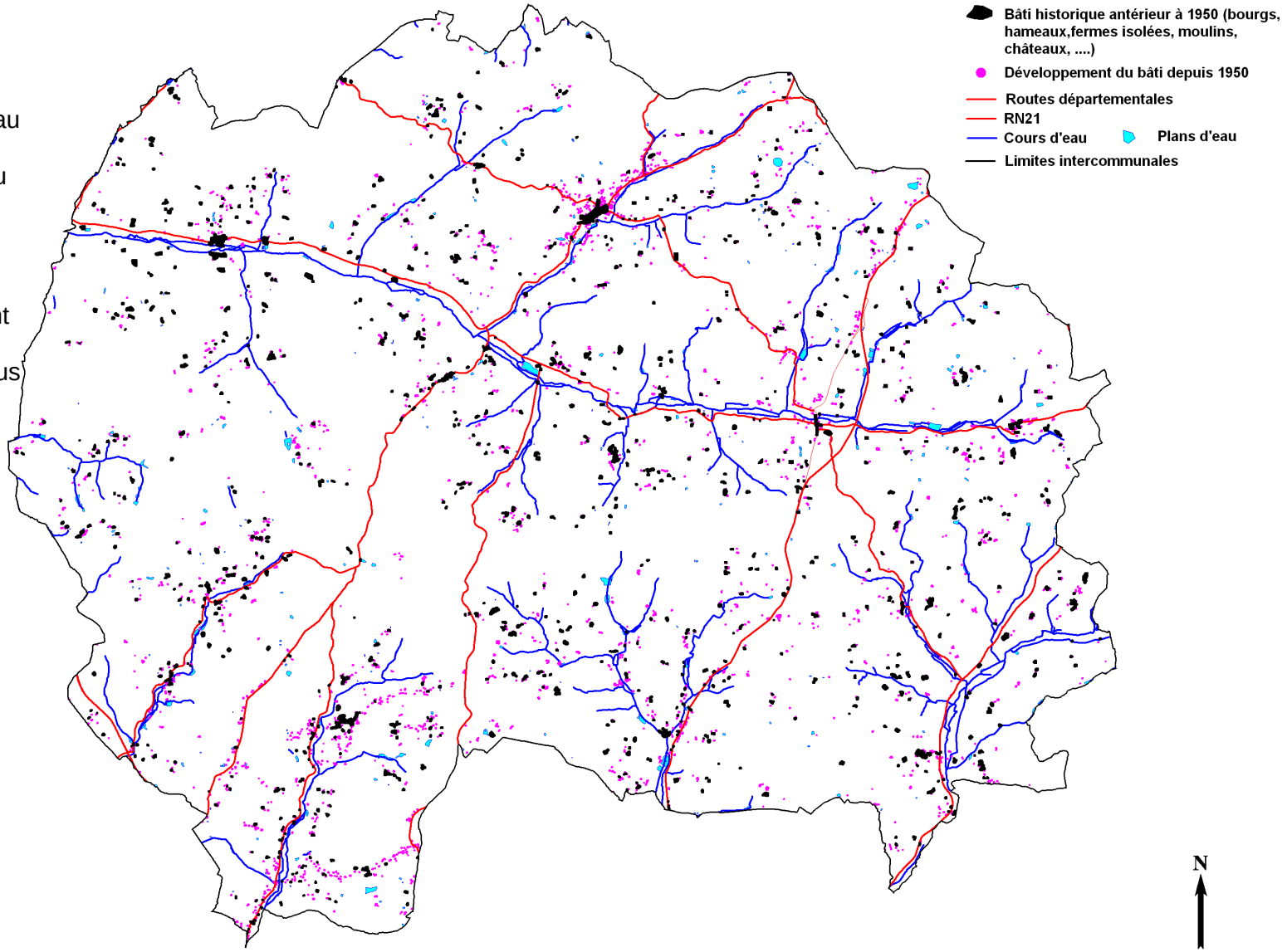


Carte de l'évolution de l'urbanisme de la moitié du 20ième siècle à nos jours

Un bâti historiquement diffus.

Un développement de l'urbanisation plus concentré au nord du territoire sur la commune de Villamblard et au sud sur la commune de Maurens.

Des formes de développement à la fois linéaires (le long des routes), continus ou discontinus et diffus.



Évolution du développement du bourg de Villamblard entre 1950 et 2009 – pôle de service



1950



2009

Un développement de l'urbanisme concentré autour du bourg, continu ou discontinu et le long des axes routiers.

Un recul des espaces cultivés au profit du développement de l'urbanisme et des boisements.

Un agrandissement des parcelles cultivées.

1954 : 806 habitants

2011 : 879 habitants

Evolution du développement du bourg d'Issac entre 1950 et 2009



1950



2009

Mêmes constats que pour le bourg de Villamblard mais avec un développement plus modéré de l'urbanisme.

1954 : 542 habitants
2011 : 387 habitants

Evolution de l'habitat au nord est et au sud du bourg de Maurens entre 1999 et 2009



1950



2009

Un développement de l'urbanisme essentiellement le long des axes routiers sans continuité directe avec le bourg.

Un recul marqué des espaces cultivés au profit du développement de l'urbanisme et essentiellement des boisements.

Un agrandissement des parcelles cultivées.

1954 : 700 habitants

2011 : 1047 habitants

5.2 Parc des logements

Evolution des logements entre 1968 et 2011

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Ensemble	**2076**	**2204**	**2441**	**2692**	**2698**	**3029**	**3252**
Résidences principales	1506	1484	1637	1842	1997	2238	2393
Résidences secondaires et logements occasionnels	255	370	480	570	492	591	590
Logements vacants	315	350	324	280	209	201	269

Sources : Insee, RP 2011.

Entre 1999 et 2011, l'ensemble des logements a augmenté de 10 % (correspond à 554 logements). Cette forte progression vient essentiellement au profit des résidences principales (+ 396 logements), les résidences secondaires ont augmenté de 98 logements sur la période et les logements vacants qui représentent 8.3 % de l'ensemble des logements en 2011, ont augmenté de 60 logements entre 1999 et 2011.

Parc des logements en 2011

Type de logement	Communauté de Communes du Pays de Villamblard (Canton de Villamblard)	Canton de Vergt	Canton de Mussidan	Canton de Lalinde	Canton de La Force	Département de la Dordogne
Résidences principales	**73.6** % (pour 73.9 % en 2006)	78.6 %	81.7 %	75 %	86.8 %	**76.8 %**
Résidences secondaires	**18.1** % (pour 19.5 % en 2006)	11 %	6.8 %	15.7 %	6.2 %	**13.9 %**
Logements vacants	**8.3** % (pour 6.6 % en 2006)	10.4 %	11.5 %	9.2 %	7 %	**9.3 %**

Comparativement à des cantons limitrophes et plus largement au département, **la proportion de logements vacants**, en augmentation cependant entre 2006 et 2011, **est relativement peu élevée**.
La proportion de résidences secondaires est relativement importante sur le territoire intercommunal (sup. de + de 4 points à la moyenne départementale).

Résidence principale en 2008 selon la période d'achèvement (chiffres non disponibles en 2011)

Période d'achèvement	Canton de Villamblard	Canton de Vergt	Canton de Mussidan	Canton de Lalinde	Canton de La Force	Département de la Dordogne
Avant 1946	**51.7** %	**40.6 %**	**33.7 %**	**32.8 %**	22.3 %	35.4 %
De 1946 à 1990	**29.5** %	**35.3 %**	**50.2 %**	**49.7 %**	51.7 %	44.7 %
De 1991 à 2008	**18.9 %**	24.1 %	16.1 %	17.6 %	26 %	20 %

En terme de dynamique de développement de l'habitat, plus de la moitié des logements de l'intercommunalité a été construite avant 1946. Durant la période 1946 à 1990, le développement de l'habitat a été nettement plus modéré par rapport à des cantons limitrophes et comparativement à la moyenne du département.
En revanche, depuis 1991 on observe une dynamique de développement des constructions pour de l'habitat mais cependant dans des proportions inférieures à ce qui est observé pour des cantons comme Vergt ou La Force.

Rappel : Le territoire est concerné par un PIG départemental logement habitat indigne mené par le Conseil Général.

5.3 Architecture et patrimoine

Ce chapitre s'inspire largement de l'ouvrage de Pascal Belaud et Jean-Paul Bordier « Demeures historiques du Villamblardais ».

Les forges de la vallée de la Crempse : identité du Villamblardais

Le territoire du Villamblardais recèle des trésors d'architecture civile, de nombreuses demeures souvent bien conservées et bien entretenues, qui témoignent d'un passé prospère lié non pas à l'agriculture et à l'élevage, mais à l'exploitation d'un minerai de fer de grande qualité rendue possible par la présence de l'eau et de la forêt.

Dés l'antiquité, des forges ont été installées dans la vallée de la Crempse. L'âge du fer permet grâce à un outillage plus performant un développement de l'agriculture.

Les forges sont établies entre Mussidan et Pont Saint Mamet. Les lieux-dits tels que : Les Minières, Brûle-fer, Merdefer, Ferrières, Farges, Lafarge, Fargue, Lafargue, La Forge, … en témoignent.

Les forges comportent toujours trois sites distincts même s'ils sont regroupés. Il y a tout d'abord le moulin à grain, la plupart du temps avec un logement, quelques bâtiments agricoles et un peu de terrain, un logement parfois qualifié de maison de maître et enfin la fonderie et les nombreux édifices nécessaires à son fonctionnement.



LA FORGE (Douville)

Des bourgeois s'enrichissent grâce à cette activité et des dynasties de maîtres de forges vont apparaître *(source : les forges de la vallée de la Crempse – publié le 1 mai 2009 par l'association WIgrin de Taillefer).*

Durant cette assez longue période de prospérité, nombreuses chartreuses, châteaux et autres bâtis de caractère ont été édifiés.

En effet, d'Issac à Beauregard et Bassac en passant par Saint Georges de Montclard, de vestiges plus ou moins bien conservés**, les châteaux parsèment la campagne Villamblardaise.**

Dans ceux qui subsistent encore, le plus connu est le château de Montréal à Issac, fleuron architectural du canton de Villamblard, il fut construit au début du XIVe siècle, démoli en 1430 et reconstruit ensuite. C'est un des seuls monuments du territoire qui se visite.
Le château de Beauregard lié à la Bastide dans laquelle il s'inscrivait. Construit au XIIIe siècle, il fut en partie démoli par son propriétaire au XIXe siècle.
Le château de Fayolle à Clermont-de-Beauregard, idéalement situé pour surveiller la vallée du Caudeau qui mène à Bergerac.
Le château de Maupas, situé à quelques kilomètres du bourg d'Issac, il fut construit vers 1580. Le Maupas aurait été érigé sur l'emplacement d'un petit fief créé par les seigneurs de Mussidan au 10e ou au 11e siècle. Bien qu'il ait en partie brûlé, il possède encore ses murailles, un beau corps de logis et les soubassements de ses tours.
Le château de Maurens qui s'élevait sur un éperon barré situé sur le tronçon de la route reliant le bourg à la départementale 4.
Le château de Montclard, édifié au 11e ou 12e siècle, il généra un important regroupement d'habitat qui constitue aujourd'hui le bourg de la commune.
Le château de Barrière à Villamblard, situé à une extrémité du bourg « au couchant ». Après les seigneurs de Barrière, du XIIe au XVe siècle, puis de Lur, le château passa aux Taillefer en 1600.

D’anciens repaires, aux maisons fortes, maisons nobles, maisons de bourg, chartreuses, manoirs, aux élégantes demeures dont les époques de construction s’échelonnent du XIIIe au XIXe siècle.



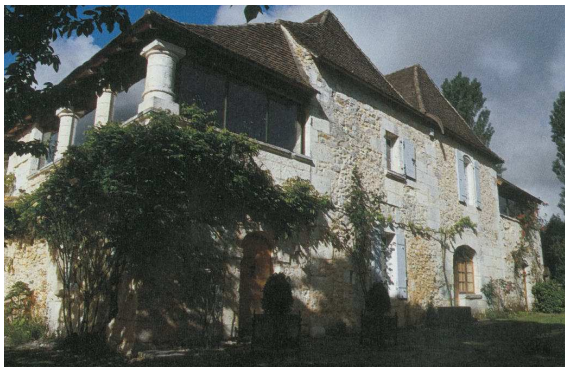












Photos extraites de l’ouvrage : « Demeures Historiques du Villamblardais » – Pascal Belaud-Jean-Paul

Au-delà de ces demeures historiques, les modes architecturaux du Villamblardais sont divers du fait d'un contact et d'une mixité entre les terroirs (forêts, plaines et collines cultivées)

L'importance des matériaux locaux de constructions dans l'aspect du bâti.







Planche 1









Planche 2

Aspects communs

Le matériau de construction utilisé classiquement est le moellon extrait des champs environnants.

La pierre de taille, matériau plus noble et plus coûteux, sert aux entourages de portes et de fenêtres.

Les volumes bâtis sont importants, de forme rectangulaire, parfois carrée dégageant de larges façades percées régulièrement.

Sur la planche 1 :

Les hauteurs sont sur un niveau avec généralement des combes aménageables.

Les toits sont généralement à 2 pans, de faible pente (30 % au maximum), recouverts de tuiles *canal*.

Sur la planche 2 :

Les hauteurs peuvent atteindre R+3.

Les toits sont généralement à 2 ou 4 pans, de fortes pentes, recouverts traditionnellement de tuiles plates.

L’utilisation du bois



L’importance des clôtures dans l’insertion du bâti, allant des clôtures traditionnelles en piquets de châtaigniers, aux murets en moellons surmontés ou non d’une haie végétales, aux piquets grillagés,.











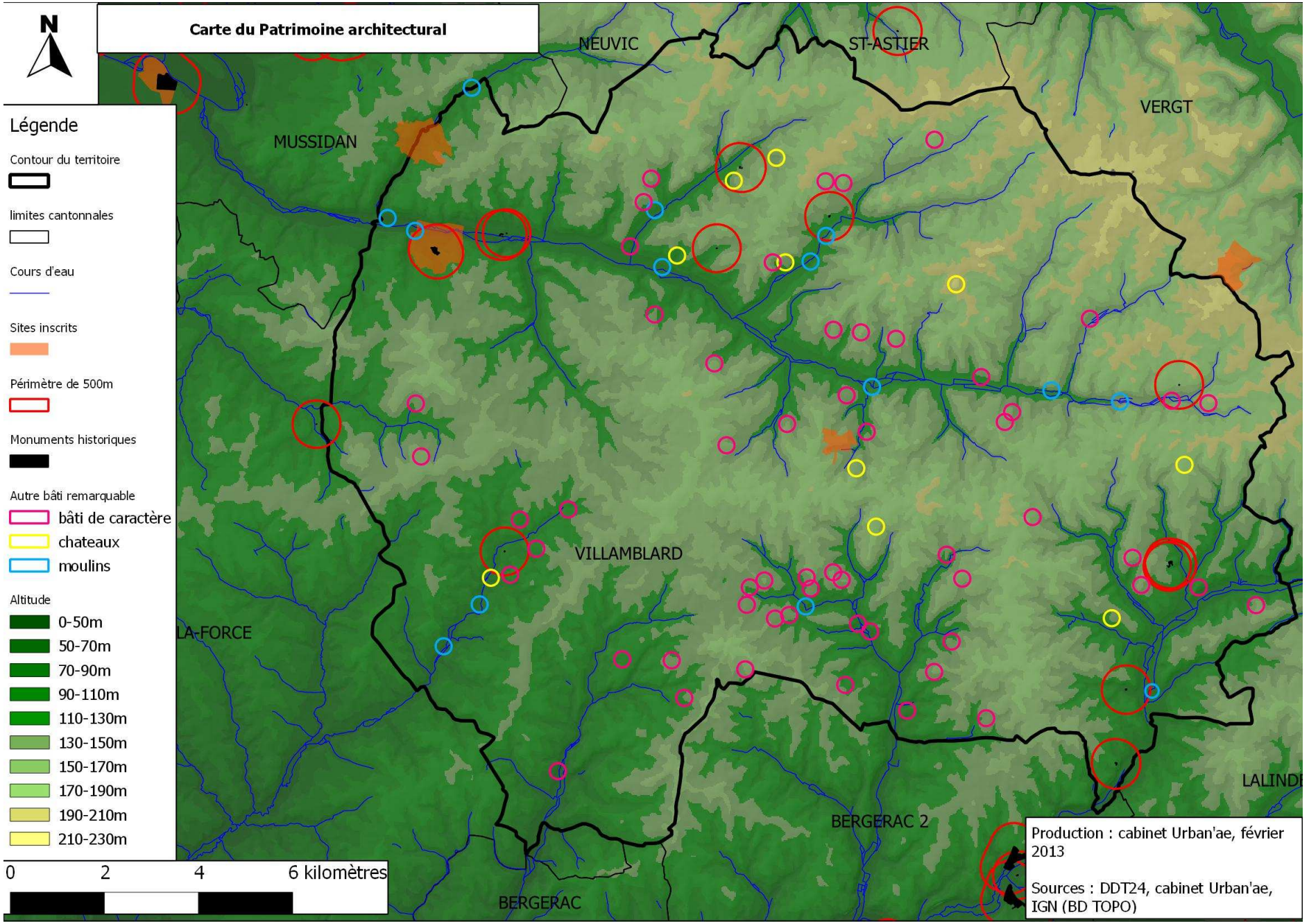






Récapitulatif du **patrimoine classé ou inscrit** sur le territoire intercommunal

Monuments localisation	Date d'inscription/de classement
Dolmen, dans la propriété de M.A. LANSADE – Commune de Beauregard et Bassac	Arrêté du 01/02/1940
Chapelle subsistante du prieuré de Trésséroux – Commune des Lèches	Décret du 13/10/1980
Château de Montréal et sa chapelle - Commune de Issac	Arrêté du 29/11/1948
La Tour St Jacques - Commune d'Issac	Arrêté du 02/07/1987
Immeuble dit Maison Chastenet	Arrêté du 02/07/1987
Château de Montréal et ses abords - Commune de Issac	Arrêté du 30/01/1979
Château de Maupas et ses abords - Commune de Issac	Arrêté du 20/02/1979
Château de Montréal : plusieurs parties, la double enceinte et la chapelle en totalité, la poterne, le pont levis, le sol de la cour, les salles souterraines - Commune de Issac	Arrêté du 15/03/1990
Site de la Grange - Commune de Montagnac La Crempse	Décret du 15/03/1990
Manoir de la Beaureille - Commune de Saint-Georges-de-Montclard	Arrêté du 29/12/1978
Château de Montclard, les sols, les terrasses et les clôtures - Commune de Saint-Georges-de-Montclard	AP du 22/10/2007
Eglise de Saint Hilaire d'Estissac - Commune de Saint-Hilaire-d'Estissac	Arrêté du 27/12/1973
Hospice de Malrigou - Commune de Saint-Jean-d'Estissac	AP du 16/12/2011
Eglise - Commune de Saint Jean d'Eyraud	Arrêté du 05/10/1946
Château de la Gaubertie – Commune de Saint-Martin-des-Combes	AP du 29/11/1993
Ruines du château Barrière – Commune de Villamblard	Arrêté du 24/06/1948

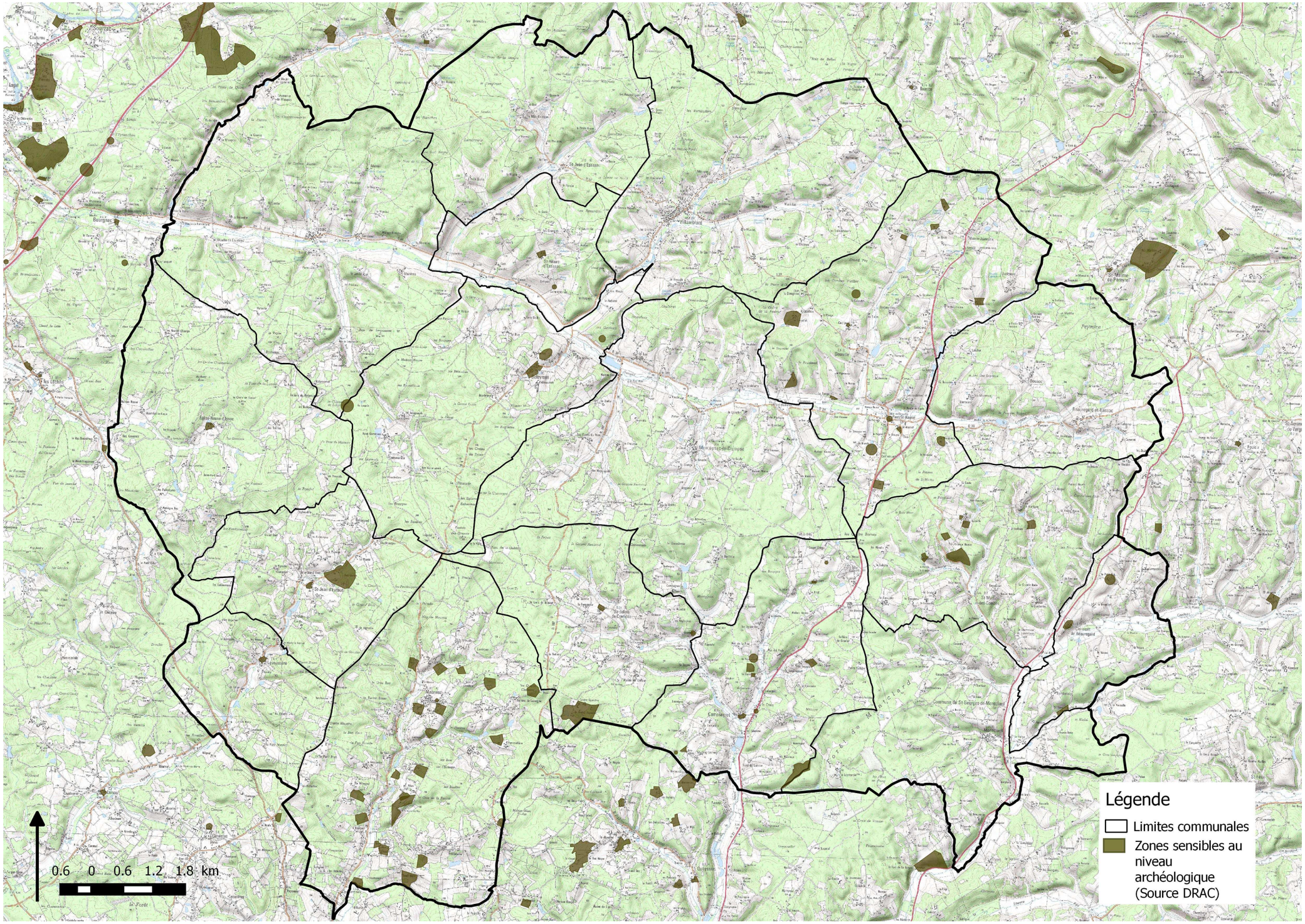

Carte du Patrimoine architectural
N
Légende
Contour du territoire
limites cantonnales
Cours d'eau
Sites inscrits
Périmètre de 500m
Monuments historiques
Autre bâti remarquable
bâti de caractère
chateaux
moulins
Altitude
0-50m
50-70m
70-90m
90-110m
110-130m
130-150m
150-170m
170-190m
190-210m
210-230m
0
2
4
6 kilomètres
NEUVIC
ST-ASTIER
VERGT
MUSSIDAN
VILLAMBLARD
LA-FORCE
BERGERAC 2
BERGERAC
Production : cabinet Urban'ae, février 2013
Sources : DDT24, cabinet Urban'ae, IGN (BD TOPO)

Archéologie : Zones Sensibles (Cf. plan ci-après)

"Conformément aux dispositions de l'article L. 522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexes sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation." (Source, PAC, Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service régional de l'archéologie).

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. »

Zones sensibles au niveau archéologique (source DRAC)



Points importants

- Un bâti historiquement diffus.
- Un développement de l'urbanisation plus concentré au Nord du territoire sur la commune de Villamblard et au sud sur la commune de Maurens.
- Des formes de développement à la fois linéaires (le long des routes), continus ou discontinus et diffus.
- Bien qu'en augmentation, une proportion de logements vacants relativement peu élevée.
- Une proportion de résidences secondaires relativement importante (sup. de + de 4 points à la moyenne départementale).
- Les ensembles bâtis (bourgs et hameaux) présentent des qualités patrimoniales incontestables.
- Le patrimoine architectural et paysager est abondant mais peu connu.
- L'utilisation des matériaux locaux, le respect des volumes bâtis (forme rectangulaire, parfois carrée à larges façades), le respect des pentes de toitures et du type de tuile utilisé aux alentours et enfin l'utilisation de clôtures traditionnelles (piquets de châtaigniers, murets en moellons surmontés ou non d'une haie végétale, piquets grillagés…) sont essentiels pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions.

6 EQUIPEMENTS PUBLICS ET RESEAUX

6.1 Eau potable

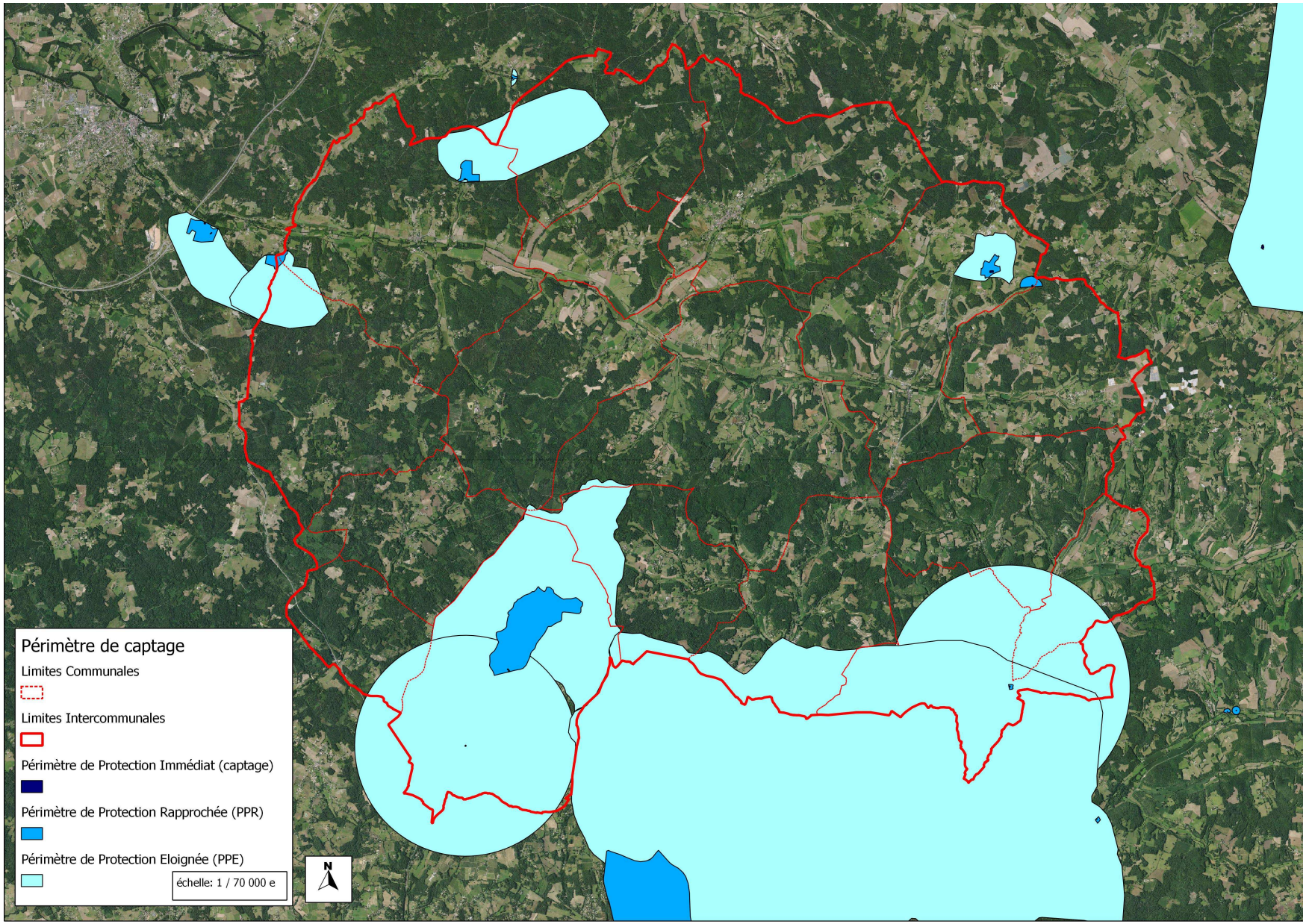
Plusieurs sources du territoire intercommunal bénéficient de périmètres de protection :

- Source de Peyrifol (ISSAC)
- Source du Marrou (ISSAC)
- Source de Leyssandonnie (DOUVILLE)
- Source de L'Abîme (DOUVILLE)
- Source de Reingeard (DOUVILLE)
- Source de Font Roussillou (St GEORGES DE MONCLARD)
- Source des Bardicales (MAURENS)
- Source du Moulin de Ladoux (MAURENS)

Ces sources sont utilisées pour l'alimentation en eau potable de la population du territoire et ont fait l'objet d'une DUP (Déclaration d'Utilité Publique) :
Le captage des Marroux localisé à Issac (DUP du 10/07/2008), son périmètre de protection éloigné concerne en partie la commune de Saint Jean d'Estissac.
Les sources de Reingeard (DUP du 13/01/1972), de Leyssandonnie et de l'Abime (DUP du 4/02/1988) localisées à Douville.
La source du Moulin de Ladoux et le forage de Bardicales (DUP du 21/12/1993) localisés à Maurens.
Le forage de Fon Roussillon (DUP du 18 juin 2004) localisé à Saint Georges de Montclard.

Le Périmètre de Protection Eloigné de la source de Font Chaude (LEMBRAS), impacte les communes de St Julien de Crempse, Campsegret et St Georges de Montclard.

Points de captage et périmètres de protection

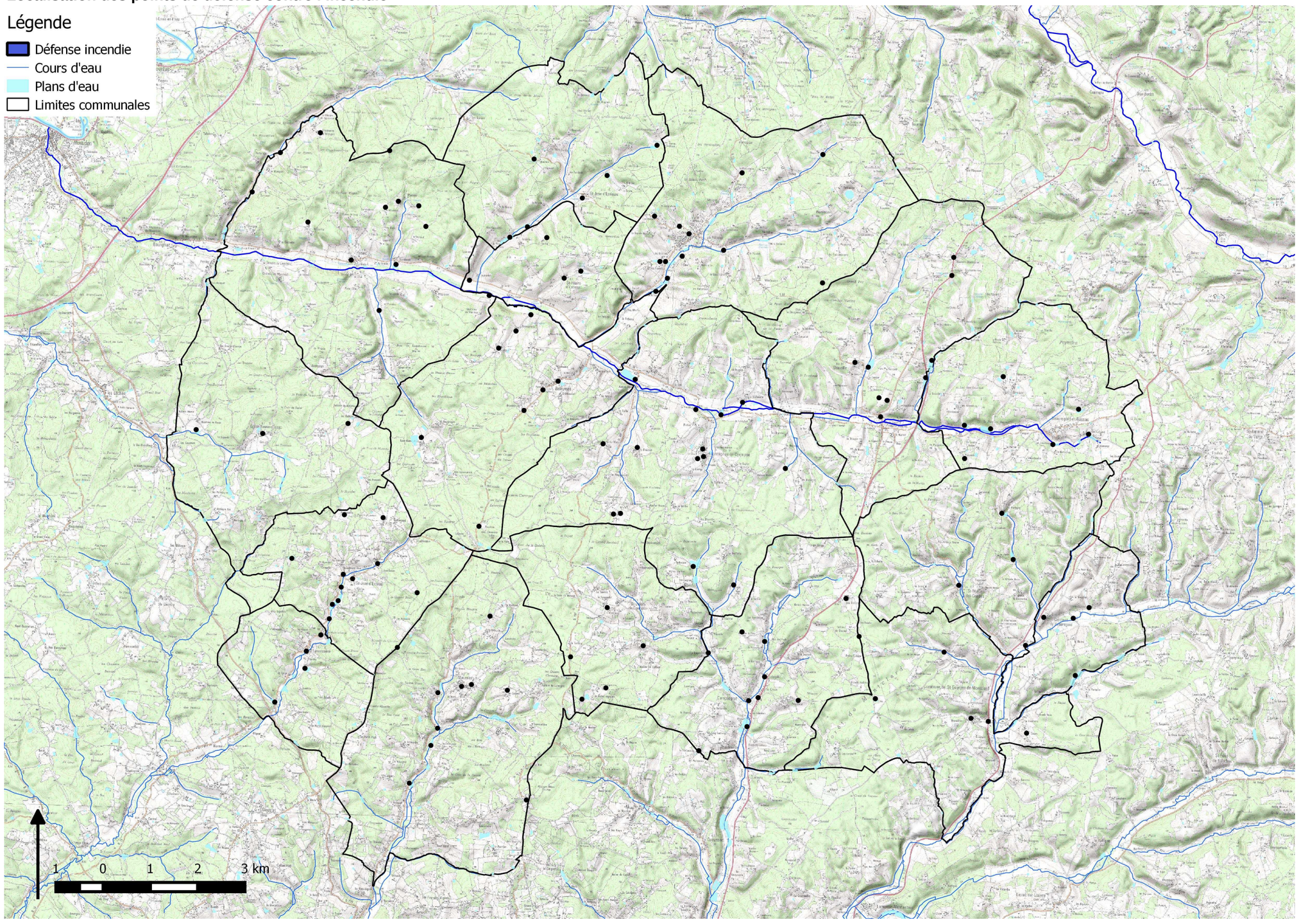


6.2 Défense incendie

Un état des lieux de l'ensemble des points de défense incendie a été effectué sur l'ensemble de l'intercommunalité.
130 secteurs bénéficiant d'une défense incendie ont été identifiés.
Compte tenu de la présence d'un habitat historiquement diffus, certains hameaux et petits secteurs bâtis sont relativement éloignés (+ de 400 m) de ces équipements de protection contre l'incendie.

Les élus du territoire, conscient de la nécessité de renforcer la défense incendie sur le territoire intercommunal, ont identifié des secteurs à équiper ou à renforcer (installation de poteaux incendie ou de bâches) et ont privilégié le développement des bourgs et hameaux bénéficiant de cet équipement public.

Localisation des points de défense contre l'incendie



6.3 Assainissement des eaux usées et qualité des cours d'eau

A l'échelle de l'intercommunalité, seuls 4 bourgs bénéficient d'un réseau public d'assainissement des eaux usées.
Création d'un SPANC (Service Public l'Assainissement Non Collectif) en cours.

Présentation du schéma d'assainissement[5] du territoire et de la qualité des cours d'eau, commune par commune :

Beauregard et Bassac

La commune ne dispose pas de réseau collectif d'assainissement et ne prévoit pas la mise en place d'une filière collective d'assainissement.

Quatre zones ont été étudiées pour les possibilités d'assainissement autonome.

Mis à part une habitation à La Cabane et une à Bassac, l'assainissement autonome est possible partout.

Pour les hameaux de Monfaucon, Tourteau, Perrier et les Mazeaux, les sols sont profonds et peu perméables. Il s'agit de sols à dominante argileuse ou argilo-limoneuse qui imposent l'utilisation de filières d'assainissement de type filtre à sable drainé. Ces filières nécessitent un rejet en surface pour lequel il faut disposer d'un cours d'eau pérenne afin de pouvoir diluer l'effluent à sa sortie de traitement. Pour le bourg, deux types de sols sont recensés : des sols peu profonds sur roche fracturée (bourg) et des sols profonds moyennement perméables (nord du bourg).

Pour le premier type, la filière d'assainissement préconisée par le schéma d'assainissement est l'utilisation de filtres à sable non drainés à deux conditions : la profondeur du sol est inférieure à 60 cm et la roche sous-jacente est suffisamment fissurée pour permettre l'évacuation des eaux traitées.

Pour le second type, la filière d'assainissement préconisée est l'utilisation de tranchées d'infiltration dont la longueur des drains sera adaptée à la perméabilité des sols.

[5] Suivant les communes, les informations disponibles sont plus ou moins précises.

Etat écologique du principal cours d'eau de la commune de Beauregard-et-Bassac :

- La Crempse : état écologique bon, année 2013.

Beleymas

La commune ne dispose pas de réseau collectif d'assainissement.

L'assainissement autonome est possible sur l'ensemble de la commune.

Etat écologique des principaux cours d'eau de la commune de Beleymas :

- La Crempse : état écologique bon, (année 2013),
- Le Roy : état écologique bon (bases de données 2006-07).

Campsegret

La commune ne dispose pas de réseau collectif d'assainissement.

Le relais des Tamaris (hôtel restaurant) situé le long de la Seyze a sa propre station d'épuration.

Type de traitement : Traitement secondaire BIO - 50 équivalent habitants - Rejet rivière

Etat écologique du principal cours d'eau de la commune de Campsegret :

- La Seyze (Dordogne aval) : état écologique Moyen avec une pression domestique faible (bases de données 2006-07).

Clermont-de-Beauregard

La commune est en assainissement individuel pour la totalité de son territoire.

L'assainissement autonome est possible sur l'ensemble de la commune.

Etat écologique du principal cours d'eau de la commune de Clermont-de-Beauregard :

- Le Caudeau de sa source au confluent de la Louyre : état écologique bon (bases de données 2006-07) ; du confluent de la Louyre au confluent de la Dordogne : état écologique moyen (bases de données 2006-07).

Douville

La commune ne dispose pas de réseau collectif d'assainissement. Le schéma communal d'assainissement a conclu à la nécessité d'un réseau collectif d'assainissement sur le hameau de Pont-Saint-Mamet.

Le reste de la commune est en assainissement individuel.

Etat écologique du principal cours d'eau de la commune de Douville :

- La Crempse : état écologique bon, année 2013.

Eglise Neuve d'Issac

La commune est en assainissement individuel pour la totalité de son territoire.

L'assainissement autonome est possible sur l'ensemble de la commune.

Etat écologique du principal cours d'eau de la commune d'Eglise Neuve d'Issac :

- La Beauronne : état écologique moyen (bases de données 2006-2007)

Issac

La commune dispose d'un assainissement collectif dans le bourg mis en service en 1990. La station d'épuration d'une capacité de 200 équivalents habitants, est de type lagunage naturel avec rejet dans la Crempse.

Selon le SATESE (Service d'Assistance Technique aux Exploitants de Stations d'Epuration), la station fonctionne de manière satisfaisante. Une extension est envisagée.

Le reste de la commune est en assainissement individuel.

Etat écologique des principaux cours d'eau de la commune d'Issac :

- La Crempse : état écologique bon, année 2013,
- La Crempsoulie : état écologique bon, année 2006-2007.

Laveyssière

La commune est en assainissement individuel pour la totalité de son territoire.

L'assainissement autonome est possible sur l'ensemble de la commune.

Etat écologique du principal cours d'eau de la commune de Laveyssière :

- L'Eyraud : état écologique : Moyen avec pression domestique moyenne (bases de données 2006-2007).

Maurens

Deux tranches d'assainissement collectif ont eu lieu dans le bourg. La 3ème tranche est prévue.

La station d'épuration (lits filtrants) est localisée au lieu dit « Ladoux », pour 300 équivalents habitants, elle est opérationnelle depuis 1999.

Pré traitements, filtres à sable, zone intermédiaire avant rejet puis infiltration.

L'eau traitée est d'excellente qualité sur la pollution carbonée. Contient un peu d'azote résiduel.

Le SATESE recommande un curage de la fosse et le nettoyage des drains.

En ce qui concerne l'assainissement individuel, selon le schéma d'assainissement établi, la surface minimum préconisée est de 400 m2.

Etat écologique du principal cours d'eau de la commune de Maurens :

- Le Marmelet : état écologique moyen, année 2006-2007.

Montagnac-La-Crempse

L'assainissement collectif est prévu sur le bourg, car il est situé sur du rocher avec des terrains assez petits qui ne permettent pas l'assainissement autonome.

L’assainissement autonome est la solution choisie pour le reste du territoire.

Etat écologique des principaux cours d'eau de la commune de Montagnac la Crempse :

- La Crempse : état écologique bon, année 2013,
- La Seyze : état écologique moyen avec une pression domestique faible (bases de données 2006-2007).

Saint-Georges-de-Montclard

La commune dispose d'un assainissement collectif dans le bourg, mis en service en 1999, d'une capacité de 300 équivalents habitants.

Pré traitements, Filtres à sable, zone intermédiaire avant rejet puis infiltration.

L’eau traitée est d’excellente qualité sur la pollution carbonée. Contient un peu d’azote résiduel.

Le SATESE recommande le curage de la fosse et le nettoyage des drains.

Le reste de la commune est en assainissement individuel.

Etat écologique du principal cours d'eau de la commune de Saint-Georges-de-Montclard :

- Le Caudeau de sa source au confluent de la Louyre : état écologique bon (bases de données 2006-2007), du confluent de la Louyre au confluent de la Dordogne : état écologique moyen (bases de données 2006-2007).

St Hilaire d'Estissac

Le schéma communal d’assainissement qui a été arrêté, a retenu la solution de l’assainissement autonome pour l’ensemble de la commune.

Trois zones ont été étudiées pour les possibilités d’assainissement autonome. Mis à part deux habitations dans le bourg, l’assainissement autonome est partout possible.

Pour la partie nord de la commune, les sols sont profonds et peu perméables. Il s'agit de sols à dominante argileuse ou argilo-limoneuse. Ils contiennent parfois des cailloutis (amas de cailloux concassés), en quantité importante mais leur perméabilité est faible.

Le schéma d'assainissement préconise l'utilisation de filières du type filtre à sable drainé. Ces filières nécessitent un rejet en surface pour lequel il faut disposer d'un cours d'eau pérenne afin de pouvoir diluer l'effluent à sa sortie de traitement.

Pour les terrains situés à proximité du bourg, les sols sont profonds et moyennement perméables. Il s'agit de sols à dominante limoneuse. Ils contiennent également des cailloutis mais avec une bonne perméabilité. Dans ces terrains, l'utilisation de tranchées d'infiltration peut être envisagée à condition d'adapter la longueur des drains à la perméabilité du sol.

Pour certains terrains situés à proximité du bourg, à Jambriaud et à la Rigaudie, les sols sont peu profonds sur roche fracturée. Il s'agit de sols de texture proche des sols précédents mais dont la profondeur est en général insuffisante pour l'utilisation de tranchées d'infiltration. Les filtres à sable non drainé pourront être utilisés si la profondeur des sols est inférieure à 60 cm et si la roche est suffisamment fissurée pour permettre l'évacuation des eaux traitées.

D'une manière générale, les choix des filières d'assainissement restent à déterminer par des investigations de terrains (études à la parcelle) réalisées à l'emplacement prévu pour l'installation du système d'assainissement. Ceci pour permettre la meilleure adaptation de la filière aux caractéristiques locales du sol. L'infiltration dans le sol des eaux traitées sera à privilégier autant que possible.

Etat écologique des principaux cours d'eau de la commune de Saint Hilaire d'Estissac :

- La Crempse : état écologique bon, année 2013,
- Le Roy : état écologique bon (bases de données 2006-2007),
- L'Estissac : état écologique bon (bases de données 2006-2007).

Saint Jean d'Estissac

La commune est en assainissement individuel pour la totalité de son territoire.

L'assainissement autonome est possible sur l'ensemble de la commune.

Etat écologique des principaux cours d'eau de la commune de Saint Jean d'Estissac :

- L'Estissac : état écologique bon (bases de données 2006-2007),
- La Crempsoulie : état écologique bon (année de référence 2006-2007).

Saint Jean d'Eyraud

La commune est en assainissement individuel pour la totalité de son territoire.

L'assainissement autonome est possible sur l'ensemble de la commune.

Etat écologique du principal cours d'eau de la commune de Saint Jean d'Eyraud :

- L'Eyraud : état écologique moyen avec pression domestique moyenne (bases de données 2006-07).

Saint Julien de Crempse

La commune est en assainissement individuel pour la totalité de son territoire.

L'assainissement autonome est possible sur l'ensemble de la commune.

Etat écologique du principal cours d'eau de la commune de Saint Julien de Crempse :

- La Seyze : état écologique moyen avec une pression domestique faible (bases de données 2006-2007).

Saint Martin des Combes

La commune ne dispose pas de réseau collectif d'assainissement. De toute façon, le schéma d'assainissement préconise l'assainissement autonome sur l'ensemble de la commune.

Les sols de la commune présentent dans l'ensemble une aptitude à l'assainissement autonome moyenne en raison de la présence de roches fissurées à faible profondeur qui permet l'évacuation des effluents traités. Ce type de sol impose en général l'emploi de filières à base de sol reconstitué (filtre à sable drainé).

Etat écologique du principal cours d'eau de la commune de Saint-Martin-des-Combes :

- Le Caudeau - de sa source au confluent de la Louyre) : état écologique bon (bases de données 2006-2007), du confluent de la Louyre au confluent de la Dordogne : état écologique moyen (bases de données 2006-2007).

Villamblard

La commune dispose d'un assainissement collectif dans le bourg, mise en service en 1992 et d'une capacité de 1000 éq. hab.
Raccordement : 70 à 80 %

Les travaux de raccordement du village des Faures ont été faits en 2014

Pré traitements, boues activées faible charge, lagunage de finition.
Rejet dans le Roy

Le réseau d’assainissement fonctionne correctement.

La station présente de très bonnes performances. Elle délivre une eau d’excellente qualité.

L’été, le fonctionnement du camping augmente légèrement la quantité de pollution à traiter (jusqu’à 120 personnes en pointe).

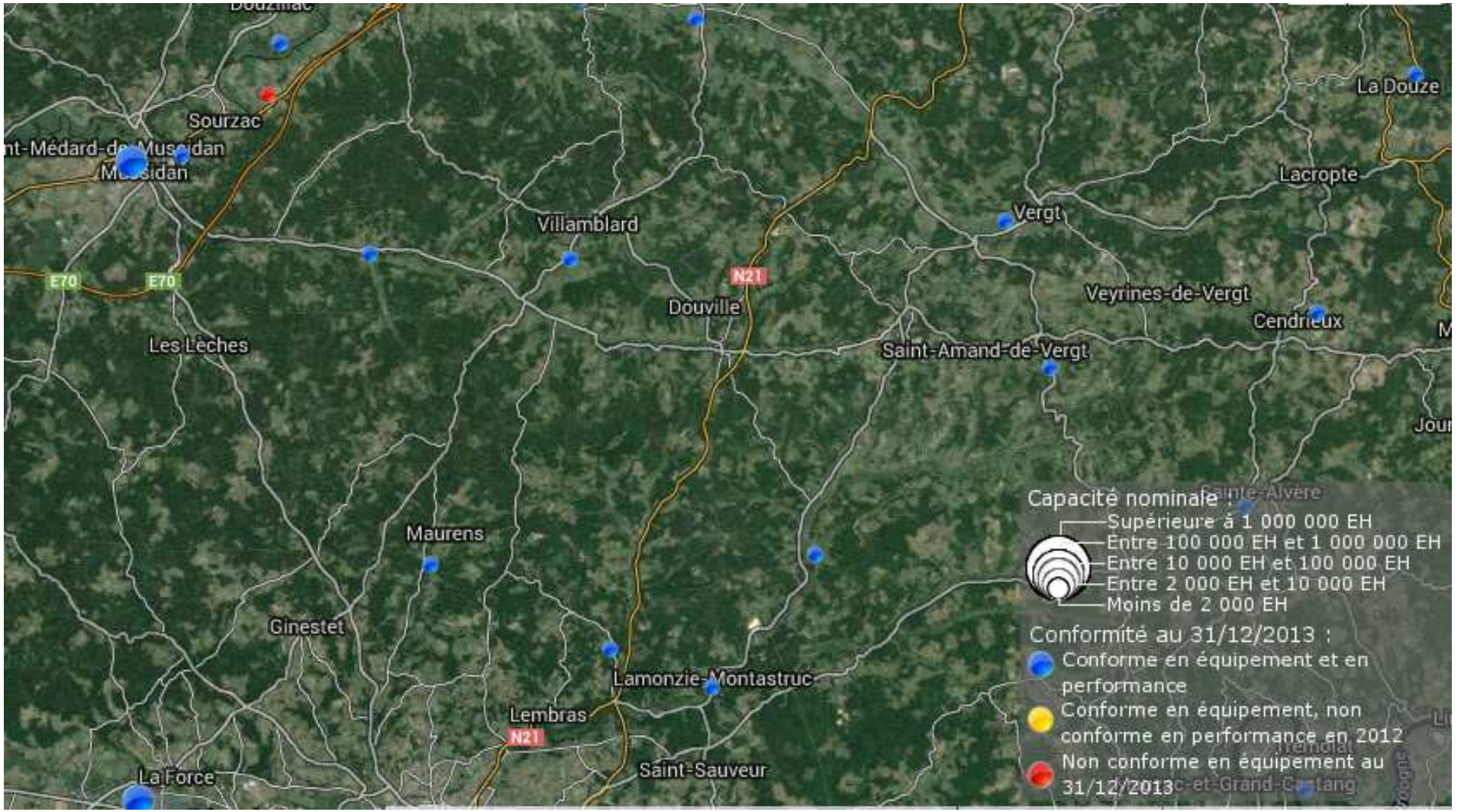
Le drainage du silo de stockage pourrait être amélioré.

Le reste de la commune est en assainissement individuel.

Etat écologique du principal cours d'eau de la commune de Villamblard :

- Le Roy : Etat écologique bon (bases de données 2006-2007).

Localisation et conformité des stations d'épuration du Pays de Villamblard



Source : Portail des données sur l'eau du Bassin Adour-Garonne

6.4 Autres réseaux

Electricité

Quatre lignes électriques haute-tension traversent le territoire intercommunal, il s'agit :

- La ligne à 63 kV Saint Mayme -Tuilière qui traverse les communes de Beauregard-et-Bassac, Clermont de Beauregard, Saint-Georges-de-Montclard et Saint-Martin-des-Combes
- La ligne à 225 kV Sanilhac -Tuilière qui traverse les communes de Campsegret, Douville, Montagnac-la-Crempse, Saint-Georges-de-Montclard et Villamblard.
- La ligne à 225 kV Cubnezais – Tuilière qui traverse les communes de Laveyssière et Maurens
- La ligne à 63 kV Caudeau-Tuilière qui traverse la commune de Maurens.

Les règles de financement du SDE 24 applicables sur l'ensemble du territoire de la Dordogne, pour les extensions de réseaux nécessaires à la desserte des unités foncières ouvertes à la construction, sont les suivantes[6] :

- Distance inférieure à 30 m : il s'agit d'un simple branchement qui doit être sollicité directement auprès des services du concessionnaire, ERDF, et dont les coûts sont à la charge du demandeur.
- Distance inférieure à 100 m : prise en charge par le SDE24 de la totalité de la longueur réellement construite de l'extension, quelle que soit la longueur construite.
- Distance supérieure à 100 m : prise en charge par le SDE24 des premiers 100 m de réseau construit, la différence entre la longueur réellement construite et 100 m, étant à la charge de la commune.

[6] Selon la distance au réseau mesurée en ligne droite, de l'angle de la parcelle toujours située en domaine public et la plus proche du réseau public basse tension.

Une réunion de travail avec le SDE 24 a permis d'ajuster les zones de développement en fonction du réseau électrique existant.

Gaz

Il n'existe pas de réseau de gaz sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Villamblard.

Couverture numérique

Le schéma directeur d'aménagement numérique de la Dordogne, sur la base d'un diagnostic établi, présente un programme d'action pour l'aménagement numérique du département (rapport final publié le 3 janvier 2014).

Le diagnostic indique que pour la communauté de communes du Pays de Villamblard :

- 80 % environ du territoire ne reçoit pas la 3G.
- Plus de 20 % du territoire ne reçoit pas Internet ou à un très faible débit.

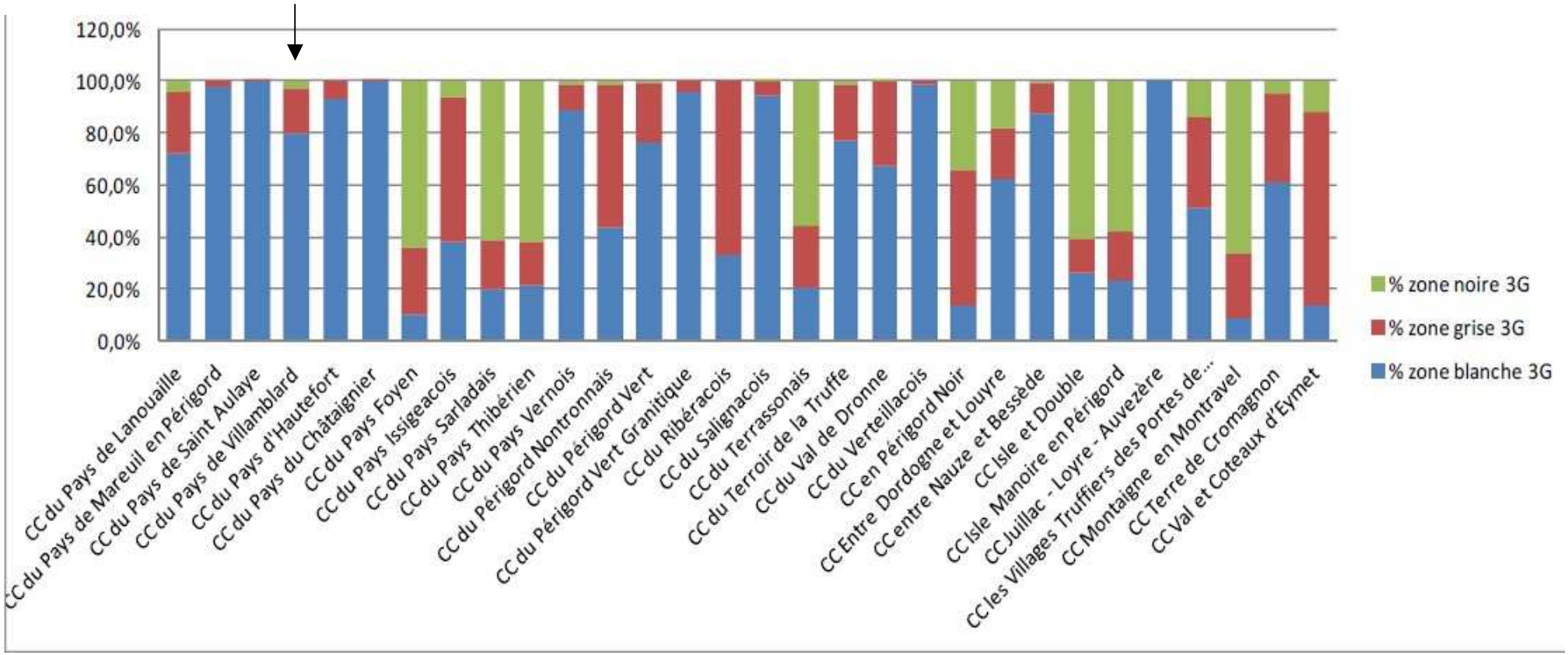
(Cf. graphiques ci-après).

Le programme d'action du département :

- Déployer le FTTH « fibre optique jusqu'au domicile » sur 100 % des prises du département, y compris les résidences secondaires (voir cartes ci-après)
- La communauté de commune est identifiée dans les zones prioritaires du département pour recevoir la 4G à l'horizon 2023 (voir carte ci-après).

Couverture du territoire par le réseau NTIC (Nouvelles Technologie d'Information et de

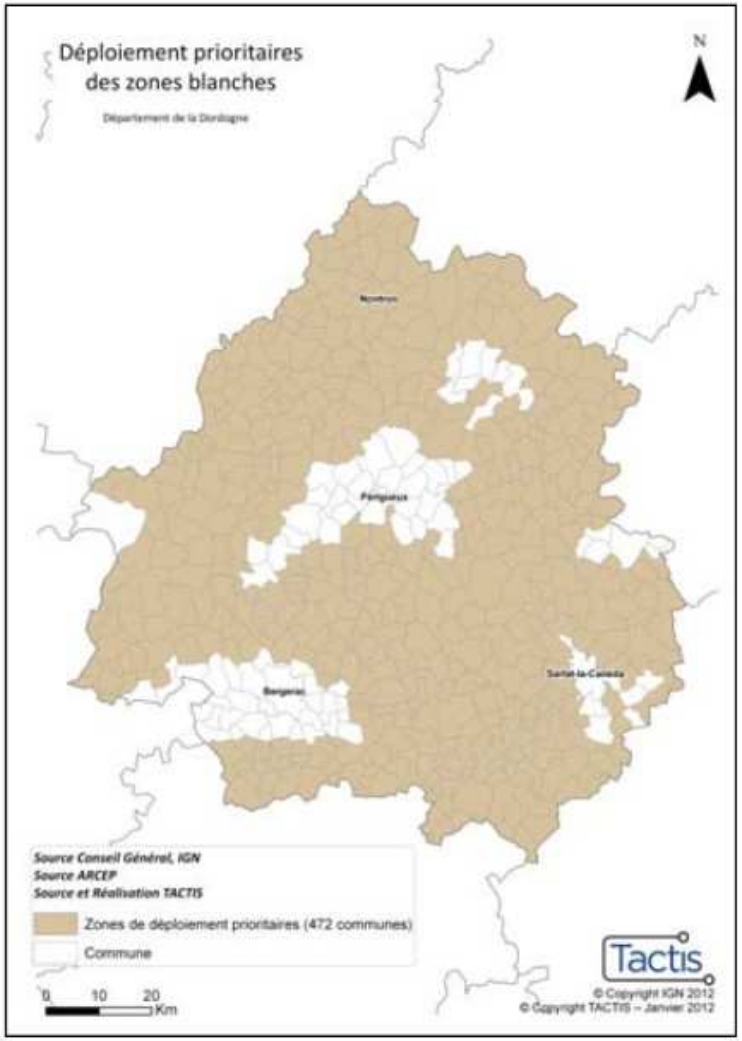
Téléphonie mobile



NB :
Une zone blanche est un territoire dans lequel il est impossible d'accéder au haut débit fixe (ADSL) et/ou mobile (3G).
Une zone grise est un territoire dans lequel l'accès haut débit est possible mais, dans le cas d'un service fixe, le débit plafonne à 1 mégabits par seconde.
Une zone noire est un territoire dans lequel l'accès haut débit est parfaitement possible.

Téléphonie mobile

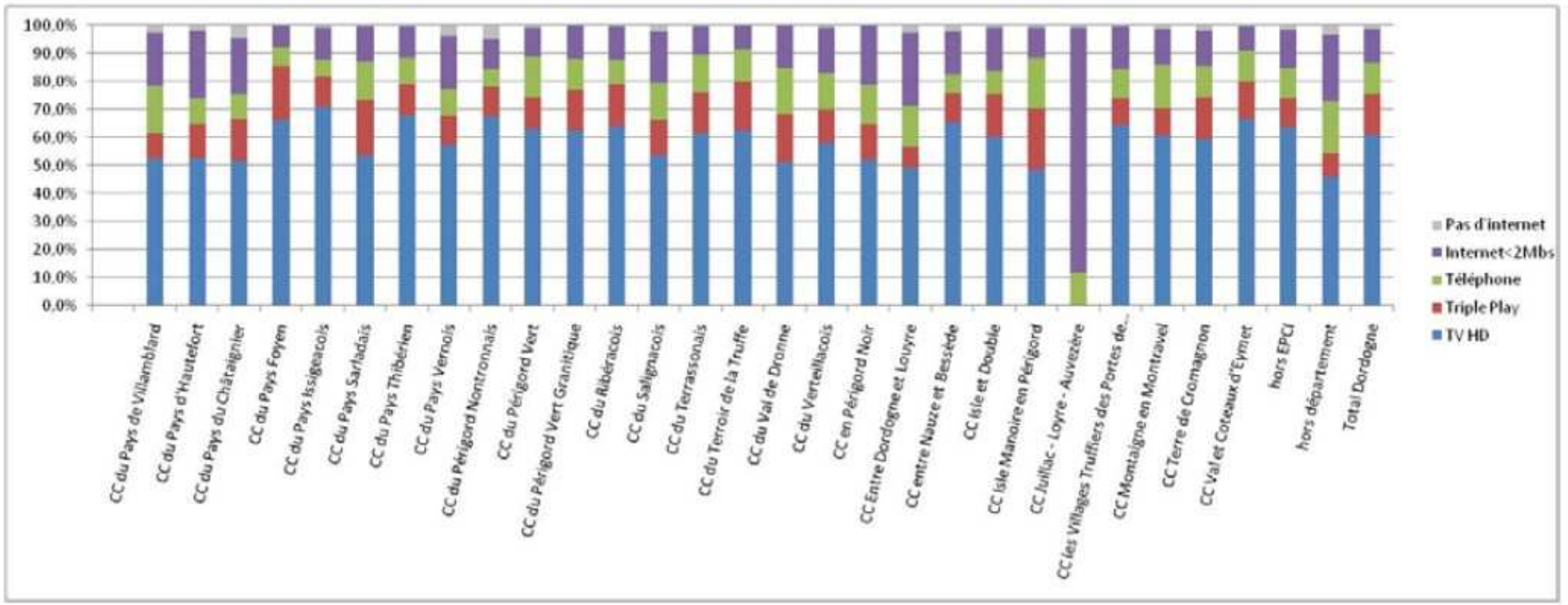
La carte ci-dessus illustre les zones prioritaires du département :



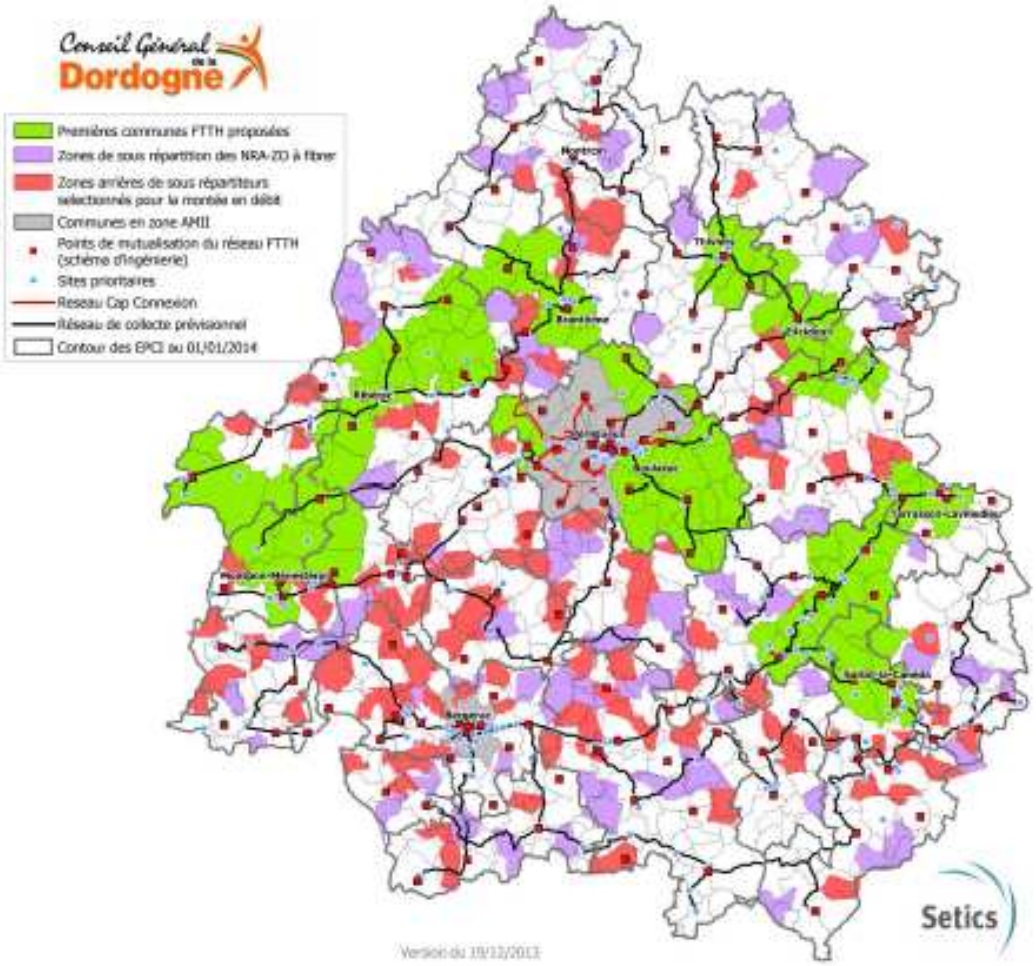
Objectif pour la 4G (débit) : 75 % de la population d'ici 2023

Couverture du territoire par le réseau NTIC (Nouvelles Technologie d'Information et de Communication)

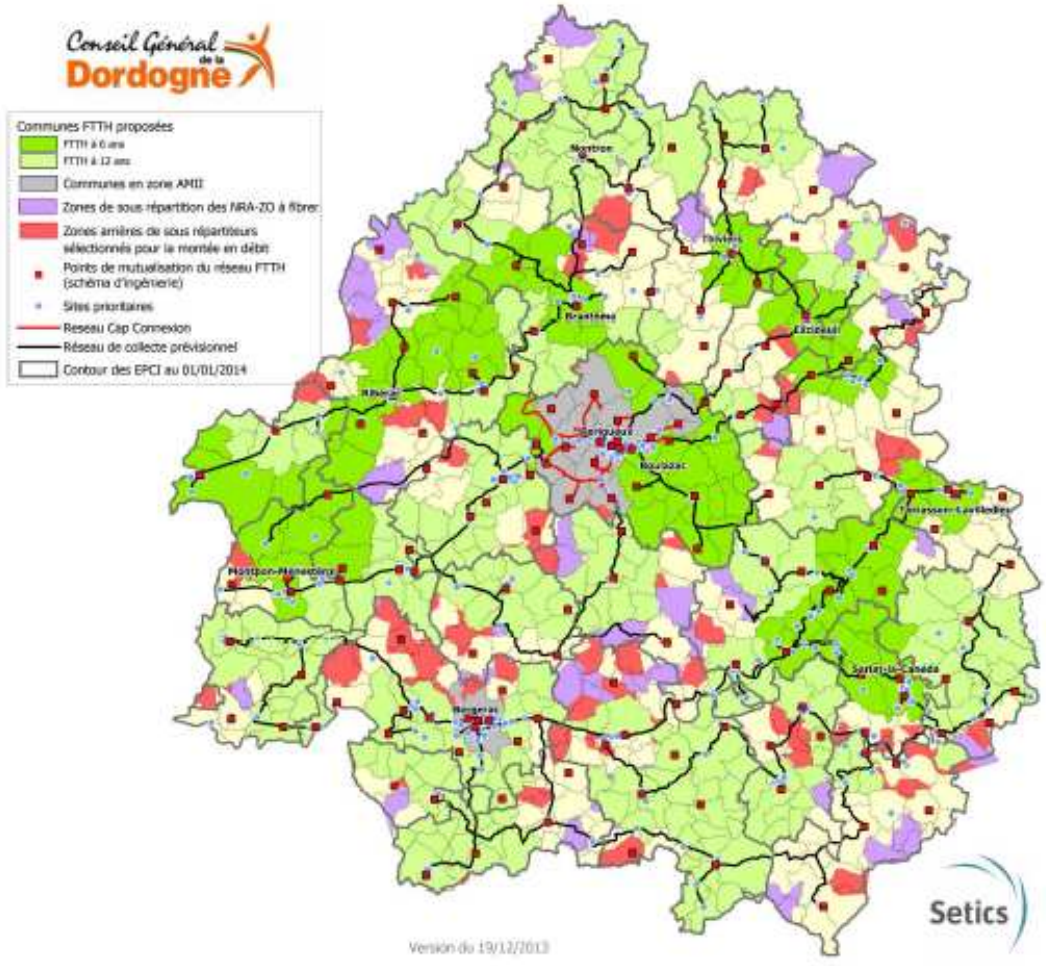
Offre de services fixes haut débit



Déploiement de la FTTH « fibre optique jusqu'au domicile » pour le département de la Dordogne en deux phases : à 6 ans et à 12 ans



Couverture prévisionnelle à l'issue de la première phase – 6 ans
(FTTH + Montée en débit + artère de collecte)



Couverture prévisionnelle à l'issue de la deuxième phase – 12 ans
(FTTH + artère de collecte)

7 CIRCULATION, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

7.1 Le réseau routier

- Axe NORD-SUD

Axe majeur structurant : le territoire intercommunal **est traversé**, dans sa partie Est, par la **RN 21** classée route à grande circulation **(+ de 6000 véhicules jour)** reliant Limoges, Périgueux à Bergerac, Agen.

Développement des activités et de l'habitat le long de cet axe et en particulier à Maison Jeannette, Maison Neuve, Gatepont, Les Bories, La Croix et l'amont et l'aval de Pont St Mamet (correspondant à l'ancien tracé).

Pas d'« accroche territoriale » le long de cet axe majeur.

Axes secondaires drainant le territoire ou servant de desserte aux zones urbaines :

La RD 107 (St Astier à Bergerac).

La RD 4 permettant de rejoindre le pont du Cerf au Nord et de relier Coursac à Ginestet et La Force. Au lieu dit Lagudal, la RD4 s'ouvre vers la **RD15** qui permet de rejoindre Sigoulés.

La RD21 traverse une partie sud-est du territoire communal et permet de relier Vergt à Bergerac.

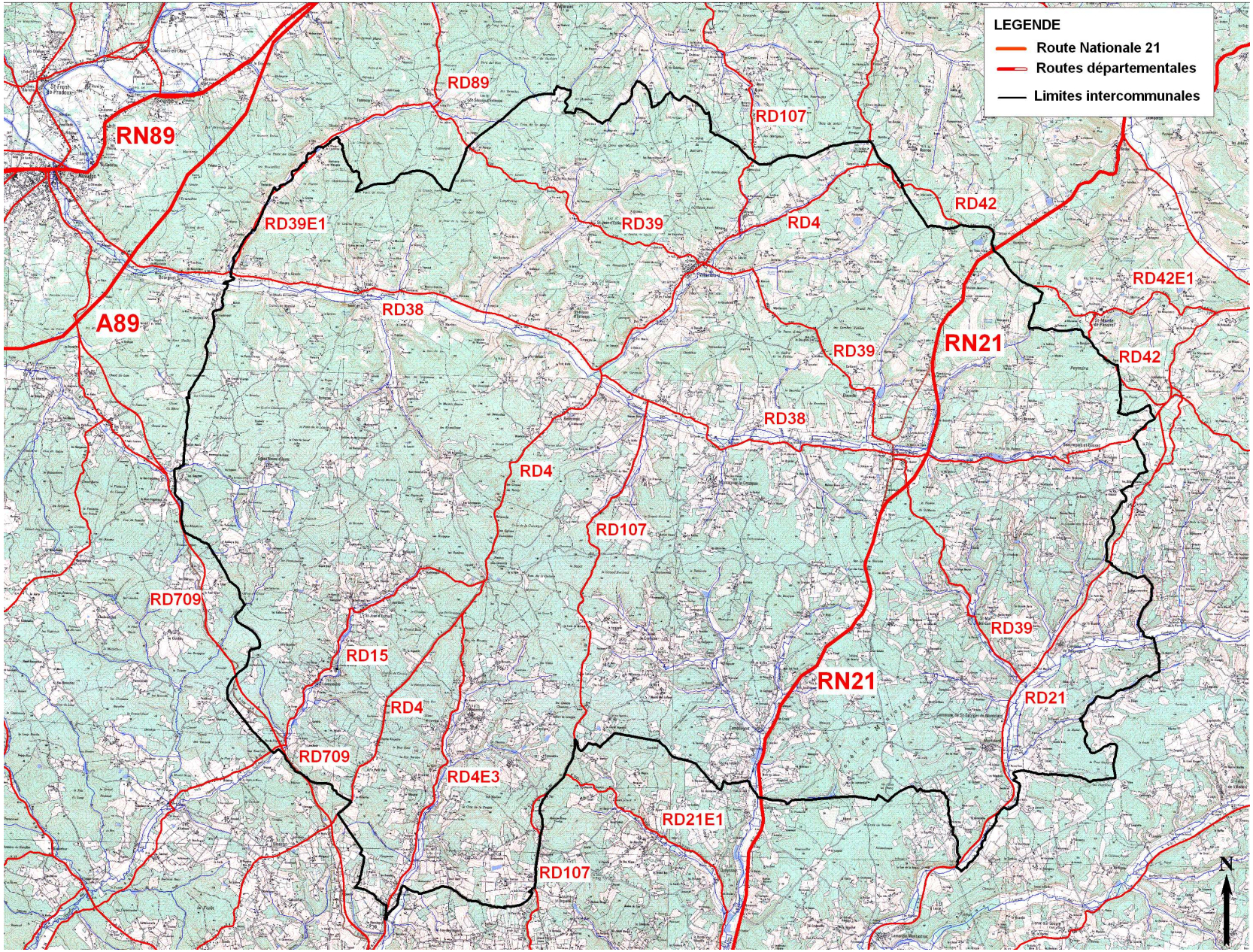
- **Axe NO-SE**

RD 39 permet de relier la RN89 à la RN21

La RD709 longe le Sud-ouest du territoire intercommunal et permet un accès direct à l'autoroute depuis Bergerac.-**Axe EST-OUEST**

La RD38 : cette route emprunte la vallée de la Crempse et permet de relier Vergt (via la RD21) à Mussidan.

Carte du principal réseau routier intercommunal



7.2 Le réseau de transports en commun

Une ligne de transport de bus, géré par le Conseil Général de la Dordogne traverse de territoire communal selon l'axe Nord-Sud.
Il s'agit de la ligne Périgueux Bergerac pour laquelle 6 à 7 allers retours journaliers sont programmés (cf. carte ci-après).
Le seul arrêt sur le territoire intercommunal est le bourg de Saint-Georges de Monclard.

Depuis le bourg de Villamblard, les gares les plus proches sont :

- Périgueux (31 km via la RN21),
- Bergerac (26 km via la RN21 et 23 km via la RD107),
- Mussidan (16 km via la RD38).

Depuis le Bourg de Villamblard, l'aéroport le plus proche est celui de Bergerac (29 km via la RN21).


TRANSPÉRIGORD
Conseil Général de la Dordogne
1 Angoulême
(correspondance TGV)
La Rochebeaucourt-et-Argentine
1B Nontron
St-Martial-de-Valette
1A 2A Mareuil
Vieux-Mareuil
Gout-Rossignol
Cherval
La Tour-Blanche
Verteillac
Brantôme
Coutures
Bertric-Burée
Allemans
Tocane-St-Apre
Douchapt
2A 2B 2 Ribérac
Saint-Martin-de-Ribérac
St-Méard-de-Drône
Siorac-de-Ribérac
Saint-Vincent-de-Connezac
Saint-Jean-d'Ataux
Beauronne
Saint-Front-de-Pradoux
2B Mussidan
Château-l'Évêque
Chancelade
Mensignac
Annesse-et-Beaulieu
Périgueux
10 Excideuil
St-Pantaly-d'Excideuil
Coulaures
St-Martial-d'A.
9 Hautefort
Genis
Salagnac
Cherveix-Cubas
Hautefort
Tourtoirac
Savignac-les-Églises
Mayac
St-Vincent Sarliac
Ste-Eulalie-d'Ans
St-Pantaly-d'Ans
Cubjac
Antonne-et-T.
Trélissac
Bassillac
Le Change
Boulazac
Eyliac
St-Laurent-sur-M.
Cré@vallée
Thenon
Terrasson-la-V.
8 Brive-la-Gaillarde
Pazayac
Condat-le-Lardin
Larche
Fossemagne
Millac-d'A.
St-Crépin-d'A.
St-Pierre-de-C.
Notre-Dame-de-Sanilhac
Église-Neuve-de-Vergt
Les Versannes
Auriac-du-Périgord
Aubas
La Douze
Rouffignac-St-Cernin-de-R.
Plazac
8 8A Montignac
Thonac
Saint-Léon-sur-Vézère
Lacropte
Vergt
Fouleix
Peyzac-le-Moustier
St-Genies
Marcillac-St-Quentin
Lamonzie-Montastruc
St-Georges-de-Montclard
3 4 4A 5 Bergerac
Lembras
Mouleydier
Creysse
Couze
5 Lalinde
St-Capraise-de-L.
6 7 Sarlat
Peyrillac-et-Millac
6 Souillac
(correspondance InterCités)
Calviac-en-Périgord
Cazoulès
Carlux
Carsac-Aillac
Rouffignac-de-Sigoulès
Bouniagues
Flaugeac
Issigeac
Fonroque
Plaisance
4 4A Eymet
St-Aubin-de-Cadelech

8 LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DE VILLAMBLARD

8.1 Le Projet Intercommunal

Le projet intercommunal s'articule autour de onze points majeurs :

Répondre à l'enjeu démographique

L'intercommunalité connaît depuis une quarantaine d'années une évolution démographique positive. Cette situation de dynamique démographique au rythme de 1 % par an sur ces dix dernières années est à souligner pour un territoire à dominante rurale. En effet, des territoires voisins et plus urbains, tel que le canton de Mussidan ou de Lalinde, ont pu connaître des évolutions plus modérées.

Le Pays de Villamblard, de part sa proximité de Bergerac, Mussidan et dans une moindre mesure Périgueux est un territoire attractif pour une population à la recherche d'un cadre et d'une qualité de vie propre aux territoires ruraux.

Cette évolution démographique a permis à la Communauté de Communes du Pays de Villamblard de maintenir et même de développer ses services (école, micro crèches, …) et ses commerces de premières nécessités.

Les élus du Pays de Villamblard, conscients des atouts de leur territoire veulent pouvoir se donner la possibilité d'accueillir une population nouvelle et à un rythme un peu plus soutenu que celui connu ces dix dernières années.

L'enjeu est de pouvoir maintenir une dynamique territoriale et de tendre vers un rajeunissement de la population.

Permettre l'ouverture de zones à l'urbanisation tout en permettant un développement équilibré à l'échelle intercommunale

Le territoire intercommunal se caractérise au niveau de son parc de logements, par une faible vacance malgré l'ancienneté du parc et par une proportion relativement importante de résidences secondaires.

Dans ce contexte, l'accueil d'une population nouvelle nécessite l'ouverture de zones à l'urbanisation.

La volonté intercommunale est de répartir les possibilités de d'accueil d'une population nouvelle en tenant compte à la fois des structures existantes en termes de services et de commerces et de proximité des pôles urbains.

Il s'agit de maintenir les équilibres dans le développement intercommunal, en s'intéressant en premier lieu à des communes comme Villamblard, qui par sa situation relativement centrale joue son rôle de pôle de service rural pour elle-même et ses communes voisines immédiates, mais aussi d'Issac (bassin d'emploi de Mussidan) et de Maurens (bassin d'emploi de Bergerac).
Cette recherche d'équilibre dans les prévisions de développement n'exclut pas pour autant la possibilité de se développer pour les autres communes du territoire.

Recentrer le développement de l'urbanisation autour des bourgs et des principaux secteurs bâtis tout en diversifiant l'offre

Par rapport aux cartes communales approuvées en 2007 et 2008, la volonté intercommunale est de pouvoir recentrer le développement de l'urbanisme autour des bourgs et principaux hameaux.
Néanmoins, la volonté des élus est également de pouvoir diversifier l'offre en terrain constructible en permettant un développement modéré de secteurs relativement peu urbanisés. Il s'agit de réponde à des besoins différents de la population.
Ainsi les choix de développement vont vers un renforcement de quelques secteurs peu bâtis mais propices à l'accueil de nouveaux ménages car bien desservis[7] (accès, réseaux d'eau et d'électricité, défense incendie, …) et ne comportant pas ou peu d'enjeux au niveau architectural, paysager, agricole et environnemental.

Construire plus, mais sur moins de surface

Entre 2007-2008 et début 2013, l'intercommunalité comptabilise environ 220 nouvelles constructions pour de l'habitat sur une superficie moyenne de 2700 m^2 par nouveau logement.
Cette consommation d'espace relativement conséquente a conduit les élus à s'interroger sur les moyens de la réduire à travers notamment la mise en place d'ateliers de travail sur des thématiques tels que l'habitat et l'agriculture.
Ce qui est ressorti de ces groupes de travail, c'est la volonté de tendre vers une surface moyenne par nouveau logement de 2000 m^2 et de donner des orientations d'aménagement afin de préserver et d'économiser l'espace et notamment l'espace potentiellement cultivable.
Cet objectif de 2000 m^2 correspond à une réduction de 26 % de la surface moyenne actuellement utilisée pour le développement de l'habitat.

[7] Un travail à la parcelle a été réalisé avec les gestionnaires des réseaux d'eau et d'électricité ainsi qu'avec le SDIS (Syndicat Départemental d'Incendie et de Secours)

Afin d'atteindre cet objectif, dans un contexte ou le foncier, répondant favorablement aux critères de développement de l'urbanisation, appartient essentiellement à des privés, une sensibilisation des propriétaires concernés par les zones de développement de plus de 1 ha a été menée et des préconisations en terme d'aménagement ont été définies.

Conscients des limites de cette démarche avec un document d'urbanisme tel que la carte intercommunale, les élus envisagent ultérieurement d'approfondir la réflexion engagée avec un outil mieux adapté, tel qu'un PLU ou un PLUi[8], pour répondre entre-autre à cette problématique.

Permettre le développement de l'emploi sur le territoire intercommunal

Les élus de l'intercommunalité ont défini d'une manière collégiale et concertée des secteurs urbains pour le développement et l'accueil d'entreprises.

L'objectif étant de permettre :

- Le développement des entreprises existantes et de faciliter l'implantation d'actifs créateurs d'emplois et en particulier d'entreprises artisanales, dans des domaines tels que la construction, la valorisation du bois, l'énergie, …qui ont toute leur place sur le territoire intercommunal.
- L'implantation et le développement d'activités économiques à orientation touristique.

Les richesses architecturales et paysagères du Villamblardais, son identité et sa typicité en lien notamment avec ses cours d'eau, sa forêt et son agriculture, méritent de mener des actions en faveur de l'accueil et du développement touristique.

La démarche entreprise auprès des sentiers de randonnées PDI - PDR est un point de départ autour duquel d'autres projets pourraient se développer.

La présence de l'association « Les Enfants du Pays de Beleyme » qui mène des actions pédagogiques et de sensibilisation à l'environnement, est également un atout et un levier pour renforcer l'attractivité touristique sur le territoire intercommunal.

Il s'agit d'accompagner des projets tels que le parc acrobranche à Laveyssière, le développement de camping, la création de zones d'accueil touristique en pleine nature (création de gîtes, cabanes en bois, …), l'accompagnement de projets de restaurations type auberge ou ferme auberge, …

[8] Plan Local d'Urbanisme ou Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Favoriser la mixité

Le développement ou la réalisation de projets en lien avec la santé, le handicap et la réinsertion sociale.

L'ESAT de Gammareix à Beleymas œuvre dans ce sens en accompagnant des personnes ayant un handicap.

La Communauté de Communes souhaite pouvoir accompagner d'autres projets ayant un caractère social et sanitaire.

Soutenir l'activité agricole en préservant notamment les ensembles et les continuités agricoles

Le maintien de l'activité agricole sur le territoire est un enjeu économique (117 sièges d'exploitations), paysager et environnemental par le maintien notamment des milieux ouverts.

Le développement de l'urbanisme est parfois en concurrence avec la préservation des espaces agricoles. C'est pourquoi les choix de développement doivent privilégier les secteurs proches de l'urbanisation existante difficilement exploitables ou non-exploités.

L'ensemble des bâtiments d'élevage doit bénéficier d'un périmètre de réciprocité de 100 m à l'intérieur duquel le développement de l'urbanisme est à proscrire. Il en est de même pour les plans d'épandage ou une distance de 100 m doit être respectée.

Préserver les zones humides et tenir compte de l'écoulement des eaux pluviales dans les orientations de développement

La volonté des élus est de préserver l'ensemble des zones humides répertoriées sur le territoire intercommunal.

La prise en compte de l'écoulement des eaux pluviales dans les choix de développement est également un objectif affiché.

Ces objectifs rejoignent ceux du SDAGE, du SAGE et du SRCE Aquitaine (préservation de la trame bleue).

Apporter une attention aux interfaces bâties et forêt et protéger les vastes ensembles à vocation forestière

Compte tenu des enjeux et des risques liés à la forte présence de la forêt sur le territoire intercommunal, une réflexion dans le cadre de deux ateliers de travail sur cette thématique, un travail de terrain et des rencontres plus techniques avec le SDIS ont permis d'orienter les choix de développement.

Les points essentiels qui ressortent de ce travail, sont la volonté de :

- préserver les espaces forestiers présentant une dimension économique (surfaces gérées, aidées...)

- protéger les espaces forestiers présentant des contraintes naturelles (fortes pentes notamment)
- préserver des accès fonctionnels aux parcelles forestières
- développer la réalisation d'infrastructures défensives et préventives (accès, défense incendie) pour desservir les constructions nouvelles et si possible anciennes.

Ces objectifs rejoignent ceux de « la charte de constructibilité en milieux agricoles et forestiers » signée en septembre 2013.

Identifier les secteurs à enjeux architecturaux et paysagers afin de sensibiliser à leur préservation

La Communauté de Communes du Pays de Villamblard bénéficie d'une richesse importante au niveau de son patrimoine bâti et de ses paysages.

Cette richesse est un élément majeur de l'attractivité du territoire.

Ce travail d'identification est complémentaire à l'élaboration d'un album du territoire avec des préconisations en terme d'intégration architecturale et paysagère, par le CAUE 24 (réalisé en 2015).

Permettre l'évolution de l'habitat détaché du tissu urbain

L'habitat sur le territoire intercommunal est historiquement très dispersé et la volonté des élus est de pouvoir accompagner les projets de constructions d'annexes.

En effet, les élus du territoire se sont trouvés très souvent confrontés à des demandes de constructions d'annexes, en lien avec de l'habitat situé en zone N et auxquelles ils n'ont pu répondre favorablement.

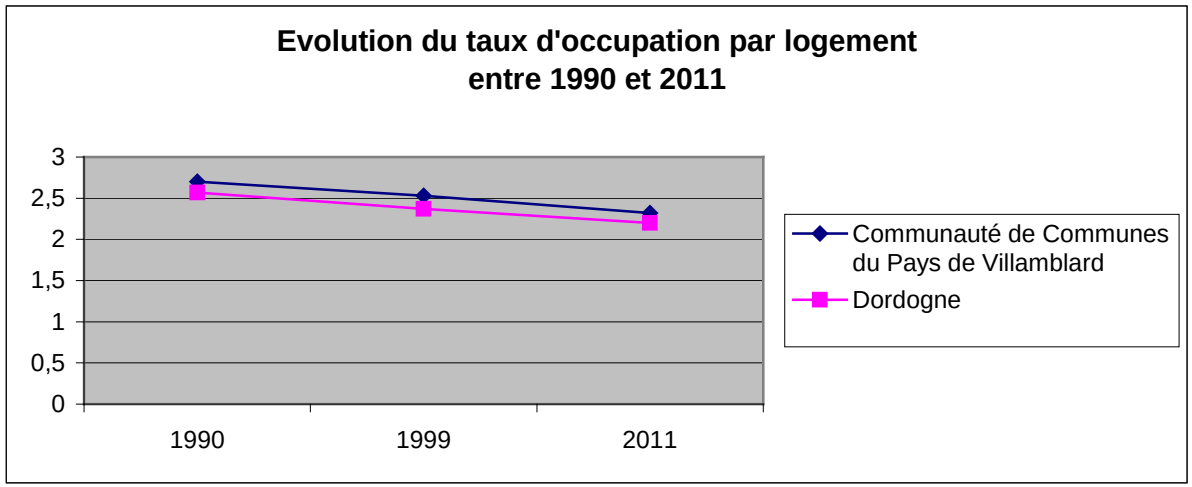
Afin de pouvoir éviter cet écueil et pouvoir accompagner ce type de demande, la commission urbanisme de la Communauté de Communes a pris la décision de réaliser un « pastillage » du bâti isolé, habité ou habitable et pour lequel il n'y a pas ou peu d'annexes type garage ou piscine.

Le « pastillage » n'excède pas 20 m autour du bâti habité ou habitable, ce qui permet de répondre au seul objectif de constructions d'annexes.

8.2 Les prévisions de développement pour l'habitat

Le projet de développement de la Communauté de Communes du Pays de Villamblard s'appuie sur la volonté d'atteindre 6300 habitants à l'horizon 2025, ce qui correspond à une augmentation de 620 habitants environ (rappel de la population en 2011 : 5571[9] habitants – la population en 2012 était de : 5597[7] hab. – estimation de la population en 2015 : 5680 hab.).
Au niveau du rythme d'évolution, les prévisions s'appuient sur une augmentation annuelle de la population de 1.3 % par an environ.

Dans les prévisions de développement et l'estimation des besoins en logements, il est essentiel de tenir compte du phénomène de desserrement des ménages lié notamment au vieillissement de la population et à l'« éclatement » des familles.
En 1990, le taux d'occupation moyen par logement pour l'ensemble de la Communauté de Communes du Pays de Villamblard était de 2.7 personnes par logement pour 2.5 et 1999 et 2.3 en 2011. En vingt ans, le taux d'occupation par logement a diminué de 0.4 points, soit 0.2 points par décennie. Ce rythme d'évolution est comparable à la moyenne départementale mais avec un taux légèrement plus élevé.



[9] Source INSEE 2011 et 2012.

A l’horizon 2025, suivant le rythme d’évolution connu ces vingt dernières années, le taux d’occupation par logement devrait se situer aux alentours de 2.1.

S’agissant de l’évolution des logements vacants, bien qu’actuellement très captifs et en proportion relativement faible, nous pouvons estimer une diminution possible d’une vingtaine de logements dans les 10 prochaines années (correspond à une diminution de 7 à 8 % du nombre de logements vacants actuels – INSEE 2011).

La proportion des résidences secondaires devrait, quant à elle, se stabiliser (phénomène observé depuis 2006).

Evaluation des tendances d'évolution de la population et des résidences principales à l'horizon 2025

	Projection à l'horizon 2025			
	Réhabilitations de logements vacants	Constructions	Superficie nécessaire (ha)	Population nouvelle[1] (hab.)
Hypothèse basse	12	400	400 x 2000 m^2 = 80 ha	Augmentation de 430 habitants env.
Hypothèse moyenne	20	500	500 x 2000 m^2 = 100 ha	Augmentation de 655 habitants env.
Hypothèse haute	28	600	600 x 2000 m^2 = 120 ha	Augmentation de 880 habitants env.

Comme précisé précédemment, le phénomène de desserrement **nécessite de prévoir 208 logements pour le seul maintien de la population**. Au-delà de ce seuil, les nouvelles constructions permettront une augmentation de la population.

Ces estimations sont établies sur la base de :

- une superficie moyenne des terrains à bâtir de **2000 m²** (pour rappel la moyenne de consommation d'espace par nouvelle construction depuis 2007 est de 2600 m^2). Sachant que seuls les bourgs de Villamblard, Issac, Maurens et Saint Georges de Montclard sont en assainissement collectif, et tous les autres secteurs du territoire sont en assainissement individuel.
- une taille moyenne des ménages fixée à 2.1 personnes par foyer.
- compte tenu des risques de rétention foncière jugés importants sur le territoire communal, l'offre en terrains constructibles doit être égale à **2 fois** la demande.

[1] Sur la base d'un taux d'occupation par logement de 2.1

Sur 10 ans et suivant l'hypothèse de développement, la surface nécessaire au développement de l'urbanisation de la Communauté de Communes du Pays de Villamblard devra se situer entre 160 ha et 240 ha (avec un coefficient de rétention de 2).

L'hypothèse retenue pour la Communauté de Communes du Pays de Villamblard, et permettant d'atteindre l'objectif des 6300 habitants à l'horizon 2025, est l'hypothèse moyenne de développement.

8.3 Les prévisions de développement pour les activités économiques et les services

Afin de définir d'une manière cohérente et concertée les secteurs favorables au développement et à l'accueil d'entreprises, les élus du territoire ont travaillé ensemble et à l'échelle intercommunale.
Sur le territoire intercommunal, on observe un repli de l'activité agricole et industrielle, mais néanmoins la présence d'une part non négligeable d'entreprises du bâtiment (13 % - INSEE 2010).
L'économie forestière qui est un fait territorial, avec une proportion de propriétés forestières de taille moyenne à grande plus élevée que dans d'autres secteurs du département, est un secteur d'activité qui pourrait être amené à se développer avec le bois énergie mais aussi le bois utilisé pour les constructions.
Dans ce contexte, la collectivité prévoit **une dizaine d'ha** pour le développement et l'accueil d'entreprises plutôt de dimension artisanale.
Les zones de développement ont été définies en fonction de la proximité et l'accessibilité aux pôles urbains départementaux (Bergerac, Périgueux, Mussidan) et régionaux (accessibilité rapide par l'A89 et la RN21).

S'agissant de l'accompagnement du développement des activités de tourisme et de loisirs, les possibilités de développement prévues sont essentiellement liées à des initiatives privées.
Compte tenu des capacités d'accueil actuelles qui restent modestes par rapport aux potentialités du territoire, il s'agit de permettre le développement des campings existants et de favoriser la création de zones d'accueil touristiques dans un environnement « naturel » ou « préservé » répondant aux attentes et aux besoins d'une partie de la population à la recherche de tranquillité et d'espaces de découverte en lien avec la nature.
Le développement de l'accueil touristique aura des retombées économiques positives pour le territoire.
En terme de dimensionnement, la collectivité prévoit également une dizaine **d'ha** pour le développement et l'accueil d'activités touristiques.

Le pays de Villamblard accueille sur son territoire l'ESAT de Gammareix (sur la commune de Beleymas) qui fait partie de l'association des Papillons Blancs fondée en 1969. La collectivité prévoit des possibilités de développement de cette structure.

Des projets similaires ayant un caractère social et/ou en lien avec la santé, émergent sur deux communes du territoire. Il s'agit pour la commune de Beauregard et Bassac d'un projet à caractère social et sanitaire et pour la commune de Saint Jean d'Eyraud d'un projet à caractère sanitaire porté par une fondation. La collectivité souhaite pouvoir accompagner ce type de projet.

En terme de dimensionnement, la collectivité prévoit la aussi **une dizaine d'ha** pour le développement et l'accueil d'activité à caractère sanitaire et social.

2ième VOLET
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



9 METHODOLOGIE DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS L'ELABORATION DE LA CARTE INTERCOMMUNALE

Le projet communal et les prévisions de développement du territoire ont été définis sur la base d'un diagnostic de l'état initial de l'environnement.

La méthodologie employée : une démarche itérative avec les élus de l'intercommunalité qui s'est basée sur plusieurs réunions de travail.

Dans le cadre de la concertation, des ateliers ouverts à des acteurs et usagers du territoire ont également été conduits.

9.1 L'exploitation de données existantes

Les données utilisées pour la réalisation de cette étude ont été fournies par :

- Le manuel d'interprétation des habitats de l'Union Européenne.
- Le site Internet du Ministère de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement pour les fiches des sites Natura 2000 FR7200660 « La Dordogne » et FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne »
- Le site Internet de la DREAL Aquitaine pour les données concernant les protections et les recensements relatifs au milieu naturel.
- Le site Internet SIE Adour Garonne pour les données sur l'eau.
- Le site Internet de l'étude régionale Trame verte et bleue Aquitaine.
- Les schémas d'assainissement de l'ensemble des communes de l'intercommunalité

9.2 Des visites de terrain

Les investigations de terrain, effectuées de septembre à novembre 2012 (état initial), de février à mars 2013 (travail sur les choix de zonage) et de septembre 2013 à août 2014 (travail sur les choix de zonage).

Au total, une quarantaine de visites de terrain ont été réalisées sur l'ensemble de l'intercommunalité.

9.3 Un travail de concertation

Un travail de concertation avec des usagers et acteurs du territoire sur différentes thématiques :

- Atelier 1 : agriculture forêt et patrimoine naturel (deux réunions de travail : le 29 mars 2013 et le 9 juillet 2013)
- Atelier 2 : habitat et déplacements (une réunion de travail le 3 avril 2013)
- Atelier 3 : architecture et paysages (deux réunions de travail : le 5 avril 2013 et le 4 février 2014)
- Atelier 4 : économie, tourisme et services (deux réunions de travail : le 11 avril 2013 et le 12 juillet 2013).

Ce travail de concertation a permis dans un premier temps d'avoir une culture commune des caractéristiques du territoire, puis d'identifier et de hiérarchiser les enjeux du territoire. Un cadre commun et des pistes d'actions ont pu ainsi émerger, ce qui a permis de définir collectivement le projet intercommunal.

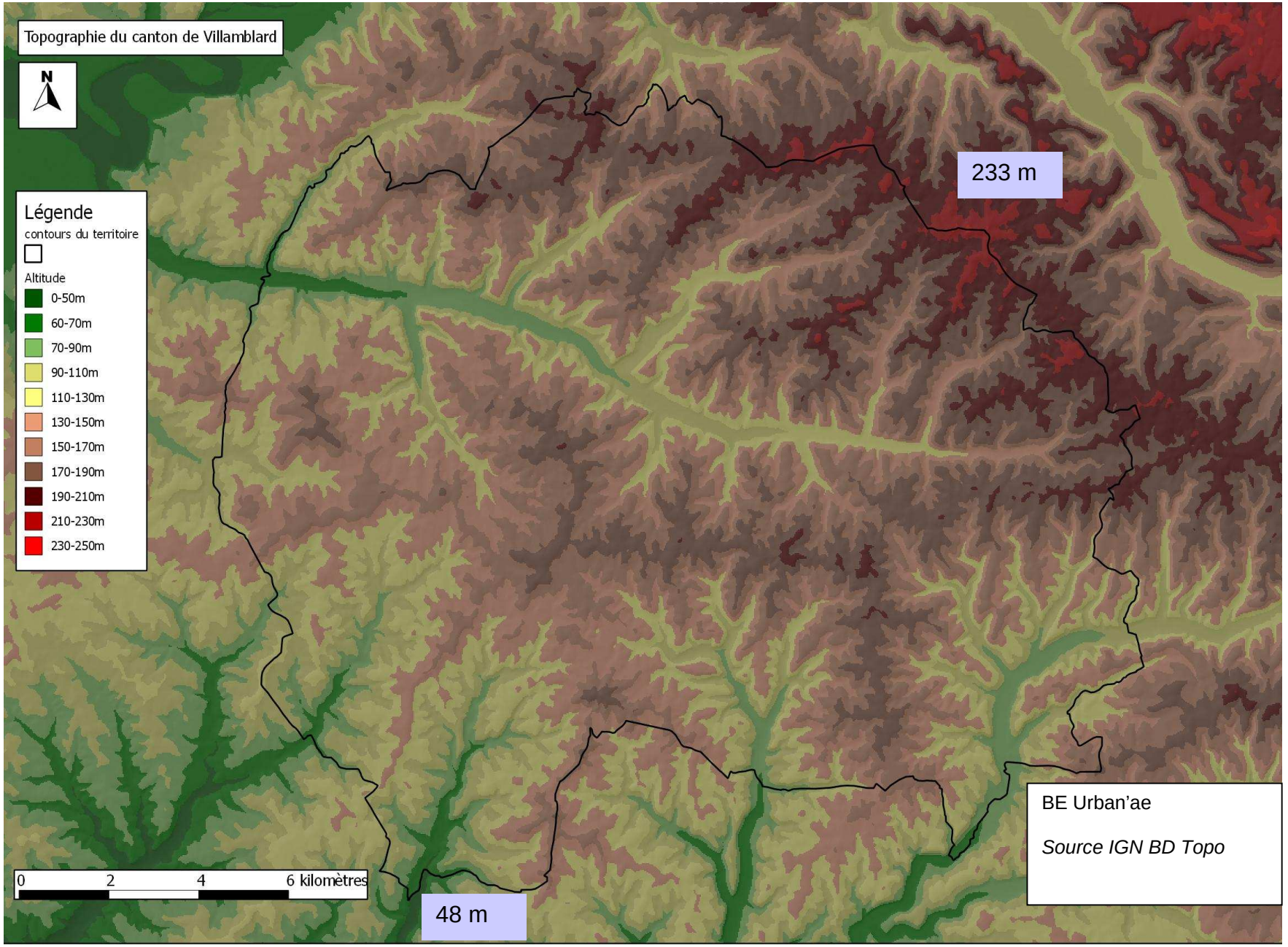
10 CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DE LA Communauté de COMMUNES DU PAYS DE VILLAMBLARD

10.1 Caractéristiques physiques du territoire

10.1.1 Topographie

Le relief de la Communauté de Communes du Pays de Villamblard est contrasté avec une amplitude de l'altimétrie de 185 m. Le point le plus bas est de 48 m à la limite sud de l'intercommunalité, dans la vallée de Ladoux. Le point le plus haut se situe au Nord-est (233 m) sur une ligne de crête marquant la limite territoriale.

Ce relief est marqué par une alternance de vallées, de coteaux et de plateaux.
Il est important de noter la cassure dans le sens Nord / Sud, marquée par la vallée de la Crempse notamment à l'ouest du territoire.
Quatre autres vallées, dont la plus importante est la vallée du Caudeau, se succèdent d'Est en Ouest sur la moitié sud du territoire.

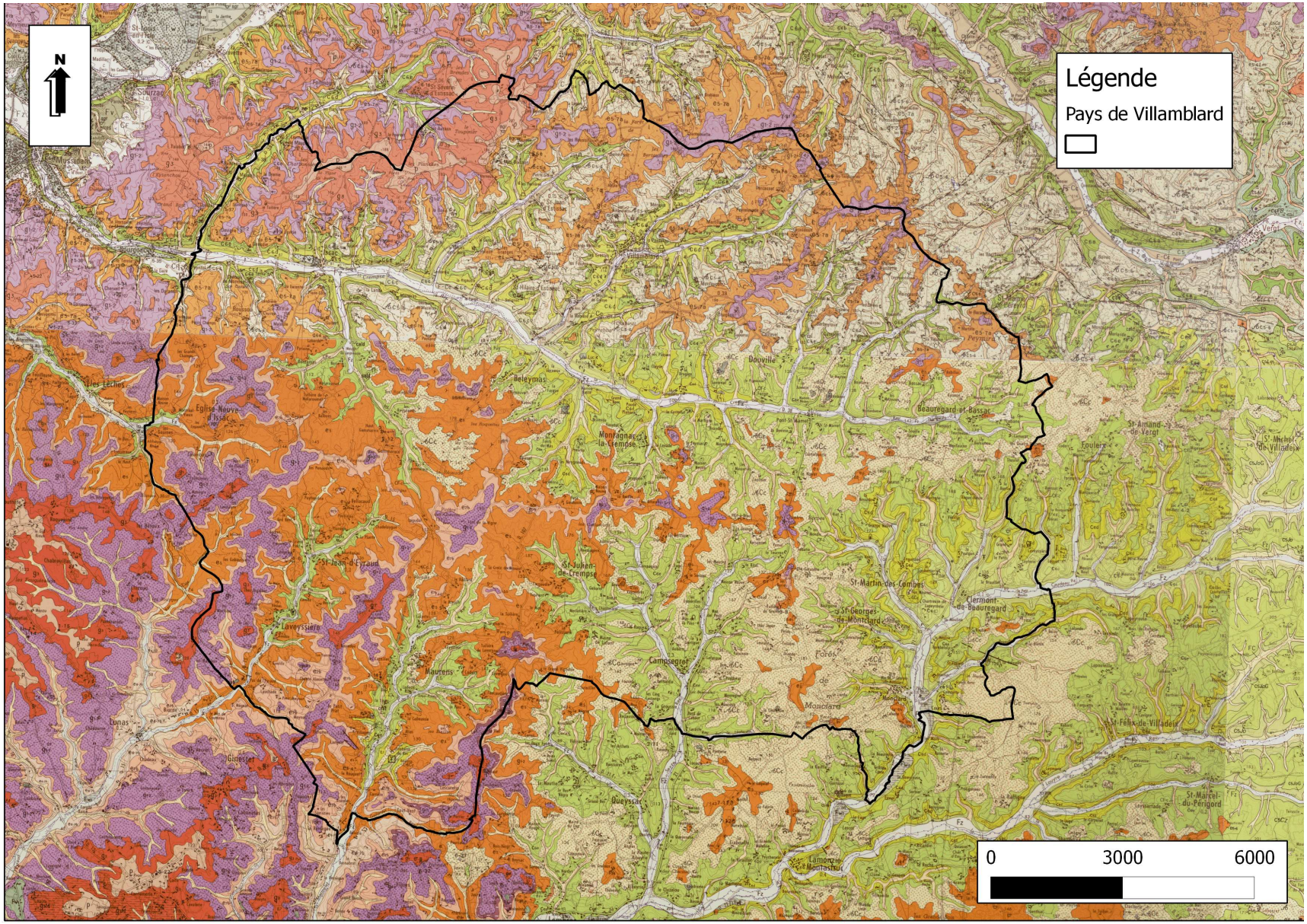

Topographie du canton de Villamblard
N
Légende
contours du territoire
Altitude
0-50m
60-70m
70-90m
90-110m
110-130m
130-150m
150-170m
170-190m
190-210m
210-230m
230-250m
233 m
48 m
0
2
4
6 kilomètres
BE Urban'ae
Source IGN BD Topo

10.1.2 La géomorphologie

Le territoire présente deux grandes formations géologiques qui influencent fortement la structure et l'organisation paysagère du secteur :

- Les plateaux recouverts de dépôts détritiques composés majoritairement de sables, graviers, galets et argiles. Cette entité occupe prés de 60 % du territoire.
    - A l'Ouest et au Nord, les dépôts tertiaires (41 % du territoire), d'origine fluviatile, sont formés majoritairement de sables mêlés de graviers et galets avec des niveaux argileux. Cette formation épaisse s'assimile à celle du Landais plus à l'Ouest.
    - A l'Est et aux abords des vallées, ce sont les altérites qui dominent. Elles sont issues de l'altération des calcaires sous-jacents et de colluvions diverses en mélange avec les dépôts du tertiaire (argiles sableuses, débris de calcaires et de silex, …)
- Les vallées aux coteaux calcaires. Entaillées par le réseau hydrographique, les calcaires sous-jacents aujourd'hui affleurent sur les coteaux des vallées (35 % du territoire). Ces calcaires du crétacé secondaire, sont de nature hétérogène (crayeux, gréseux, fossilifère, crayo-marneux) tendres à durs, ils ont donné des vallées évasées aux coteaux vallonnés (collines, paysages ouverts). Les pentes sont douces à marquées, ponctuellement fortes et donnent le relief à ce tertiaire dominé par les plateaux aplanis.
    - La vallée élargie du Caudeau et ses affluents structurent toute la moitié nord du territoire. Comprise presque en totalité dans le territoire, elle constitue un ensemble fonctionnel géomorphologique d'importance majeure.
    - Au Sud se trouvent les têtes de bassin versant des vallées de l'Eyraud, de Ladoux et du Campsegret. Elles apportent un peu de relief au secteur même si les vallées de l'Eyraud et de Ladoux se fondent pratiquement dans les épais dépôts du tertiaire.
    - Au Sud-est, c'est une partie de la vallée du Caudeau et ses affluents qui donne un aspect le plus disséqué et accidenté au territoire avec l'omniprésence de coteaux à fortes pentes.

Les formations géologiques sur la communauté de communes du Pays de Villamblard



10.1.3 La pédologie

Selon la carte d'aptitudes des terres du département établie par l'INRA de Bordeaux (J.H. Durand), Le Pays de Villamblard est concerné par quatre systèmes.

Il s'agit des systèmes suivants[10] :

- Le sidérolithique présent essentiellement au sud-est du territoire
- Des Champagnes de part et d'autre des vallées
- Des bas-fonds inondables, essentiellement dans la vallée de la Crempse et ses affluents, avec faciès des vallées sèches, essentiellement dans les vallées du Caudeau et du Galinat
- Des sables du Périgord, système dominant notamment sur les points culminants du territoire.

Système sidérolithique :

Les terrains de ce système sont boisés, l'essence dominante étant le châtaignier. Les sols sont des sols lessivés à pseudogley ou des sols lessivés d'acides, bien que l'accumulation d'argile en profondeur soit due en réalité à une discontinuité lithologique. Ils présentent en surface des horizons de texture moyenne à fine, contenant relativement peu de matière organique mal décomposée (C/N élevé). Le pH est généralement faible. La teneur en matière organique diminue en profondeur, tandis que la texture devient brutalement très fine (la teneur en argile dépasse souvent 60%). Le pH demeure très acide si le calcaire est suffisamment profond et si le drainage est assuré,

[10] Principe : L'unité de cartographie adoptée est le *Système*. Le Système regroupe les sols ayant une tendance pédogénétique générale voisine et une roche-mère identique au point de vue lithologique. Il cherche à regrouper les sols ayant les mêmes aptitudes agricoles et des caractères hydrauliques, physiques ou mécaniques voisins.

Le Système prend le nom de la région où il est le plus développé, de la formation géologique la plus importante qu'il couvre, de la position géographique qu'il occupe, du terme local utilisé pour en désigner la terre...Un système est donc un terme compréhensif, qui peut ne s'appliquer qu'à un seul type de sol ou à plusieurs ; dans certains cas, les systèmes ont dû être subdivisés en faciès.

sinon le pH peut devenir neutre ou même légèrement basique. Les terrains de la forêt de la Bessède et du plateau de Domme sont formés d'alluvions sidérolithiques reposant sur des calcaires meuliérisés, ils constituent le faciès de la Bessède.

Comme ceux du système des sables du Périgord, les terrains de ce système peuvent stocker l'eau météorique et empêcher un ruissellement violent mais, à cause de leur texture très fine, ils peuvent s'engorger.

Aptitude agronomique :

Comme pour les terres du système des sables du Périgord, la forêt à papeterie y serait à sa place ainsi que certains arbres fruitiers dont le châtaignier. Les autres spéculations agricoles se limitent à la culture du fraisier sous plastique et la prairie à pâturage.

Génie civil : ces terrains généralement instables à cause de leur texture et de la facilité de rétention d'eau de l'argile qui rend glissant « l'interface » argile horizon sus-jacent et favorise sa reptation ou son glissement. Ils peuvent être agressifs avec un pH inférieur à 5. L'utilisation de matériaux inertes et souples est recommandée pour les adductions d'eau. En pente, leur drainage est conseillé.

Système des Champagnes[11] :

Ces terrains sont caractéristiques du Ribéracois. Ils couvrent l'essentiel du territoire communal (86%).

Les sols formés sont des rendzines claires, grises ou blanches. La profondeur de terre utilisable par les racines est faible : 15 à 40 cm.

Aptitudes agronomiques :

Ces terrains représentent un certain nombre de contraintes : la richesse en calcaire actif dont les cultures devront s'accommoder, les fortes pentes et la faible épaisseur de terre qui interdisent l'irrigation. Par contre, leur humidité équivalente élevée permet une bonne alimentation hydrique.

Les cultures pratiquées sont les céréales, le maïs et les prairies artificielles et naturelles.

Génie civil :

Ces terrains sont généralement stables et peu agressifs.

[11] Le terme « Champagne » a été emprunté au vocabulaire des agriculteurs des Charentes, les mêmes terrains se rencontrant de chaque côté de la limite de la Dordogne et des Charentes.

Système des bas-fonds inondables :

Ces terrains sont inondables en hiver et l'eau peut y séjourner longtemps. Ils couvrent 14% du territoire communal.

Les sols qui s'y rencontrent sont des sols à gley de surface et d'ensemble, à texture hétérogène, le plus souvent fine. Ils sont peu ou pas calcaires et présentent une nappe peu profonde, à peu près permanente.

Aptitudes agronomiques : Malgré leur fort potentiel nutritif, leurs propriétés physiques et hydriques rendent ces terres difficiles à cultiver. Trop humides au printemps pour être labourées facilement, elles s'assèchent rapidement en été. Leur vocation normale est la prairie pour le pâturage ou la fauche ou la plantation de peupliers.

Génie civil : Terrains instables en raison de leur forte teneur en argile qui leur confère des propriétés de gonflement et de retrait importantes. Pour les adductions d'eau, l'utilisation de tubes relativement souples est conseillée.

Le système des bas-fonds inondables comprend deux faciès qui sont caractéristiques des zones karstiques du Périgord : le faciès des vallées sèches et le faciès des sols tourbeux[12], chacun occupant 7% du territoire communal.

Faciès des vallées sèches :

L'épaisseur de la terre ne limite plus l'agriculture. Les sols sont généralement des sols bruns ou bruns calcaires, à nombreux débris grossiers de gélifraction, épais, reposant à une profondeur variable sur des calcaires blancs lacustres. Les terrains restent humides longtemps grâce à l'existence de nappes phréatiques peu profondes. Toutes les cultures adaptées au terrain et au climat (le gel tardif y est fréquent et la prairie sont possibles, jusqu'aux parties les plus en amont, qui forment une combe où la terre est profonde).

[12] Il provient de la décomposition de roseaux, en milieu plus ou moins anaérobie, donnant vers la surface des tourbes calcaires grises ou noires peu décomposées et, en profondeur, des tourbes fibreuses mieux décomposées et encore calcaires. En surface, la teneur en matières organiques oscille entre 20 et 40 %, elle dépasse 50 % en profondeur. Ces tourbes peuvent reposer sur des colluvions de grèzes des versants ou sur des calcaires lacustres.

Système des sables du Périgord :

Ce système, le plus étendu du département et de la Communauté de Communes du Pays de Villamblard, groupe les sols qui se sont formés sur les sables et argiles du Périgord, les terrains du Pliocène et ceux du Sidérolithique qui par leur faciès, ne se distinguent pas des précédents.

Les sables du Périgord constituent une énorme masse de sédiments continentaux de chaque côté de la vallée de l'Isle en aval de Mussidan, la Double du Nord, et le landais au Sud. Ils se sont déposés en bordure des lacs et lagunes tertiaires du bordelais en strates régulières, en lits entrecroisés (deltas, cône de déjection) ou en masses confuses.

Ces déblais, galets et graviers pliocènes, ont raviné l'Oligocène et les sables et argiles remaniés du Tertiaire, et se sont accumulés en vastes poches. Ce matériel friable ne résiste pas au ruissellement et l'érosion y a été active.

Ces terrains s'étendent encore sur une grande partie du Périgord et les accidents topographiques apparaissent lorsqu'un banc de calcaire dur s'intercale dans ces terrains.

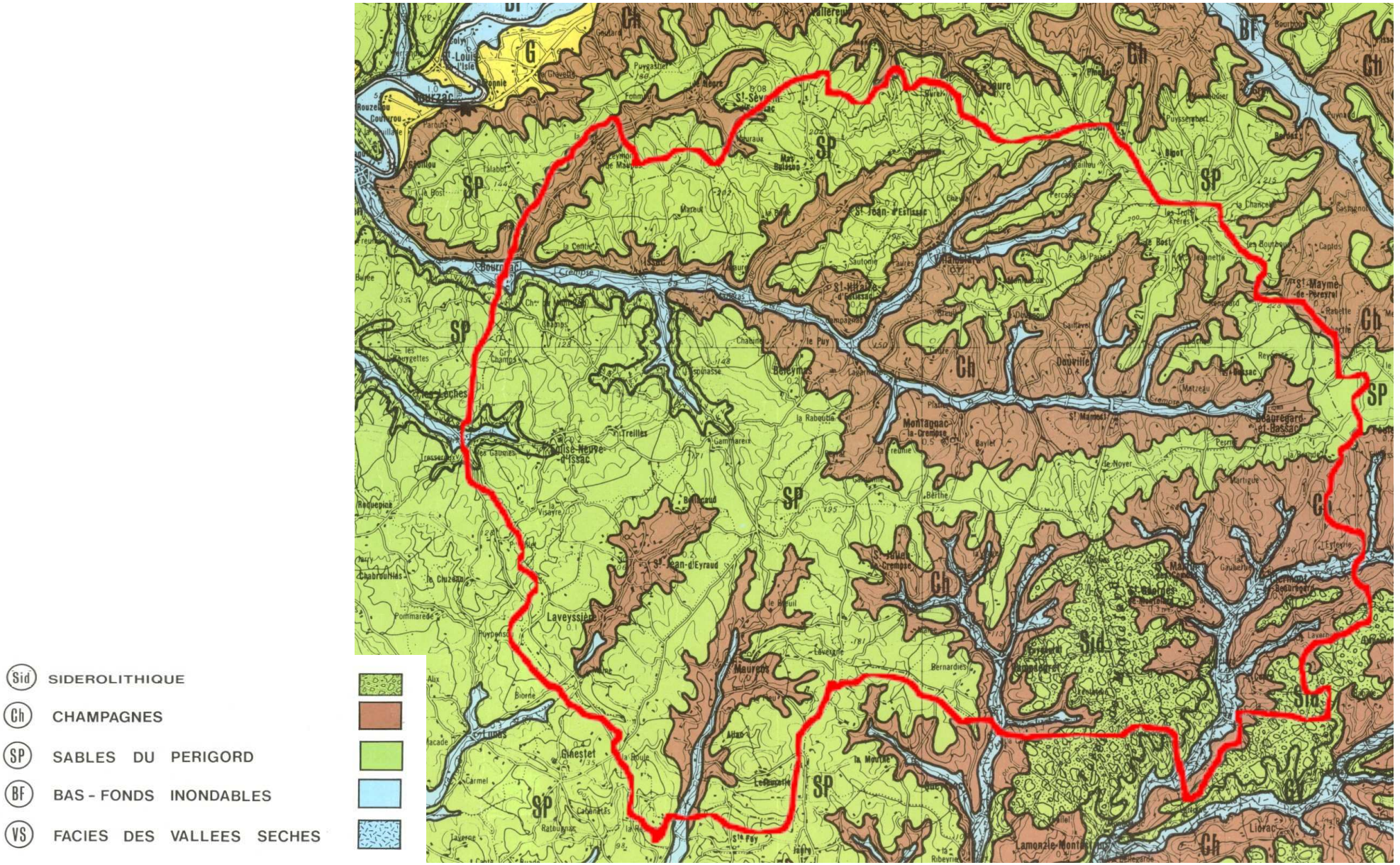
Aptitude agronomique :

Dans l'ensemble, la forêt serait à sa place. Grâce à la construction de petits barrages, des petits lacs collinaires devraient permettre l'irrigation des terrains voisins et les cultures vivrières (dont celle de l'asperge). La zone humide des bords des étangs peut être cultivée sans irrigation. La vigne est marginale. Le tabac y est possible et la culture des fraisiers sous plastique est largement pratiquée. La prairie à pâturage y est possible. La culture du châtaignier y est conseillée et celle de certains arbres fruitiers y est possible.

Génie civil :

Ces terrains sont stables si l'argile n'est pas proche de la surface, sinon sa nature gonflante favorise la reptation et les glissements de terrains. Ils ne sont agressifs que s'ils sont très acides et, dans ce cas, l'utilisation de matériaux inertes et souples est recommandée.

Carte d’aptitudes des terres (source Durand INRA)



10.1.4 Hydrologie et ressource en eau

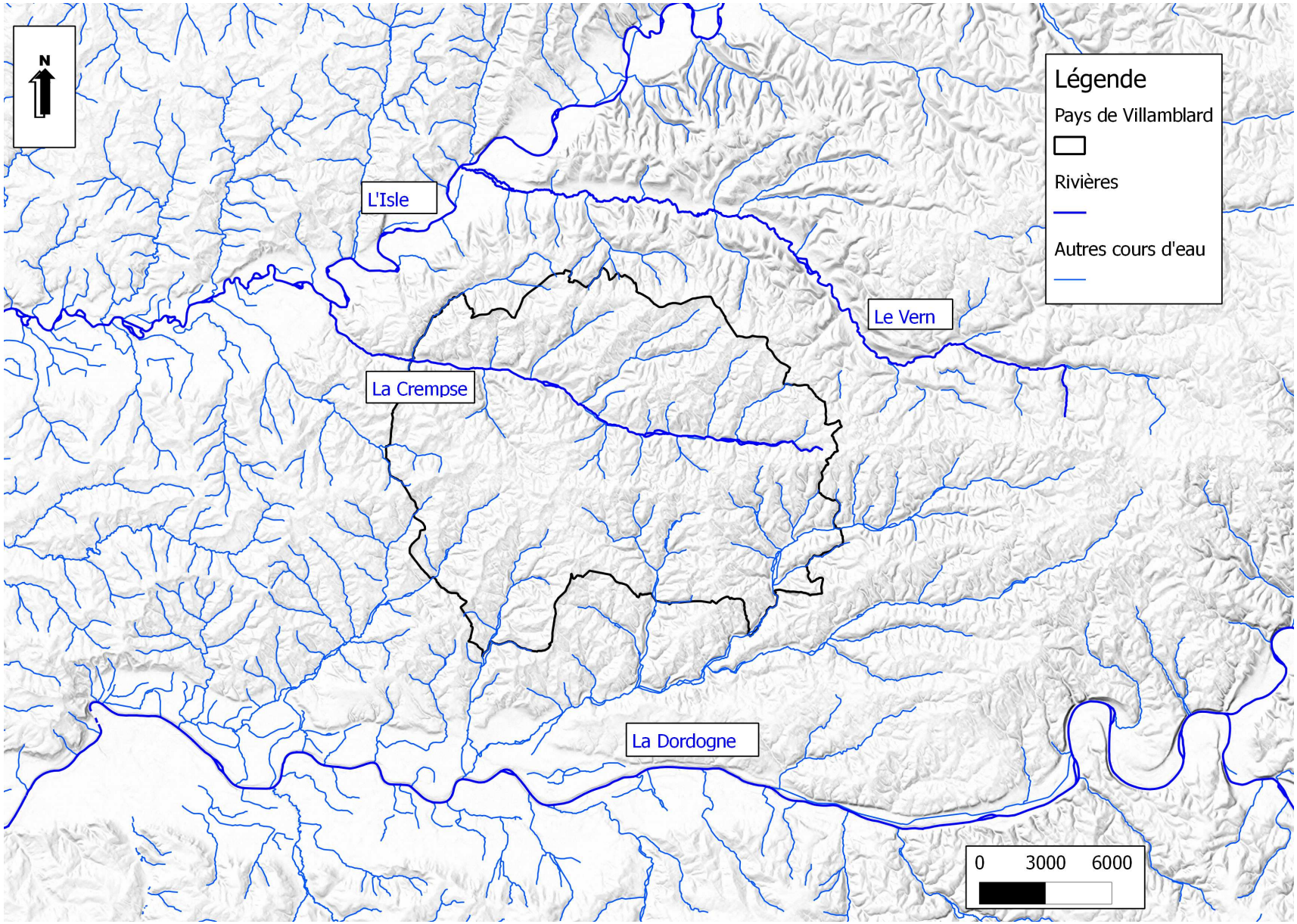
Du point de vue hydrographique, l'intercommunalité est structurée autour de la Crempse pour plus de sa moitié nord.

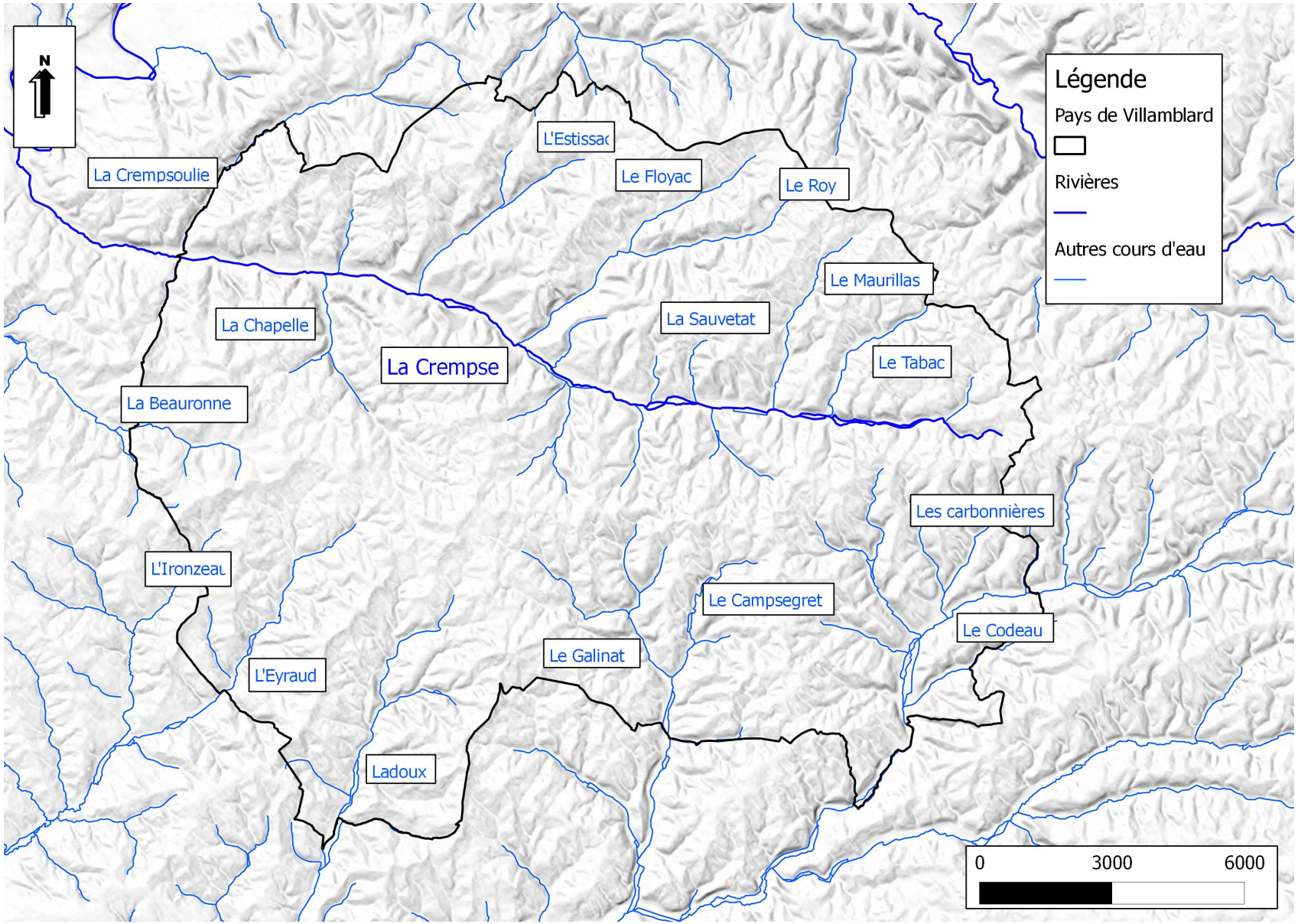
La Crempse prend sa source à près de 170 mètres d'altitude, sur le territoire intercommunal à Beauregard-et-Bassac, un kilomètre à l'est du village de Beauregard, près du lieu dit « la Cabane ».

Elle traverse ou longe les communes de Douville, Montagnac-la-Crempse, Beleymas, Saint Hilaire d'Estissac et Issac, puis Bourgnac et enfin la ville de Mussidan où elle rejoint l'Isle en rive gauche vers 42 mètres d'altitude.

Sa longueur est de 26,2 km, dont une vingtaine de km sur le territoire du Pays de Villamblard, pour un bassin versant de 156 km^2.
Elle bénéficie de 13 affluents qui viennent l'alimenter, dont les plus importants sont : Le Tabac, le Maurillas, la Sauvetat, Le Roy, le Floyac, La Chapelle et le Crempsoulie.
L'ensemble des affluents de la Crempse prend naissance sur le territoire intercommunal.

La moitié sud du territoire intercommunal est concernée à l'Est par le Caudeau qui vient se jeter dans la Dordogne à Bergerac.
Le Caudeau est alimenté par les Carbonniéres, le Campsegret et le Galinat qui forme la Seyze et le Ladoux.
Au Sud ouest, l'Hironzeau est un affluent de l'Eyraud qui vient se jeter dans la Dordogne à Gardonne.
A l'Ouest, la Beauronne est un affluent de l'Isle qu'elle rejoint aux Chaumes (à l'ouest de St Médard de Mussidan).


N
L'Isle
Le Vern
La Crempse
La Dordogne
Légende
Pays de Villamblard
Rivières
Autres cours d'eau
0
3000
6000


N
Légende
Pays de Villamblard
Rivières
Autres cours d'eau
La Crempsoulie
L'Estissac
Le Floyac
Le Roy
Le Maurillas
La Chapelle
La Sauvetat
La Crempse
Le Tabac
La Beauronne
Les carbonnières
L'Ironzeau
Le Campsegret
Le Codeau
Le Galinat
L'Eyraud
Ladoux
0
3000
6000

Ressource en eau du territoire intercommunal

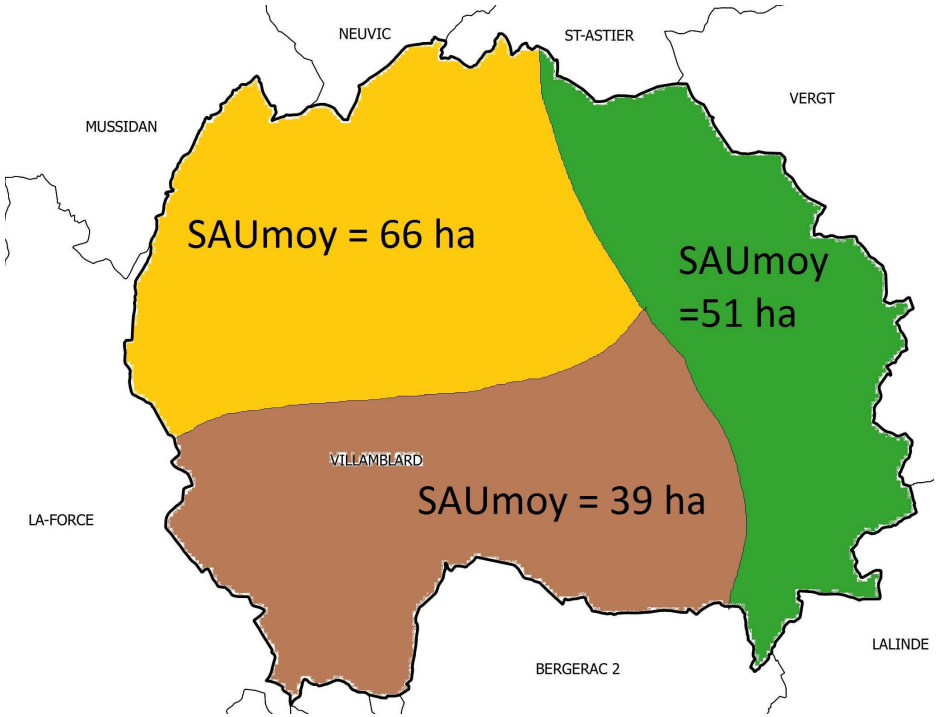
Commune	Quantité d'eau prélevée (année 2012)	Type de prélèvement
Beauregard et Bassac	56 871 Litres	**Irrigation** : Retenue (3 ouvrages)
Beleymas	28 089 Litres	**Irrigation**: Retenue (1ouvrage)
Campsegret	8 302 Litres	**Irrigation** : Eau de surface (1ouvrage)
Clermont-de-Beauregard	6 188 Litres	**Irrigation** : Eau de surface (1ouvrage)
Douville	112 758 Litres	**Irrigation** : Retenue (1ouvrage) : 19 061 L **Eau potable** : Nappe phréatique (2 ouvrages) : 93 697 L
Eglise Neuve d'Issac	/	/
Issac	85 628 litres	**Irrigation** : Eau de surface (2ouvrages) : 20 690 L **Eau potable** : Nappe phréatique (1 ouvrage) : 64938 L
Laveyssière	/	/
Maurens	557 301 Litres	**Eau potable** (2 ouvrages) : Nappe captive (233836) et Nappe phréatique (323465)
Montagnac-La-Crempse	76 655 Litres	**Irrigation** : Retenue (3 ouvrages)
Saint-Georges-de-Montclard	189 201 Litres	**Eau potable** : Nappe captive (1 ouvrage)

St Hilaire d'Estissac	405 Litres	**Irrigation** : retenue (1 ouvrage)
Saint Jean d'Estissac	31 Litres	**Irrigation** : retenue (1 ouvrage)
Saint Jean d'Eyraud	5 251 Litres	**Irrigation** : Eau de surface (2 ouvrages)
Saint Julien de Crempse	1 268 Litres	**Irrigation** : Eau de surface (1 ouvrage)
Saint Martin des Combes	/	/
Villamblard	10 010 Litres	**Irrigation** : Retenue (1 ouvrage)

10.2 Le diagnostic agricole

10.2.1 La Surface Agricole Utile (SAU)

D'une superficie totale de 24 967 ha, c'est un territoire à très large dominante forestière (15 974 ha).
La surface agricole déclarée à la PAC (Politique Agricole Commune) en 2011 était de 4914 ha, soit un peu moins de 20% de la surface totale (source RPG niveau 1 - 2011).
En termes de nature culturale, la prairie est très largement dominante et représente presque 60% de la Surface Agricole Utile (SAU) du territoire (58% ; source ; RPG niveau 4).
Une SAU moyenne variable d'une partie du territoire à l'autre et essentiellement répartie dans les vallées, vallons et coteaux.



10.2.2 Les productions agricoles du territoire intercommunal

L'agriculture du pays de Villamblard possède 3 grandes orientations :

1- **une orientation élevage**, notamment de bovins viande, **basée sur des systèmes reposant majoritairement sur l'herbe**. Ce système agronomique bien que présent sur tout le territoire, est **dominant sur les coteaux et plateaux du sud-ouest et du nord-est**.

2- **une orientation bovins laitiers**, que l'on retrouve dans **la vallée de la Crempse et dans les vallées secondaires, avec les cultures de céréales et de maïs**.

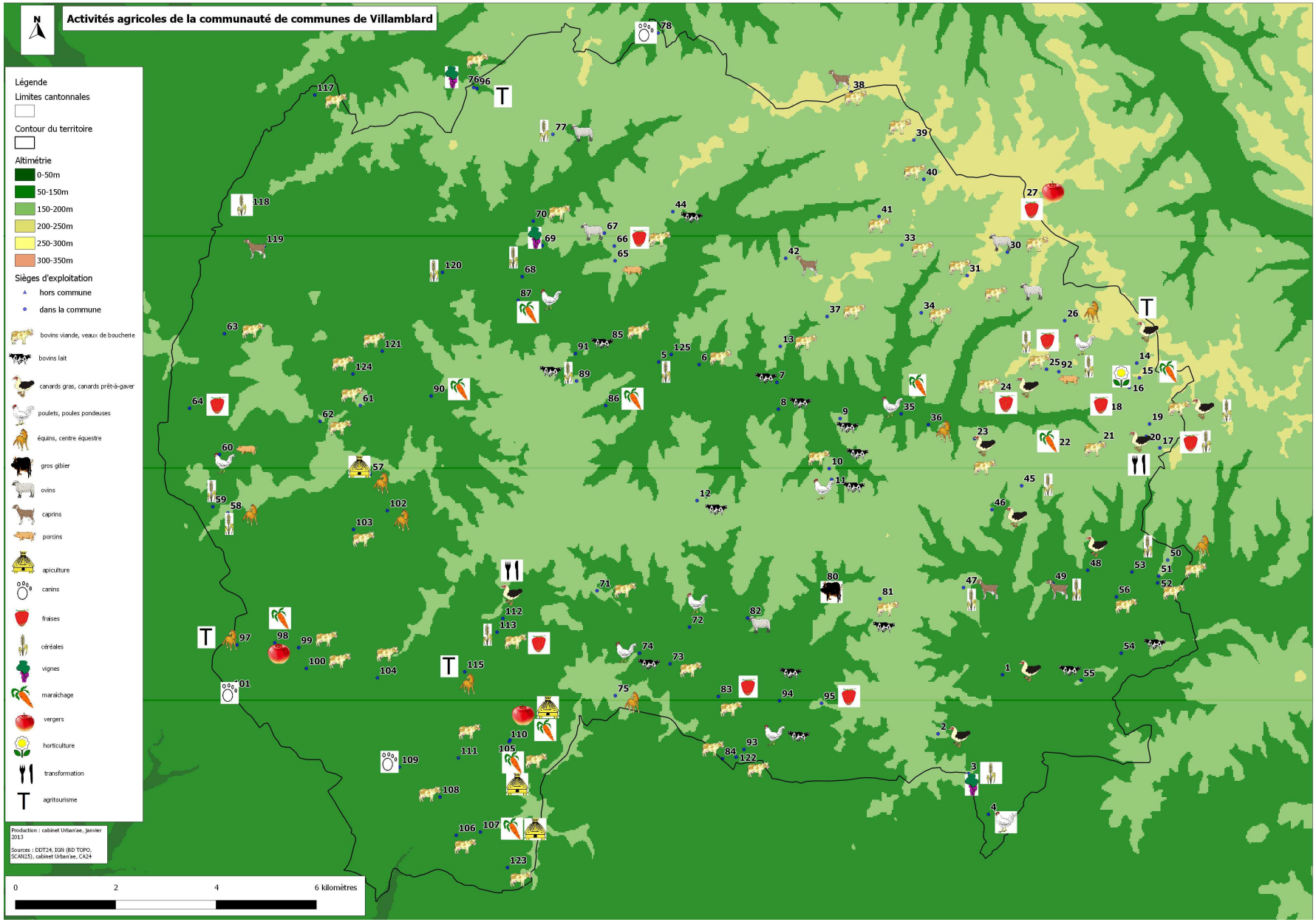
3- une orientation d'agriculture diversifiée sur des surfaces généralement réduites ; fraisiculture, maraîchage, aviculture (canards gras, poulets), apiculture, ….

Deux zones concentrent un nombre important de ce type d'exploitation. **La plus importante se situe à l'est de la vallée de la Crempse et sur le plateau qui la domine. La seconde, plus diffuse, est localisée autour du ruisseau de Ladoux.**

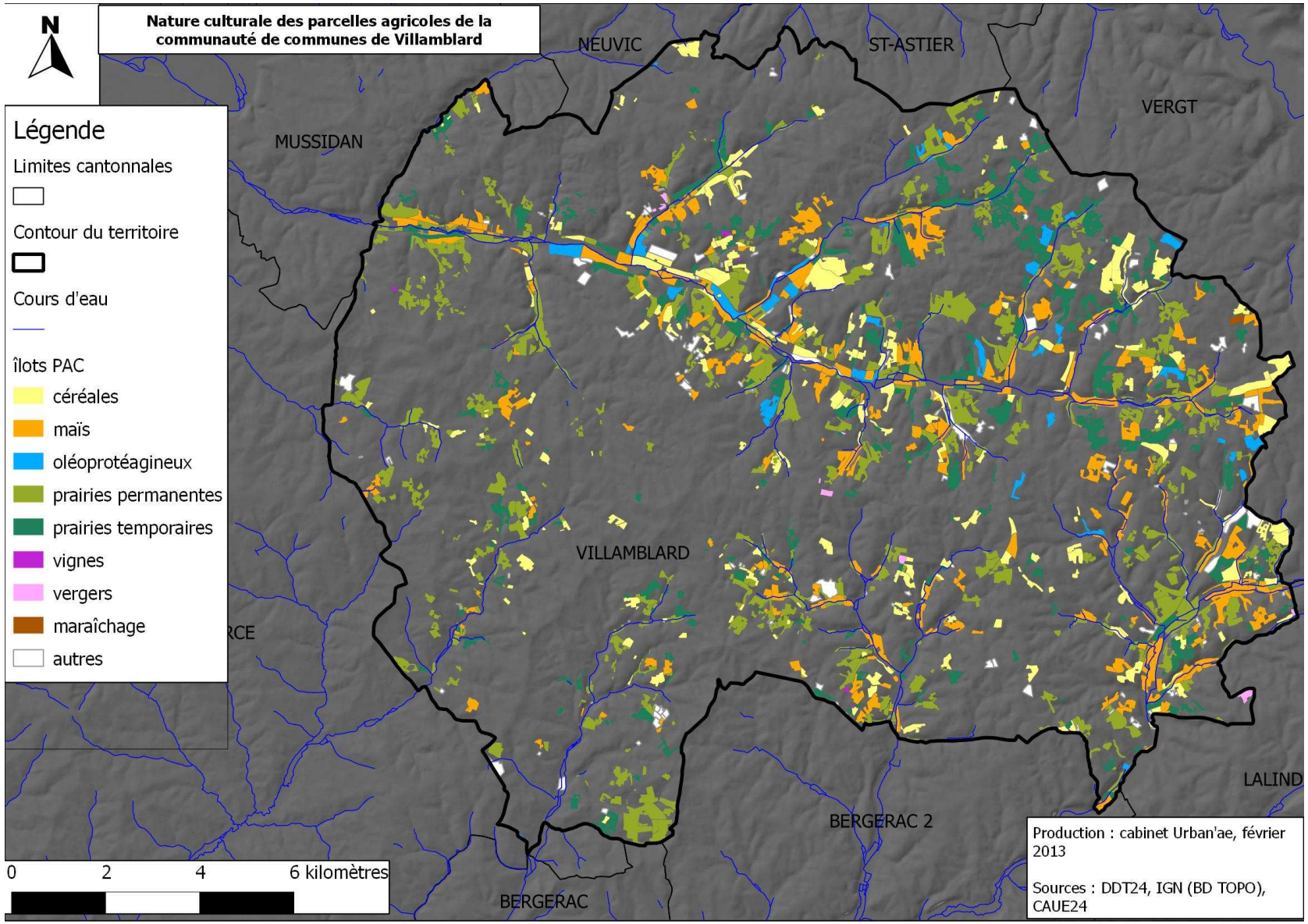
La collectivité est concernée par une portion du réseau d'irrigation nord Bergerac (sur Maurens).

Un réseau privé est également répertorié sur la commune de Beauregard et Bassac.

Localisation des sièges d'exploitation et des productions dominantes



Localisation des cultures dominantes par îlots PAC

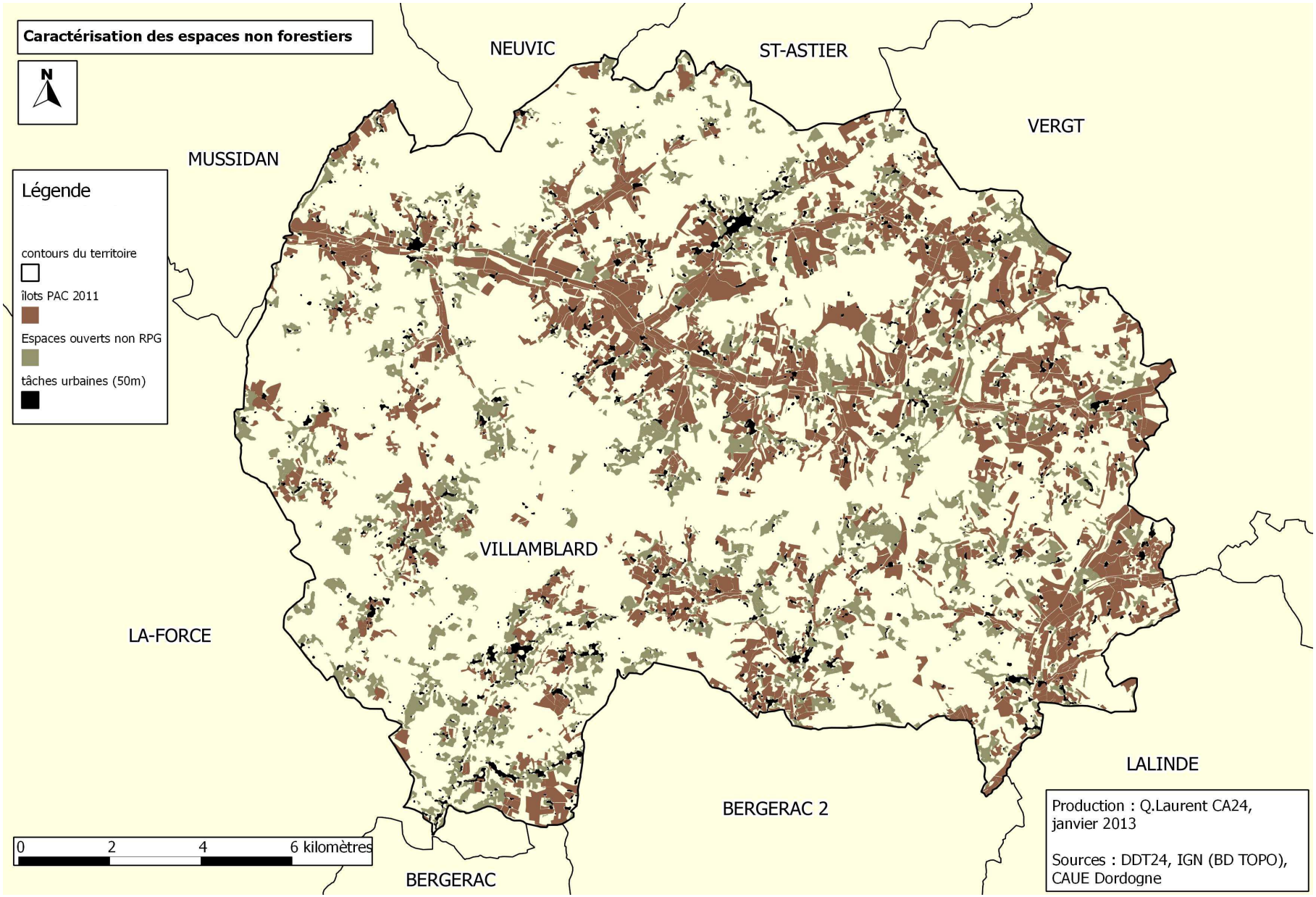


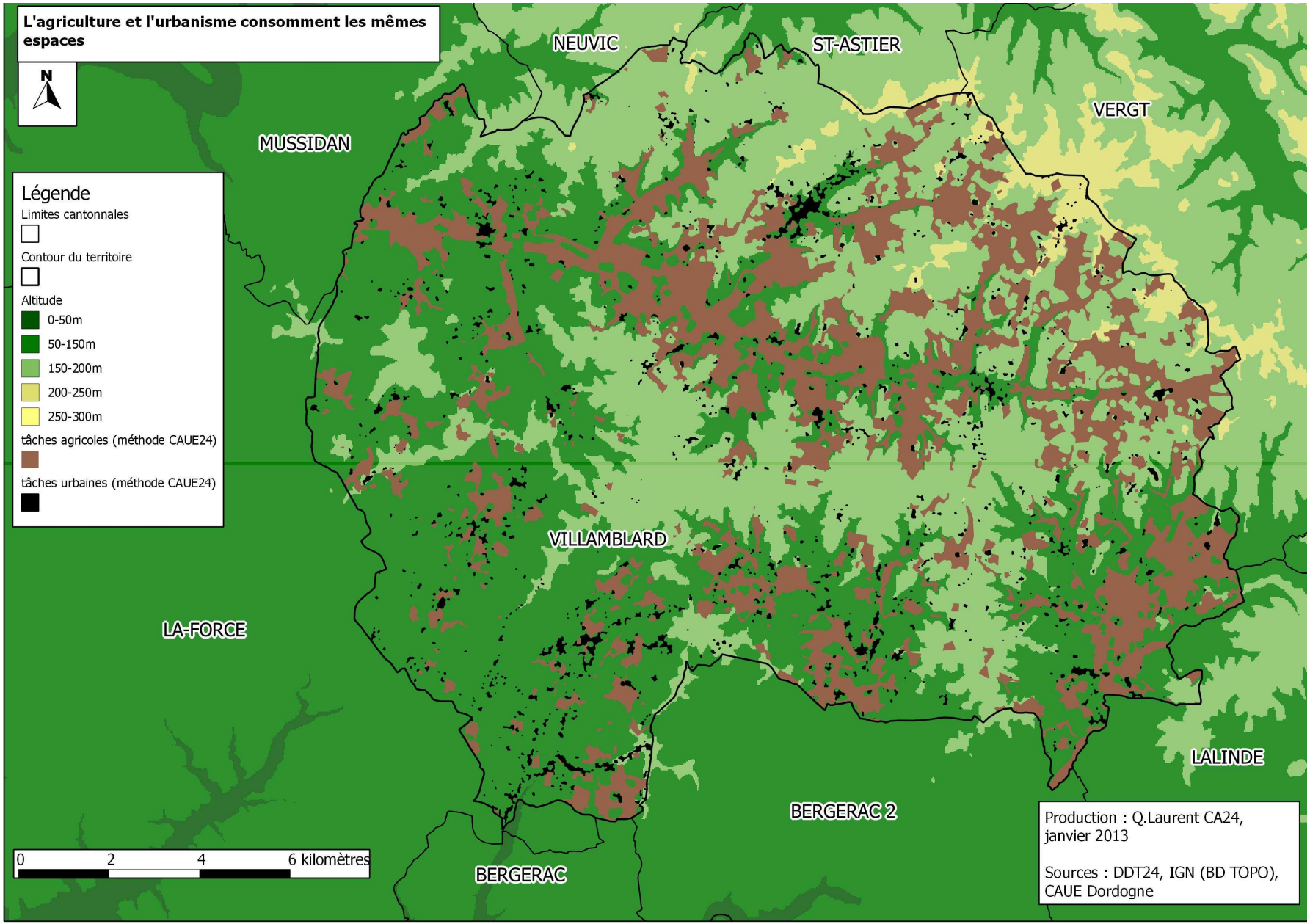
10.2.3 De nombreux espaces « en devenir » sur le territoire intercommunal

La communauté de communes du Pays de Villamblard se caractérise par de nombreux espaces ouverts, généralement occupées par des prairies, mais non déclarés à la PAC (Politique Agricole Commune).
Ces espaces dont la superficie est estimée à plus de 3000 ha, peuvent être qualifiés d 'espaces « en devenir », car plus ou moins entretenus, ils peuvent tendre vers de l'enfrichement (cf. carte ci-après).
Matérialisés sur la carte ci-après, ils sont généralement localisés en périphérie des bourgs ou autour d'anciens sièges d'exploitation qui ont évolué vers des résidences secondaires.
Il peut également s'agir d'espaces difficilement accessibles (zones de fortes pentes, vallées secondaires étroites, combes, petites parcelles isolées) qui ont été abandonnés par l'agriculture.
Ces évolutions ne sont pas sans conséquences sur l'évolution des paysages notamment sur les coteaux ou les bois tendent à se singulariser.

Un travail est actuellement mené par la chambre d'agriculture et la Safer pour qualifier précisément ces espaces et évaluer, avec la profession agricole, les potentialités de reprise de ces espaces « en devenir ».

Nous observons également que l'agriculture et l'urbanisme occupent les mêmes espaces (cf. carte ci-après).


Caractérisation des espaces non forestiers
N
NEUVIC
ST-ASTIER
VERGT
MUSSIDAN
Légende
contours du territoire
îlots PAC 2011
Espaces ouverts non RPG
tâches urbaines (50m)
VILLAMBLARD
LA-FORCE
LALINDE
BERGERAC 2
BERGERAC
0 2 4 6 kilomètres
Production : Q.Laurent CA24, janvier 2013
Sources : DDT24, IGN (BD TOPO), CAUE Dordogne


L'agriculture et l'urbanisme consomment les mêmes espaces
N
NEUVIC
ST-ASTIER
VERGT
MUSSIDAN
Légende
Limites cantonnales
Contour du territoire
Altitude
0-50m
50-150m
150-200m
200-250m
250-300m
tâches agricoles (méthode CAUE24)
tâches urbaines (méthode CAUE24)
VILLAMBLARD
LA-FORCE
LALINDE
BERGERAC 2
BERGERAC
0 2 4 6 kilomètres
Production : Q.Laurent CA24, janvier 2013
Sources : DDT24, IGN (BD TOPO), CAUE Dordogne

10.2.4 Les signes officiels de qualité

En matière de qualité et d'origine des produits agricoles, le territoire intercommunal est concerné par **11 IGP** (Indication Géographique Protégée) et **6 AOC-AOP** (Appellation d'Origine Contrôlée et Appellation d'Origine Protégée) :

Les IGP : Agneau de Périgord, Canard à foie gras du Sud-Ouest, Dordogne blanc, Dordogne rosé, Dordogne rouge, Fraise du Périgord, Jambon de Bayonne, Périgord blanc, Périgord rosé, Périgord rouge et Veau du Limousin.

Les AOC ou AOP : Bergerac blanc, Bergerac rosé, Bergerac rouge, Côtes de Bergerac blanc, Côtes de Bergerac rouge et Rosette.

10.2.5 Les cadre réglementaire relatif à l'activité agricole

Cadre réglementaire relatif à l'activité agricole

L'épandage d'effluents d'élevage sur les parcelles est encadré par une réglementation. Selon laquelle l'épandage doit se faire : à une distance minimale des habitations, (entre 0 et 100 mètres), selon la nature des déjections animales apportées aux champs (fumiers, lisiers, compost), selon la pratique utilisée par l'éleveur (enfouissement ou non, délai d'enfouissement (de 12 h ou 24 h), et enfin le nombre maximum d'animaux présents simultanément sur l'exploitation.
C'est ce critère et la nature des effluents (lisiers ou fumiers) qui déterminent le régime réglementaire de l'exploitation : Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
La réglementation prévoit pour les seuls élevages ICPE soumis à autorisation l'application du principe de réciprocité : toute nouvelle construction de « tiers » doit tenir compte du plan d'épandage des éleveurs et s'ériger à distance suffisante des parcelles recevant des effluents d'élevage.
Pour les autres, l'arrivée d'habitations nouvelles à proximité de ces parcelles les contraint à restreindre leur plan d'épandage, et par conséquent leur activité agricole. Afin de ne pas pénaliser l'activité des entreprises agricoles et laisser une marge de manœuvre au développement des exploitations agricoles, la Chambre d'Agriculture de la Dordogne recommande d'éloigner les zones constructibles de 100 mètres de toutes surfaces recevant des effluents d'élevage.
En ce qui concerne les bâtiments d'élevage, la réglementation qui s'applique impose que toutes les exploitations possédant des animaux sur la commune sont soumises au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) du 13 février 1998; les bâtiments d'élevage sur aire paillée ne peuvent pas s'implanter à moins de 50 mètres de logements de tiers.
Les élevages de porcs et de veaux sur lisier de même que les palmipèdes gras en gavage sur lisier ne peuvent être implantés à moins de 100 mètres des locaux habités.
Le principe de réciprocité (article L111-3 du Code rural) implique que la même distance réglementaire s'applique aux implantations de logements de tiers par rapport aux bâtiments d'élevage préexistants. Afin de protéger ces bâtiments des problèmes de voisinages, de permettre leur création (si projet) et leur développement, un périmètre de 100 mètres est systématiquement appliqué (doctrine départementale).

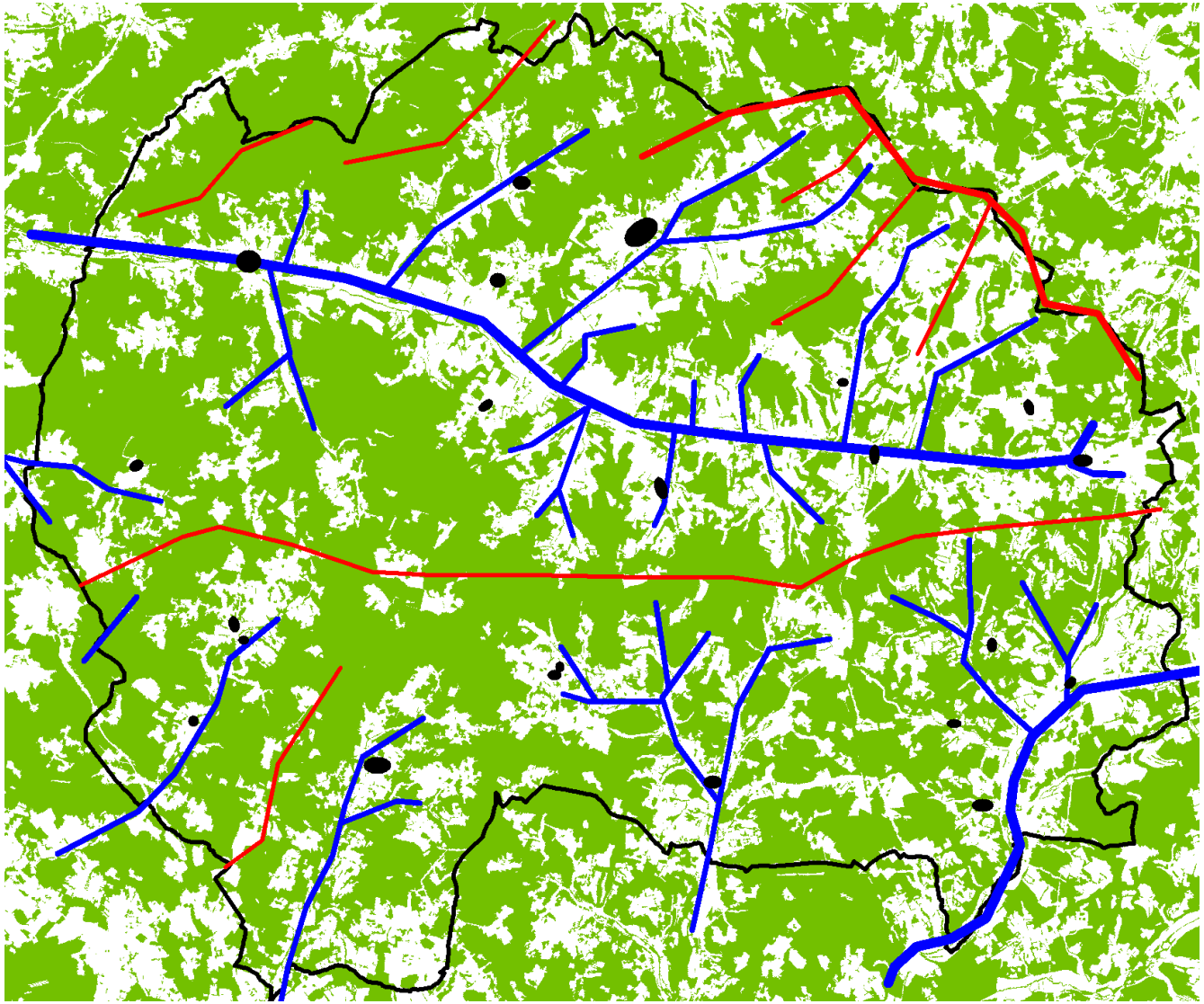
Les espaces agricoles ne doivent pas être segmentés, ceci afin de ne pas compromettre les flux de circulation (des troupeaux mais aussi des engins agricoles) et de préserver le potentiel de production de cette activité.

10.3 Les paysages

Traversée d'Est en Ouest par la vallée de la Crempse et sur son flanc est par la vallée du Caudeau, la Communauté de Communes du Pays de Villamblard nous révèle de multiples paysages, avec la douceur de ses vallées humides, la rudesse de ses coteaux calcaires et la richesse de ses forêts aux essences variées.

Au-delà des espaces boisés, un premier élément primordial retient toute notre attention, présente partout et de manière homogène sur l'ensemble du territoire : l'eau caractérisée par un chevelu hydrographique important, chaque clairière, chaque hameau et chaque bourg a son étang, sa source ou son cours d'eau. Ainsi, moulins, forges, puits et autres bâtis en témoignent tout au long de ce territoire.

Les éléments structurants du paysage



Légende

- Vallées alluviales primaires ouvertes
- Vallées secondaires plus étroites
- Lignes de crêtes
- Bois et forêts, éléments dominants du paysage
- Paysages polyculturaux avec dominance de prairies
- Paysages bâtis

10.3.1 Les entités paysagères

L'analyse qui va suivre est inspirée de deux études :

- l'étude départementale de 1998 dont des extraits sont fournis dans la DDT dans le PAC (Porté A Connaissance)
- l'étude du CNASEA Dordogne réalisée en 2005.

L'intercommunalité se définit autour de trois entités paysagères très distinctes et deux sous-entités :

- Les paysages polyculturaux du Périgord Central qui sont l'entité dominante et dans laquelle se déclinent deux sous entités :
    - Les plateaux ouverts, vallées et vallons occupés par l'agriculture
    - Entre causses, combes et vallées au sud-est du territoire
- Les paysages de vallées alluviales relativement ouvertes que l'ont retrouve notamment dans la partie ouest de la vallée de la Crempse.
- Les paysages caractéristiques des forêts et clairières de la Double et du Landais, au nord-ouest et sud-ouest du territoire, de part et d'autre de la vallée de la Crempse.

LES PAYSAGES POLYCULTURAUX DU PERIGORD CENTRAL

Caractéristiques dominantes :

Les collines aux amples vallonnements se prêtent à une couverture forestière abondante. Les terres de vallons et les pentes faibles sont vouées à la polyculture.

L'habitat rural y est tellement dispersé en hameaux, fermes isolées, …qu'on le rencontre un peu partout, même dans les endroits les plus reculés. Cette dispersion semble connaître tous les cas de figure puisque le tissu bâti se trouve aussi bien sur les sommets, que sur les versants et dans les fonds des vallons qui sont fréquemment empruntés par une route. Les nombreux bourgs ont gardé des tailles généralement petites en raison du fort éparpillement de la population.

Le patrimoine bâti protégé est de densité relativement faible par rapport au Périgord Sarladais. Le point fort de reconnaissance est **le patrimoine local non protégé, innombrable**, à savoir les châteaux, hameaux de caractère au bâti homogène**,** moulins, forges, maisons fortes, ….



Saint Jean d'Estissac – paysage du patrimoine bâti (la Ponsie)



Douville – paysage aux plateaux ouverts et aux courbes adoucies

Les plateaux ouverts, vallées et vallons occupés par l'agriculture

Composée de vallées, de combes humides, de coteaux calcaires, de plateaux ouverts et de clairières multiples, cette sous-entité est caractérisée par un paysage relativement ouvert et aéré.

On y trouve une vallée aux calcaires entaillés par un ruisseau prenant sa source sur Beauregard et Bassac : le Crempse. Son fond relativement plat met en valeur les pentes des coteaux, les courbes des combes et les collines bordant la vallée.

Elle est un lieu privilégié de l'activité agricole ou l'on y retrouve toute l'étendue de la polyculture élevage mais également de nombreuses peupleraies.

Les plateaux très ouverts ne sont qu'alternance de bois et de grandes clairières abritant au centre un hameau.

Situés en balcon le long de la vallée et sur les plateaux, les habitats traditionnels (fermes, maisons de maîtres, gentilhommières, …) jouent avec le relief et la douceur des courbes.



Montagnac la Crempse – paysage « entretenu » par l'activité agricole



Villamblard – paysage de clairière occupée par l'agriculture

Entre causses, combes et vallées au sud est du territoire

La roche calcaire y est très présente offrant une végétation de type taillis de chênes pubescents et landes à genévriers. Les murets de pierres sèches accompagnent tous les chemins de ce plateau très particulier. On est là dans un paysage de causse.

Ce qui caractérise avant tout ce secteur, c'est l'ambiance procurée par l'alternance : causses et combes humides, offrant sur le terrain des petits espaces frais entourés de pelouses calcaires à la végétation torturée.

Les combes sont de deux sortes : les combes entretenues pâturées donnant l'impression de petites clairières allongées et les combes non entretenues ou les terres de chaque côté du ruisseau sont en friches.

Si l'on poursuit ces combes jusqu'à la D21, une fenêtre magnifique s'ouvre sur la vallée du Caudeau, très large et exploitée, domaine de l'agriculture.

Concernant l'habitat, dans les combes il est assez rare. On le retrouve plus souvent en hameaux sur les plateaux.

L'habitat sur les causses est très caractéristique. On peut y trouver de nombreuses maisons en pierres sèches mais également des châteaux dominant la vallée du Caudeau.



Clermont de Beauregard – paysage de la vallée du Caudeau



Saint Georges de Montclard – paysage de clairière sèche sur fond boisé

Les facteurs de transformation :

- Au niveau de l'agriculture, l'abandon des terres les moins favorables se généralise (zones de fortes pentes, vallées secondaires étroites, les combes, les petites parcelles isolées), la spécialisation et l'intensification mènent vers une simplification des paysages ;
- Au niveau des boisements, le développement de la forêt est une transformation majeure des paysages et cette mutation ne semble pas du tout contrôlée. Le développement forestier concerne plus particulièrement les terrains difficilement exploitables. L'absorption des hameaux ou fermes isolées par la forêt efface la logique de lieu de vie au milieu de sa terre travaillée.
- Le tourisme et les loisirs génèrent des effets paysagers positifs, grâce à certains équipements de découverte et d'agrément (entretien de sentiers de randonnées, …). Les résidences secondaires participent incontestablement au maintien d'un patrimoine. Par contre, cet effet global positif sur le paysage est minimisé là ou elles occupent de grandes parcelles dont l'entretien est difficile pour des utilisateurs temporaires.
- L'habitat récent dans les espaces ruraux a été favorisé dans les dernières décennies par l'offre foncière abondante et la voiture. L'habitat récent qui se rattache au tissu urbain groupé d'un bourg et d'un hameau et qui s'intègre par l'utilisation de matériaux et volumes traditionnels est plutôt l'exception. Généralement il se caractérise par des maisons individuelles qui se distinguent par l'implantation à l'écart des lieux bâtis existants, l'isolement au milieu de la parcelle et l'emploi de matériaux standardisés.

LES VALLEES ALLUVIALES RELATIVEMENTS OUVERTES

De nombreuses vallées existent sur le territoire intercommunal mais la vallée la plus large est la vallée de la Crempse sur sa partie ouest.

C'est une partie du territoire composée d'un paysage doux, ouvert vallonné, où en son cœur coule la Crempse, traversant des coteaux calcaires surplombés de plateaux boisés denses de type forêts de la Double.

La vallée de la Crempse ici est vue comme une véritable brèche ouverte dans ces plateaux acides aux étendues de pins maritimes importantes.

La vallée large et très cultivée à cet endroit nous offre un paysage très ouvert. On peut y apercevoir champs, peupleraies, prairies, mais aussi de chaque côté landes à genévriers et pelouses à orchidées.

L'ensemble est parsemé çà et là d'habitats traditionnels en balcon mais aussi d'anciens moulins et autres monuments remarquables qui nous rappellent l'histoire chargée du territoire.

Sur les plateaux, les habitats traditionnels situés au cœur des clairières s'apparentent davantage à de grosses propriétés bourgeoises et anciennes fermes.



Beleymas : paysage de la vallée de la Crempse vue sur Villamblard



Issac : paysage de la vallée de la Crempse

Les facteurs de transformation :

- Les entrées de villages perdent parfois leur identité par l'installation d'activités ou le développement de l'habitat.
- Les peupleraies s'étendent généralement de façon modérée mais parfois de façon excessive. Elles peuvent nuire à la découverte de sites et éléments significatifs
- La maïsiculture diminue la diversité paysagère là ou elle remplace un parcellaire polycultural.
- L'abandon des terres agricoles sur des pentes réduit la diversité des coteaux par les bois qui gagnent l'ensemble.

FORETS ET CLAIRIERES DE LA DOUBLE ET DU LANDAIS

La Double et le Landais se distinguent par leur vaste étendue relativement homogène d'argiles et de sables au relief modéré. Les qualités pédologiques assez pauvres, acides et souvent imperméables expliquent la prédominance de la forêt et la présence d'étangs.

La forêt est dominée par le pin maritime, cependant il ne s'agit pas d'une domination massive. C'est plutôt la forêt mélangée (pin maritime, chêne pédonculé, charme, chêne tauzin, châtaignier, ..) qui domine et cette présence de feuillus, en bois bosquet ou bande boisée, atténue les pinèdes.

Les clairières agricoles situées sur les parties supérieures des molles collines sont entièrement cernées par la forêt qui marque les limites spatiales.

Les cours d'eau sont relativement nombreux, mais très discrets en raison du couvert forestier (la grande majorité des vallons est boisée).

Les vallons ouverts sont plutôt l'exception, tels que les ruisseaux de l'Eyraud et de la Beauronne.

Les points forts de la Double et du Landais sont surtout :

- le patrimoine naturel que représente la forêt avec sa diversité et sa stabilité.
- le patrimoine local des bourgs, hameaux et fermes isolés dont les constructions ont souvent gardé un caractère homogène.
- l'identité et l'imbrication permanente des clairières agricoles dans la forêt.

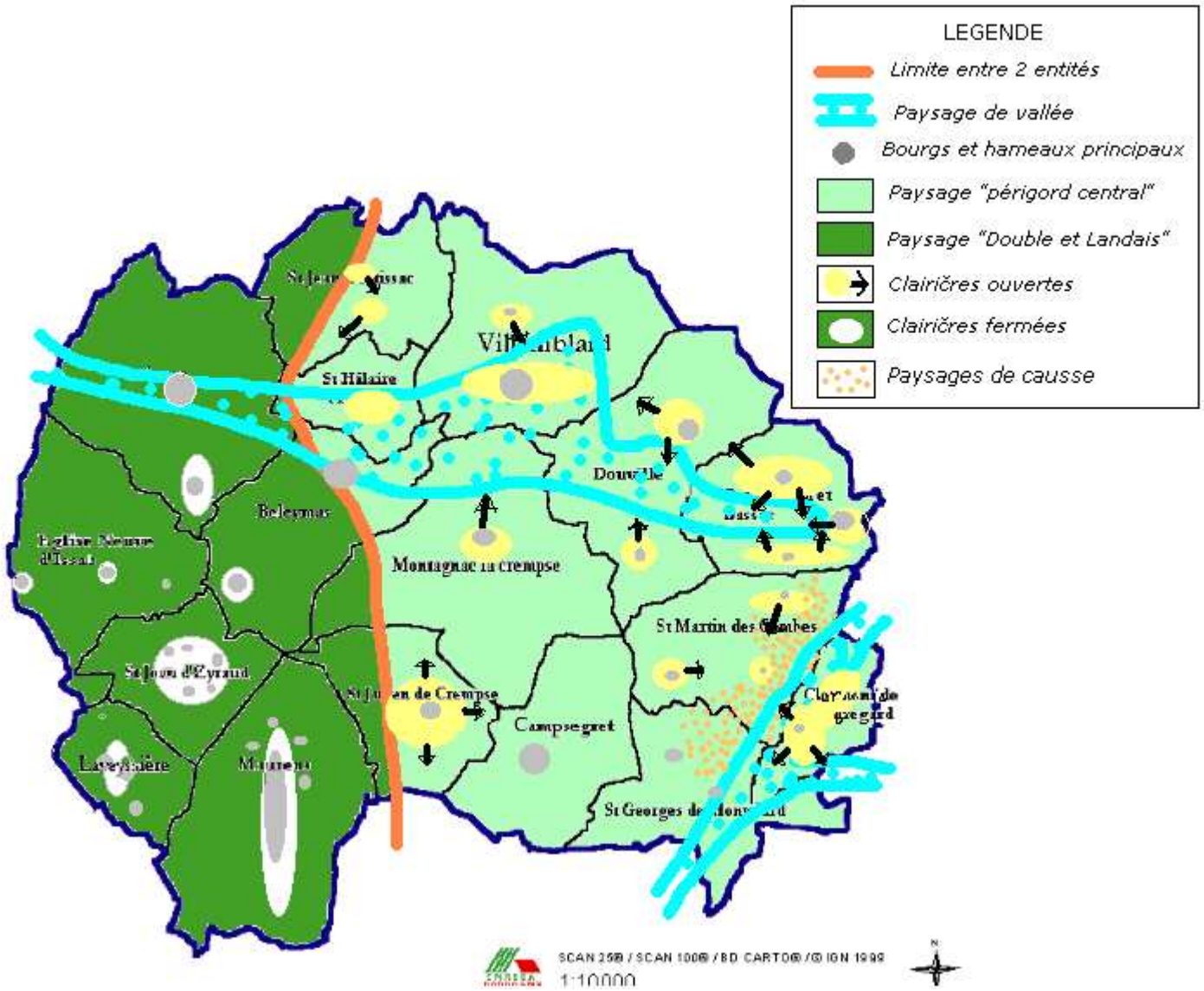


Maurens – paysage de clairière ou se mélange l'habitat et l'activité agricole

Les facteurs de transformation :

- Au niveau agricole, l'abandon des terres les moins favorables se généralise. Il s'agit des zones de fortes pentes, des vallées secondaires et étroites, des vallées sèches, des combes, des petites parcelles isolées. La friche s'installe et la forêt se développe.
- L'absorption des hameaux ou fermes isolées par la forêt efface la logique de lieu de vie au milieu de sa terre travaillée.
- L'habitat récent qui se rattache au tissu urbain groupé d'un bourg et d'un hameau et qui s'intègre par l'utilisation de matériaux et volumes traditionnels est plutôt l'exception. Généralement il se caractérise par des maisons individuelles qui se distinguent par l'implantation à l'écart des lieux bâtis existants, l'isolement au milieu de la parcelle et l'emploi de matériaux standardisés.
- La concentration linéaire des constructions le long des routes crée une qualité disparate des paysages.

Carte de synthèse des entités paysagères



10.3.2 Les principaux enjeux paysagers

Conforter la perception des grandes lignes structurantes du paysage (champs ouverts, vallées, ….).

Eviter l'implantation d'habitat diffus sur les versants et sommets qui bordent la vallée (particulièrement visible depuis la vallée)

Recenser les éléments intéressants du patrimoine bâti et architectural en vue de sa protection et de sa redécouverte.

Préserver le patrimoine architectural, le respect des matériaux et des volumes de constructions anciennes dans l'entité paysagère concernée et des logiques d'implantation présentes.

Limiter les extensions linéaires de l'urbanisation ; il est en effet préférable d'étoffer un bourg au lieu de l'étirer. L'urbanisation linéaire en dehors des agglomérations est à contenir fortement afin de privilégier constamment l'effet de découverte des paysages.

Maintenir des milieux ouverts en soutenant l'activité agricole.

11 Le Milieu Naturel

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Villamblard se caractérise par deux entités :

- Le plateau calcaire ;
- Les vallées qui entaillent ce dernier.

11.1 Les zones sensibles

11.1.1 Les ZNIEFF

Le territoire est concerné par deux ZNIEFF :

- La ZNIEFF de type 1 n°720014270 « Tourbière du Laqu in ». Elle couvre 6.24 hectares et se situe sur la commune de Beleymas.
- La ZNIEFF de type 1 n°720012871 « Landes de la pinè de des Gravots ». Elle couvre 52 hectares et se situe sur 3 communes (Maurens, Saint Julien de Crempse et Montagnac La Crempse).

Intérêt de La ZNIEFF de type 1 n°720014270 « Tourbi ère du Laquin »

C'est une tourbière de plaine ce qui est peu fréquent dans le département

Dégradations menaces

Comblement naturel

Protections souhaitées :

Utilité et urgence d'une protection

Intérêt de La ZNIEFF de type 1 n°720012871 « Landes de la pinède des Gravots »

Cette lande est une des rares à abriter la fauvette pitchau, pour la région.

Cette lande abrite également l'aigus pigardus qui y niche.

Intérêt paysager certain sans oublier l'intérêt et la rareté des landes atlantiques dans le grand sud-ouest.





Photos de la Fauvette Pitchau – source Internet

Dégradations menaces

Cette lande est totalement entourée de semis de pins et de forêts de pins appartenant à l'O.N.F.

Il est à prévoir dans un bref délai une colonisation artificielle de cette espèce sur la lande.

Forte pression de chasse.

Protections souhaitées :

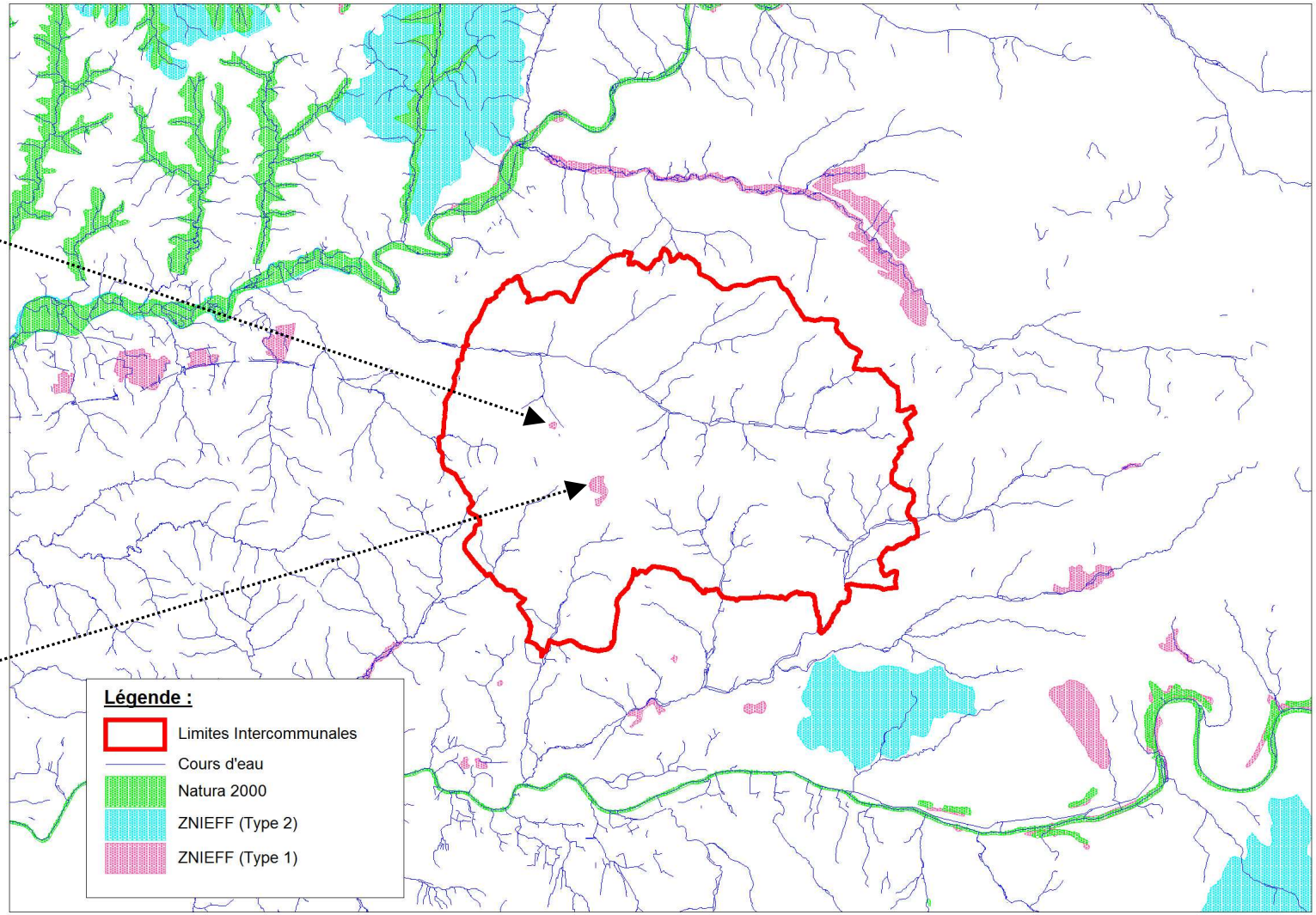
Arrêt de la chasse et stopper l'enrésinement.

Tourbière du Laquin



Landes de la Pinède des Gravots





11.1.2 Les sites Natura 2000

Rappel du contexte

Issac est limitrophe à la commune de Souzac directement concernée par le site Natura 2000 FR200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ».

Maurens est limitrophe à la commune de Bergerac directement concernée par le site Natura 2000 FR72006600 « La Dordogne ».

Le site Natura 2000 FR200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » a été proposé comme site d'intérêt communautaire (SIC) et enregistré comme tel.

Cet ensemble concerne 7948 ha sur deux départements (Gironde 63 % et Dordogne 37 %).

Cinq types d'habitats présents sur le site, sont reconnus d'intérêt communautaire et ont été inscrit à l'annexe I

- Rivières des étages planitiaires à montagnard avec végétation du type *Ranunculion fluitantis* et *Cakkutricho-Batrachion* ; code Natura : 3260.

- Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin ; code Natura : 6430.

- Prairies maigres de fauche de basse altitude avec végétation du type *Alopecurus pratensis* et *Sanguisorba officinalis* ; code Natura : 6510.

- Forêts alluviales avec végétation du type *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* ; code Natura : 91E0.

- Forêts mixtes avec végétation du type *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia*, riveraines des grands fleuves; code Natura : 91F0.

A travers la protection des habitats, le réseau Natura 2000 vise aussi la protection des espèces. Treize espèces d'intérêt communautaire répertoriées sur le site sont inscrites à l'annexe II.

Espèces de la Directive « Habitats »	Nom scientifique	Annexe
INSECTES		
Cordulie à corps fin	*Oxygastra curtisii*	II
Gomphe de Graslin	*Gomphus graslinii*	II
	Austropotamobius pallipes	II
POISSONS		
Bouvière	*Rhodeus sericeus amarus*	II
Lamproie de Planer	*Lampetra planeri*	II
	Lampetra fluviatilis	II
	Alosa alosa	II
	Alosa fallax	II
	Parachondrostama toxostoma	II
	Petromyzon marinus	II
REPTILES		
Cistude d'Europe	*Emys orbicularis*	II et IV
MAMMIFERES		
Vison d'Europe [13]	*Mustela lutreola*	II et IV
PLANTES		
	Angelica heterocarpa	II

[13] Le Vison d'Europe est en danger de disparition sur le territoire européen. L'Union Européenne porte une responsabilité particulière pour sa conservation.

Le site Natura 2000 FR200660 « La Dordogne » a été proposé comme site d'intérêt communautaire (SIC) et enregistré comme tel.

Cet ensemble concerne 5694 ha sur deux départements (Gironde 67 % et Dordogne 33 %).

Trois types d'habitats présents sur le site, sont reconnus d'intérêt communautaire et ont été inscrit à l'annexe I

- Rivières des étages planitiaires à montagnard avec végétation du type *Ranunculion fluitantis* et *Cakkutricho-Batrachion* ; code Natura : 3260.

- Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpins ; code Natura : 6430.

- Forêts alluviales avec végétation du type *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* ; code Natura : 91E0.

A travers la protection des habitats, le réseau Natura 2000 vise aussi la protection des espèces. Treize espèces d'intérêt communautaire répertoriées sur le site sont inscrites à l'annexe II.

Espèces de la Directive « Habitats »	Nom scientifique	Annexe
INSECTES		
Cordulie à corps fin	*Oxygastra curtisii*	II
	Coenagrion mercuriale	II
POISSONS		
Bouvière	*Rhodeus sericeus amarus*	II
Lamproie de Planer	*Lampetra planeri*	II
	Lampetra fluviatilis	II
	Acipenser sturio	
	Alosa alosa	II

	Alosa fallax	II
	Parachondrostama toxostoma	II
	Petromyzon marinus	II
	Salmo salar	
	Cottus gobio	
MAMMIFERES		
Loutre d'Europe	*Lutra lutra*	II et IV
PLANTES		
	Angelica heterocarpa	II

Ces sites Natura 2000 se situent en terme de distance de la limite intercommunale à 3 km à l'Ouest et 6 km au Sud (voir carte ci-avant).

11.1.3 Les zones humides

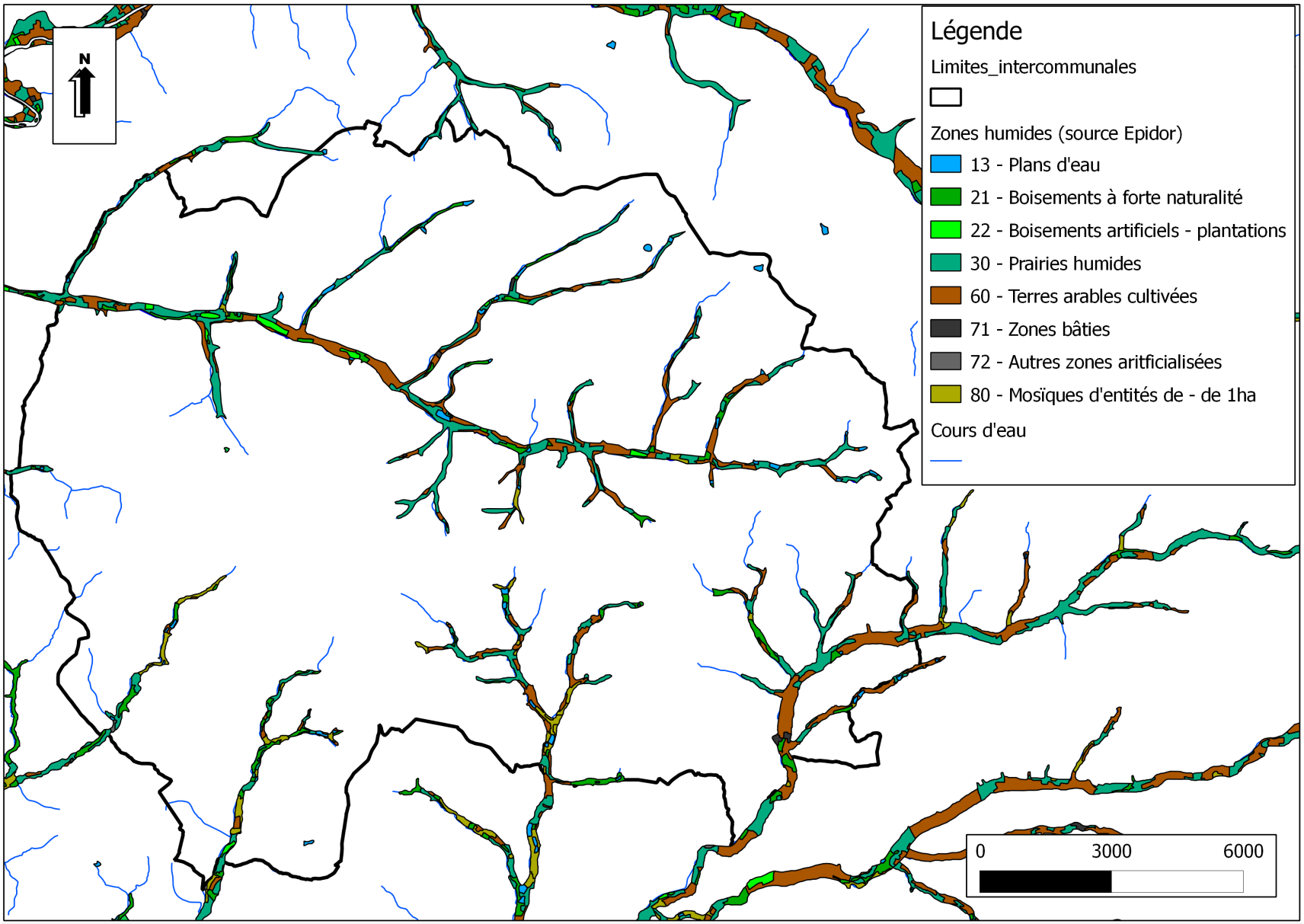
Sur l'intercommunalité, les zones humides se localisent dans toutes les vallées du territoire, mais majoritairement dans les vallées de la Crempse et du Caudeau. Elles couvrent 1506.6 hectares (source Epidor), soit près de 20 % du territoire intercommunal.

Il s'agit essentiellement de prairies humides et de cultures, à un degré moindre de boisements humides. La forte représentation des terres cultivées, les plantations d'arbres (généralement des plantations de peupliers) en zones humides et les zones humides urbanisées font que 36.7 % des zones humides de l'intercommunalité sont aujourd'hui altérées.

Le tableau ci-après présente les différents types de zones humides et les surfaces qu'ils occupent (source Epidor).

Nature des zones humides	**Superficie (hectares)**
Plans d'eau (étangs, gravières…)	60.5
Prairies humides	633.4
Boisements humides	171
Mosaïque de petites zones humides	89.1
Plantations d'arbres en zones humides	31.4
Zones humides cultivées	508.1
Zones humides urbanisées	13.1
Total	1506.6

La carte ci-après présente la localisation des zones humides sur le territoire étudié (source Epidor).


N
Légende
Limites_intercommunales
Zones humides (source Epidor)
13 - Plans d'eau
21 - Boisements à forte naturalité
22 - Boisements artificiels - plantations
30 - Prairies humides
60 - Terres arables cultivées
71 - Zones bâties
72 - Autres zones aritficialisées
80 - Mosïques d'entités de - de 1ha
Cours d'eau
0
3000
6000

11.2 Trame verte et bleue

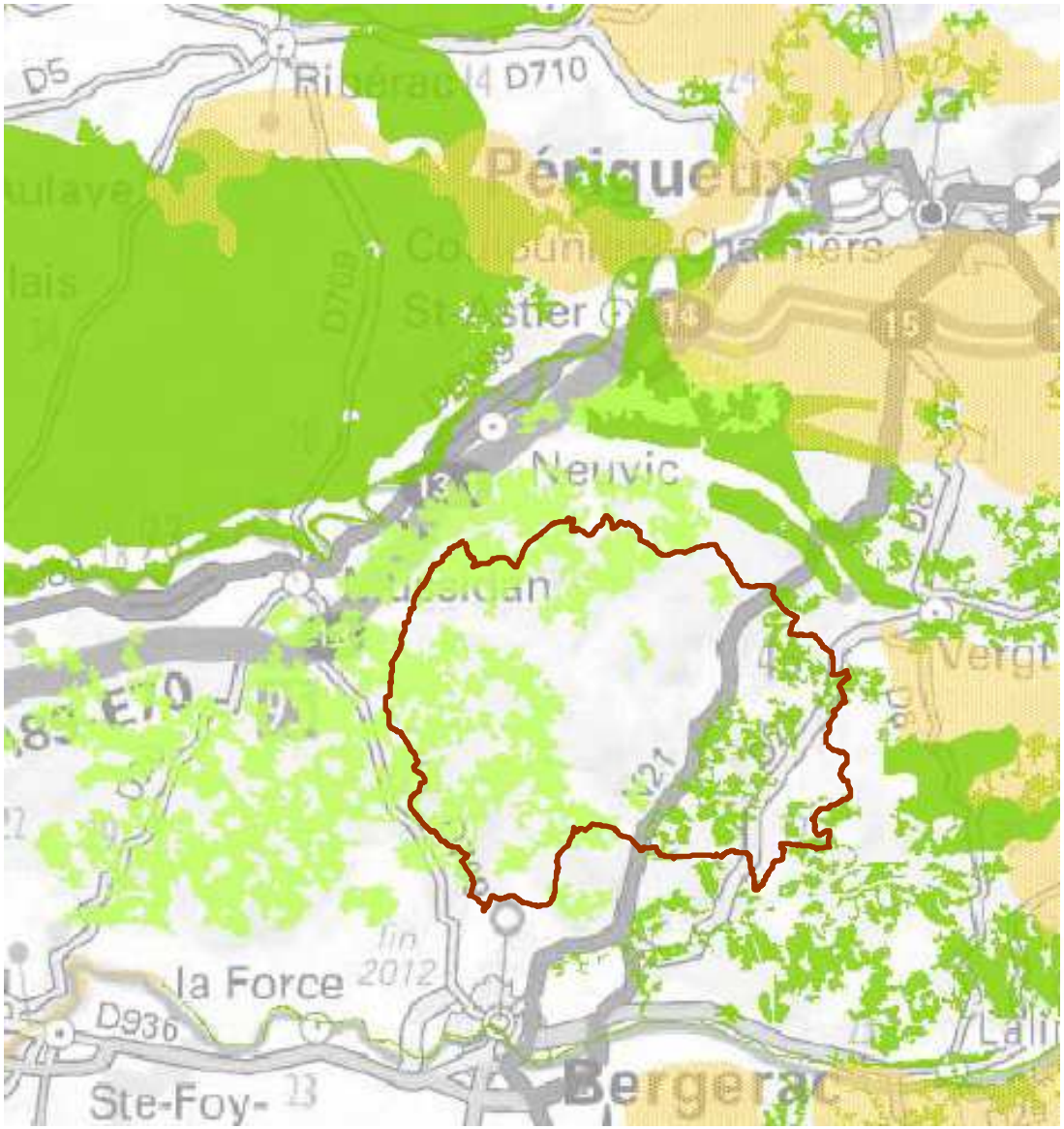
Le SRCE (Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique) est un nouveau schéma d'aménagement du territoire et de protection de certaines ressources naturelles (biodiversité, réseaux écologiques, habitats naturels) et visant le bon état écologique de l'eau imposé par la directive cadre sur l'eau.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, préfiguré par l'étude régionale Trame verte et bleue Aquitaine (TVBA) relève que :

- Les boisements situés sur une partie de la moitié ouest du territoire intercommunal ont été identifiés comme étant à préserver, en tant que réservoirs de biodiversité, sous réserve de confirmation de leur intérêt. Il s'agit de boisements de conifères et milieux associés.
- Les boisements situés sur une partie de la moitié est du territoire intercommunal ont été identifiés comme étant à préserver en tant que réservoirs de biodiversité. Il s'agit de boisements de feuillus et forêts mixtes.
- L'ensemble des cours d'eau de l'intercommunalité ont été identifiés comme cours d'eaux de la trame bleue.

Aucun corridor écologique n'a été identifié sur le territoire intercommunal.

Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques – Source SRCE Aquitaine



Objectifs assignés aux réservoirs de biodiversité

- A préserver
- A préserver sous réserve de confirmation de leur intérêt - Réservoirs sans zonages
- Sans objectif - Réservoirs hors Aquitaine et réservoirs landes à caractère temporaire

Objectifs assignés aux corridors

- A préserver

Mise en évidence de la trame bleue (milieux humides) Source SRCE Aquitaine

Réservoirs de biodiversité ☐ dont obligatoires

- Multi sous-trames
- Milieux côtiers : dunaires et rocheux
- Milieux humides
- Pelouses et prairies de piémont et d'altitude
- Plaines agricoles à enjeu de biodiversité
- Pelouses sèches
- Landes --- Landes à caractère temporaire (tempête Klaus)
- Systèmes bocagers
- Milieux rocheux d'altitude
- Boisements de feuillus et forêts mixtes
- Boisements de conifères et milieux associés
- Enjeu spécifique chiroptères

Corridors

- Multi sous-trames
- Milieux humides
- Pelouses sèches
- Systèmes bocagers
- Boisements de conifères et milieux associés
- Boisements de feuillus et forêts mixtes
- Landes

Cours d'eau

- Cours d'eau de la Trame Bleue

ELEMENTS FRAGMENTANTS

Infrastructures linéaires de transport

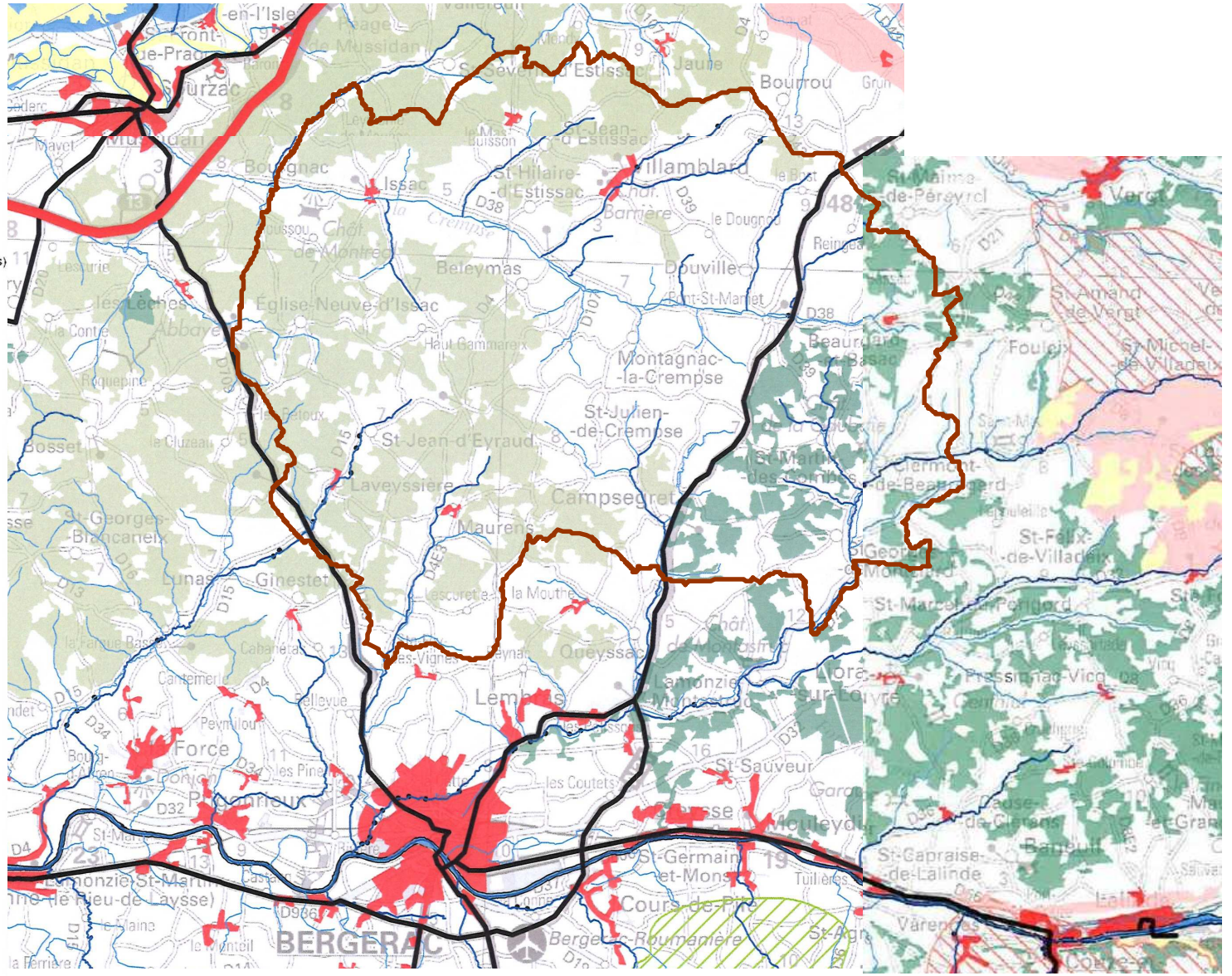
- Liaisons principales et Laisons régionales >5000v/j
- Autoroutes ou type "autoroutier"
- Projet LGV GPSO - Priorité 2030
- Ligne à Grande Vitesse (LGV)
- Voies ferrées électrifiées

Zones urbanisées

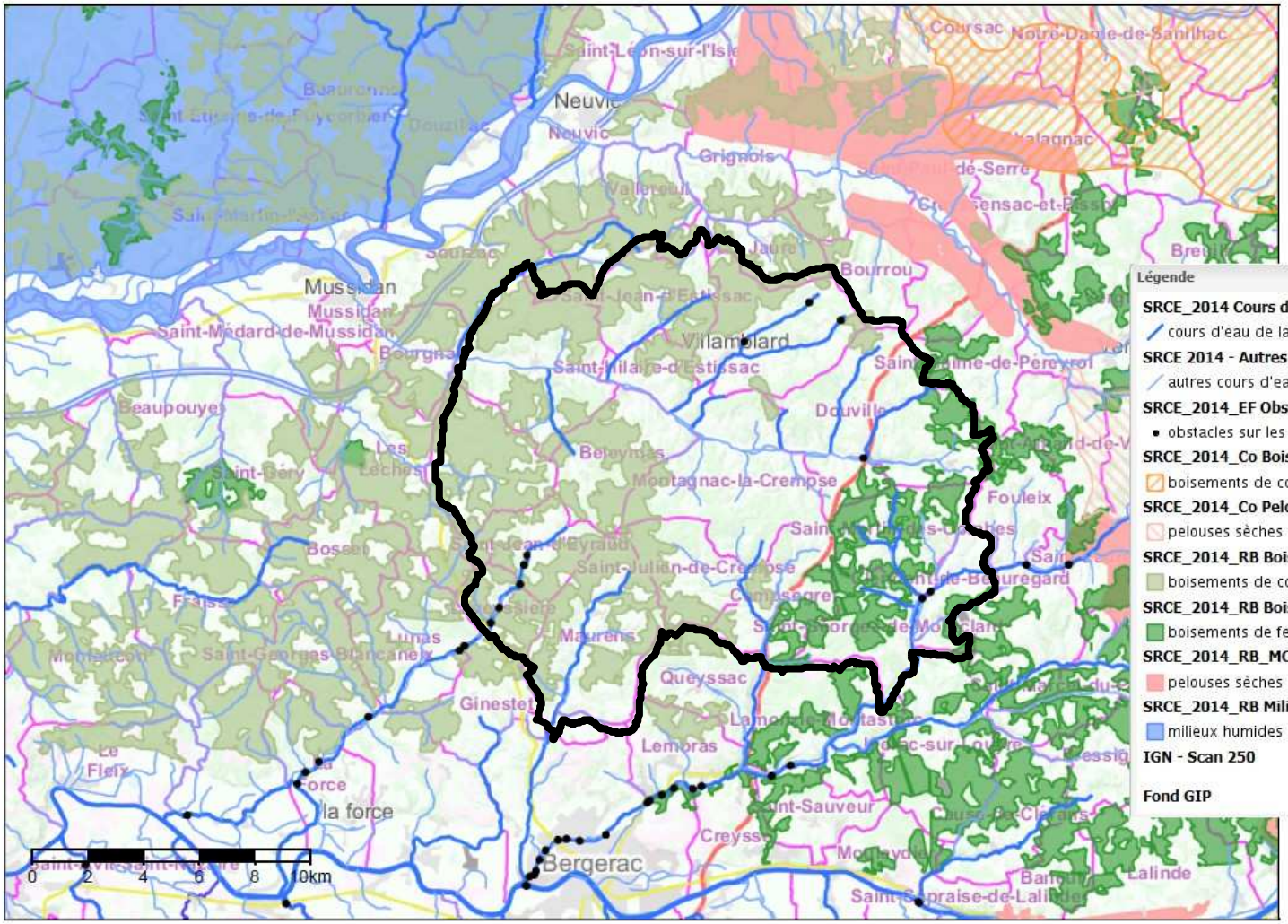
Obstacles sur les cours d'eau de la Trame bleue

AUTRES ELEMENTS

- Autres cours d'eau (hors Trame bleue)
- Limites de la région
- Limites des départements



Carte de synthèse de la TVTB
Source SRCE Aquitaine



Date : 03/12/2014
Échelle : 1:200,000
Projection : RGF-93/Lambert 93

Source :

Enjeux de la TVTB pour l’intercommunalité

Préserver les zones humides de l’ensemble des vallées du territoire.

Préserver les deux ZNIEFF du territoire intercommunal (Tourbière du Lanquin et Landes de la pinède du Gravot).

Préserver les boisements de feuillus et forêts mixtes à l’est du territoire intercommunal.

Maintenir l’alternance des boisements et clairières cultivées qui contribuent à biodiversité.

11.3 Les boisements

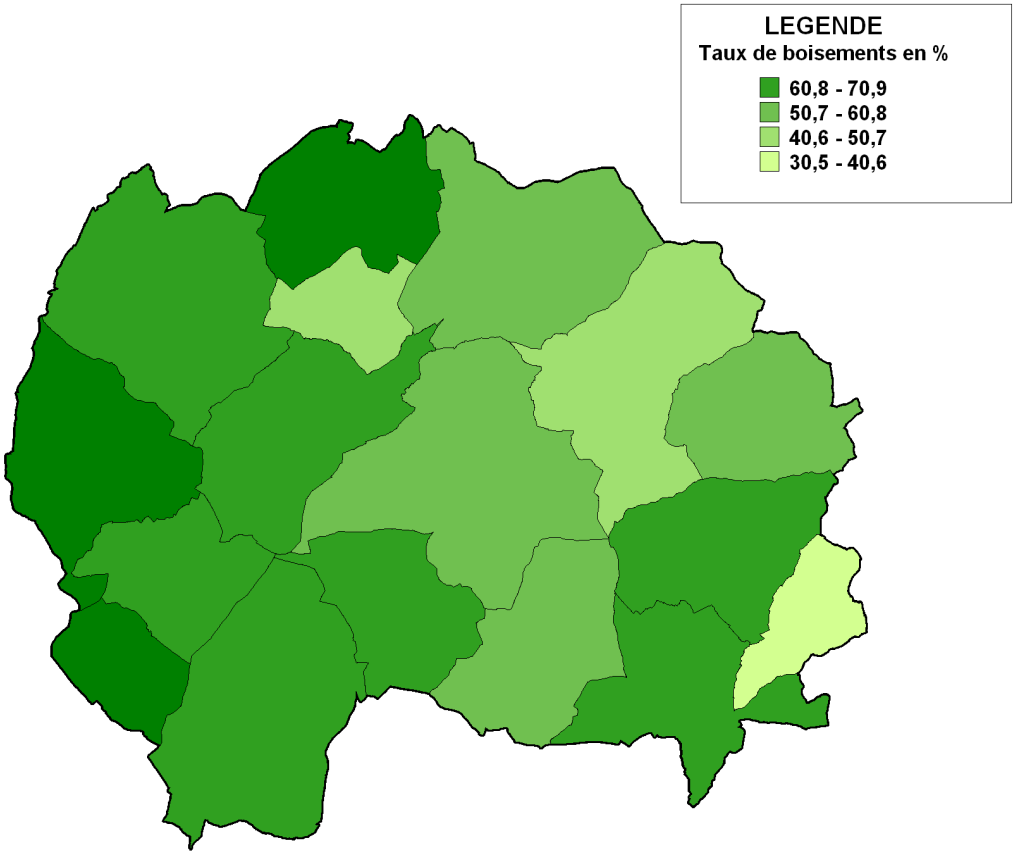
Le territoire est très fortement marqué par la présence forestière avec près de 16 000 ha de surface boisée.

Soit plus de 63 % du territoire intercommunale.

En terme de répartition, ils sont présents un peu partout sur le territoire, la proportion de propriétés forestières de taille moyenne à grande, y étant assez élevée comparativement à d'autres territoires de la Dordogne.

Le taux de boisement est plus important sur l'ouest de l'intercommunalité, avec des communes à plus de 80 % de forêt.

Plus on se déplace vers l'Est et plus on constate un dominante agricole, le taux de boisement diminue pour atteindre 30 % sur certaines communes.



Source Interbois 2012

Au niveau des formations boisées, à l'est du territoire les quelques boisements occupent en général les zones naturelles les plus pentues ou les hauteurs. Ils sont constitués de feuillus et châtaigniers peu pénétrables qui servent essentiellement de bois de chauffage. Deux communes, se distinguent sur ce secteur car marquées par une formation végétale à base de taillis et futaies-feuillues mélangés.
Par endroit et notamment sur des colluvions de bas de pente, le chêne peut être de belle venue (mais parfois gélif). La futaie résineuse pure est ponctuellement présente.



Plus vers l'Ouest c'est typiquement le taillis de châtaignier avec réserves résineuses qui domine. Ce type de peuplement couvre en effet une forte proportion des forêts. Le pin maritime y trouve un développement assez exceptionnel, gainé naturellement par le taillis. C'est sur les placages dits sidérolithiques des plateaux que ce mélange trouve sa plus belle expression : châtaignier de qualité parquet à menuiserie lorsqu'il est mené en sylviculture dynamique et pin de menuiserie voire déroulage.
Dans certaines zones la futaie résineuse pure, essentiellement pin maritime, profite de bonnes conditions de station et assure une diversification forestière intéressante.



On trouvera également quelques ripisylves, ces petits boisements qui longent la rive des ruisseaux sont présents le long des différents cours d'eau des communes, comme par exemple du Moulin de Cigale (Crempse) à la sortie de Pont Saint Mamet.
Ces ripisylves sont souvent composées de petits saules, d'arbres hygrophiles tels que les peupliers, les aulnes,...

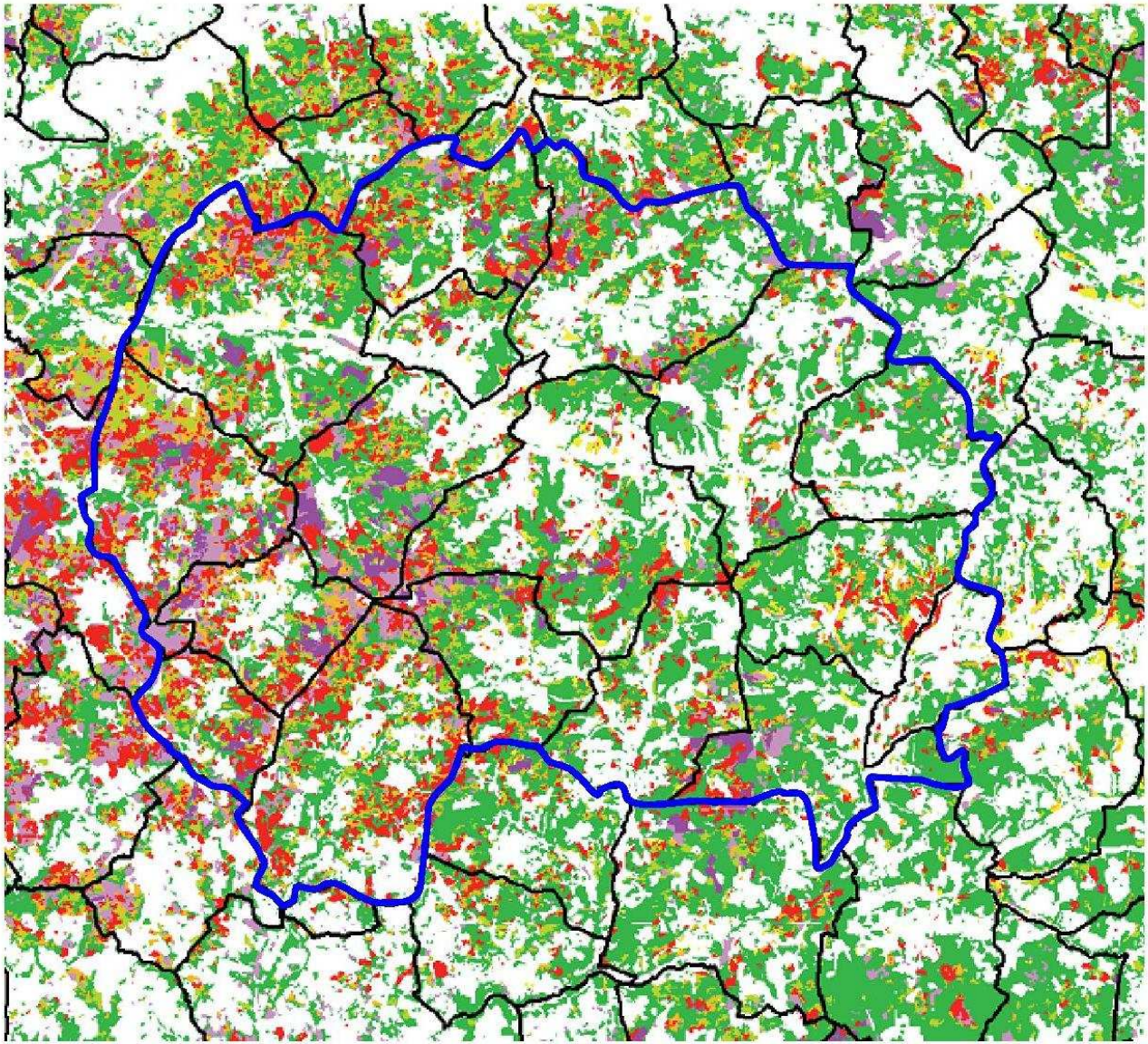
INTERBOIS Périgord

Pôle Interconsulaire Cré@vallée Nord
Coulounieix Chamiers
24060 PERIGUEUX Cedex 9

Tél : 05 53 35 80 27
Fax : 05 53 08 01 66
Email : c.prince@dordogne.cci.fr

Légende

- Peuplement de résineux
- Peuplement mixte riche en résineux
- Peuplement mixte riche en feuillus
- Peuplement de feuillus
- Forêt en mutation sur sols calcaires
- Forêt en mutation ayant fait l'objet d'aides de l'Etat
- Forêt en mutation sur sols acides



Source Interbois Périgord - Données Costel - 2012

Février 2013

11.4 Rappel des objectifs du SDAGE et du SAGE

Comme précisé au chapitre 13, le territoire intercommunal est concerné par :

- Le SDAGE ADOUR GARONNE
- Le SAGE ISLE DRONNE (en cours)

Milieux aquatiques :

Eaux douces superficielles

Informations sur les milieux aquatiques :

Les rivières Isle et Dronne prennent leurs sources sur le département de la Haute-Vienne pour rejoindre la rivière Dordogne à Libourne en Gironde.

Superficie : 7 500 km²

Informations sur la superficie :

Le bassin * Isle-Dronne s'étend sur 7 500 km², six Départements (Haute-Vienne, Corrèze, Dordogne, Charente, Charente-Maritime, Gironde) et trois Régions (Aquitaine, Limousin, Poitou-Charentes). Il concerne 497 communes et abrite environ 350 000 habitants.

Motivation de la démarche et des objectifs poursuivis :

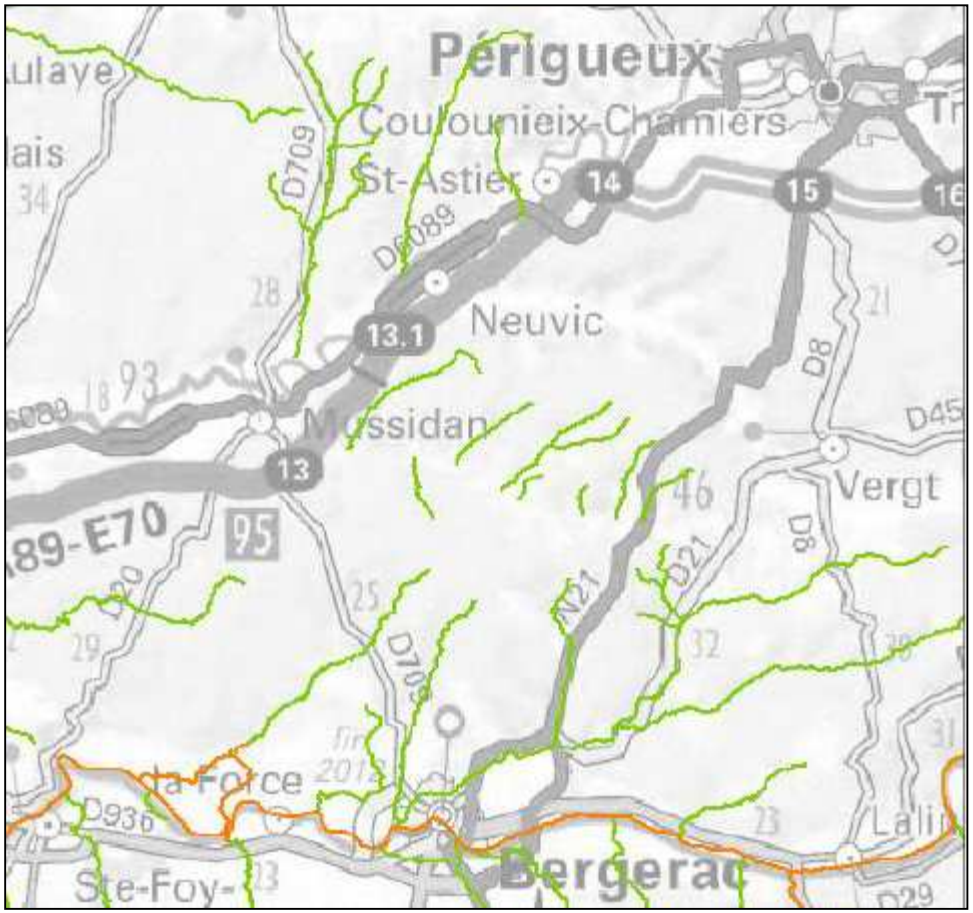
Les rivières du bassin * versant Isle Dronne sont riches d'un point de vue écologique et sociale, contribuent au développement économique du bassin et sont le support de nombreux usages tels que les loisirs nautiques, la baignade, la pêche, l'alimentation en eau potable, l'irrigation ...

Depuis plusieurs années, les élus du bassin ont pris conscience de la nécessité d'agir pour concilier usages et respect de la vie aquatique avec la mise en œuvre, depuis 2005, d'un Plan de Gestion des Etiages (PGE).

Aujourd'hui, ils souhaitent aller plus loin avec la mise en œuvre d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui permettra de donner un cadre pour la gestion de l'eau, adapté au bassin Isle-Dronne.

Thèmes majeurs sur le territoire :

- Réduction du risque d'inondations
- Amélioration de la gestion des étiages
- Amélioration de la qualité des eaux
- Préservation du patrimoine naturel et des milieux aquatiques
- Valorisation touristique des vallées de l'Isle et de la Dronne



Objectifs associés aux cours d'eau de la Trame bleue

A préserver
(Classement liste 1 et zonages du SDAGE non repris dans le classement)

A restaurer
(Classement liste 2)

- Liste 1 : des cours d'eau, tronçons de cours d'eau ou canaux parmi les réservoirs biologiques (défini à l'article R.214-108), les cours d'eau en très bon état ainsi que ceux nécessitant une protection complète des poissons migrateurs amphihalins : à préserver
- Liste 2 : des cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux dans lesquels il est nécessaire d'assurer le transport suffisant des sédiments et la circulation des poissons migrateurs : à restaurer
- Autres cours d'eau importants pour la biodiversité (zonages du SDAGE – en très bon état, axe poissons migrateurs, réservoirs biologiques - non repris dans les classements) : à préserver

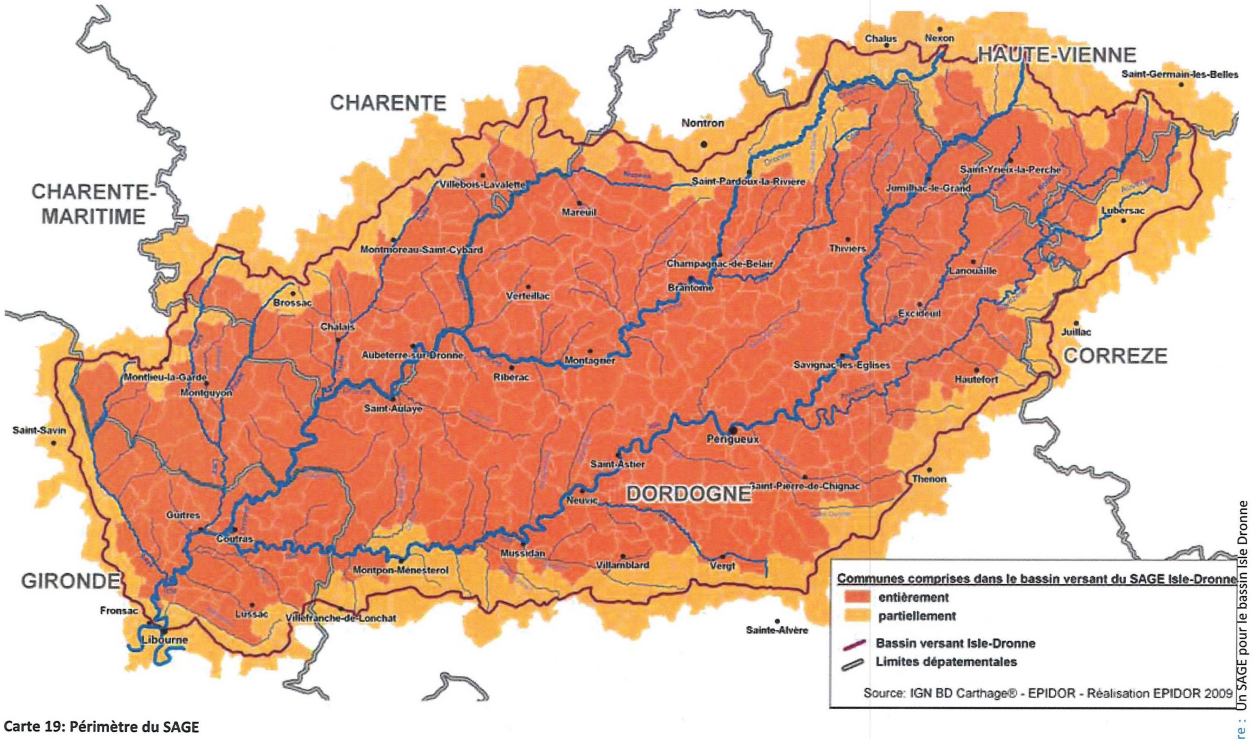
Caractéristiques physiques du bassin :

Quatre territoires pour l'animation géographique du SAGE Isle Dronne sont identifiés :

- Territoire amont
- Territoire aval
- Territoire Isle moyenne
- Territoire Dronne moyenne

Caractéristiques institutionnelles du bassin :

EPIDOR, Etablissement public territorial du bassin de la Dordogne, est désigné comme la structure porteuse de l'animation du SAGE.



Carte 19: Périmètre du SAGE

re : Un SAGE pour le bassin Isle Dronne

- Document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente

Rappel des enjeux :

- Réduction du risque d'inondation.

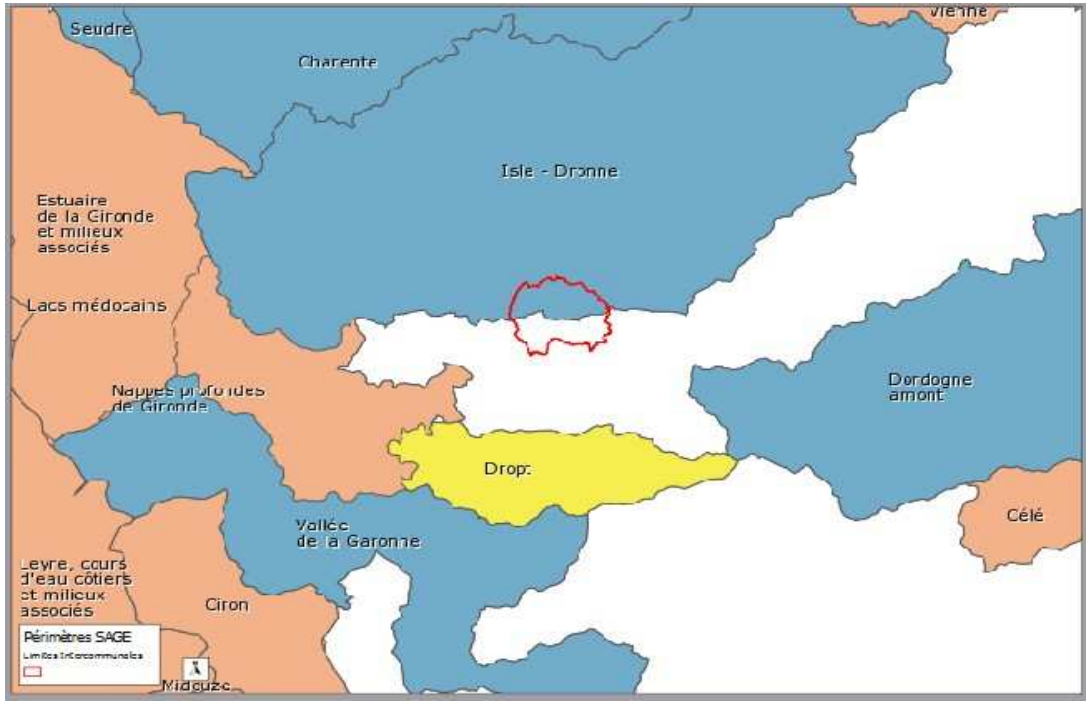
- Amélioration de la gestion des étiages.

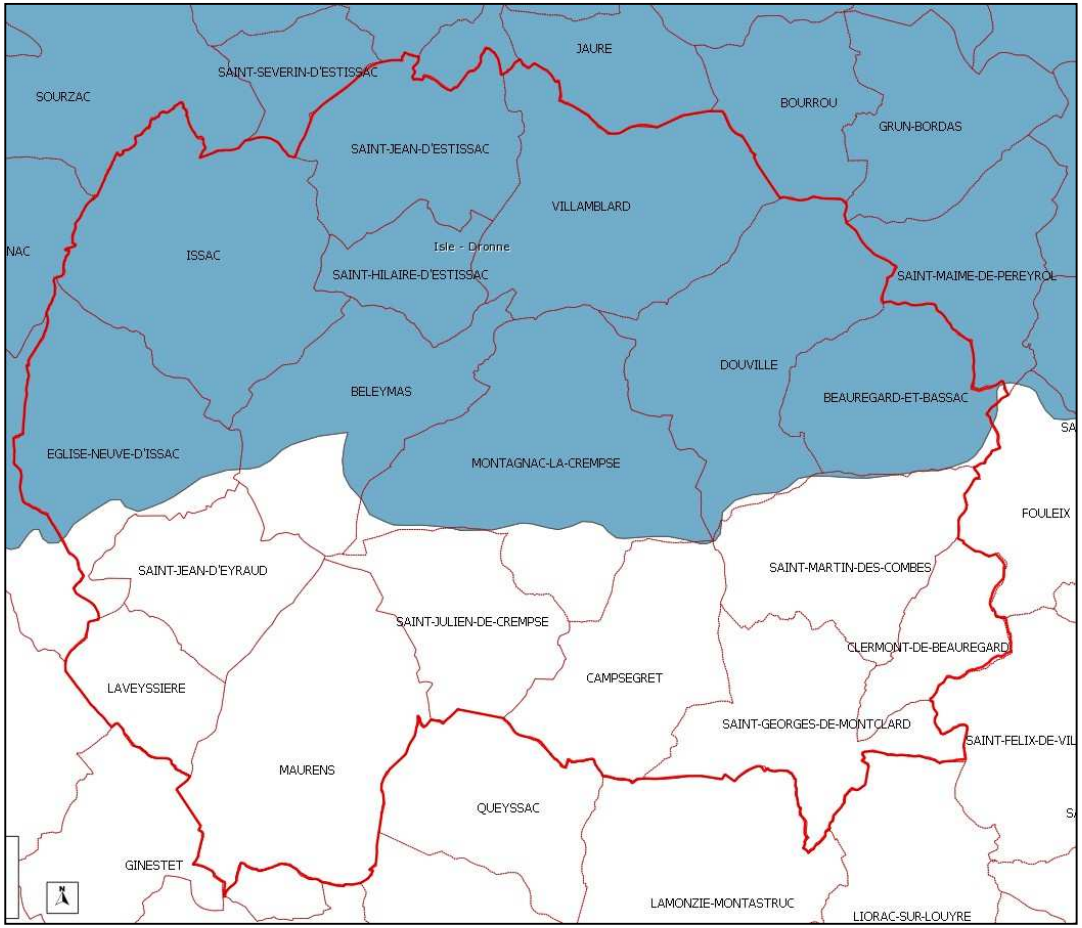
- Amélioration de la qualité des eaux.

- Préservation du patrimoine naturel et des milieux aquatiques

- Valorisation touristique

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)





11.5 Les enjeux

Les enjeux principaux sont :

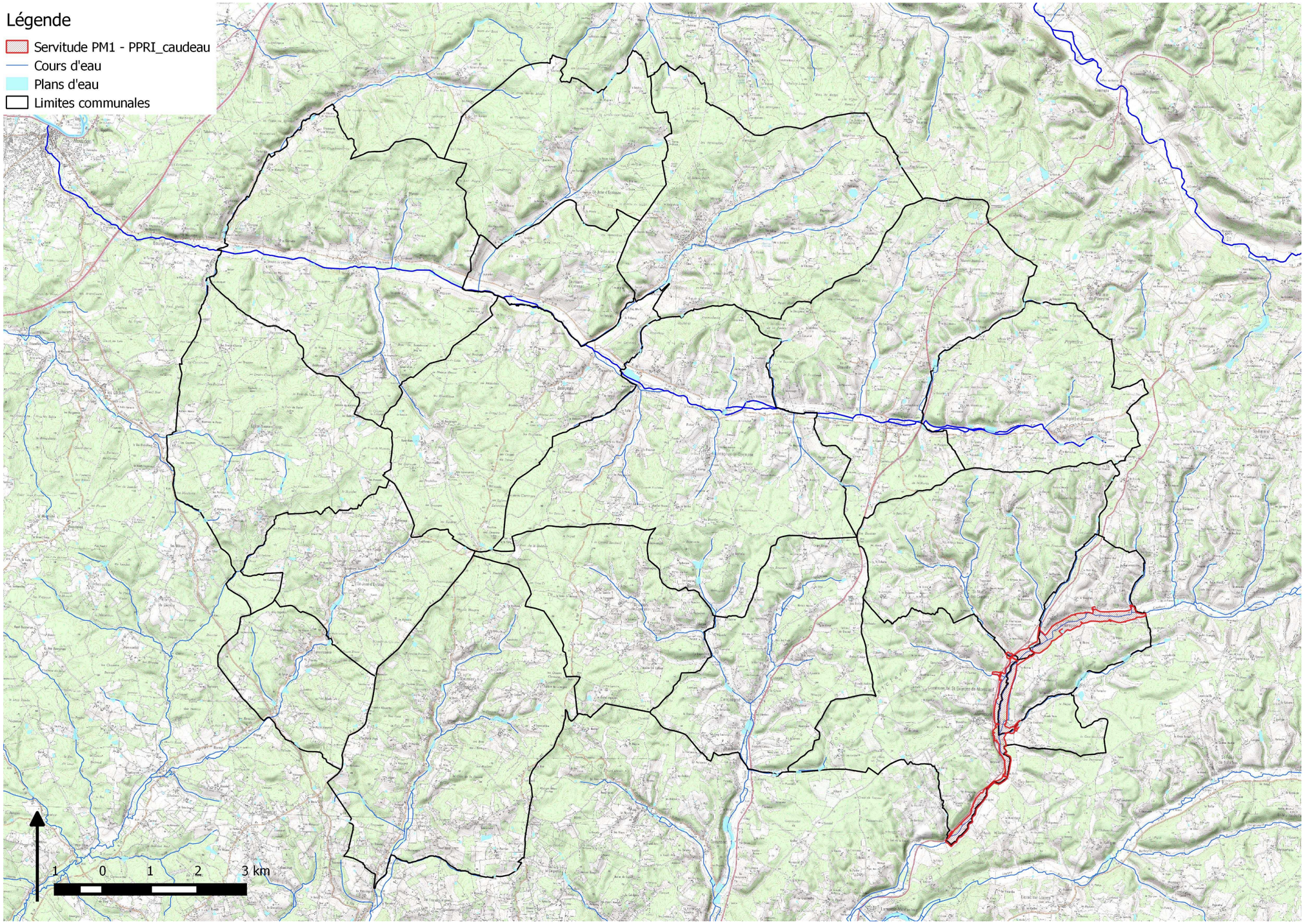
- La préservation des zones humides (trame bleue), notamment dans les vallées de la Crempse et du Caudeau. La préservation de la qualité des eaux des cours dépend notamment de la préservation des zones humides.
- Le maintien d'espaces ouverts contribuant à la diversité de la mosaïque paysagère (prairies, cultures, haies, …).
- Le maintien en espaces ouverts des coteaux calcaires, ensoleillés et à fortes pentes, contribue à la préservation de la biodiversité.
- Le maintien des massifs boisés en particulier à l'est du territoire intercommunal.
- Favoriser la diversité des essences boisées

12 RISQUES ET NUISANCES

12.1 Le risque inondation

Le PPRI (Plan de Prévention de Risques Inondation) du Caudeau entre Saint Michel de Villadeix et Bergerac, a été approuvé le 11 septembre 2015.

Il concerne 3 communes de l'intercommunalité : Clermont-de-Beauregard, Saint-Martin-des-Combes et Saint-Georges-de-Montclard.


Légende
Servitude PM1 - PPRI_caudeau
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
1 0 1 2 3 km

12.2 Les eaux de ruissellement

L'ensemble des communes de l'intercommunalité sont concernées par ce risque.

Les évolutions de la gestion des eaux pluviales

Le 19ème siècle a été marqué par l'émergence du **concept hygiéniste** qui préconisait de collecter et d'évacuer toutes les eaux urbaines dans des réseaux enterrés afin de les rejeter en dehors de la ville. Les réseaux unitaires qui ont été construits par les collectivités ont protégé les villes des inondations causées par le ruissellement urbain jusqu'au milieu du 20ème siècle.

Après la Seconde Guerre mondiale, les réseaux séparatifs se développent pour améliorer le fonctionnement des stations de traitement des eaux usées en temps de pluie.

Cependant, l'imperméabilisation croissante des sols nécessite de recourir à des ouvrages enterrés de taille toujours plus imposante pour évacuer les eaux pluviales et le "tout réseau" montre ses limites.

Un **concept hydraulique** naît alors et préconise le ralentissement des écoulements.

Par la suite, la prise de conscience progressive des impacts des **pollutions de temps de pluie** sur les milieux aquatiques confirme la nécessité de s'éloigner des pratiques de l'époque pour l'assainissement des eaux pluviales et de tendre vers une gestion des eaux pluviales plus respectueuse du cycle de l'eau (concept environnementaliste).

Quelles obligations pour les collectivités ? Un patrimoine et des responsabilités à la charge des collectivités.

Quelques communes disposent ainsi de réseaux d'assainissement unitaires dans les centres-bourgs tandis que les extensions urbaines sont assainies par des réseaux séparatifs.

Un certain nombre de responsabilités incombe donc aux communes, en particulier pour la gestion des systèmes d'assainissement dont elles héritent.

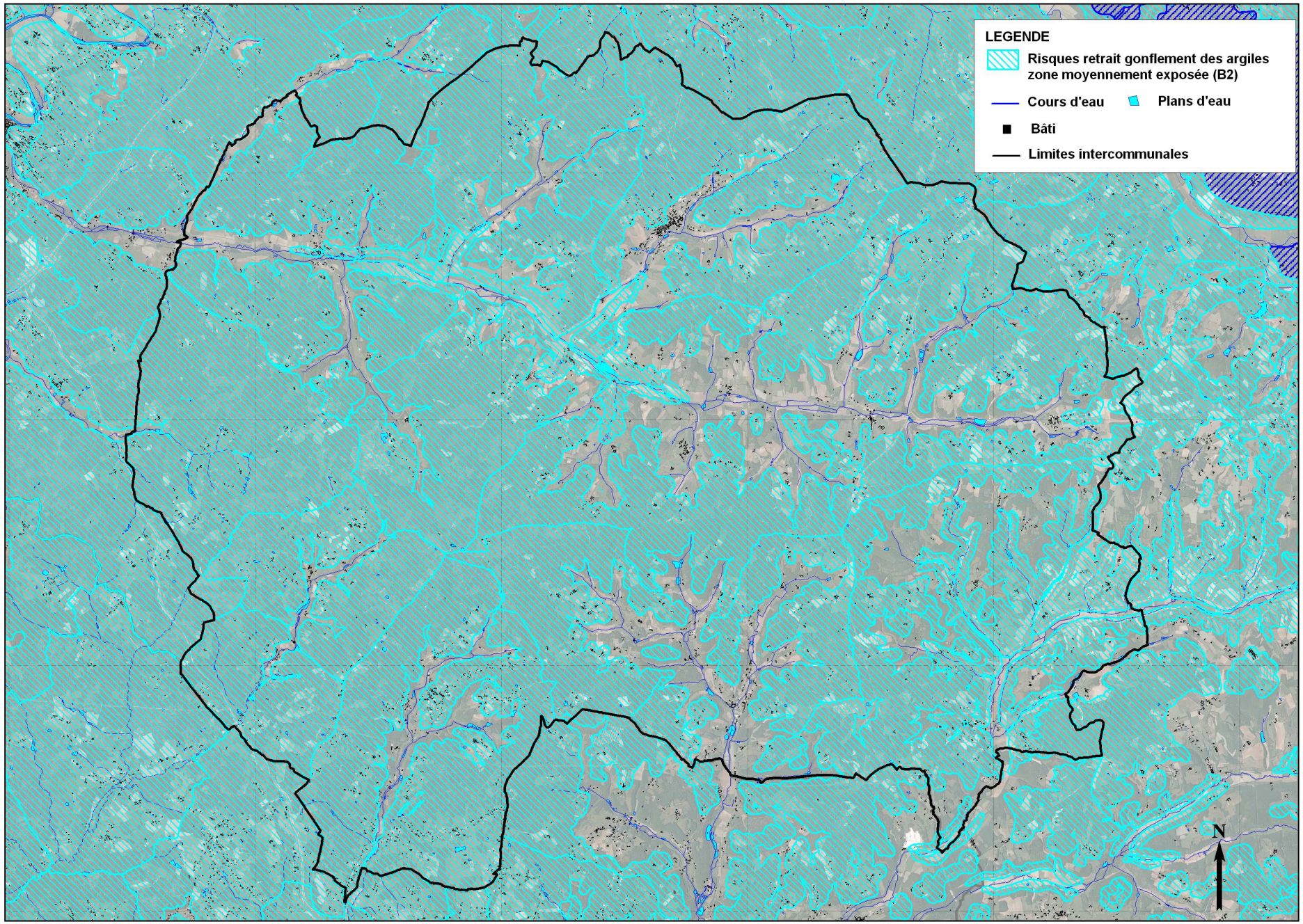
Depuis la Loi sur l'Eau de 1992, il appartient également aux communes de délimiter les zones où des mesures doivent être prises pour maîtriser l'imperméabilisation et les écoulements ainsi que pour assurer, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales (Art. L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales).

12.3 Les mouvements de terrain

La commune n'est pas concernée par ce risque.

12.4 Le risque retrait gonflement des argiles

Ce risque concerne l'ensemble des communes de l'intercommunalité (cf. carte ci-après) et il implique des recommandations pour les constructions (Cf. annexes 3 et 3bis).


LEGENDE
Risques retrait gonflement des argiles zone moyennement exposée (B2)
Cours d'eau
Plans d'eau
Bâti
Limites intercommunales
N

12.5 Le risque termites

La totalité du territoire du département de la Dordogne est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

« Toute transaction immobilière portant sur le foncier bâti devra être accompagnée d'un état parasitaire établi depuis moins de 3 mois à la date de signature de l'acte authentique ».

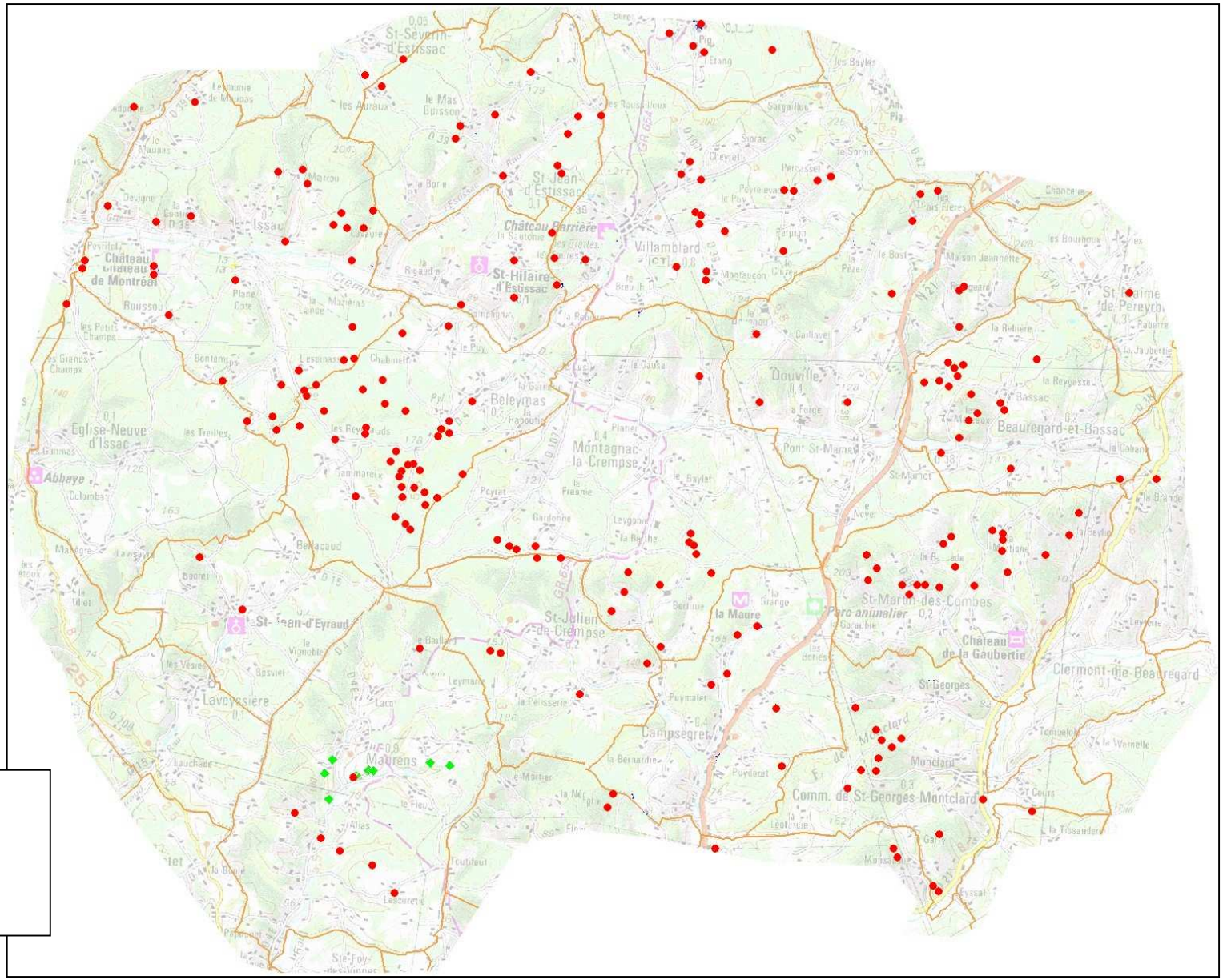
12.6 Les phénomènes souterrains

Le BRGM a identifié sur le territoire intercommunal environ 230 phénomènes souterrains (cf. carte ci-après). Il s'agit d'environ :

- 70 cluzeaux et souterrains
- 25 trous, pertes, effondrements et gouffres
- 60 sources, puits et fontaines
- 60 grottes et abris
- 15 carrières souterraines et dolines

Seules les communes d'Eglise Neuve d'Issac et Laveyssière ne sont pas concernées par ce risque.

Ces informations sont confirmées dans l'inventaire des phénomènes souterrains du Département de la Dordogne de Charles Sanchez.


Légende des cavités
Carrière
Naturelle

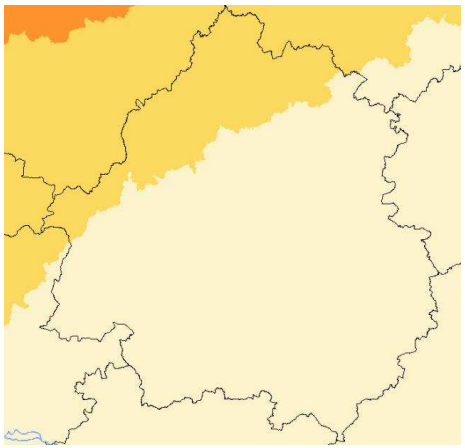
12.7 Le risque sismique

La Communauté de Communes du Pays de Villamblard est concernée par ce risque avec niveau de sismicité de 1 (niveau très faible).

Risques sismiques Dordogne 24 (source : www.risques-sismiques.fr)

Zone de sismicité du territoire français en vigueur au 1er Mai 2011
Carte d'aléa sismique du département de la Dordogne (24) Périgueux

Dordogne (24) : tout le département zone de sismicité très faible, sauf :
— les cantons de Bussière-Badil, Mareuil, Nontron, Saint-Pardoux-la-Rivière, Verteillac : zone de sismicité faible ;
— les communes d'Allemans, Bourg-du-Bost, Cantillac, Celles, Chaleix, Champagnac-de-Belair, Chapdeuil, La Chapelle-Montmoreau, Chassaignes, Chenaud, Comberanche-et-Epeluche, La Coquille, Creyssac, Festalemps, La Gonterie-Boulouneix, Grand-Brassac, Parcoul, Paussac-et-Saint-Vivien, Petit-Bersac, Ponteyraud, Puymangou, Quinsac, Ribérac, La Roche-Chalais, Saint-Antoine-Cumond, Saint-Aulaye, Saint-Jory-de-Chalais, Saint-Julien-de-Bourdeilles, Saint-Just, Saint-Martin-de-Fressengeas, Saint-Pancrace, Saint-Paul-la-Roche, Saint-Pierre-de-Frugie, Saint-Priest-les-Fougères, Saint-Privat-des-Prés, Saint-Vincent-Jalmoutiers, Villars, Villetoureix : zone de sismicité faible.



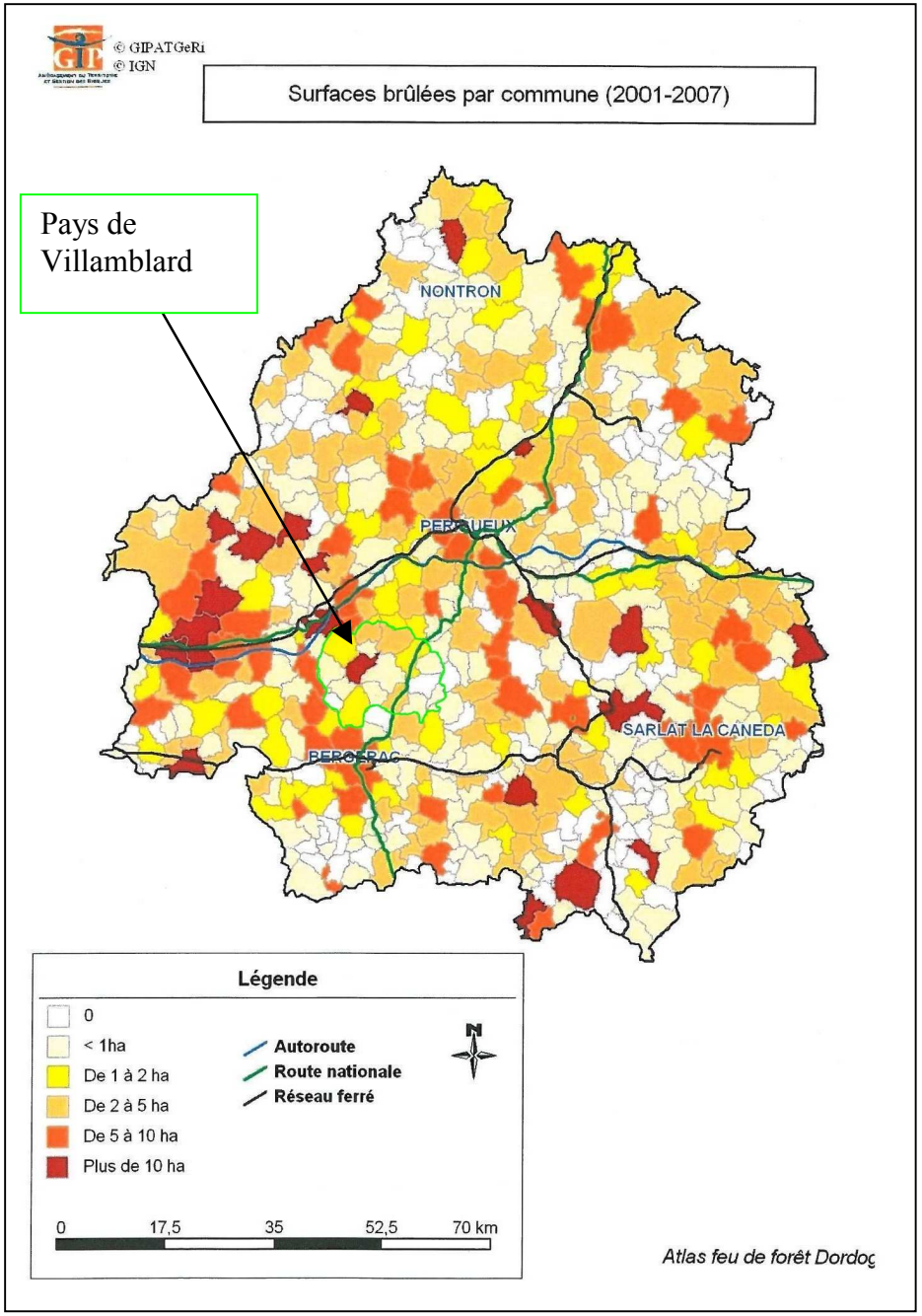
Pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la classe dite "à risque normal", le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante :
1°Zone de sismicité 1 (très faible)
2°Zone de sismicité 2 (faible)
3°Zone de sismicité 3 (modérée)
4°Zone de sismicité 4 (moyenne)
5°Zone de sismicité 5 (forte)

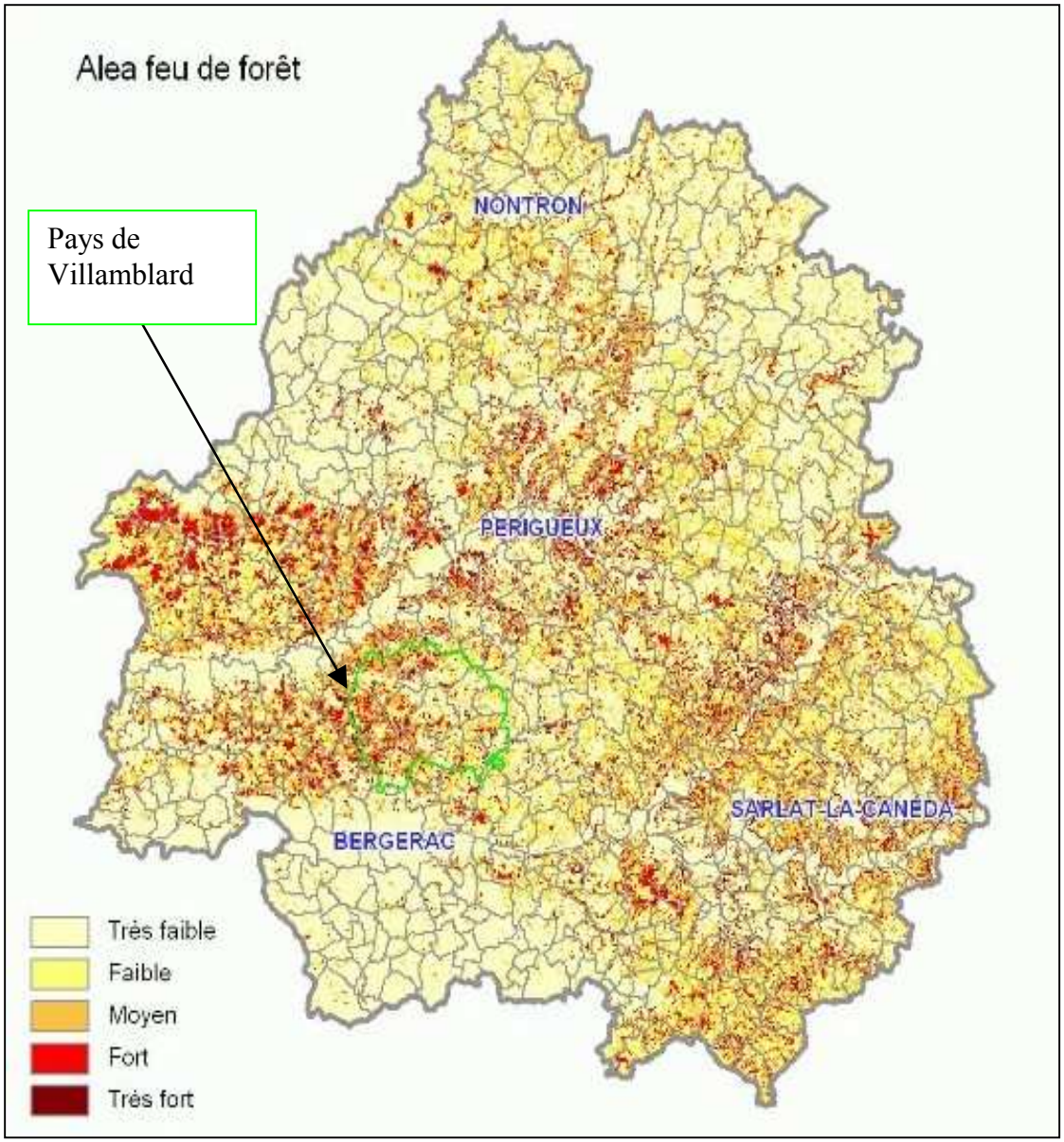
12.8 Les risque incendie de forêt

Suivant les communes de l'intercommunalité le risque est de faible à très fort.

Les surfaces brûlées entre 2001 et 2007 sont de plus de 10 ha pour certaines communes (voir cartes ci-après et annexe 5 – données forestières et réglementation).

Risque incendie de forêt





12.9 Les nuisances sonores

Les nuisances sonores liées à des infrastructures routières : la RN 21 classée route à grande circulation (+ de 6000 véhicules jour) reliant Limoges, Périgueux, Bergerac et Agen

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans **une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RN21**.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Des règles différentes peuvent néanmoins être retenues dans les documents d'urbanisme lorsqu'une étude spécifique a été faite et après accord du Préfet

12.10 Les sites et sols pollués

Suivant l'inventaire historique de sites industriels et activités de service du BRGM (bases de données BASOL et BASIAS), 25 sites sont inventoriés sur le territoire intercommunal, dont 4 seulement sont encore en activité.

Inventaire historique des sites industriels et activités de services

Communes	Noms usuels	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
Beleymas	Décharge communale	Activité terminée	Inventorié
Campsegret	Scierie	En Activité	Inventorié
Clermont de Beauregard	Usine de fer	Activité terminée	Inventorié
Douville	Hôtel restaurant	Activité terminée	Inventorié
	Station service Gatepont	Activité terminée	Inventorié
	Usine de fer	Activité terminée	Inventorié
	Station service Pont st Mamet	Activité terminée	Inventorié
Issac	Station service	Activité terminée	Inventorié
Laveyssière	Fabrique de peinture	Activité terminée	Traité
Maurens	Station service	Activité terminée	Inventorié
	Poste de distribution ANTAR	Activité terminée	Inventorié
	8 Carrières souterraines	Activité terminée	Inventorié
Montagnac la Crempse	Usine de fer	Activité terminée	Inventorié
St Georges de Monclard	Décharge communale	Activité terminée	Inventorié
	Garage auto et station service	En Activité	Inventorié
St Hilaire d'Estissac	Usine de fer	Activité terminée	Inventorié
St Jean d'Eyraud	Société Résina Sheby	Activité terminée	Traité
St Julien de Crempse	DLI	Activité terminée	Inventorié
Villamblard	Garage auto et station service	En Activité	Traité
	Station service	Activité terminée	Inventorié
	Poste de distribution TOTAL	Activité terminée	Inventorié
	Parquetterie	Activité terminée	Inventorié
	Abattoir municipal	Activité terminée	Inventorié
	Fabrique et vente de liqueur	En Activité	Inventorié
	Tannerie	Activité terminée	Inventorié

3ième VOLET
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS
ET EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT



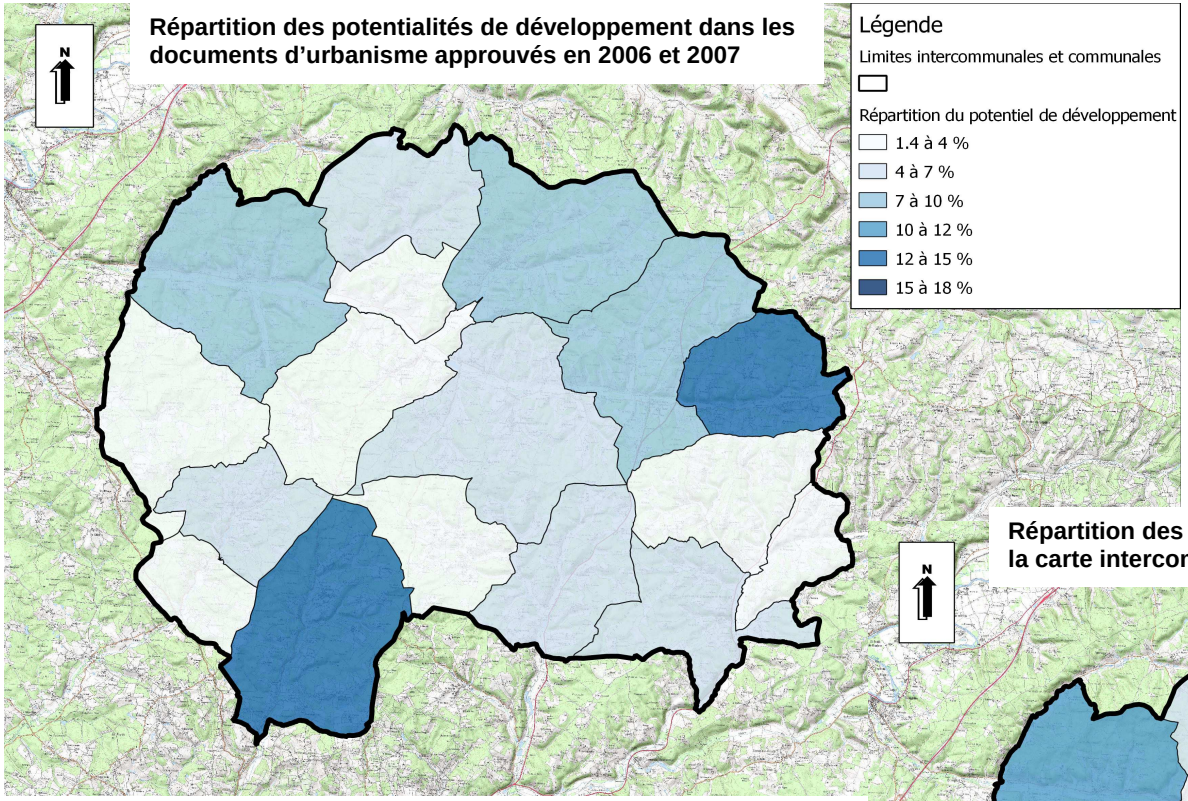
13 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Les choix retenus visent à atteindre un équilibre entre les objectifs de développement et les enjeux de préservation.

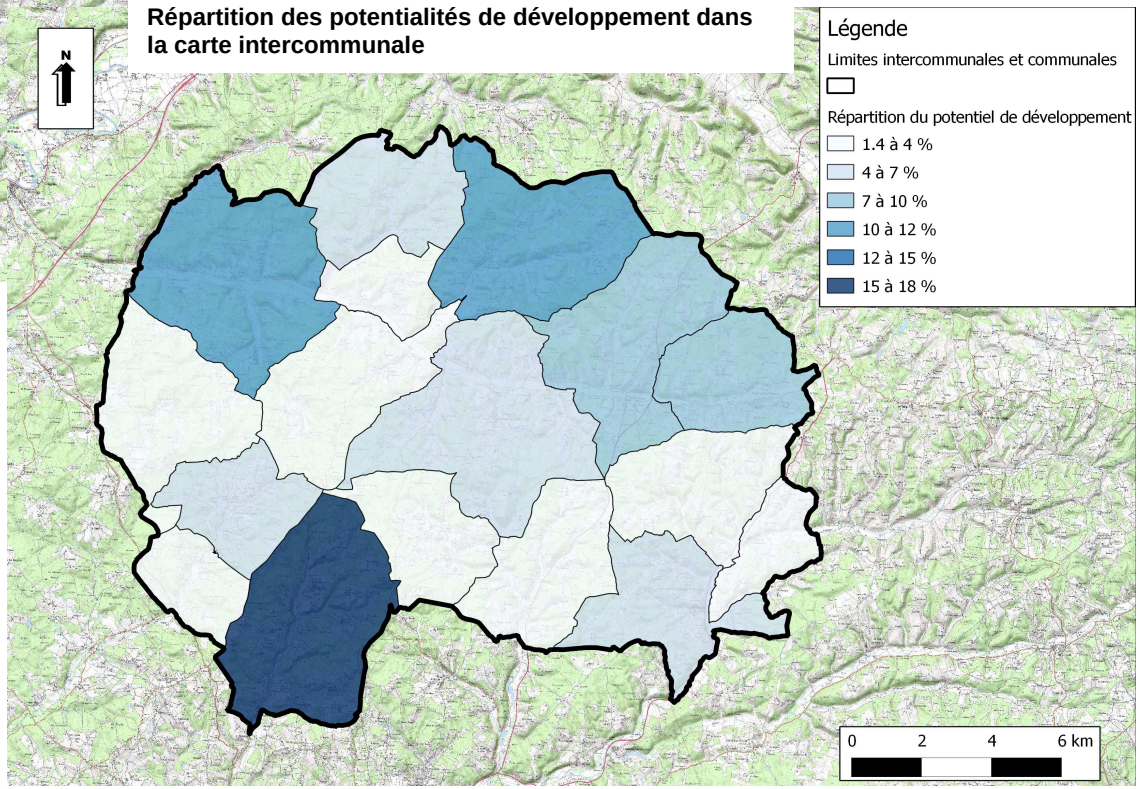
Les objectifs de développement et les enjeux de préservation	Moyens mise en œuvre / quantification
Répondre à l'enjeu démographique	L'hypothèse de développement qui a été retenue est d'atteindre une population de 6300 habitants à l'horizon 2025. Pour y parvenir, l'estimation des besoins est d'environ 630 nouvelles constructions pour du logement. En terme de surface nécessaire pour atteindre cet objectif, elle est estimée à environ 200 ha sur l'ensemble de l'intercommunalité. Le potentiel constructible dans les documents d'urbanisme actuellement en vigueur est de 366 ha environ. Le potentiel constructible pour de l'habitat dans le projet de zonage de la carte intercommunale est de 209 ha environ, soit une diminution de 43 % (158 ha). Le projet est en adéquation avec l'estimation des besoins.
Permettre un développement équilibré à l'échelle intercommunale	La volonté intercommunale est de répartir les possibilités d'accueil d'une population nouvelle en tenant compte à la fois des équipements et activités existantes (services, commerces, emploi…) et de proximité des pôles urbains (Bergerac et Mussidan notamment). Les choix de zonage vont vers le renforcement de l'équilibre existant. 43 % du potentiel de développement pour de l'habitat sont concentrés sur 3 communes (Villamblard, Maurens et Issac) de l'intercommunalité.
Recentrer le développement de l'urbanisation autour des bourgs et principaux secteurs bâtis. Renforcer quelques secteurs peu bâtis mais propices à l'accueil d'une population nouvelle, car bien desservis et ne comportant pas (ou peu) d'enjeux au niveau architectural, paysager, agricole et environnemental.	Plus de 90 % du potentiel de développement pour l'habitat se situe dans les bourgs et les principaux hameaux.
Construire plus mais sur moins de surface	La volonté est de limiter la surface moyenne utilisée pour créer des nouveaux logements à 2000 m^2 par lot. Par rapport à la superficie moyenne utilisée depuis 2006, cet objectif correspond à une réduction de 30 %. Une sensibilisation des propriétaires concernés par des zones de développement de plus de 1 ha a été menée et des préconisations en terme d'aménagement ont été définies. Une trentaine de secteurs sont concernés par des préconisations en terme d'aménagement.
Permettre le développement de l'emploi	Les objectifs sont de : Permettre le développement des entreprises existantes et faciliter l'installation d'actifs créateurs d'emplois et en particulier d'entreprises artisanales. L'estimation de la surface nécessaire pour atteindre cet objectif est d'une dizaine d'ha. Le potentiel constructible pour permettre l'accueil et le développement d'activité économiques dans le projet de zonage de la carte intercommunale est de 6.6 ha.

	Permettre l'implantation et le développement d'activités économiques à orientation touristique. L'estimation de la surface nécessaire pour atteindre cet objectif est d'une dizaine d'ha. Le potentiel constructible pour permettre l'accueil et le développement d'activité économique dans le projet de zonage de la carte intercommunale est de 6.5 ha.
Favoriser la mixité	Les élus de l'intercommunalité souhaitent accompagner le développement ou la réalisation de projets à caractère social et sanitaire. L'estimation de la surface nécessaire pour accompagner ce type de projet est d'une dizaine d'ha. Le potentiel constructible pour permettre l'accueil et le développement d'activité économique dans le projet de zonage de la carte intercommunale est de 6.6 ha.
Soutenir l'activité agricole en préservant notamment les ensembles et les continuités agricoles	La réduction de 153 ha environ de potentiel constructible concerne pour 40 % des espaces agricoles comportant des enjeux (proximité de bâtiments d'élevage, ensembles agricoles, potentiel agronomique, …).
Préserver les zones humides et tenir compte de l'écoulement des eaux pluviales dans les orientations de développement	La réduction de 153 ha de potentiel constructible concerne pour plus de 3.5 % des zones humides (correspond à plus de 5 ha environ).
Apporter une attention aux interfaces bâti/forêt et protéger les vastes ensembles à vocation forestière	La réduction de 153 ha environ de potentiel constructible concerne pour 34 % environ, des espaces forestiers comportant des enjeux (massif ou amorce de massif).
Identifier les secteurs à enjeux architecturaux et préserver les espaces comportant des enjeux paysagers	De nombreux secteurs à enjeux architectural et patrimonial ont été identifiés (zones Up). Ce travail est un préalable à l'élaboration d'un album du territoire avec des préconisations en terme d'intégration architecturale et paysagère, par le CAUE 24 (prévus pour 2015). De nombreux espaces comportant des enjeux au niveau paysager (parcelles isolées, fortes pentes, cônes de vue, …) ont été retirés du potentiel urbanisable. Remarque : la réduction de l'impact et de l'étalement urbain sur les espaces agricoles et forestiers rejoint les enjeux de préservation de la qualité des paysages.
Permettre l'identification de l'habitat détaché du tissu urbain	Réalisation d'un pastillage du bâti isolé ou détaché du tissu urbain, habité ou habitable et pour lequel il n'y a pas ou peu d'annexes (garages, piscines, …). Le « pastillage » n'excède pas 20 m autour du bâti habité ou habitable, ce qui permet de répondre au seul objectif de construction d'annexes.

Répartition des potentialités de développement dans les documents d'urbanisme approuvés en 2006 et 2007



Répartition des potentialités de développement dans la carte intercommunale



14 LOCALISATION ET JUSTIFICATION DES ZONES U

Afin de faciliter l'étude des orientations de développement du territoire, pour chaque commune, sont cartographiés l'ensemble des secteurs favorables à la construction avec un calcul du potentiel de développement ainsi que de l'impact direct sur l'espace agricole cultivé, sur l'espace forestier et sur les autres espaces naturels (friches, prairies, …).

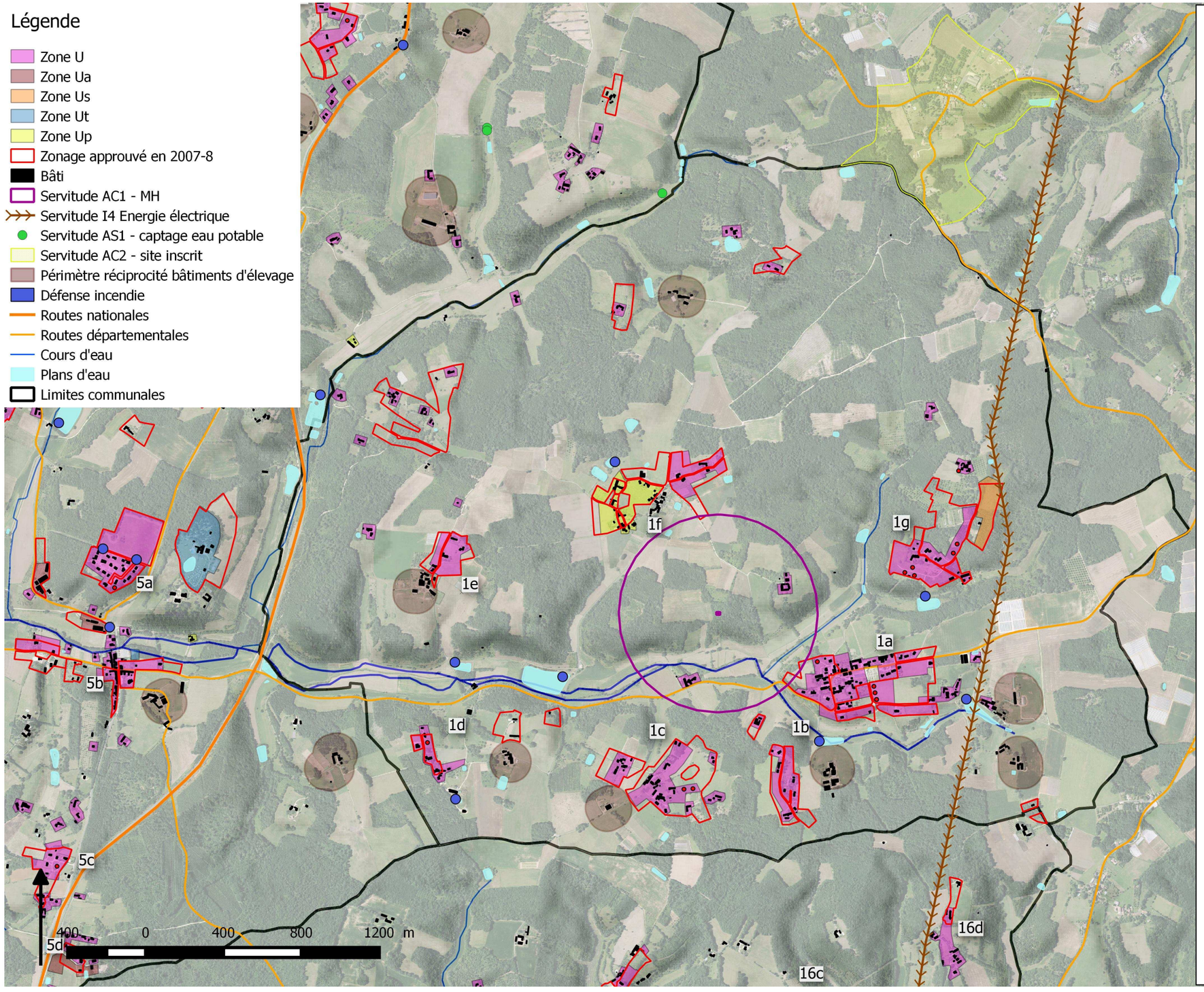
Pour chaque commune, un plan A3 permet de visualiser l'ensemble des zones de développement. Par exemple pour la commune de Beauregard et Bassac, sept secteurs présentant un potentiel de développement ont été identifiés et sont numérotés de « 1a » à « 1f ».
Un zoom est ensuite effectué pour chaque secteur avec **des orientations d'aménagement lorsque le potentiel de développement est supérieur ou égal à un hectare.**

Afin de visualiser les évolutions apportées à la carte intercommunale, le zonage approuvé en 2007-2008 figure sur chacun des plans présentés ci-après.

Pour chaque commune, un tableau récapitulatif de l'ensemble des zones U a été réalisé avec le type d'espace[14] concerné par le projet de développement et les surfaces correspondantes.

[14] **1 : Espace cultivé déclaré à la PAC - 2 : Espace naturel (prairie, friche, espace +/-arboré, …) - 3 : Espace situé dans le tissus bâti, parcs et jardins, 4 : bois.**

14.1 Commune de Beauregard et Bassac



Explication des choix retenus

Les choix d'urbanisation concernent les deux bourgs et cinq hameaux dont un éco-lotissement.
De nombreux secteurs n'ont pas été maintenus en zone U pour notamment des problèmes d'éloignement des réseaux (eau et électricité) et/ou de la protection incendie.
L'évolution du zonage réduit sensiblement l'impact sur l'espace agricole de la commune.
Maintien d'une zone Us, destinée à l'accompagnement d'un projet d'accueil à orientation médico-social.

Consommation d'espace : le potentiel urbanisable prévu pour des logements est de 17 ha 20, soit une réduction de plus de 65 %.
Afin d'optimiser l'urbanisation du potentiel constructible, 3 secteurs bénéficient de préconisations en terme d'aménagement (cf. plans ci-après). Ces préconisations présentent également des aspects d'intégrations et de protections (massif forestier).

Impact sur les finances publiques : les réseaux d'eau et d'électricité ont été étudiés sur l'ensemble des secteurs de développement.
Des extensions (<100 m) sont prévues par le SDE24 pour l'électricité et par la municipalité pour la parcelle 51 au bourg.
Quatre secteurs sont à renforcer au niveau de la défense incendie : à l'est du bourg de Bassac (en cours), au LD les Mazeaux, au LD Monfaucon et pour la zone Us à la Servantie.

Enjeux agricoles : l'impact direct sur l'espace agricole cultivé est de 10.9 ha, ce qui correspond à une réduction de plus des 2/3 puisque plus de 14 ha ont retrouvé leur vocation agricole.
Les périmètres de réciprocité vis à vis des bâtiments d'élevage ont été respectés (100m).

Enjeux forestiers : l'impact direct sur l'espace forestier est de 2.2 ha (dont 1.1 en zone Us), ce qui correspond également à une réduction de plus des 2/3 puisque plus de 6.6 ha de bois, ont été retirés du potentiel urbanisable.

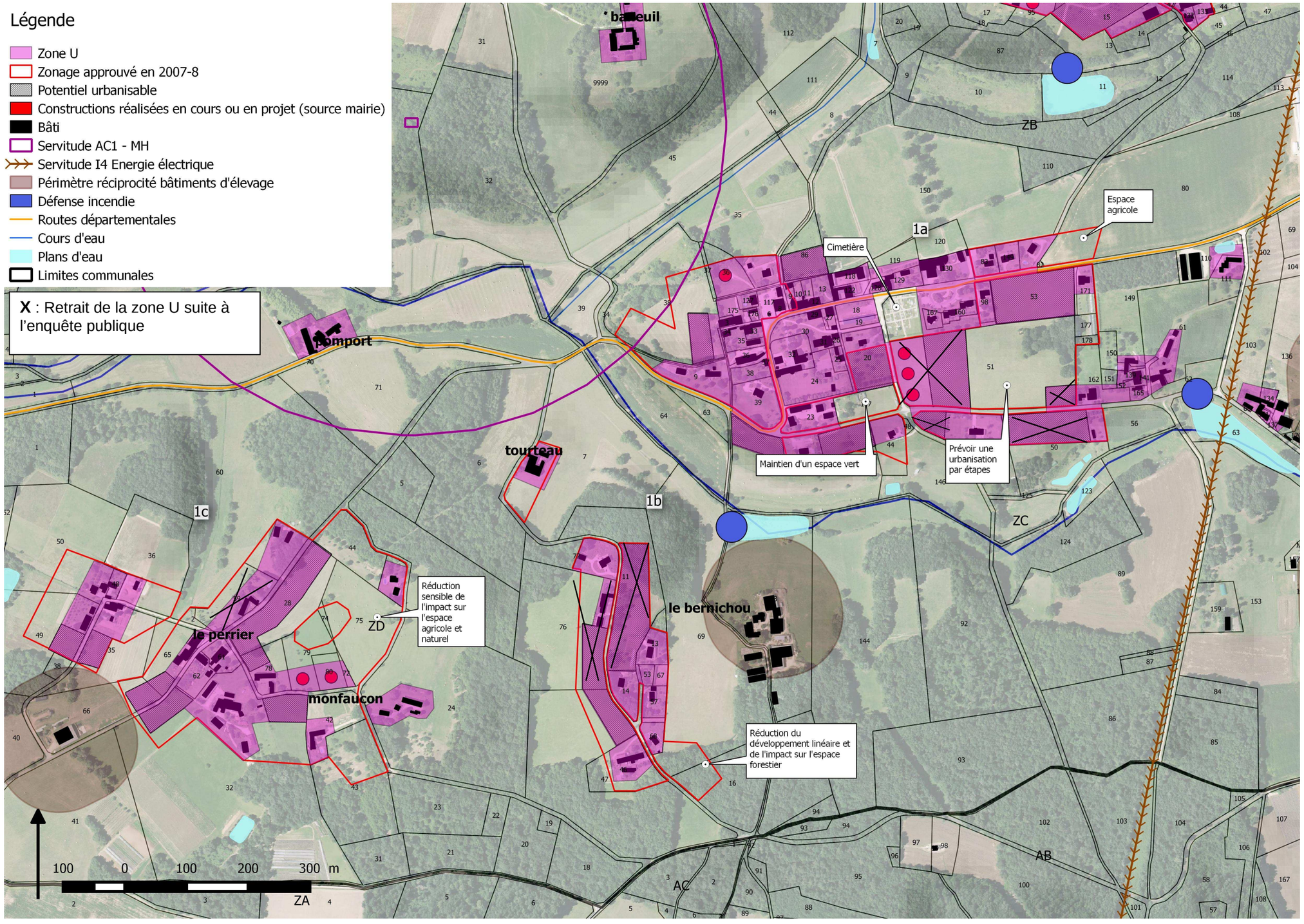
Enjeux environnementaux (trame verte) : maintien d'une coupure verte entre La Servantie et Reygasse.

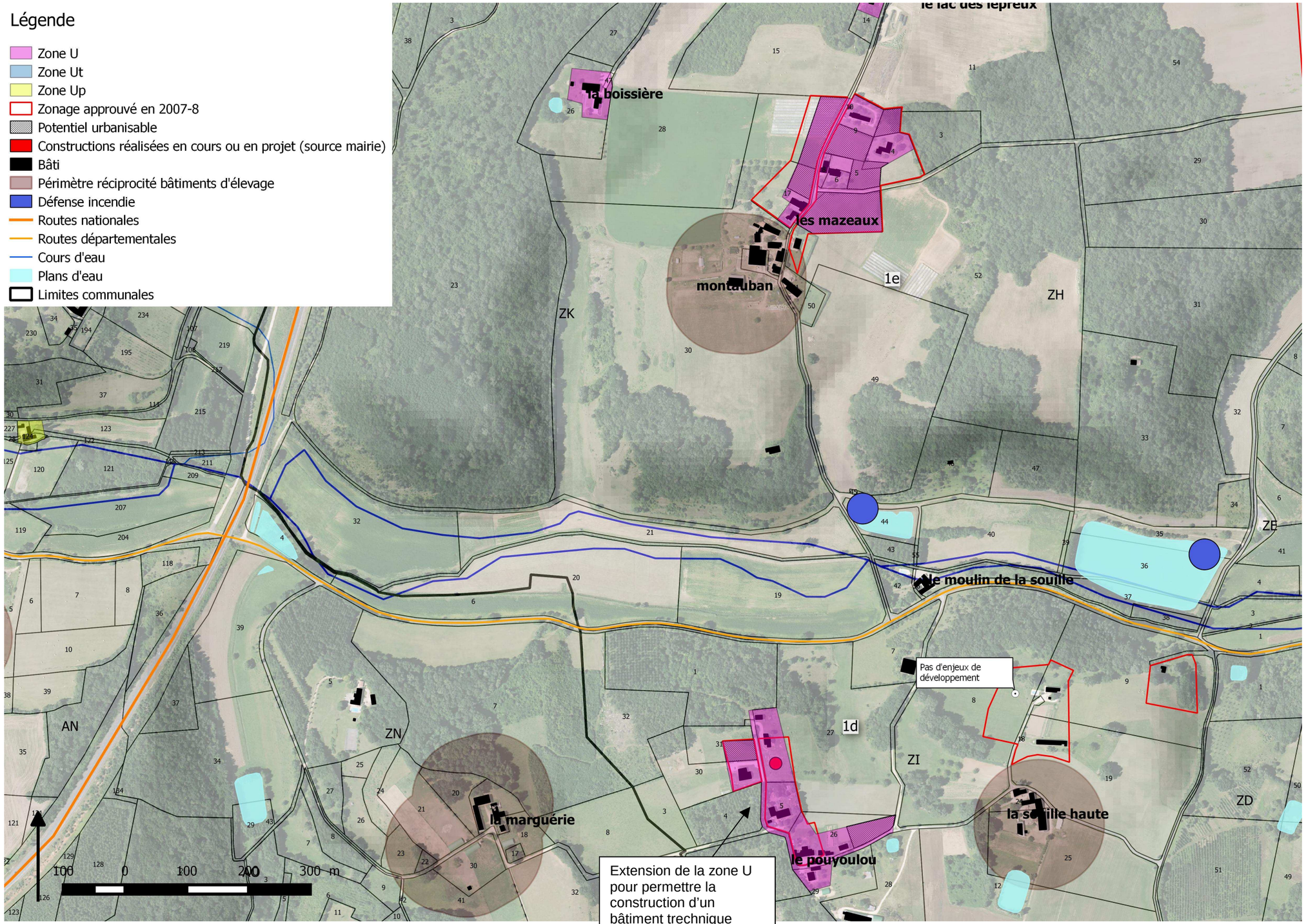
Enjeux paysagers et architecturaux : réduction du développement linéaire et de l'impact sur l'espace agricole et naturel au bourg, aux LD Bernichou, Le Perrier, Mazeaux, La Petite Rebière, Bassac, Rebillac et la Servantie.
Identification du bourg de Bassac en zone Up (les constructions à venir et les évolutions du bâti existant devront respecter le caractère et l'identité des lieux).

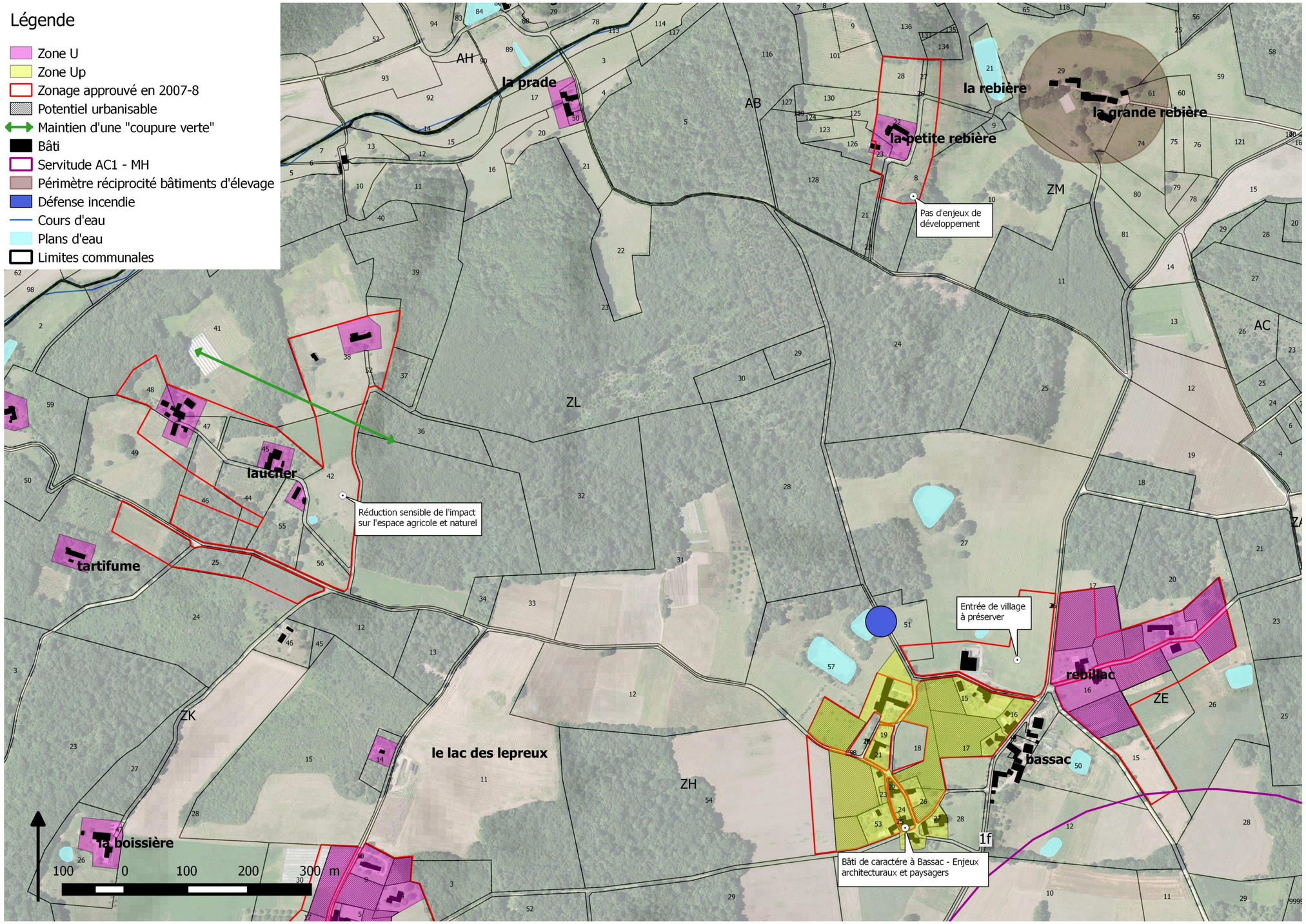
Légende

- Zone U
- Zonage approuvé en 2007-8
- Potentiel urbanisable
- Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
- Bâti
- Servitude AC1 - MH
- Servitude I4 Energie électrique
- Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
- Défense incendie
- Routes départementales
- Cours d'eau
- Plans d'eau
- Limites communales

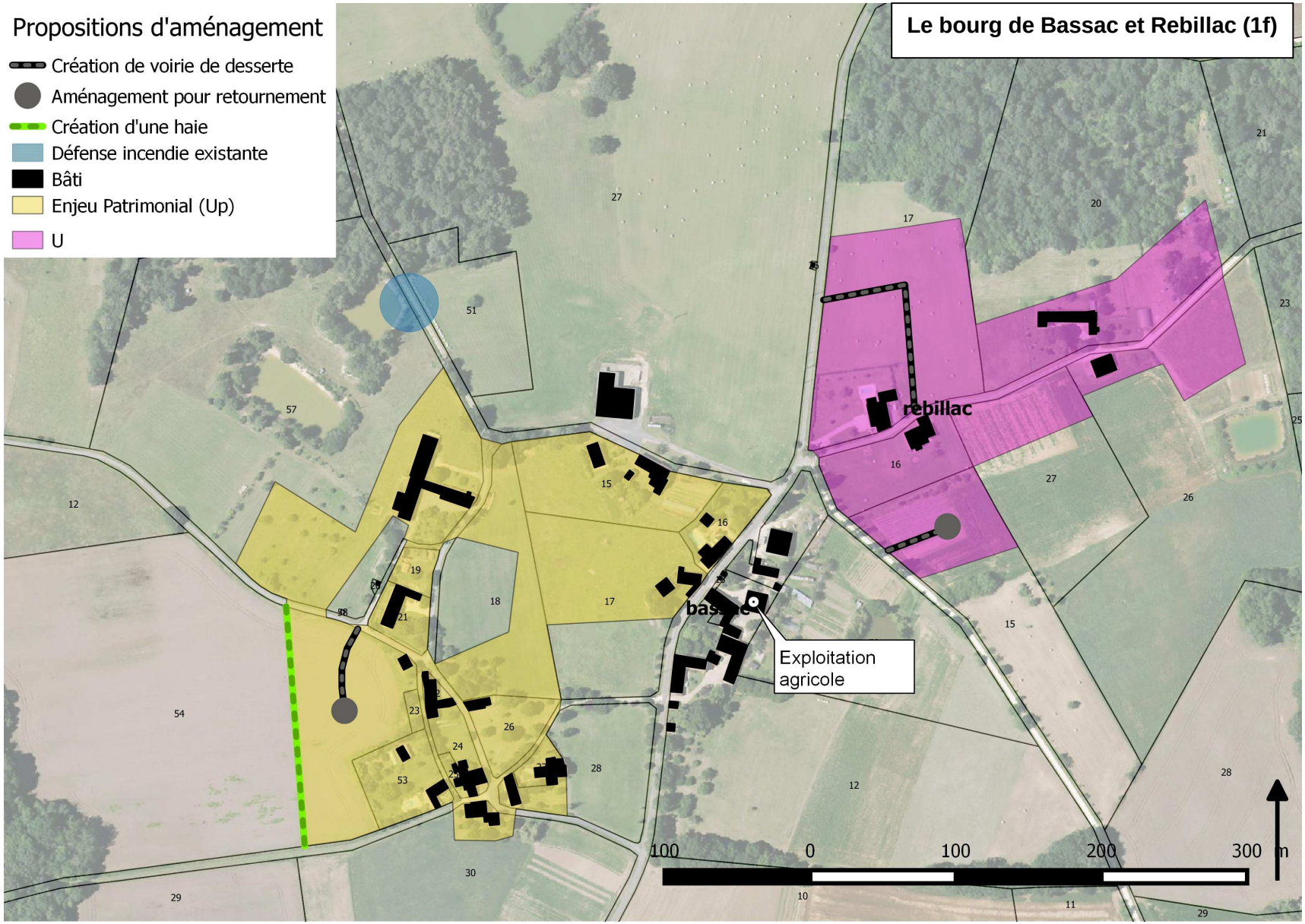
X : Retrait de la zone U suite à l'enquête publique

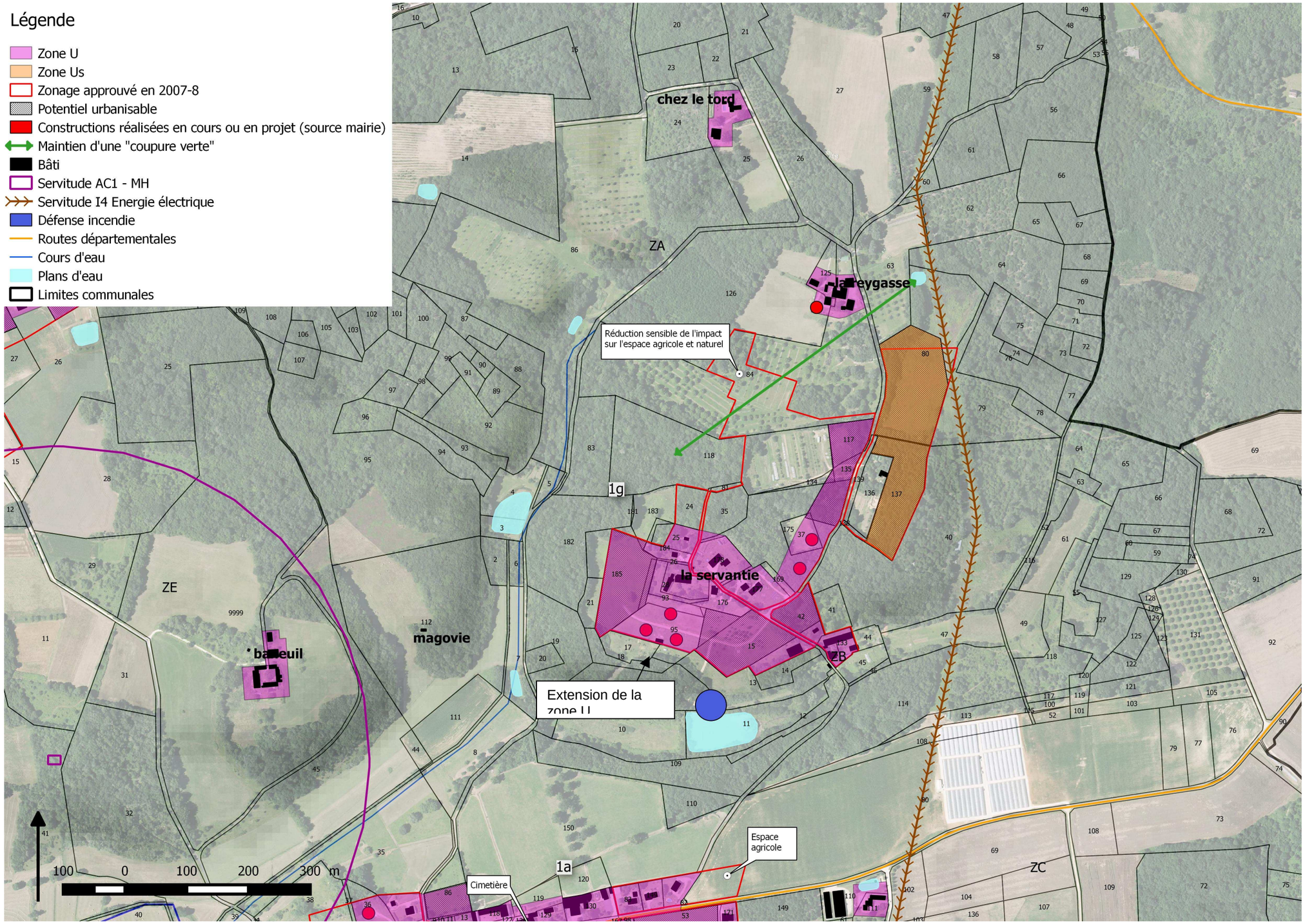


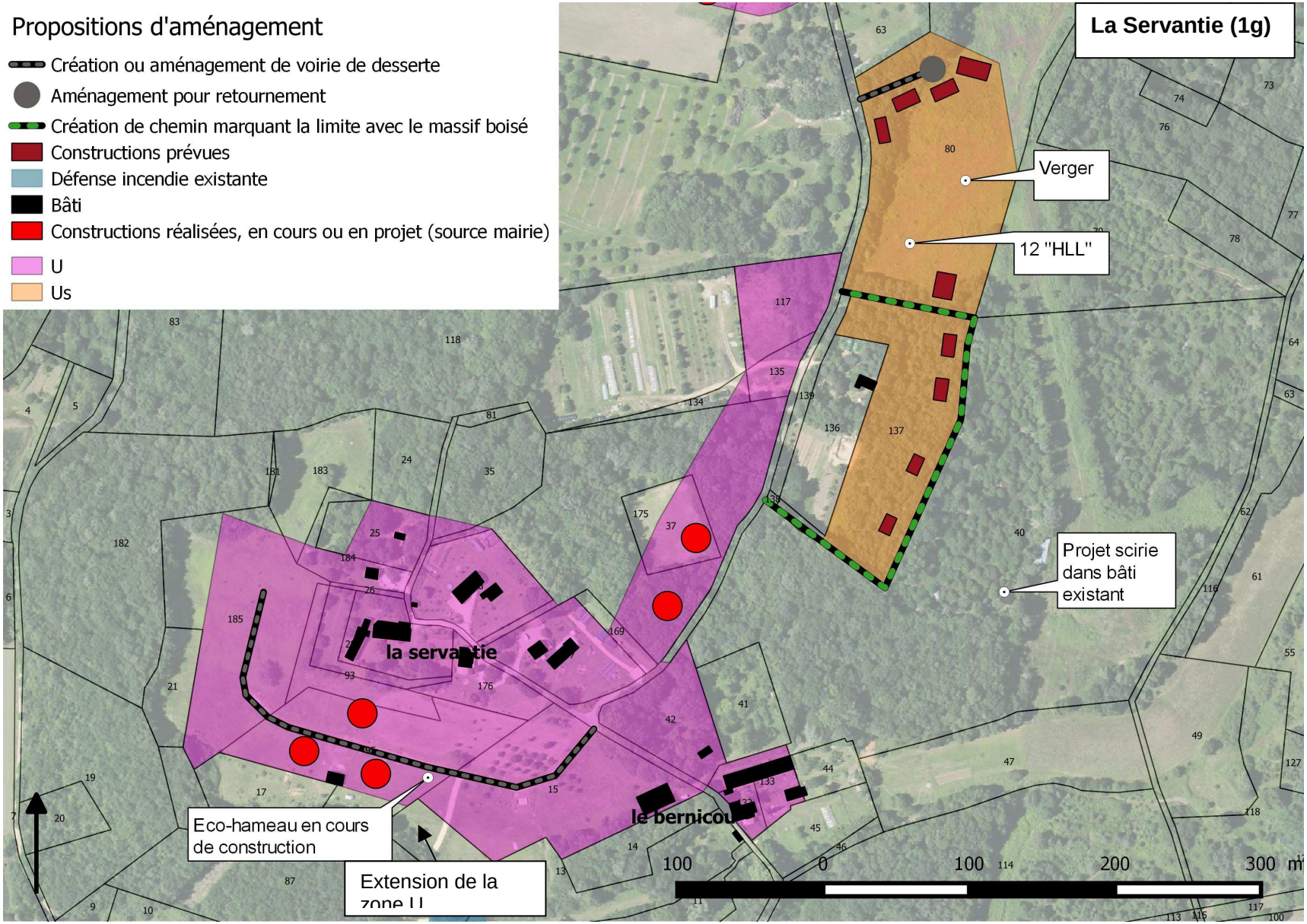

Légende
Zone U
Zone Ut
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes nationales
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
le lac des lépreux
la boissière
les mazeaux
montauban
1e
ZK
ZH
ZE
le moulin de la souille
Pas d'enjeux de développement
AN
ZN
1d
ZI
ZD
la marguérie
la seguille haute
le pouyoulou
Extension de la zone U pour permettre la construction d'un bâtiment trechnique
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude AC1 - MH
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
la prade
la rebière
la grande rebière
la petite rebière
Pas d'enjeux de développement
lauchet
Réduction sensible de l'impact sur l'espace agricole et naturel
tartifume
Entrée de village à préserver
rebillac
le lac des lepreux
bassac
la boissière
Bâti de caractére à Bassac - Enjeux architecturaux et paysagers
AH
AB
ZM
ZL
AC
ZK
ZH
ZE
1f
100 0 100 200 300 m

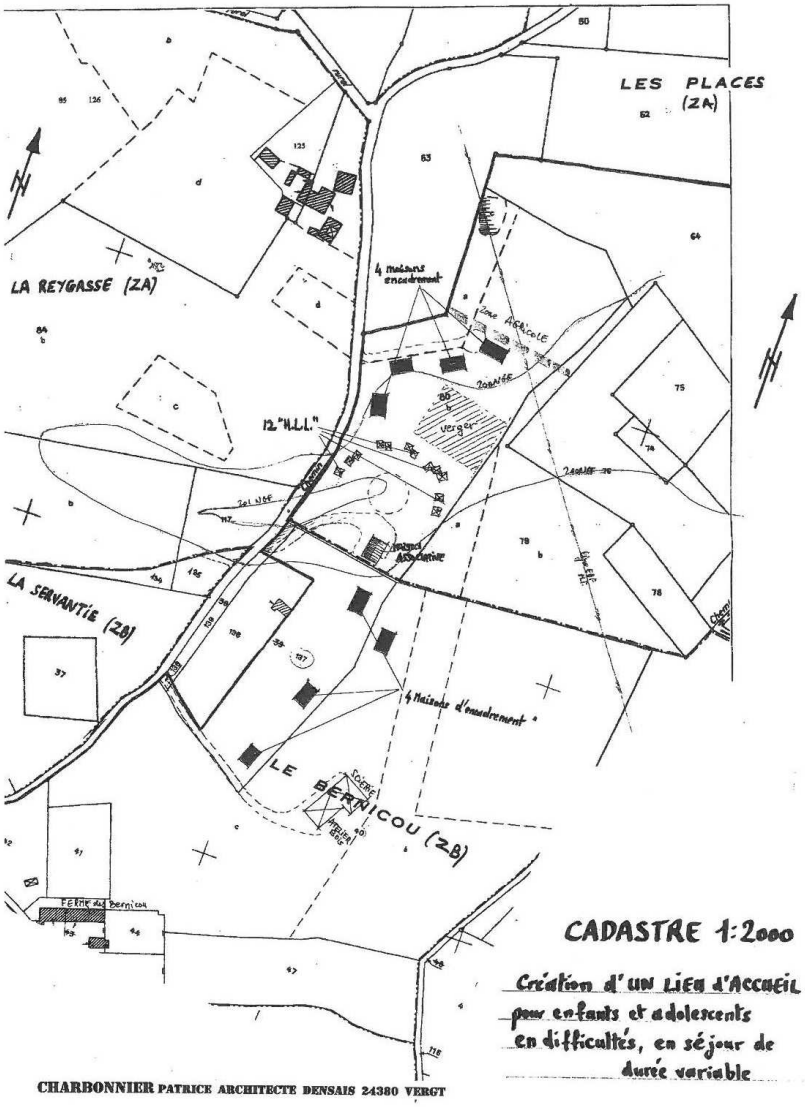
Propositions d'aménagement pour quatre secteurs de la commune (surface supérieure ou égale à 1ha) :




Légende
Zone U
Zone Us
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude AC1 - MH
Servitude I4 Energie électrique
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
chez le tord
la reygasse
Réduction sensible de l'impact sur l'espace agricole et naturel
la servantie
magovie
Extension de la zone U
Espace agricole
Cimetière
ZA
ZB
ZC
ZE
1a
1g
100 0 100 200 300 m


Propositions d'aménagement
Création ou aménagement de voirie de desserte
Aménagement pour retournement
Création de chemin marquant la limite avec le massif boisé
Constructions prévues
Défense incendie existante
Bâti
Constructions réalisées, en cours ou en projet (source mairie)
U
Us
La Servantie (1g)
Verger
12 "HLL"
Projet scirie dans bâti existant
Eco-hameau en cours de construction
Extension de la zone U
la servantie
le bernicou
100 0 100 200 300 m

Précisions sur le projet à caractère sanitaire et social (zone Us)



Description de la création d'un lieu d'accueil pour enfants et adolescents en difficultés en séjour de durée variable au lieu dit « *Les Places* » dans la ferme de « *Le Bernicou* » à 24140 Beauregard et Bassac

A) Le Cadre :

Le Bernicou est géré depuis 30 ans de façon écologique et durable en agriculture et jardinage biologique sur env. 60ha.

Depuis 2009 a été réalisé l'écho-hameau de la Servantie (lotissement écologique) avec 14 parcelles individuelles sur env. 5ha plus 5ha de forets et étang en servitude.

Entre 2004 et 2006 nous avons déjà accueilli 3 jeunes garçons suisse qui se trouvaient dans des situations difficiles pour les orienter vers des nouvelles perspectives.

Depuis 2013 nous travaillons de nouveau avec cette association suisse (école Schoenfels) et M. Frank Miessen gère comme assistant familiale et ouvrier social diplômé l'accueil des jeunes suisses.

B) Description du projet au lieu dit « Les Places » :

Le projet prévoit l'accueil d'une douzaine de jeunes encadrés par des professionnels.
Nous proposons plusieurs activités à caractère éducatif destines à des enfants ou adolescent en difficultés.

a) contact avec des animaux (zoothérapie)
b) boulangerie
c) jardinage (permaculture)
d) arboriculture
e) vannerie (plantation d'osier sur la parcelle ZB10 existant)
f) travaux avec le bois (construction de jouet en bois, entretien forestier, culture des châtaigniers)
g) équitation
h) musique et musicothérapie

C) Les constructions sur les parcelles ZA 80, ZB 137 :

a) Construction d'une maison administrative,
Permis de construire N° PC 02403113S0004
b) Construction d'une douzaine de chalets (unités d'habitations) en bois
c) Construction de 3 ou 4 maisons individuelles pour les personnes qui assurent l'encadrement (nécessite l'élargissement de la zone constructible sur ZA 80) voire aussi possibilité pour constructions sur ZB 137
d) Plantation de 80 arbres fruitiers pour activités pédagogique et ludiques. (déjà effectué)

D) Création d'une scierie, ateliers de menuiserie et charpente sur la parcelle ZB 40 (emplacement d'ancien hangar)

Le menuisier M. Peter Lesko habite à 500m au lieu dit la Reygasse.
Le charpentier M. François Hubert habitera dans l'écho-hameau de la Servantie.

Le chemin d'accès vers le site est déjà réalisé.

Depuis peu nous sommes en contact avec le ministère de la jeunesse et du sport pour étudier la réalisation de ce projet.

Le financement : Fonds privés et fonds sociaux et écologiques européens.

A Beauregard et Bassac le 11.04.2015

Le responsable du projet Andreas Schindler

Tableau récapitulatif de l'ensemble des zones U et type d'espace concerné par le projet de développement

Secteurs	Numéro	Libellé	Type espace[15]	Surface	Potentiel par secteurs
Le Bourg	1a	U	1	1,8	
	1a	U	2	0,6	
	1a	U	3	0,4	2,8
Le Bernichou	1b	U	1	0,5	0,5
Le Perrier	1c	U	3	0,1	
	1c	U	1	1,5	
	1c	U	2	0,5	2,1
Le Pouyoulou	1d	U	2	0,3	
	1d	U	2	0,2	
	1d	U	4	0,2	0,7
Les Mazeaux	1e	U	4	0,1	
	1e	U	3	0,1	
	1e	U	1	1,2	
	1e	U	2	0,7	2,1
Bassac et Rebillac	1f	U	1	4,3	
	1f	U	2	1,0	
	1f	U	3	0,2	5,5
La Servantie	1g	U	2	1,4	
		U	3	1,3	
		U	4	0,8	3,5
Somme U				**17.2**	**17.2**
La Servantie	1g	Us	4	1,1	
		Us	2	1.8	2,9
Somme Us				**2,9**	**2,9**

Synthèse :
Réduction de l'emprise directe sur l'espace agricole exploité et la forêt de 18.1 ha.

[15] Rappel : **1 : Espace cultivé déclaré à la PAC, 2 : Espace naturel (prairie, friche, espace +/-arboré, …), 3 : Espace situé dans le tissu bâti, parcs et jardins , 4 : bois.**

Evolutions apportées au zonage pour la commune de Beauregard et Bassac suite à l'enquête publique

Suppression de la zone U pour les parcelles suivantes :

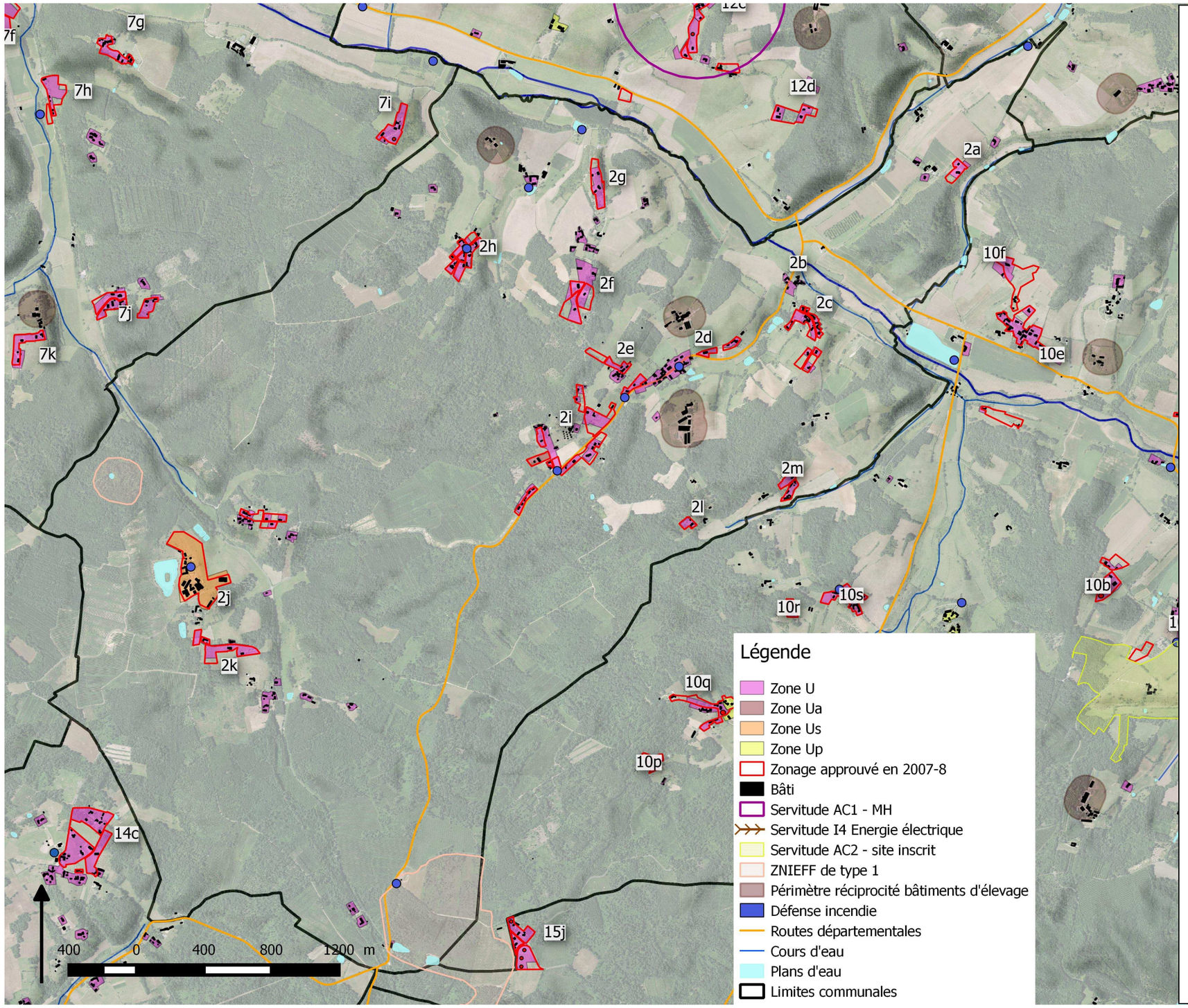
Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le retrait	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
49	Le Bourg	A la demande des propriétaires	0.17	3
51	Le Bourg	Idem	0.96	1
50	Le Bourg	Idem	0.68	1
59	Le Perier	Idem	/	/
ZD 11 et 76	Monfaucon (ou le Bernichou)	Idem	1.3	0.4 en 2 0.6 en 3 0.3 en 4
Total			**3.1**	

Rajout en zone U des parcelles suivantes :

Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le projet	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
31	Le Pouyoulou	Extension de la zone U sur une quinzaine de mètres	0.08	2
4	Le Pouyoulou	Projet de construction d'un bâtiment technique	0.2	4
13, 17 et 95	La Servantie	Evolution mineure de la zone U	0.2	3
Total			**0.5**	

Suite à l'enquête publique, le potentiel de développement pour la commune de Beauregard et Bassac a été réduit de 2.6 ha.

14.2 Commune de Beleymas



Explication des choix retenus

Volonté de densifier les principaux secteurs bâtis (le bourg, Melon, Branlebrune et Gammareix).

La zone Us qui concerne le CAT des Papillons blancs augmente de quelques ares pour accompagner le projet de construction d'une conserverie.

La zone Ua liée à l'activité d'un artisan a été maintenue.

Consommation d'espace : le potentiel urbanisable prévu pour des logements est de 8 ha 30, soit une réduction de 25 % environ.

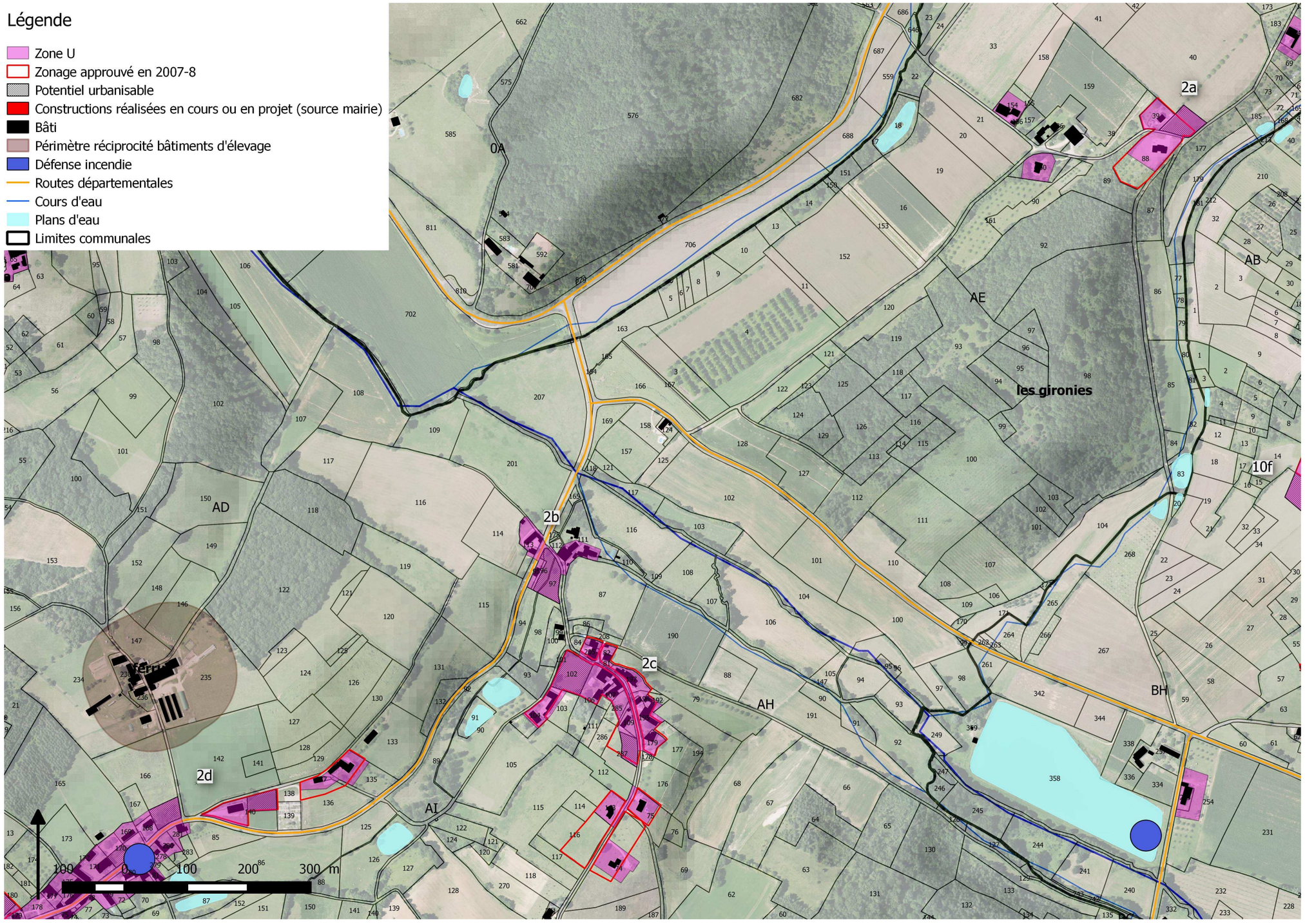
Impact sur les finances publiques : pas d'extension de réseaux (eau et électricité) à prévoir. Tous les secteurs sont suffisamment desservis.
Quatre secteurs sont à renforcer au niveau de la défense incendie : au LD Melon, au LD la Garnerie, Gammareix et la Rebière.

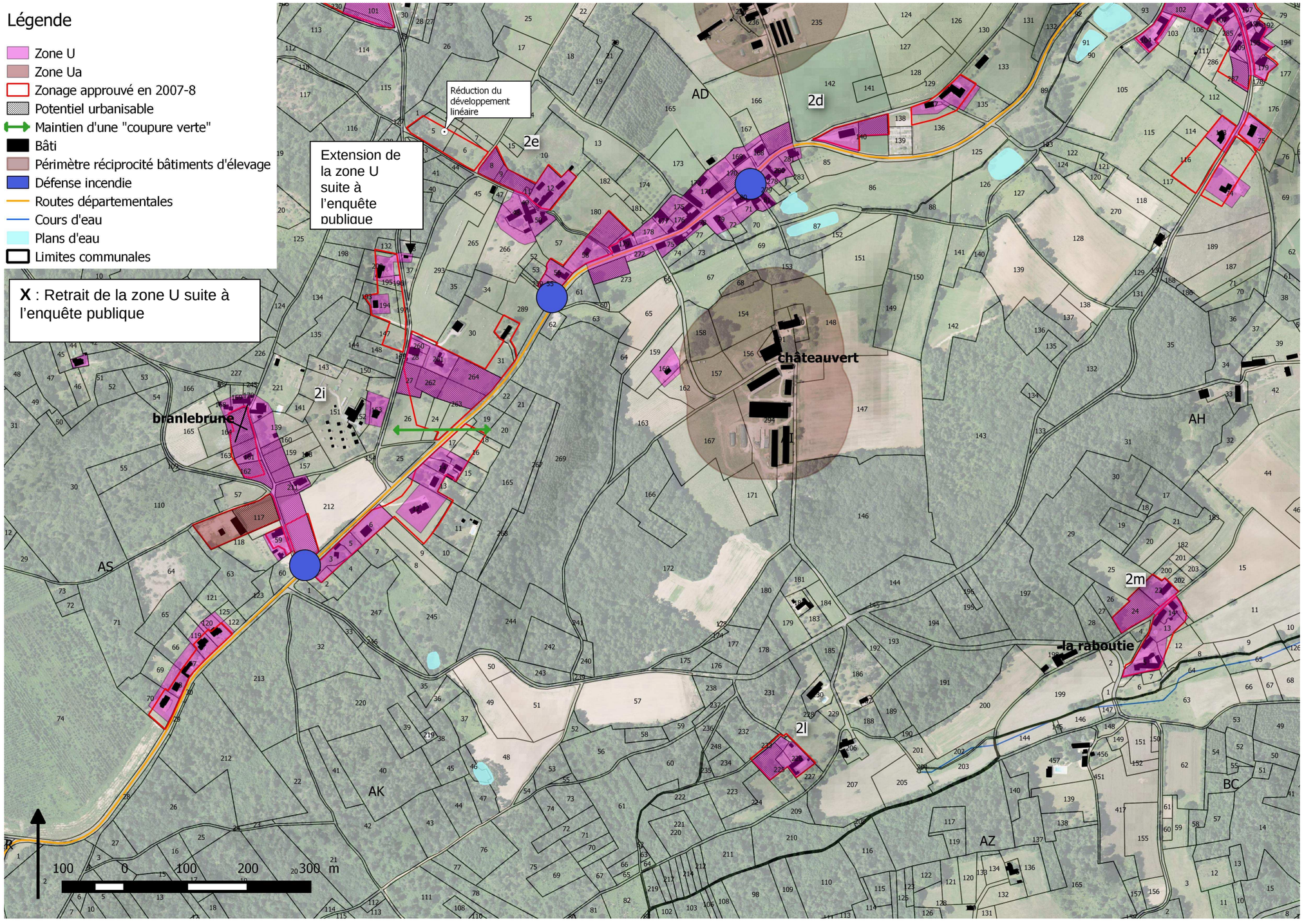
Enjeux agricoles : l'impact direct, du potentiel urbanisable, sur l'espace agricole cultivé est de 2.2 ha environ.
0.8 ha environ a retrouvé sa vocation agricole.
Les périmètres de réciprocité vis à vis des bâtiments d'élevage ont été respectés (100m).

Enjeux forestiers : L'impact direct, du potentiel urbanisable, sur l'espace forestier est d'environ 0.3 ha.
0.5 ha environ de bois a été retiré du zonage.

Enjeux sur les espaces naturels sensibles : Les deux ZNIEFF de l'intercommunalité qui se situent à Beleymas ont été préservées (La pinède Landes des Gravot – La tourbière).

Enjeux paysagers et architecturaux : Réduction du développement linéaire et de l'impact sur l'espace agricole et naturel aux LD La Garnerie, Parrouty, au SO de Raboutie, au nord du Puy et Melon.


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
0A
2a
AB
AE
les gironies
10f
AD
2b
2c
AH
BH
2d
AI
0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zone Ua
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
X : Retrait de la zone U suite à l'enquête publique
Réduction du développement linéaire
Extension de la zone U suite à l'enquête publique
2e
2d
2i
2l
2m
AD
AS
AK
AZ
AH
BC
branlebrune
châteauvert
la raboutie
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
0B
0A
AB
AC
AD
AV
peyrelevade
chez peloux
aux paysans
chabirel
le puy
melon
terre molle
2g
2h
2f
2d
Réduction du développement linéaire
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zone Us
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Bâti
ZNIEFF de type 1
Défense incendie
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
haut gammareix
les minières
gammareix
Espace tampon pour éviter la confrontation directe avec le bâti vernaculaire situé plus au nord
AP
AS
AT
AK
AR
AO
AL
AM
2j
2k
100 0 100 200 300 m

Tableau récapitulatif de l'ensemble des zones U et type d'espace concerné par le projet de développement

Synthèse :
Réduction de l'emprise directe sur l'espace agricole cultivé et forêt de 1.3 ha environ.

Secteurs	Numéro	Libellé	Type espace	Surface	Potentiel par secteur
Au sud de la Rebière	2a	U	1	0,2	0,2
Au nord de la Garnerie	2b	U	3	0,2	0,2
La Garnerie	2c	U	1	0,3	
	2c	U	2	0,1	0,4
Le Bourdil	2d	U	1	0,1	
	2d	U	3	0,2	0,3
Parrouty	2e	U	2	0,2	
	2e	U	3	0,5	0,7
Au sud ouest de Parouty	2e	U	2	0,1	0,1
Melon	2f	U	1	0,2	
	2f	U	4	0,2	
	2f	U	2	1,3	1,7
Au nord du Puy	2g	U	3	0,4	0,4
Chabinel	2h	U	1	0,1	
	2h	U	2	0,5	0,6
Branlebrune	2i	U	1	0,7	
	2i	U	2	0,8	
	2i	U	3	0,2	
	2i	U	4	0,1	1,8
Haut Gammareix	2j	Ua	1	0,6	
	2j	Ua	2	0,8	1,4
Au sud ouest de la Raboutie	2l	U	2	0,2	0,2
La Raboutie	2m	U	2	0,3	0,3
Somme U				**8,3**	**8,3**
Branlebrune	2i	Ua	2	0,3	
Somme Ua				**0,3**	**0,3**
Gammareix	2k	Us	2	2,5	
Somme Us				**2,5**	**2,5**

Evolutions apportées au zonage pour la commune de Beleymas suite à l'enquête publique

Suppression de la zone U pour les parcelles suivantes :

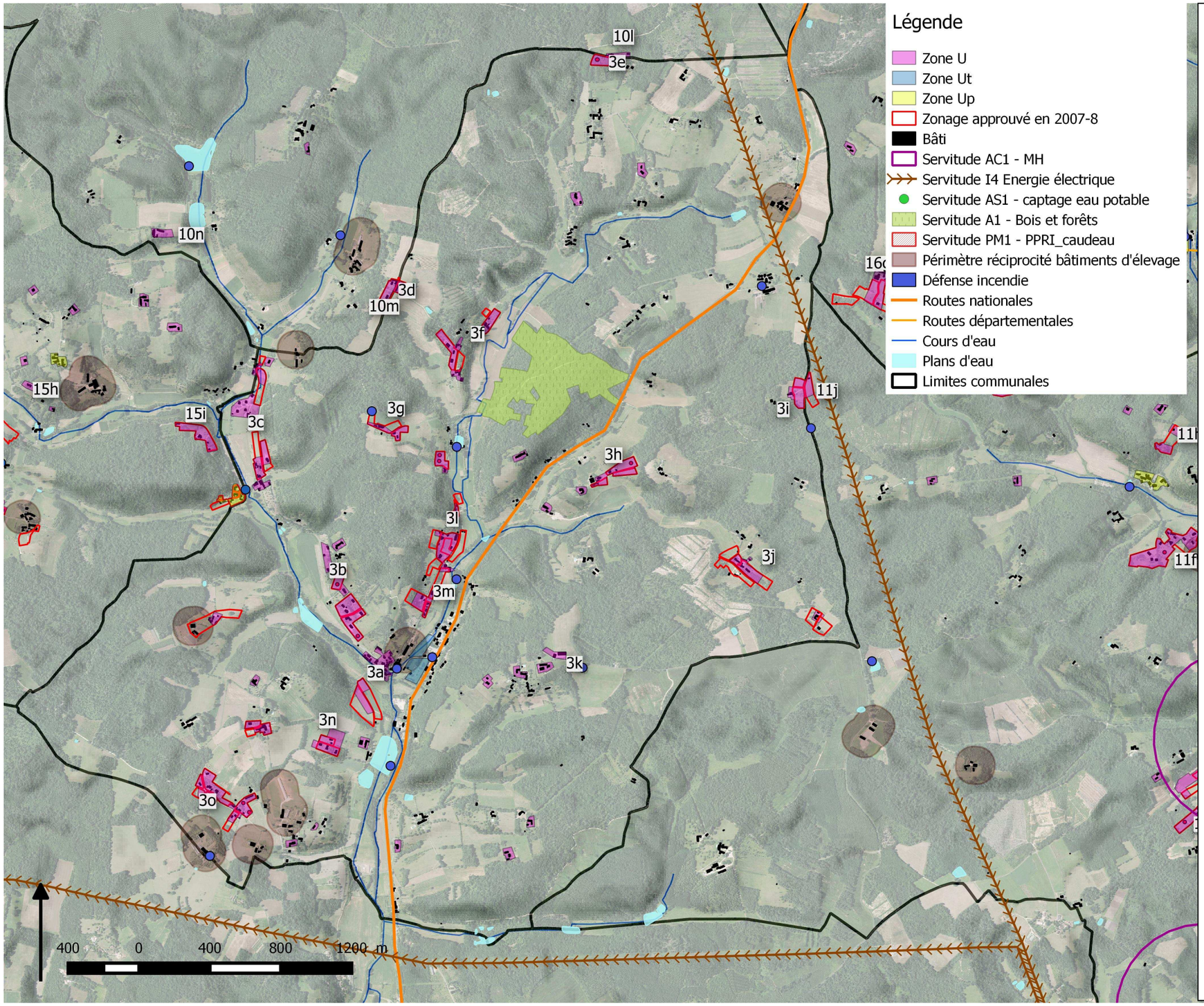
Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le retrait	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
AC 164	Branlebrune	A la demande des propriétaires	0.2	2
Total			**0.2**	

Rajout en zone U des parcelles suivantes :

Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le projet	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
37 et 38	Au sud ouest de Parrouty	Projet de construction d'un logement	0.1	2
103	La Garnerie	Projet de construction d'annexe (garage)	/	3
69, 183 et 184	Peyrebise	Pastillage pour permettre la construction d'annexes	/	3
AH 206 et 207	La Garnerie	Ajustement du pastillage.	/	3
Total			**0.1**	

Suite à l'enquête publique, le potentiel de développement pour la commune de Beleymas a été réduit de 0.1 ha.

14.3 Commune de Campsegret



Explication des choix retenus

Le développement de la commune de Campsegret est conditionné par la traversée de la RN21 (route classée à grande circulation).
La présence de zones humides est également un facteur limitant au développement de l'urbanisme sur la commune.
Renforcement des principaux secteurs bâtis et réduction non négligeable des extensions linéaires.
Extension de la zone Ut (sur des parcelles communales) au bourg, en lien avec le camping existant (assainissement collectif du camping).

Consommation d'espace : le potentiel urbanisable prévu pour des logements est de 7.2 ha, soit une réduction de plus de 51 %.

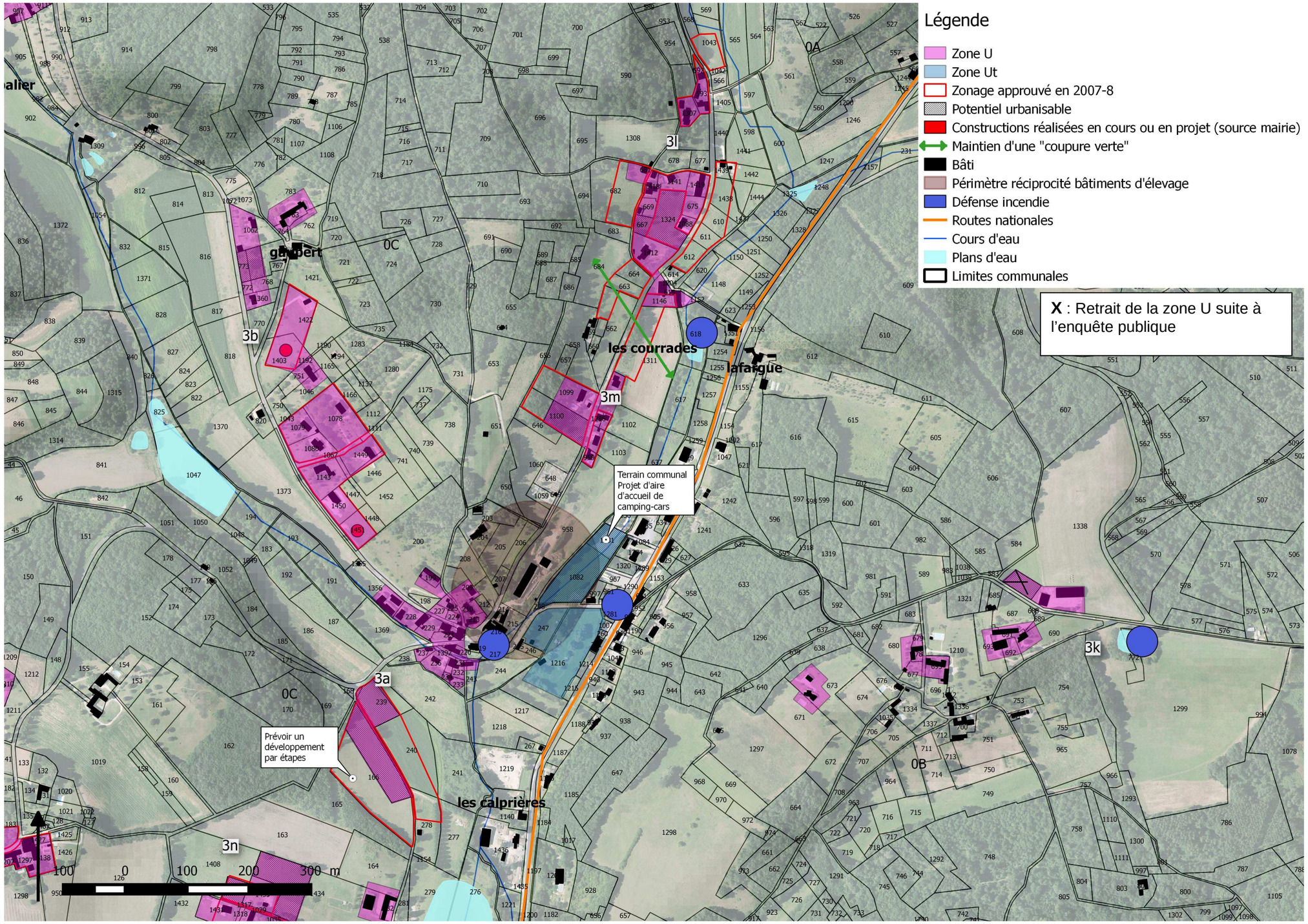
Impact sur les finances publiques : des extensions (<100 m) sont prévues par le SDE24 pour l'électricité pour deux secteurs (Lescale et au sud du bourg).
Cinq secteurs sont à renforcer au niveau de la défense incendie : au sud et à l'ouest du bourg, au LD lescale, Galinat et Papoule, au nord des Granges et aux Cinq Castang.

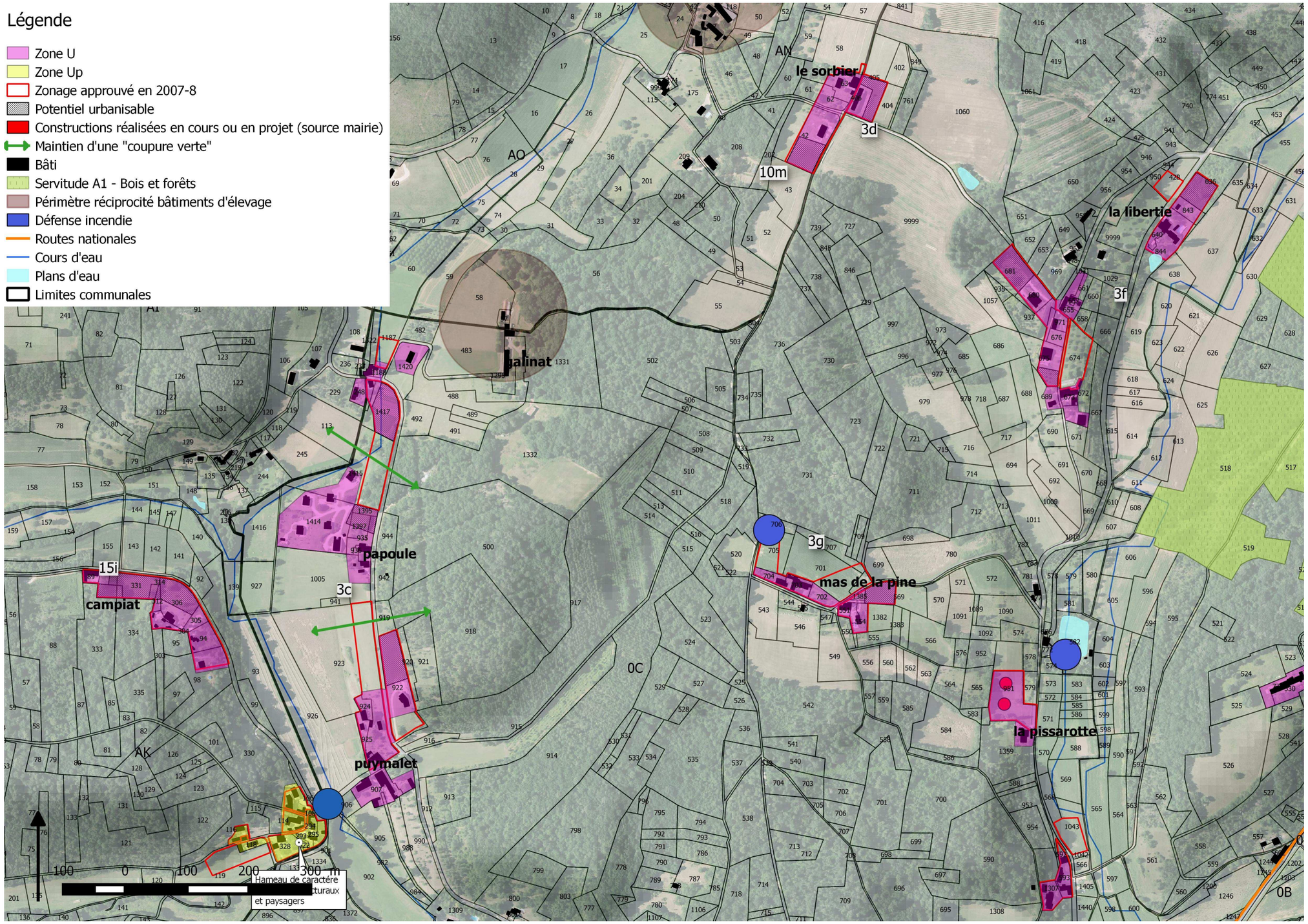
Enjeux agricoles : l'impact direct, du potentiel urbanisable, sur l'espace agricole cultivé est de moins de 1 ha.
2 ha environ ont retrouvé leur vocation agricole.
Les périmètres de réciprocité vis à vis des bâtiments d'élevage ont été respectés (100m), sauf pour l'élevage laitier du bourg qui est au RSD (Règlement Sanitaire Départementale).

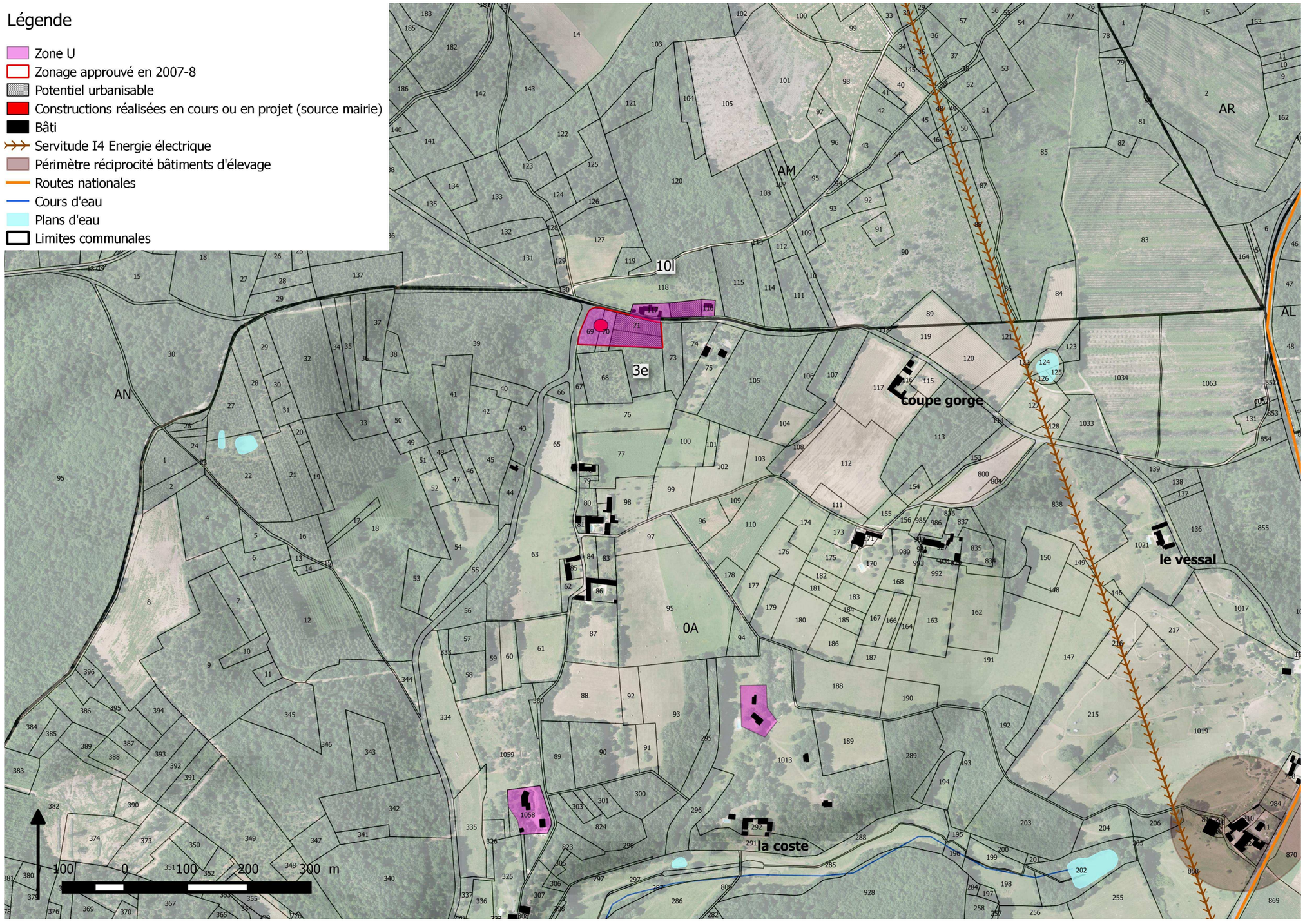
Enjeux forestiers : l'impact direct, du potentiel urbanisable, sur l'espace forestier est de 1.1 ha environ et il a été réduit de plus de la moitié.

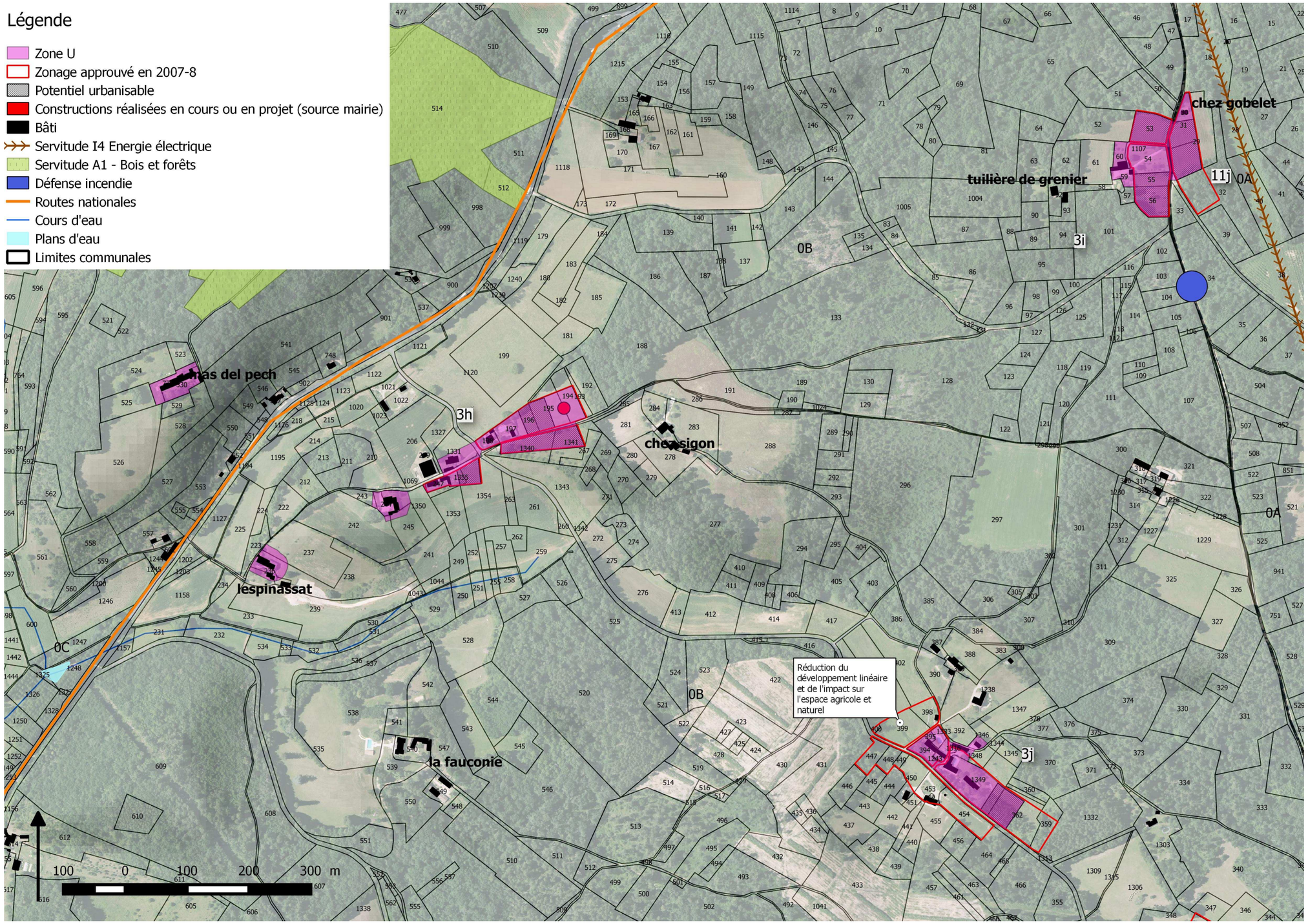
Enjeux sur les espaces naturels sensibles : Les zones humides ont été retirées du potentiel urbanisable.
Maintien de coupures vertes aux LD Les Courades et Papoule.

Enjeux paysagers et architecturaux : Réduction du développement linéaire et de l'impact sur l'espace agricole et naturel au sud du bourg et aux LD La Libertie, Mas de la Pine, Lescale et les Cinq Castangs.


Légende
Zone U
Zone Ut
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes nationales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
X : Retrait de la zone U suite à l'enquête publique
les courrades
lafargue
les calprières
Terrain communal
Projet d'aire
d'accueil de
camping-cars
Prévoir un
développement
par étapes
3a
3b
3m
3n
3k
3l
0A
0B
0C
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude A1 - Bois et forêts
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes nationales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
le sorbier
3d
10m
la libertie
3f
galinat
papoule
3c
15i
campiat
puymalet
3g
mas de la pine
la pissarotte
AN
AO
AK
0C
0B
100 0 100 200 300 m
Hameau de caractére
et paysagers


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Servitude I4 Energie électrique
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Routes nationales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
AN
AM
0A
AR
AL
10l
3e
coupe gorge
la coste
le vessal
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Servitude I4 Energie électrique
Servitude A1 - Bois et forêts
Défense incendie
Routes nationales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
chez gobelet
tuilière de grenier
11j
0A
0B
3i
3h
las del pech
chez sigon
lespinassat
0C
la fauconie
Réduction du développement linéaire et de l'impact sur l'espace agricole et naturel
3j
100 0 100 200 300 m

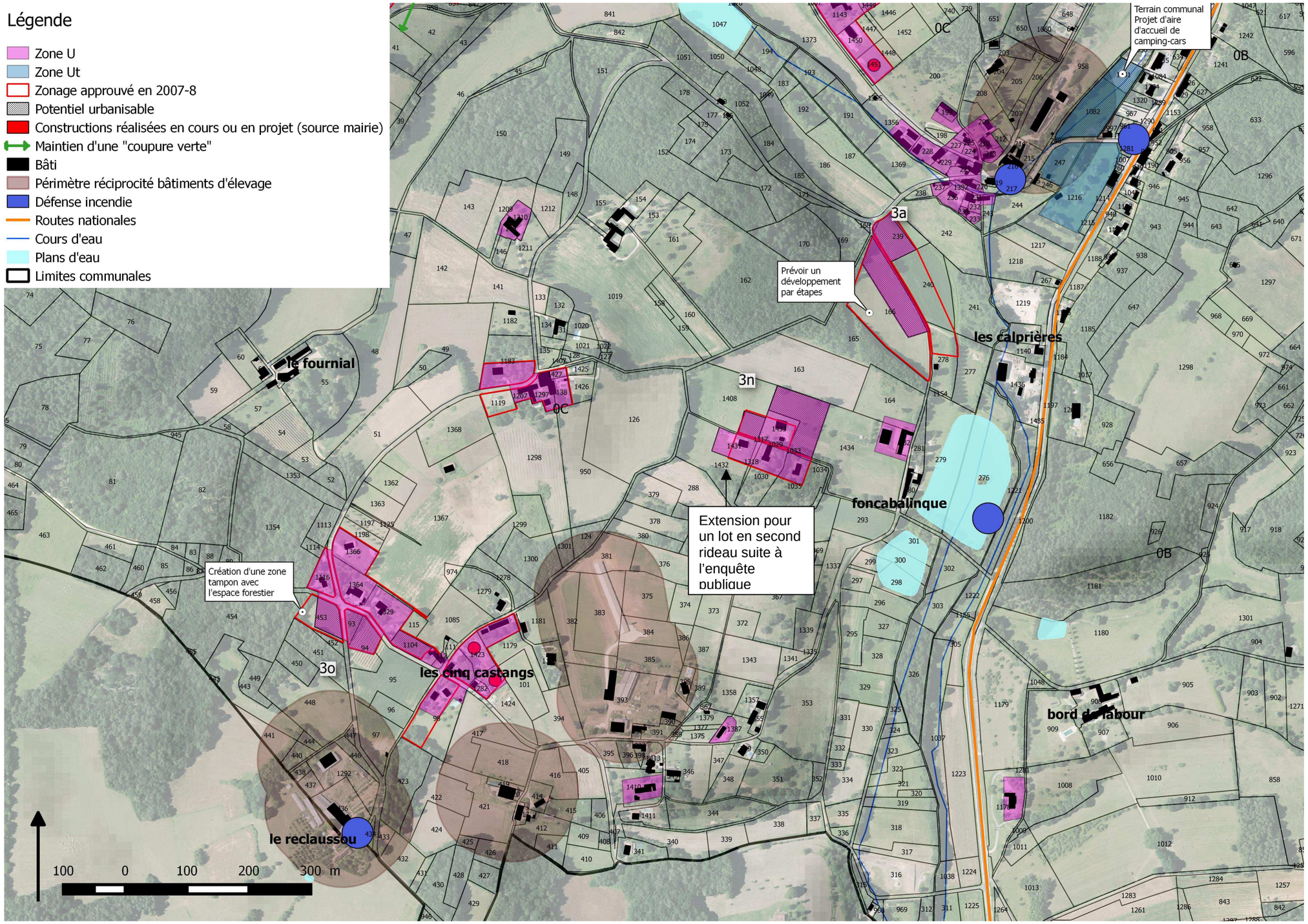

Légende
Zone U
Zone Ut
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes nationales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
Terrain communal
Projet d'aire
d'accueil de
camping-cars
Prévoir un
développement
par étapes
Extension pour
un lot en second
rideau suite à
l'enquête
publique
Création d'une zone
tampon avec
l'espace forestier
le fournial
les calprières
foncabalinque
les cinq castangs
le reclaussou
bord de labour
0C
0B
3a
3n
3o
100 0 100 200 300 m

Tableau récapitulatif de l'ensemble des zones U et type d'espace concerné par le projet de développement

Synthèse :
Réduction de l'emprise directe sur l'espace agricole cultivé et la forêt de 3.5 ha.

Secteurs	Numéro	Libellé	Type espace	Surface	Potentiel par secteur
Au sud du bourg	3a	U	2	0,9	0,9
Gaubert	3b	U	3	0,2	0,2
Papoule - Puymalet et Galinat	3c	U	1	0,3	
	3c	U	2	0,3	
	3c	U	3	0,2	0,8
Le Sorbier	3d	U	1	0,1	
	3d	U	3	0,1	0,2
Plait-à-dieu	3e	U	4	0,4	0,4
La Libertie et Les Eymérilles	3f	U	4	0,2	
	3f	U	3	0,3	0,5
Mas de la Pine	3g	U	2	0,2	0,2
La Seyssie	3h	U	1	0,1	
	3h	U	2	0,6	0,7
Tuillière de Grenier	3i	U	2	0,3	
	3i	U	3	0,4	0,7
Lescale	3j	U	4	0,3	0,3
Puydorat	3k	U	/	/	/
La Garrigue	3l	U	3	0,5	0,5
Les Courrades	3m	U	4	0,3	0,3
A l'ouest de Foncabalinque	3n	U	2	0,9	0,9
Les cinq Castangs	3o	U	2	0,3	
			1	0,3	0,6
Somme U				**7,2**	**7,2**
Le bourg	3a	Ut	2	0,8	0,8
Somme Ut				**0,8**	**0,8**

Evolutions apportées au zonage pour la commune de Campsegret suite à l'enquête publique

Suppression de la zone U pour les parcelles suivantes :

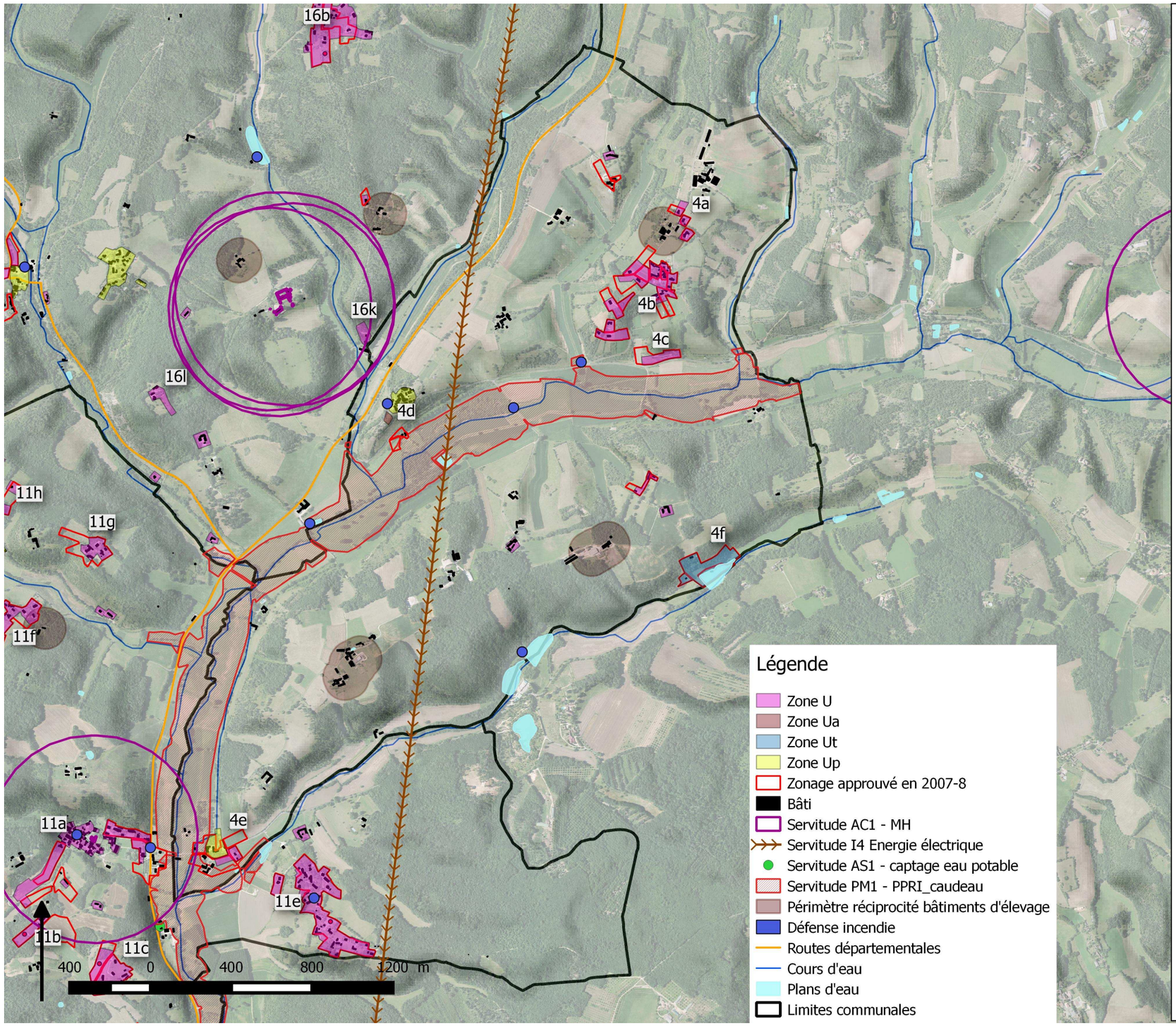
Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le projet	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
B 1338	Puydorat	A la demande des propriétaires	0.13	1
Total			**0.1**	

Rajout en zone U des parcelles suivantes :

Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le projet	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
131, 132, 134 et 1020	La Bernardie	Pastillage pour permettre la construction d'annexes	/	3
1432	Foncabalinque	Projet pour une construction en second rideau	0.18	2
Total			**0.2**	

Suite à l'enquête publique, le potentiel de développement pour la commune de Campsegret a été augmenté de 0.1 ha.

14.4 Commune de Clermont de Beauregard



Explication des choix retenus

L'évolution du zonage concerne le retrait de zones difficilement constructibles (problèmes topo-graphiques, zones humides, …).
Les choix d'urbanisation se limitent aux principaux hameaux (Leyterie, Laveyssière et La Forge).
Création d'une zone d'activité très limitée en surface au bourg pour la construction d'un hangar communal.
Maintien en zone Us d'une activité de tourisme et loisirs (gîtes et espaces de détente).

Consommation d'espace : le potentiel urbanisable prévu pour des logements est de 2.8, soit une réduction de 60 % environ.

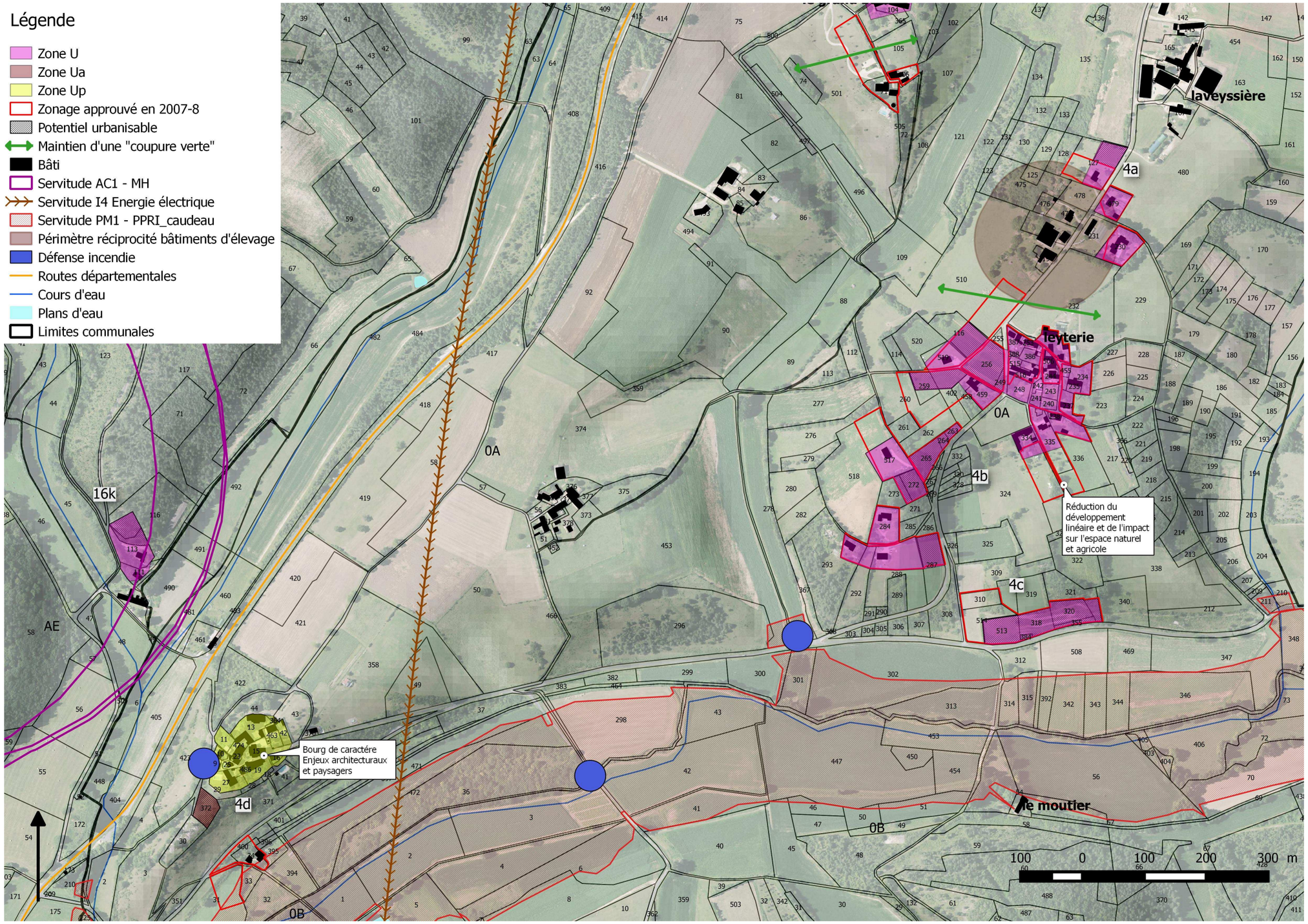
Impact sur les finances publiques : pas d'extension de réseaux (eau et électricité) à prévoir. Tous les secteurs sont suffisamment desservis.
Un secteur est à renforcer au niveau de la défense incendie : Leyterie.

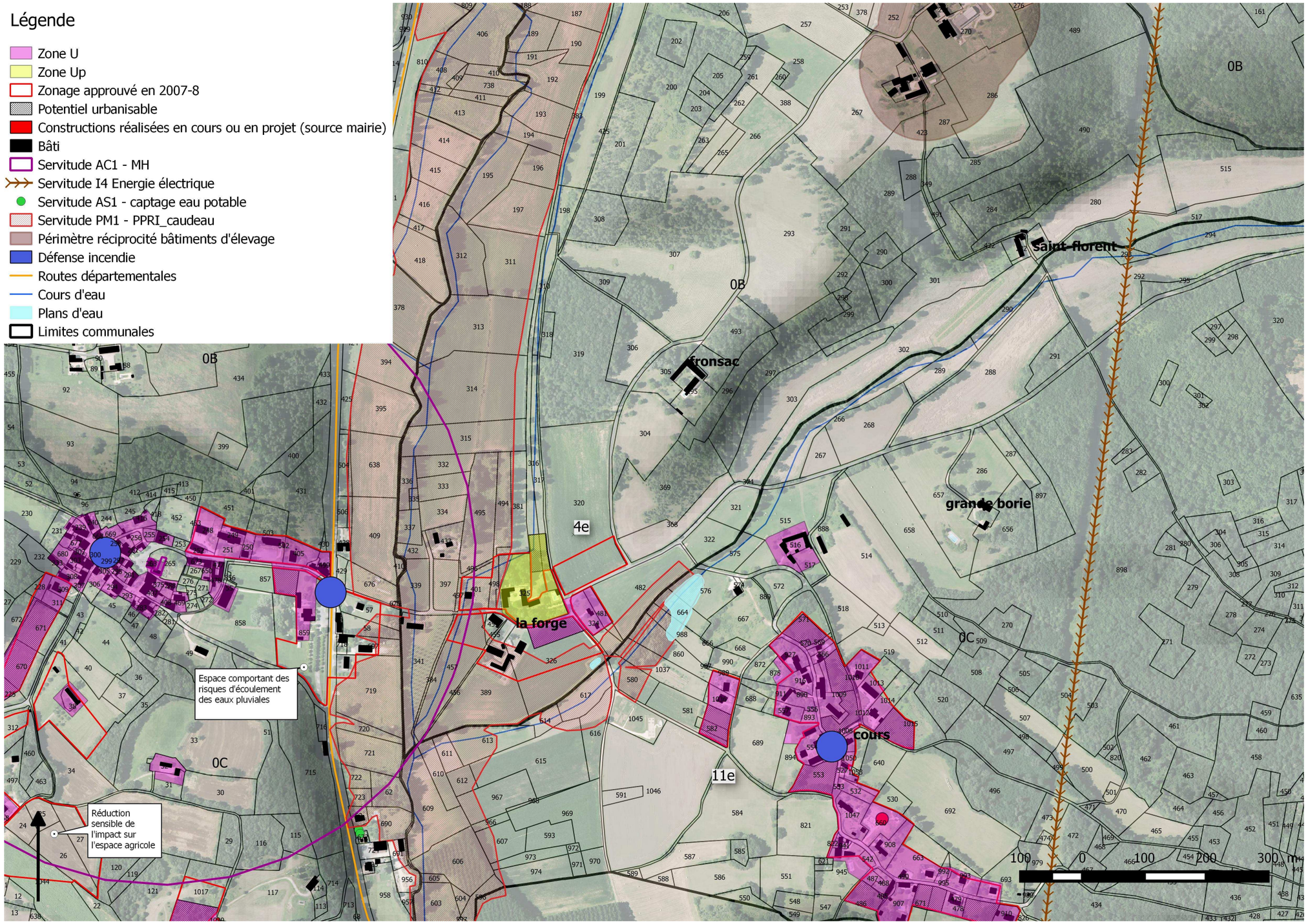
Enjeux agricoles : l'impact direct, du potentiel urbanisable, sur l'espace agricole est de 2 ha.
3.3 ha environ ont retrouvé leur vocation agricole. Les périmètres de réciprocité vis à vis des bâtiments d'élevage ont été respectés (100m).

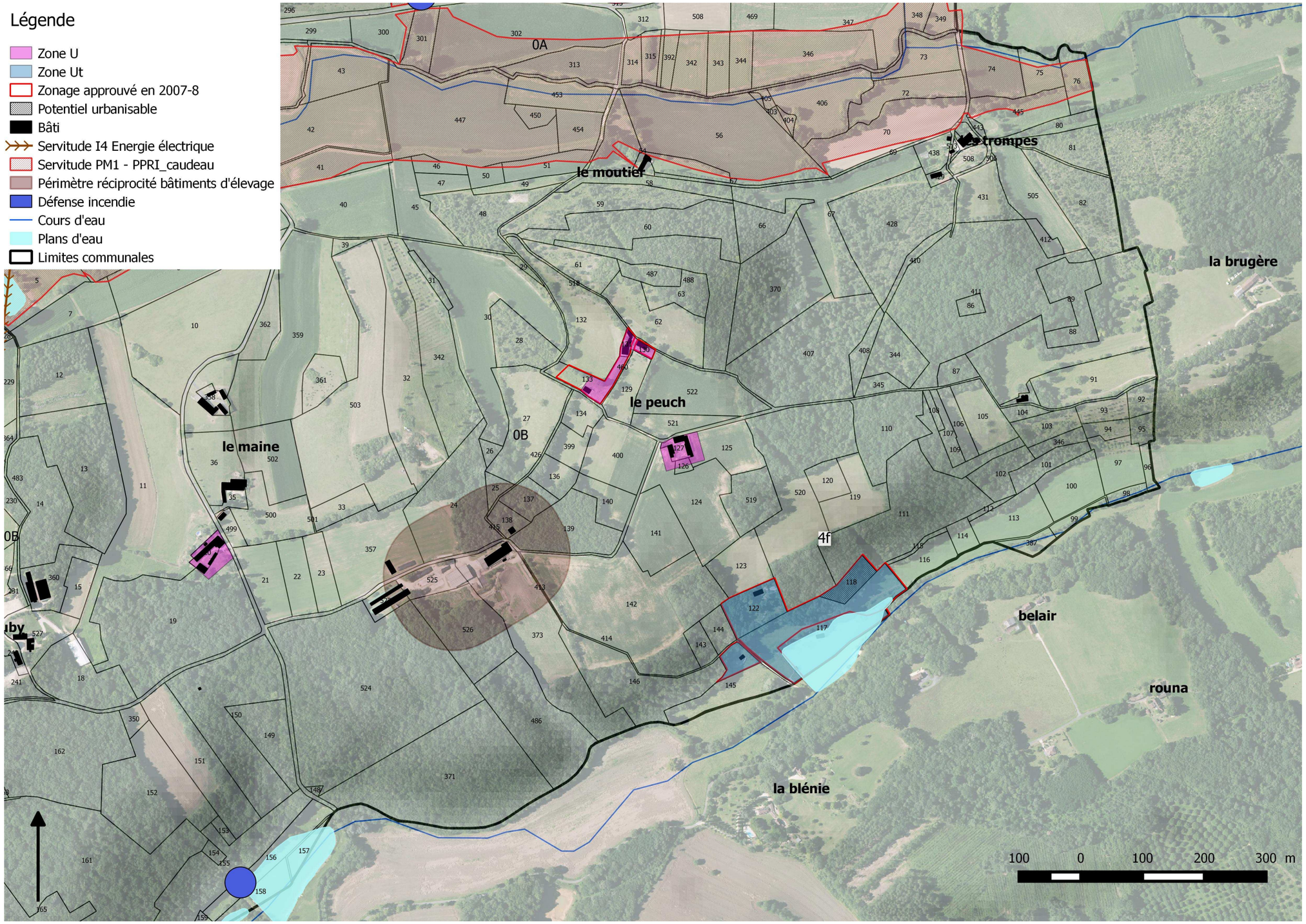
Enjeux forestiers : l'impact direct, du potentiel urbanisable, sur l'espace forestier est de 0.5 ha, dont 0.3 ha concerne la zone Ut (soit une réduction de 0.15ha).

Enjeux sur les espaces naturels sensibles : Les zones humides ont été retirées du potentiel urbanisable.
Aucune zone U en zone inondable (PPRI approuvé)

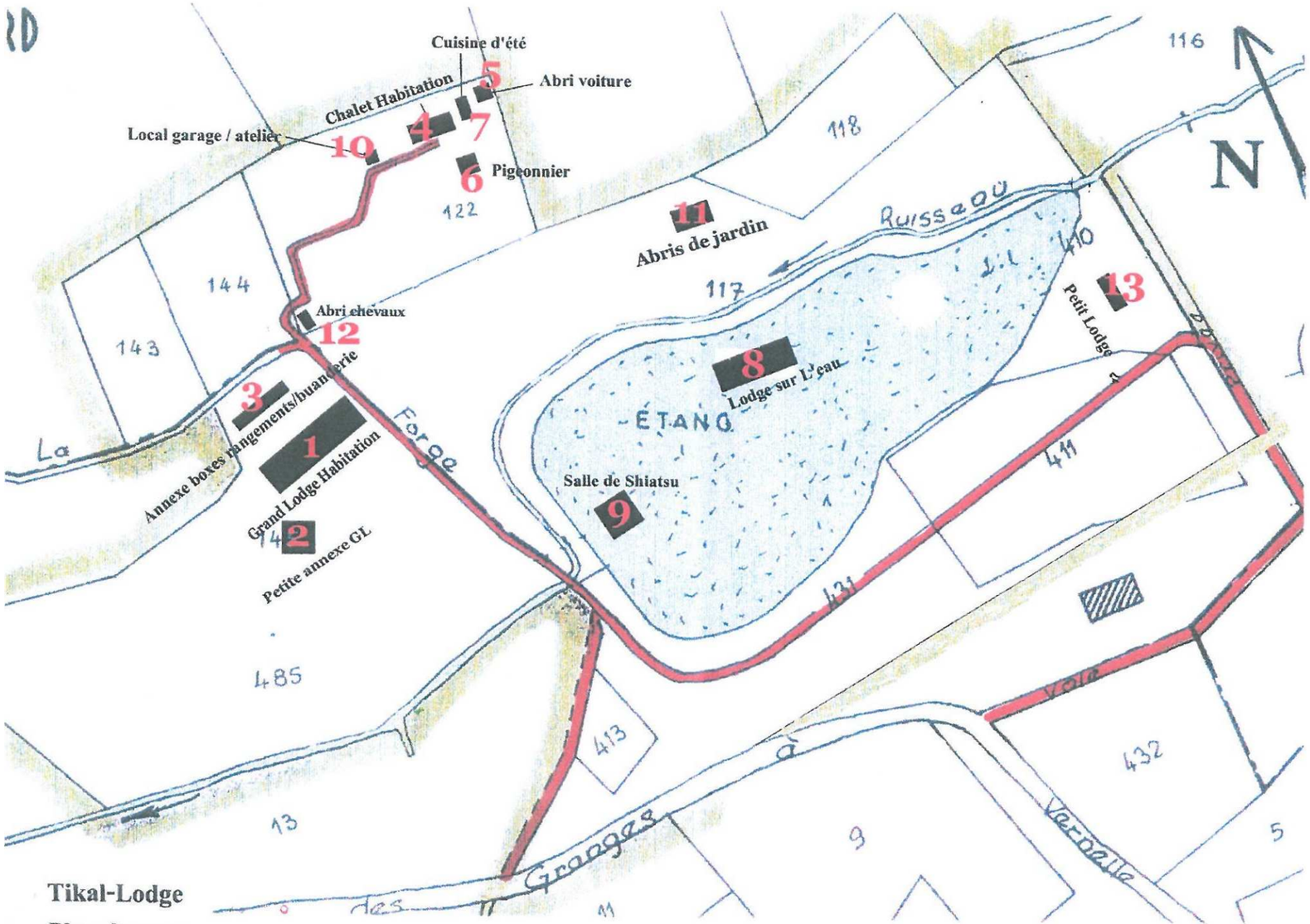
Enjeux paysagers et architecturaux : Réduction du développement linéaire et de l'impact sur l'espace agricole et naturel aux LD Leyterie, au sud de Leyterie, La Forge et Le Peuch.


Légende
Zone U
Zone Ua
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude AC1 - MH
Servitude I4 Energie électrique
Servitude PM1 - PPRI_caudeau
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
laveyssière
leyterie
le moutier
4a
4b
4c
4d
0A
0B
AE
16k
Réduction du développement linéaire et de l'impact sur l'espace naturel et agricole
Bourg de caractére Enjeux architecturaux et paysagers
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Servitude AC1 - MH
Servitude I4 Energie électrique
Servitude AS1 - captage eau potable
Servitude PM1 - PPRI_caudeau
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
0B
0C
4e
11e
Fronsac
Saint-florent
la forge
grande borie
cours
Espace comportant des risques d'écoulement des eaux pluviales
Réduction sensible de l'impact sur l'espace agricole
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zone Ut
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Bâti
Servitude I4 Energie électrique
Servitude PM1 - PPRI_caudeau
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
0A
0B
4f
le moutier
les trompes
la brugère
le peuch
le maine
belair
rouna
la blénie
100 0 100 200 300 m

Précisions sur l'aménagement de la zone Ut



CLERMONT DE BEAUREGARD :

1, **Grand Lodge Habitation principale :** 115,60 m² au sol
- +14,56 m² 1er étage. Soit : 130,16m² Habitable

2, **Petite Annexe GL** : 7,90 m² Habitable (sans fondation)
3, **Annexe boxes :** 28,6m²
Pergola/Abris bois : 28,14 m² (Attenant à la maison)

4, **Chalet Habitation principale :** 80,8 m²
- + Bureau attenant 16,8 m² Soit : 97,6m² Habitable
- Abris à bois : 12 m² (Attenant à la maison et sans fondation))

5, **Abris voiture** : 25 m² (Partie couverte sans mur et sans fondation))

6, **Pigeonnier** : 23 m² Habitable (Construction sur pilotis)
7, **+Cuisine d'été** : 24m² (Partie couverte sans mur et sans fondation))

8, **Lodge sur l'eau :** 27 m² Habitable (sur pilotis et sans fondation)
+ Terrasse 23,76 m² (Partie couverte sans mur attenant au lodge)

9, **Salle de Shiatsu :** 14,44 m² (sur pilotis sur l'eau et sans fondation))

10, **Local garage/atelier** : 28 m²

11, **Abris de jardin** : 30 m² (sans fondation)

12, **Abri chevaux** : 15,5 m² (sans fondation)

ST FELIX DE VILLADEIX :

13, **Petit Lodge :** 50,37 m² Habitable

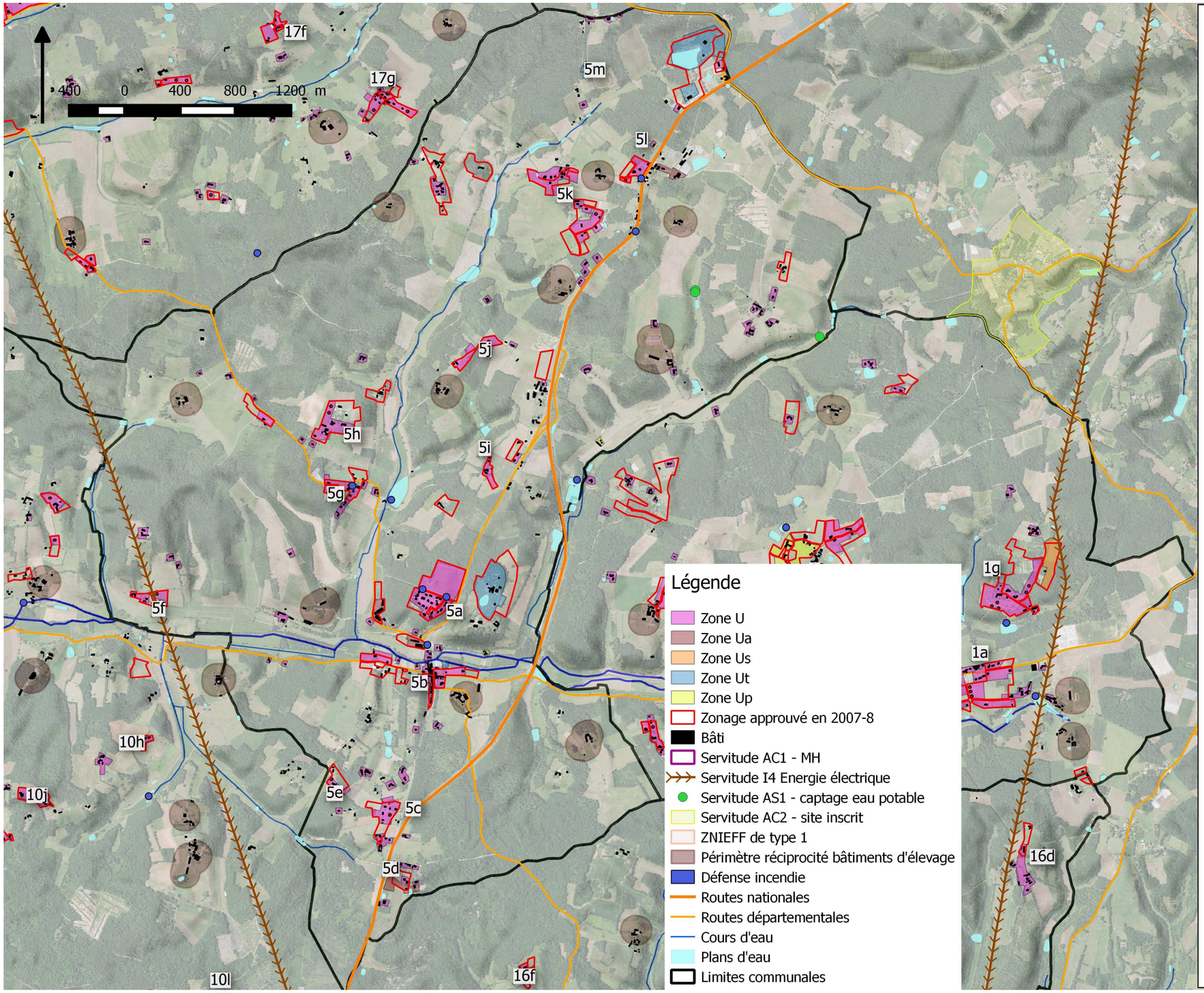
- 2 pontons sur l'étang 40,84 m² (pilotis sans fondation)

Tableau récapitulatif de l'ensemble des zones U et type d'espace concerné par le projet de développement

Secteurs	Numéro	Libellé	Type espace	Surface	Potentiel par secteur
Laveyssière	4a	U	3	0,2	0,2
Leyterie	4b	U	1	0,9	
	4b	U	4	0,2	
	4b	U	2	0,0	1,1
Au sud de Leyterie	4c	U	1	0,4	
	4c	U	2	0,6	1,0
La Forge	4e	U	1	0,3	
	4e	U	2	0,2	0,5
Somme U				**2,8**	**2,8**
Le bourg	4d	Ua	2	0,2	0,2
Somme Ua				**0,2**	**0,2**
Au sud de Le Peuch	4f	Ut	4	0,3	0,3
Somme Ut				**0,3**	**0,3**

Synthèse :
Réduction de l'emprise directe sur l'espace agricole cultivé et la forêt de 3.4 ha environ.

14.5 Commune de Douville



Explication des choix retenus

L'évolution du zonage permet de renforcer le potentiel de développement au niveau des principaux secteurs bâtis et notamment du bourg de Pont Saint Mamet.
De nombreux secteurs isolés ont été retirés du zonage.
Maintien des zones d'activités économiques.
Modifications et création de zones de tourismes et loisirs (camping, activité de paint-ball et zone d'accueil campings cars)

Consommation d'espace : le potentiel urbanisable prévu pour des logements est de 15.9 ha, soit une réduction de 53 % environ.
Afin d'optimiser l'urbanisation du potentiel constructible, le secteur 5a bénéficie de préconisations en terme d'aménagement (cf. plan ci-après). Ces préconisations présentent également des aspects d'intégrations et de protections (massif forestier).

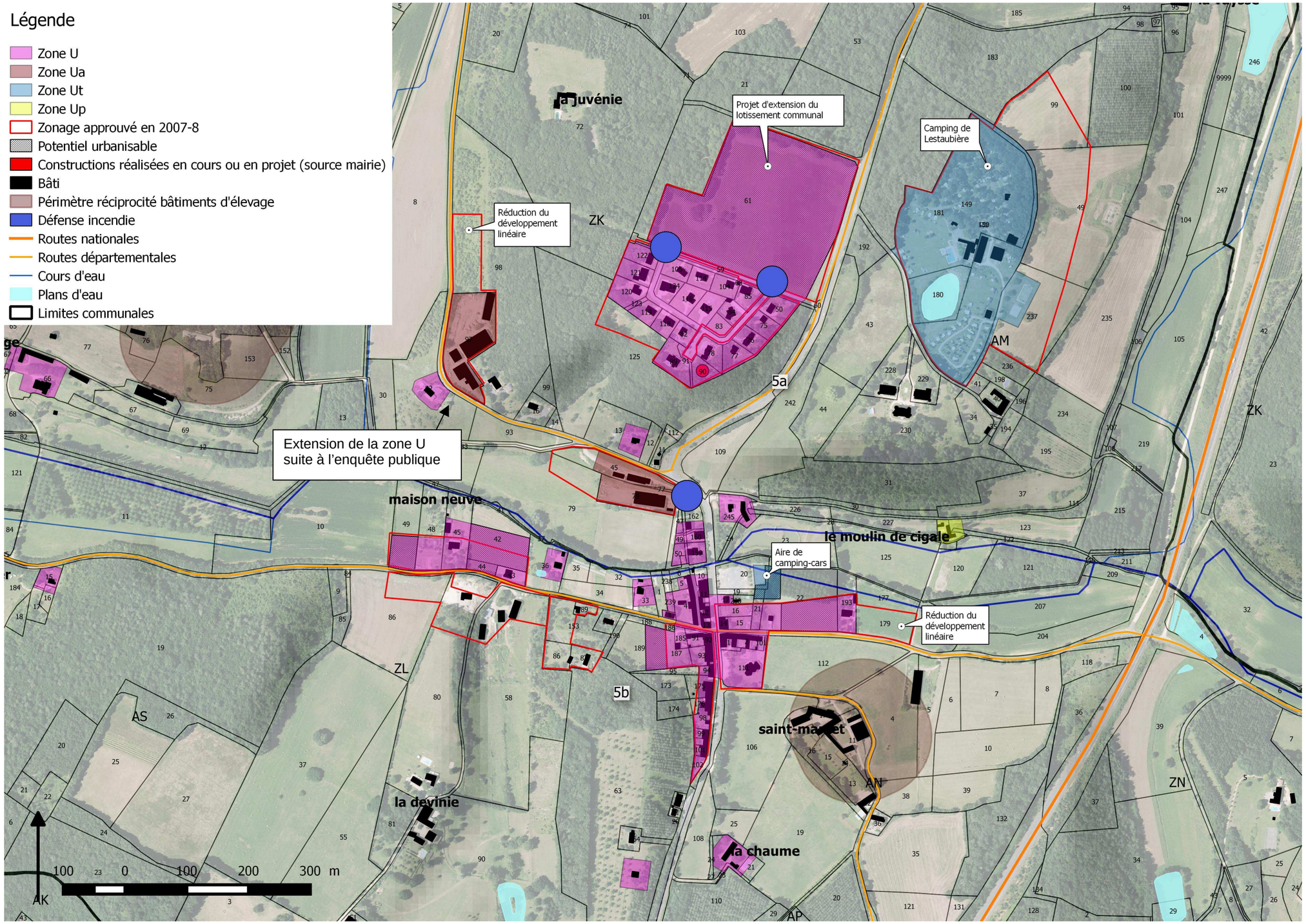
Impact sur les finances publiques : extension du réseau d'eau pour le lotissement communal.
Trois secteurs sont à renforcer au niveau de la défense incendie : Barbeyroux, Savernat et Caillavel.

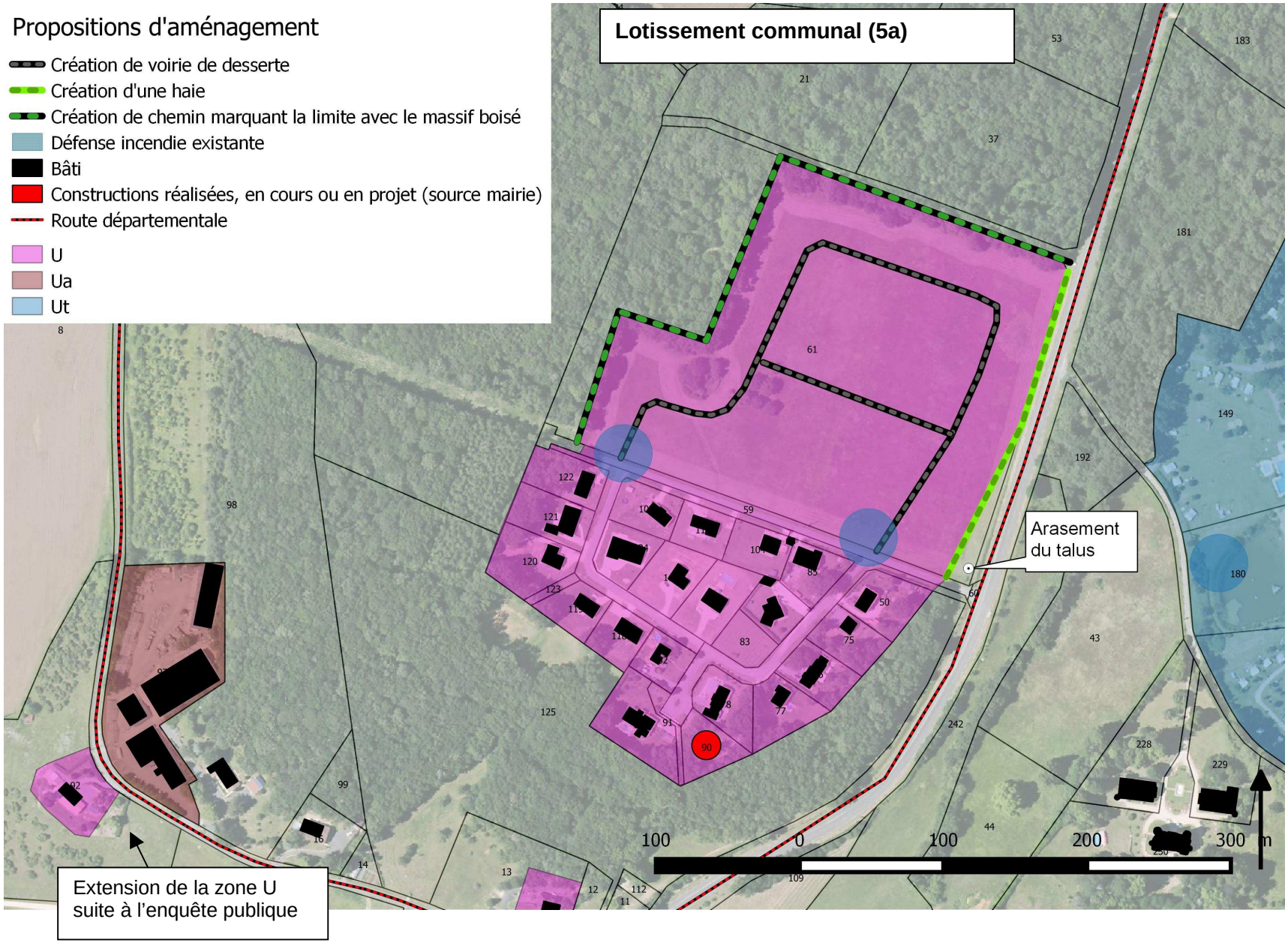
Enjeux agricoles : l'impact direct sur l'espace agricole est de 2.7 ha.
Plus de 9.3 ha ont retrouvé leur vocation agricole.
Les périmètres de réciprocité vis à vis des bâtiments d'élevage ont été respectés (100m).

Enjeux forestiers : l'impact direct sur l'espace forestier est de 0.7 ha
3.6 ha environ ont retrouvé leur vocation forestière.

Autres enjeux sur l'espace naturel : Maintien de coupures vertes aux LD Le Noyer, Lapeyze. Et Chez Jacques.

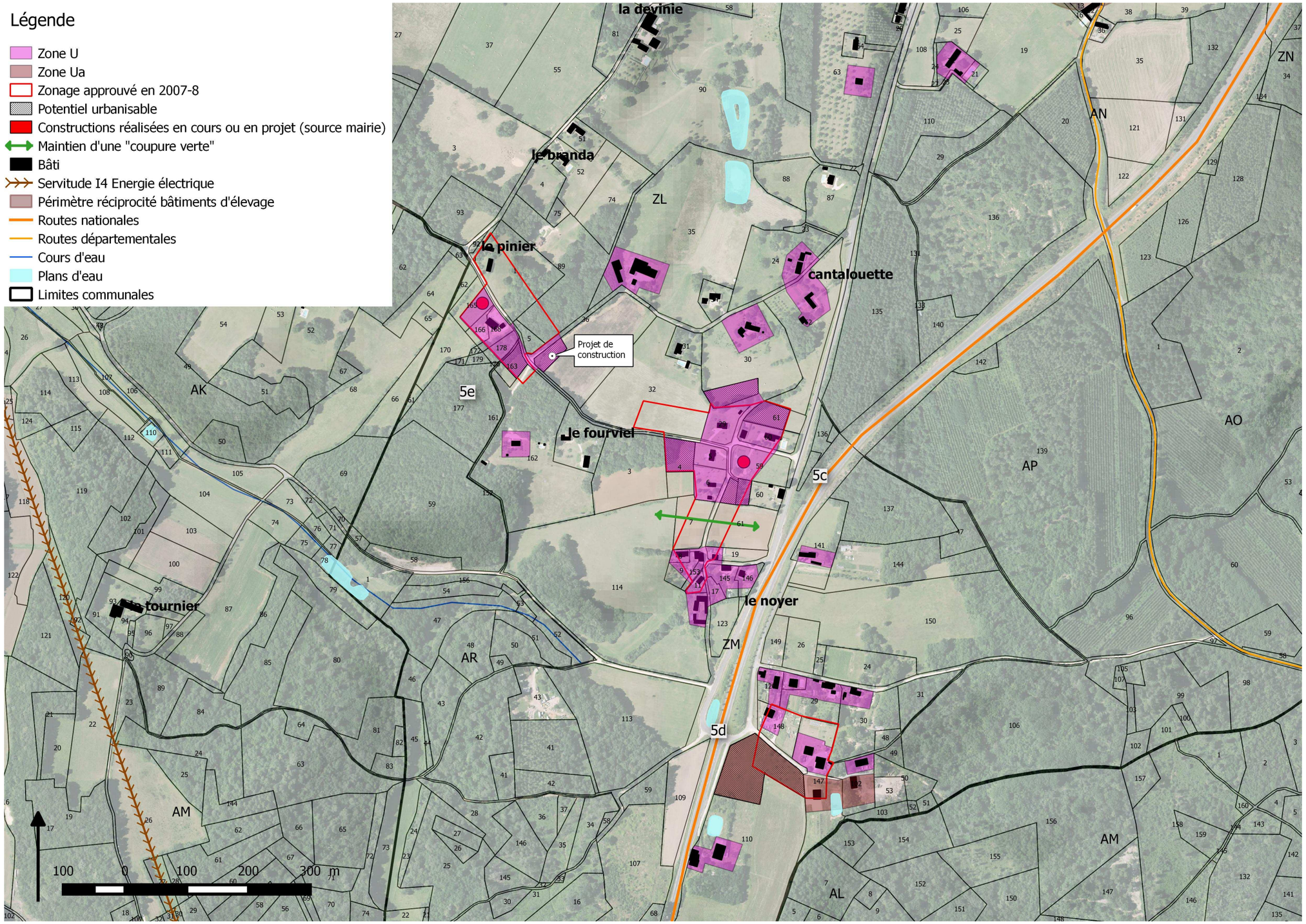
Enjeux paysagers et architecturaux : Réduction du développement linéaire et de l'impact sur l'espace agricole et naturel à Pont St Mamet, Peyrade, Caillavel, Chez Jacques et La Sigalerie.

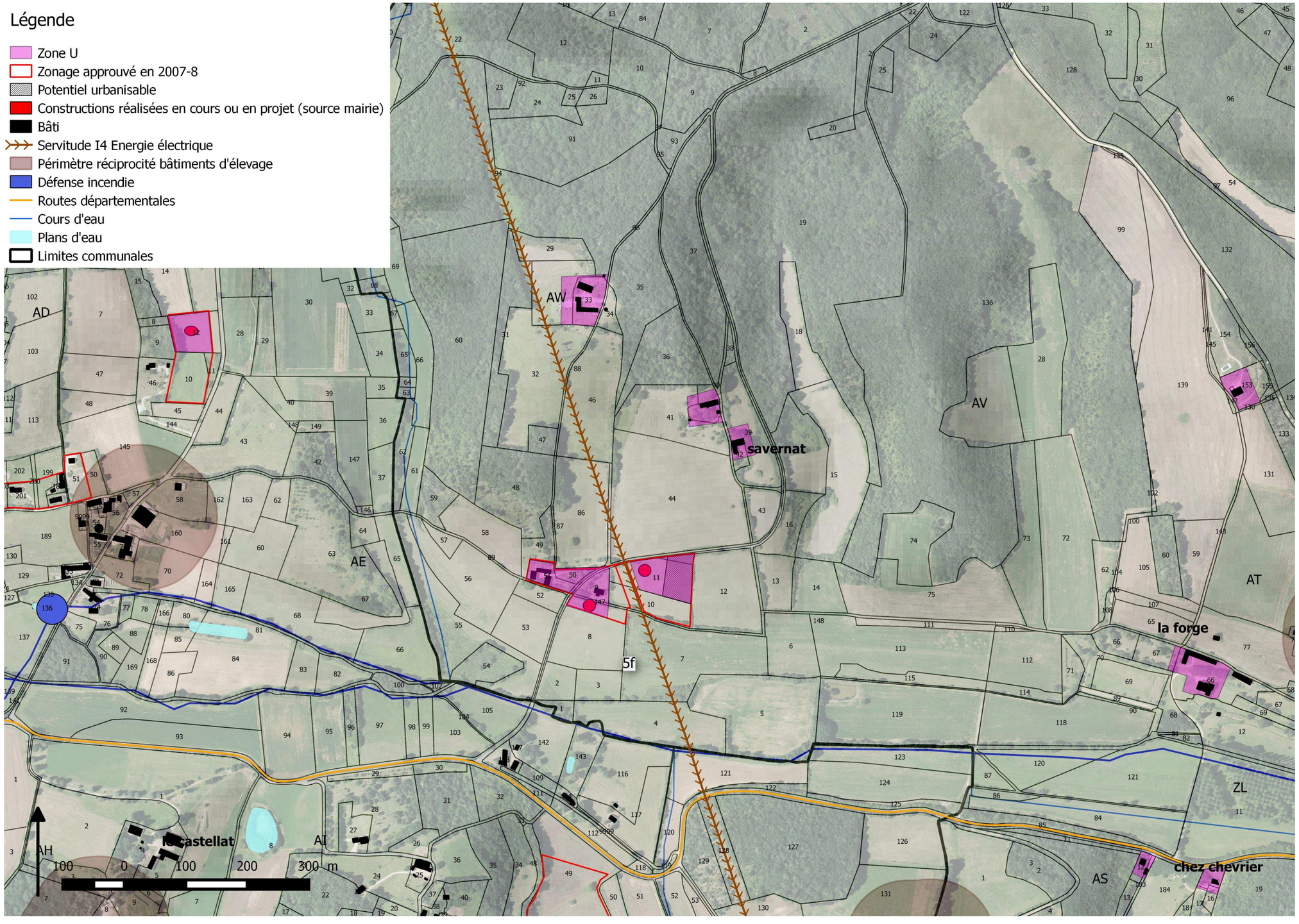

Légende
Zone U
Zone Ua
Zone Ut
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes nationales
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
Projet d'extension du lotissement communal
Camping de Lestaubière
Réduction du développement linéaire
Extension de la zone U suite à l'enquête publique
Aire de camping-cars
Réduction du développement linéaire
la juvénie
maison neuve
le moulin de cigale
saint-marcet
la devinie
la chaume
ZK
AM
5a
ZL
5b
AS
AN
ZN
AK
AP
100 0 100 200 300 m

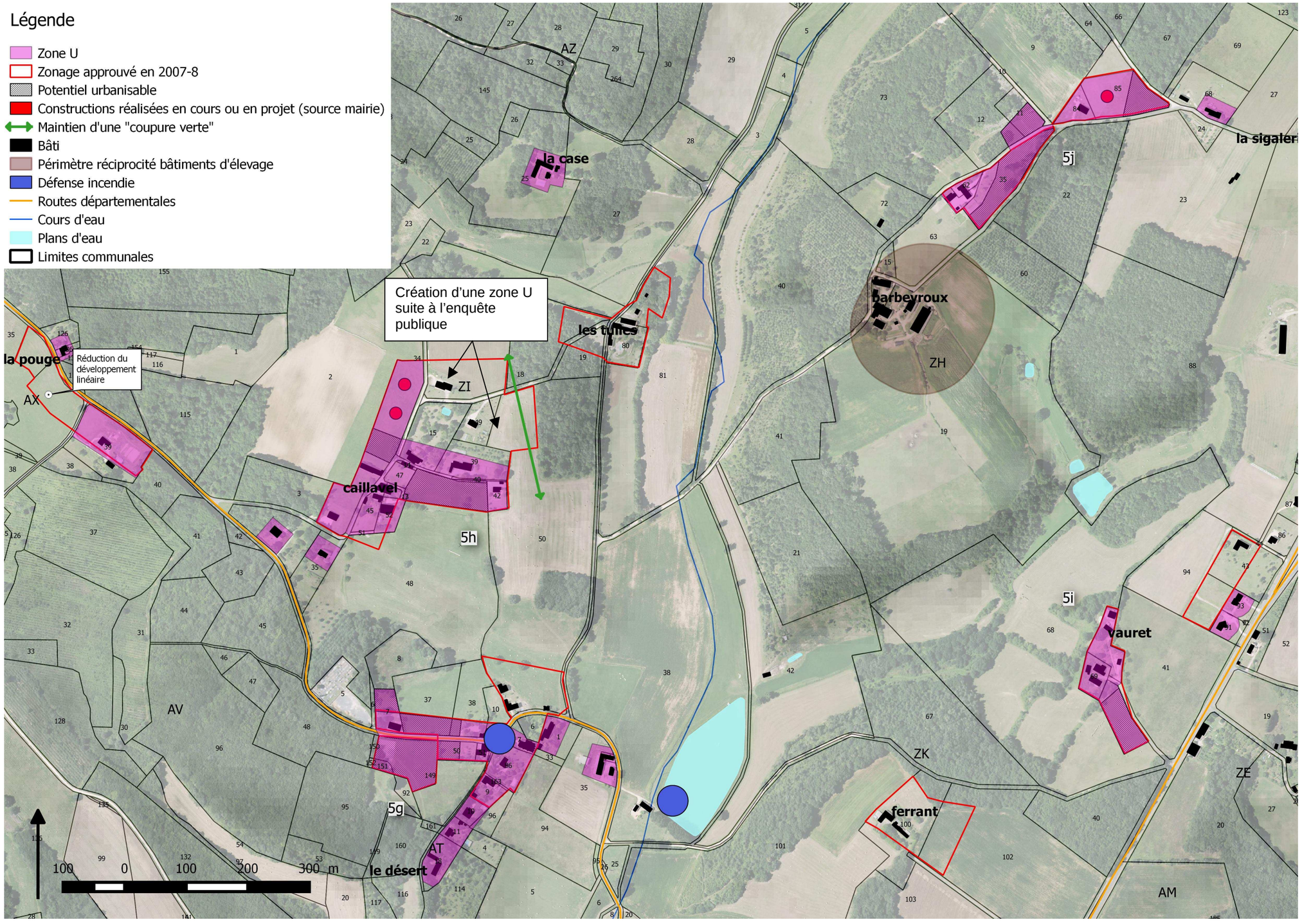

Propositions d'aménagement
Création de voirie de desserte
Création d'une haie
Création de chemin marquant la limite avec le massif boisé
Défense incendie existante
Bâti
Constructions réalisées, en cours ou en projet (source mairie)
Route départementale
U
Ua
Ut
Lotissement communal (5a)
Arasement du talus
Extension de la zone U suite à l'enquête publique
100 0 100 200 300 m

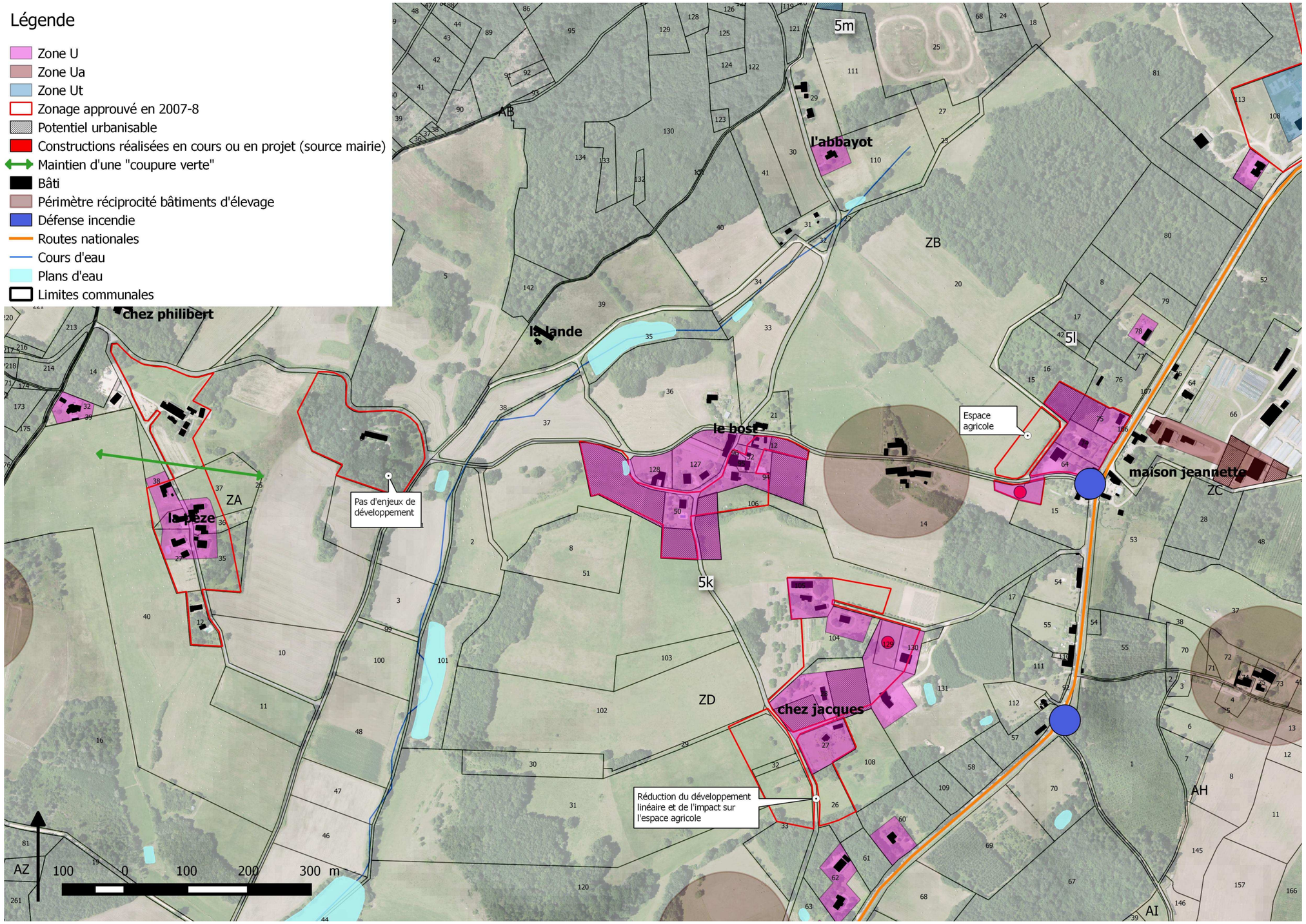
Aménagement du camping de Lestaubière

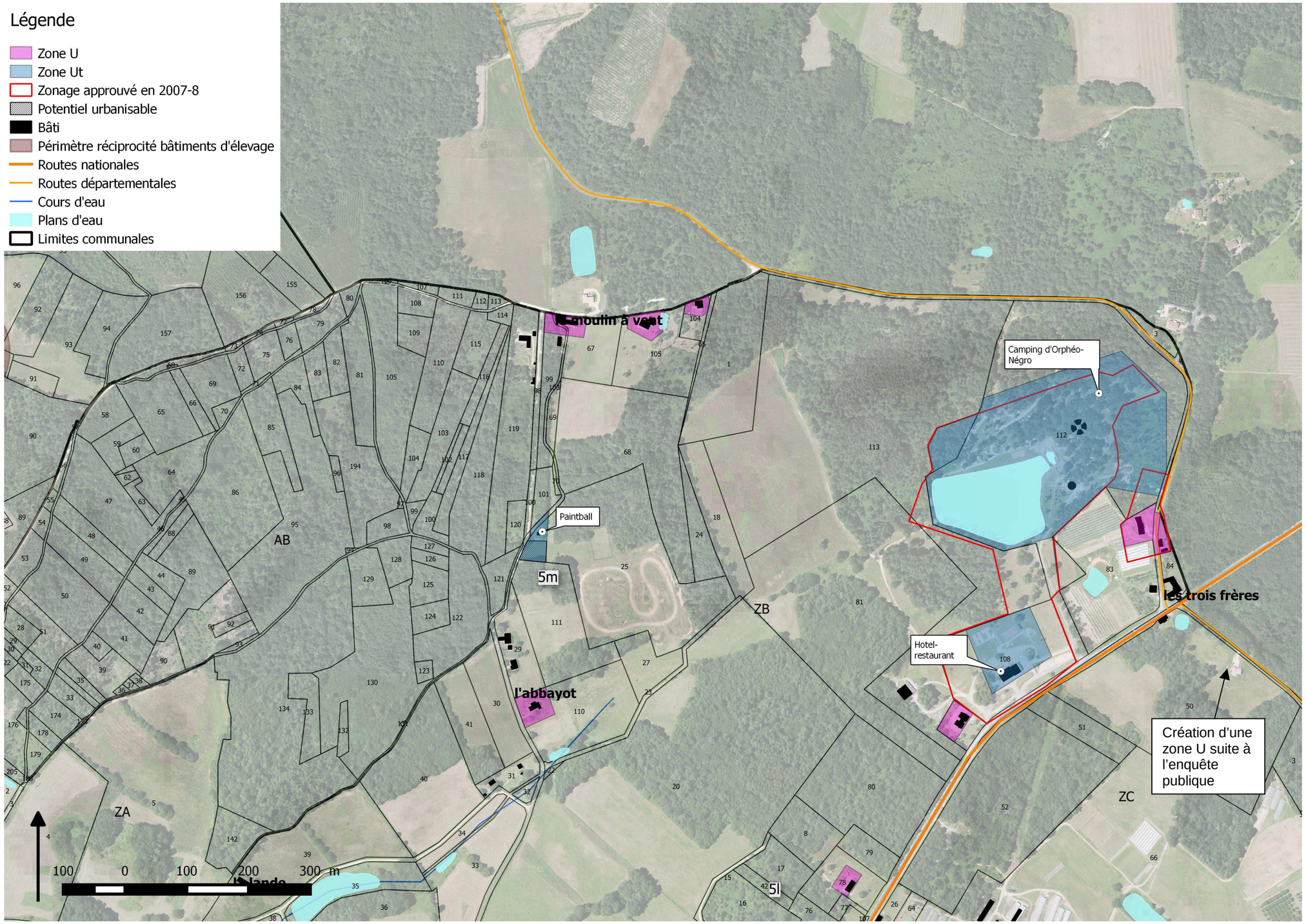



Légende
Zone U
Zone Ua
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude I4 Energie électrique
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Routes nationales
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
la devinie
le branda
le pinier
cantalouette
Projet de construction
Je fourviel
le tournier
le noyer
ZL
ZN
AN
AO
AP
AK
AM
AR
ZM
AL
5e
5c
5d
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Servitude I4 Energie électrique
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
AD
AW
AV
AE
AT
AH
AI
AS
ZL
5f
savernat
la forge
le castellat
chez chevrier
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
Création d'une zone U suite à l'enquête publique
Réduction du développement linéaire
la pouge
la case
les tuiles
barbeyroux
la sigalerie
caillavel
le désert
vauret
ferrant
AX
AZ
ZI
ZH
AV
AT
ZK
ZE
AM
5h
5g
5j
5i
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zone Ua
Zone Ut
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes nationales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
chez philibert
la lande
l'abbayot
le bost
maison jeannette
chez jacques
la peze
AB
ZA
ZB
ZC
ZD
AH
AI
AZ
5m
5l
5k
Espace agricole
Pas d'enjeux de développement
Réduction du développement linéaire et de l'impact sur l'espace agricole
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zone Ut
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Routes nationales
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
le moulin à vent
Camping d'Orphéo-Négro
Paintball
5m
AB
ZB
ZA
ZC
5l
l'abbayot
les trois frères
Hotel-restaurant
Création d'une zone U suite à l'enquête publique
100 0 100 200 300 m

Aménagement du camping d'ORPHEO-NEGRO



Tableau récapitulatif de l'ensemble des zones U et type d'espace concerné par le projet de développement

Synthèse :
Réduction de l'emprise directe sur l'espace agricole cultivé et la forêt de 12.9 ha.

Secteurs	Numéro	Libellé	Type espace	Surface	Potentiel par secteur
La Juvenie (lotissement communal)	5a	U	2	5,7	5,7
Au nord de Maison Neuve	A l'ouest de 5a	U	2	0,1	0.1
Pont St Mamet	5b	U	2	1,5	1,5
Cantalouette	5c	U	4	0,1	
	5c	U	3	0,2	
	5c	U	2	0,6	0,9
Le Pinier	5e	U	2	0,2	
	5e	U	1	0,1	0,3
Savernat	5f	U	2	0,3	0,3
Le Désert	5g	U	4	0,1	
	5g	U	2	1,1	1,2
Cavaillel	5h	U	1	1	1
Vauret	5i	U	2	0,4	0,4
Au nord de Barberoux	5j	U	2	1,1	1,1
Chez Jacques et Le Bost	5k	U	3	0,7	
	5k	U	1	1,7	
	5k	U	2	0,4	2,8
Maison Jeannette	5l	U	4	0,3	
	5l	U	3	0,1	0,4
Les Trois Fréres	A l'est de 5m	U	2	0,2	0,2
Somme U				**15.9**	**15.9**
Le Noyer	5d	Ua	2	1,0	1,0
Maison Jeannette	5l	Ua	3	0,3	0,3
Somme Ua				**1,3**	**1,3**
Pont St Mamet	5b	Ut	4	0,2	0,2
Au nord de L'Abbayot	5m	Ut	2	0,1	0,1
Somme Ut				**0,3**	**0,3**

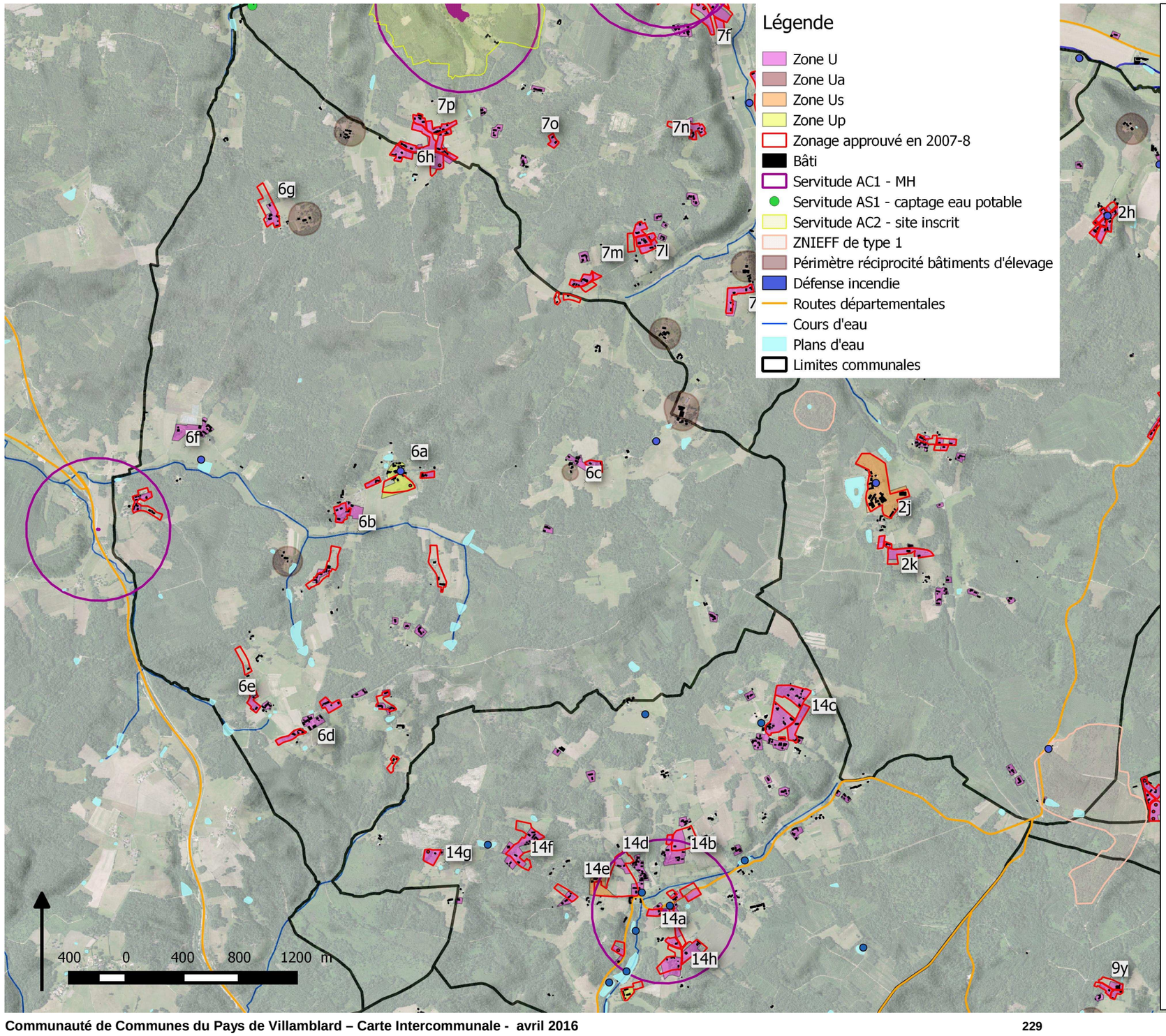
Evolutions apportées au zonage pour la commune de Douville suite à l'enquête publique

Rajout en zone U des parcelles suivantes :

Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le projet	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
ZI 21	Caillavel	Pastillage pour permettre la construction d'annexes	/	3
ZI 50	Caillavel	Projet de construction d'un logement. Accès par la voirie communale. Intégration du bâti existant (parcelle ZI 49) dans la zone U.	0.22	1
ZI 50	Le Désert	Pastillage pour permettre la construction d'annexes	/	3
ZL 80	La Devinie	Pastillage pour permettre la construction d'annexes	/	3
ZC 50	Les Trois Frères	Projet de construction d'un logement. Intégration du bâti existant dans la zone U.	0.15	2
ZK 92 (nouvellement cadastrée : ZK 136 et 138)	Au nord de Maison Neuve	Projet de construction d'un logement. Intégration du bâti existant parcelle dans la zone U. Accès par la voirie communale située au sud de la parcelle.	0.1	2
Total			**0.5**	

Suite à l'enquête publique, le potentiel de développement pour la commune de Douville a été augmenté de 0.5 ha.

14.6 Commune d'Eglise Neuve d'Issac



Explication des choix retenus

L'évolution du zonage permet notamment de renforcer le potentiel de développement au niveau du bourg
De nombreux secteurs isolés ont été retirés du zonage.

Consommation d'espace : le potentiel urbanisable prévu pour des logements est de 5.5 ha, soit une réduction de 42 % environ.
Afin d'optimiser l'urbanisation du potentiel constructible, le bourg bénéficie de préconisations en terme d'aménagement (cf. plan ci-après).

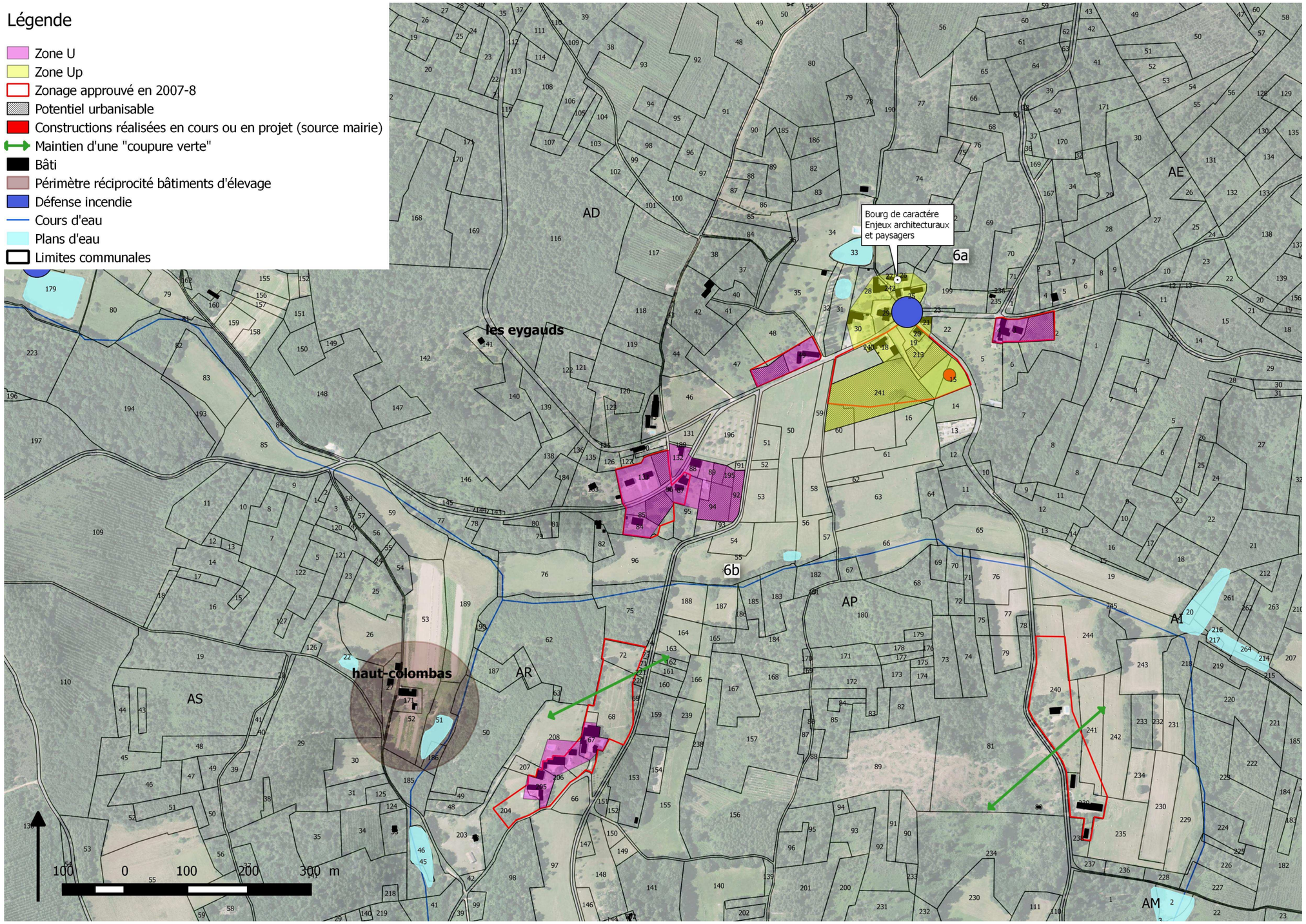
Impact sur les finances publiques : pas d'extension de réseaux (eau et électricité) à prévoir. Tous les secteurs sont suffisamment desservis.
Trois secteurs sont à renforcer au niveau de la défense incendie : Roussou, les Grands Champs et Montréal le Vieux.

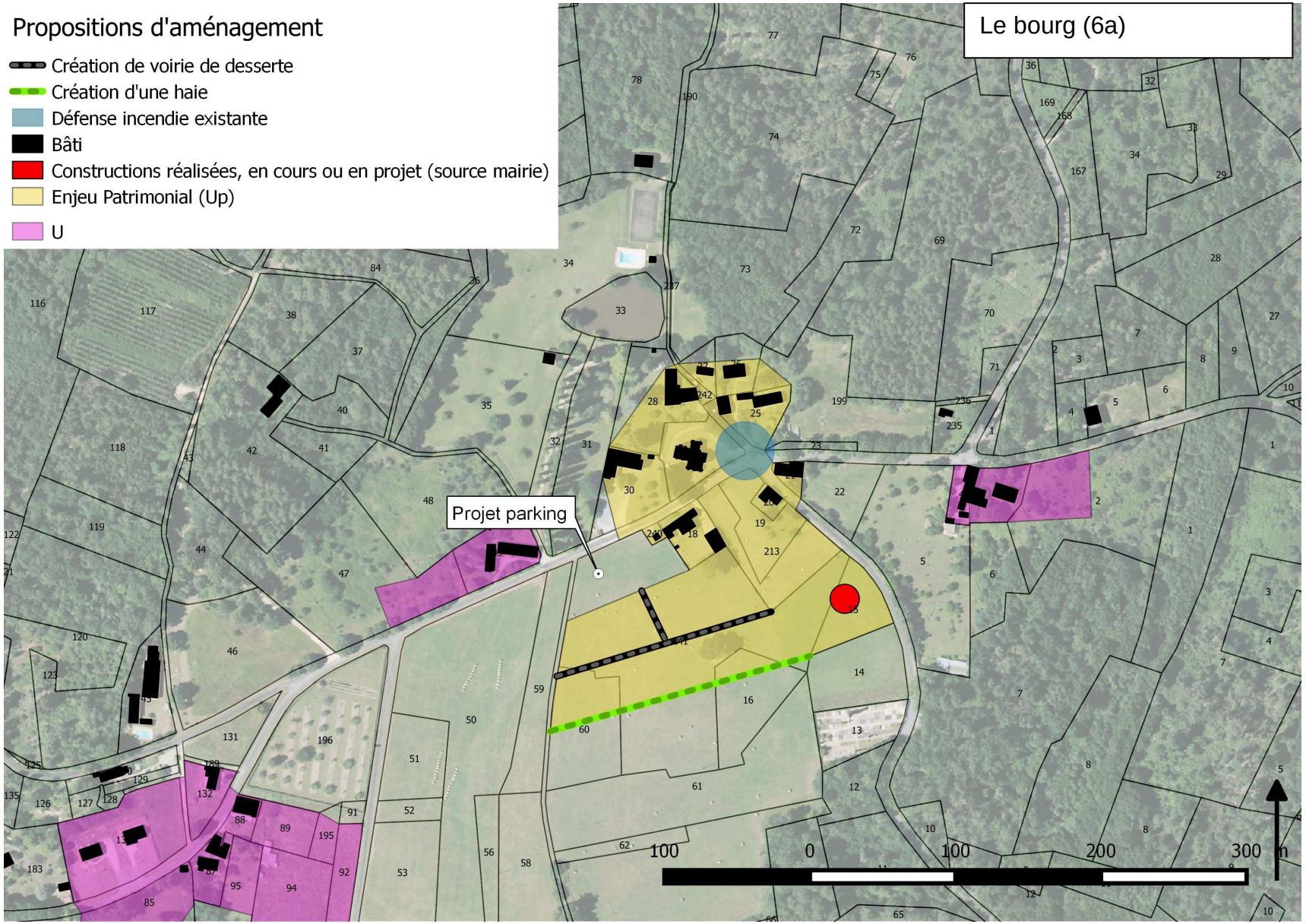
Enjeux agricoles : l'impact direct sur l'espace agricole cultivé est de 2.5 ha.
1.2 ha environ ont retrouvé leur vocation agricole.
Les périmètres de réciprocité vis à vis des bâtiments d'élevage ont été respectés (100m).

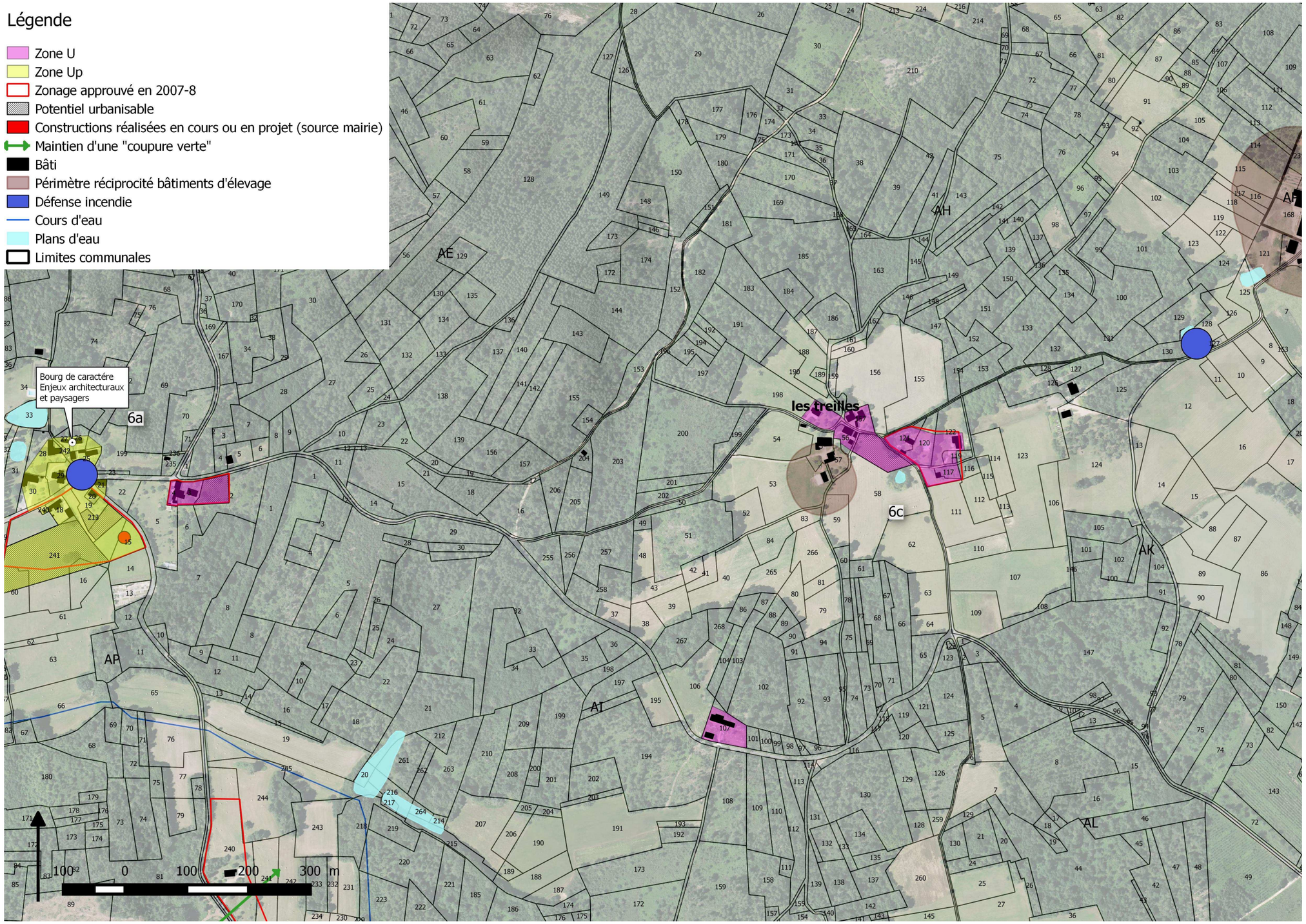
Enjeux forestiers : l'impact direct sur l'espace forestier est très limité en surface (0.3 ha), et il a été réduit de 0.5 ha.

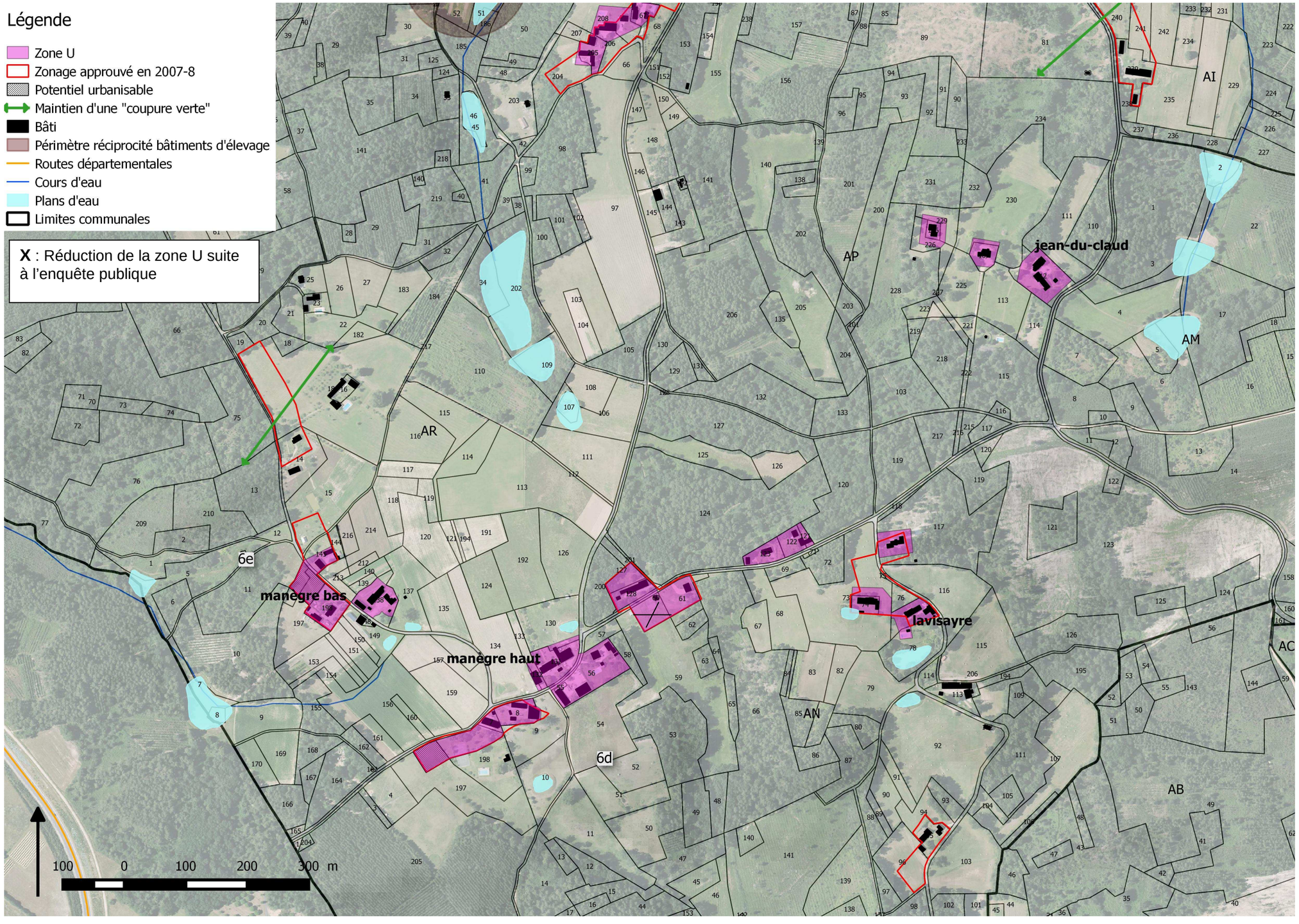
Autres enjeux sur l'espace naturel : Maintien d'une coupure verte à Haut Colombas.

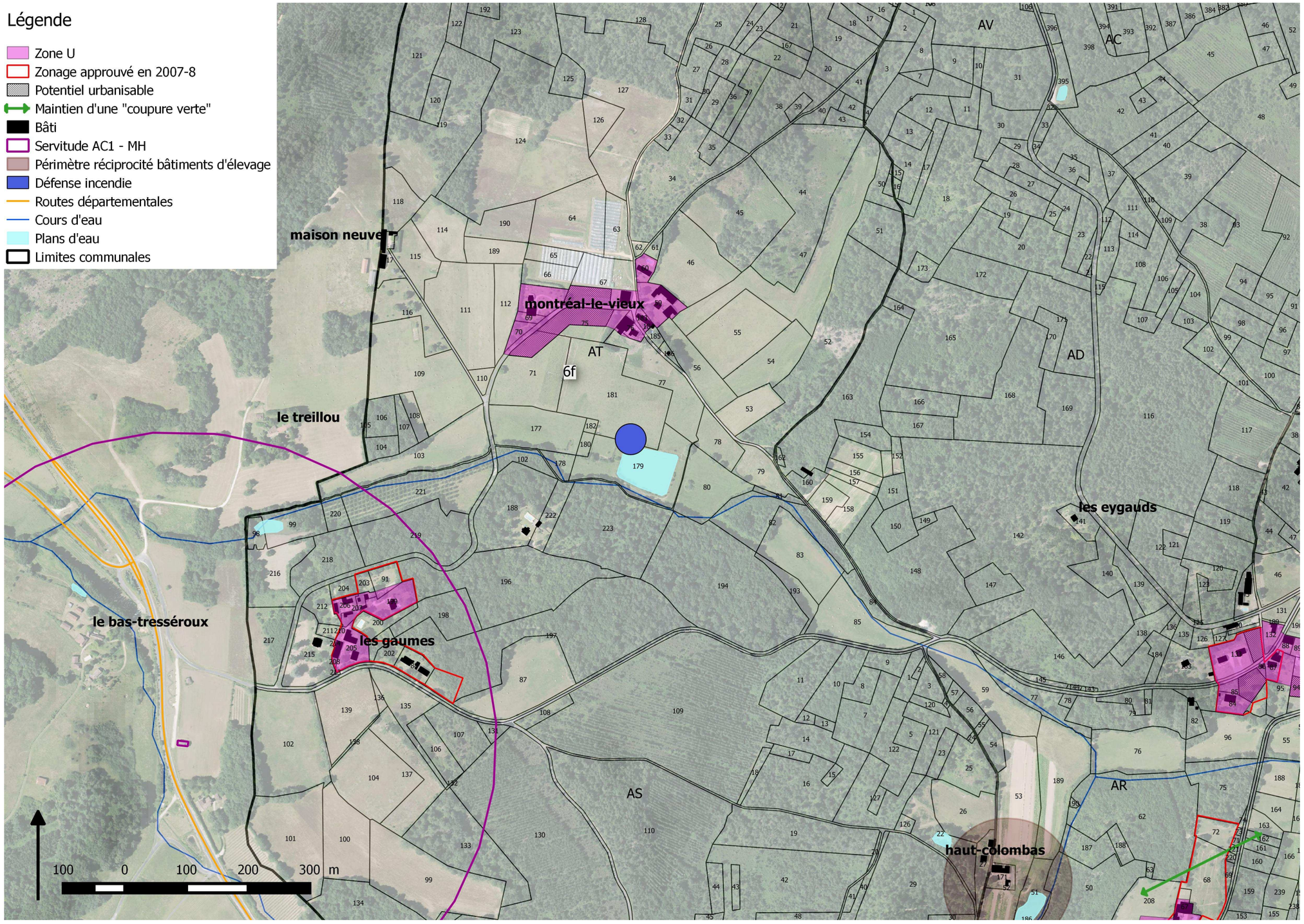
Enjeux paysagers et architecturaux : Réduction du développement linéaire et de l'impact sur l'espace agricole et naturel au nord de Jean du Claud et de Manégre Haut et pour les LD Les Gaumes et Grands Champs.
Le bourg a été identifié en zone Up.


Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
Bourg de caractére
Enjeux architecturaux
et paysagers
6a
6b
les eygauds
haut-colombas
AD
AE
AP
AR
AS
A1
AM
100 0 100 200 300 m


Propositions d'aménagement
Création de voirie de desserte
Création d'une haie
Défense incendie existante
Bâti
Constructions réalisées, en cours ou en projet (source mairie)
Enjeu Patrimonial (Up)
U
Le bourg (6a)
Projet parking
100
0
100
200
300 m


Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
Bourg de caractère
Enjeux architecturaux
et paysagers
6a
les treilles
6c
AE
AH
AP
AI
AK
AL
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
X : Réduction de la zone U suite à l'enquête publique
6e
manège bas
manège haut
6d
jean-du-claud
lavisayre
AR
AP
AI
AM
AN
AC
AB
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude AC1 - MH
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
maison neuve
montréal-le-vieux
le treillou
le bas-tresséroux
les gaumes
les eygauds
haut-colombas
AT
AS
AR
AD
AV
AC
6f
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude AC1 - MH
Servitude AC2 - site inscrit
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
les petits champs
fonleppe
AX
AW
7p
AS
AB
6h
6g
AV
AC
100 0 100 200 300 m

Tableau récapitulatif de l'ensemble des zones U et type d'espace concerné par le projet de développement

Secteurs	Numéro	Libellé	Type espace	Surface	Potentiel par secteur
Le bourg	6a	U	1	1,4	
	6a	U	2	0,4	1,8
La Fontaine St Pey et au Sud de la F. St P.	6b	U	2	0,5	
	6b	U	3	0,3	0,8
Les Treilles	6c	U	2	0,3	0,3
Manegre Haut	6d	U	2	0,2	0,2
Manegre Bas	6e	U	2	0,2	0,2
Montréal-le-Vieux	6f	U	1	0,7	0,7
Les Grands Champs	6g	U	2	0,3	0,3
Roussou	6h	U	2	0,7	
		U	1	0,5	1,2
Somme U				**5,5**	**5,5**

Synthèse :
Réduction de l'emprise directe sur l'espace agricole cultivé et la forêt de 1.7 ha.

Evolutions apportées au zonage pour la commune d'Eglise Neuve d'Issac suite à l'enquête publique

Suppression de la zone U pour les parcelles suivantes :

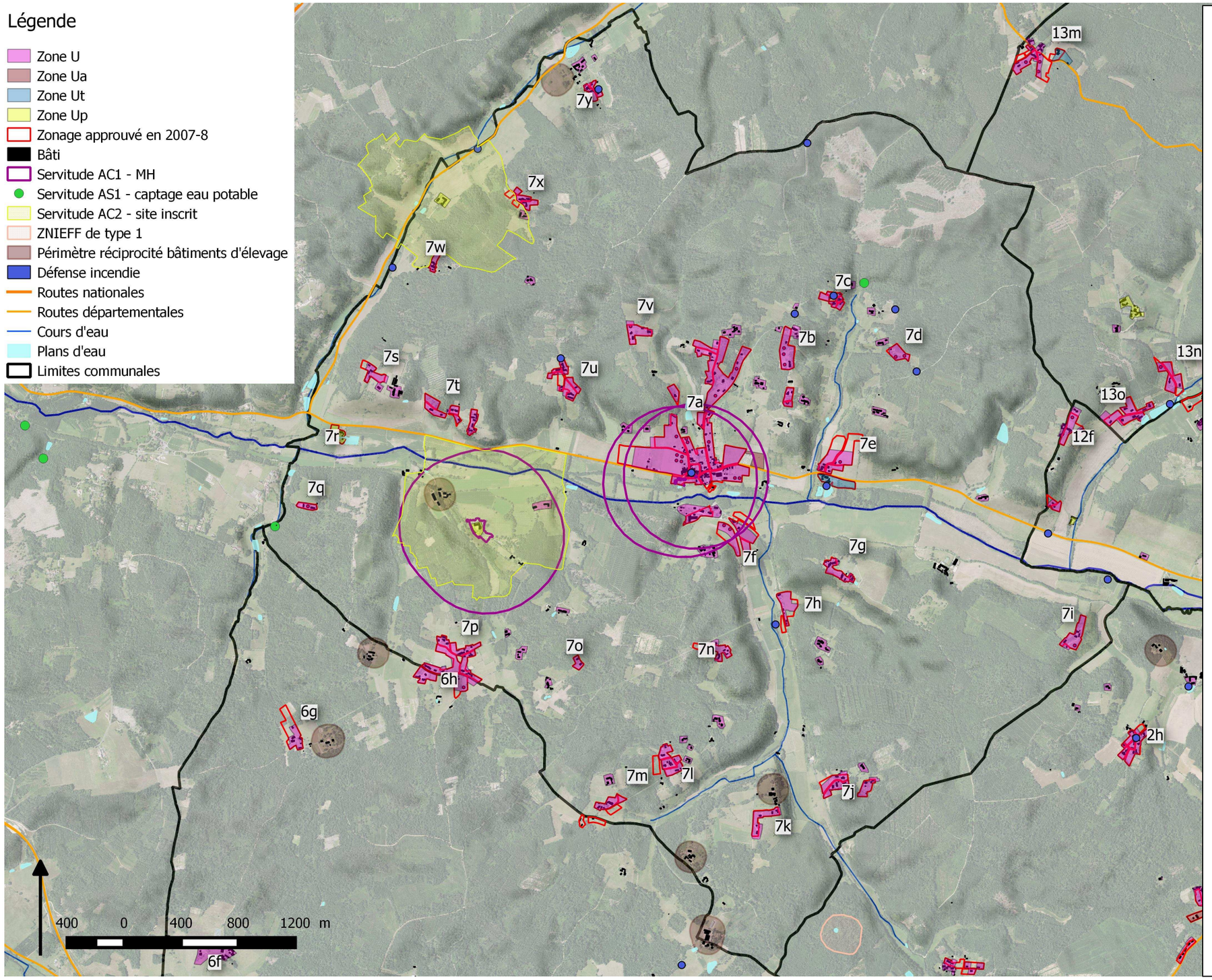
Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le retrait	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
AN 59	Manégres	A la demande des propriétaires	/	3
Total			**/**	

Rajout en zone U des parcelles suivantes :

Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le projet	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
AT 46	Montréal Le Vieux	Projet de construction d'une piscine à l'arrière de l'habitation	/	3
AP45	La Fontaine Saint Pey	Pastillage pour permettre la construction d'annexes	/	3
Total			/	

Suite à l'enquête publique, le potentiel de développement pour la commune d'Eglise Neuve d'Issac reste inchangé.

14.7 Commune d'Issac



Explication des choix retenus

Réduction de la zone U à l'entrée ouest du bourg.
Création d'une zone d'activité économique (artisanale) à l'entrée est du bourg.

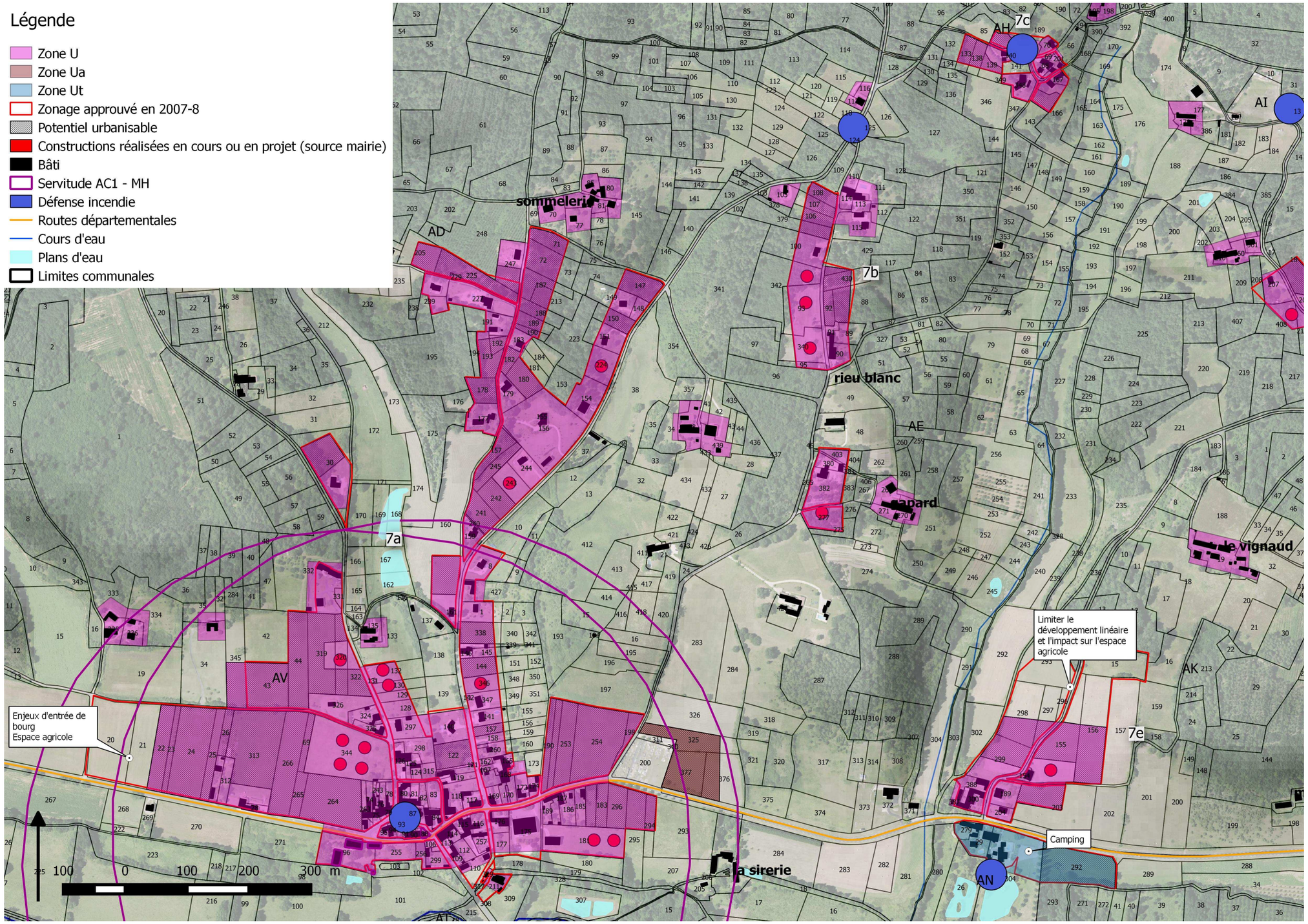
Consommation d'espace : le potentiel urbanisable prévu pour des logements est de 27.9 ha, soit une réduction de 17 % environ.
Afin d'optimiser l'urbanisation du potentiel constructible, préconisations en terme d'aménagement pour le bourg et Sandannet (cf. plans ci-après). Ces préconisations présentent également des aspects d'intégrations (le long de la RD).

Impact sur les finances publiques : extension du réseau d'eau pour 3 secteurs : moulin de Fonmoure, la Giraudie, La Grenie.
Deux secteurs sont à renforcer au niveau de la défense incendie : Pirayne et Bontemps.

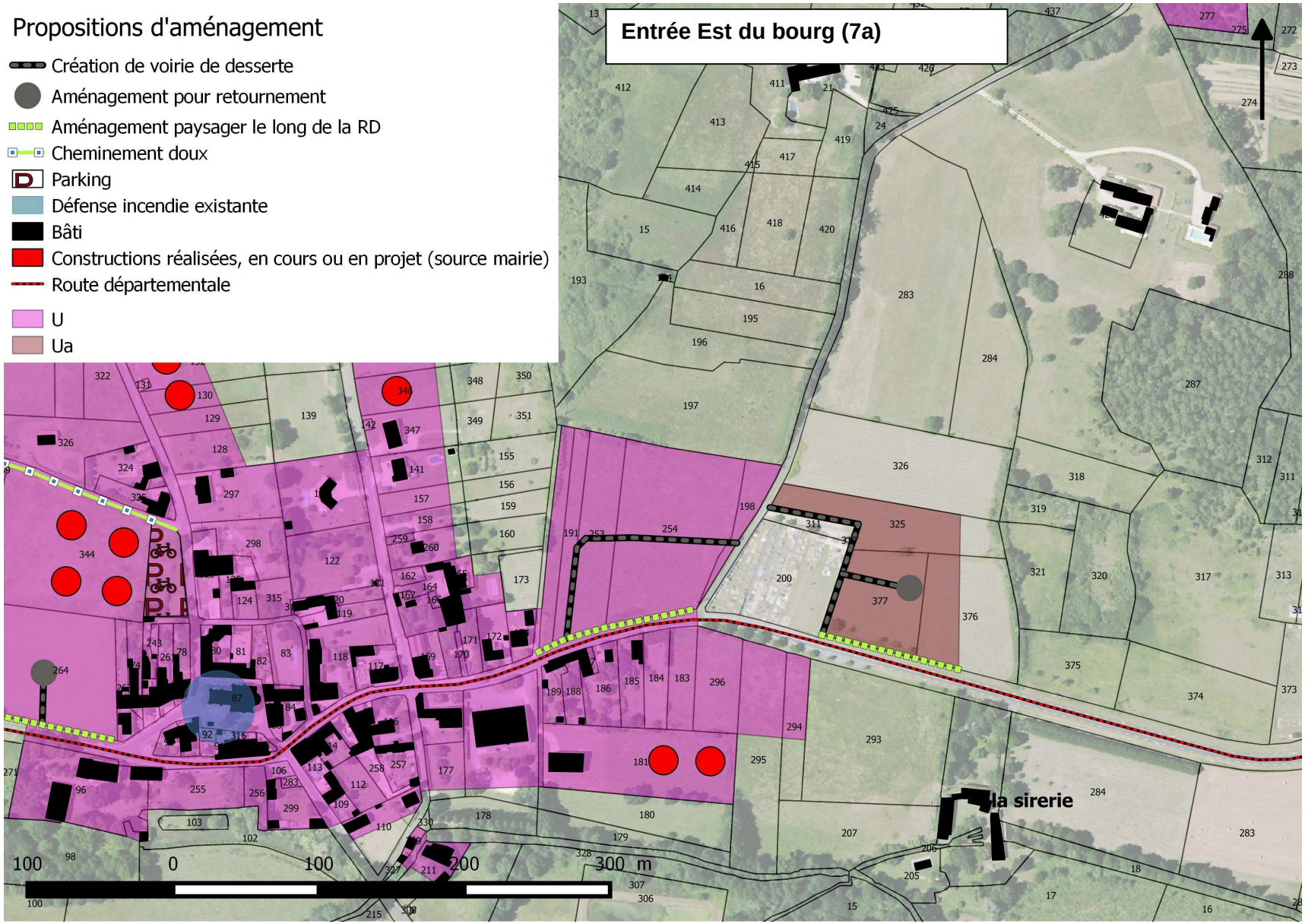
Enjeux agricoles : l'impact direct sur l'espace agricole cultivé est de 9.2 ha.
Plus de 2 ha ont retrouvé leur vocation agricole.
Les périmètres de réciprocité vis à vis des bâtiments d'élevage ont été respectés (100m).

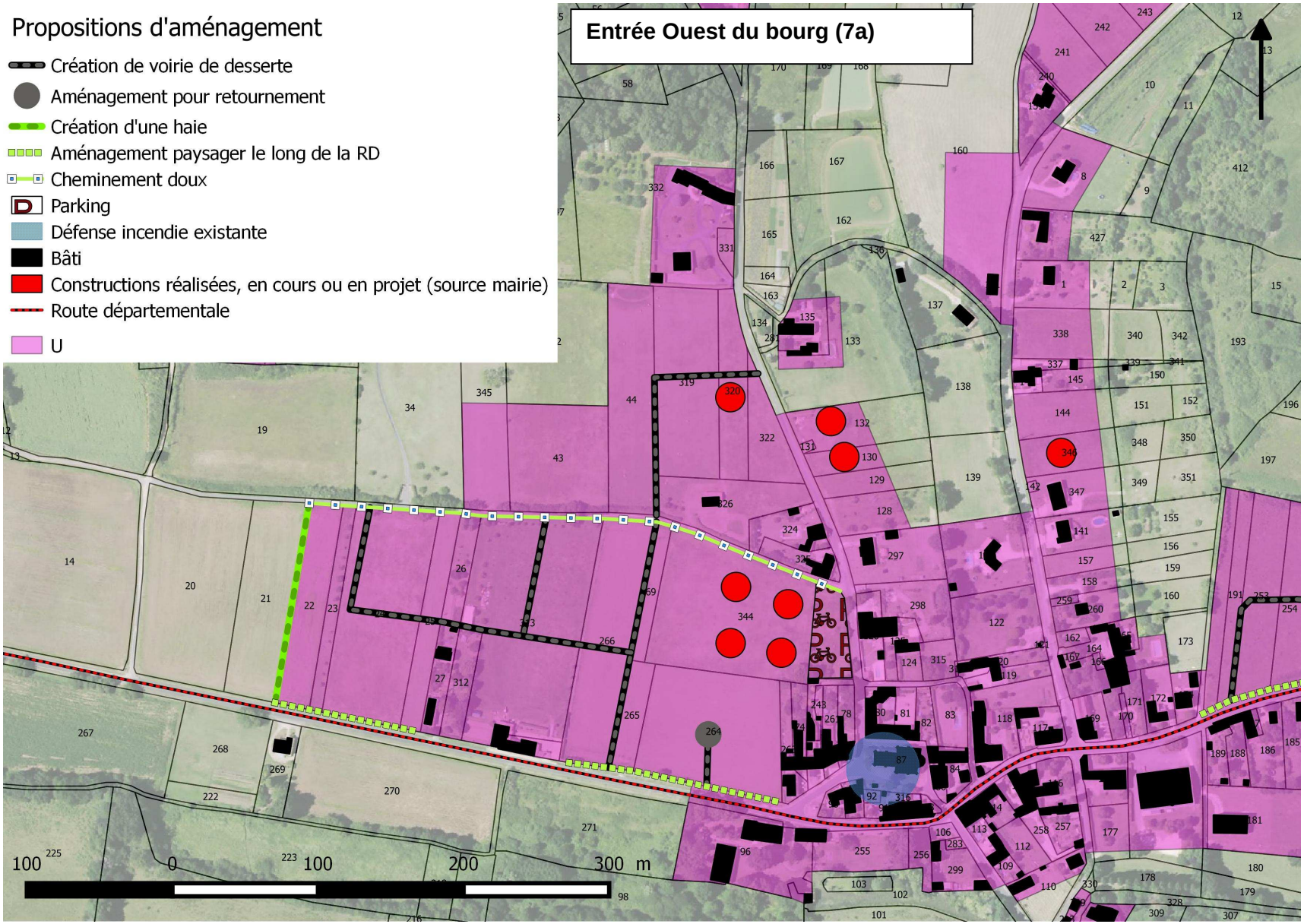
Enjeux forestiers : l'impact direct sur l'espace forestier est de 2.4 ha.
0.3 ha environ a retrouvé sa vocation forestière.

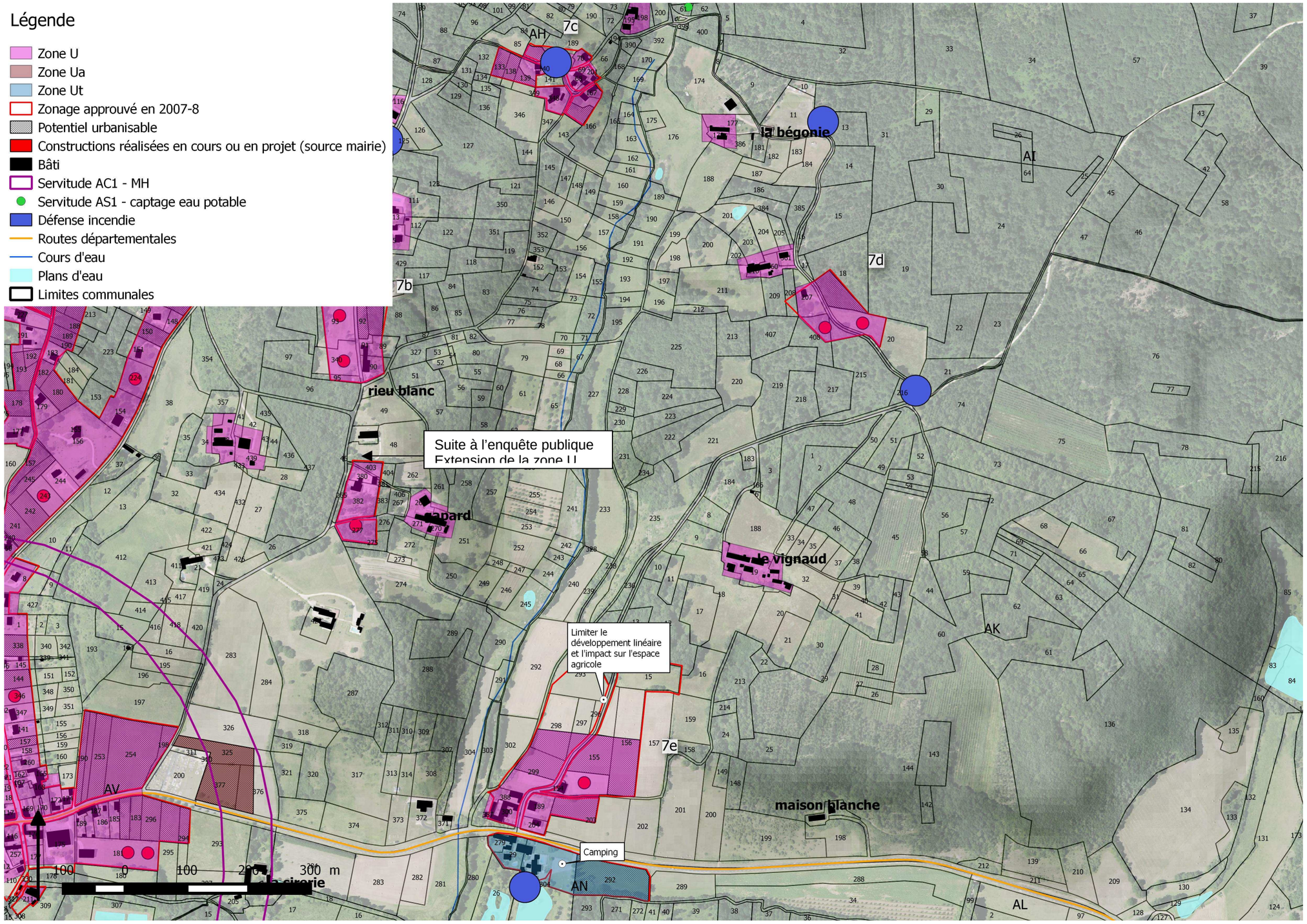
Enjeux paysagers et architecturaux : réduction du développement linéaire et de l'impact sur l'espace agricole et naturel aux LD Pyraine, Plane-côte, le Pradeau et Sandannet.
Les entrées du bourg d'Issac devront être aménagées afin de préserver les cônes de vue sur le bourg ancien de qualité.

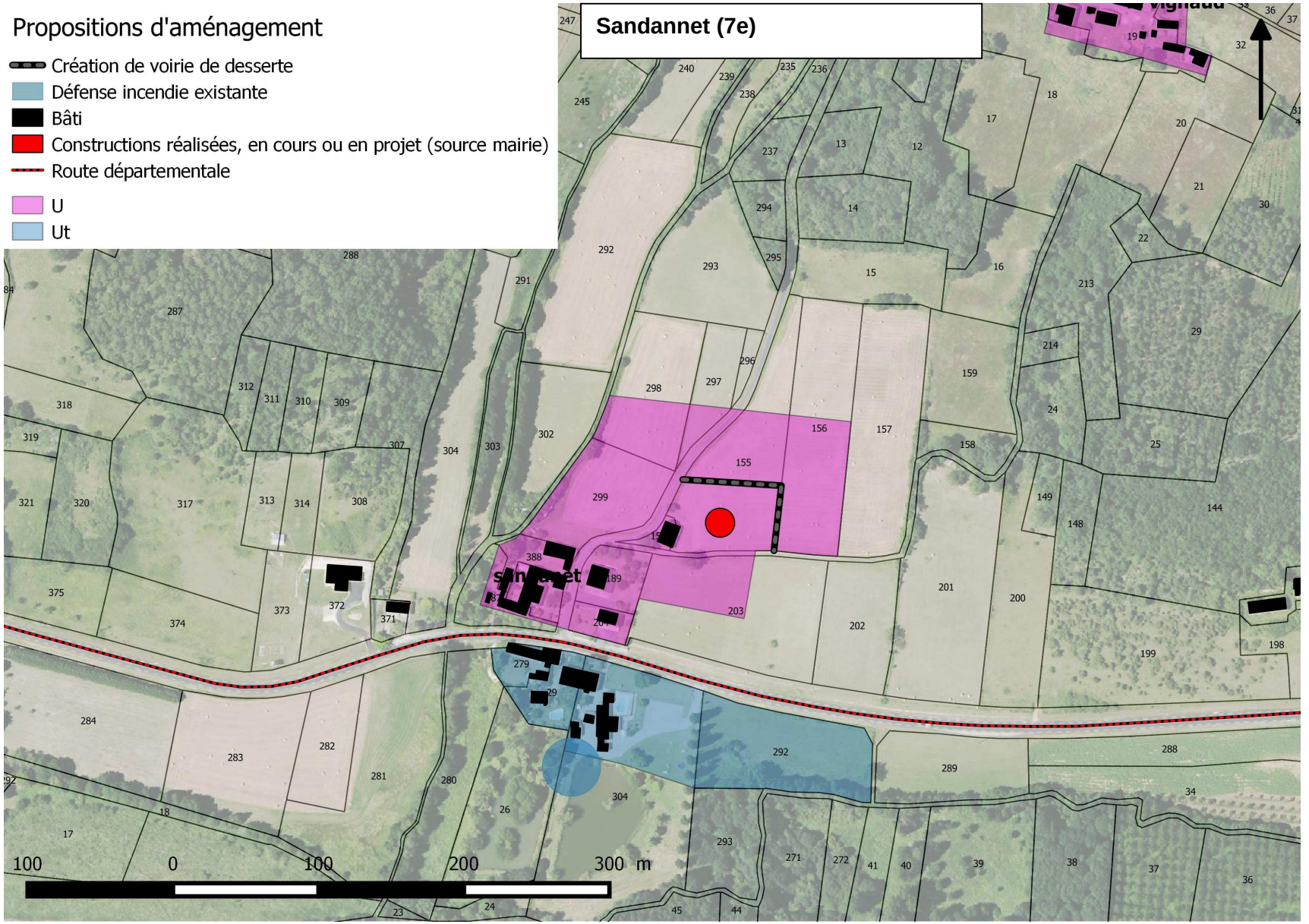

Légende
Zone U
Zone Ua
Zone Ut
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Servitude AC1 - MH
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
sommelerie
rieu blanc
lapard
le vignaud
la sirerie
7a
7b
7c
7e
AD
AE
AH
AI
AK
AN
AV
Enjeux d'entrée de bourg
Espace agricole
Limiter le développement linéaire et l'impact sur l'espace agricole
Camping
225 100 0 100 200 300 m

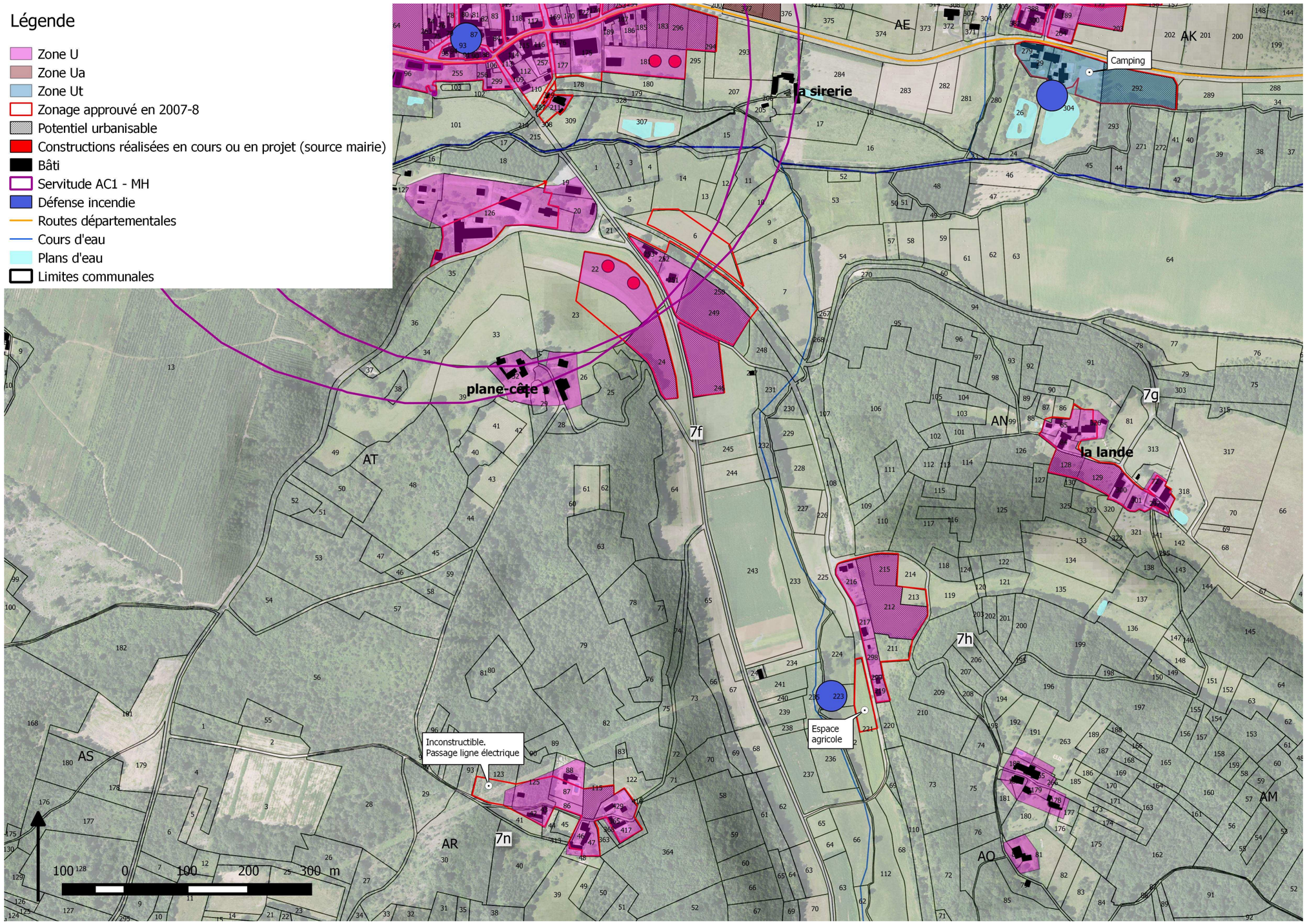
Préconisations d'aménagement pour trois secteurs de la commune (potentiel supérieur ou égal à 1 ha) :

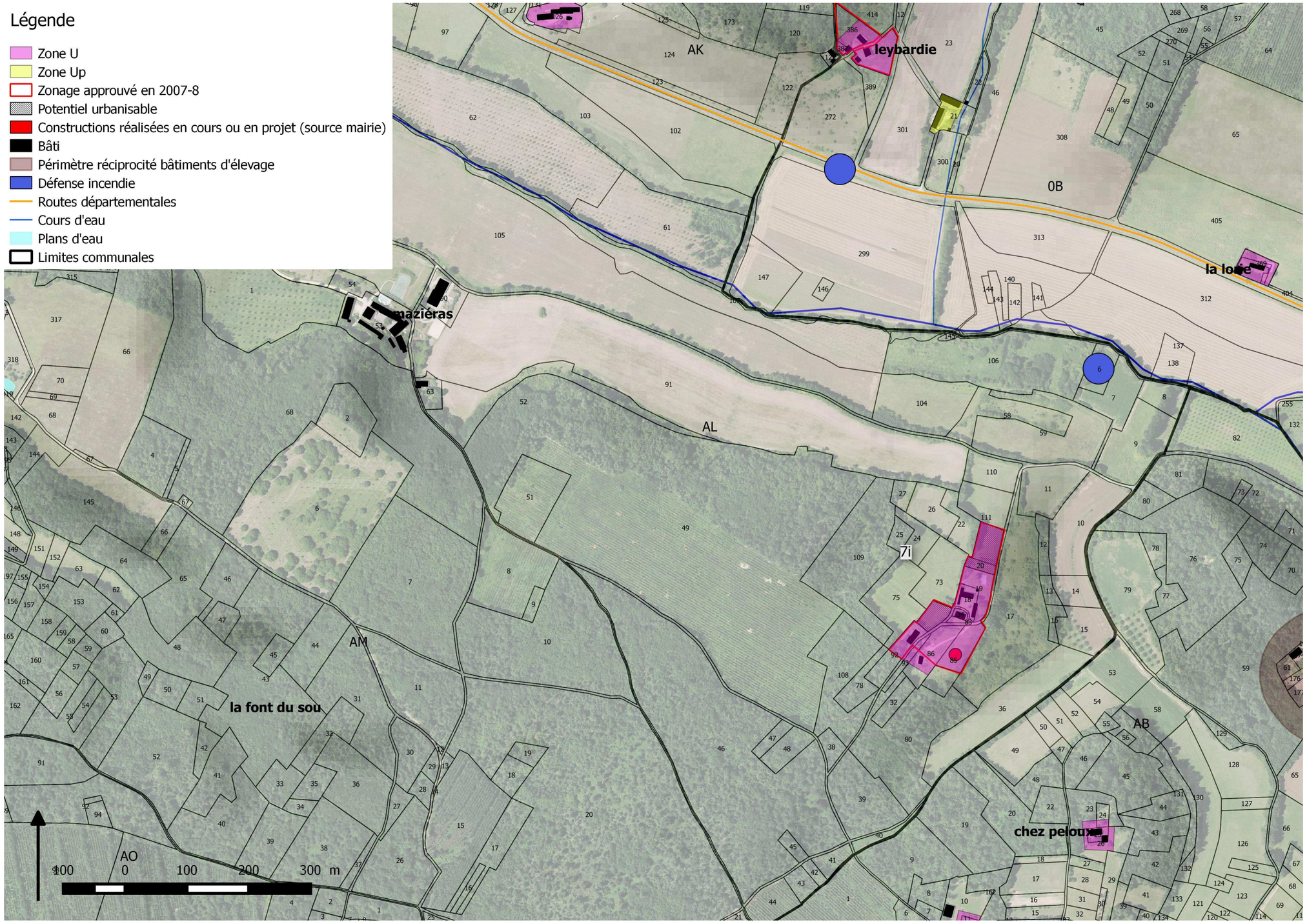



Propositions d'aménagement
Création de voirie de desserte
Aménagement pour retournement
Création d'une haie
Aménagement paysager le long de la RD
Cheminement doux
Parking
Défense incendie existante
Bâti
Constructions réalisées, en cours ou en projet (source mairie)
Route départementale
U
Entrée Ouest du bourg (7a)
100 0 100 200 300 m

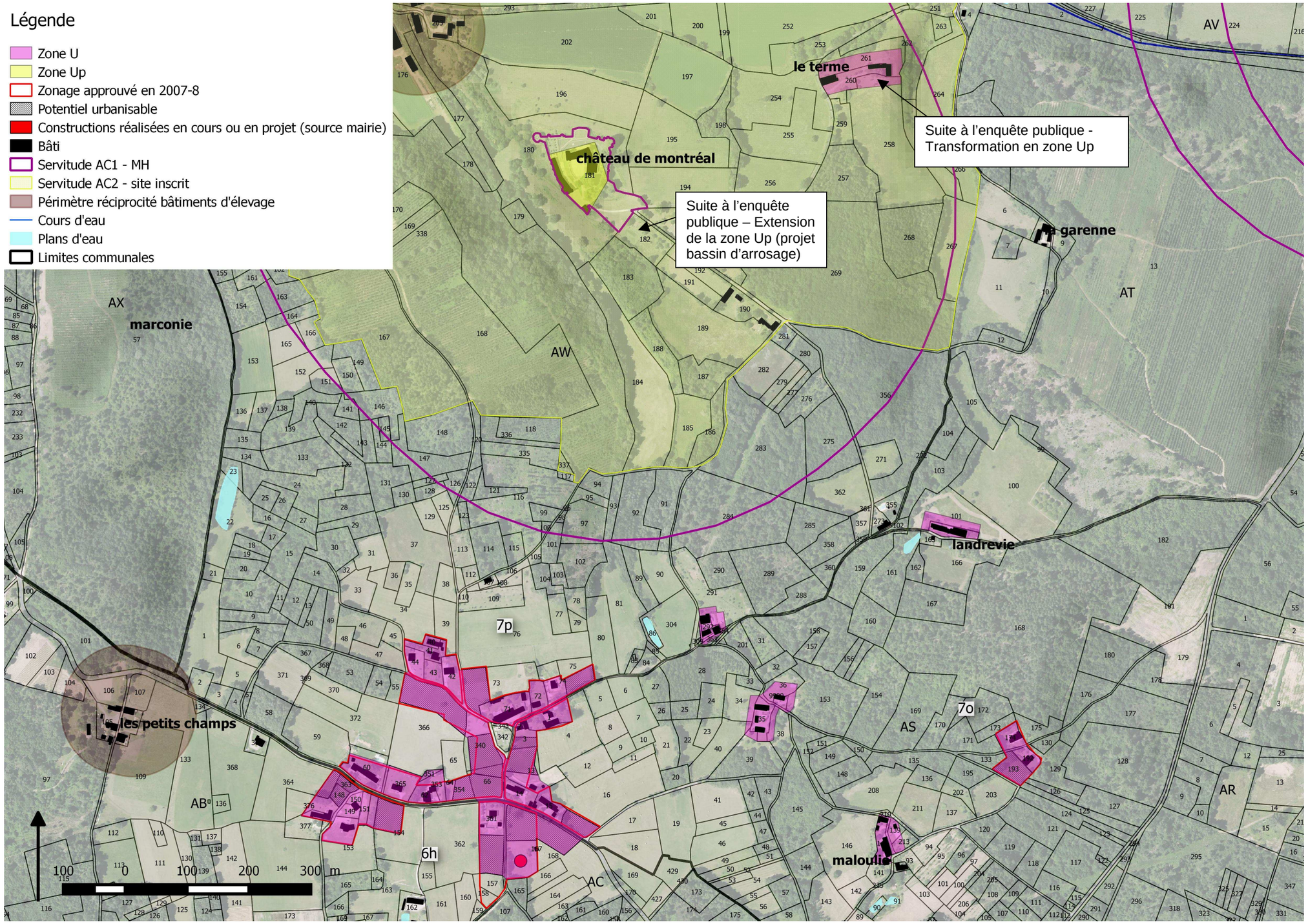

Légende
Zone U
Zone Ua
Zone Ut
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Servitude AC1 - MH
Servitude AS1 - captage eau potable
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
Suite à l'enquête publique
Extension de la zone U
Limiter le développement linéaire et l'impact sur l'espace agricole
Camping
la bégonie
rieu blanc
le vignaud
maison blanche
la cirerie
7b
7c
7d
7e
AH
AI
AK
AL
AN
AV
100 0 100 200 300 m

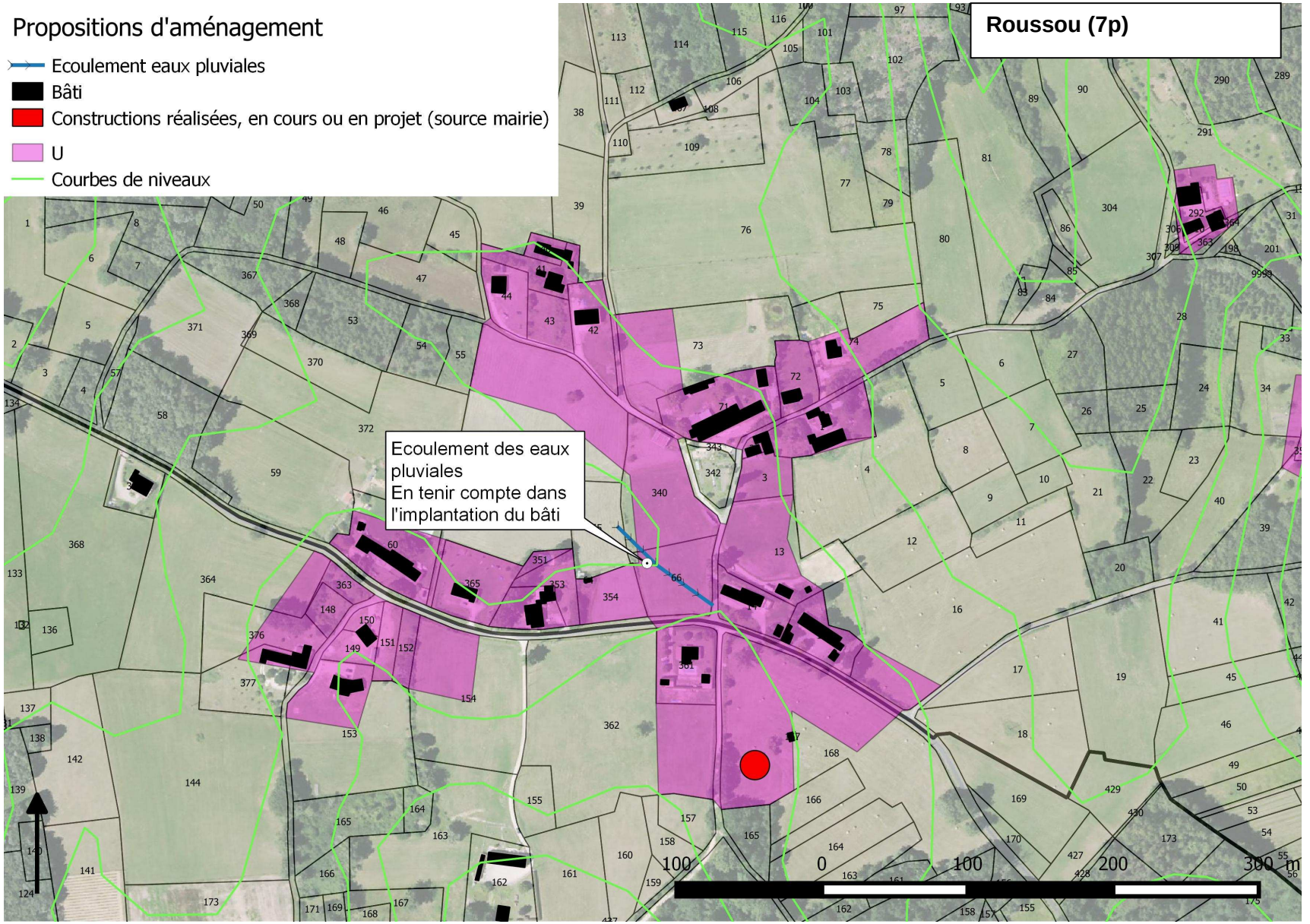

Propositions d'aménagement
Création de voirie de desserte
Défense incendie existante
Bâti
Constructions réalisées, en cours ou en projet (source mairie)
Route départementale
U
Ut
Sandannet (7e)
100
0
100
200
300 m

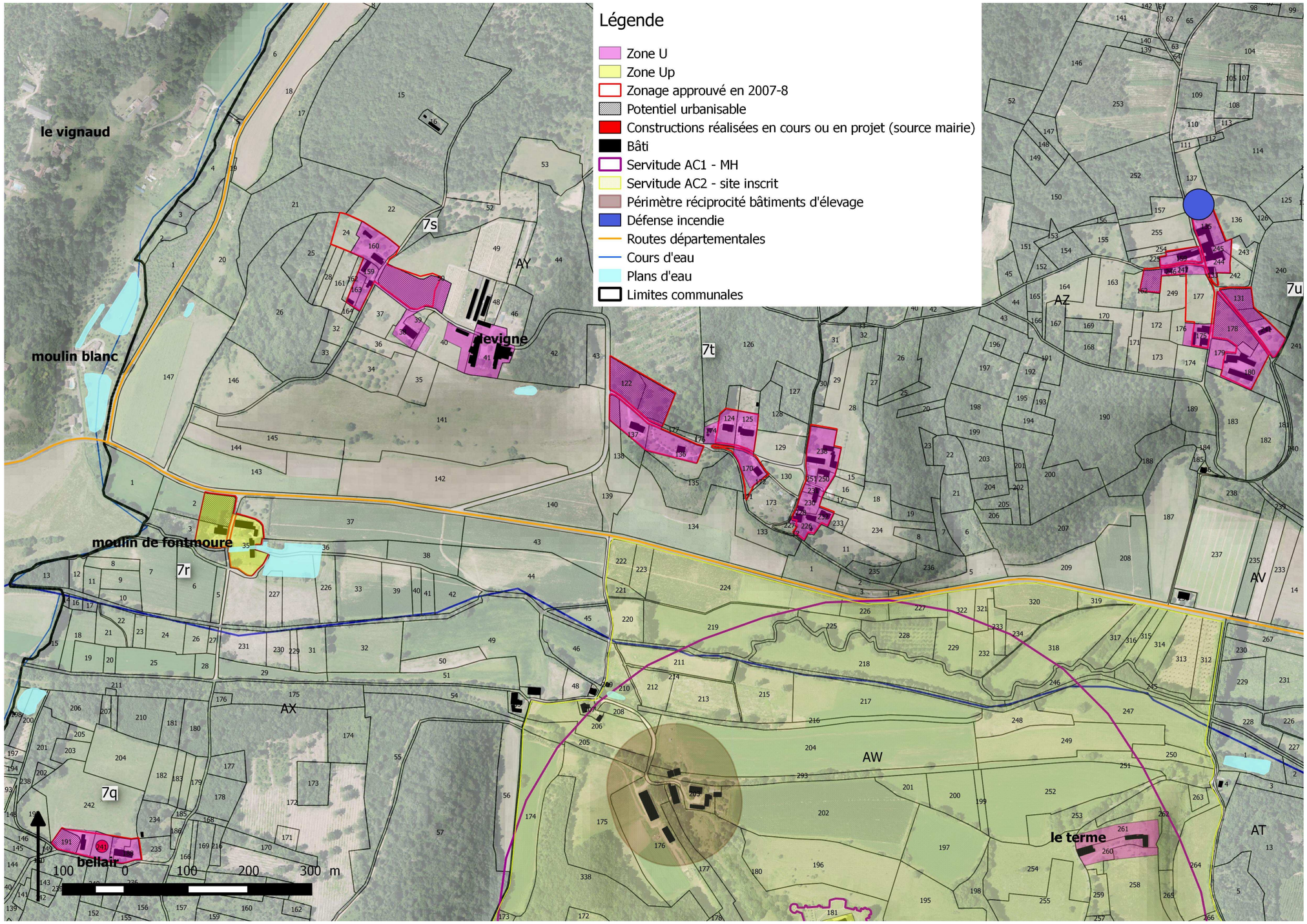

Légende
Zone U
Zone Ua
Zone Ut
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Servitude AC1 - MH
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
la sirerie
Camping
plane-côte
la lande
Espace agricole
Inconstructible.
Passage ligne électrique
AE
AK
AT
AN
AS
AR
AO
AM
7f
7g
7h
7n
100 0 100 200 300 m

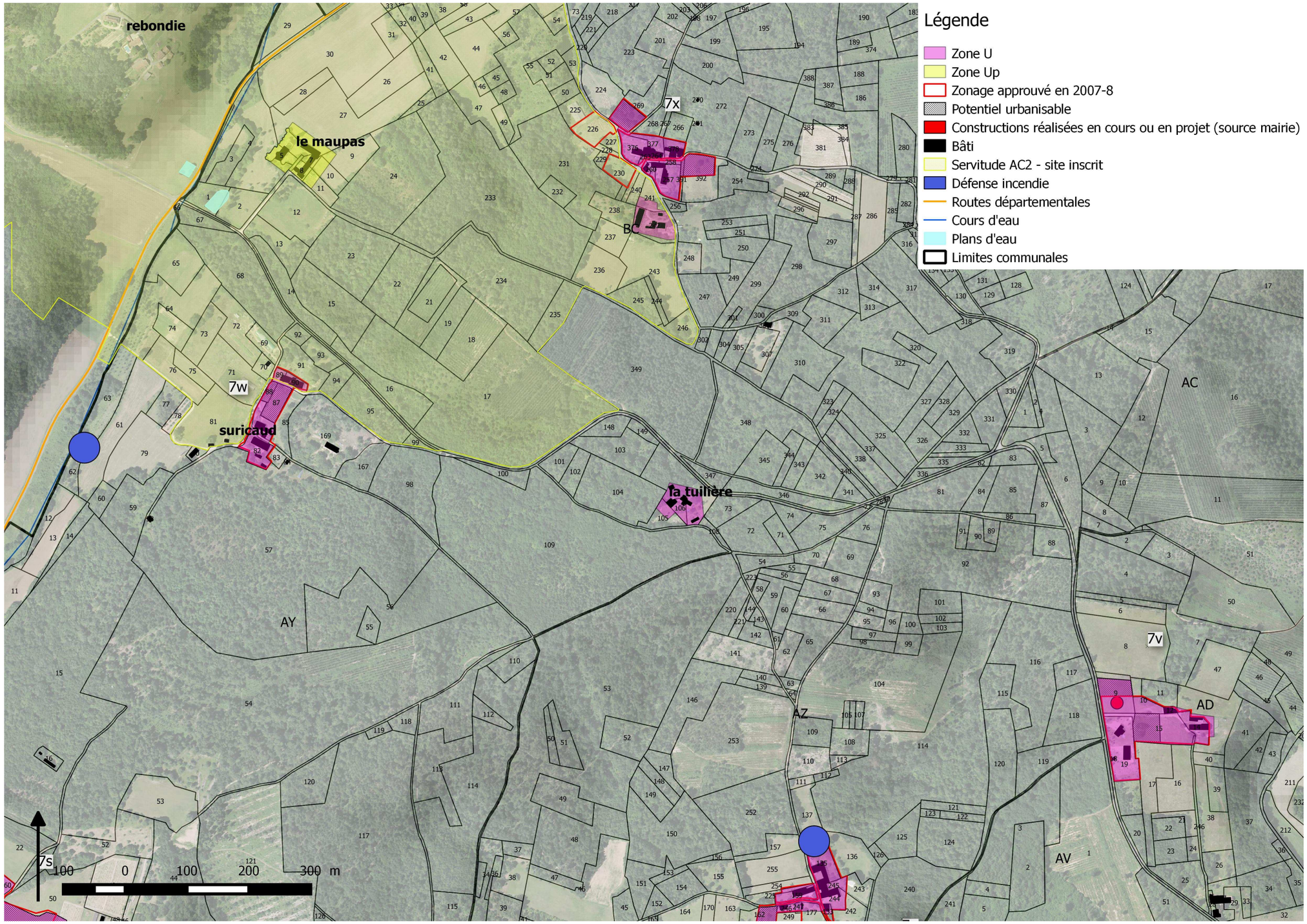

Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
leybardie
la loue
la font du sou
chez peloux
AK
AL
AM
AB
0B
7i
AO
0
100
200
300 m


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Cours d'eau
Limites communales
AR
AN
AM
AO
AP
AH
AT
7l
7m
7j
7k
pyraine
barre
lespinasse
frais vallon
e de coq
Espace naturel
Espace agricole
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Servitude AC1 - MH
Servitude AC2 - site inscrit
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
le terme
château de montréal
Suite à l'enquête publique - Transformation en zone Up
Suite à l'enquête publique – Extension de la zone Up (projet bassin d'arrosage)
la garenne
marconie
les petits champs
landrevie
maloulie
AV
AT
AW
AX
AS
AC
AR
7p
6h
7o
100 0 100 200 300 m


Propositions d'aménagement
Ecoulement eaux pluviales
Bâti
Constructions réalisées, en cours ou en projet (source mairie)
U
Courbes de niveaux
Roussou (7p)
Ecoulement des eaux pluviales
En tenir compte dans l'implantation du bâti
100
0
100
200
300 m


Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Servitude AC1 - MH
Servitude AC2 - site inscrit
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
le vignaud
moulin blanc
moulin de fontmoure
bellair
devigne
le terme
7s
7t
7u
7r
7q
AX
AY
AZ
AW
AV
AT
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Servitude AC2 - site inscrit
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
rebondie
le maupas
suricaud
la tuilière
7x
7w
7v
7s
BC
AC
AD
AY
AZ
AV
100 0 100 200 300 m

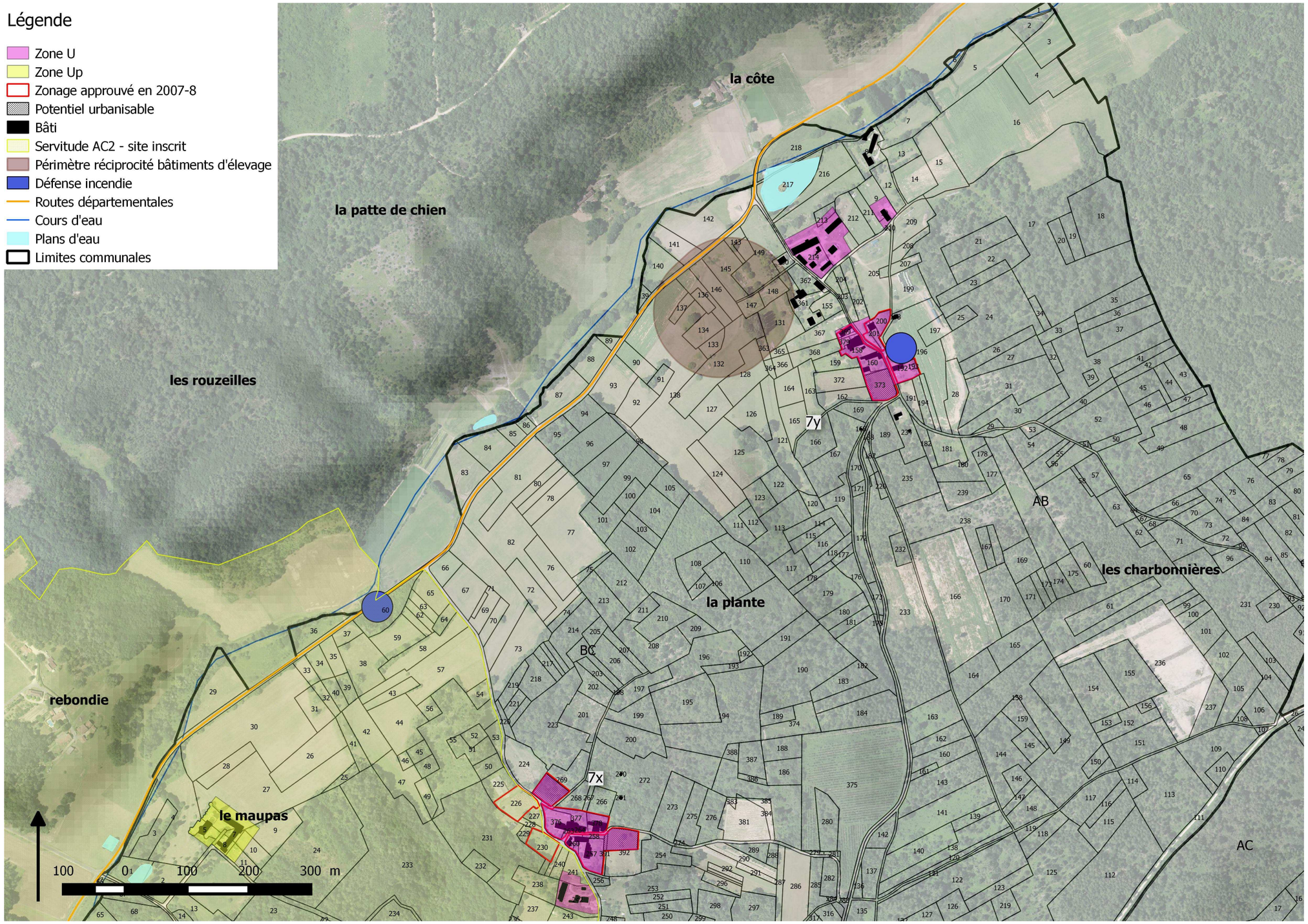

Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Bâti
Servitude AC2 - site inscrit
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
la côte
la patte de chien
les rouzeilles
la plante
les charbonnières
rebondie
le maupas
7y
7x
AB
BC
AC
100 0 100 200 300 m

Tableau récapitulatif de l'ensemble des zones U et type d'espace concerné par le projet de développement

Secteurs	Numéro	Libellé	Type espace	Surface	Potentiel par secteur
Le Bourg jusqu'à la Queue du Loup	7a	U	1	4,1	
	7a	U	2	6,8	
	7a	U	3	0,9	
	7a	U	4	1,2	13,0
Le Mounard	7b	U	4	0,5	
	7b	U	2	0,3	0,8
Rieu Blanc	7b	U	3	0,1	0,1
Marrou	7c	U	2	0,4	0,4
Au sud de la Bégonie	7d	U	4	0,3	0,3
Sandannet	7e	U	1	1,1	
	7e	U	2	0,5	1,6
Plan-Côte	7f	U	1	0,8	
	7f	U	2	1,1	1,9
La Lande	7g	U	1	0,1	
	7g	U	2	0,4	0,5
Le Pradeau	7h	U	2	0,9	0,9
Leymonie de Mazières	7i	U	3	0,1	
	7i	U	1	0,4	0,5
Lespinasse	7j	U	4	0,1	
	7j	U	2	0,7	0,8
Au sud de Barre	7k	U	1	0,2	
	7k	U	2	0,3	0,5
Pyraine	7l	U	2	0,3	0,3
Bontemps	7m	U	2	0,2	0,2
Guibert	7n	U	3	0,2	0,2
Maloulie	7o	U	2	0,2	0,2
Roussou	7p	U	1	0,6	
	7p	U	2	1,2	1,8

Synthèse :
Réduction de l'emprise directe sur l'espace agricole et forestier de 2.3 ha.

Château de Montréal	Au nord de 7p	Up	2	0.2	0.2
Belair	7q	U	1	0,1	
	7q	U	3	0,1	0,2
Le Moulin de Fontmoure	7r	U	1	0,2	
	7r	U	3	0,1	0,3
Devigne	7s	U	1	0,5	0,5
A l'ouest de la Giraudie	7t	U	1	0,1	
	7t	U	2	0,6	0,7
La Contie	7u	U	4	0,2	
	7u	U	3	0,3	
	7u	U	2	0,1	0,6
A l'ouest de Queue de Loup	7v	U	3	0,1	
	7v	U	1	0,2	0,3
Suricaud	7w	U	3	0,2	0,2
La Grenie	7x	U	4	0,1	
	7x	U	2	0,4	0,5
Leymonie de Maupas	7y	U	2	0,2	0,2
Lavaur	12 f (cf Plan de St jean d'Estissac – zone en lien avec St Hilaire d'Estissac)	U	2	0.2	0.2
Somme U				**27,9**	**27,9**
Le Bourg	7a	Ua	1	0,9	0,9
Somme Ua				**0,9**	**0,9**
Sandannet	7e	Ut	2	0,7	0.7
Somme Ut				0,7	0,7

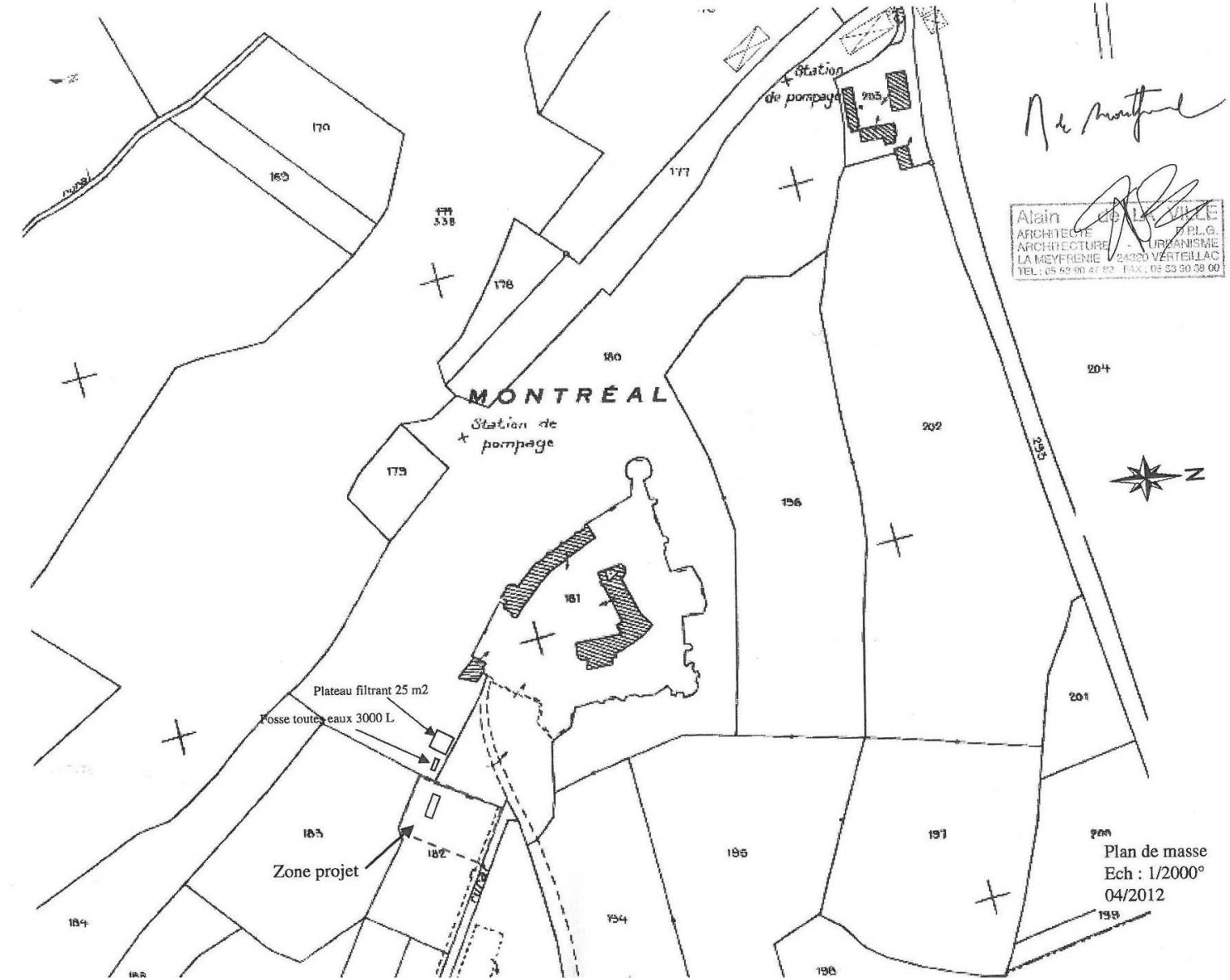
Evolutions apportées au zonage pour la commune d'Issac suite à l'enquête publique

Rajout en zone U des parcelles suivantes :

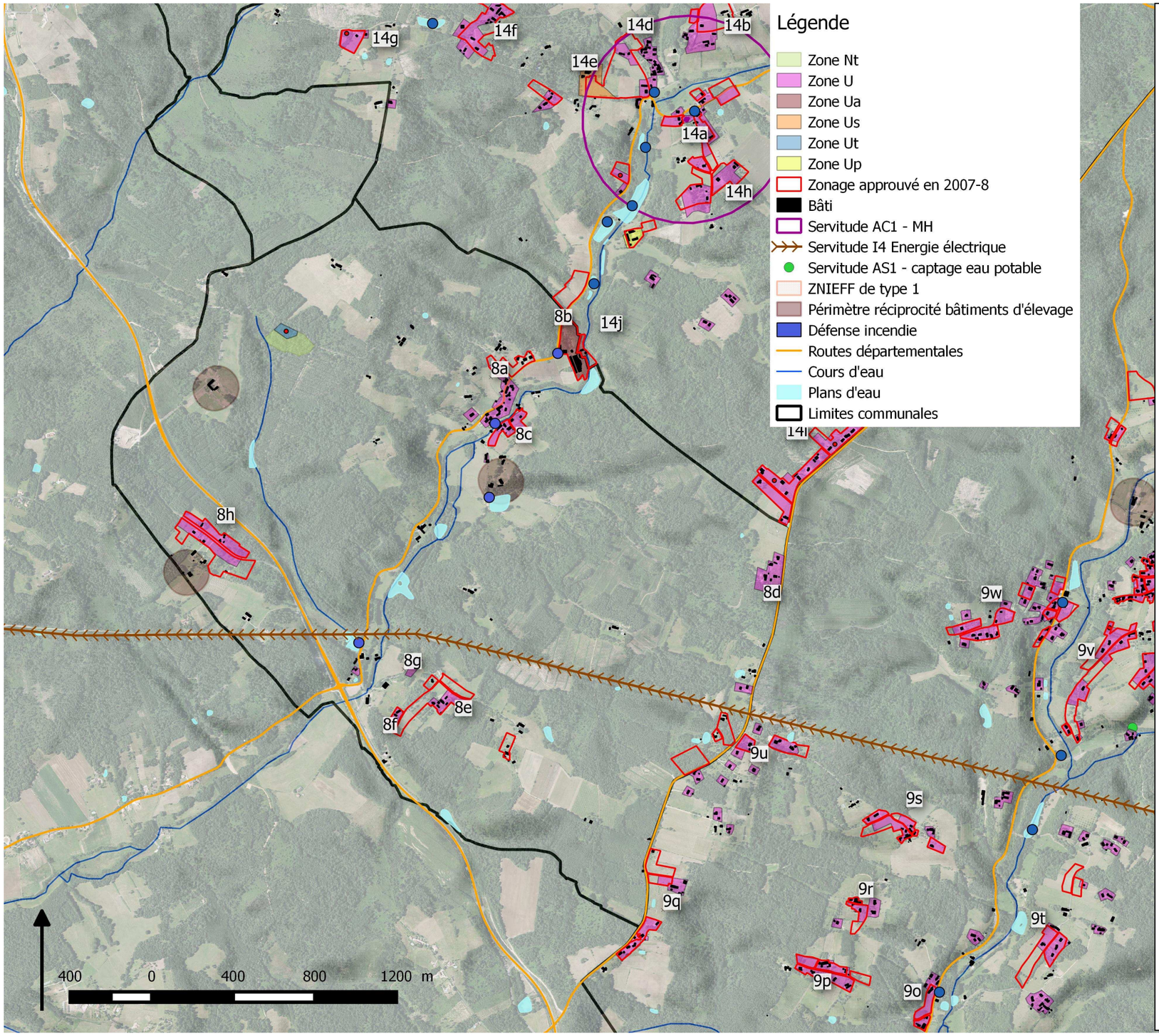
Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le projet	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
98	Lavaur	Projet de construction d'un logement dans le hameau de Lavoir, en face d'une maison récente.	0.18	2
48	Rieu Blanc	Projet de construction d'un logement dans ce secteur déjà urbanisé.	0.13	3
AV 110	Le Bourg	Evolution mineure de la zone U. Correspond à l'environnement du logement existant.	/	3
182	Château de Montréal	Extension du pastillage pour permettre l'aménagement d'un bassin d'arrosage (cf plan ci-après) au sud-est du château.	0.15	2
306.307 et 308	Les Tuillière Nord	Pastillage pour permettre la construction d'annexes	/	3
Total			**0.5**	

Suite à l'enquête publique, le potentiel de développement pour la commune d'Issac a été augmenté de 0.5 ha.

Projet bassin d'arrosage Château de Montréal



14.8 Commune de Laveyssière



Explication des choix retenus

De nombreux secteurs isolés ont été retirés du zonage.
Maintien de la zone d'activité (en lien avec St Jean d'Eyraud)
Maintien de la zone Ut pour le parc accrobranche.
Identification des constructions du bourg en zone U.
Bien qu'il n'y ait pas eu de nouvelles constructions depuis l'approbation de la carte communale en 2007-2008, Laveyssière est une commune bien placée géographiquement (12 km de Bergerac et 15 km de Mussidan) avec un accès direct par la RD709.

Consommation d'espace : le potentiel urbanisable prévu pour des logements est de 3.6 ha, soit une réduction de 67 % environ.

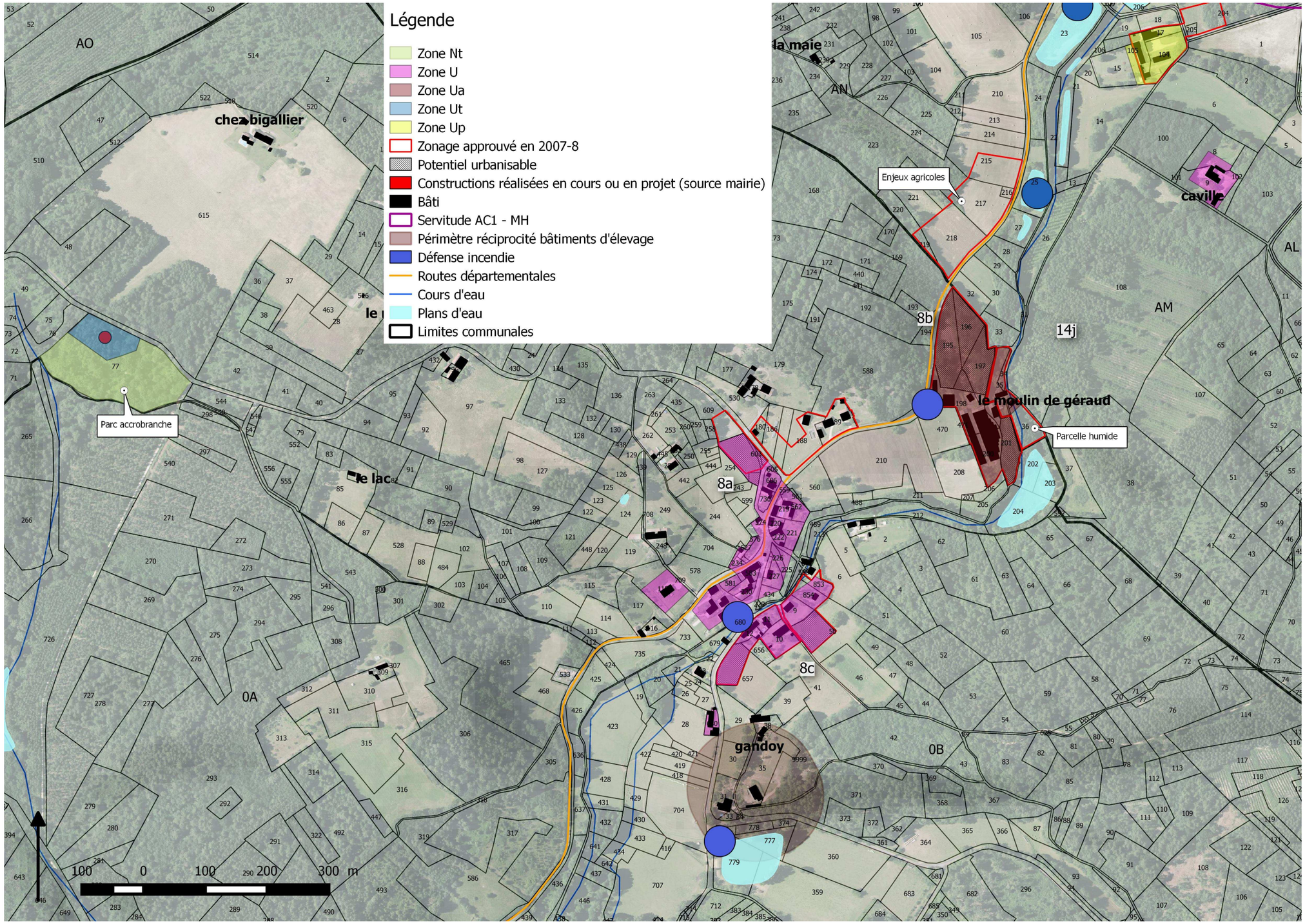
Impact sur les finances publiques : pas d'extension de réseaux (eau et électricité) à prévoir. Tous les secteurs sont suffisamment desservis.
Trois secteurs sont à renforcer au niveau de la défense incendie : Les Mazières, Lauchade et Tue-Femme.

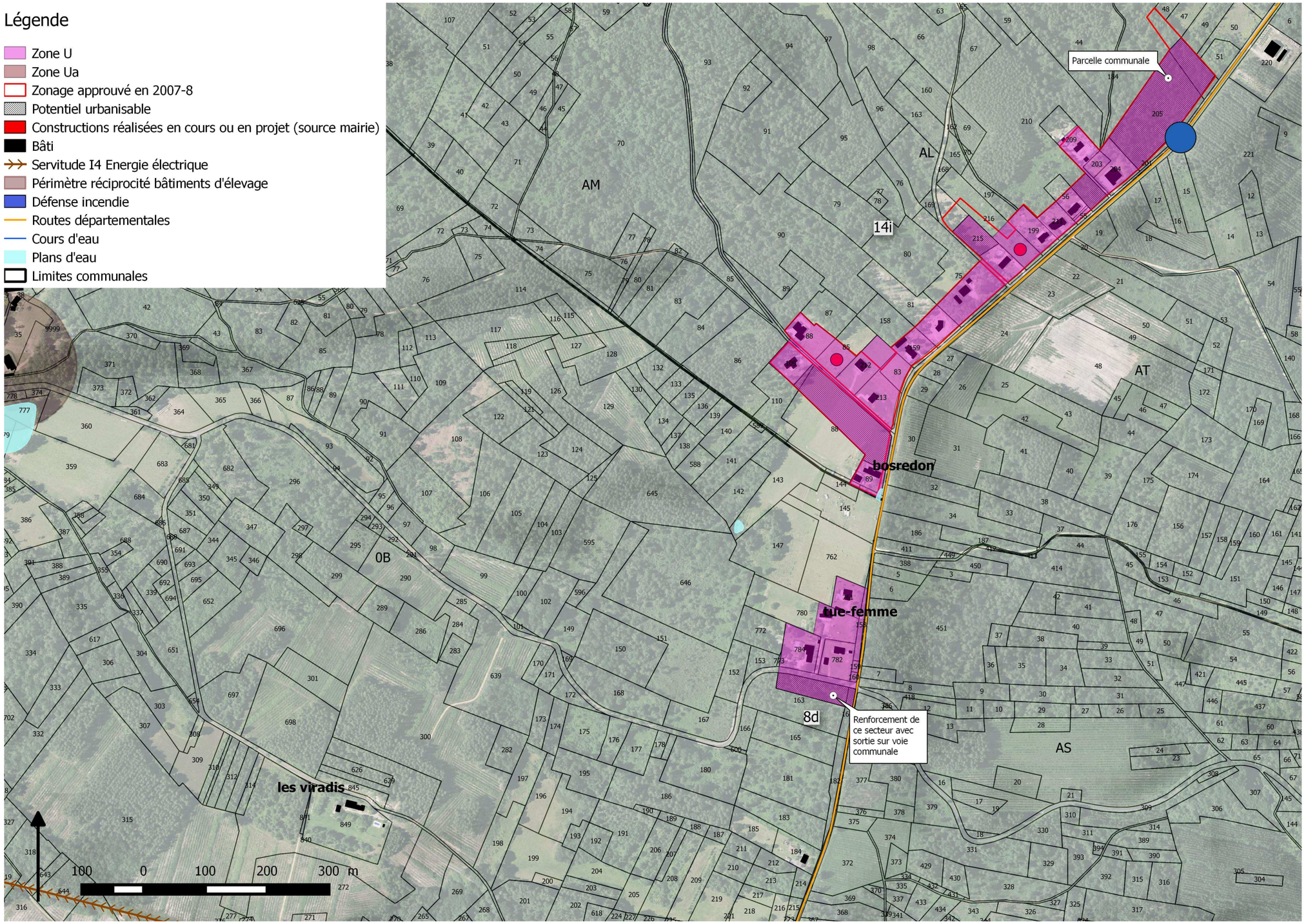
Enjeux agricoles : l'impact direct sur l'espace agricole cultivé est de 0.7 ha.
Plus de 1.7 ha ont retrouvé leur vocation agricole.
Les périmètres de réciprocité vis à vis des bâtiments d'élevage ont été respectés (100m).

Enjeux forestiers : l'impact direct sur l'espace forestier est de 1.7 ha.
Plus de 2.3 ha ont retrouvé leur vocation forestière.

Autres enjeux sur l'espace naturel : Maintien d'une coupure verte à Lauchade.
Création d'une zone U à Tue femme (secteur 8d), sortie sur voie communale et réglementation sur le débroussaillement (50 m) à respecter.

Enjeux paysagers et architecturaux :
Réduction du développement linéaire et de l'impact sur l'espace agricole et naturel au LD Petit Prat, Lauchade et au bourg.


Légende
Zone Nt
Zone U
Zone Ua
Zone Ut
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Servitude AC1 - MH
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
chez bigallier
la maie
caville
le moulin de géraud
gandoy
le lac
Enjeux agricoles
Parcelle humide
Parc accrobranche
AO
AN
AM
AL
0A
0B
8a
8b
8c
14j
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zone Ua
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Servitude I4 Energie électrique
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
Parcelle communale
AM
AL
AT
AS
0B
14i
8d
bosredon
rue-femme
les viradis
Renforcement de ce secteur avec sortie sur voie communale
100 0 100 200 300 m

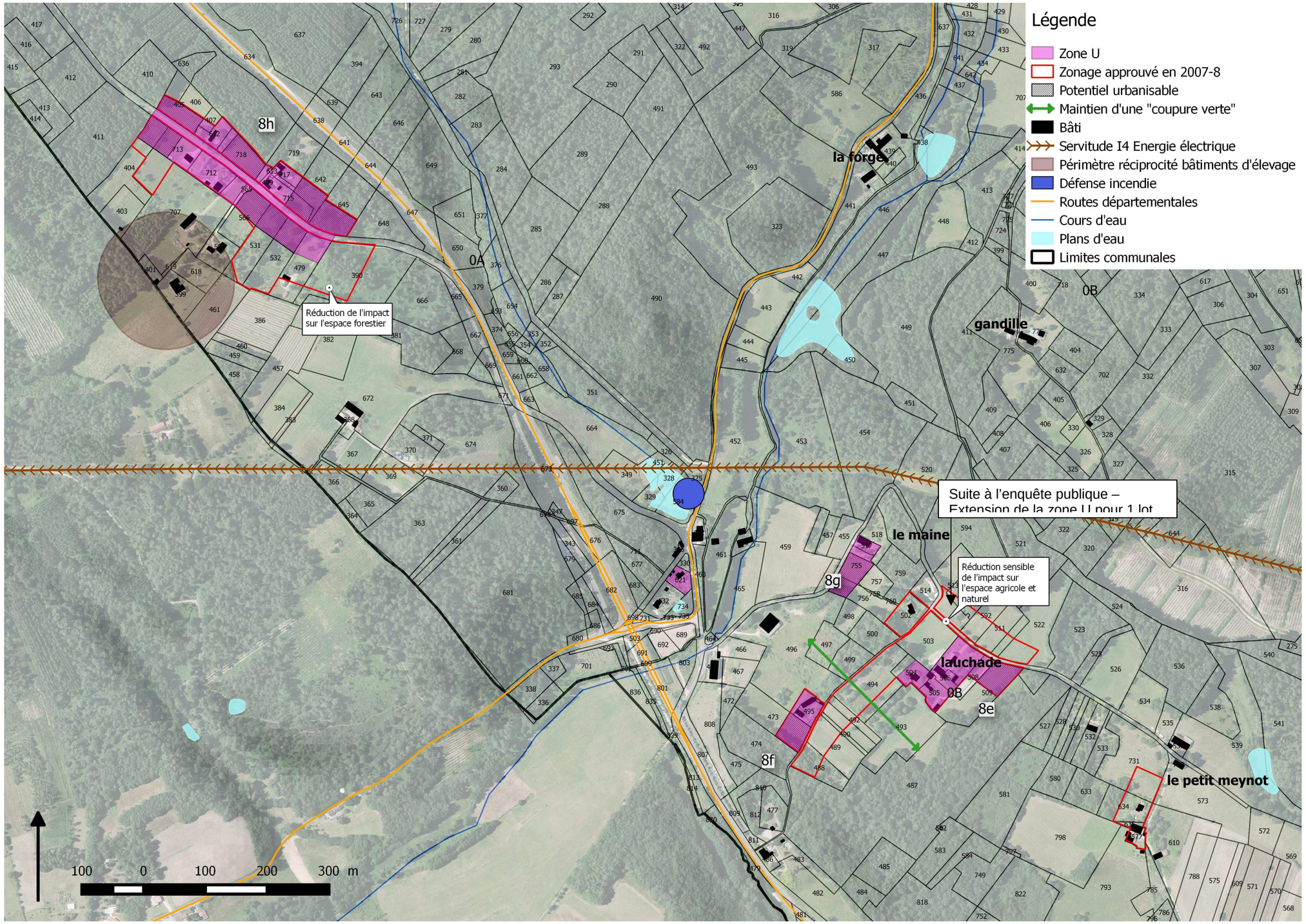

Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude I4 Energie électrique
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
8h
Réduction de l'impact sur l'espace forestier
la forge
gandille
0A
0B
Suite à l'enquête publique – Extension de la zone U pour 1 lot
le maine
8g
Réduction sensible de l'impact sur l'espace agricole et naturel
lauchade
8e
8f
le petit meynot
100 0 100 200 300 m

Tableau récapitulatif de l'ensemble des zones U et type d'espace concerné par le projet de développement

Secteurs	Numéro	Libellé	Type espace	Surface	Potentiel par secteur
le Bourg	8a	U	1	0,3	0,3
Au nord de Gadoy	8c	U	1	0,2	
	8c	U	2	0,3	0,5
Tue Femme	8d	U	4	0,4	0,4
Lauchade	8e	U	2	0,2	
		U	1	0,2	0,4
Au sud-ouest de Lauchade	8f	U	2	0,2	0,2
Le Maine	8g	U	4	0,1	
	8g	U	2	0,2	0,3
Les Mazières	8h	U	4	0,4	
	8h	U	2	1,1	1,5
Somme U				**3,6**	**3,6**
Le Moulin de Géraud	8b	Ua	3	0,6	
	8b	Ua	4	0,9	1,4
Somme Ua				**1,4**	**1,4**

Synthèse :
Réduction de l'emprise directe sur l'espace agricole et forestier de 4.1 ha.

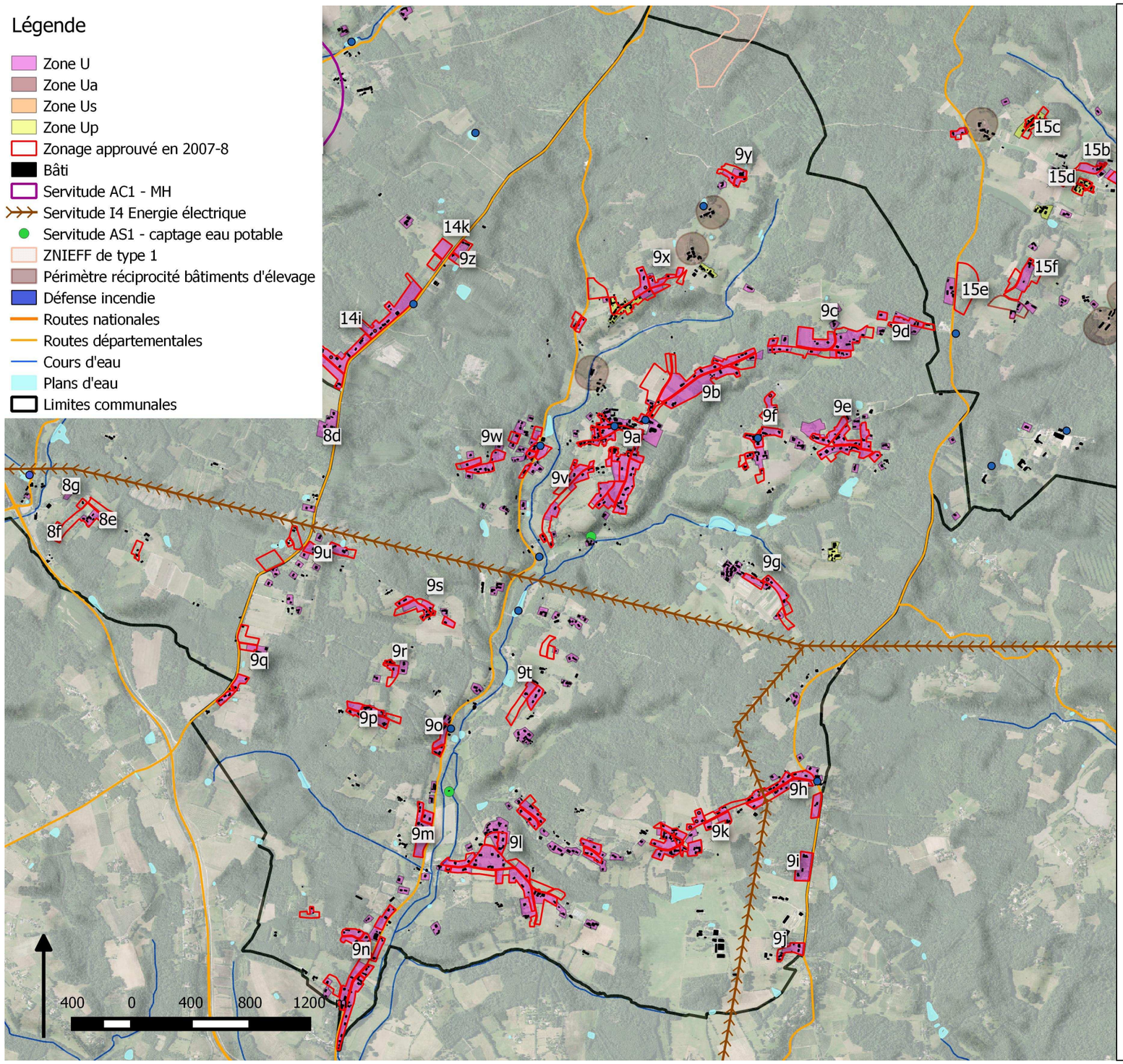
Evolutions apportées au zonage pour la commune de Laveyssière suite à l'enquête publique

Rajout en zone U des parcelles suivantes :

Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le projet	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
OB 512 et 513	Lauchade	Projet de construction d'un logement dans ce secteur déjà urbanisé.	0.16	1
Total			**0.2**	

Suite à l'enquête publique, le potentiel de développement pour la commune de Laveyssière a été augmenté de 0.2 ha.

14.9 Commune de Maurens



Explication des choix retenus

L'évolution du zonage permet de renforcer le potentiel de développement au niveau des principaux secteurs bâtis.
De nombreux secteurs isolés et des extensions linéaires ont été retirés du zonage.

Consommation d'espace : le potentiel urbanisable prévu pour des logements est de 38.7 ha, soit une réduction de 34 % environ.
Afin d'optimiser l'urbanisation du potentiel constructible, préconisations en terme d'aménagement pour sept secteurs de la commune (cf. plans ci-après). Ces préconisations présentent également des aspects d'intégrations et de protections (massif forestier).

Impact sur les finances publiques : pas d'extension de réseaux (eau et électricité) à prévoir. Tous les secteurs sont suffisamment desservis.
Un secteur est à renforcer au niveau de la défense incendie (Lavergne).

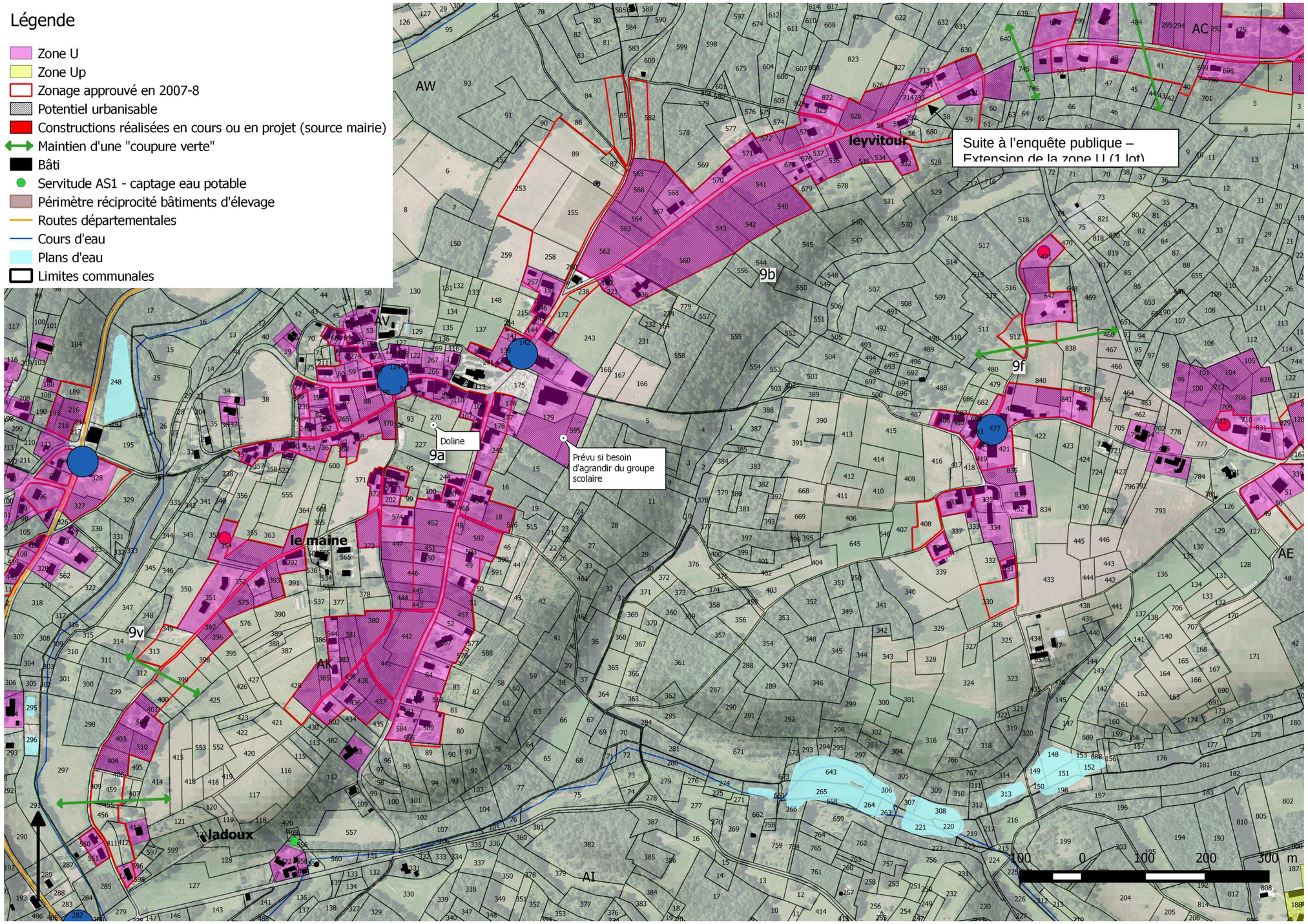
Enjeux agricoles : l'impact direct sur l'espace agricole cultivé est de 2.6 ha.
Plus de 5,2 ha ont retrouvé leur vocation agricole.
Les périmètres de réciprocité vis à vis des bâtiments d'élevage ont été respectés (100m).

Enjeux forestiers : l'impact direct sur l'espace forestier est de 5.5 ha.
Près de 5,2 ha ont retrouvé leur vocation forestière.
Préconisations d'aménagement en limite du massif boisé (cf. charte forestière et agricole départementale).

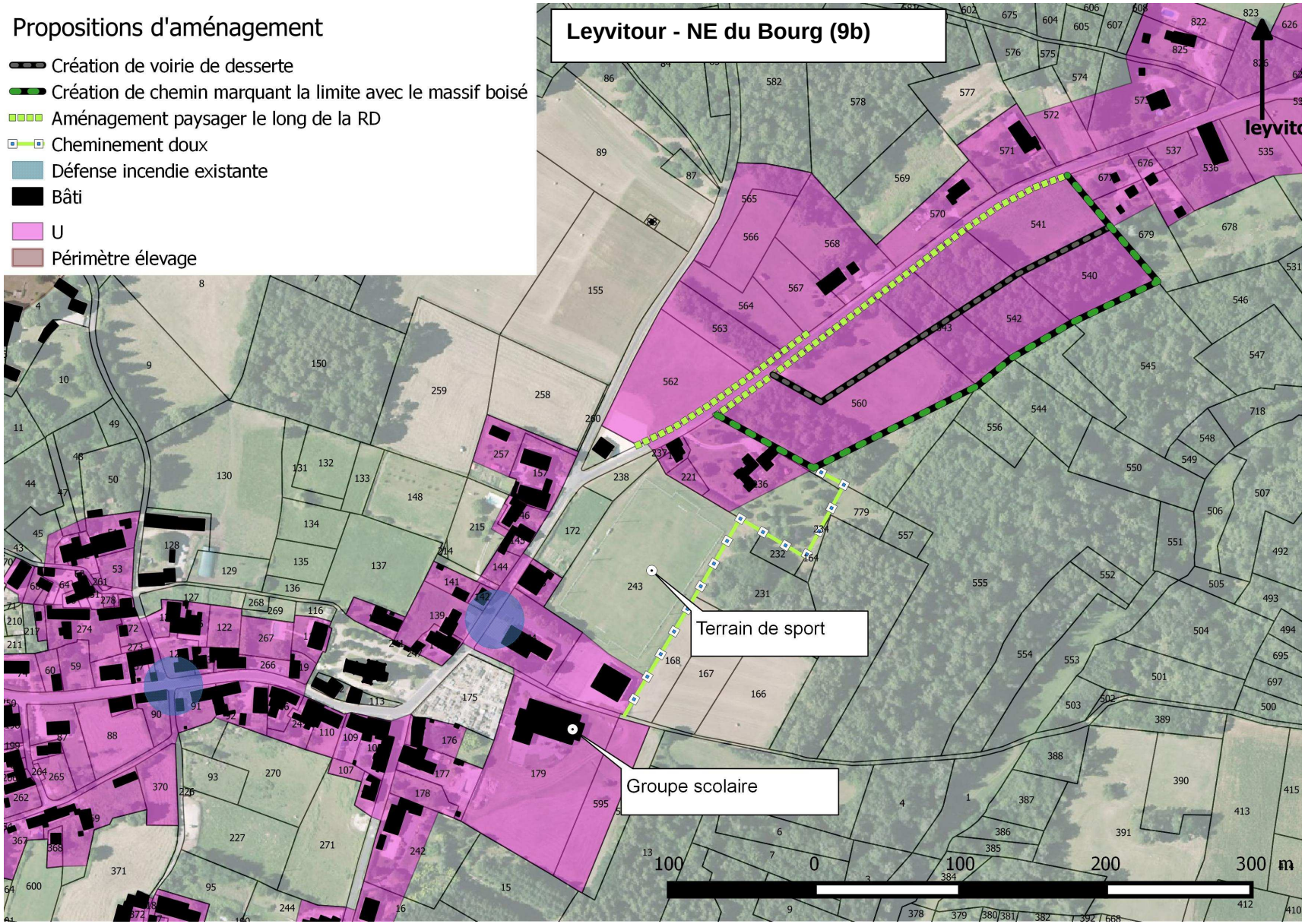
Autres enjeux sur l'espace naturel : maintien de coupures vertes aux LD Ladoux, Le Maine, Leymarie, Lescuretie, Carrière et au nord de la Fontaine du Roc.

Préservation de la ZNIEFF située sur une petite partie du territoire (Pinède des landes de Gravot).

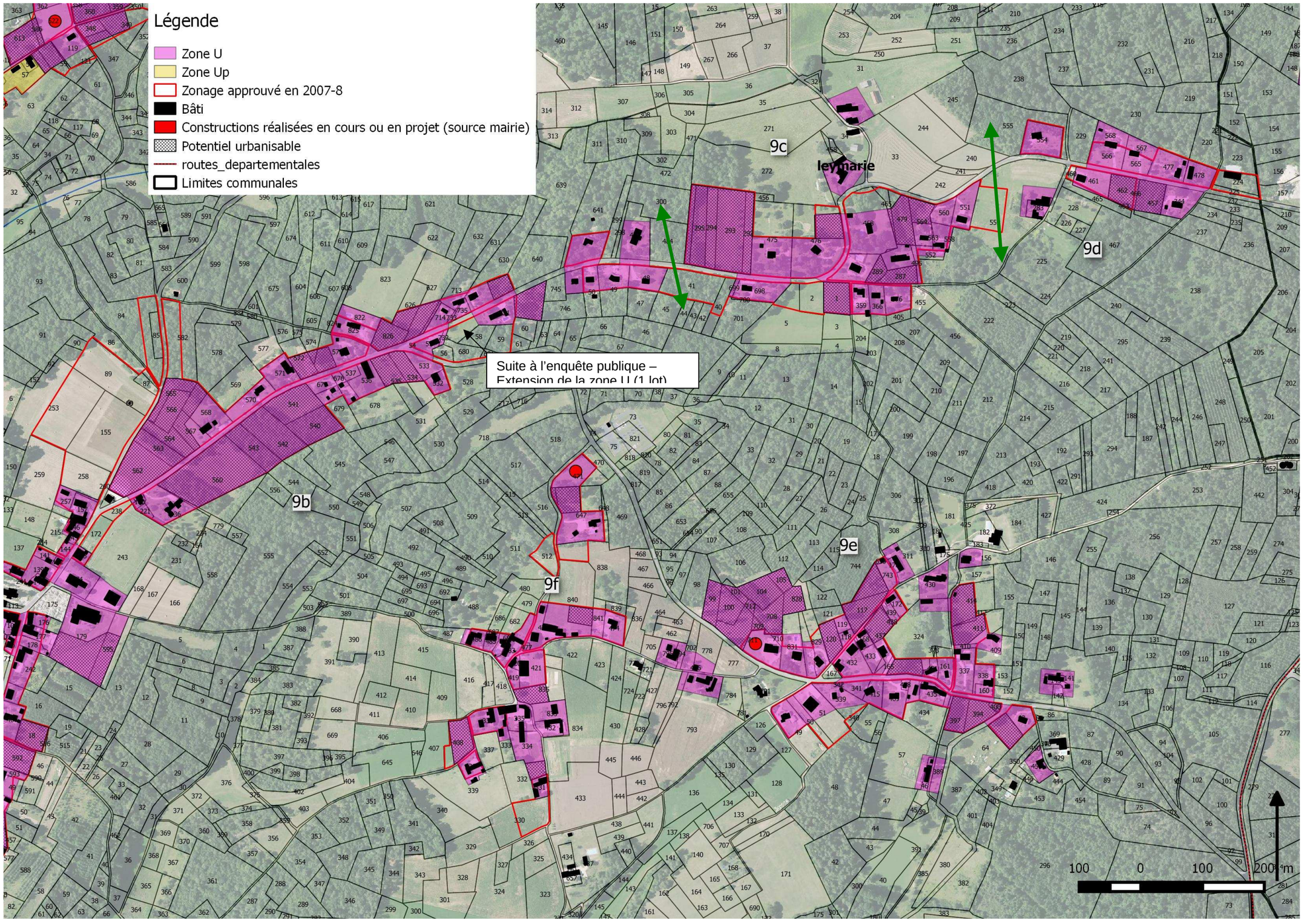
Enjeux paysagers et architecturaux : réduction du développement linéaire et de l'impact sur l'espace agricole et naturel aux LD Leyvitour, le Fieu et au Bourg.
Hameaux de caractère identifiés en zone Up.
Bourg de qualité.

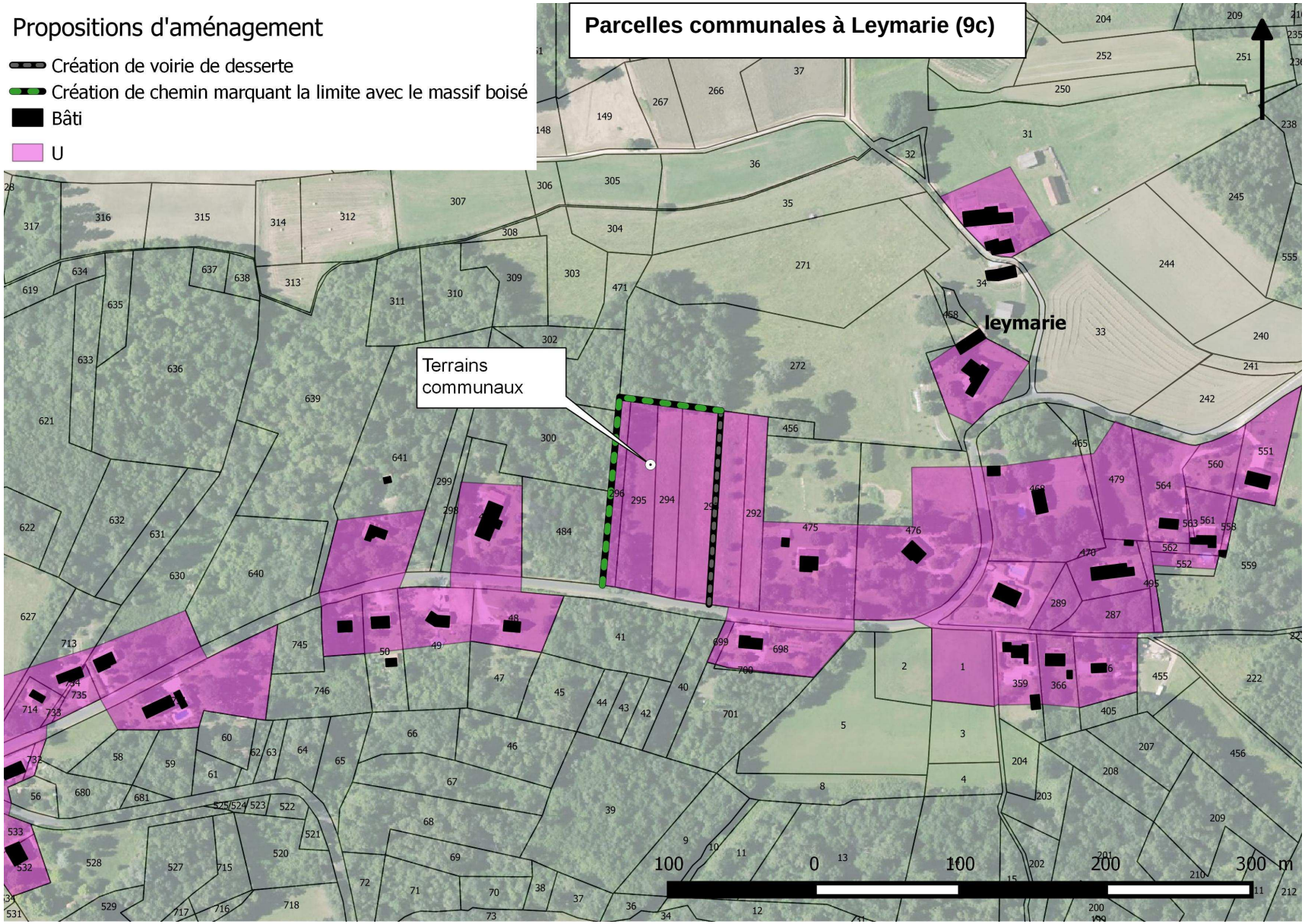

Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude AS1 - captage eau potable
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
Suite à l'enquête publique – Extension de la zone U (1 lot)
Doline
Prévu si besoin d'agrandir du groupe scolaire
le maine
ladoux
leyvitour
9a
9b
9f
9v
AW
AV
AK
AI
AC
AE
100 0 100 200 300 m

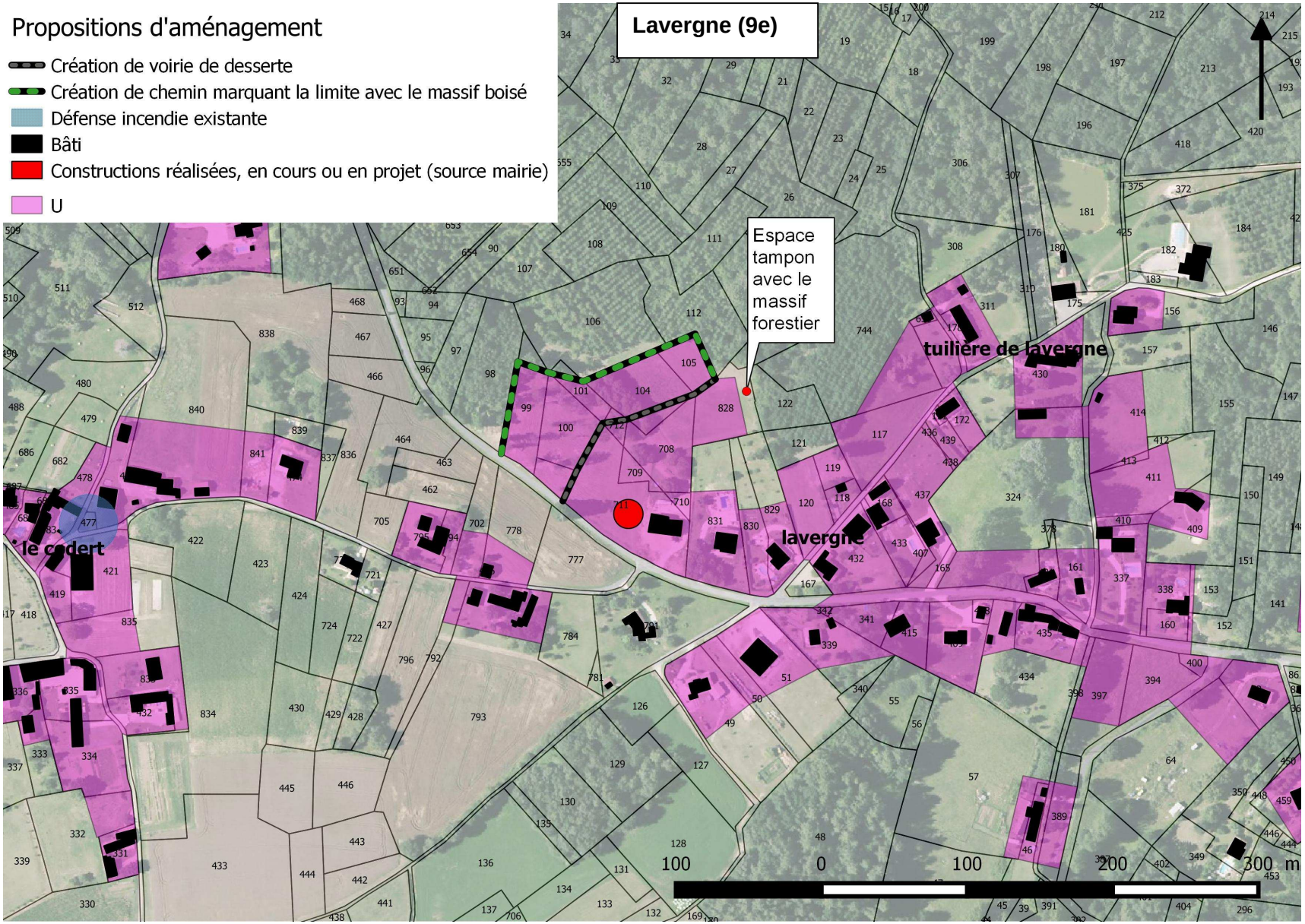
Préconisations d'aménagement pour sept secteurs de la commune (potentiel supérieur ou égal à 1 ha) :

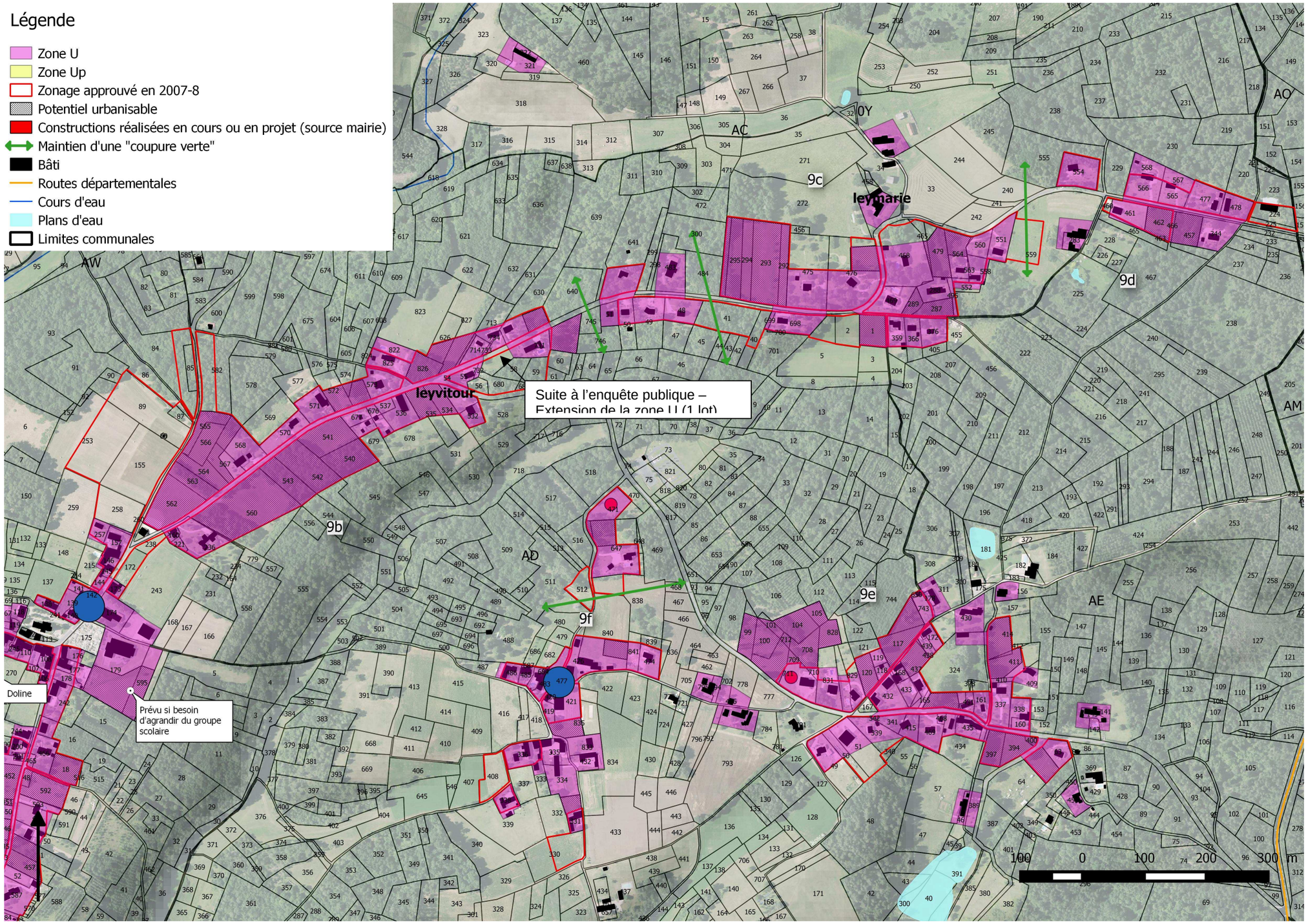


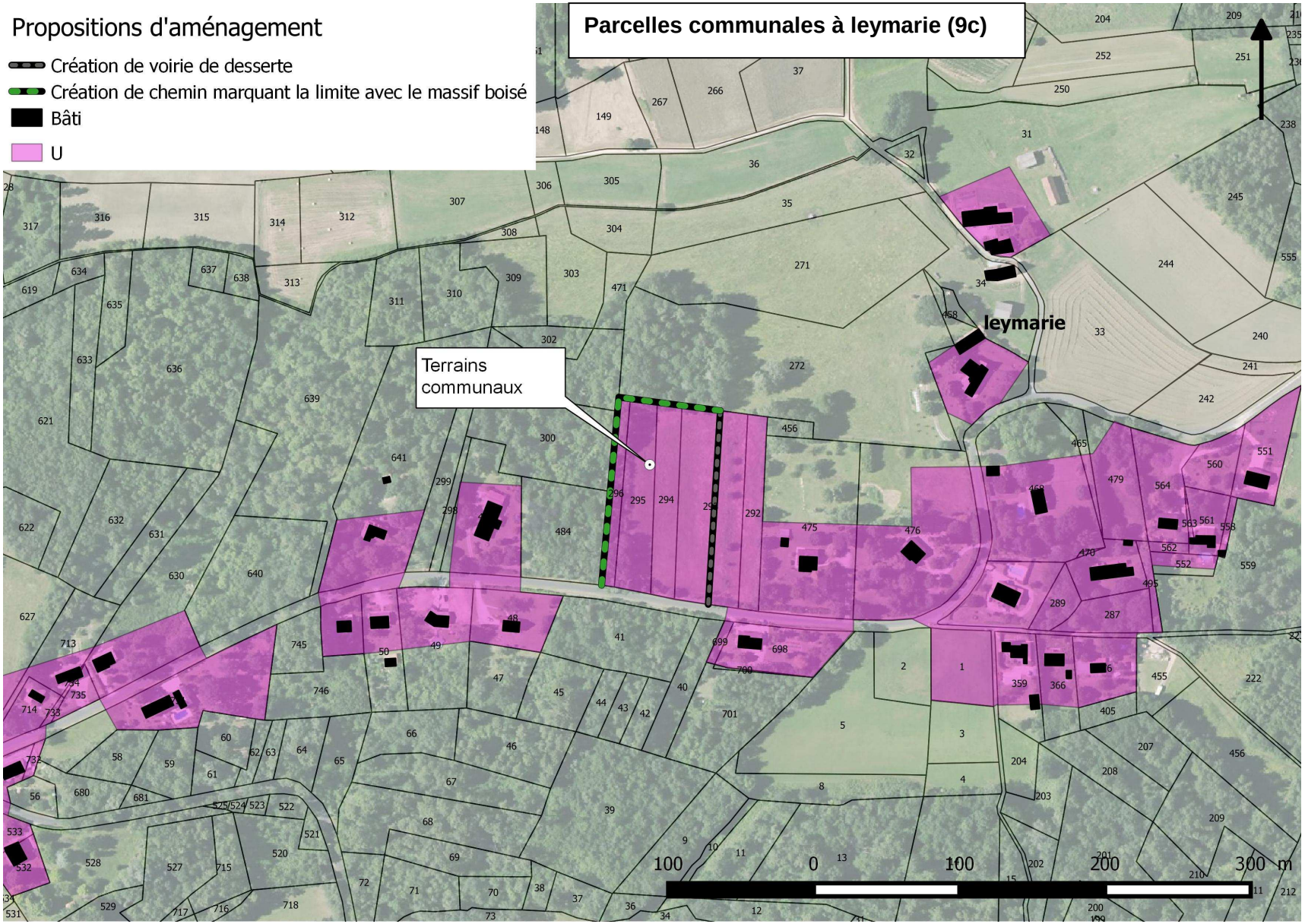

Propositions d'aménagement
Création de voirie de desserte
Défense incendie existante
Bâti
Constructions réalisées, en cours ou en projet (source mairie)
Route départementale
U
Au sud du bourg (9a) et au sud du Maine (9v)
le maine
100
0
100
200
300 m

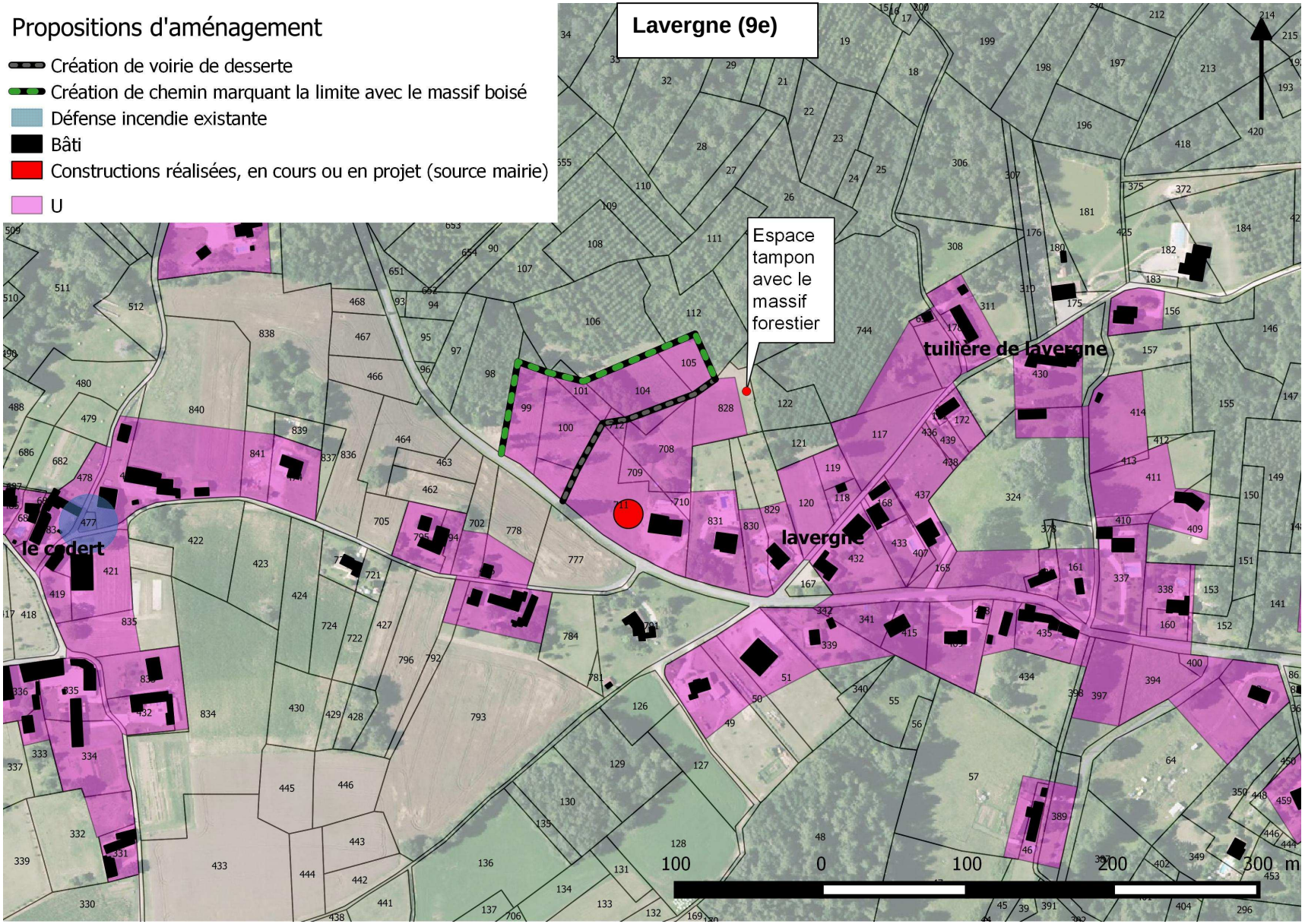

Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Bâti
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Potentiel urbanisable
routes_departementales
Limites communales
Suite à l'enquête publique –
9b
9c
9d
9e
9f
leymarie
100 0 100 200 m

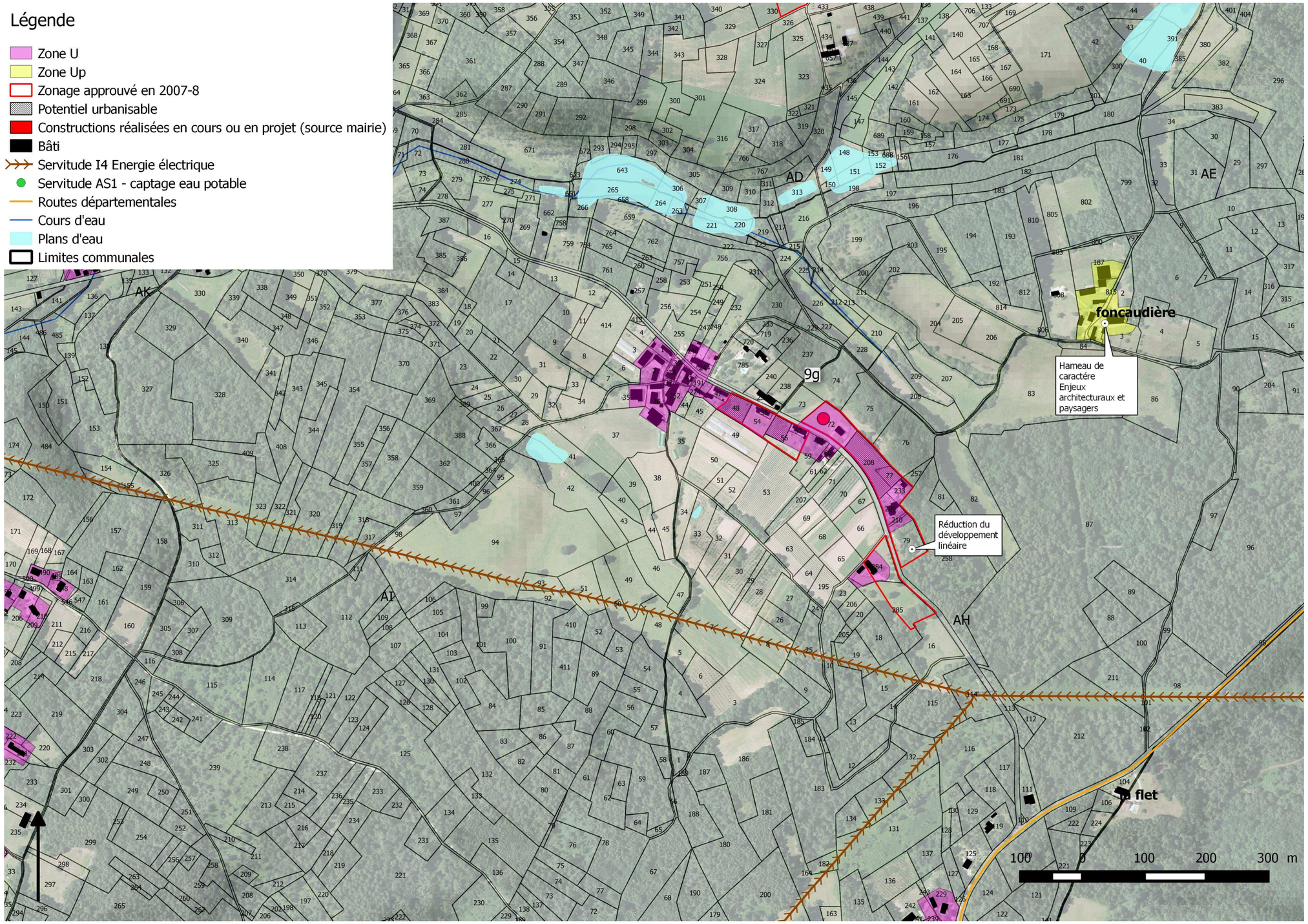

Propositions d'aménagement
Création de voirie de desserte
Création de chemin marquant la limite avec le massif boisé
Bâti
U
Parcelles communales à Leymarie (9c)
Terrains communaux
leymarie
100
0
100
200
300 m

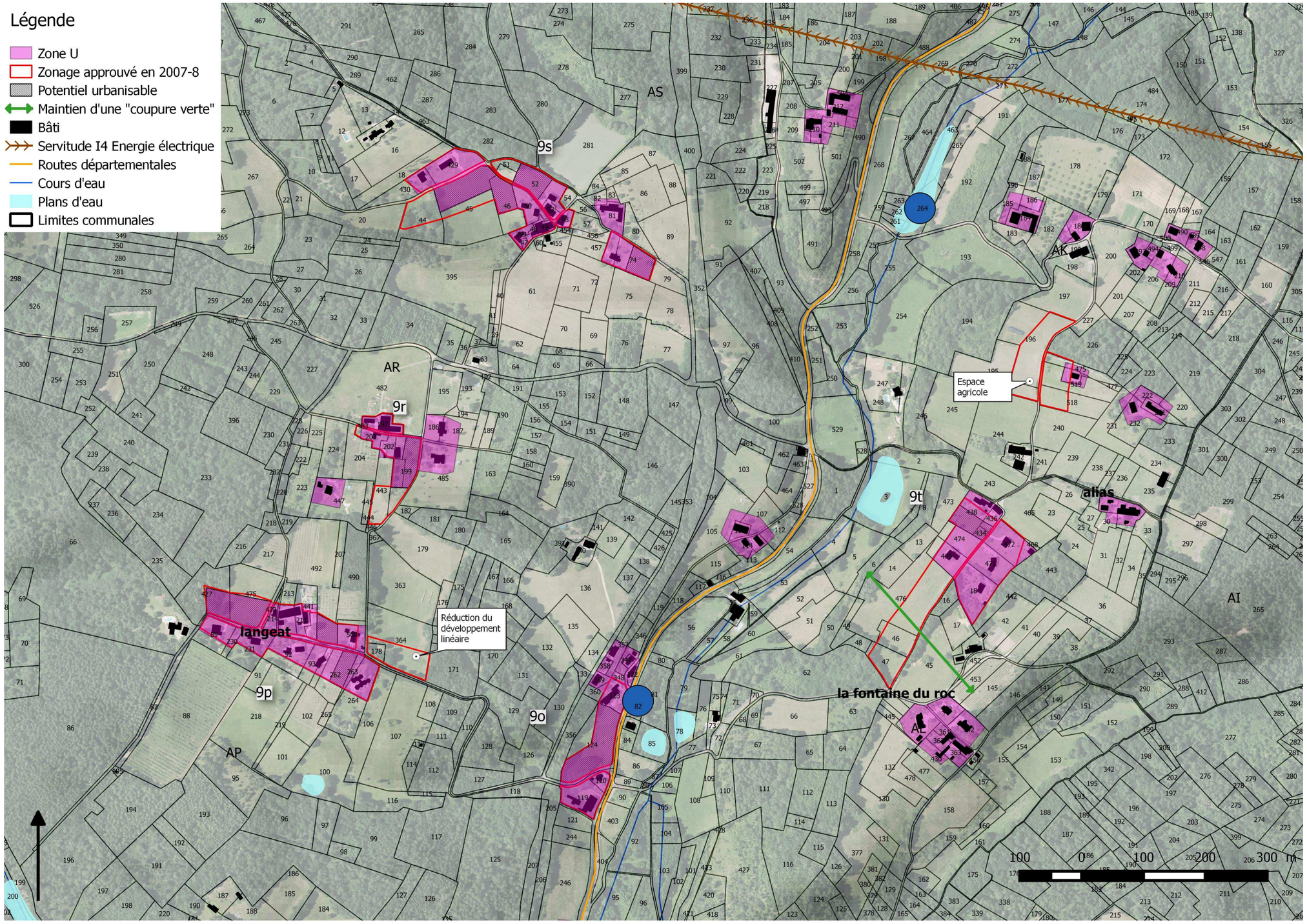

Propositions d'aménagement
Création de voirie de desserte
Création de chemin marquant la limite avec le massif boisé
Défense incendie existante
Bâti
Constructions réalisées, en cours ou en projet (source mairie)
U
Lavergne (9e)
Espace tampon avec le massif forestier
tuilière de lavergne
lavergne
le codert
100
0
100
200
300 m

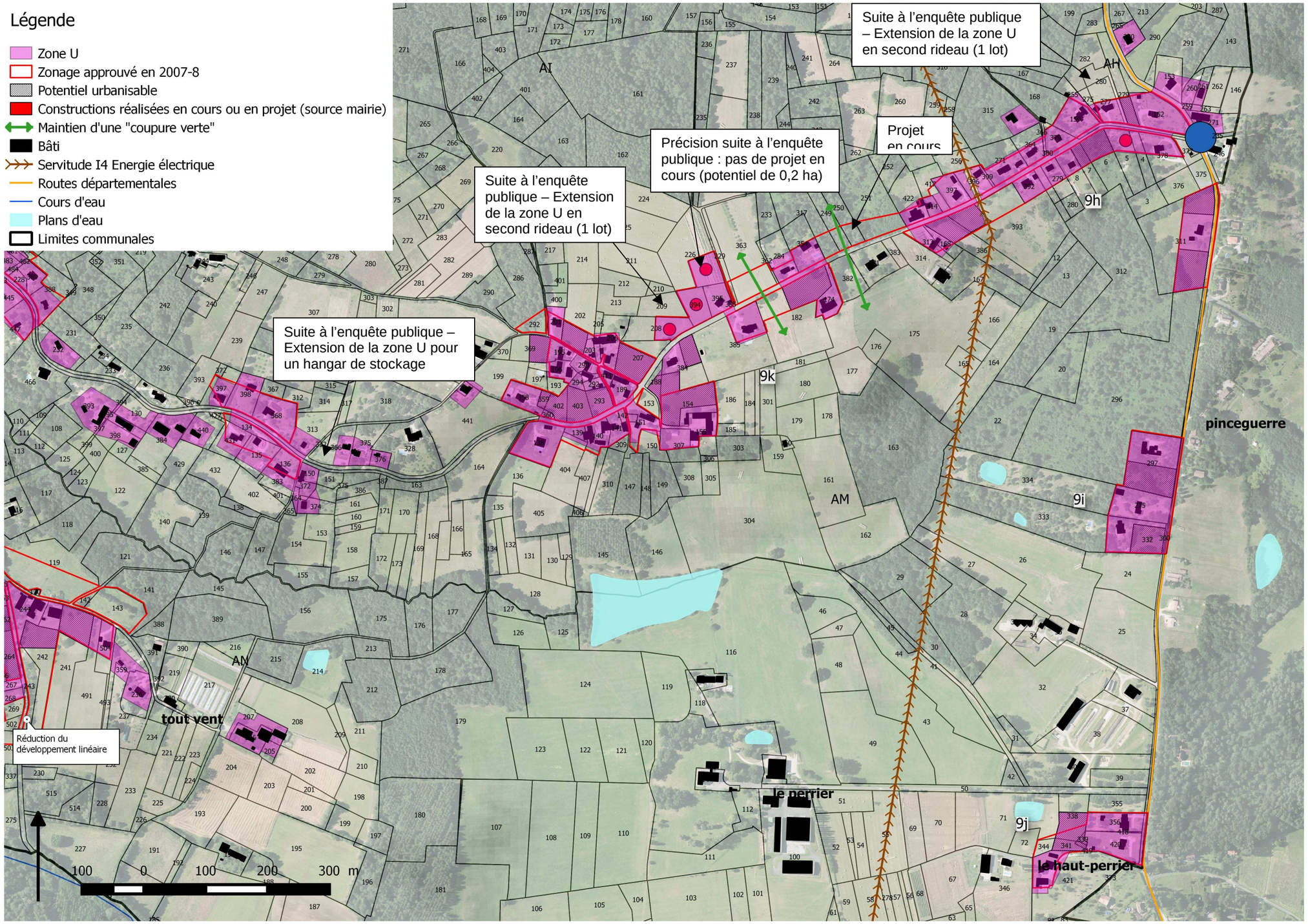

Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
Suite à l'enquête publique – Extension de la zone U (1 lot)
Prévu si besoin d'agrandir du groupe scolaire
Doline
leyvitour
leymarie
9b
9c
9d
9e
9f
AC
AD
AE
AM
AO
AW
0Y
100 0 100 200 300 m

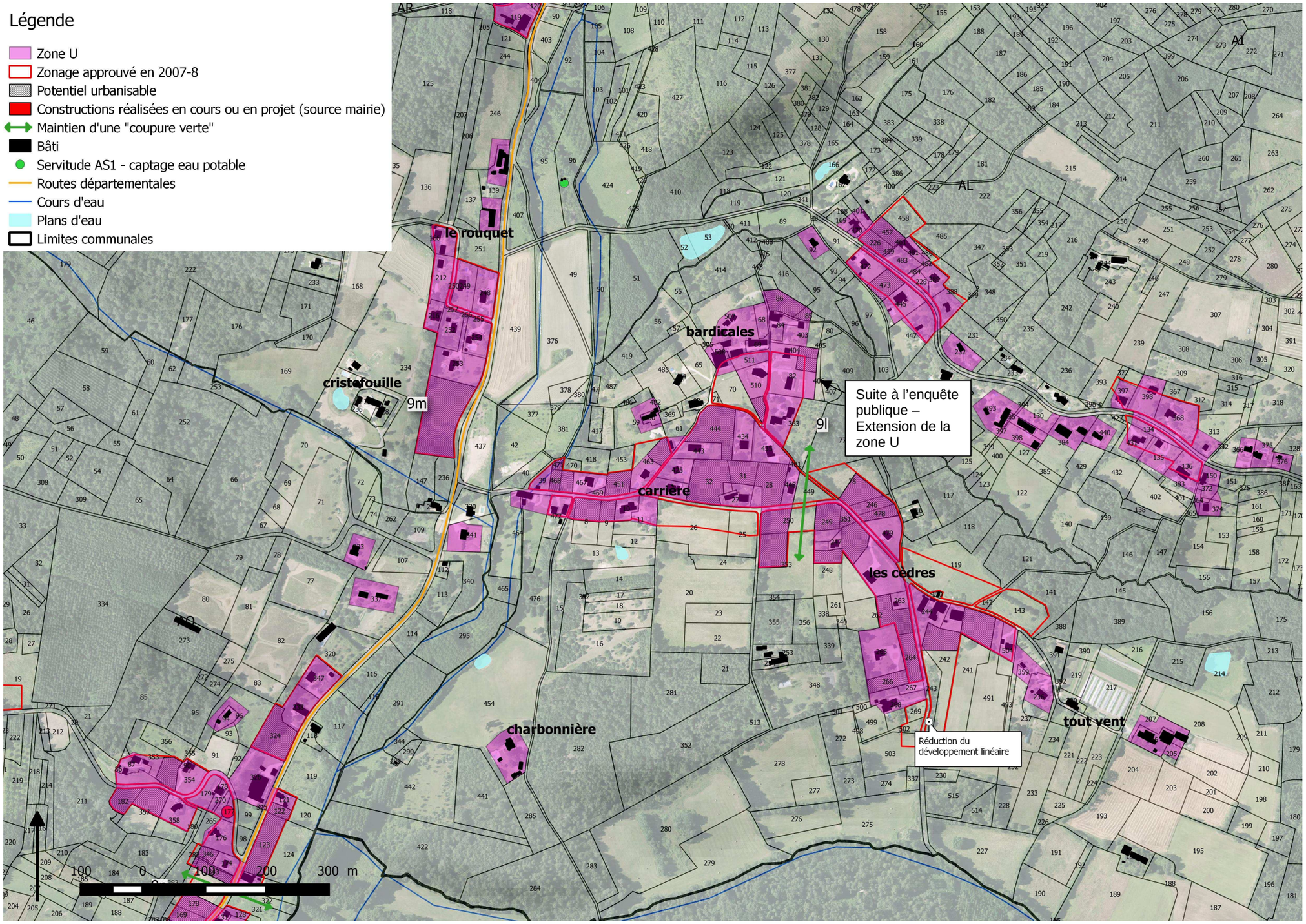

Propositions d'aménagement
Création de voirie de desserte
Création de chemin marquant la limite avec le massif boisé
Bâti
U
Parcelles communales à leymarie (9c)
leymarie
Terrains communaux
100 0 100 200 300 m

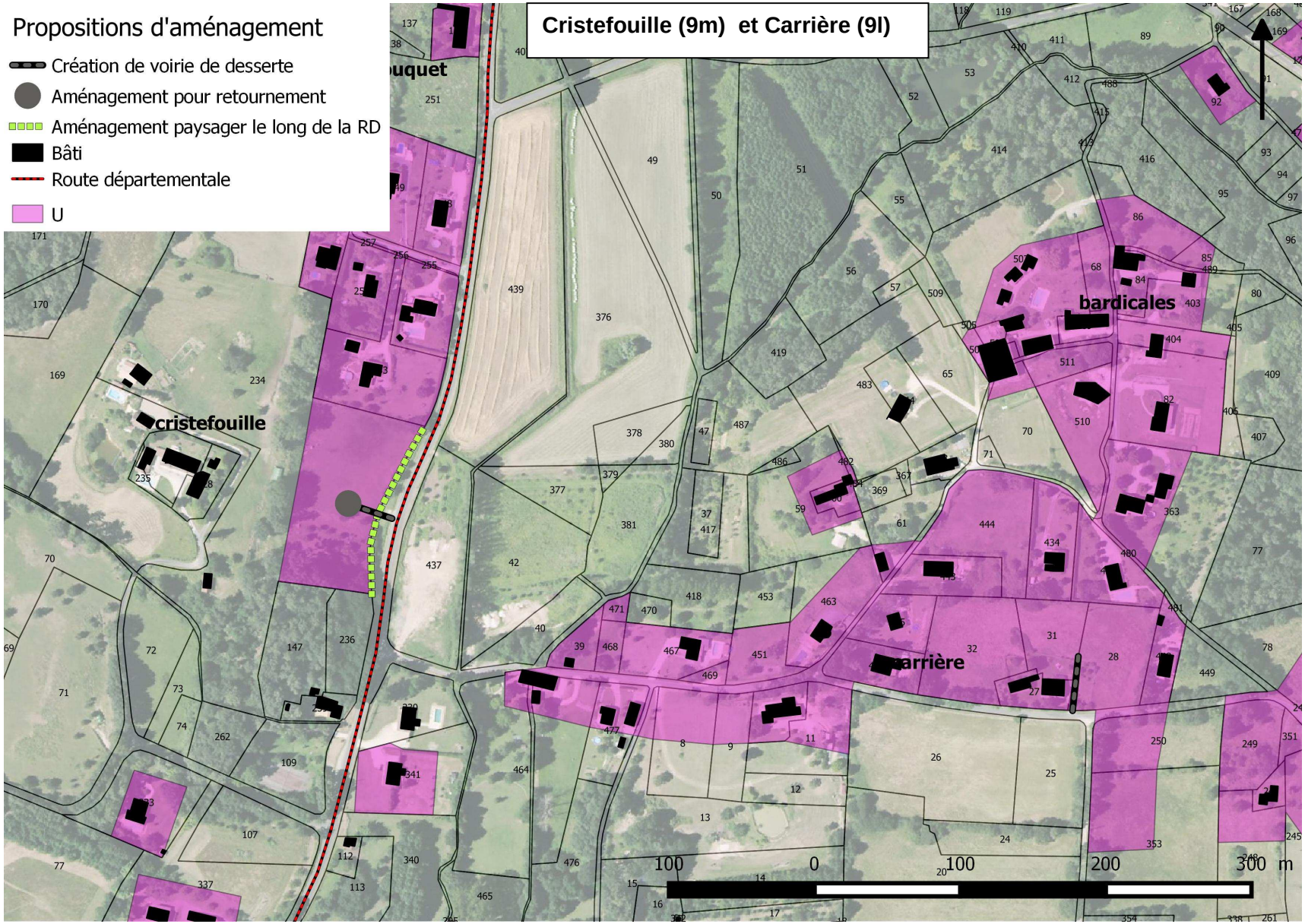

Propositions d'aménagement
Création de voirie de desserte
Création de chemin marquant la limite avec le massif boisé
Défense incendie existante
Bâti
Constructions réalisées, en cours ou en projet (source mairie)
U
Lavergne (9e)
Espace tampon avec le massif forestier
tuilière de lavergne
lavergne
le codert
100
0
100
200
300 m


Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Servitude I4 Energie électrique
Servitude AS1 - captage eau potable
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
AK
AD
AE
AI
AH
9g
foncaudière
Hameau de caractére Enjeux architecturaux et paysagers
Réduction du développement linéaire
la flet
100 0 100 200 300 m

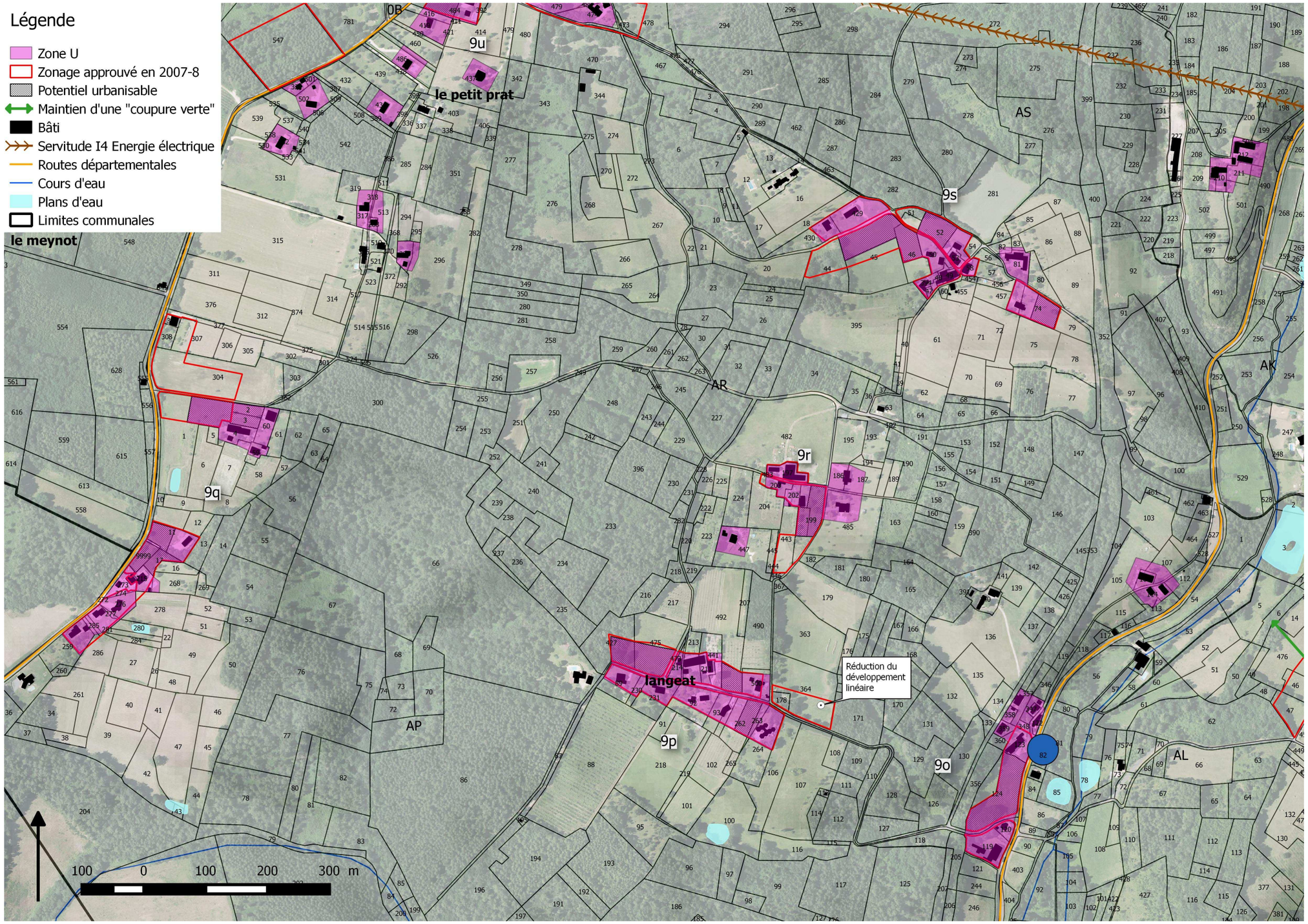

Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude I4 Energie électrique
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
AS
AR
AP
AI
AK
AL
9s
9r
9t
9p
9o
langeat
alias
la fontaine du roc
Espace agricole
Réduction du développement linéaire
100 0 100 200 300 m

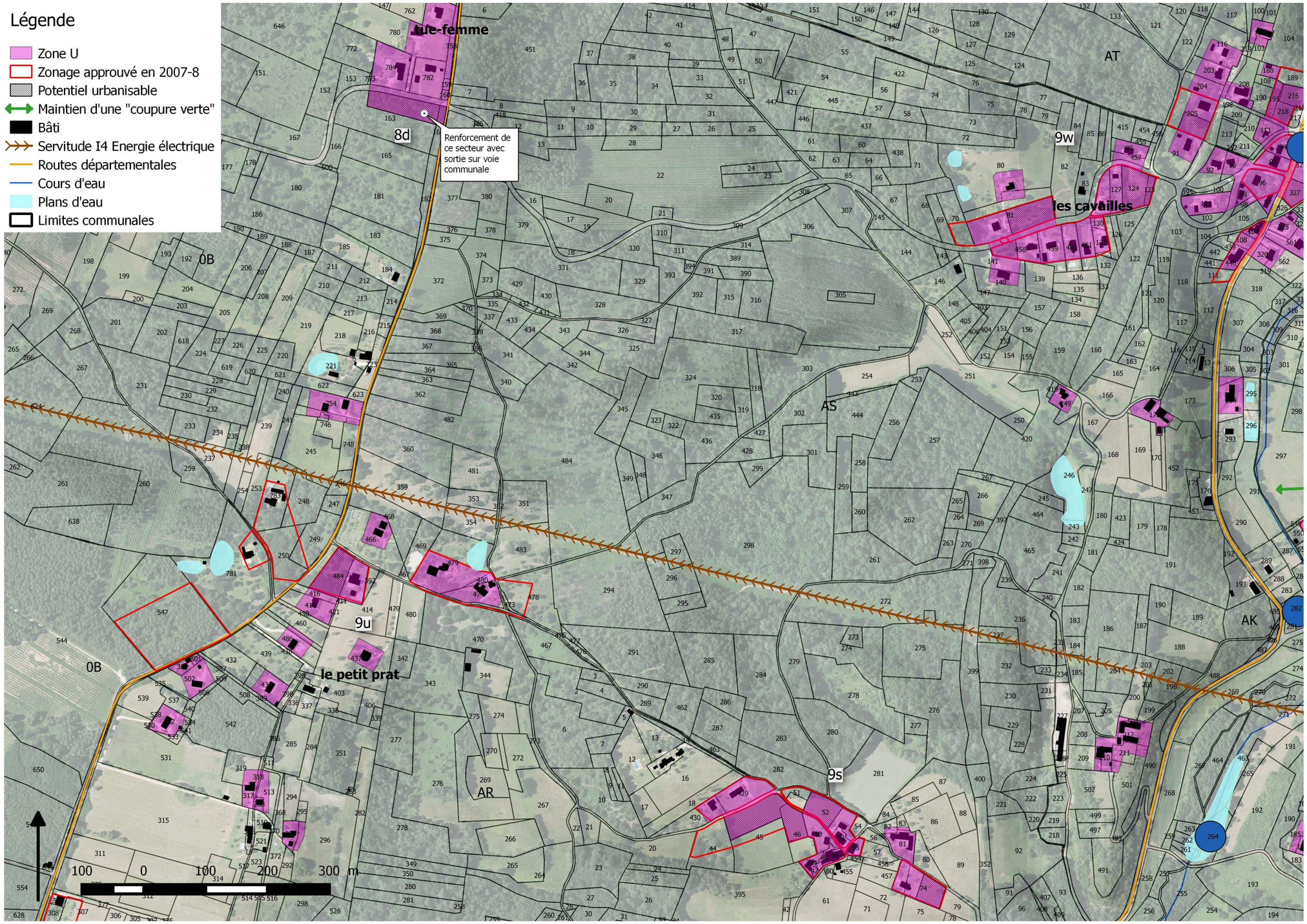

Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude I4 Energie électrique
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
Suite à l'enquête publique – Extension de la zone U en second rideau (1 lot)
Précision suite à l'enquête publique : pas de projet en cours (potentiel de 0,2 ha)
Projet en cours
Suite à l'enquête publique – Extension de la zone U en second rideau (1 lot)
Suite à l'enquête publique – Extension de la zone U pour un hangar de stockage
Réduction du développement linéaire
AI
AH
AM
9h
9k
9j
pinceguerre
tout vent
le perrier
le haut-perrier
100 0 100 200 300 m

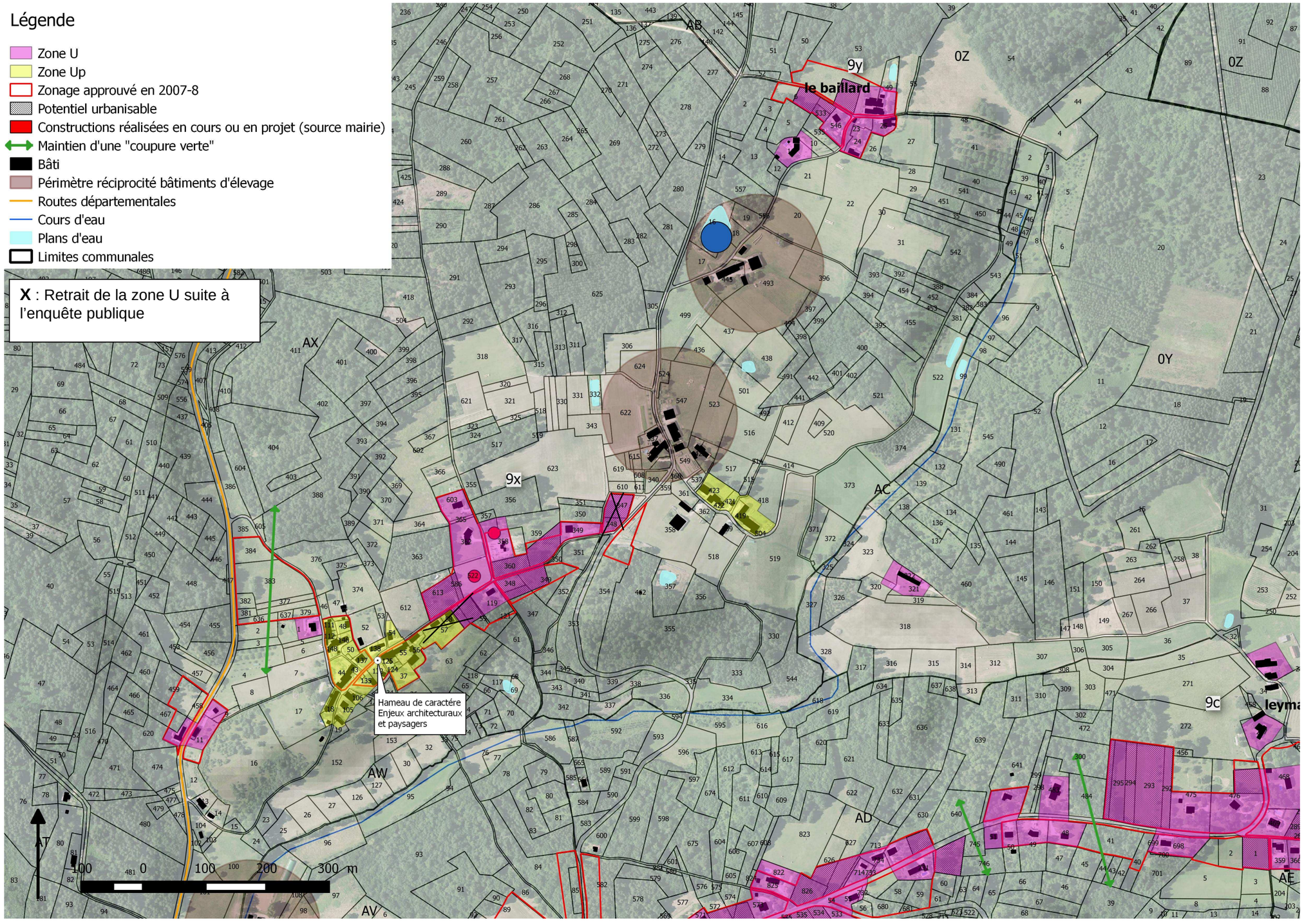

Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude AS1 - captage eau potable
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
AR
AI
AL
le rouquet
bardicales
cristofouille
9m
9l
carrière
les cedres
charbonnière
tout vent
Suite à l'enquête publique – Extension de la zone U
Réduction du développement linéaire
100 0 100 200 300 m


Propositions d'aménagement
Création de voirie de desserte
Aménagement pour retournement
Aménagement paysager le long de la RD
Bâti
Route départementale
U
Cristefouille (9m) et Carrière (9l)
cristefouille
bardicales
carrière
100
0
100
200
300 m


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
AP
AO
AN
9l
9n
carrière
le touron
beauregard
charbonnière
béluzie
Suite à l'enquête publique
– Extension de la zone U
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude I4 Energie électrique
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
le petit prat
le meynot
langeat
9u
9s
9r
9q
9p
9o
AR
AS
AK
AP
AL
Réduction du développement linéaire
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude I4 Energie électrique
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
tue-femme
8d
Renforcement de ce secteur avec sortie sur voie communale
9w
les cavailles
AT
0B
AS
9u
le petit prat
AR
9s
AK
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
X : Retrait de la zone U suite à l'enquête publique
le baillard
9y
9x
9c
0Z
0Y
AB
AC
AD
AE
AW
AX
AT
AV
Hameau de caractére
Enjeux architecturaux
et paysagers
100 481 0 100 200 300 m

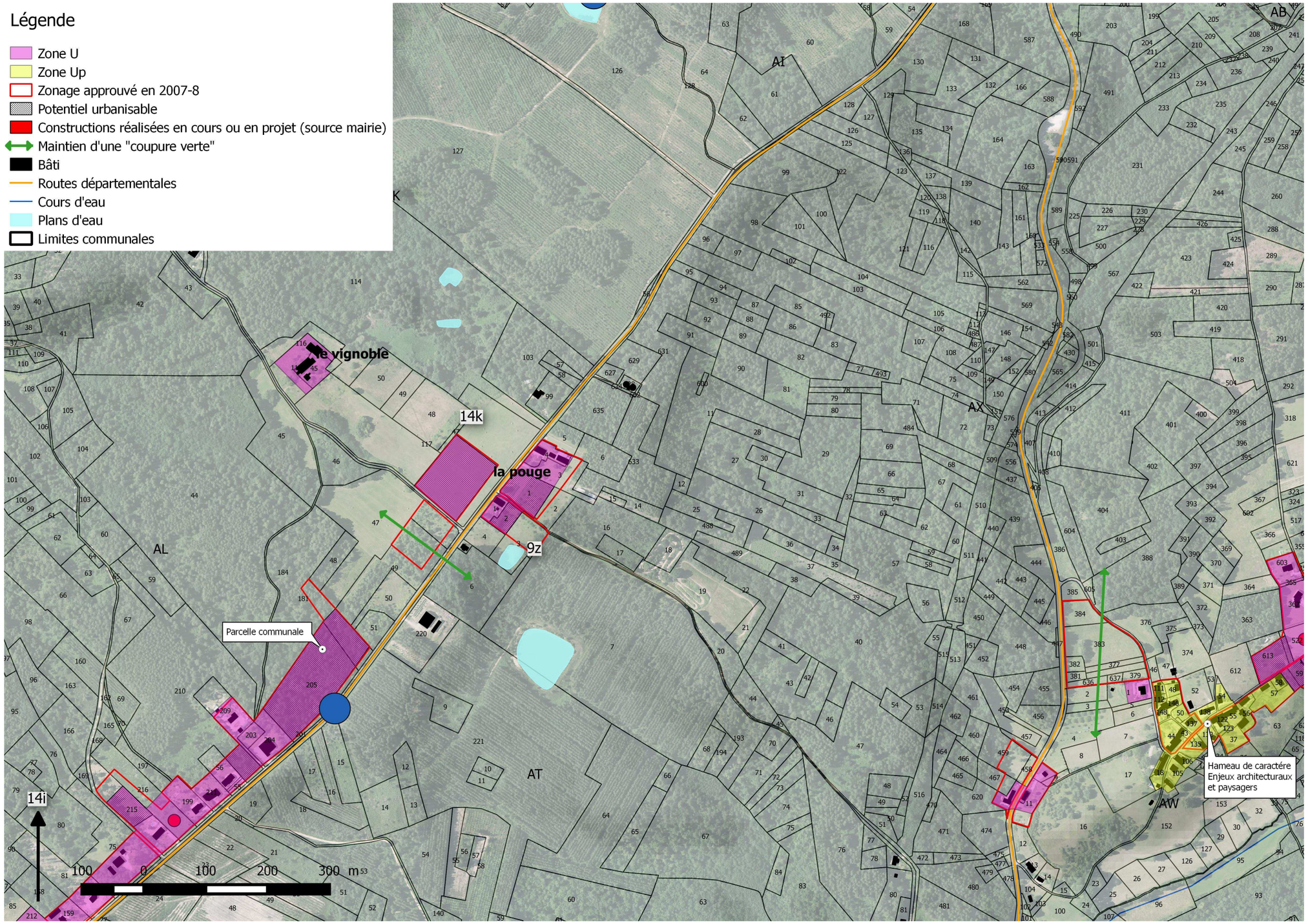

Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
le vignoble
la pouge
14k
9z
14i
Parcelle communale
Hameau de caractére
Enjeux architecturaux
et paysagers
AL
AT
AX
AW
AI
AB
100 0 100 200 300 m

Tableau récapitulatif de l'ensemble des zones U et type d'espace concerné par le projet de développement

Synthèse :
Réduction de l'emprise directe sur l'espace agricole et forestier de 10,2 ha.

Secteurs	Numéro	Libellé	Type espace	Surface (ha)	Potentiel par secteur (ha)
Le Bourg jusqu'à la limite du Bourg	9a	U	2	2,5	
	9a	U	3	1,0	
	9a	U	1	0,8	
	9a	U	4	0,8	5,1
Leyvitour	9b	U	4	2,4	
	9b	U	2	2,9	5,3
Leymarie	9c	U	1	0,2	
	9c	U	3	0,2	
	9c	U	4	0,1	
	9c	U	2	1,8	2,3
A l'est de Leymarie	9d	U	4	0,2	
	9d	U	2	0,2	0,4
Lavergne	9e	U	3	0,4	
	9e	U	4	0,2	
	9e	U	2	2,4	3,0
Le Codert	9f	U	3	0,1	
	9f	U	1	0,1	
	9f	U	2	0,1	0,3
Au nord du Coderc	9f	U	4	0,2	0,2
Le Fieu	9g	U	1	0,0	
	9g	U	2	0,6	0,6
A l'est de Lescuretie + secteur le long de la RD	9h	U	1	0,2	
	9h	U	4	0,2	
	9h	U	2	0,4	
	9h	U	4	0,1	
	9h	U	2	0,4	1,3
Pinceguerre	9i	U	4	0,4	
	9i	U	2	0,2	0,6
Le Haut Perrier	9j	U	2	0,3	0,3
Lescuretie + secteur plus à l'est	9k	U	1	0,1	

	9k	U	2	1,9	
	9k	U	2	0,3	2,3
A L'ouest de Lescuretie	A l'Ouest de 9K	U	3	0,1	0,1
Barbicales - Carrière et Les Cédres	9l	U	2	0,4	
	9l	U	1	0,9	
	9l	U	2	1,3	
	9l	U	3	0,4	
	9l	U	3	0,3	
	9l	U	2	1,6	4,9
Christefouille	9m	U	4	0,1	
	9m	U	2	0,7	0,8
Les Brandes et Les Sarrazies	9n	U	4	0,3	
	9n	U	2	1,1	
	9n	U	4	0,2	
	9n	U	2	0,8	
	9n	U	3	0,9	3,3
Au de Rouquet le long de la RD	9o	U	2	0,6	
Langeat	9p	U	1	0,1	0,7
	9p	U	4	0,1	
	9p	U	2	0,3	
	9p	U	3	0,1	0,5
Les Pichottes et au nord des Pichottes	9q	U	3	0,2	
	9q	U	2	0,3	
	9q	U	3	0,2	
	9q	U	2	0,1	0,8
le Villageot	9r	U	3	0,1	
	9r	U	2	0,1	0,2
La Grimardie	9s	U	2	0,9	0,9
Au nord de la Fontaine du Roc	9t	U	3	0,2	0,2
Le Petit Prat	9u	U	3	0,3	0,3

Le Maine et au nord de Ladoux	9v	U	3	0,1	
	9v	U	2	0,7	
	9v	U	2	0,5	1,3
Les Cavailles et Les Cazeilles	9w	U	2	0,2	
	9w	U	4	0,1	
	9w	U	3	0,4	
	9w	U	2	0,3	
	9w	U	3	0,3	1,3
Entre Lacoste et le Breuil	9x	U	2	0,5	
	9x	U	4	0,3	0,8
Le Baillard	9y	U	2	0,4	0,4
La Pouge	9z	U	2	0,5	0,5
Somme U				**37,7**	**37.7**

Evolutions apportées au zonage pour la commune de Maurens suite à l'enquête publique

Suppression de la zone U pour les parcelles suivantes :

Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le retrait	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
AX 347 et 348	Le Breuil	A la demande des propriétaires	0.21	1
AW 57 et 59	Lacoste	A la demande des propriétaires	0.15	3 et 4
Total			**0.40**	

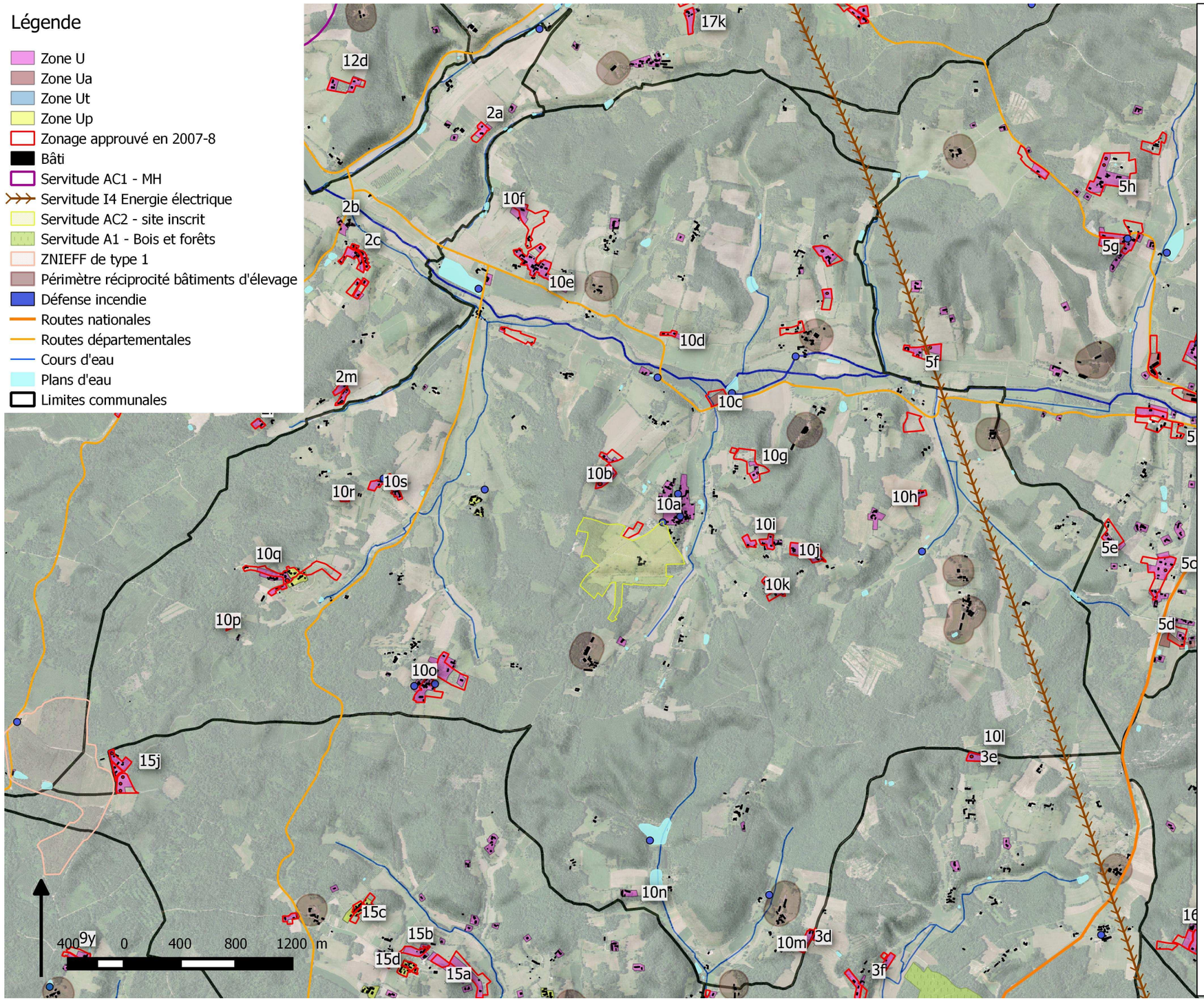
Rajout en zone U des parcelles suivantes :

Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le projet	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
280 et 282	Entre Lescuretie et la RD107	Projet de construction d'un logement. Accés par un chemin existant.	0.16	2
AM 209	Lescuretie	Projet de construction d'un logement en second rideau.	0.17	2
AO 260 et 285	Les Sarrazies	Possibilité de construire 2 à 3 nouveaux logements dans cet espace déjà urbanisé.	0.49	3
AN 406	Bardicales	Extension de la zone U pour permettre la construction de deux nouveaux logements en second rideau.	0.14	3
I24	Leyvitour	Projet de construction d'un logement. Espace situé dans le tissu urbanisé.	0.11	2
AO 112 et 113	Au sud de Cristefouille le long de la RD 4[E3]	Pastillage pour permettre la construction d'annexes	/	3

366	A l'ouest de Lescuretie	Projet de construction d'un hangar de strockage de matériel professionnel (artisan peintre). Espace situé dans le tissu urbanisé.	0.11	3
Total			**1.20**	

Suite à l'enquête publique, le potentiel de développement pour la commune de Maurens a été augmenté de 0.8 ha.

14.10 Commune de Montagnac la Crempse



Explication des choix retenus

Identification du bourg en zone U avec quelques potentialités de développement.
Les évolutions de zonages ont permis de préserver de vastes espaces agricoles.
Réduction de la zone d'activité.

Consommation d'espace : le potentiel urbanisable prévu pour des logements est de 8.1 ha, soit une réduction de 53 % environ.

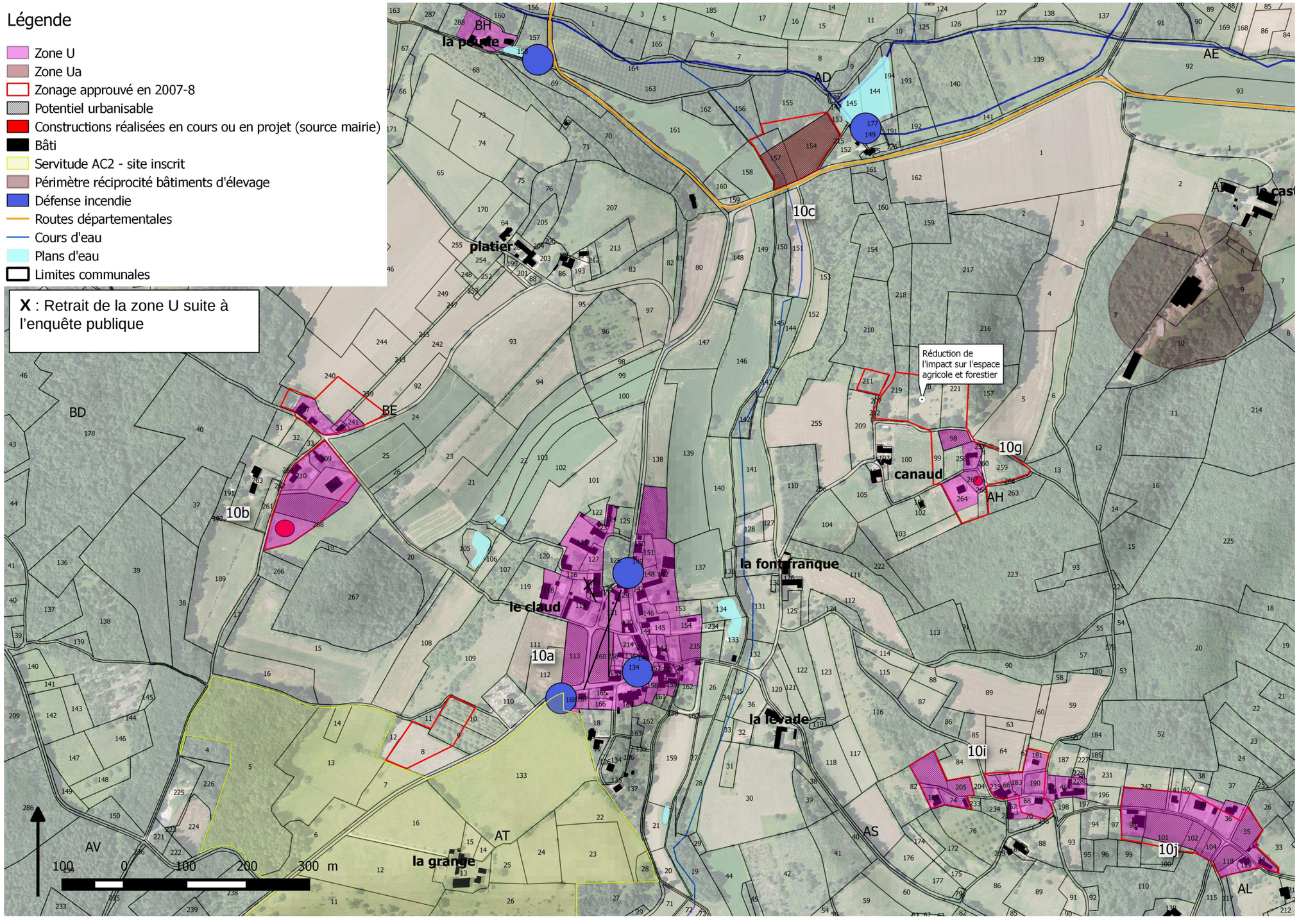
Impact sur les finances publiques : pas d'extension de réseaux (eau et électricité) à prévoir. Tous les secteurs sont suffisamment desservis.
Six secteurs sont à renforcer au niveau de la défense incendie : Le Luc, Le Roudalet, Canaud, le Petit Bos, Fissetot et Peyrat.

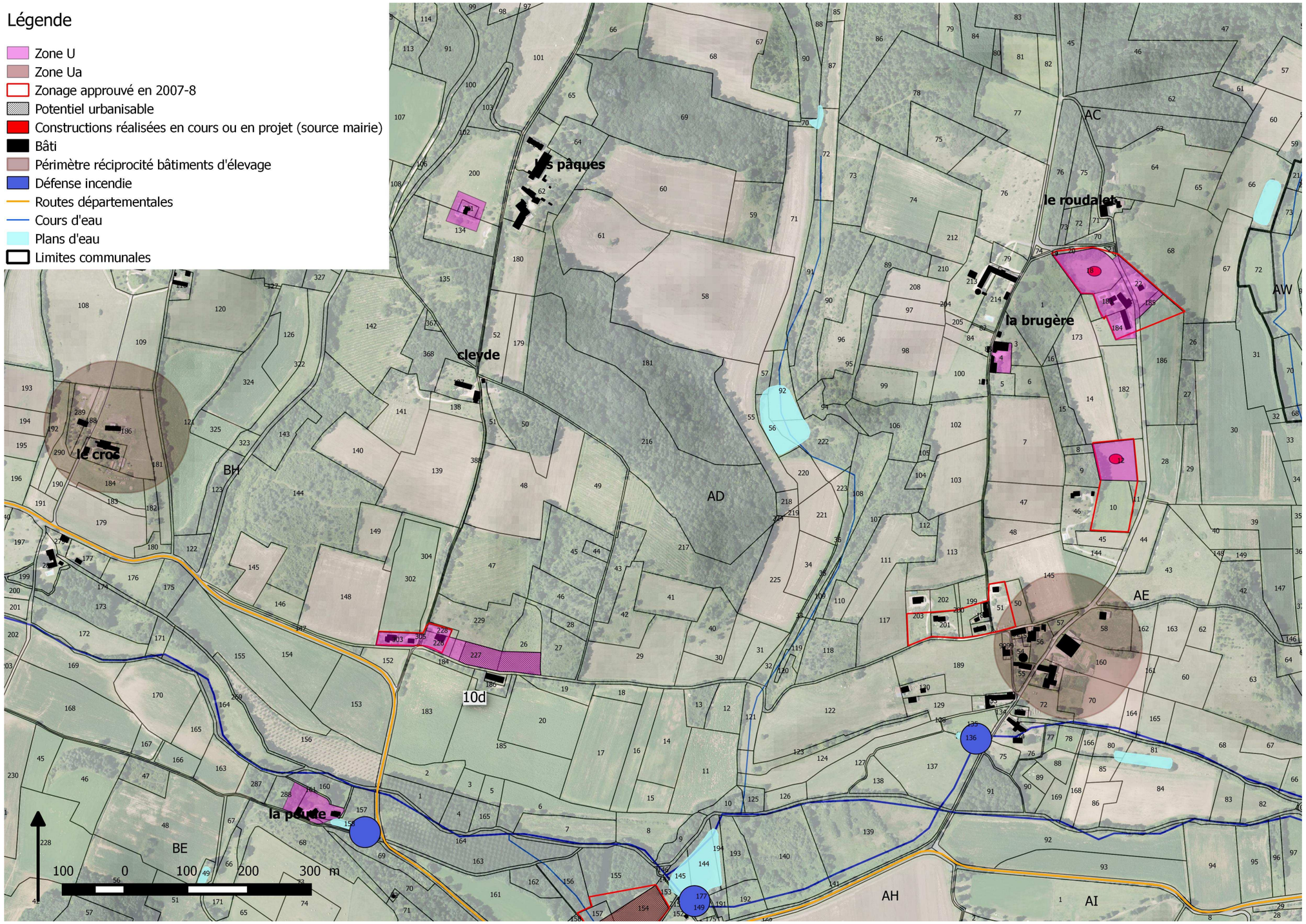
Enjeux agricoles : l'impact direct sur l'espace agricole cultivé est de 1.3 ha.
Plus de 4.6 ha environ ont retrouvé leur vocation agricole.
Les périmètres de réciprocité vis à vis des bâtiments d'élevage ont été respectés (100m).

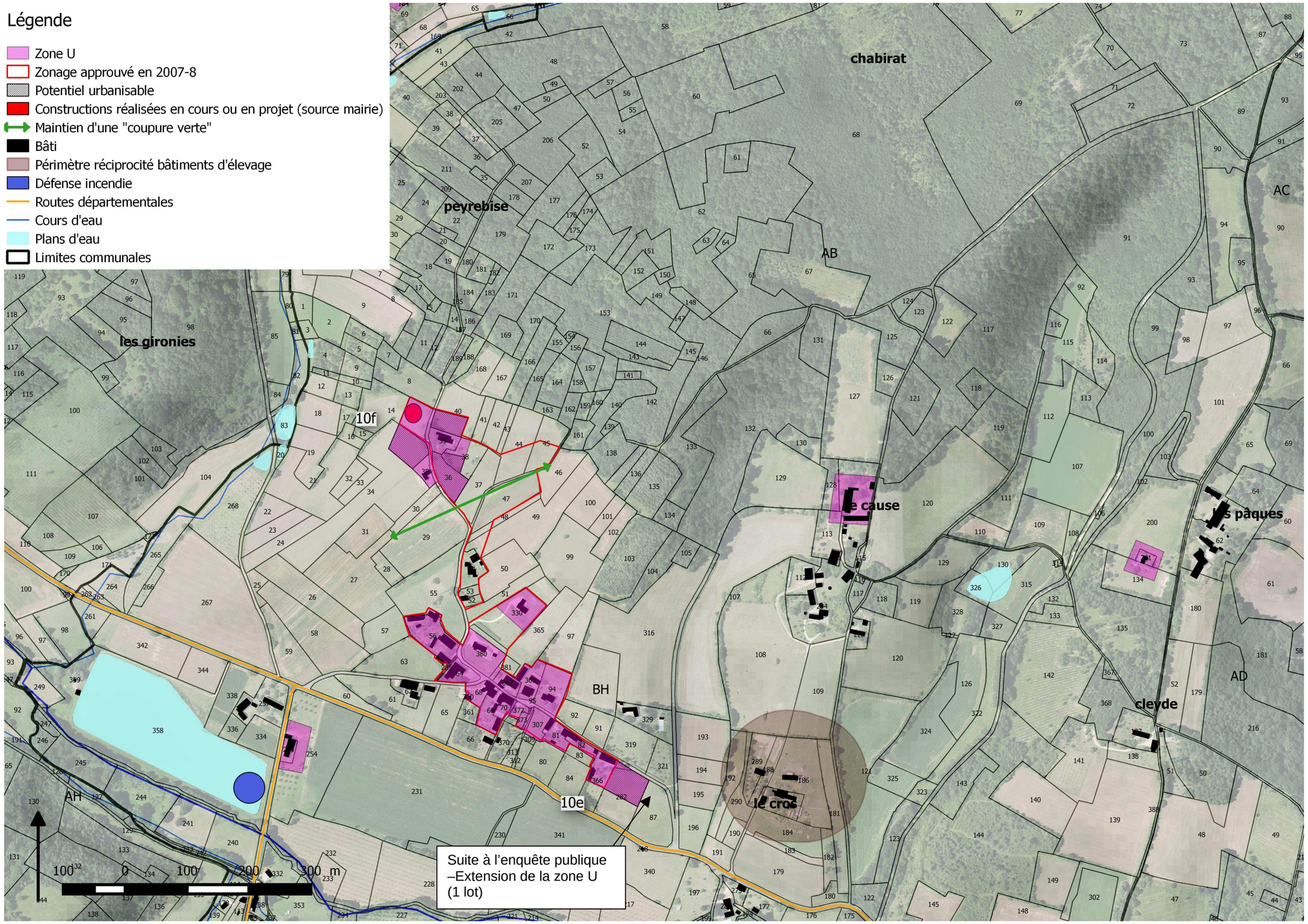
Enjeux forestiers : l'impact direct sur l'espace forestier est de 0.6 ha.
1.3 ha environ ont retrouvé leur vocation forestière.

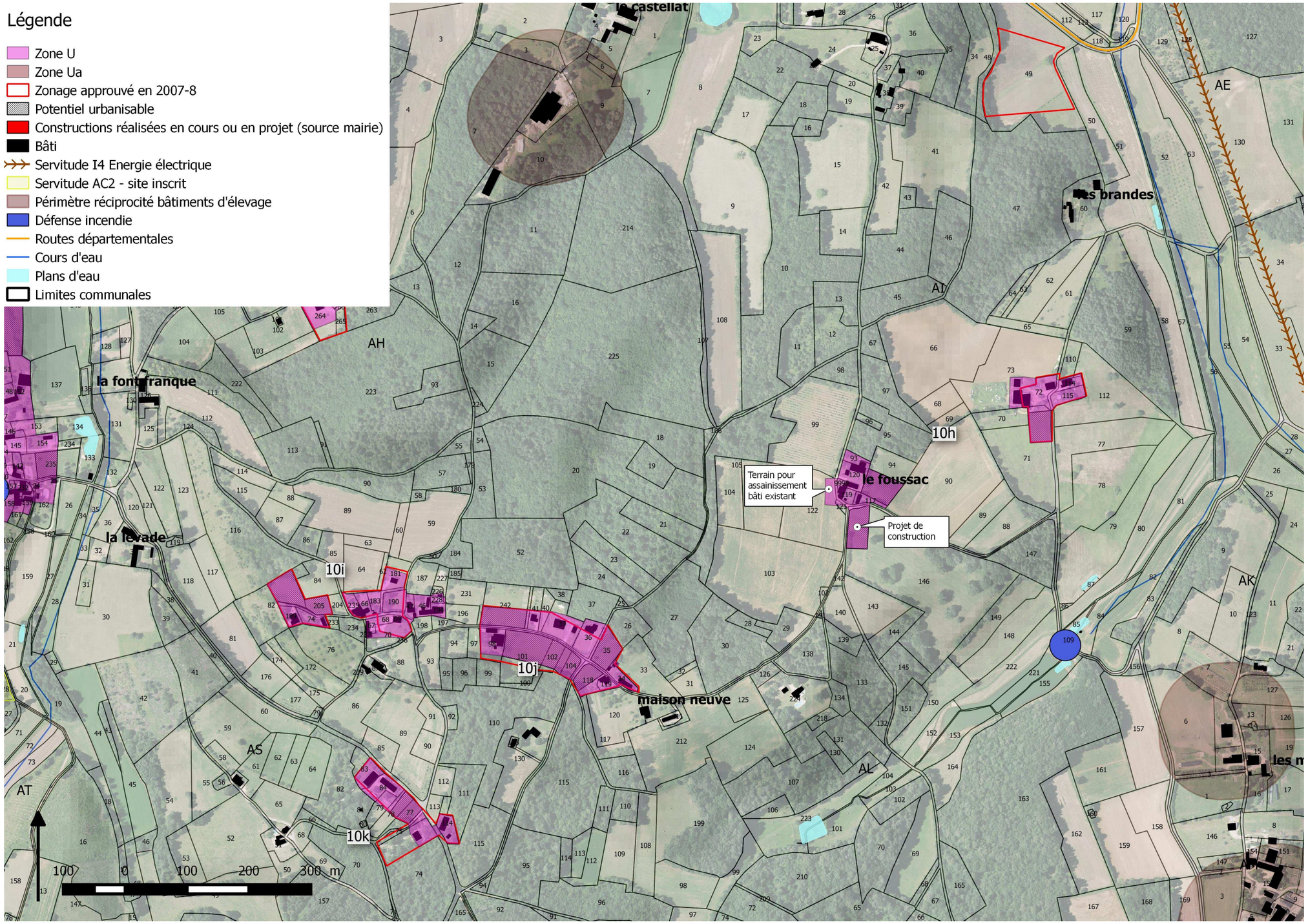
Autres enjeux sur l'espace naturel : Maintien de coupures vertes aux LD Le Luc et le Grand Bosc.
Réduction de la zone d'activité qui était en partie concernée par une zone humide.
ZNIEFF sur une petite partie du territoire (Pinède des landes de Gravot)

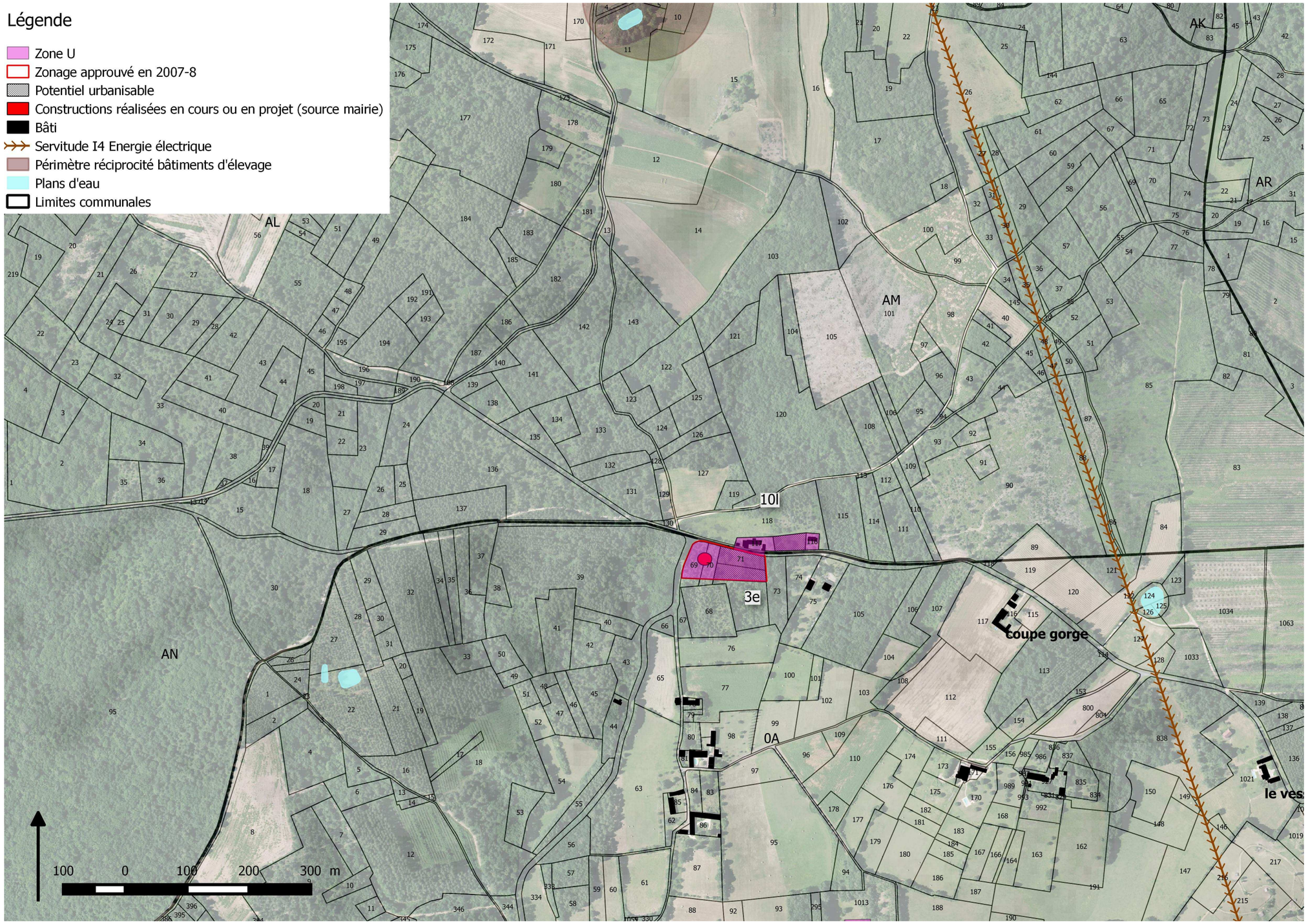
Enjeux paysagers et architecturaux : Réduction du développement linéaire et de l'impact sur l'espace agricole et naturel aux LD Canaud, Petit Gardonne et Peyrat.
Hameaux de caractère identifiés en zone Up.
Bourg de qualité.

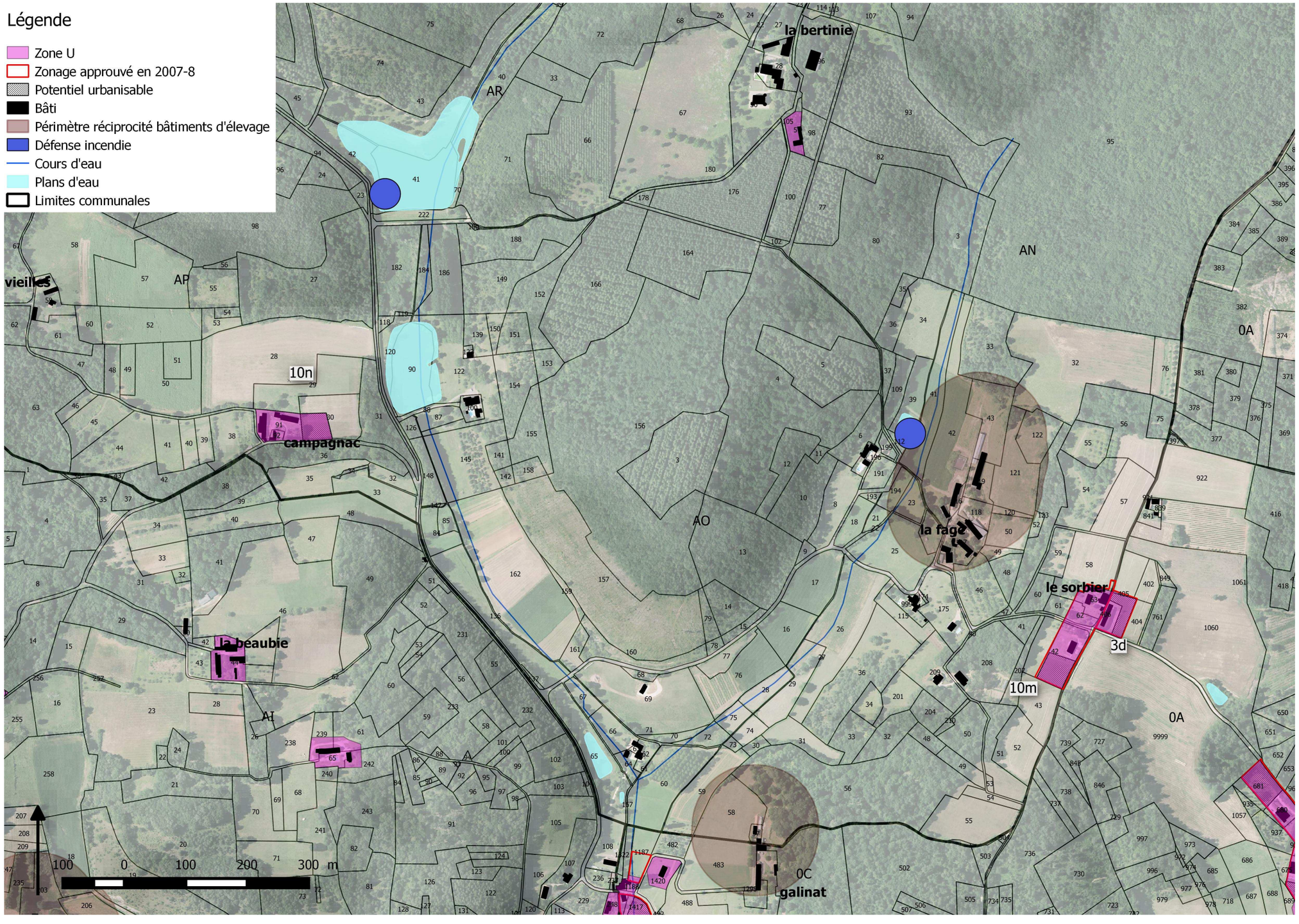

Légende
Zone U
Zone Ua
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Servitude AC2 - site inscrit
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
X : Retrait de la zone U suite à l'enquête publique
Réduction de l'impact sur l'espace agricole et forestier
la poule
platier
canaud
la fontfranque
le claud
la levade
la grange
10a
10b
10c
10g
10i
10j
BH
AD
AE
AF
AH
BD
BE
AV
AT
AS
AL
100 0 100 200 300 m

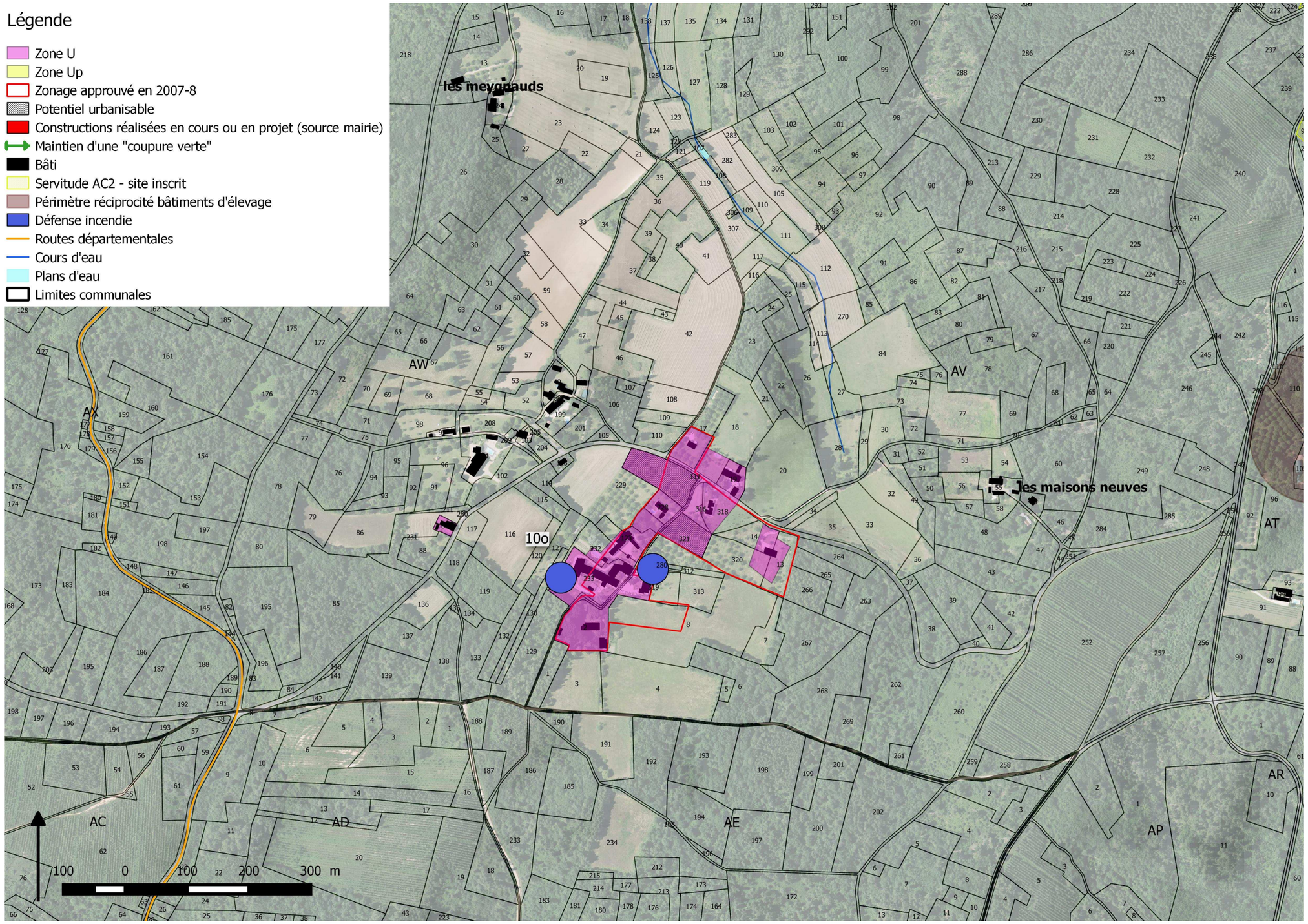

Légende
Zone U
Zone Ua
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
les pâques
le roudalet
la brugère
cleyde
le cros
la poute
10d
AC
AW
AD
AE
BH
BE
AH
AI
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
chabirat
peyrebise
les gironies
le cause
les pâques
cleyde
le croc
AB
AC
AD
BH
AH
10f
10e
100 0 100 200 300 m
Suite à l'enquête publique –Extension de la zone U (1 lot)


Légende
Zone U
Zone Ua
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Servitude I4 Energie électrique
Servitude AC2 - site inscrit
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
le castellat
les brandes
la font franque
la levade
maison neuve
le foussac
AH
AI
AE
AK
AL
AS
AT
10h
10i
10j
10k
Terrain pour assainissement bâti existant
Projet de construction
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Servitude I4 Energie électrique
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Plans d'eau
Limites communales
AL
AM
AN
AK
AR
0A
3e
10l
coupe gorge
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
la bertinie
AR
AN
AP
vieilles
10n
campagnac
AO
la fage
le sorbier
3d
10m
0A
la beaubie
AI
0C
galinat
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude AC2 - site inscrit
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
les meygnauds
les maisons neuves
10o
AW
AV
AX
AT
AR
AP
AC
AD
AE
100 0 100 200 300 m

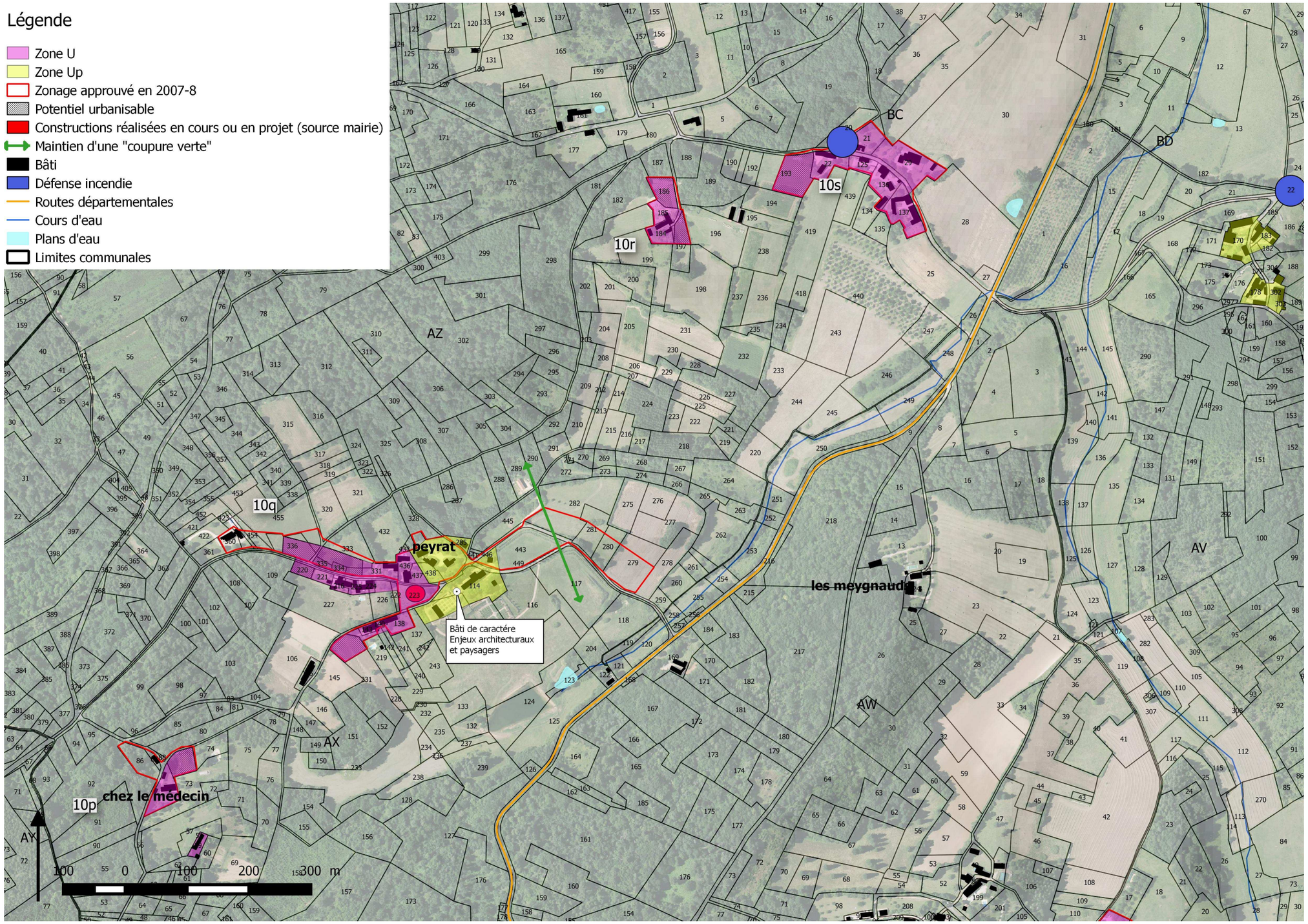

Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
BC
BD
10s
10r
AZ
10q
peyrat
Bâti de caractére
Enjeux architecturaux
et paysagers
AV
les meygnauds
AW
AX
chez le médecin
10p
100 0 100 200 300 m

Tableau récapitulatif de l'ensemble des zones U et type d'espace concerné par le projet de développement

Secteurs	Numéro	Libellé	Type espace	Surface	Potentiel par secteur
Le Bourg (ou le Claud) et au sud du Bourg	10a	U	3	0,1	
	10a	U	2	0,5	
	10a	U	1	0,2	0,8
Fissetot	10b	U	3	0,4	0,4
Au nord de la Poude	10d	U	2	0,4	0,4
Le Luc	10e	U	1	0,5	0,5
Au nord de Le Luc	10f	U	1	0,3	
	10f	U	2	0,5	0,8
Canaud	10g	U	2	0,1	0,1
Le Foussac et la Magninie	10h	U	2	0,5	
	10h	U	2	0,2	0,7
Le Baylet	10i	U	1	0,3	0,3
A l'est du Baylet	10j	U	2	1,1	1,1
A l'est de La Taillerie	10k	U	1	0,1	
	10k	U	2	0,1	0,2
Plaît-à-dieu	10l	U	2	0,1	0,1
le Sorbier	10m	U	2	0,2	0,2
Campagnac	10n	U	2	0,2	0,2
Petit Gardonne	10o	U	2	0,9	0,9

Synthèse :
Réduction de l'emprise directe sur l'espace agricole et forestier de 5.8 ha.

Chez le Medecin	10p	U	2	0,2	0,2
Peyrat	10q	U	2	0,6	0,6
Les Bouyges	10r	U	3	0,1	
	10r	U	2	0,2	0,3
les Fonts du Mas	10s	U	2	0,3	0,3
Somme U				**8.1**	**8.1**
Les Perrières	10c	Ua	2	0,8	0,8
Somme Ua				**0,8**	**0,8**

Evolutions apportées au zonage pour la commune de Montagnac La Crempse suite à l'enquête publique

Suppression de la zone U pour les parcelles suivantes :

Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le retrait	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
16, 116, 117, 118,131, 187, 188 et 260	Le Bourg	A la demande des propriétaires	0.30	1
Total			**0.30**	

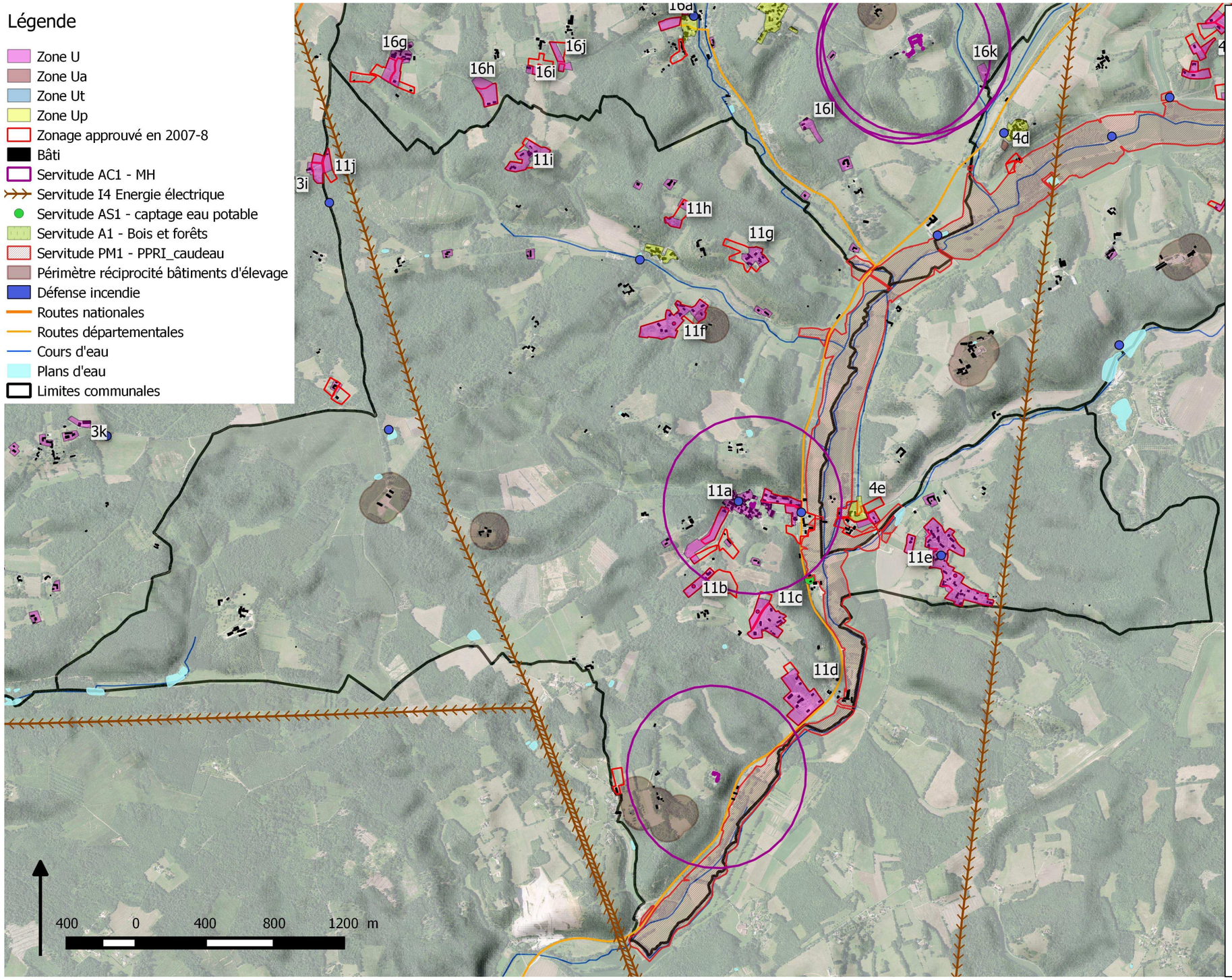
Rajout en zone U des parcelles suivantes :

Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le projet	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
BH 87	Le Luc	Projet pour la création d'un logement. Accés par la voie communale.	0.16	1
AW 199	Grand-Gardonne	Pastillage pour permettre la construction d'annexes	/	3
AE 116 et 117	Les Mailleries	Pastillage pour permettre la construction d'annexes	/	3
AI 25	La Martigne	Pastillage pour permettre la construction d'annexes	/	3
AW 113	Petit Gardonne	Pastillage pour permettre la construction d'annexes	/	3
AW 88 et 231	Grand Gardonne	Evolution mineure du pastillage pour permettre la construction d'annexes et selon les régles établies de 20 m autour du logement.	/	3
AW 97 et 98	Grand Gardonne	Pastillage pour permettre la construction d'annexes	/	3

AI 122		Evolution mineure du zonage. Cet espace est prevue pour permettre l'assainissement du logement existant.	/	1
Total			**0.20**	

Suite à l'enquête publique, le potentiel de développement pour la commune de Montagnac la Crempse a été réduit de 0.1 ha.

14.11 Commune de Saint Georges de Montclard



Explication des choix retenus

L'évolution du zonage permet de renforcer le potentiel de développement du bourg (Monclard).
De nombreux secteurs isolés ont été retirés du zonage.

Consommation d'espace : le potentiel urbanisable prévu pour des logements est de 8.4 ha, soit une réduction de 42 % environ.
Afin d'optimiser l'urbanisation du potentiel constructible, préconisations en terme d'aménagement pour un secteur en prolongement du bourg de Monclard (cf. plan ci-après).

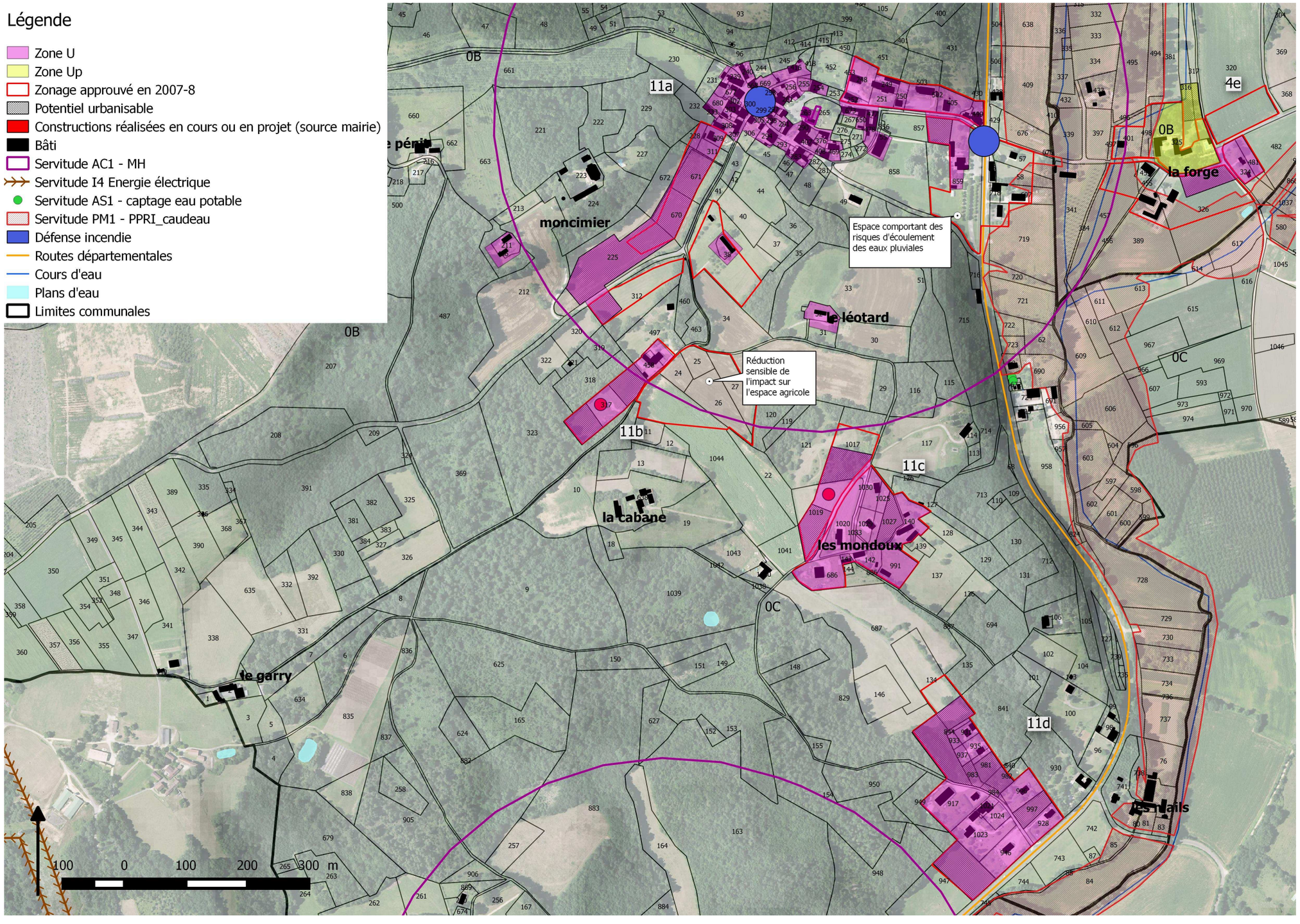
Impact sur les finances publiques : pas d'extension de réseaux (eau et électricité) à prévoir. Tous les secteurs sont suffisamment desservis.
Un secteur est à renforcer au niveau de la défense incendie : La Bourgonie (voir avec St Martin des Combes).

Enjeux agricoles : l'impact direct sur l'espace agricole cultivé est de 3 ha.
Plus de 1.5 ha ont retrouvé leur vocation agricole.
Les périmètres de réciprocité vis à vis des bâtiments d'élevage ont été respectés (100m) sauf pour un élevage soumis au RSD et situé à proximité d'un hameau (Bessaronie).

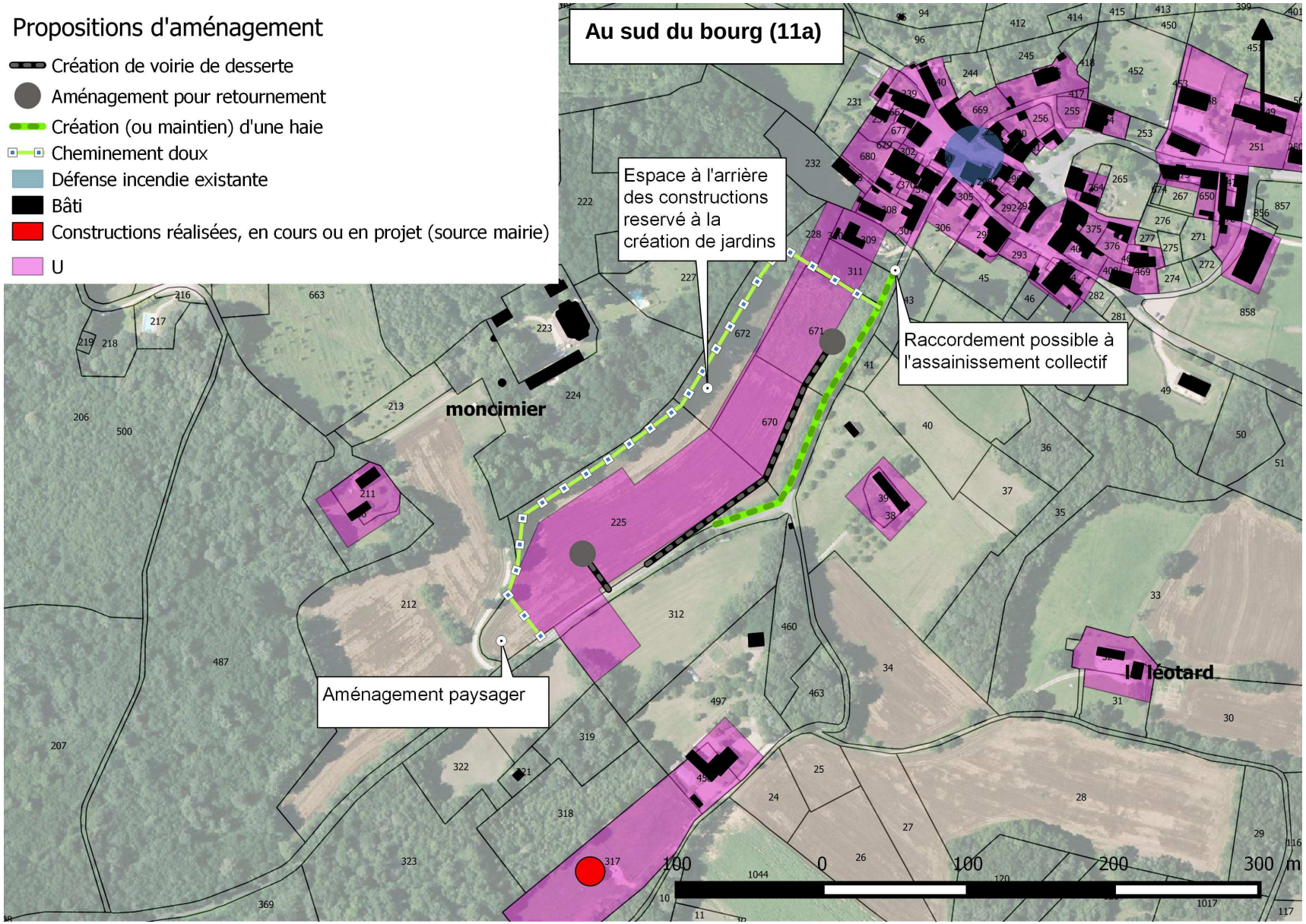
Enjeux forestiers : l'impact direct sur l'espace forestier est de 2.5 ha dont 1.8 lié à la création d'une zone Ut.
Augmentation de l'emprise directe sur l'espace forestier de 1.30 ha environ.

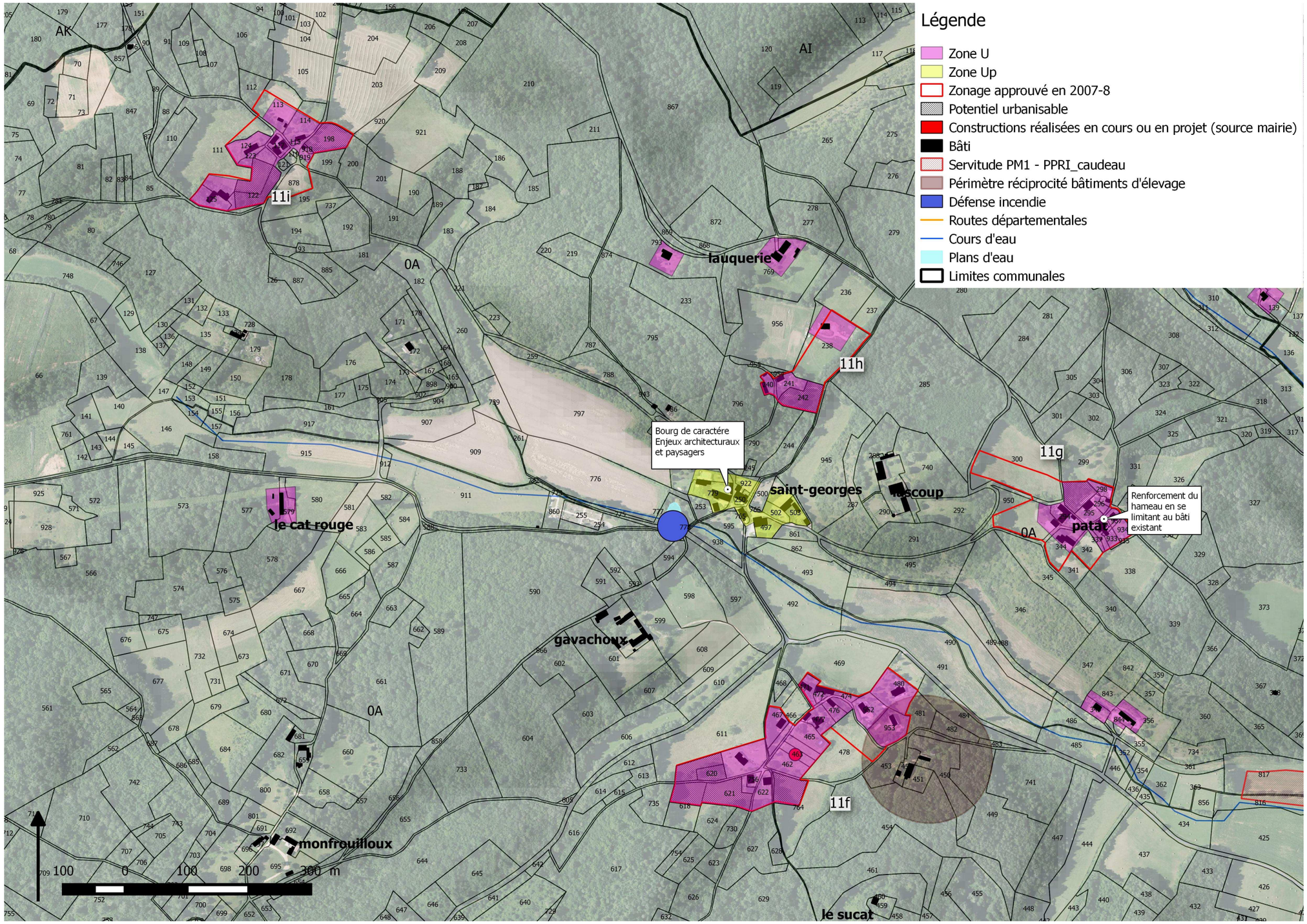
Autres enjeux sur l'espace naturel : maintien d'une coupure verte au nord de Bessaronie.
Préservation des zones humides.
Prise en compte des zones inondables (PPRI approuvé).

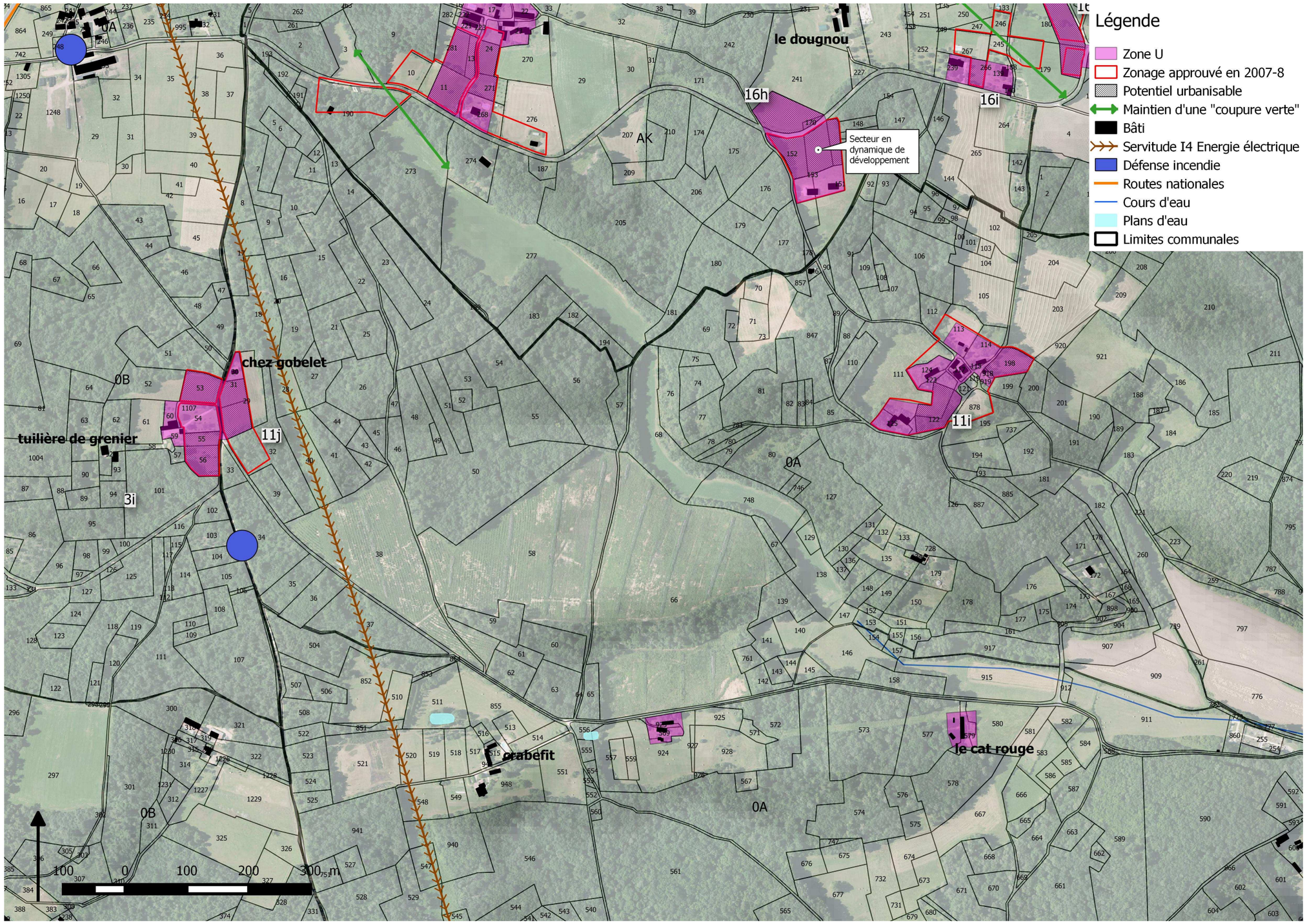
Enjeux paysagers et architecturaux : réduction du développement linéaire et de l'impact sur l'espace agricole et naturel aux LD La Cabane, La Forge et Patat.
Le bourg de Saint Georges a été identifié en zone Up.


Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Servitude AC1 - MH
Servitude I4 Energie électrique
Servitude AS1 - captage eau potable
Servitude PM1 - PPRI_caudeau
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
Espace comportant des risques d'écoulement des eaux pluviales
Réduction sensible de l'impact sur l'espace agricole
moncimier
le léotard
la cabane
les mondoux
la forge
le garry
les nails
0B
0C
11a
11b
11c
11d
4e
100 0 100 200 300 m

Préconisations d'aménagement du bourg sud (Montclard) :




Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Servitude PM1 - PPRI_caudeau
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
11i
11h
11g
11f
0A
AK
AI
lauquerie
Bourg de caractére
Enjeux architecturaux
et paysagers
saint-georges
le cat rouge
gavachoux
monfrouilloux
le sucat
Renforcement du
hameau en se
limitant au bâti
existant
100
0
100
200
300 m


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude I4 Energie électrique
Défense incendie
Routes nationales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
Secteur en dynamique de développement
le dougnou
16h
16i
11i
11j
3i
chez gobelet
tuilière de grenier
crabefit
le cat rouge
0A
0B
AK
100 0 100 200 300 m

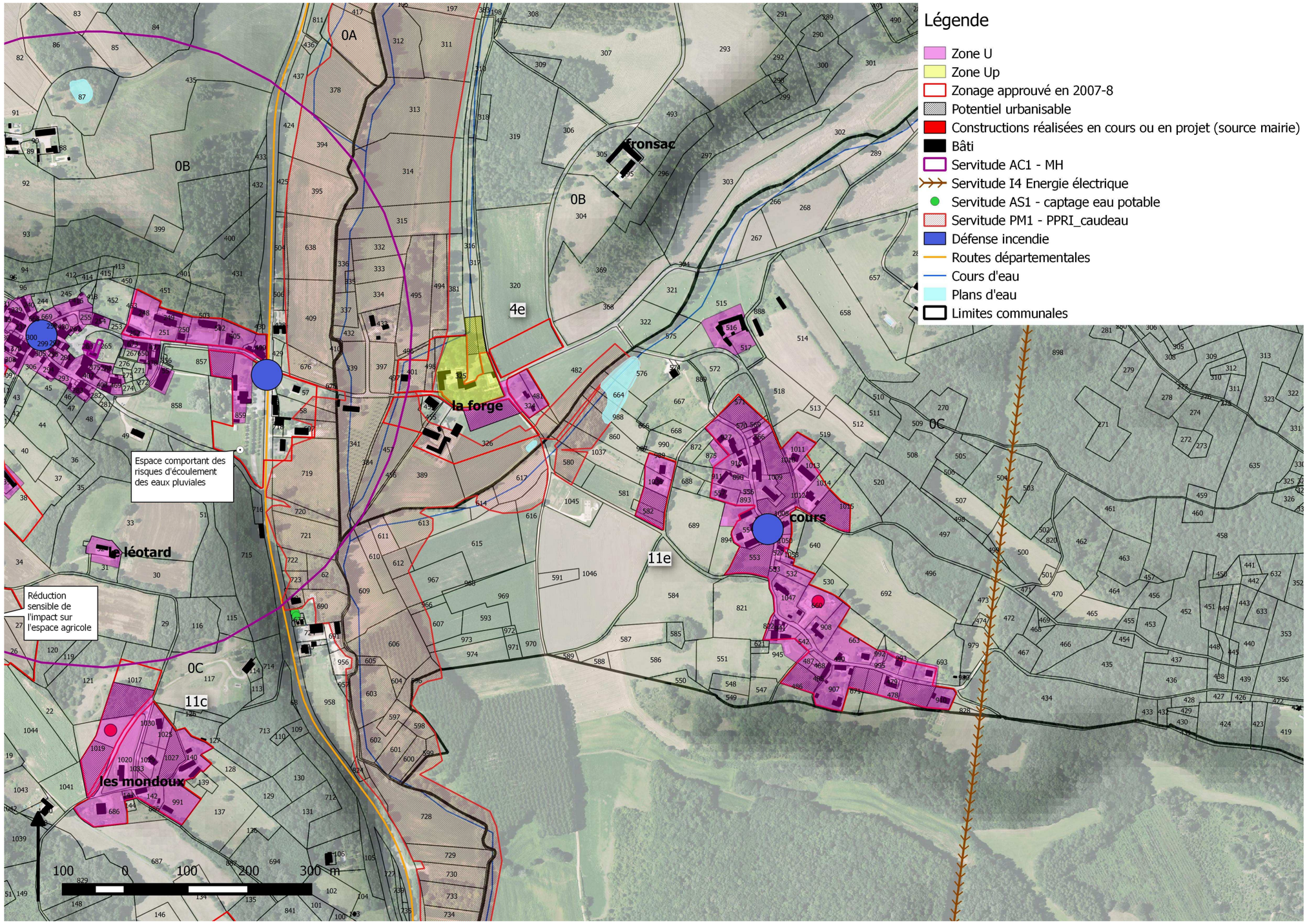

Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Servitude AC1 - MH
Servitude I4 Energie électrique
Servitude AS1 - captage eau potable
Servitude PM1 - PPRI_caudeau
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
0A
0B
0C
4e
11c
11e
fronsac
la forge
le léotard
les mondoux
cours
Espace comportant des risques d'écoulement des eaux pluviales
Réduction sensible de l'impact sur l'espace agricole
100 0 100 200 300 m

Tableau récapitulatif de l'ensemble des zones U et type d'espace concerné par le projet de développement

Synthèse :
Réduction de l'emprise directe sur l'espace agricole de 1.60 ha.
Augmentation de l'emprise directe sur l'espace forestier de 1.30 ha.

Secteurs	Numéro	Libellé	Type espace	Surface	Potentiel par secteur
Le Bourg et au Sud du Bourg	11a	U	3	0,2	
	11a	U	1	1,3	
	11a	U	2	0,5	2,0
Au nord des Cabanes	11b	U	3	0,2	
	11b	U	2	0,2	0,4
Les Mondoux	11c	U	3	0,2	
	11c	U	2	0,6	0,8
Au sud de Monplaisir le long de la RD	11d	U	4	0,3	
	11d	U	1	0,8	
	11d	U	3	0,5	1,6
Cours	11e	U	1	0,1	
	11e	U	2	0,8	
	11e	U	3	0,4	1,3
Bessaronie	11f	U	1	0,7	
	11f	U	2	0,2	0,9
Patat	11g	U	3	0,2	0,2
Au nord de Saint Georges	11h	U	4	0,2	0,2
La Bourgonie	11i	U	4	0,2	
	11i	U	2	0,4	0,6
Chez Gobelet	11j	U	2	0,4	0,4
Somme U				**8,4**	**8,4**

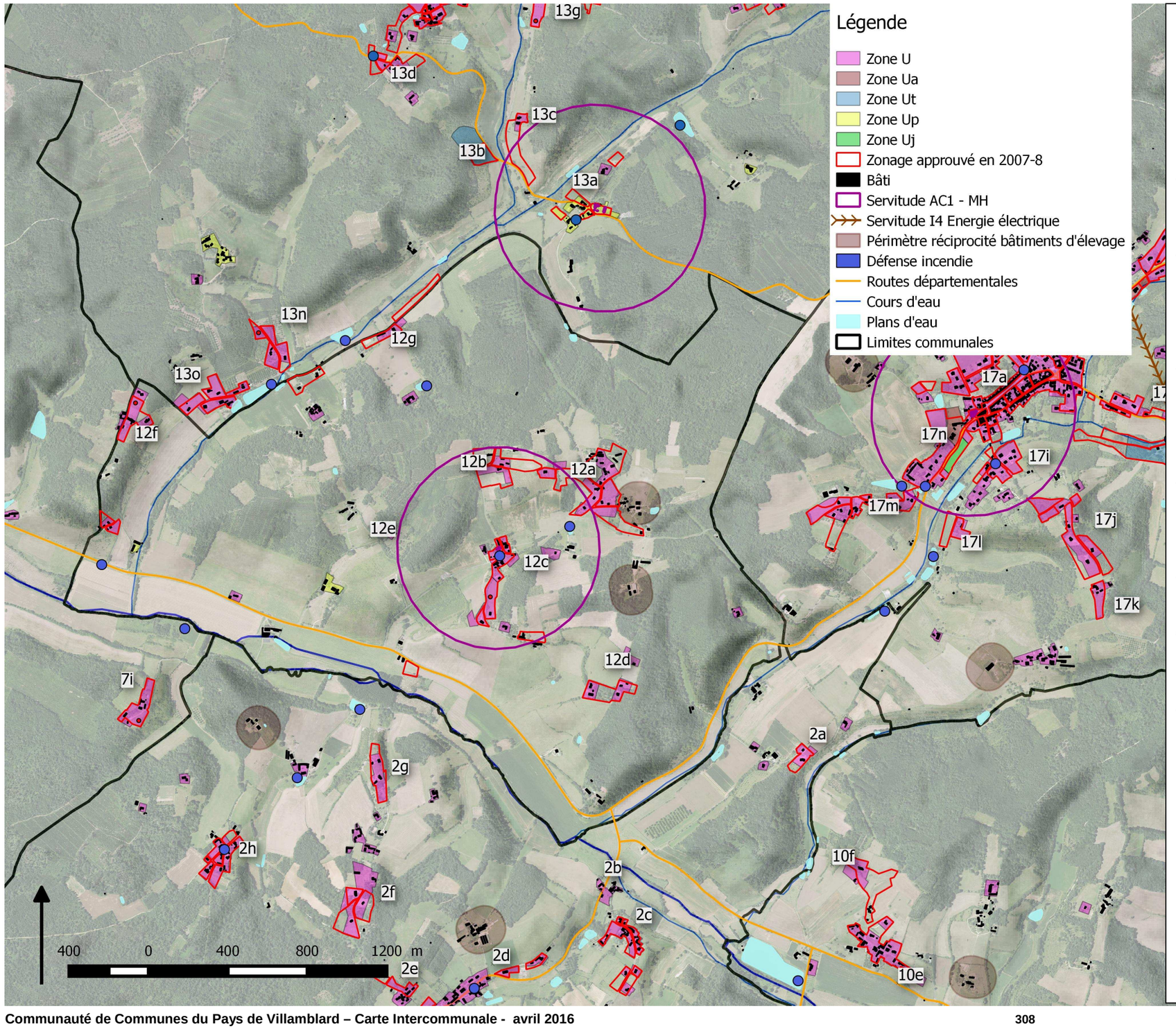
Evolutions apportées au zonage pour la commune de Saint Georges de Monclard suite à l'enquête publique

Rajout en zone U des parcelles suivantes :

Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le projet	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
114 et 117	Au nord des Mondoux	Pastillage pour permettre la construction d'annexes	/	3
Total			**/**	

Suite à l'enquête publique, le potentiel de développement pour la commune de Saint Georges de Monclard reste inchangé.

14.12 Commune de Saint Hilaire d'Estissac



Explication des choix retenus

Création d'une zone U, très limité en surface, à l'est du bourg.
Retrait de parcelles impactant fortement l'espace agricole.

Consommation d'espace : le potentiel urbanisable prévu pour des logements est de 4.4 ha, soit une réduction de 57 % environ.

Impact sur les finances publiques : 2 secteurs sont à renforcer au niveau des réseaux (eau et électricité). Les autres secteurs sont bien desservis.
Un secteur est à renforcer au niveau de la défense incendie : Campagnac.

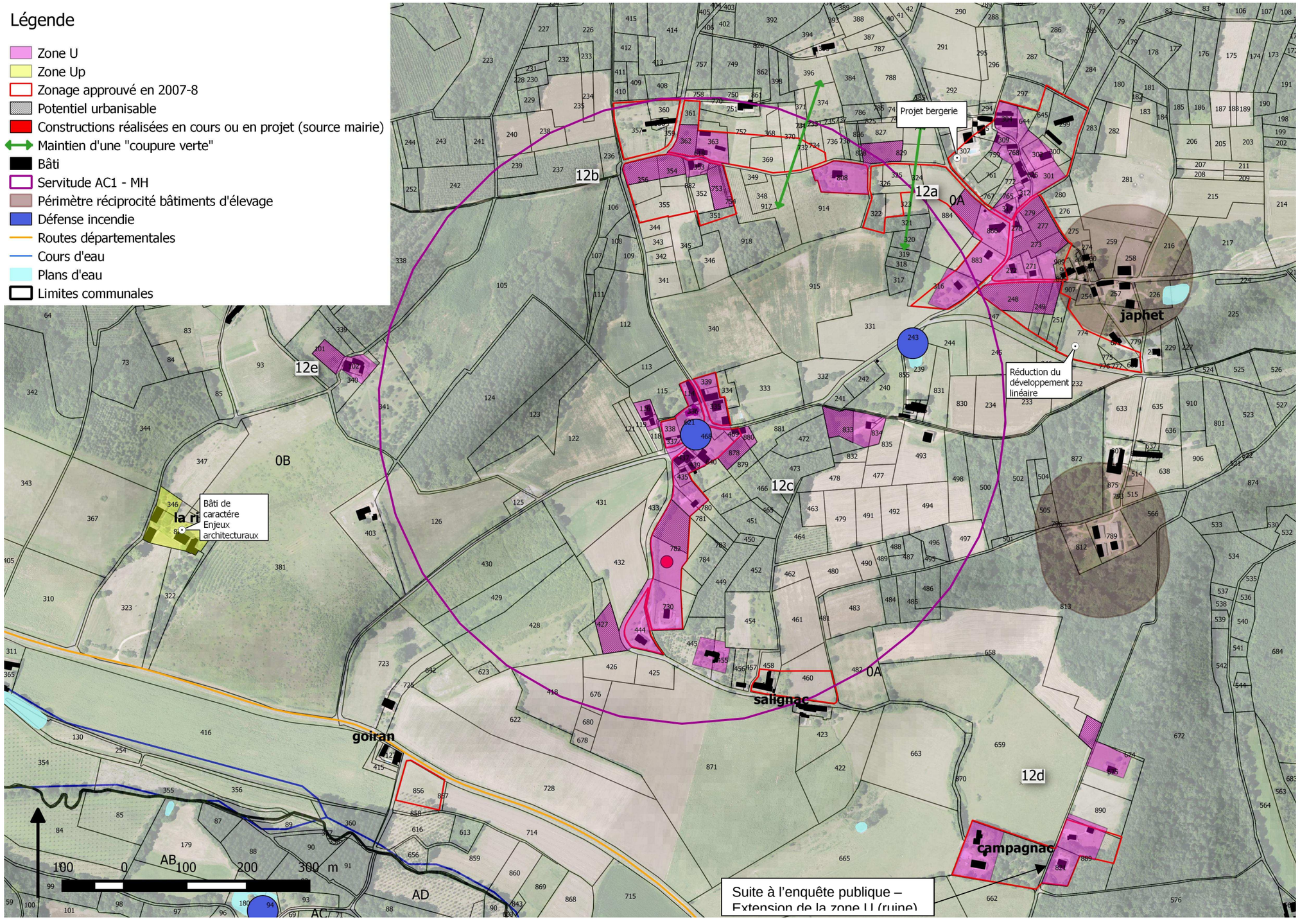
Enjeux agricoles : l'impact direct sur l'espace agricole est de 1.9 ha environ.
Plus de 4.7 ha ont retrouvé leur vocation agricole.
Les périmètres de réciprocité vis à vis des bâtiments d'élevage ont été respectés (100m).

Enjeux forestiers : l'impact direct sur l'espace forestier est négligeable (0.1 ha).
1.1 ha ont retrouvé leur vocation forestière.

Enjeux sur les espaces naturels sensibles : les zones humides ont été retirées du potentiel urbanisable.

Autres enjeux sur l'espace naturel : maintien de coupure verte aux LD La Sautonie, Japhet et les Granges

Enjeux paysagers et architecturaux : réduction du développement linéaire et de l'impact sur l'espace agricole et naturel aux LD Salignac, Japhet et au nord de la Contie.
Identification de petits secteurs bâtis en zone Up.
Bourg de qualité.


Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude AC1 - MH
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
Projet bergerie
Réduction du développement linéaire
Bâti de caractére Enjeux architecturaux
Suite à l'enquête publique – Extension de la zone U (ruine)
12a
12b
12c
12d
12e
0A
0B
AB
AC
AD
japhet
la ri
goiran
salignac
campagnac
100 0 100 200 300 m

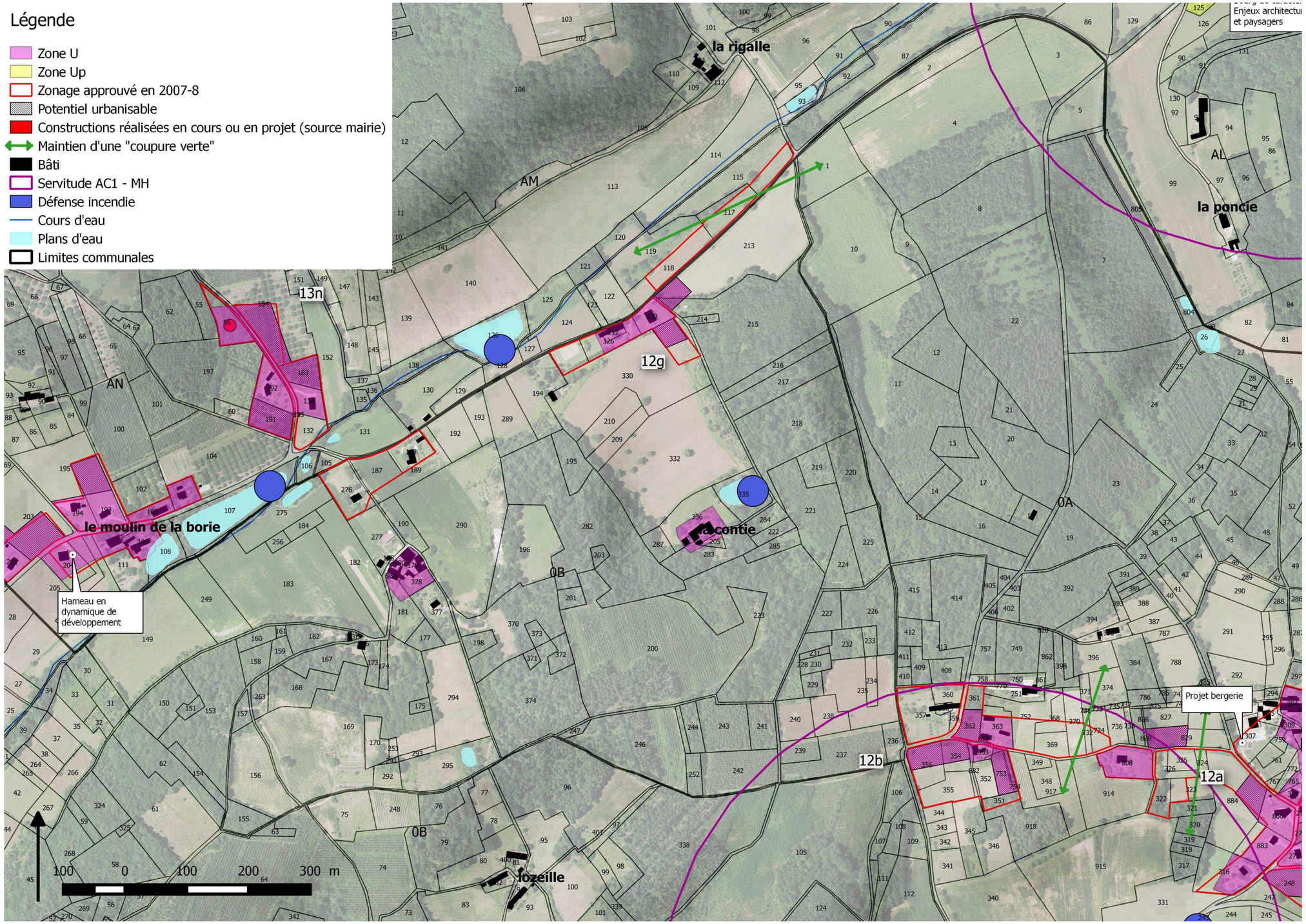

Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude AC1 - MH
Défense incendie
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
Enjeux architectu
et paysagers
la rigalle
la poncie
la contie
le moulin de la borie
fozeille
Hameau en
dynamique de
développement
Projet bergerie
13n
12g
12b
12a
AM
AN
AL
0A
0B
0B
100 0 100 200 300 m

Tableau récapitulatif de l'ensemble des zones U et type d'espace concerné par le projet de développement

Secteurs	Numéro	Libellé	Type espace	Surface	Potentiel par secteur
La Sautonie - Japhet et à l'ouest de la Sautonie	12a	U	2	0,5	
	12a	U	3	0,2	
	12a	U	1	0,6	
	12a	U	1	0,2	1,5
Les Granges	12b	U	2	0,1	
	12b	U	3	0,2	
	12b	U	1	0,4	0,7
Le Bourg et à l'est du Bourg	12c	U	1	0,3	
	12c	U	2	0,4	
	12c	U	4	0,1	
	12c	U	2	0,1	0,9
Campagnac	12d	U	1	0,1	
		U	3	0,1	0,2
Au sud-est de Lozeille	12e	U	2	0,2	0,2
Lavaure	12f	U	3	0,2	
	12f	U	2	0,4	0,6
Au nord de la Contie	12g	U	2	0,1	
	12g	U	1	0,2	0,3
Somme zone U				**4,4**	**4,4**

Synthèse :
Réduction de l'emprise directe sur l'espace agricole et forestier de 5.8 ha.

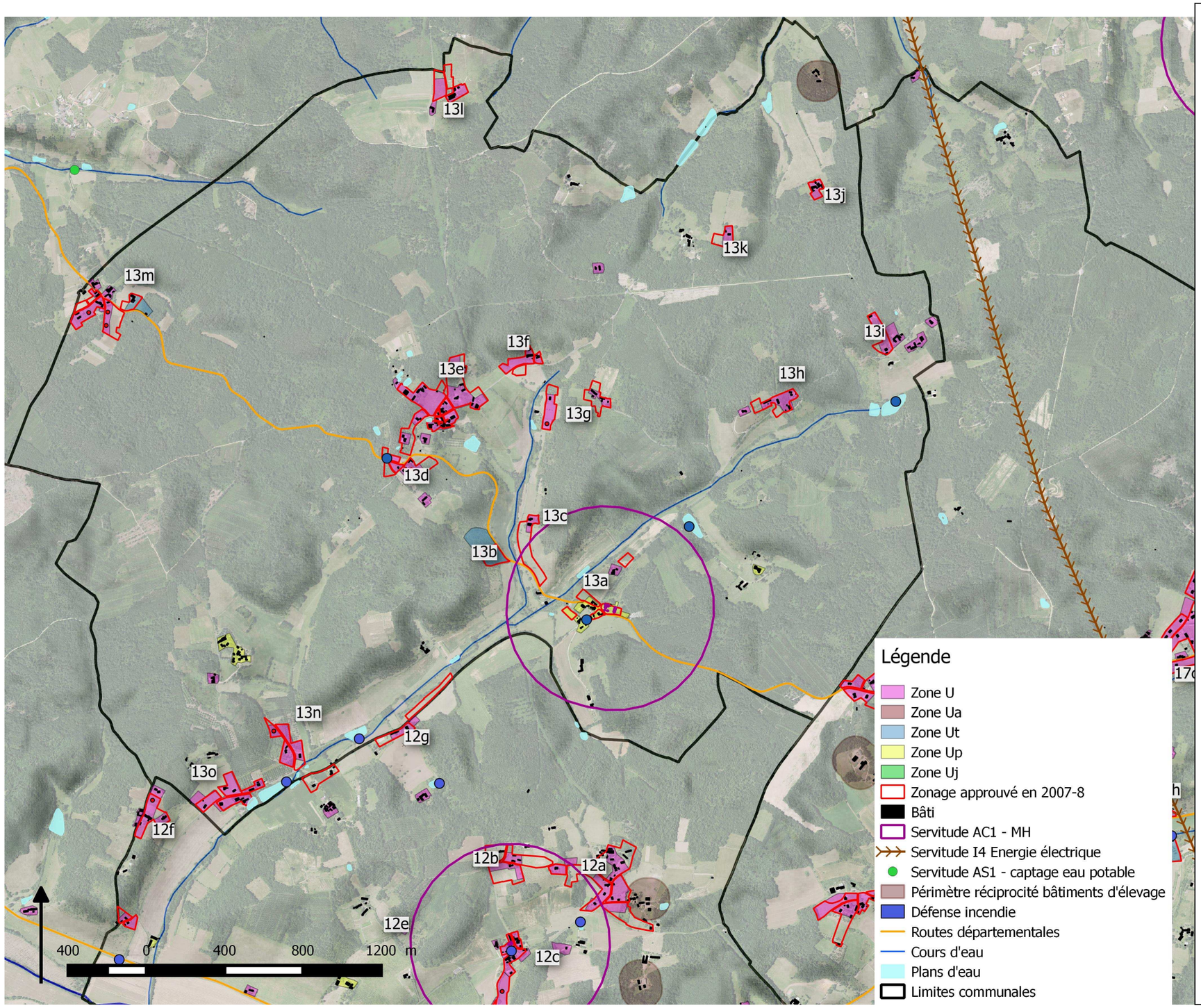
Evolutions apportées au zonage pour la commune de Saint Hilaire d'Estissac suite à l'enquête publique

Rajout en zone U des parcelles suivantes :

Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le projet	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
B 276	Au nord de Jambriaud	Pastillage pour permettre la construction d'annexes	/	3
OA 913	Campagnac	Extension de la zone U à l'emplacement d'une ancienne construction (ruine)	0.1	3
Total			**0.1**	

Suite à l'enquête publique, le potentiel de développement pour la commune de Saint Hilaire d'Estissac a augmenté de 0.1 ha.

14.13 Commune de Saint Jean d'Estissac



Explication des choix retenus

De nombreux secteurs isolés ou en développement linéaires ont été retirés du zonage.
L'évolution du zonage concerne essentiellement l'accompagnement de projets en lien avec le tourisme et les loisirs.

Consommation d'espace : le potentiel urbanisable prévu pour des logements est de 8.3 ha, soit une réduction de 52 % environ.
Afin d'optimiser l'urbanisation du potentiel constructible, préconisations en terme d'aménagement pour deux secteurs de la commune (cf. plan ci-après).

Impact sur les finances publiques : pas d'extension de réseaux (eau et électricité) à prévoir. Tous les secteurs sont suffisamment desservis.
Cinq secteurs sont à renforcer au niveau de la défense incendie : Roger, Sarlande, La Légére, Loumagne et La Daurade.

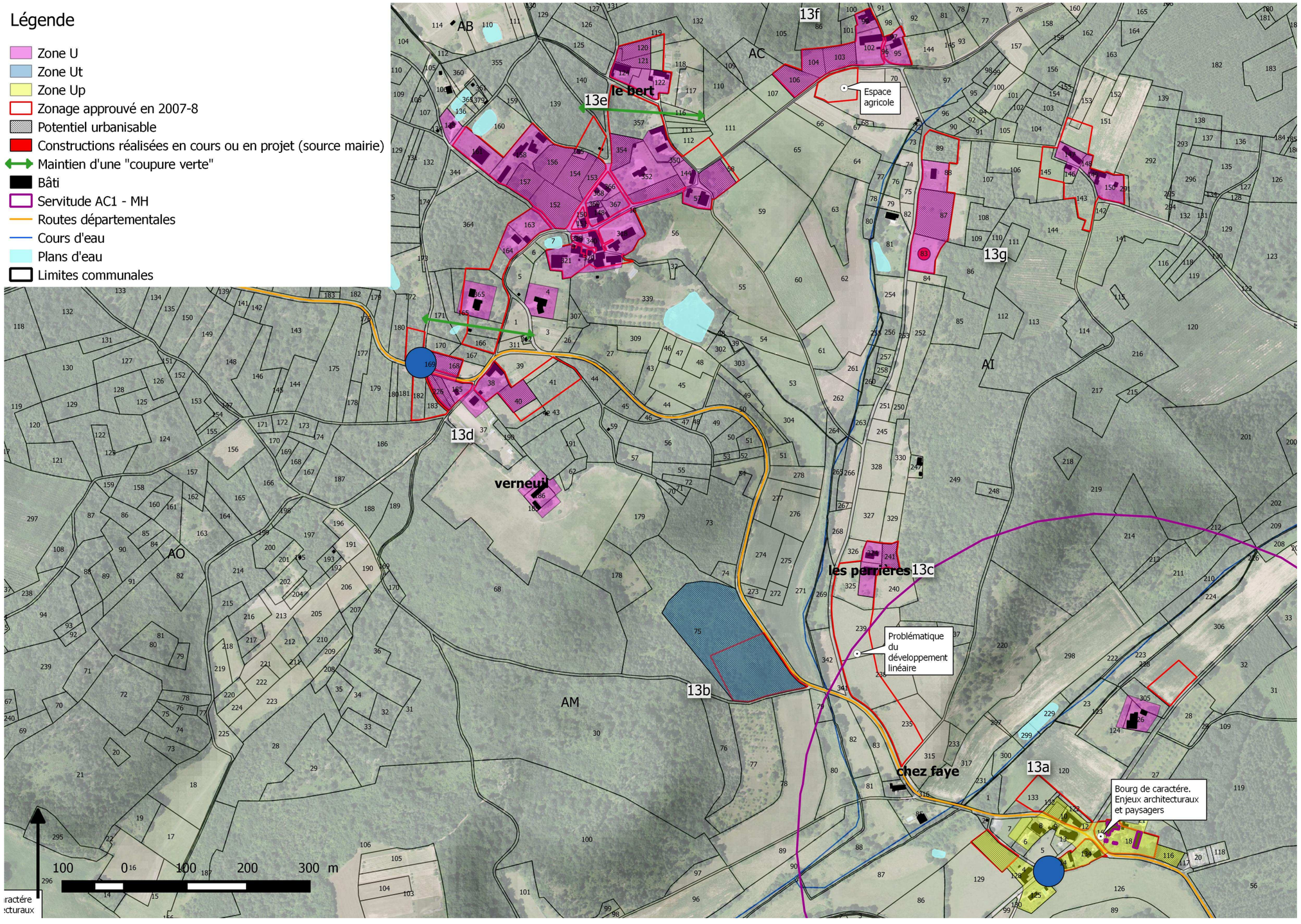
Enjeux agricoles : l'impact direct sur l'espace agricole est de 2.4 ha.
3.1 ha ont retrouvé leur vocation agricole.
Les périmètres de réciprocité vis à vis des bâtiments d'élevage ont été respectés (100m).

Enjeux forestiers : l'impact direct sur l'espace forestier de 2.5 ha.
0.7 ha environ a retrouvé sa vocation forestière.

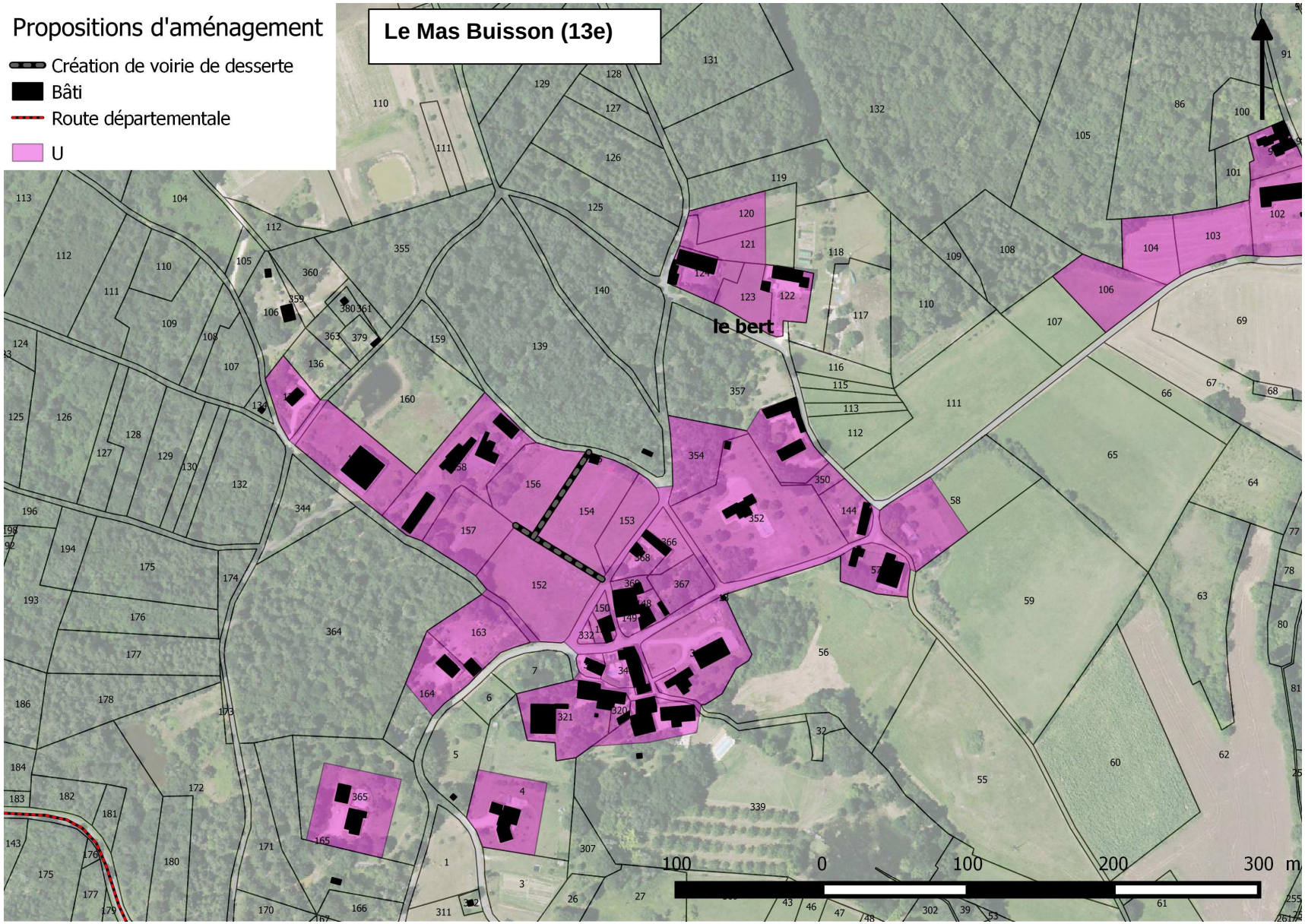
Enjeux sur les espaces naturels sensibles : les zones humides ont été retirées du potentiel urbanisable.

Autres enjeux sur l'espace naturel : maintien de coupures vertes aux LD Bréchou, Les Perrières, Les Auraux et au sud de la Rigalie.

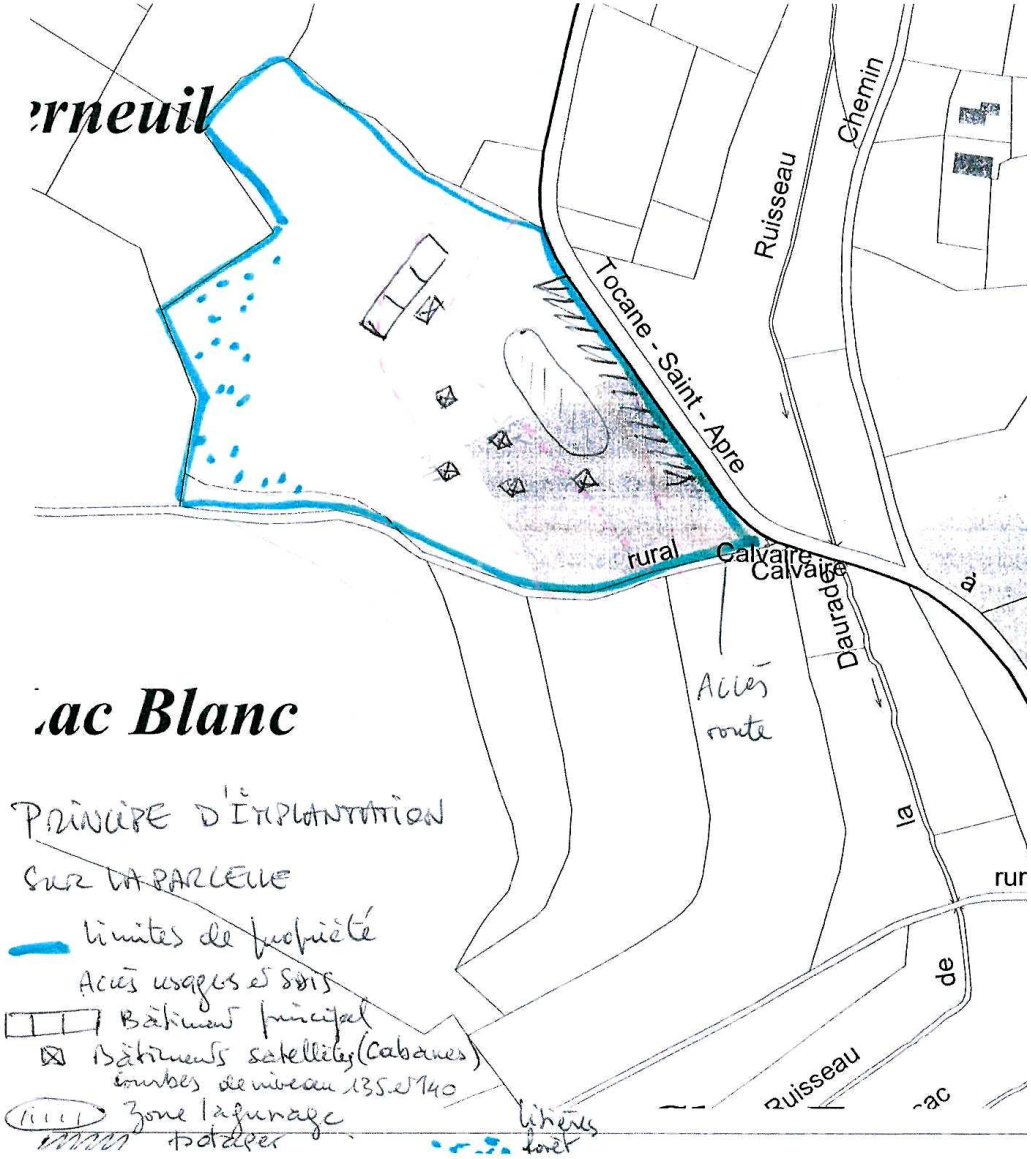
Enjeux paysagers et architecturaux : réduction du développement linéaire et de l'impact sur l'espace agricole et naturel aux LD Bréchou, Le Mas de Buisson, Bert, La Daurade, au sud de la Daurade, Le Roger, Sarlande, Loumagne et au nord du bourg.
Identification du bourg et d'un hameau en zone Up.


Légende
Zone U
Zone Ut
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude AC1 - MH
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
13e
le bert
13f
Espace agricole
13g
13d
verneuil
les parrières
13c
Problématique du développement linéaire
13b
chez faye
13a
Bourg de caractére. Enjeux architecturaux et paysagers
AB
AC
AI
AO
AM
100 0 100 200 300 m

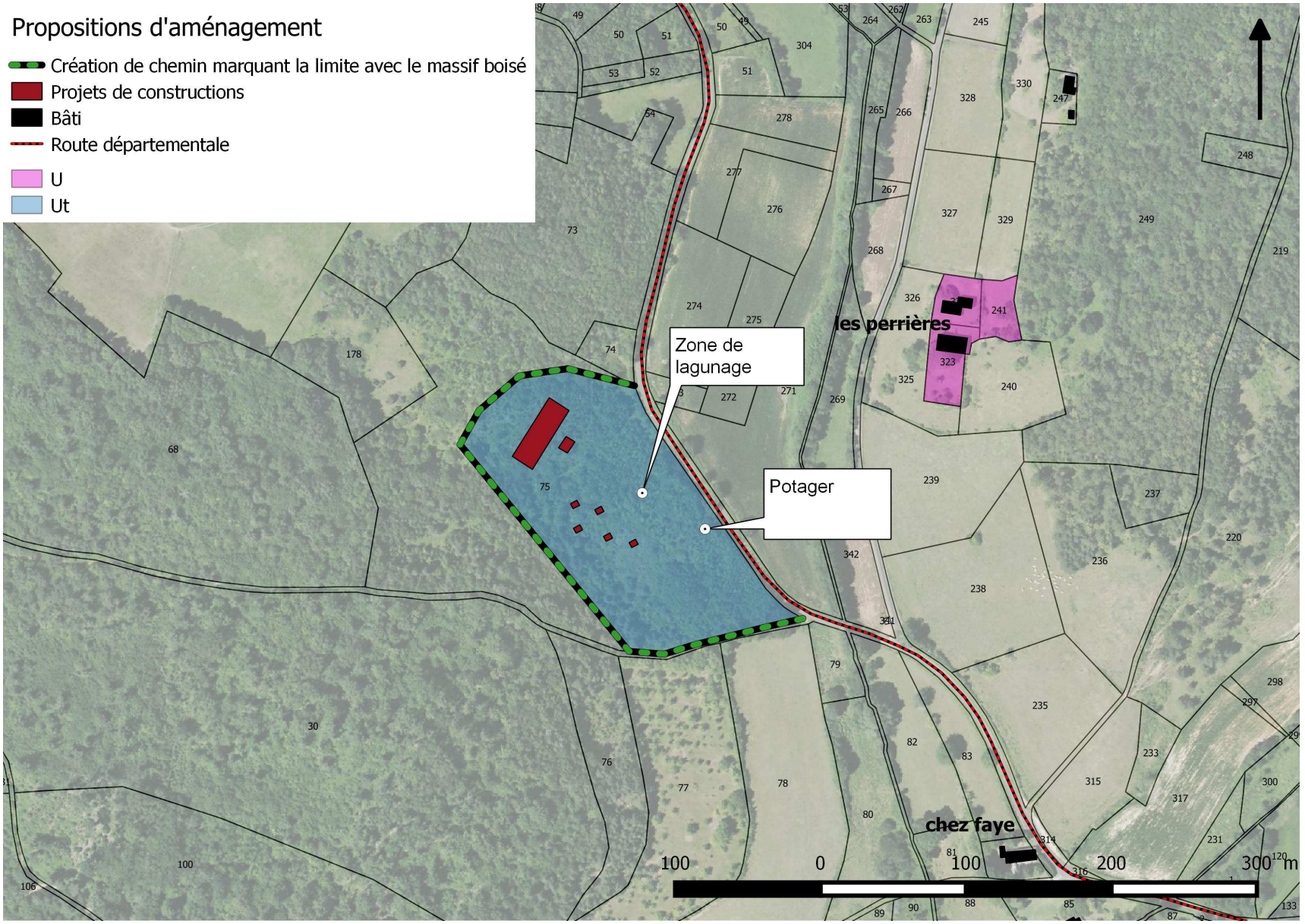
Préconisations d'aménagement pour un secteur de la commune (potentiel supérieur ou égal à 1ha) :



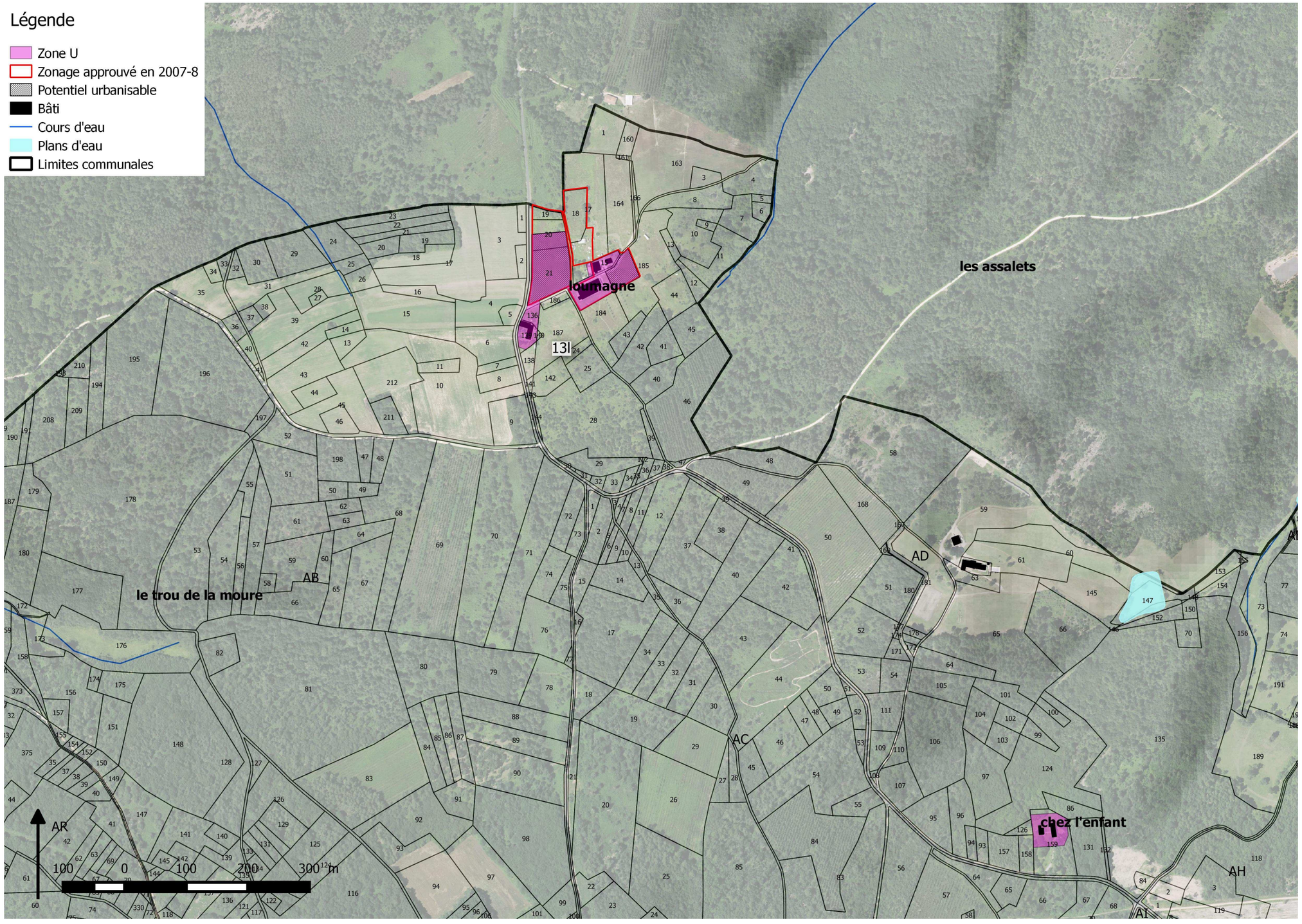
Esquisse du projet touristique (Ut) Chez Verneuil (13b)

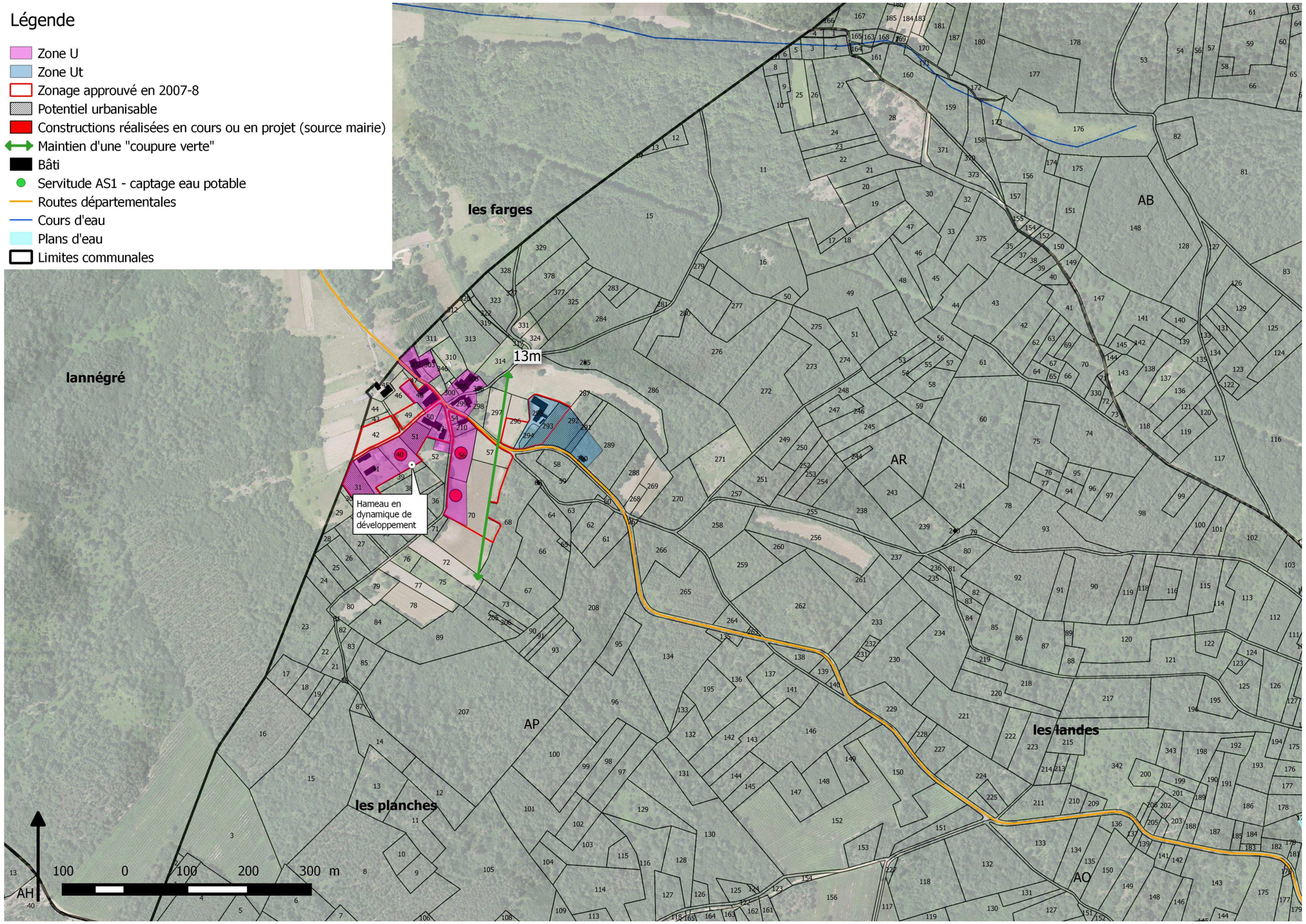


Précisions sur le projet en annexe 1


Propositions d'aménagement
Création de chemin marquant la limite avec le massif boisé
Projets de constructions
Bâti
Route départementale
U
Ut
Zone de lagunage
Potager
les perrières
chez faye
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Servitude I4 Energie électrique
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
les magnols
sarlande
chez l'enfant
13k
13j
13i
13h
13g
roger
Se limiter au bâti existant
AE
AB
AH
AI
AK
AY
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Bâti
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
loumagne
les assalets
le trou de la moure
chez l'enfant
13l
AB
AC
AD
AH
AI
AR
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zone Ut
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude AS1 - captage eau potable
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
les farges
lannégré
les planches
les landes
AB
AR
AP
AO
AH
13m
Hameau en dynamique de développement
100 0 100 200 300 m

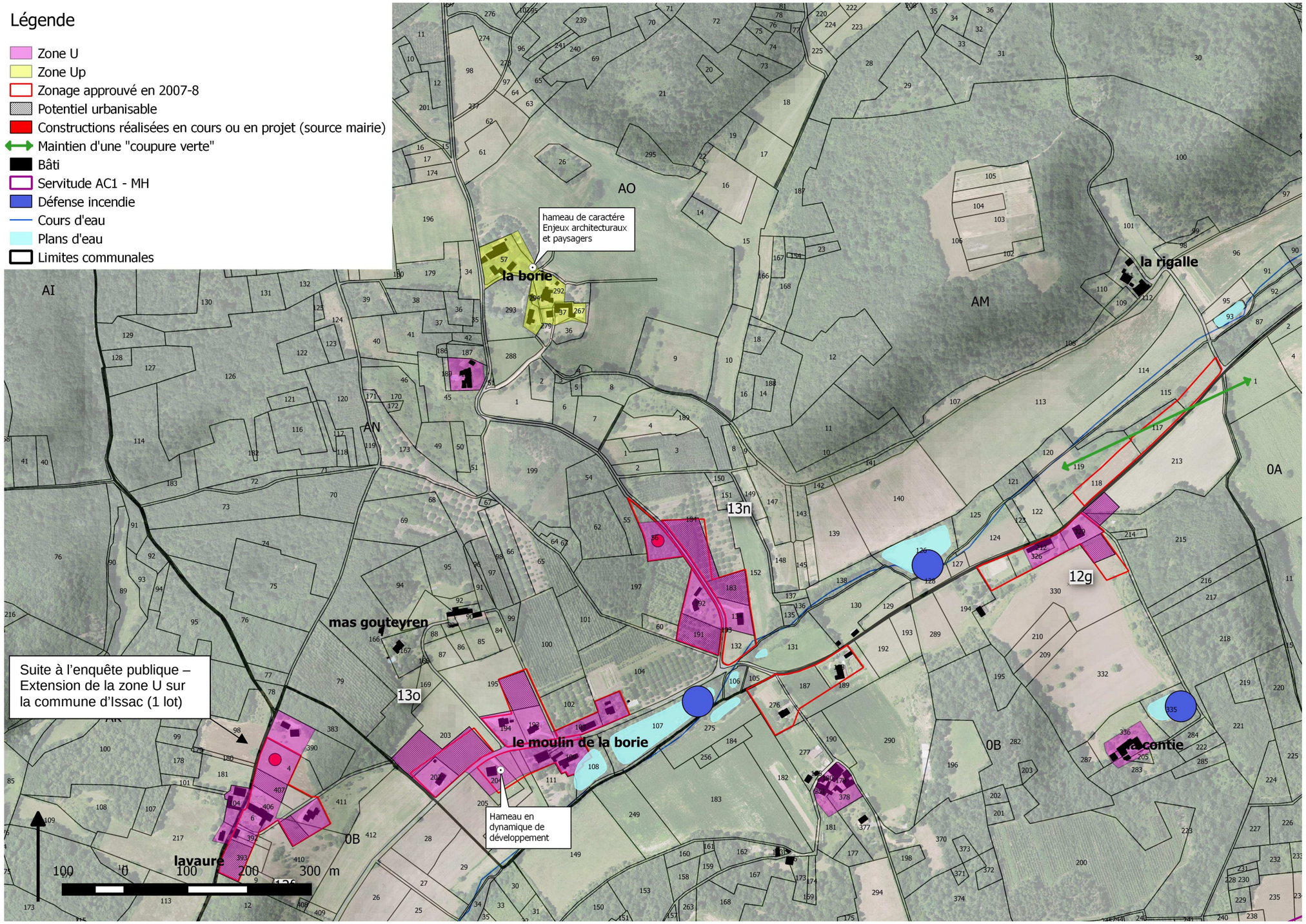

Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude AC1 - MH
Défense incendie
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
AO
AM
AI
AN
0A
0B
hameau de caractére Enjeux architecturaux et paysagers
la borie
la rigalle
mas gouteyren
le moulin de la borie
la contie
lavaure
13n
13o
12g
Suite à l'enquête publique – Extension de la zone U sur la commune d'Issac (1 lot)
Hameau en dynamique de développement
100 0 100 200 300 m

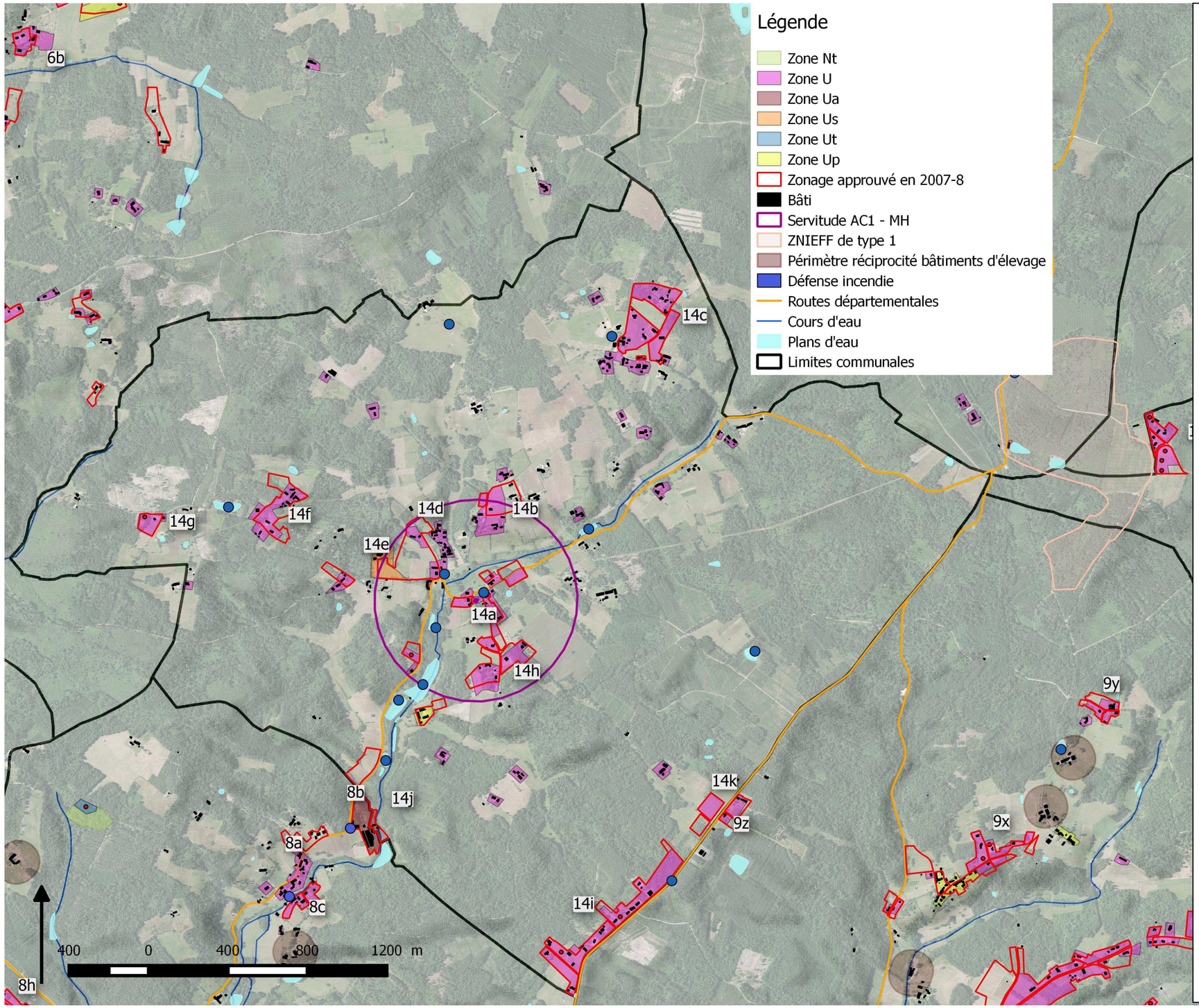
Tableau récapitulatif de l'ensemble des zones U et type d'espace concerné par le projet de développement

Synthèse :
Réduction de l'emprise directe sur l'espace agricole et forestier de 3.8 ha environ.

Secteurs	Numéro	Libellé	Type espace	Surface	Potentiel par secteur
Le Bourg	13a	U	2	0,1	
	13a	U	1	0,3	0,4
Les Perrières	13c	U	1	0,1	0,1
Brechou	13d	U	1	0,2	
	13d	U	2	0,3	0,5
Le Mas de Buisson et le Bert	13e	U	4	0,2	
	13e	U	3	0,2	
	13e	U	2	1,4	
	13e	U	2	0,2	2,0
La Daurade	13f	U	2	0,6	0,6
Au sud de la Daurade	13g	U	2	0,4	0,4
Le Roger	13h	U	4	0,2	0,2
Les Roussilloux	13i	U	2	0,5	0,5
La Légére	13j	U	2	0,2	0,2
Sarlande	13k	U	2	0,3	0,3
Loumagne	13l	U	2	0,8	0,8
Les Auraux	13m	U	1	0,1	
	13m	U	2	0,2	0,3
A l'est du Moulin de la Borie	13n	U	1	1,0	1,0
Le Moulin de la Borie	13m	U	1	0,7	
	13m	U	2	0,3	1,0
Somme U				**8,3**	**8,3**
Au sud de Verneuil	13b	Ut	4	2,3	2,3
Les Auraux	13m	Ut	4	0,1	
	13m	Ut	2	0,3	0,4
Somme Ut				**2,7**	**2,7**

Suite à l'enquête publique, le potentiel de développement pour la commune de Saint Jean d'Estissac reste inchangé.

14.14 Commune de Saint Jean d'Eyraud



Explication des choix retenus

De nombreux secteurs isolés ont été retirés du zonage et des secteurs prévus pour un développement important ont été réduits.
Transformation d'une zone U en zone Us pour accompagner un projet sanitaire et social.
Maintien d'une zone d'activité en lien avec Laveyssière.

Consommation d'espace : le potentiel urbanisable prévu pour des logements est de 12.8 ha, soit une réduction de 41 % environ.
Afin d'optimiser l'urbanisation du potentiel constructible, préconisations en terme d'aménagement pour un secteur de la commune (cf. plan ci-après). Ces préconisations présentent également des aspects d'intégrations et de protections (massif forestier).

Impact sur les finances publiques : pas d'extension de réseaux (eau et électricité) à prévoir. Tous les secteurs sont suffisamment desservis.
Deux secteurs sont à renforcer au niveau de la défense incendie : Bodret et Bosredon en lien avec la commune de Laveyssière.

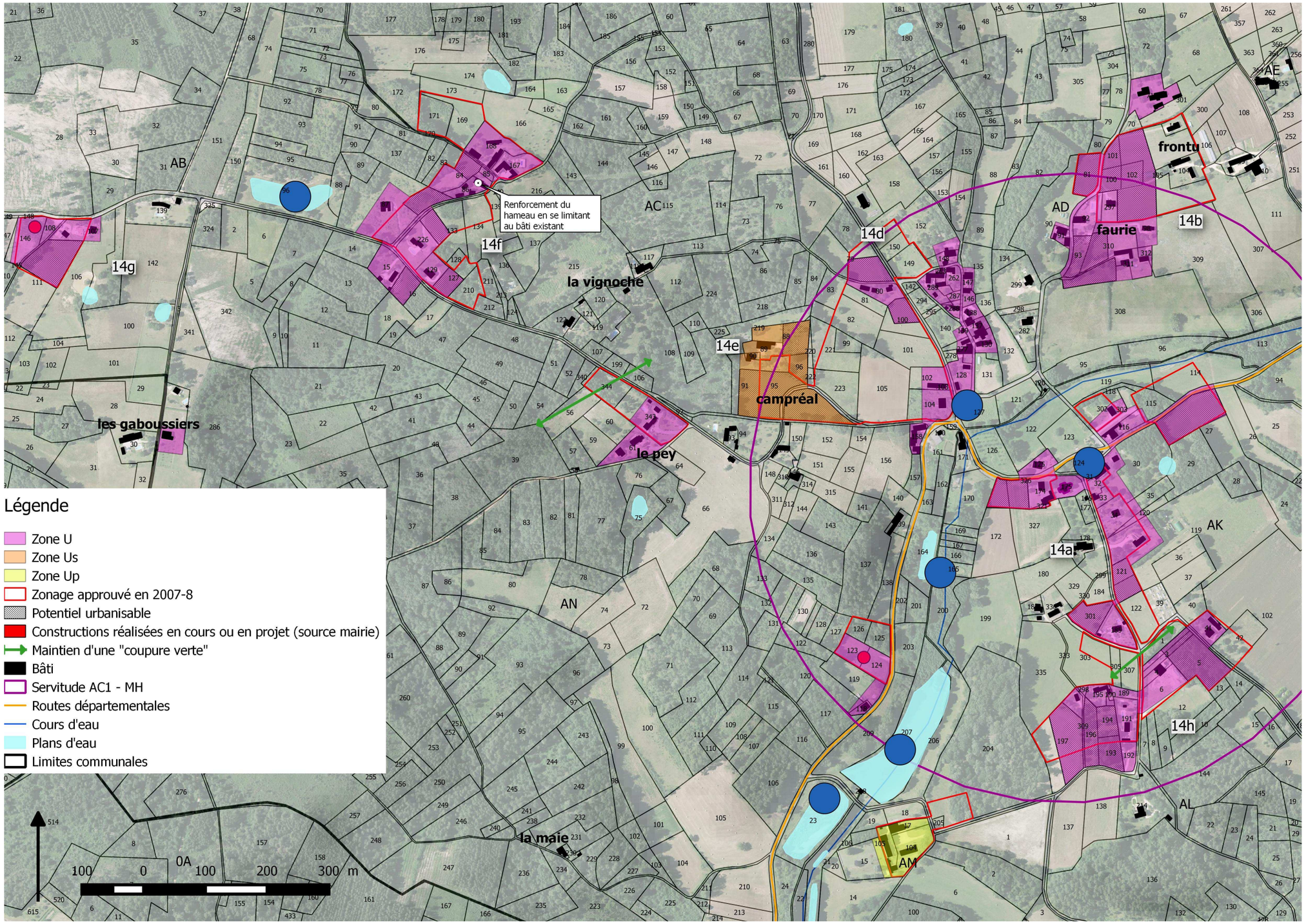
Enjeux agricoles : l'impact direct sur l'espace agricole cultivé est de 2.1 ha environ.
Plus de 2.8 ha ont retrouvé leur vocation agricole.

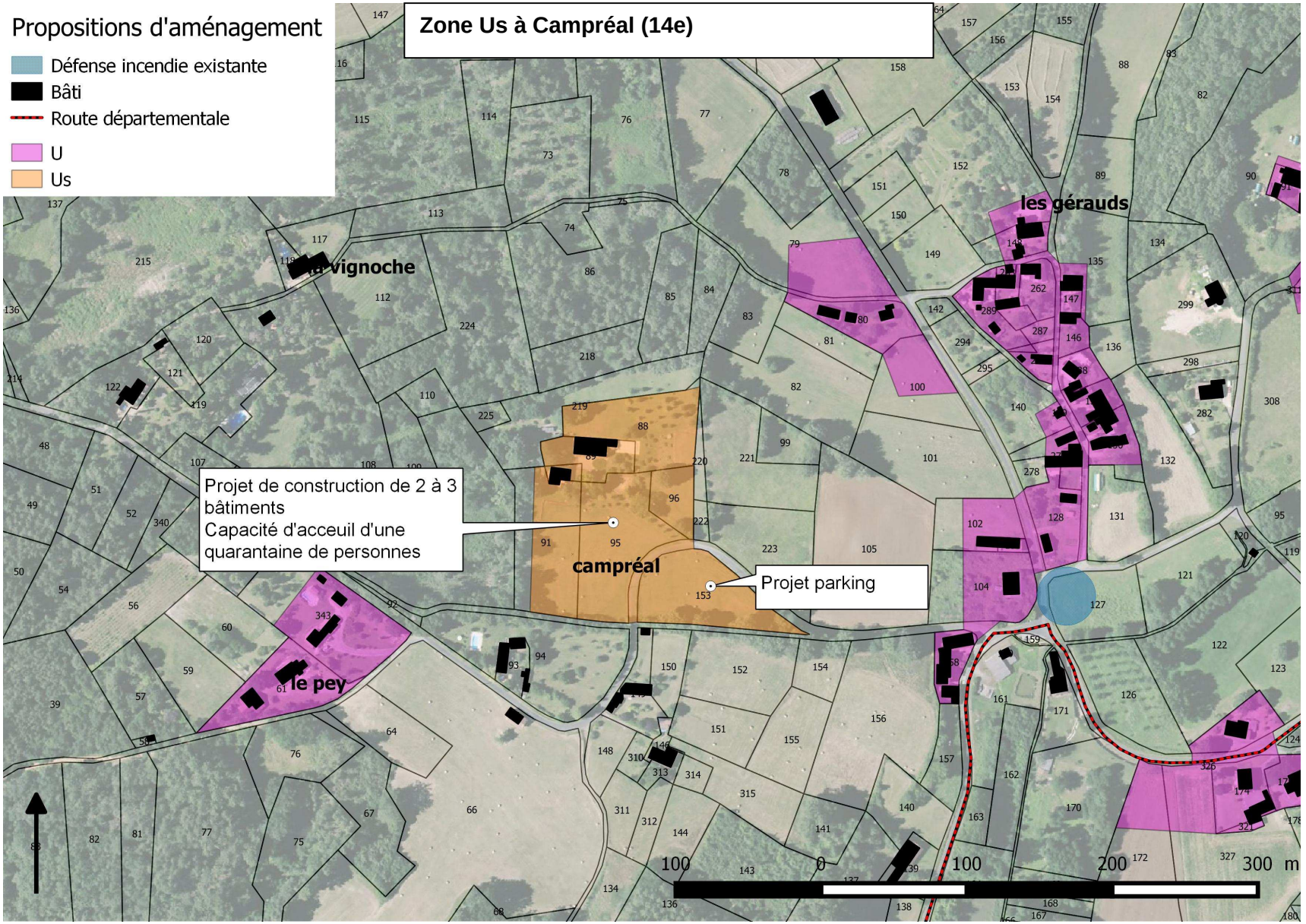
Enjeux forestiers : l'impact direct sur l'espace forestier est de 3.80 ha.
Prés de 2.4 ha ont retrouvé leur vocation forestière.

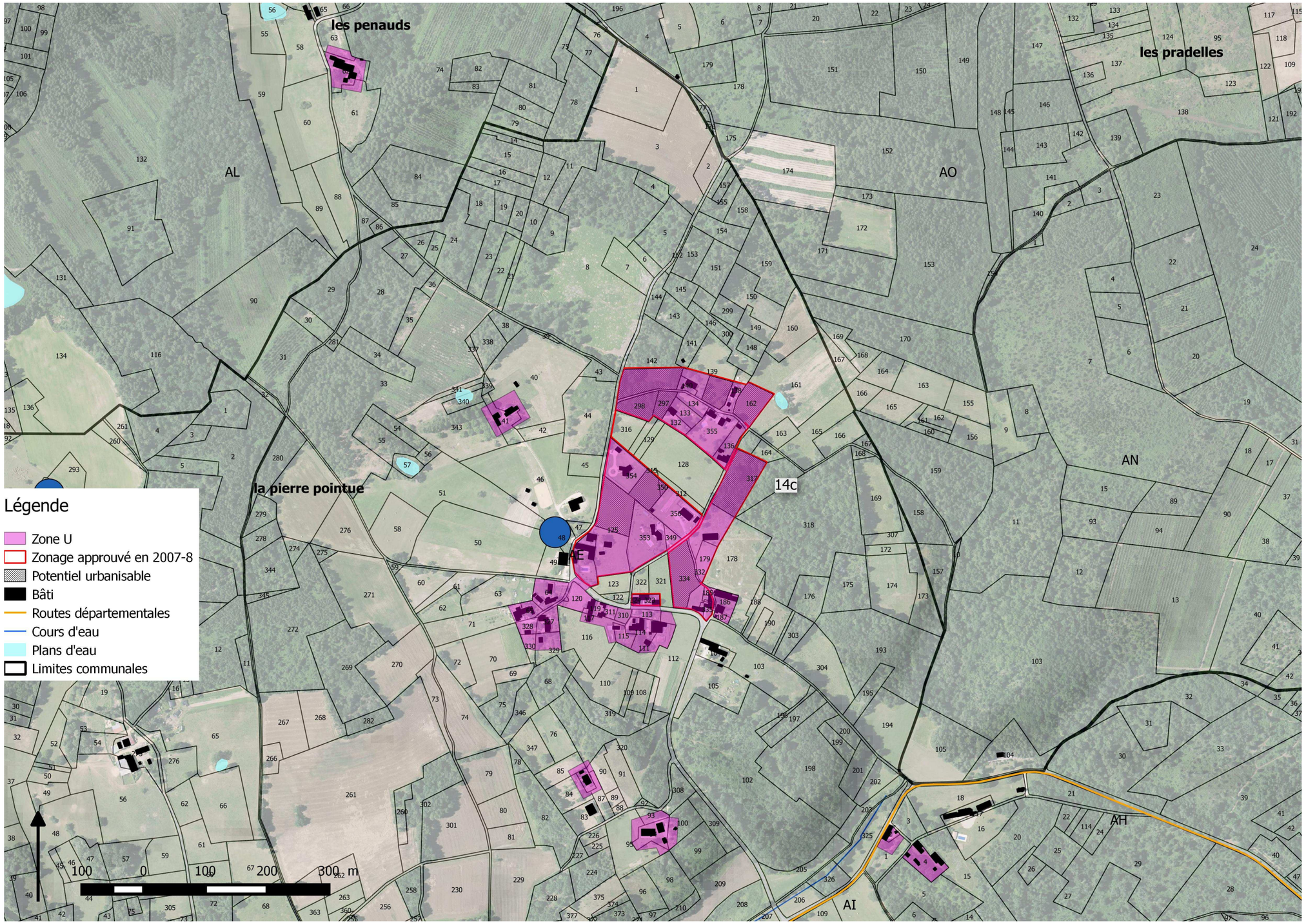
Enjeux sur les espaces naturels sensibles : les zones humides ont été retirées du potentiel urbanisable.

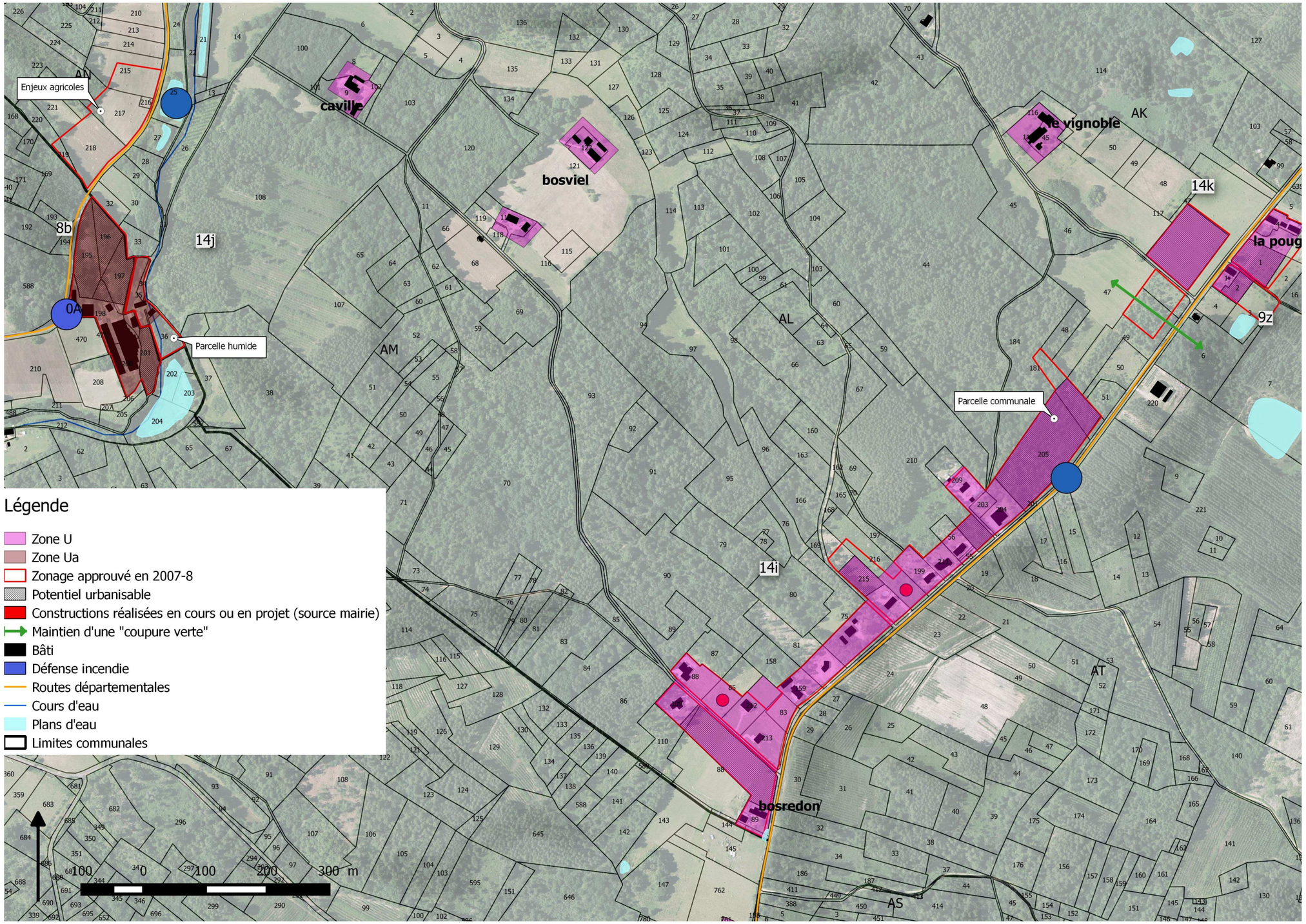
Autres enjeux sur l'espace naturel : maintien d'une coupure verte à Campréal.

Enjeux paysagers et architecturaux : réduction du développement linéaire et de l'impact sur l'espace agricole et naturel aux LD Bodret, Faurie, à l'ouest des Gérauds, Belair, La Pouge et le Bourg.
Identification de bâti de caractère en zone Up.


Renforcement du hameau en se limitant au bâti existant
14f
14g
14d
14e
14b
14a
14h
la vignoche
campréal
les gaboussiers
le pey
la maie
faurie
AB
AC
AD
AE
AK
AL
AM
AN
0A
Légende
Zone U
Zone Us
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude AC1 - MH
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
100 0 100 200 300 m


Propositions d'aménagement
Défense incendie existante
Bâti
Route départementale
U
Us
Zone Us à Campréal (14e)
les gérauds
la vignoche
campréal
le pey
Projet de construction de 2 à 3 bâtiments
Capacité d'acceuil d'une quarantaine de personnes
Projet parking
100
0
100
200
300 m


les penauds
les pradelles
la pierre pointue
AL
AO
AN
AE
AH
AI
14c
Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Bâti
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
100 0 100 200 300 m


Enjeux agricoles
Parcelle humide
Parcelle communale
caville
bosviel
le vignoble
la poug
bosredon
8b
14j
0A
AM
AL
14k
9z
14i
AT
AS
Légende
Zone U
Zone Ua
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
100 0 100 200 300 m

Préconisations d'aménagement pour un secteur de la commune (potentiel supérieur ou égal à 1 ha) :

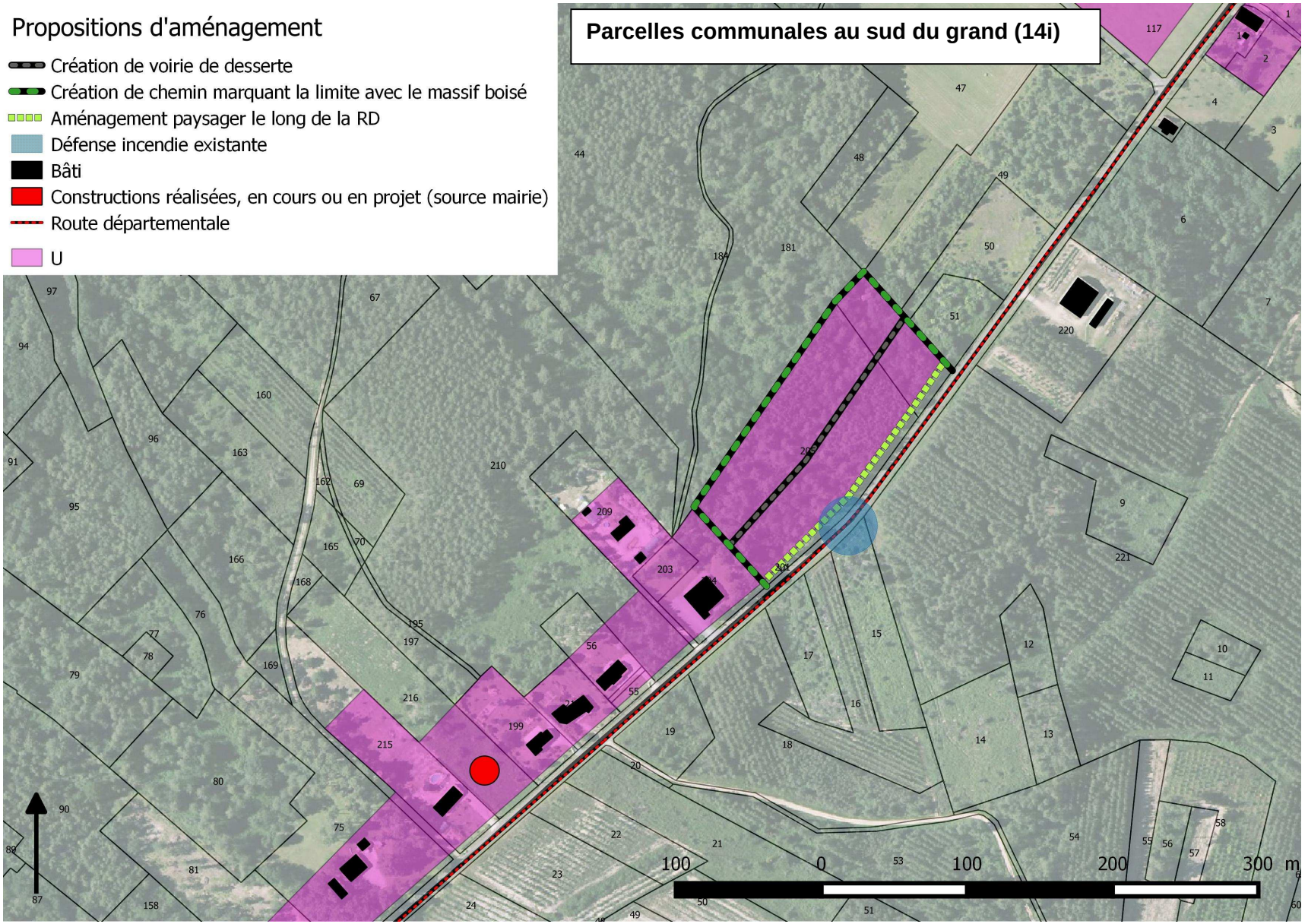


Tableau récapitulatif de l'ensemble des zones U et type d'espace concerné par le projet de développement

Secteurs	Numéro	Libellé	Type espace	Surface	Potentiel par secteur
Le Bourg et Petit Caville	14a	U	1	0,5	
	14a	U	2	0,7	1,2
Faurie	14b	U	1	1,0	
	14b	U	3	0,3	
	14b	U	2	0,4	1,7
Bellacaud	14c	U	1	0,4	
	14c	U	3	0,2	
	14c	U	4	1,2	
	14c	U	2	0,9	2,7
A l'ouest de Les Gérauds	14d	U	2	0,4	0,4
Bodret	14f	U	1	0,1	
	14f	U	2	0,6	0,7
A l'est des Combettes	14g	U	2	0,4	0,4
Belair	14h	U	4	0,6	
	14h	U	3	0,6	
	14h	U	2	0,5	1,7
Combe de Goulan le long de la RD	14i	U	2	1,2	
	14i	U	4	1,8	3,0
La Pouge	14k	U	2	1,0	1,0
Somme U				**12,8**	**12,8**
Campréal	14e	Us	2	1,3	1,3
Somme Us				**1,3**	**1,3**

Synthèse :
Réduction de l'emprise directe sur l'espace agricole et forestier de 5.2 ha.

Evolutions apportées au zonage pour la commune de Saint Jean d'Eyraud suite à l'enquête publique

Suppression de la zone U pour les parcelles suivantes :

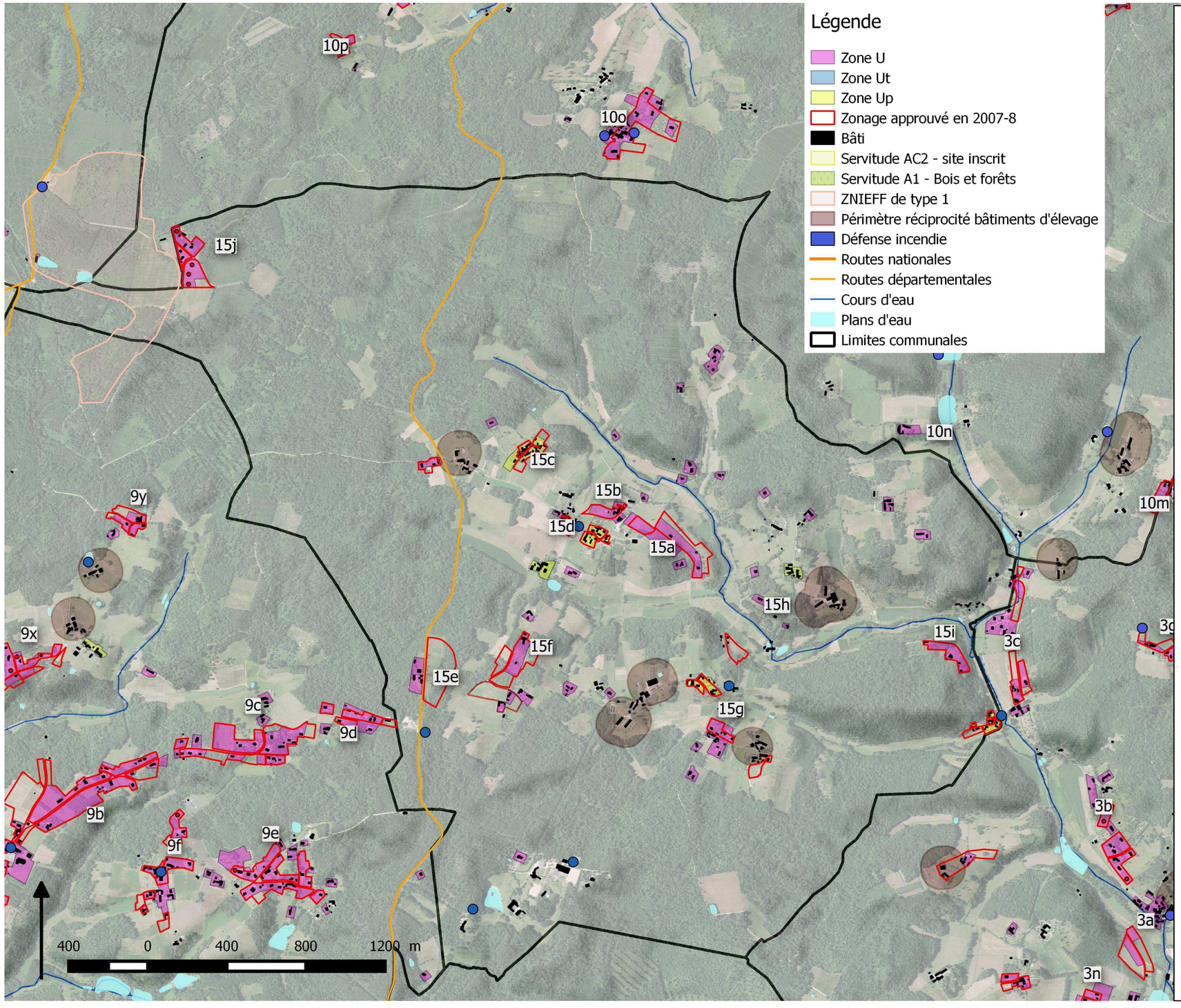
Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le retrait	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
AE 178, 179 et 186	Bellacaud	A la demande des propriétaires	/	3
Total			**/**	

Rajout en zone U des parcelles suivantes :

Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le projet	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
301	Frontu	Evolution mineure de la zone U pour permettre la construction d'une piscine (correspond au critère de 20 m autour de l'habitation).	/	3
118	Au nord de petit Caville	Evolution mineure de la zone U pour permettre la construction d'un garage (correspond au critère de 20 m autour de l'habitation).	/	3
Total			**/**	

Suite à l'enquête publique, le potentiel de développement pour la commune de Saint Jean d'Eyraud reste inchangé.

14.15 Commune de Saint Julien de Crempse



Explication des choix retenus

Renforcement du potentiel de développement du bourg.
De nombreux secteurs isolés ont été retirés du zonage.
Suppression de la zone Upv (projet photovoltaïque qui a été abandonné).

Consommation d'espace : le potentiel urbanisable prévu pour des logements est de 6.3 ha, soit une réduction de 42 % environ.

Impact sur les finances publiques : pas d'extension de réseaux (eau et électricité) à prévoir. Tous les secteurs sont suffisamment desservis.
Six secteurs sont à renforcer au niveau de la défense incendie : Merlatière, Le Colombier, Croix de Menaut, La Sudrie, Font de la Vigne et Pradasque.

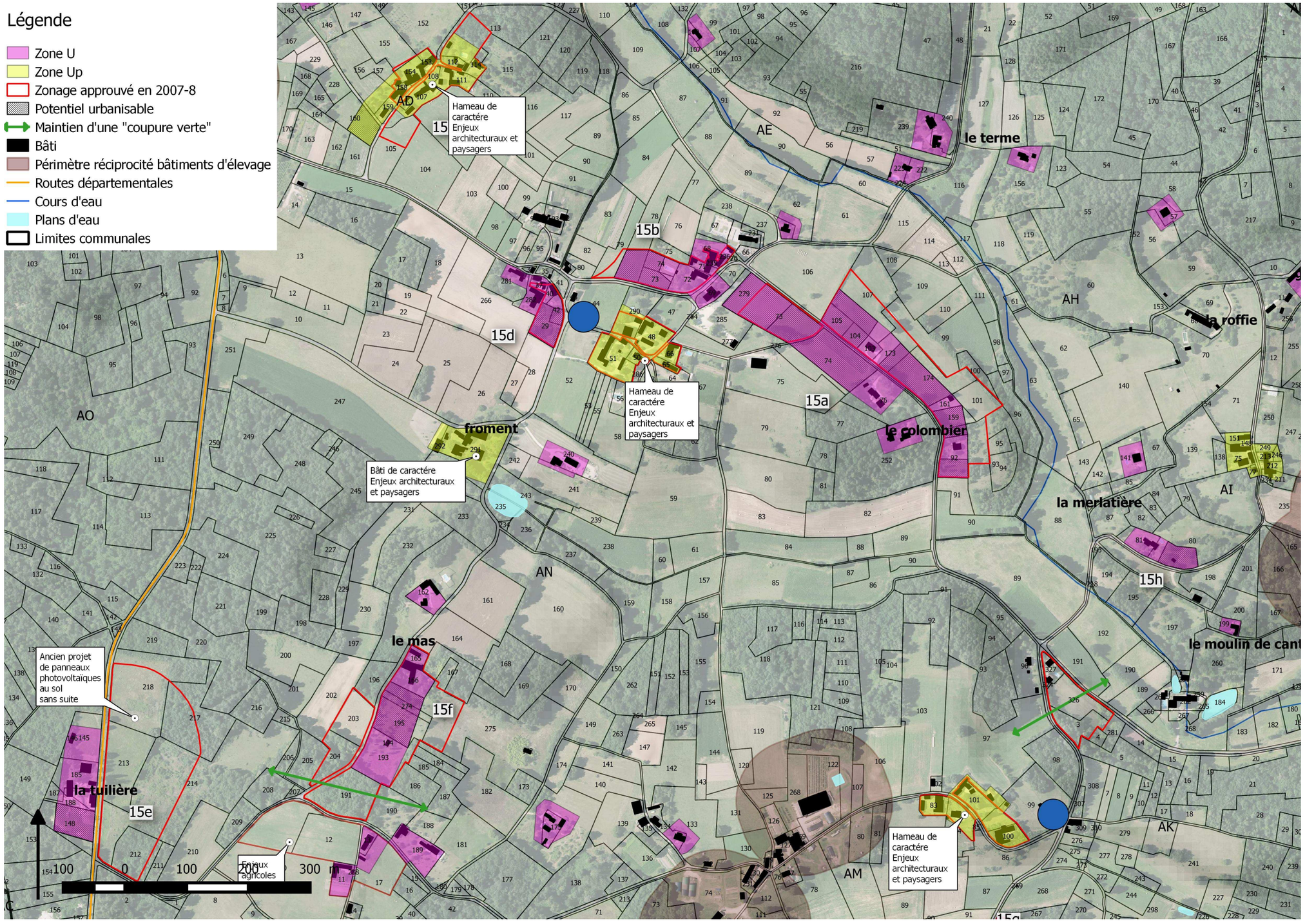
Enjeux agricoles : l'impact direct sur l'espace agricole cultivé est de 1.1 ha environ.
1.7 ha environ ont retrouvé leur vocation agricole.
Les périmètres de réciprocité vis à vis des bâtiments d'élevage ont été respectés (100m).

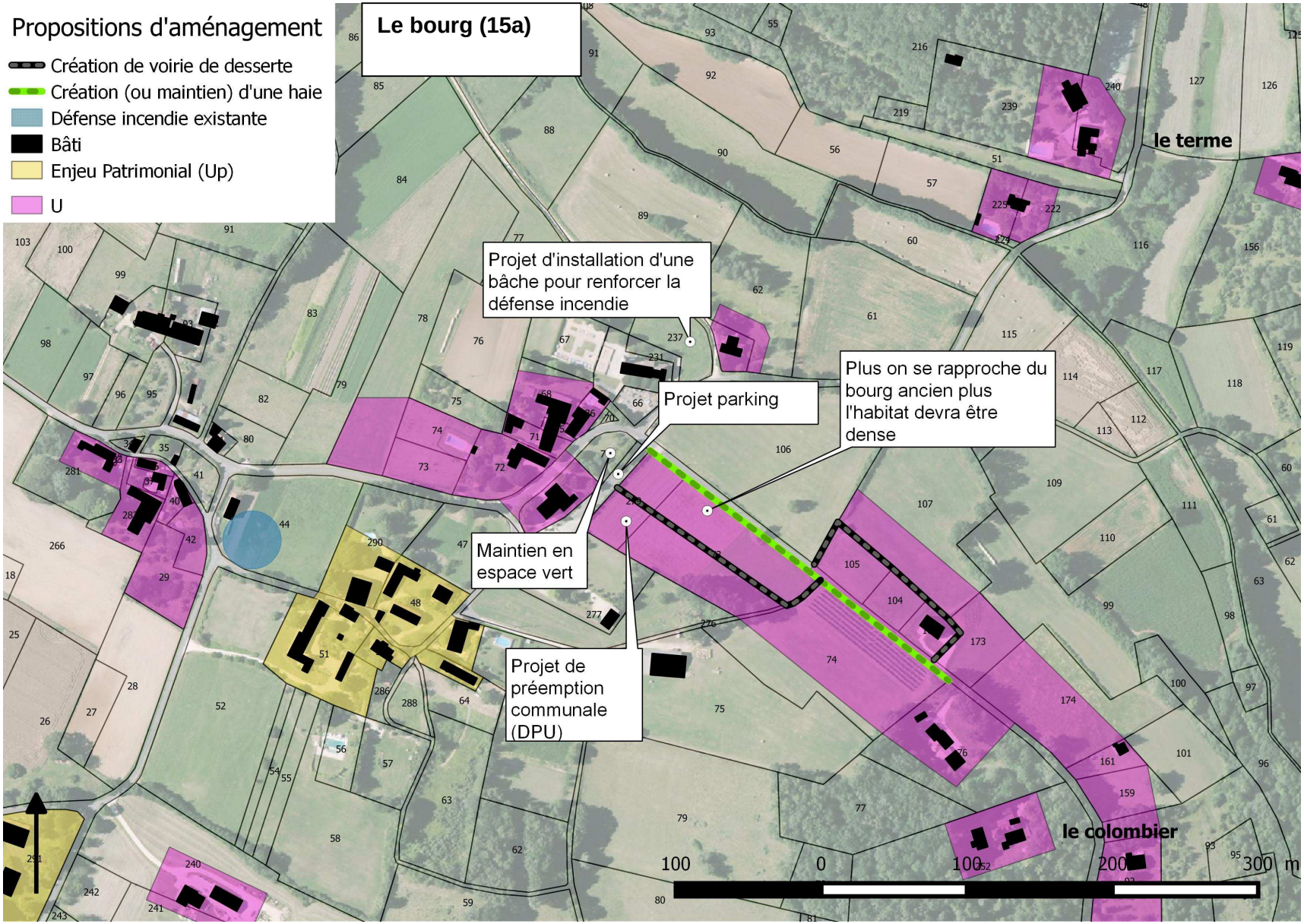
Enjeux forestiers : l'impact direct sur l'espace forestier est de 0.4ha.
De nombreuses parcelles boisées ont été retirées de la zone U et prés de 3.10 ha ont retrouvé leur vocation forestière.

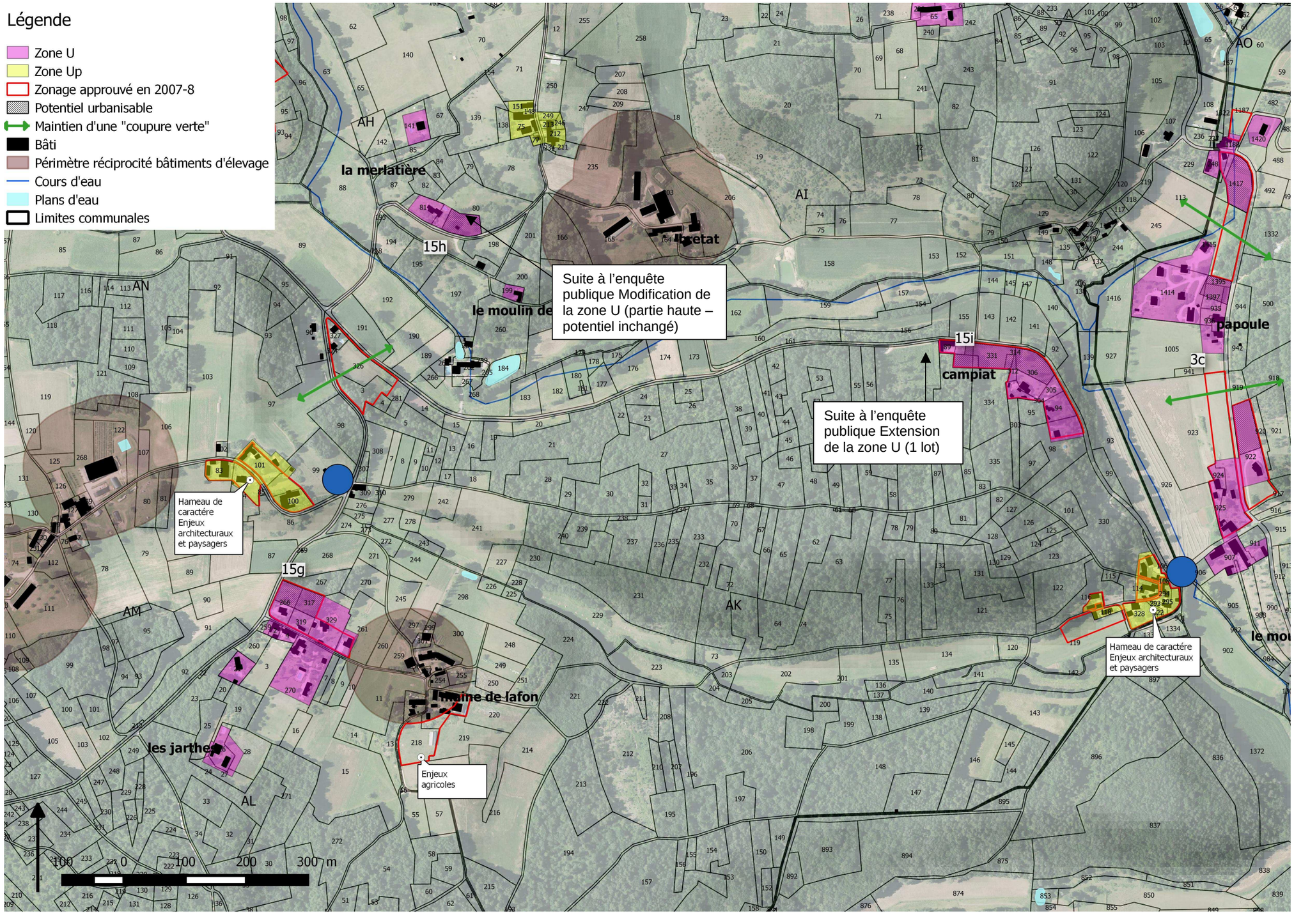
Enjeux sur les espaces naturels sensibles : la ZNIEFF qui concerne une petite partie du territoire (Pinède des landes de Gravot) a été préservée.

Autres enjeux sur l'espace naturel : maintien de coupures vertes au Mas et au nord du Roc.

Enjeux paysagers et architecturaux : réduction du développement linéaire et de l'impact sur l'espace agricole et naturel aux LD La Sudrie, Le Mas, La Tuillère, au nord du Roc et au Maine de Lafon.
Identification de hameaux et petits secteurs bâtis en zone Up.


Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
15
Hameau de caractére Enjeux architecturaux et paysagers
15b
15d
15a
15e
15f
15h
Hameau de caractére Enjeux architecturaux et paysagers
Bâti de caractére Enjeux architecturaux et paysagers
Ancien projet de panneaux photovoltaïques au sol sans suite
Enjeux agricoles
Hameau de caractére Enjeux architecturaux et paysagers
le terme
la roffie
le colombier
la merlatière
le mas
la tuilière
froment
le moulin de cant
AD
AE
AH
AI
AK
AM
AN
AO
0
100
200
300 m


Propositions d'aménagement
Création de voirie de desserte
Création (ou maintien) d'une haie
Défense incendie existante
Bâti
Enjeu Patrimonial (Up)
U
Le bourg (15a)
Projet d'installation d'une bâche pour renforcer la défense incendie
Projet parking
Plus on se rapproche du bourg ancien plus l'habitat devra être dense
Maintien en espace vert
Projet de préemption communale (DPU)
le terme
le colombier
100
0
100
200
300 m


Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
la merlatière
bretat
le moulin de
campiat
papoule
maine de lafon
les jarthes
le mou
AH
AI
AN
AM
AK
AL
AO
15h
15i
15g
3c
Suite à l'enquête publique Modification de la zone U (partie haute – potentiel inchangé)
Suite à l'enquête publique Extension de la zone U (1 lot)
Hameau de caractére Enjeux architecturaux et paysagers
Hameau de caractére Enjeux architecturaux et paysagers
Enjeux agricoles
100 0 100 200 300 m

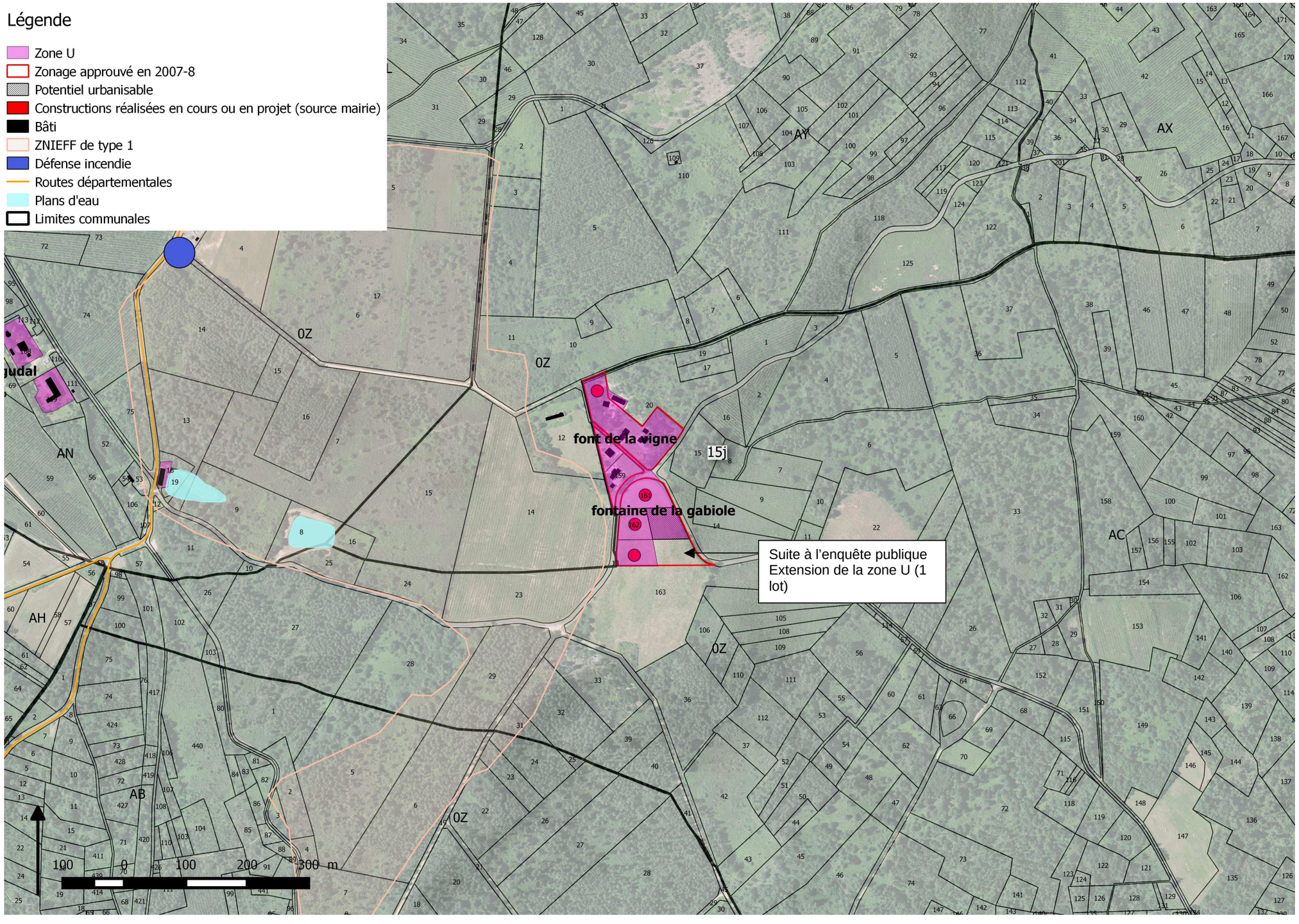

Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
ZNIEFF de type 1
Défense incendie
Routes départementales
Plans d'eau
Limites communales
font de la vigne
fontaine de la gabiole
15j
0Z
AN
AH
AB
AX
AY
AC
Suite à l'enquête publique
Extension de la zone U (1 lot)
0
100
200
300 m

Tableau récapitulatif de l'ensemble des zones U et type d'espace concerné par le projet de développement

Secteurs	Numéro	Libellé	Type espace	Surface (ha)	Potentiel par secteur (ha)
A l'est du bourg	15a	U	1	0,9	
	15a	U	2	1,9	2,8
Le Bourg	15b	U	1	0,2	
	15b	U	2	0,2	0,4
La Sudrie	15c	U	2	0,2	0,2
La Fargaudie	15d	U	2	0,3	0,3
La Tuillère	15e	U	3	0,3	0,3
Le Mas	15f	U	2	0,5	0,5
Le Roc	15g	U	4	0,3	0,3
La Merlatière	15h	U	2	0,2	0,2
Campiat	15i	U	4	0,1	
	15i	U	2	0,6	0,7
Fontaine de la Gabiole	15j	U	2	0,6	0,6
Somme U				**6,3**	**6,3**

Synthèse :
Réduction de l'emprise directe sur l'espace agricole et forestier de 4.8 ha.

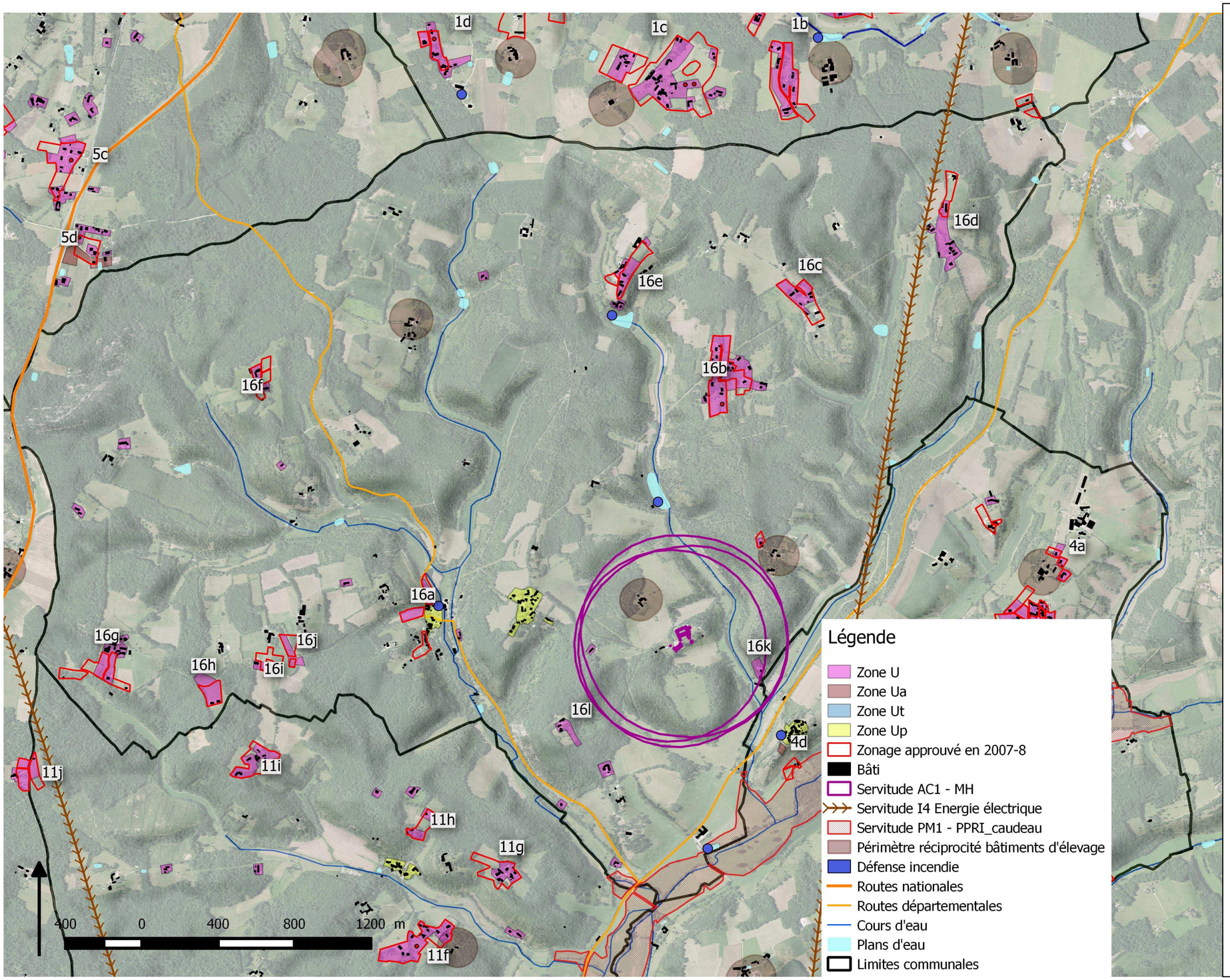
Evolutions apportées au zonage pour la commune de Saint Julien de Crempse suite à l'enquête publique

Rajout en zone U des parcelles suivantes :

Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le projet	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
B 88	Campiat	Projet de construction d'un logement. Utilisation de l'accés existant. Parcelle qui a été déboisée suite à la tempête de 1999.	0.15	2
AH 80	La Merlatière	Evolution de la zone U sur la partie haute de la parcelle mieux adaptée à un projet de construction. Utilisation de l'accés du logement existant.	Pas de modification du potentiel urbanisable	2
Z 163	Fontaine de la Gabiole	Extension de la zone U pour permettre la construction d'un nouveau logement. Secteur en dynamique de développement.	0.27	2
Total			**0.4**	

Suite à l'enquête publique, le potentiel de développement pour la commune de Saint Julien de Crempse a augmenté de 0.4 ha.

14.16 Commune de Saint Martin des Combes



Explication des choix retenus

L'évolution du zonage permet de renforcer le potentiel de développement notamment au niveau du bourg.
De nombreux secteurs isolés ont été retirés du zonage.

Consommation d'espace : le potentiel urbanisable prévu pour des logements est de 8,3 ha, soit une réduction de 35 % environ.

Impact sur les finances publiques : un seul secteur serait à renforcer au niveau du réseau d'eau et d'électricité (Le Mourier).
Sept secteurs sont à renforcer au niveau de la défense incendie : La Beylie, La Roque Basse, Viot, Garaubie (en lien avec Campsegret), Dougnou (en lien avec St Georges de Montclard), Le Mourier et Vezillac.

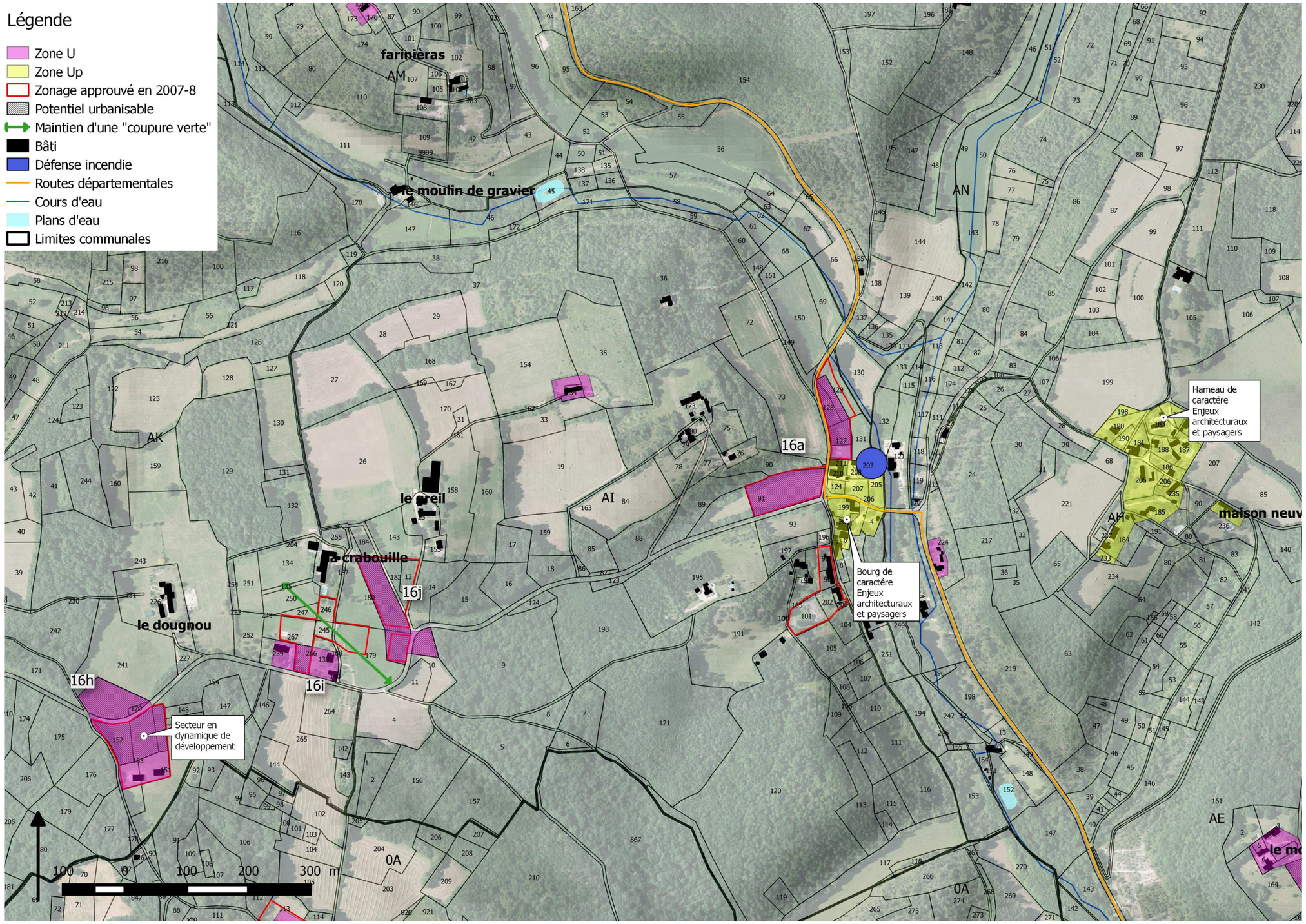
Enjeux agricoles : l'impact sur l'espace agricole est de 0.6 ha environ.
1 ha environ a retrouvé sa vocation agricole.
Les périmètres de réciprocité vis à vis des bâtiments d'élevage ont été respectés (100 m).

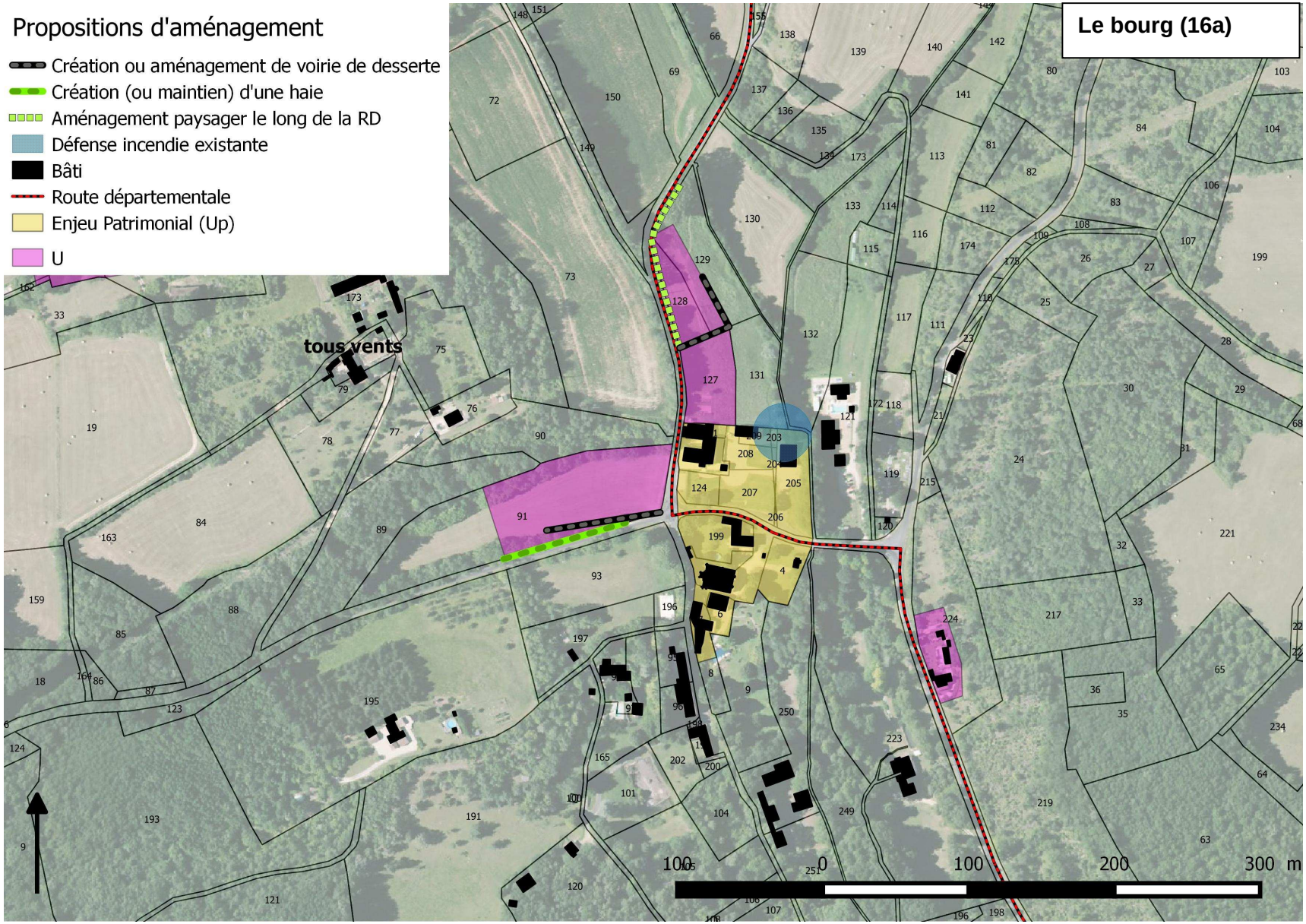
Enjeux forestiers : l'impact sur les espaces forestiers est très limité en surface (0.30 ha).
1.6 ha ont retrouvé leur vocation forestière.

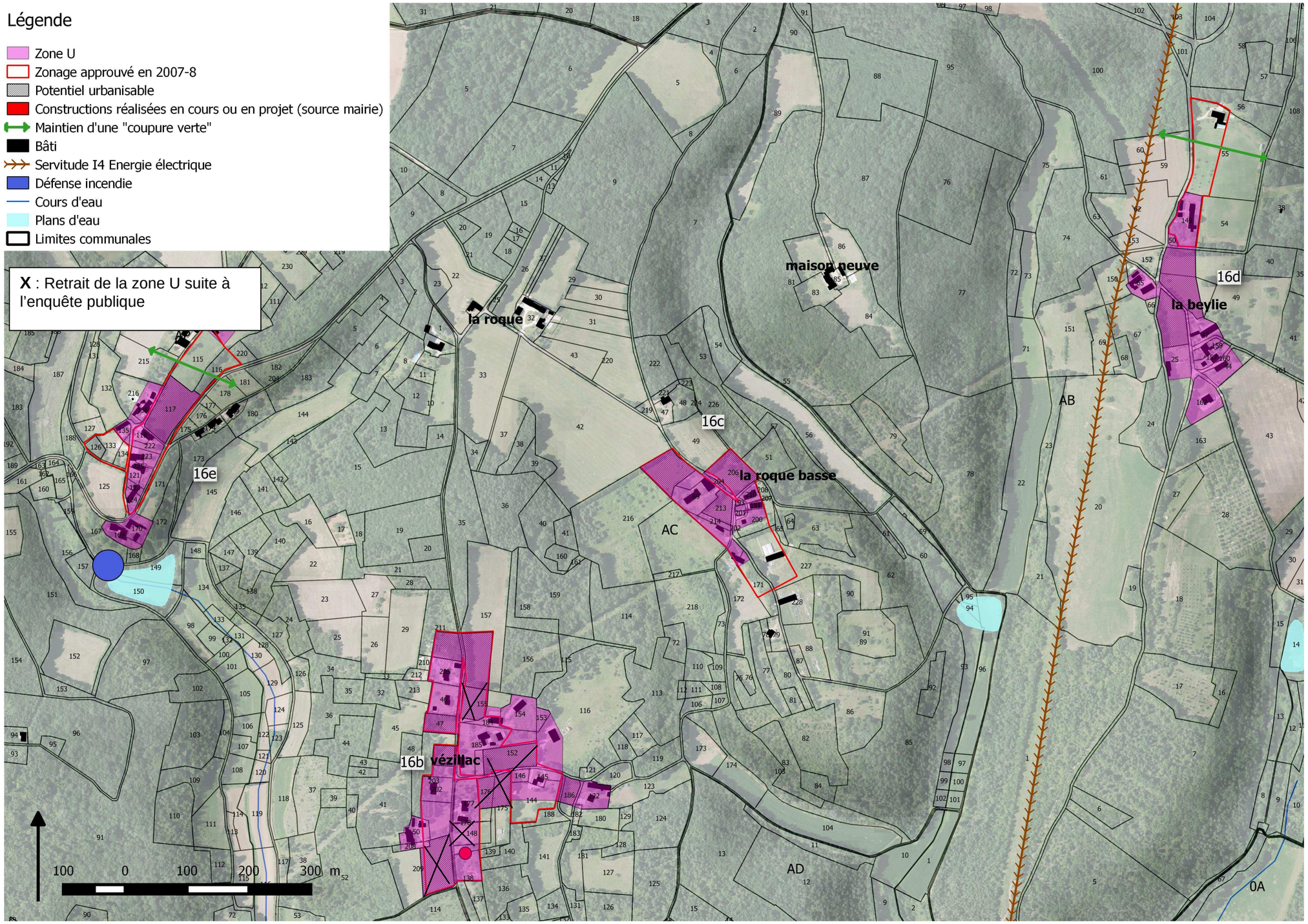
Enjeux sur les espaces naturels sensibles :
aucune possibilité d'extension en zone inondable (PPRI approuvé)

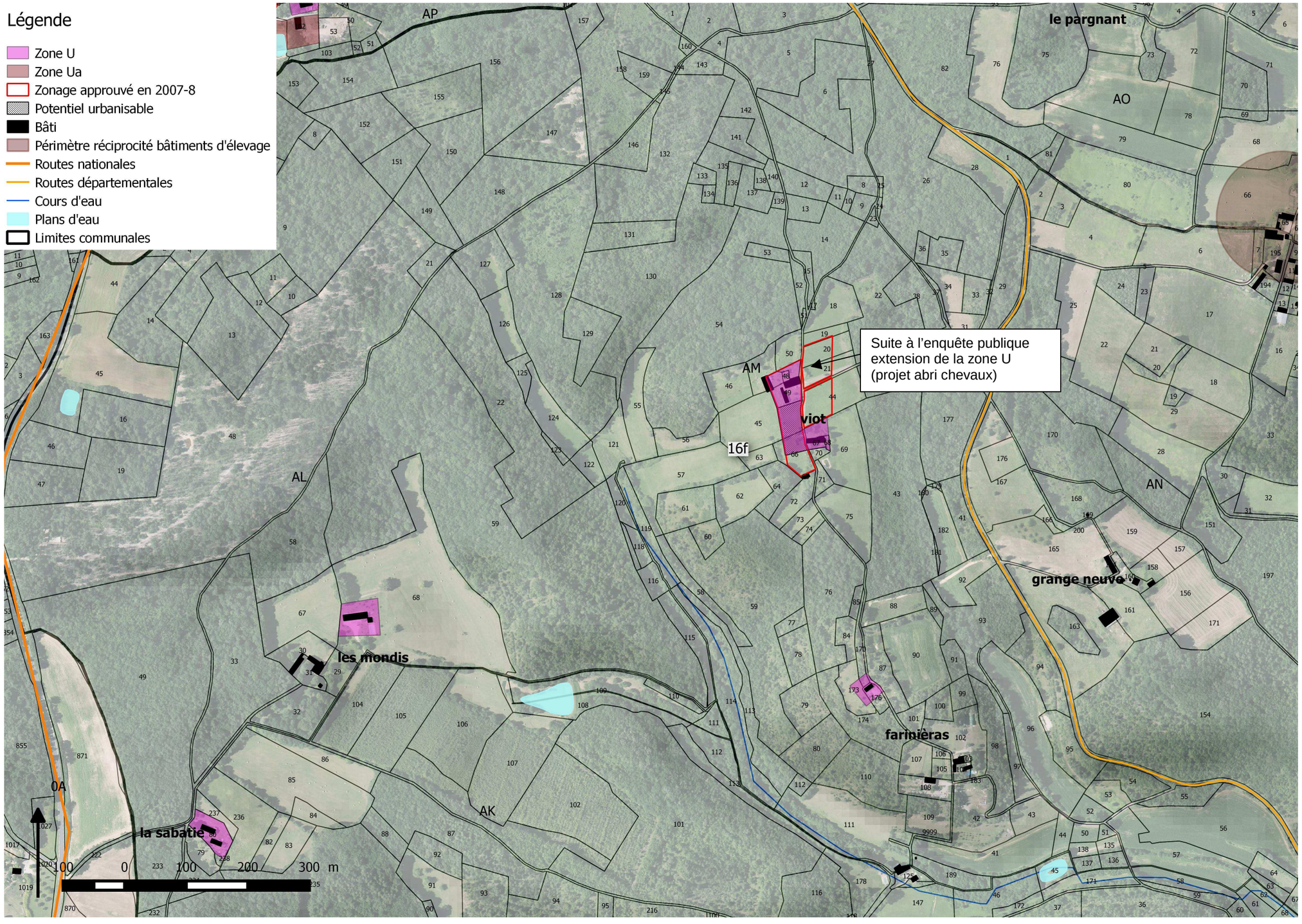
Autres enjeux sur l'espace naturel :
maintien de coupures vertes 0 la Crabouille et à La Garaudie

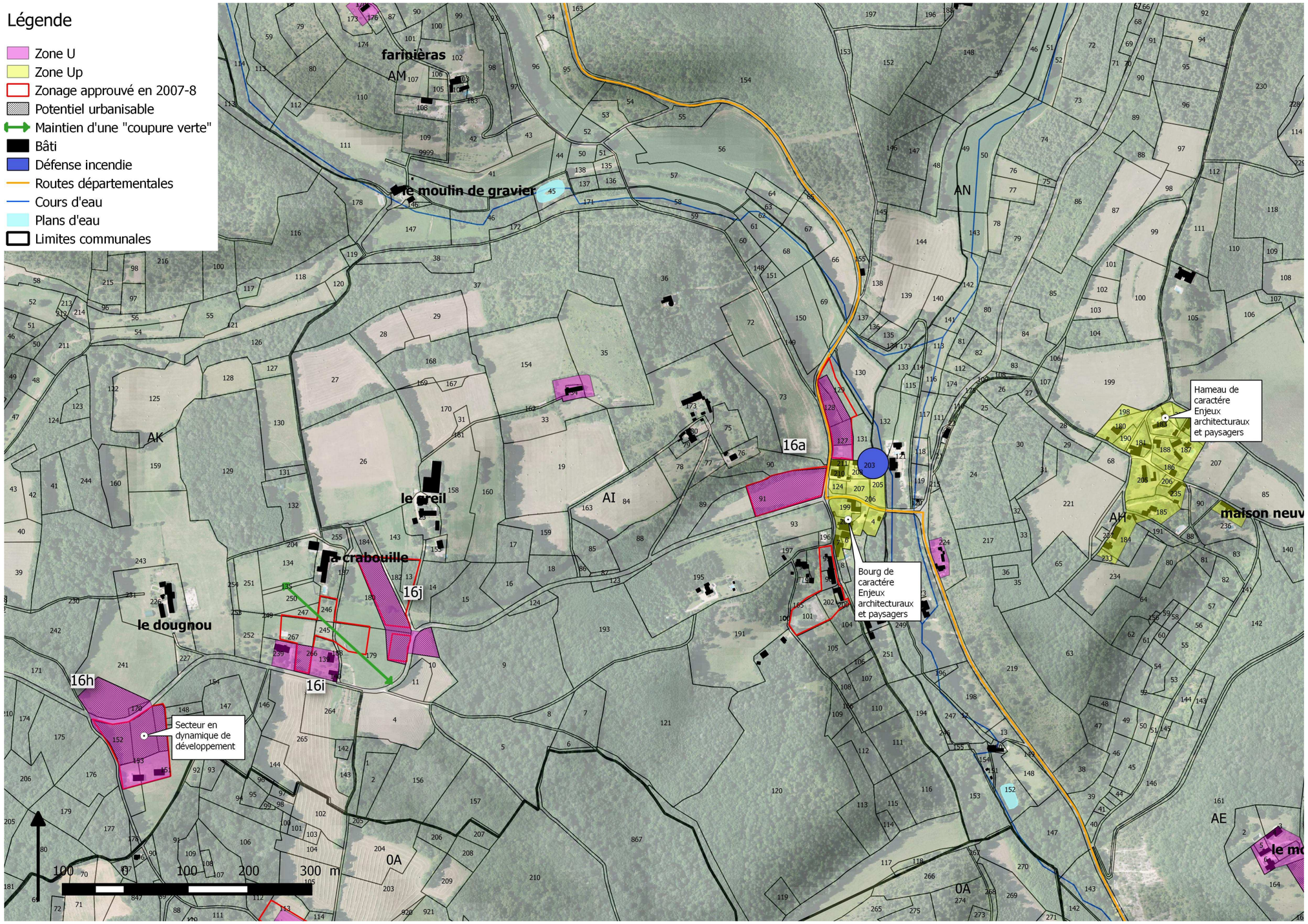
Enjeux paysagers et architecturaux :
réduction du développement linéaire et de l'impact sur l'espace agricole et naturel aux LD Roque-Basse, La Martigne, Vezillac, La Beylie et le Viot.
Identification du bourg et de hameaux en zone UP.

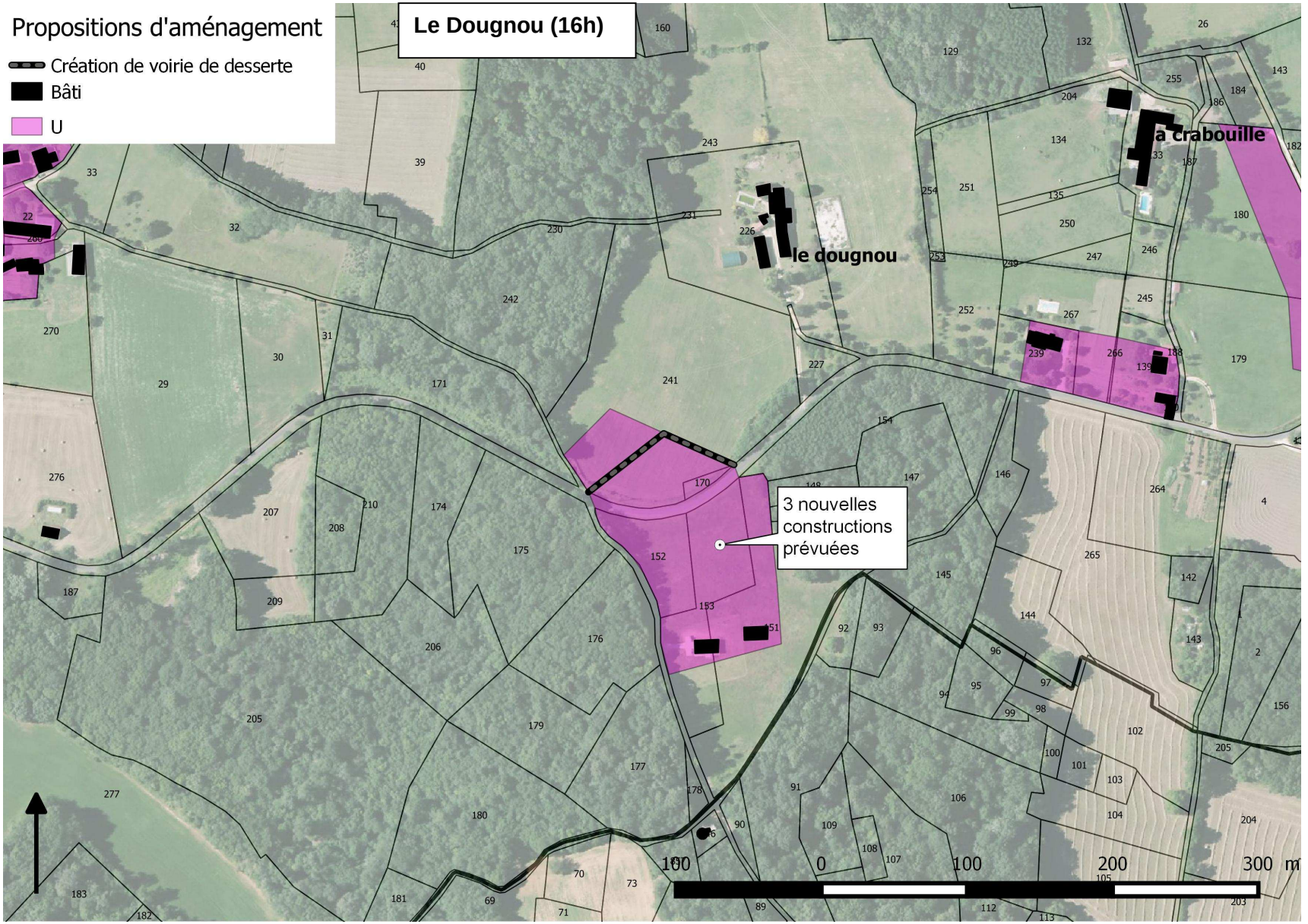

Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
farinières
le moulin de gravier
le greil
a crabouille
le dougnou
AM
AN
AK
AI
AH
AE
16a
16h
16i
16j
Hameau de caractére Enjeux architecturaux et paysagers
Bourg de caractére Enjeux architecturaux et paysagers
Secteur en dynamique de développement
maison neuv
0
100
200
300 m


Propositions d'aménagement
Création ou aménagement de voirie de desserte
Création (ou maintien) d'une haie
Aménagement paysager le long de la RD
Défense incendie existante
Bâti
Route départementale
Enjeu Patrimonial (Up)
U
Le bourg (16a)
tous vents
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude I4 Energie électrique
Défense incendie
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
X : Retrait de la zone U suite à l'enquête publique
maison neuve
la roque
la roque basse
la beylie
vézillac
16b
16c
16d
16e
AB
AC
AD
0A
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zone Ua
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Routes nationales
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
Suite à l'enquête publique
extension de la zone U
(projet abri chevaux)
le pargnant
viot
grange neuve
les mondis
farinièras
la sabatie
AP
AO
AM
AL
AN
AK
16f
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
farinières
le moulin de gravier
le creil
la crabouille
le dougnou
AM
AN
AK
AI
AH
AE
16a
16h
16i
16j
0A
Hameau de caractére Enjeux architecturaux et paysagers
Bourg de caractére Enjeux architecturaux et paysagers
Secteur en dynamique de développement
maison neuv
0
100
200
300 m


Propositions d'aménagement
Création de voirie de desserte
Bâti
U
Le Dougnou (16h)
le dougnou
a crabouille
3 nouvelles constructions prévuées
100
0
100
200
300 m

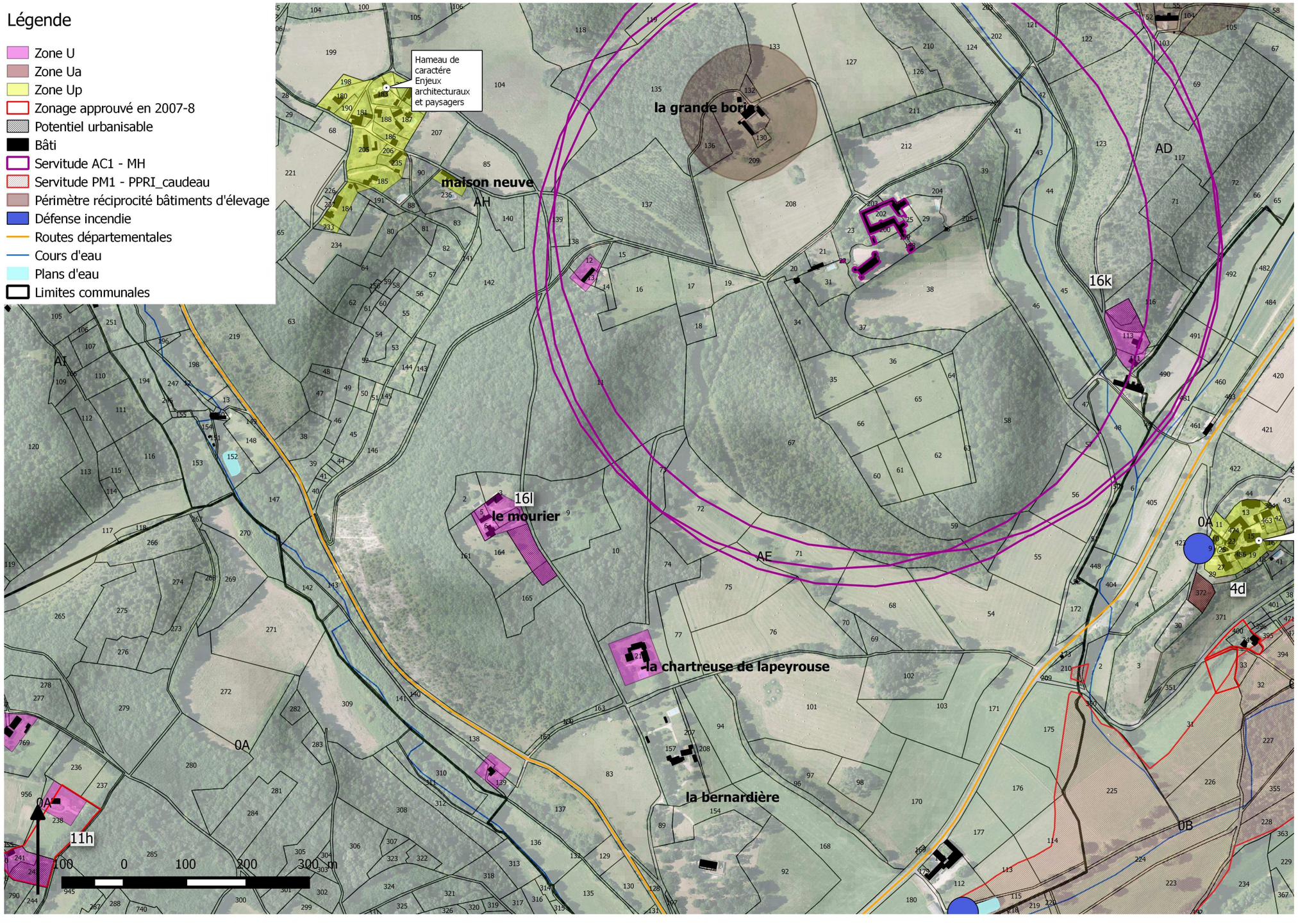

Légende
Zone U
Zone Ua
Zone Up
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Bâti
Servitude AC1 - MH
Servitude PM1 - PPRI_caudeau
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
Hameau de caractére Enjeux architecturaux et paysagers
la grande borie
maison neuve
AH
le mourier
la chartreuse de lapeyrouse
la bernardière
AI
AD
AE
0A
0B
16k
16l
4d
11h
100 0 100 200 300 m

Tableau récapitulatif de l'ensemble des zones U et type d'espace concerné par le projet de développement

Secteurs	Numéro	Libellé	Type espace	Surface (ha)	Potentiel par secteur (ha)
Le Bourg	16a	U	2	1,0	1,0
Vezillac	16b	U	2	1,2	1,2
La Roque Basse	16c	U	3	0,2	
	16c	U	2	0,7	0,9
La Beylie	16d	U	2	0,8	0,8
La Martigne	16e	U	1	0,5	0,5
Viot	16f	U	2	0,4	0,4
La Garaubie	16g	U	2	0,9	0,9
Au sud de Le Dougnou	16h	U	2	1,2	1,2
Au sud de la Crabouille	16i	U	3	0,1	0,1
La Crabouille	16j	U	2	0,7	
	16j	U	1	0,1	0,8
Au sud-est de Gaubertie	16k	U	4	0,2	0,2
Le Mourier	16l	U	4	0,1	
	16l	U	2	0,2	0,3
Somme U				**8,3**	**8,3**

Synthèse :
Réduction de l'emprise directe sur l'espace agricole et forestier de 2.6 ha environ.

Evolutions apportées au zonage pour la commune de Saint Martin des Combes suite à l'enquête publique

Suppression de la zone U pour les parcelles suivantes :

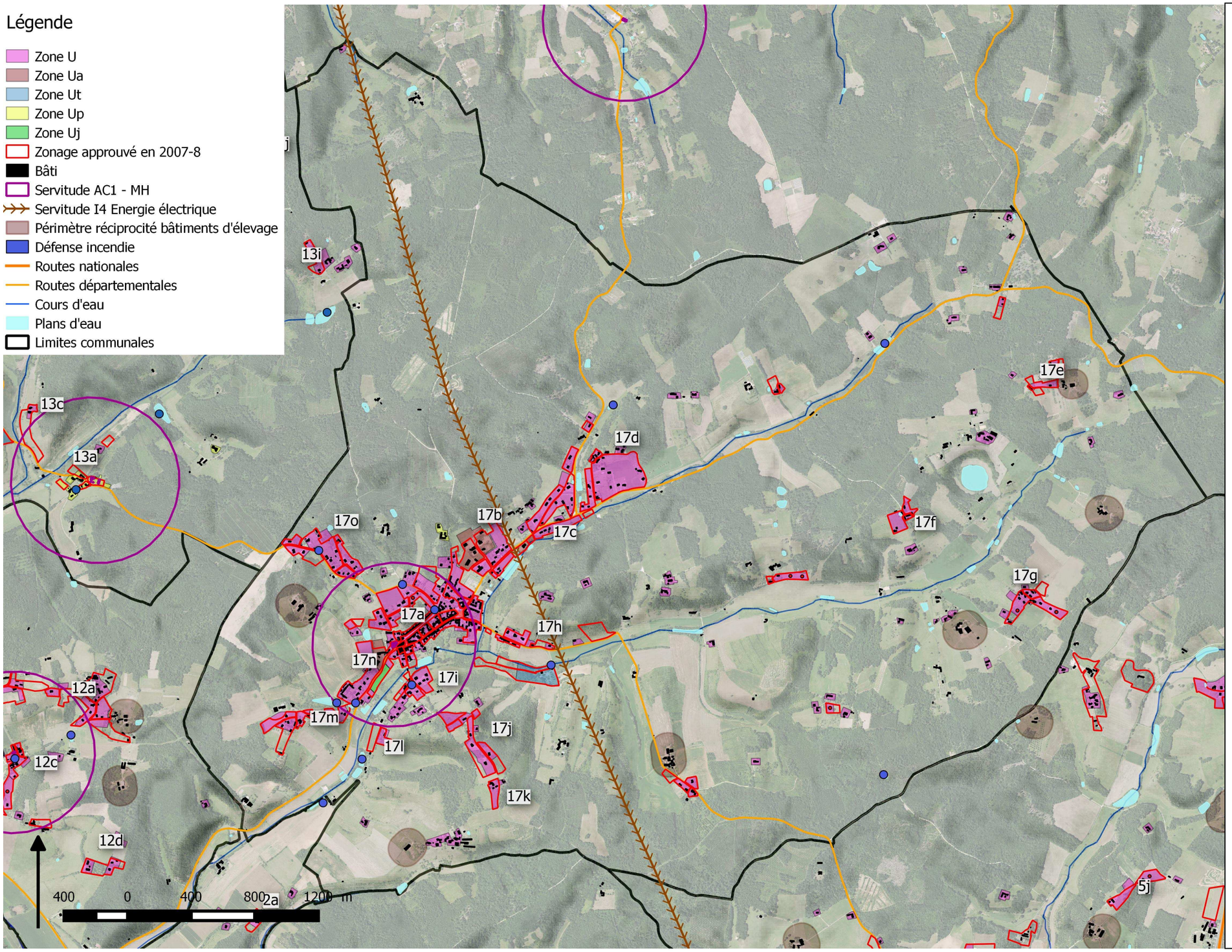
Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le retrait	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
AC 148, 175, 176 et 179 AC 151, 152 et 155 AR 209	Vézillac Et Vézillac est	A la demande des propriétaires	1	2
AM 170, 173 et 176	Farinièras	A la demande des propriétaires	/	3
Total			**1**	

Rajout en zone U des parcelles suivantes :

Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le projet	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
AH 9	Au sud du Bourg	Evolution mineure de la zone U pour permettre la construction d'un garage (correspond au critère de 20 m autour de l'habitation).	/	3
AM 20 et 21	Viot	Projet de construction d'un hangar et abri à chevaux	0.13	2
Total			**0.1**	

Suite à l'enquête publique, le potentiel de développement pour la commune de Saint Martin des Combes a été réduit de 0.9 ha.

14.17 Commune de villamblard



Explication des choix retenus

L'évolution du zonage permet de renforcer le potentiel de développement au niveau du bourg.
De nombreux secteurs isolés ont été retirés du zonage.
Trois zones d'activités sont identifiées.
Maintien d'une zone Ut (concerne le camping).
Création d'une zone Uj pour permettre la création de cabanons dans des jardins partagés.

Consommation d'espace : le potentiel urbanisable prévu pour des logements est de 25.2 ha, soit une réduction de 25 % environ.
Afin d'optimiser l'urbanisation du potentiel constructible, préconisations en terme d'aménagement pour 4secteurs de la commune (cf. plans ci-après). Ces préconisations présentent également des aspects d'intégrations (le long des routes départementales).

Impact sur les finances publiques :
Pas d'extension de réseaux (eau et électricité) à prévoir. Tous les secteurs sont suffisamment desservis.
Six secteurs sont à renforcer au niveau de la défense incendie : Les Amboisses, Martillac, Cheyrat, Mérigue, Giraudoux et le Sorbier.

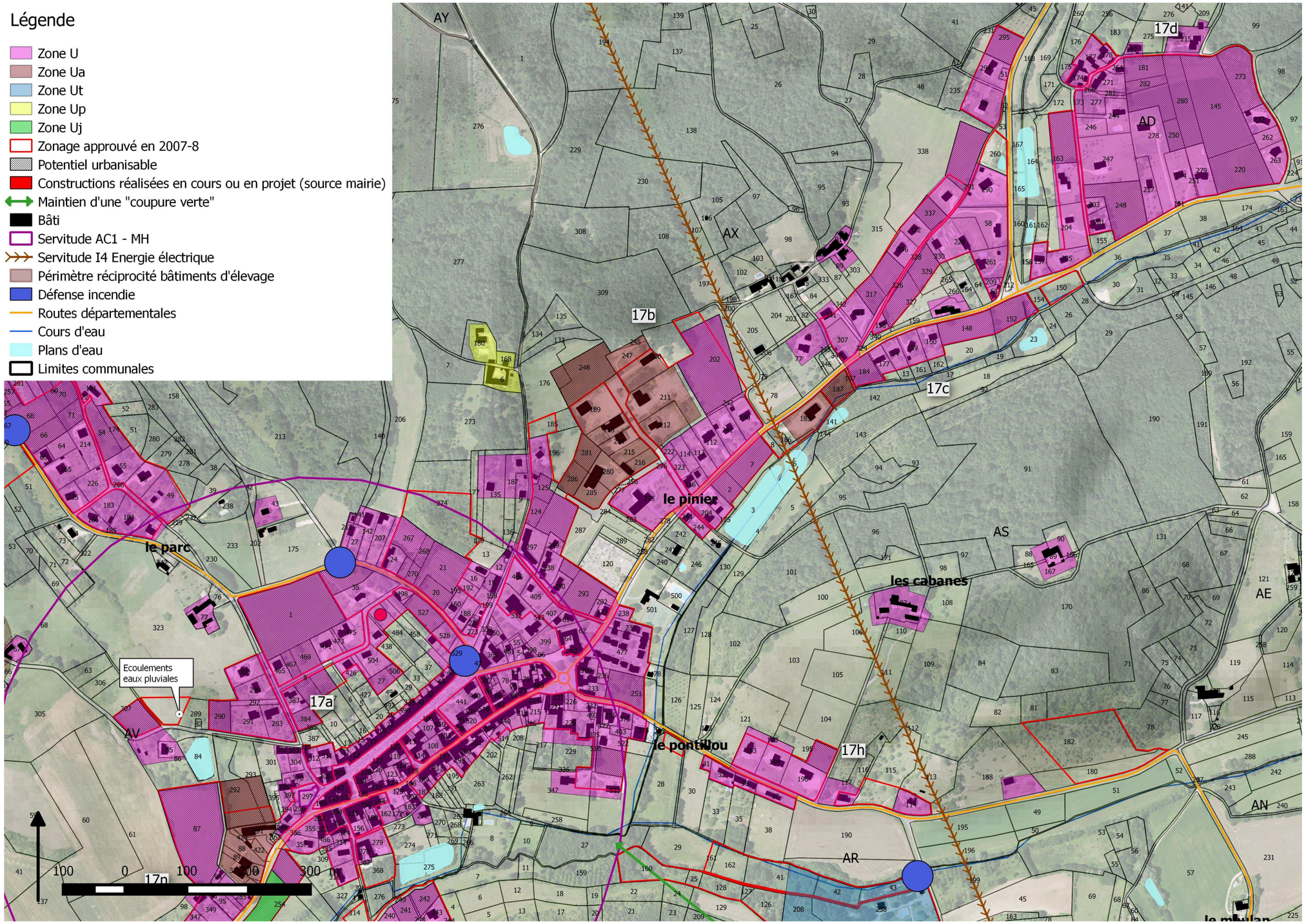
Enjeux agricoles : l'impact direct sur l'espace agricole cultivé est de 3.1 ha.
2.2 ha environ ont retrouvé leur vocation agricole.
Les périmètres de réciprocité vis à vis des bâtiments d'élevage ont été respectés (100m).

Enjeux forestiers : l'impact direct sur les espaces forestiers est de 2.80 ha.
Les espaces pentus et boisés ont été retirés de la zone U.
Plus de 4.7 ha ont retrouvé leur vocation forestière.

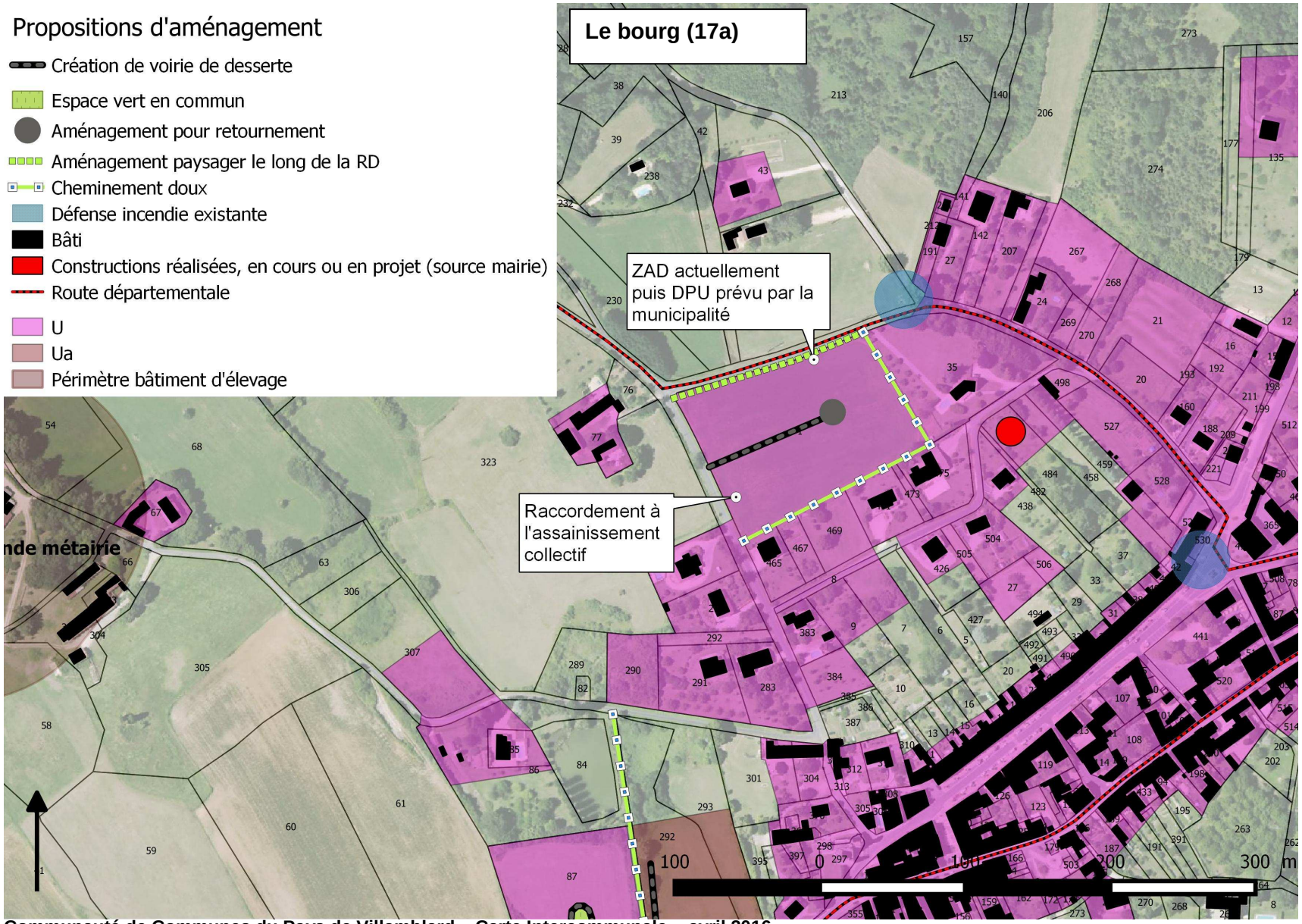
Enjeux sur les espaces naturels sensibles : les zones humides ont été préservées.

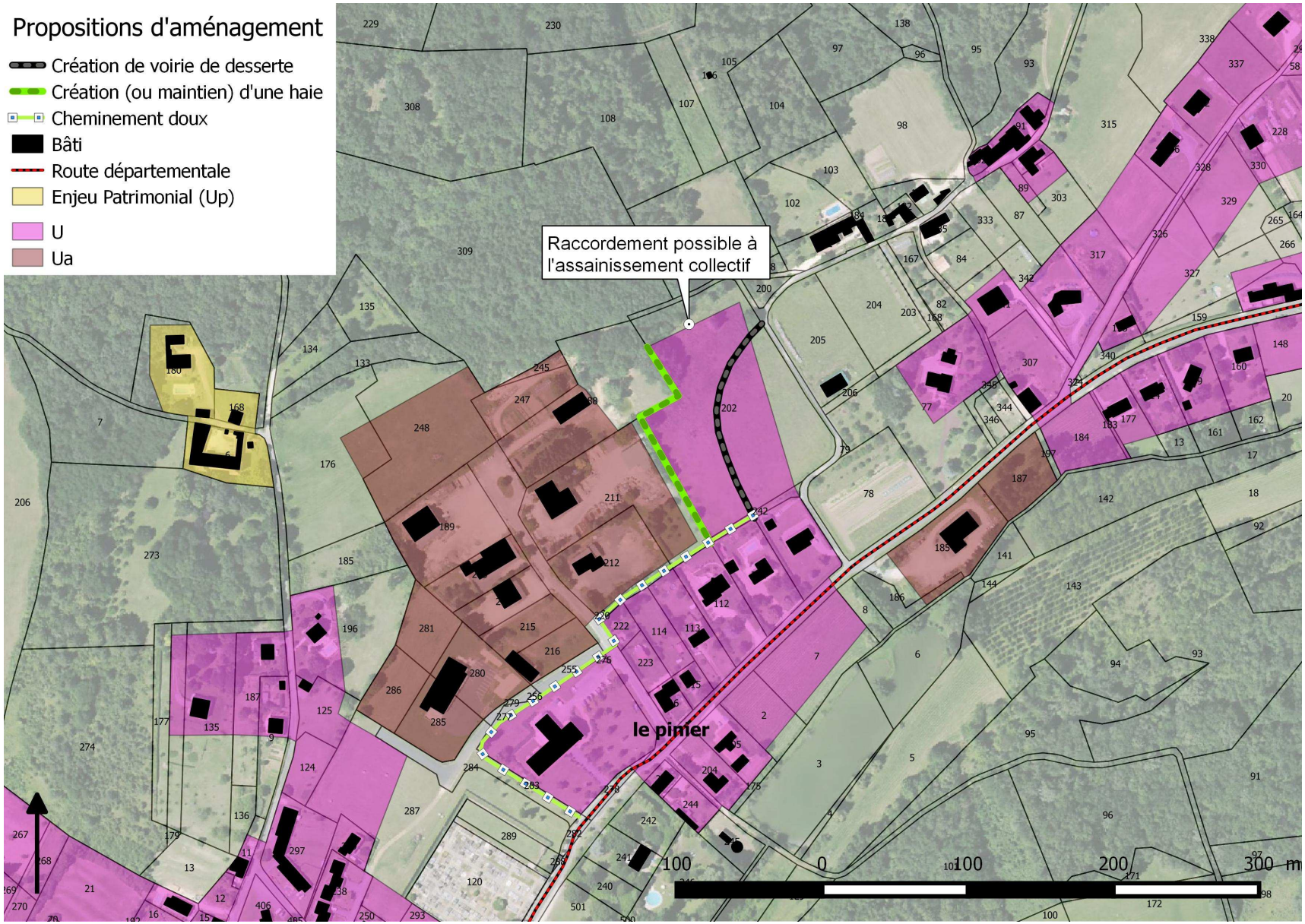
Autres enjeux sur l'espace naturel :
Maintien d'une coupure verte l'est des Pontilloux, à l'ouest du camping et au LD Les Faures

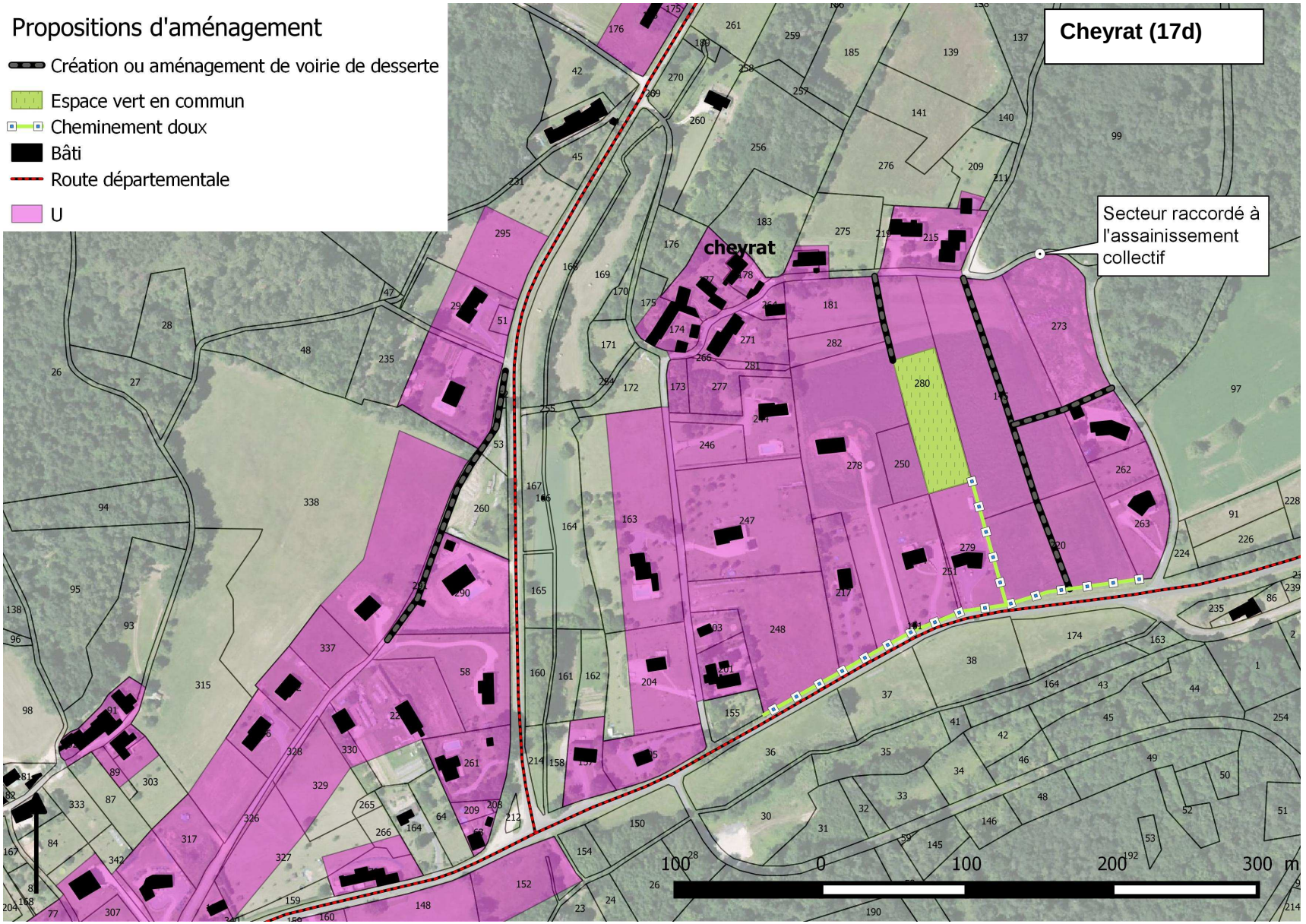
Enjeux paysagers et architecturaux : Réduction du développement linéaire et de l'impact sur l'espace agricole et naturel aux LD Giraudoux, Le Sorbier, Sargailloux, Martinette et au sud de la France.
Identification de bâti de caractère en zone Up.

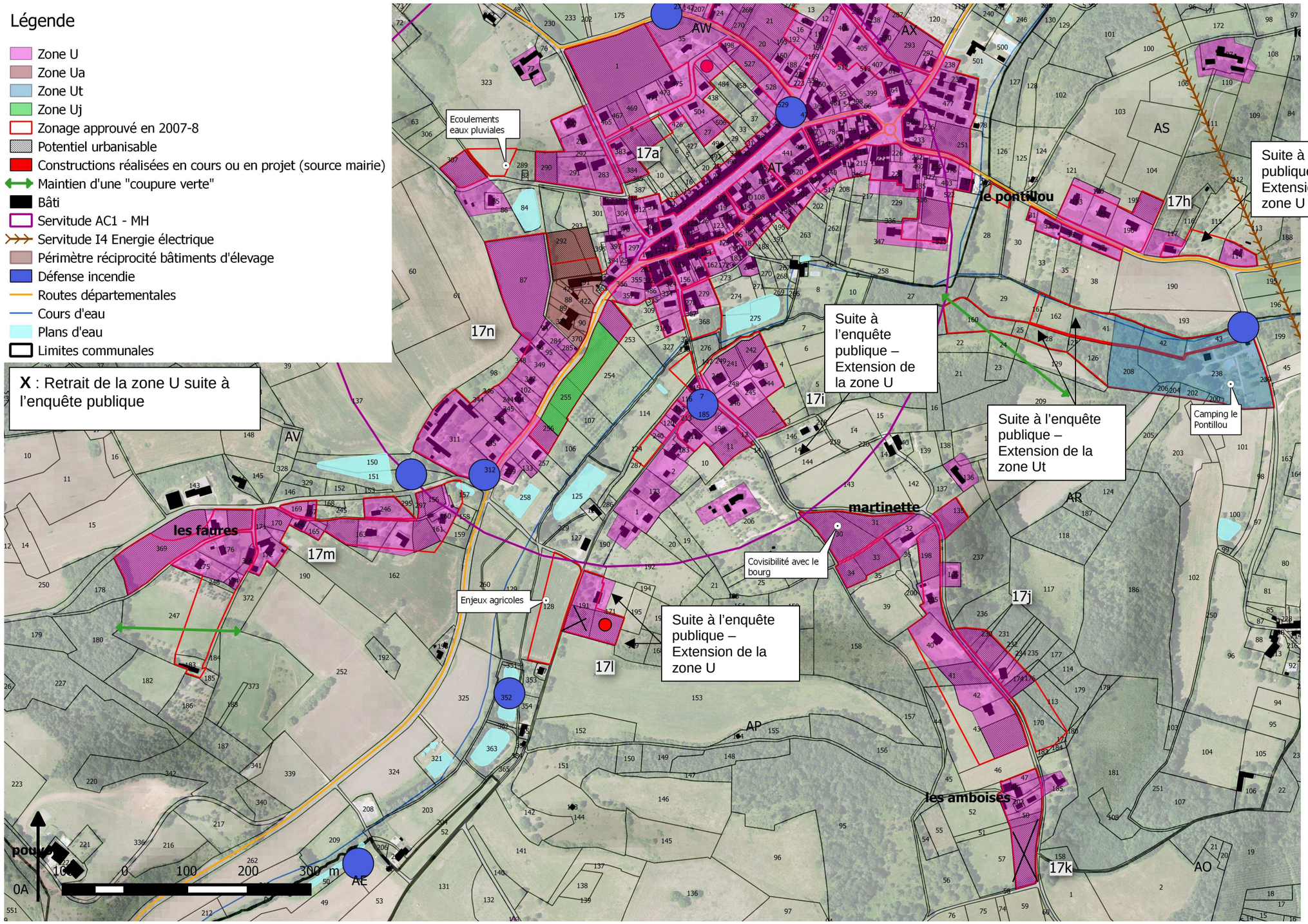

Légende
Zone U
Zone Ua
Zone Ut
Zone Up
Zone Uj
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude AC1 - MH
Servitude I4 Energie électrique
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
AY
AX
17b
17d
AD
17c
le pinier
le parc
AS
les cabanes
AE
Ecoulements
eaux pluviales
17a
AV
le pontillou
17h
AR
AN
le moulan
100
0
100
200
300 m

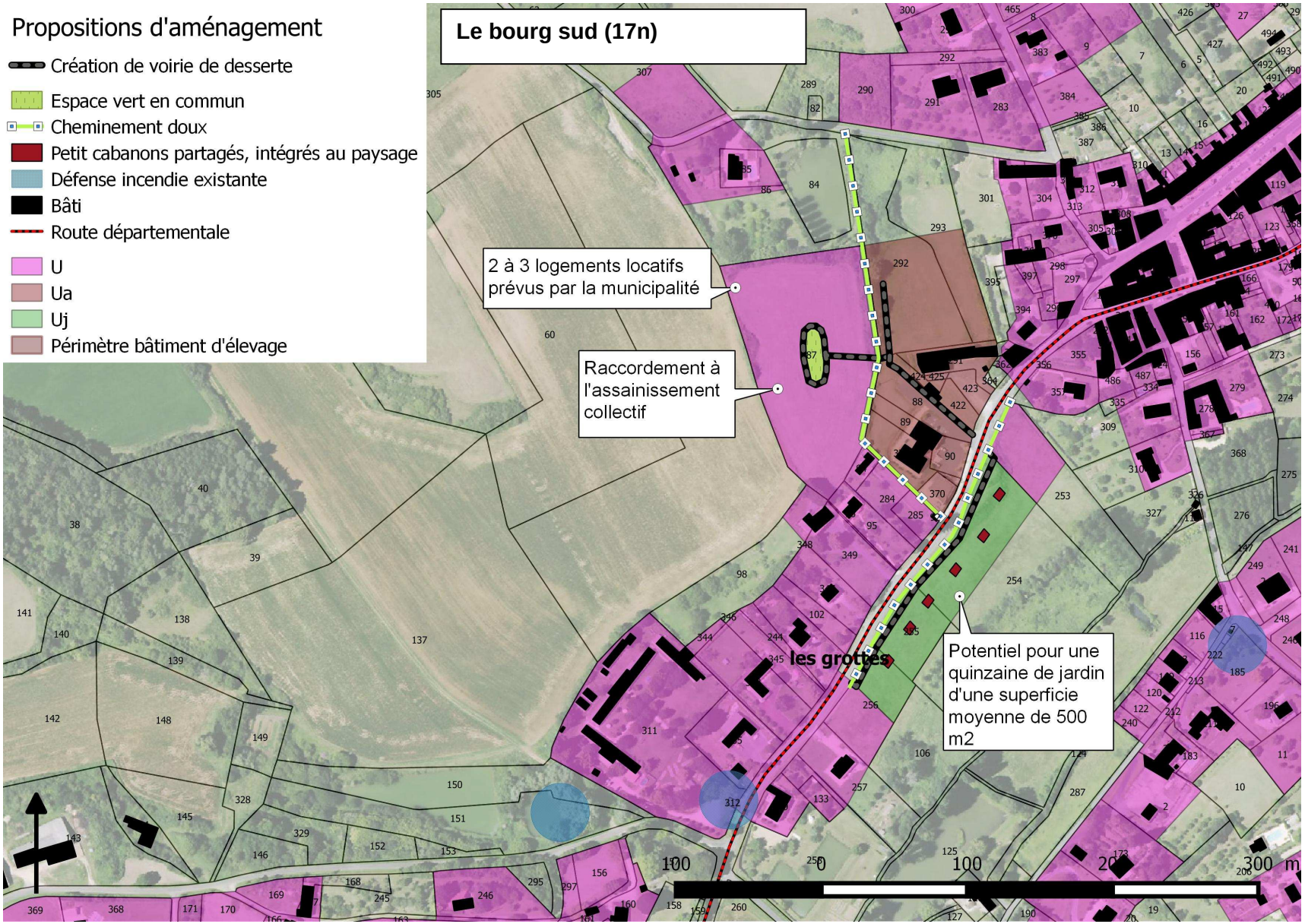
Préconisations d'aménagement pour quatre secteurs de la commune (potentiel supérieur ou égal à 1 ha) :

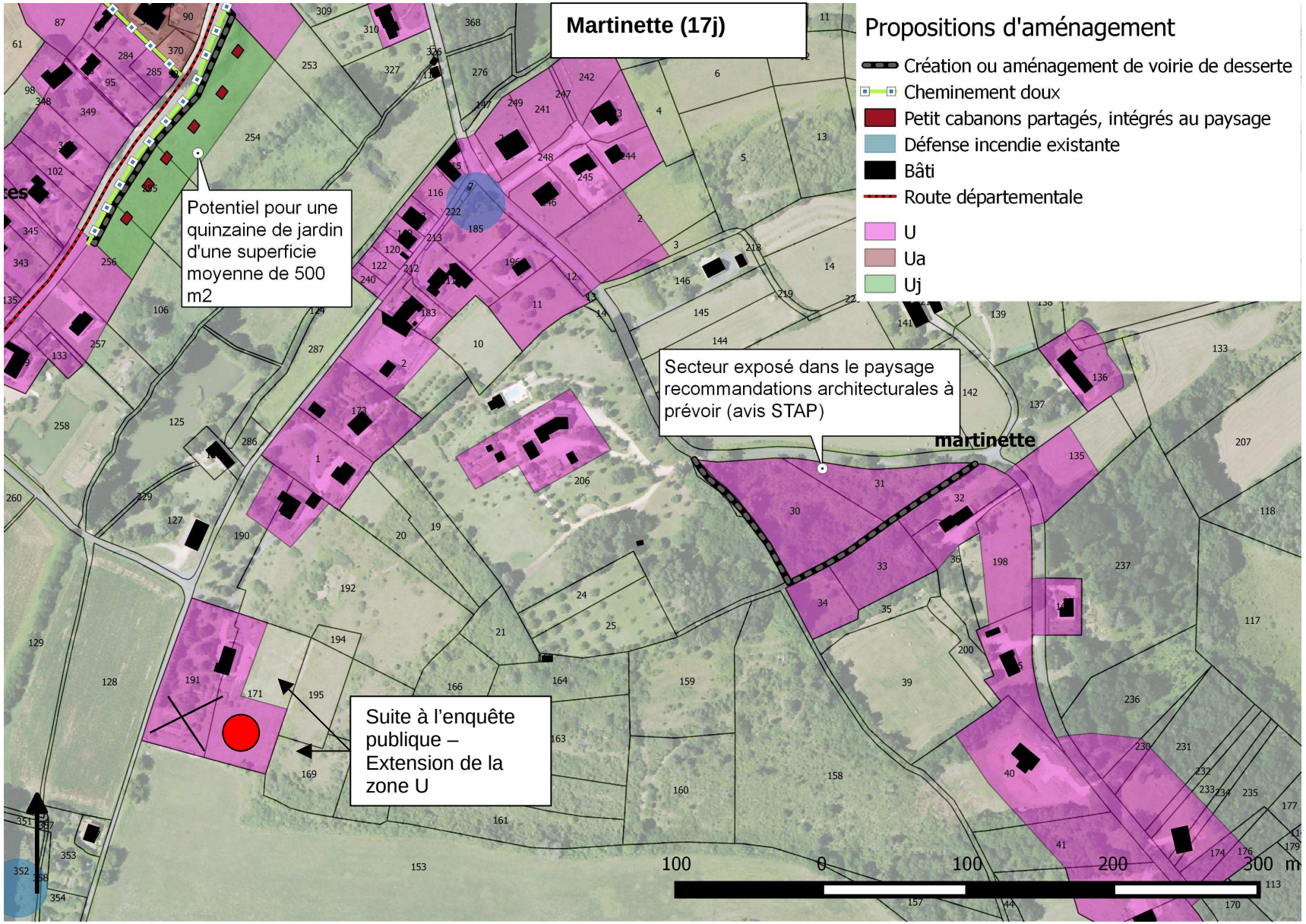


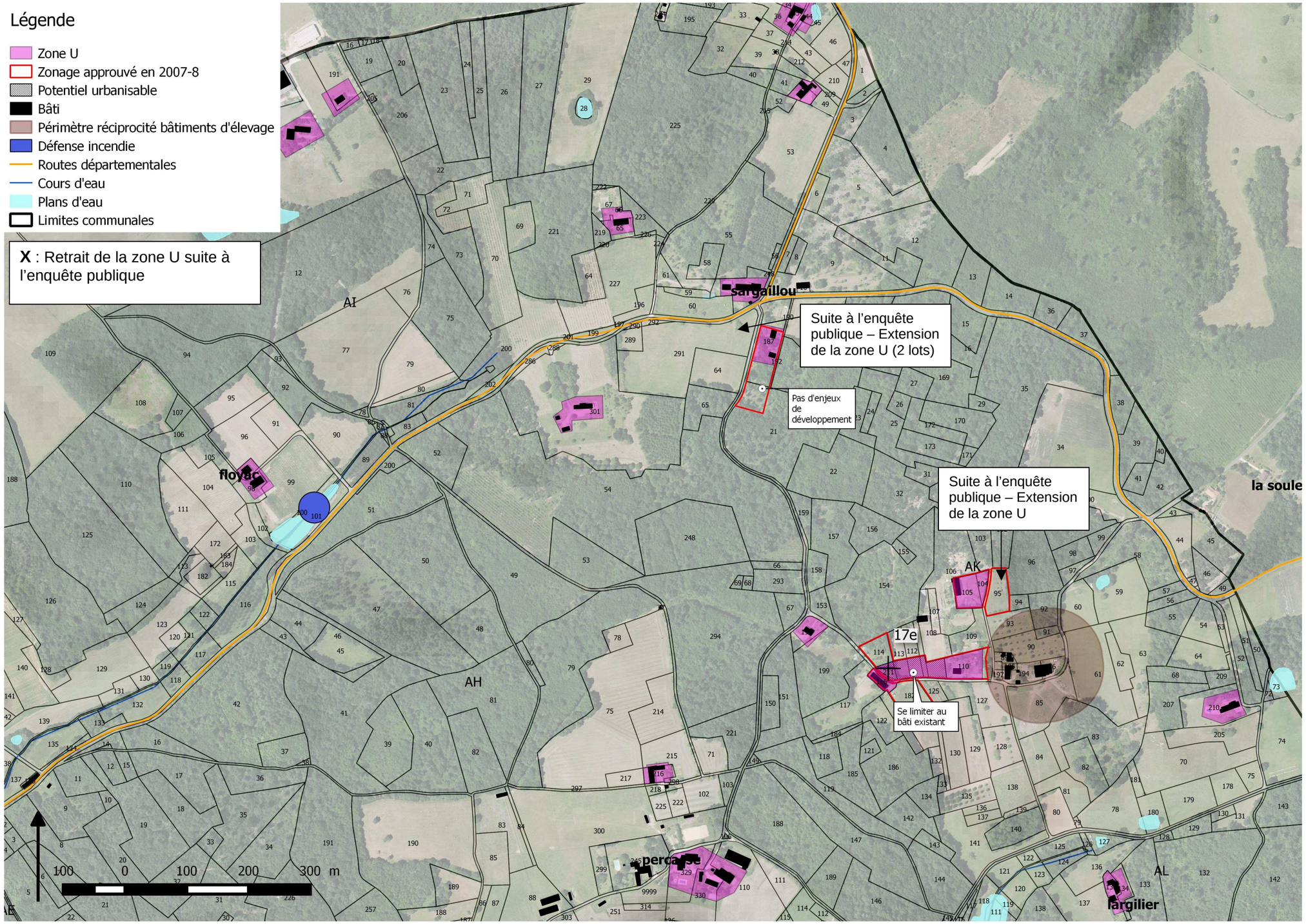

Propositions d'aménagement
Création de voirie de desserte
Création (ou maintien) d'une haie
Cheminement doux
Bâti
Route départementale
Enjeu Patrimonial (Up)
U
Ua
Raccordement possible à l'assainissement collectif
le pinier
100
0
100
200
300 m

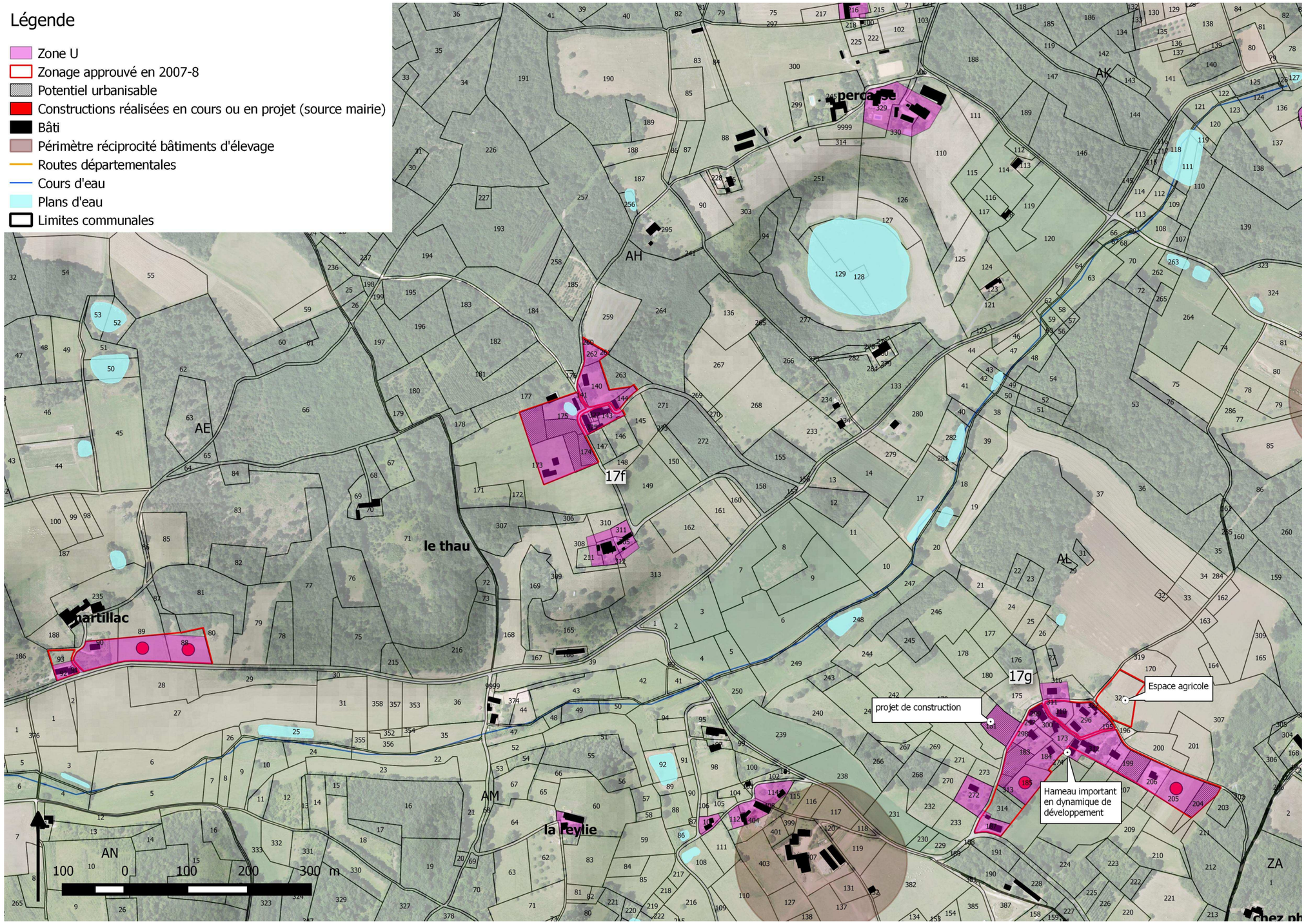

Propositions d'aménagement
Création ou aménagement de voirie de desserte
Espace vert en commun
Cheminement doux
Bâti
Route départementale
U
Cheyrat (17d)
Secteur raccordé à l'assainissement collectif
cheyrat
100
0
100
200
300 m


Légende
Zone U
Zone Ua
Zone Ut
Zone Uj
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Maintien d'une "coupure verte"
Bâti
Servitude AC1 - MH
Servitude I4 Energie électrique
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
X : Retrait de la zone U suite à l'enquête publique
Ecoulements eaux pluviales
Suite à l'enquête publique – Extension de la zone U
Suite à l'enquête publique – Extension de la zone U
Suite à l'enquête publique – Extension de la zone Ut
Suite à l'enquête publique – Extension de la zone U
Enjeux agricoles
Covisibilité avec le bourg
le pontillou
martinette
les fauves
les amboises
Camping le Pontillou
17a
17h
17n
17i
17m
17l
17j
17k
AW
AX
AT
AS
AV
AR
AP
AO
AE
0A
0
100
200
300 m


Propositions d'aménagement
Création de voirie de desserte
Espace vert en commun
Cheminement doux
Petit cabanons partagés, intégrés au paysage
Défense incendie existante
Bâti
Route départementale
U
Ua
Uj
Périmètre bâtiment d'élevage
Le bourg sud (17n)
2 à 3 logements locatifs prévus par la municipalité
Raccordement à l'assainissement collectif
Potentiel pour une quinzaine de jardin d'une superficie moyenne de 500 m2
les grottes
0
100
200
300 m


Martinette (17j)
Propositions d'aménagement
Création ou aménagement de voirie de desserte
Cheminement doux
Petit cabanons partagés, intégrés au paysage
Défense incendie existante
Bâti
Route départementale
U
Ua
Uj
Potentiel pour une quinzaine de jardin d'une superficie moyenne de 500 m2
Secteur exposé dans le paysage recommandations architecturales à prévoir (avis STAP)
martinette
Suite à l'enquête publique – Extension de la zone U
100
0
100
200
300 m


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Défense incendie
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
X : Retrait de la zone U suite à l'enquête publique
Suite à l'enquête publique – Extension de la zone U (2 lots)
Pas d'enjeux de développement
Suite à l'enquête publique – Extension de la zone U
Se limiter au bâti existant
Sargaillou
floyac
la soule
largilier
AI
AH
AK
AL
17e
100 0 100 200 300 m


Légende
Zone U
Zonage approuvé en 2007-8
Potentiel urbanisable
Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
Bâti
Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
Routes départementales
Cours d'eau
Plans d'eau
Limites communales
AH
AE
AK
AL
AM
AN
ZA
17f
17g
le thau
la Peylie
projet de construction
Espace agricole
Hameau important en dynamique de développement
100 0 100 200 300 m

Légende

- Zone U
- Zone Ua
- Zone Ut
- Zone Up
- Zone Uj
- Zonage approuvé en 2007-8
- Potentiel urbanisable
- Constructions réalisées en cours ou en projet (source mairie)
- Maintien d'une "coupure verte"
- Bâti
- Servitude AC1 - MH
- Servitude I4 Energie électrique
- Périmètre réciprocité bâtiments d'élevage
- Défense incendie
- Routes départementales
- Cours d'eau
- Plans d'eau
- Limites communales

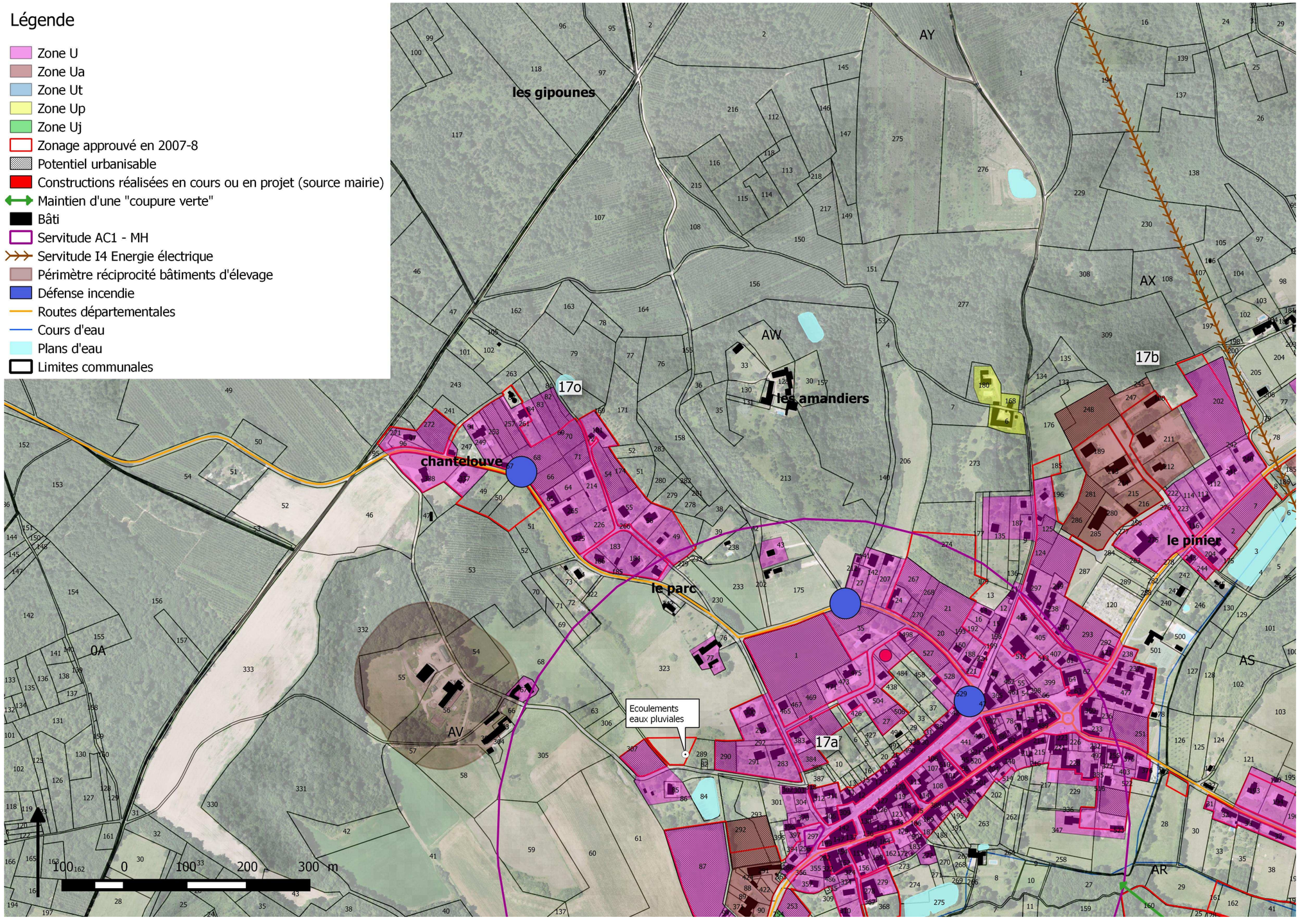


Tableau récapitulatif de l'ensemble des zones U et type d'espace concerné par le projet de développement

Secteurs	Numéro	Libellé	Type espace	Surface	Potentiel par secteur
Le Bourg	17a	U	1	1,4	
	17a	U	2	1,2	
	17a	U	3	2,6	
	17a	U	4	0,2	5,4
Le Pinier	17b	U	2	1,4	1,4
Merigue	17c	U	3	1,4	
	17c	U	2	0,8	2,2
Cherat et à l'ouest de Cherat	17d	U	3	4,2	
	17d	U	2	0,2	4,4
Le Sorbier	17e	U	2	0,4	0,4
Sargaillou	Au nord de 17e	U	2	0,3	0,3
Peyrelavade	17f	U	3	0,5	0,5
Giraudoux	17g	U	1	0,2	
	17g	U	2	0,1	
	17g	U	3	0,4	0,7
Le Pontilloux	17h	U	2	0,2	
		U	3	0,2	0,4
La France	17i	U	3	0,4	
	17i	U	2	0,5	0,9
Martinette Est	17i	U	2	0,2	0,2
Martinette	17j	U	3	0,3	
	17j	U	4	1,7	
	17j	U	2	0,7	2,7
Les Ambroises	17k	U	2	/	/

Synthèse :
Réduction de l'emprise directe sur l'espace agricole et forestier de 6.9 ha.

Au sud de la France	17l	U	2	0,2	
		U	3	0,1	0,3
Les Faures	17m	U	1	0,9	
	17m	U	2	0,4	
	17m	U	3	0,4	
	17m	U	4	0,1	1,8
Les Grottes	17n	U	1	0,2	
	17n	U	2	1,3	1,5
Chantelouve	17o	U	3	0,4	
	17o	U	2	0,9	
	17o	U	4	0,8	2,1
Somme U				**25,2**	**25,2**
Le Pinier	17b	Ua	2	0,9	0,9
Merigue	17c	Ua	2	0,2	0,2
Les Grottes	17n	Ua	2	0,6	0,6
Somme Ua				**1,7**	**1,7**
Les Grottes	17n	Uj	1	0,3	
	17n	Uj	2	0,4	0,7
Somme Uj				**0,7**	**0,7**
Camping au sud de Pontillou	Au sud de 17h	Ut	2 et 3	1.7	1,7
Somme Ut				**1,7**	**1,7**

Evolutions apportées au zonage pour la commune de Villamblard suite à l'enquête publique

Suppression de la zone U pour les parcelles suivantes :

Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le retrait	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
50 et 57	La Martinette	A la demande des propriétaires	0.45	2
AL 114 et 211	Le Sorbier	A la demande des propriétaires	0.08	4
AP 191	Au sud de la France	A la demande des propriétaires	0.19	2
Total			**0.7**	

Rajout en zone U des parcelles suivantes :

Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le projet	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
140 et 141	La Martinette	Pastillage pour permettre la construction d'annexes	/	3
291	Sargaillou	Projet pour la construction de 2 logements en face d'une habitation existante. Sortie sur la voie communale.	0.28	2
AK 110	Le Sorbier	Evolution mineure de la zone U. Correspond à l'environnement du logement existant.	/	3
AE 102 et 186	Au nord-ouest de Martillac	Pastillage pour permettre la construction d'annexes	/	3
AP 171 et 169	Au sud de la France	Projet de construction de nouveaux logements	0.12 0.15	3 2
AR 144 et 145 AR 146	Martinette Est	Projet de construction d'un nouveau logement. Extension de la zone U sur la parcelle bâti 146 pour former une unité.	0.15	2
A 74	Le Parc	Pastillage pour permettre la construction d'annexes	/	3

AK 95	Le Sorbier	Projet de construction d'un nouveau logement.	0.15	2
115	Le Pontillou	Projet de construction d'un nouveau logement. Secteur Urbanisé. Utilisation accés logements existants	0.18	3
523	Le Pontillou	Extension mineure de la zone U pour permettre la contruction d'une piscine.	/	3
220, 221 et 222	Pouyol	Pastillage pour permettre la construction d'annexes	/	3
AR 229	La Gautherie	Pastillage pour permettre la construction d'annexes Hameau avec un potentiel de restauration.	/	3
Total			**1**	

Rajout en zone Ut des parcelles suivantes :

Numéro de parcelle	Lieu-dit	Précisions sur le projet	Potentiel urbanisable correspondant (ha)	Type d'espace concerné
AR 25, 41, 126, 127, 128, 160, 161 et 162.	Camping au sud-est du Bourg	Projet d'évolution du camping avec les emplacements suivants : Camping-cars et une aire de pique-nique Futurs mibil-homes et chalets Un deuxième bloc sanitaire Boulodrome et aire de jeux. Voir schéma d'aménagement ci-après.	1.7	2 et 4
Total			**1.7**	

Suite à l'enquête publique, le potentiel de développement pour la commune de Villamblard a augmenté de 0.2 ha pour la zone U et de 1.7 ha pour la zone Ut.

15 TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ENSEMBLE DES ZONES U

Communes concernées	Evolution du zonage	Surface constructible potentielle / zonage 2007-2008 (ha)	Nouvelle surface constructible (ha)
Beauregard et Bassac	Diminution de 33 ha du potentiel constructible.	50.2	17.2
Beleymas	Diminution de 2.8 ha du potentiel constructible.	11.1	8.3
Campsegret	Diminution de 7.6 ha de la zone constructible.	14.8	7.2
Clermont de Beauregard	Diminution de 4.3 ha de la zone constructible.	7.1	2.8
Douville	Diminution de 17.9 ha de la zone constructible.	33.8	15.9
Eglise Neuve d'Issac	Diminution de 4 ha de la zone constructible.	9.5	5.5
Issac	Diminution de 5,7 ha de la zone constructible.	33.6	27.9
Laveyssière	Diminution de 7.3 ha de la zone constructible.	10.9	3.6
Maurens	Diminution de plus de 19.5 ha de la zone constructible.	58.2	38.7
Montagnac la Crempse	Diminution de 9.1 ha de la zone constructible.	17.2	8.1
Saint Georges de Montclard	Diminution de 6 ha de la zone constructible.	14.4	8.4

Communes concernées	Evolution du zonage	Surface constructible potentielle / zonage 2007-2008 (ha)	Nouvelle surface constructible (ha)
Saint Hilaire d'Estissac	Diminution de 5.8 ha de la zone constructible.	10.2	4.4
Saint Jean d'Estissac	Diminution de 8.9 ha de la zone constructible.	17.2	8.3
Saint Jean d'Eyraud	Diminution de plus de 8.8 ha de la zone constructible.	21.4	12.6
Saint Julien de Crempse	Diminution de 4.6 ha de la zone constructible.	10.9	6.3
Saint Martin des Combes	Diminution de 4,4 ha de la zone constructible.	12.7	8.3
Villamblard	Diminution de 8.3 ha de la zone constructible.	33.5	25.2
TOTAL Zone U		**366.7 ha**	**208.7 ha**
Douville	Augmentation des capacités d'accueil et de développement des activités économiques de 2.3 ha.	1.2	1.3
Clermont de Beauregard		/	0.2
Montagnac la Crempse		1.1	0.8
Laveyssière		1.4	1.4
Beleymas		0.3	0.3
Issac		/	0.9
Villamblard		0.2	1.7
Saint jean d'Eyraud		0.3	/
TOTAL Zone Ua		**4.5 ha**	**6.6 ha**
Douville	Maintien du potentiel de développement d'accueil touristique.	3.9	0.3
Clermont de Beauregard		0.3	0.3
Issac		0.7	0.7
Saint jean d'Estissac		/	2.7
Campsegret		/	0.8
Villamblard		1.7	1.7

TOTAL Zone Ut		**6.6 ha**	**6.5 ha**
Beauregard et Bassac	Développement du potentiel de développement pour la construction de structures d'accueil à caractère sanitaire et social.	1.8	2.8
Beleymas		2.5	2.5
Saint jean d'Eyraud		/	1.3
TOTAL Zone Us		**4.3 ha**	**6.6 ha**
Villamblard	Création d'une zone Uj afin de permettre la construction de cabanons pour des jardins partagés.	**/**	**0.7**
TOTAL Zone Uj		**/ ha**	**0.7 ha**
TOTAL Zones U		**382.1 ha**	**229.1 ha**

L'élaboration de la carte intercommunale permet de réduire, pour l'ensemble des zones U, la surface ouverte à **l'urbanisation de 153 ha**, ce qui correspond à **une diminution de plus de 40 % du potentiel urbanisable des documents d'urbanisme approuvés en 2007 et 2008**.

16 IMPACT DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

16.1 Incidences du projet sur l'environnement

Cette partie présente les incidences notables et prévisibles de la mise en œuvre de la carte communale sur l'environnement et leurs conséquences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.

L'impact de l'urbanisation sera de deux ordres :

- D'une part, la possible pollution des eaux de surface et des eaux souterraines.
- D'autre part, la consommation d'espace.

16.1.1 Pollution des eaux de surface et souterraines

La construction de maisons d'habitation, à la suite de l'ouverture à l'urbanisation, a pour conséquence la production d'eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères).
Ces eaux, si elles sont rejetées sans précautions dans le milieu naturel, peuvent causer une pollution des eaux de surface et souterraines.
En outre, l'ouverture à l'urbanisation entraîne l'accroissement des zones imperméabilisées et, par voie de conséquence, des eaux de ruissellement. Cet impact est également à prendre en compte.
Les eaux de surface éventuellement polluées aboutiront aux cours d'eau principaux drainant le territoire intercommunal, à savoir la Crempse et le Caudeau.

16.1.2 Incidences du projet sur Natura 2000

S'agissant d'un **éventuel impact direct**, nous pouvons affirmer qu'il est inexistant puisque les zones Natura 2000 les plus proches se situent à 3 km à l'ouest de la commune d'Issac et 6 km au sud de la commune de Maurens.

S'agissant d'un **éventuel impact indirect**, une étude précise dans une zone « tampon » de 500 m de part et d'autre des principaux cours d'eau du territoire, nous montre une réduction de l'impact du développement de l'urbanisme sur l'espace naturel et agricole d'environ 35 ha.

Les potentialités de développement de l'urbanisme dans la zone « tampon » est d'une soixantaine d'hectares ce qui correspond à 25 % environ de l'ensemble des potentialités de développement du territoire intercommunal. Le développement de l'urbanisme est donc essentiellement prévu au-delà de cette zone jugée plus sensible.

Sur cette soixantaine d'ha, une vingtaine sont raccordables aux systèmes d'assainissement collectifs en place (concerne Issac, Maurens et Saint Georges de Montclard) et 55 % environ sont liés au tissu bâti existant (espace interstitiel).
Avec une surface prévue de 2000 m^2 par nouvelle construction, les conditions d'assainissement individuel sont satisfaisantes pour l'ensemble des zones non raccordables au réseau d'assainissement collectif.
Ainsi nous pouvons affirmer que le projet de développement urbain n'aura pas d'incidences directes et indirectes sur l'état écologique des cours d'eau du territoire.

On peut donc conclure que **la carte intercommunale n'aura aucun impact notable sur l'état de conservation des espèces et des habitats naturels qui ont justifié la désignation des deux sites Natura 2000.**

16.1.3 La consommation d'espace

Plus globalement sur l'ensemble les espaces ouverts à l'urbanisation, il s'agit de 153 ha qui ont été restitués à l'espace naturel et agricole, dont 5 ha environ situé en zone humide.

Les deux ZNIEFF du territoire ne sont aucunement impactées par le projet de développement intercommunal.

La carte intercommunale du Pays de Villamblard a permis de préserver de nombreux corridors biologiques (matérialisées par des coupures vertes sur les plans ci-avant).

Le projet de zonage permet de réduire sensiblement les formes de développement linaires qui impactent directement et indirectement l'espace agricole et naturel.

La carte intercommunale du Pays de Villamblard rejoint également les enjeux du SDAGE et du SAGE, par la préservation du patrimoine naturel et des milieux aquatiques, tel que les zones humides.

Bien que l'évolution des zones potentiellement urbanisables sur le territoire intercommunal a une incidence positive sur l'environnement, des mesures sont envisagées (cf. ci-après).

16.1.4 Les mesures

Les mesures envisagées se rapportent pour l'essentiel à la protection des eaux souterraines et superficielles.

Les eaux usées

A l'échelle de l'intercommunalité, seuls 4 bourgs bénéficient d'un réseau public d'assainissement des eaux usées.
Partout ailleurs, la totalité des habitations et des installations devra être raccordée à un système d'assainissement autonome. Ce dispositif d'assainissement sera mis en place sur des bases répondant aux contraintes pédologiques et hydrogéologiques du site et aux exigences de la réglementation dans ce domaine.
Le schéma d'assainissement servira de guide à la définition de la filière d'assainissement à mettre en place. La taille des parcelles à bâtir est par ailleurs tout à fait suffisante pour la mise en place un système d'assainissement autonome adapté.

Les eaux pluviales

Conformément aux textes réglementaires, les eaux de ruissellement des toitures seront infiltrées sur chaque parcelle.
Ce dispositif d'assainissement sera mis en place sur des bases répondant aux contraintes pédologiques et hydrogéologiques du site et aux exigences de la réglementation dans ce domaine.
Ces ouvrages seront notamment dimensionnés de façon à ne rejeter que le débit de fuite d'un maximum de 3 litres/sec/ha vers les réseaux hydrauliques existants.

16.2 Incidence du projet de développement du Pays de Villamblard sur l'espace agricole

Le projet de développement du territoire intercommunal répond à la volonté territoriale du renouvellement de sa population et d'accompagner le développement économique et touristique du territoire.

Il s'agit bien de maintenir la vitalité de ce territoire rural et de répondre aux besoins des populations actuelles et futures en termes d'emplois et de services.

16.2.1 Impacts directs sur l'espace agricole

Les enjeux de développement territoriaux vont de pair avec la préservation de l'activité agricole **puisque l'impact direct sur l'espace agricole cultivé a été réduit de plus de 60 ha**, soit **une réduction de plus de 50 %** de l'impact direct calculé avec le zonage approuvé en 2007-2008.

En effet, l'impact direct dans le projet de carte intercommunal est d'une cinquantaine d'ha, pour 110 ha environ dans les documents d'urbanisme approuvés en 2006-7.

Au niveau des espaces ouverts, le projet de zonage concerne essentiellement des espaces peu exploités ou abandonnés, occupés par des prairies ou en friches et pour lesquels l'enjeu agricole est faible.

Les secteurs bénéficiant d'un réseau d'irrigation ont été préservés.

16.2.2 Impacts indirects sur l'espace agricole

Les distances réglementaires vis à vis des bâtiments d'élevage et des plans d'épandage ont été respectées (à minima 100 mètres).

Le projet de zonage de la carte intercommunale réduit sensiblement les possibilités d'urbanisation le long des routes et donc le phénomène d'enclavement de parcelles agricoles et il a été prévu systématiquement un accès direct aux parcelles cultivées.

Le fait de recentrer le développement de l'urbanisme au niveau des bourgs et des principaux hameaux, permet de limiter les risques de nuisances et évite le phénomène de morcellement de l'espace agricole (plus de 90 % du potentiel de développement pour l'habitat se situe dans les bourgs et les principaux hameaux).
En terme de répartition des potentialités de développement de l'urbanisme, 43 % du potentiel de développement pour de l'habitat sont concentrés sur 3 communes (Villamblard, Maurens et Issac) de l'intercommunalité.

On peut donc conclure que **la carte intercommunale du Pays de Villamblard réduit sensiblement (153 ha) l'impact sur l'espace naturel et agricole, dont plus de 60 ha sur l'espace agricole cultivé comportant des enjeux (potentiel agronomique, parcellaire, proximité de bâtiments d'élevage, ...).**

Néanmoins des mesures sont préconisées :
Des orientations d'aménagement pour les secteurs ouverts d'une superficie supérieure ou égale à un ha sont préconisées. L'objectif étant en premier lieu d'optimiser les espaces ouverts à l'urbanisme, mais également d'apporter des préconisations paysagères ou en terme de protection (espaces forestiers notamment).
Une trentaine de secteurs sont concernées par ces mesures.

16.3 Incidence du projet de développement du Pays de Villamblard sur l'architecture et les paysages

Sur le territoire intercommunal, de nombreux hameaux, bourgs de caractère et petits secteurs bâtis ne bénéficient pas de périmètres de protection. C'est pourquoi, un certain nombre de ces secteurs a été identifié en zone Up (zones patrimoniales sensibles au niveau architectural et paysager.

Une carte communale ne comporte pas de règlement, néanmoins des préconisations sont données pour ces secteurs sensibles.
Ainsi et pour s'assurer de la bonne intégration des futures constructions qui sont situées dans les périmètres de MH (Monuments Historiques) et en zone Up, il est demandé que les projets s'implantent harmonieusement au paysage et que les constructions s'adaptent au contexte par leur volumétrie, matériaux et teintes.

Préconisations pour les secteurs sensibles au niveau architectural et paysager (source STAP Dordogne) :
Toutes les constructions seront implantées de manière cohérente, s'orientant de manière identique : parallèles à la voie et aux courbes de niveau en respectant le même recul.
Les constructions seront implantées sans modification importante de terrain.
Les constructions principales et constructions annexes seront regroupées. Il sera possible de réaliser des extensions ou des garages mais les cabanes de jardins et autres abris préfabriqués seront interdits.
Un plan simple sera adopté, à base rectangulaire, avec deux orientations de faîtage au plus qui seront perpendiculaires.
Les constructions seront inspirées des modèles traditionnelles des environs.
Les tours, les auvents cintrés ou les éléments étrangers à l'architecture locale seront interdits
Les pentes de couvertures seront similaires à celles des constructions anciennes des environs. Les couvertures seront réalisées en terre cuite, patinées ou vieillies en surface.

Les ouvertures seront de proportions verticales et dotées des volets battants en bois peint. Les portes d'entrée ou de garage seront réalisées en bois ou en métal.

Les enduits prendront en référence la teinte des enduits plus anciens du bourg ou du bâti environnant.

Le bois pourra être utilisé en structures et bardages mais sera laissé brut de traitement pour grisailler naturellement ou recevra un traitement de type traditionnel à l'huile de lin, au lait de chaud ou au produit de type « carbonyl » de teinte foncée. Les vernis et les lasures seront à exclure.

Une architecture contemporaine (avec d'autres volumétries et matériaux) de qualité et respectueuse du contexte pourra également être adoptée avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France.



Par ailleurs et comparativement avec les documents d'urbanisme actuellement opposables, les formes de développement linéaires ont été fortement contenues dans le projet de zonage de la carte intercommunale.

Certains secteurs (de plus de 1 ha potentiellement urbanisable) bénéficient d'orientations d'aménagement avec des recommandations paysagères d'intégration notamment le long des routes départementales.

Ces préconisations et évolutions ont un impact positif sur l'architecture et le patrimoine du territoire intercommunal.

17 AUTRES IMPACTS EVENTUELS LIES AUX RISQUES ET NUISANCES

Risque inondation

Les zones U se situent au-delà des zones inondables du PPRI du Caudeau.

Risque retrait gonflement des argiles

Ce risque qui concerne l'ensemble des communes de l'intercommunalité implique des recommandations pour les constructions (cf. annexe 3).

Phénomènes souterrains

Les zones U ne sont pas concernées par ce risque

Risque incendie de forêt

Inventaire réalisé en collaboration avec le SDIS.
L'essentiel des secteurs de développement bénéficie d'une protection contre le risque incendie.
Renforcement de certains secteurs à l'étude.

Préconisations au niveau de l'obligation de débroussaillement (cf. annexe 5)

Des orientations d'aménagement préconisent la création d'une voirie marquant une limite de sécurité entre les zones urbanisables et le massif forestier (cf. Charte agricole et forestière de Dordogne).

Nuisances sonores

En dehors de l'espace urbanisé, les zones U se situent au-delà de la bande de 75 m de part et d'autre de la RN21 (concerne Douville et Campsegret).

Sites et sols pollués

Pas d'incidences sur les choix de zonage.