Département de la DORDOGNE

TEYJAT

CARTE COMMUNALE

REVISION N°1



DOSSIER D'APPROBATION

Mise en révision de la Carte Communale	Approbation de la révision n°1 de la carte communale	Arrêté Préfectoral
10 octobre 2013		

Vu pour être annexé à la délibération du
……..

Le Maire,

URBAM
conseil, études, projets
24-26 rue de Marlacca
33620 CAVIGNAC
05.57.68.69.73 - urbam@wanadoo.fr

L'aménageur
Georges CHATENOUD
Géomètre-Expert foncier
Route de Nontron, BP70
24800 THIVIERS
Tél.:05.53.55.03.18 - Fax.:05.53.55.04.75
e-mail: chatenoud.geo@wanadoo.fr

Département de la DORDOGNE

T E Y J A T

C A R T E C O M M U N A L E

R E V I S I O N N ° 1

BORDEREAU DES PIECES

- Rapport de présentation
- Document graphique
- Servitudes d'Utilité Publique

URBAM
conseil, études, projets
24-26 rue de Marlacca
33620 CAVIGNAC
05.57.68.69.73 - urbam@wanadoo.fr

L'aménageur
Georges CHATENOUD
Géomètre-Expert foncier
Route de Nontron, BP70
24800 THIVIERS
Tél.:05.53.55.03.18 - Fax.:05.53.55.04.75
e-mail: chatenoud.geo@wanadoo.fr

Département de la DORDOGNE

TEYJAT
CARTE COMMUNALE
REVISION N°1



RAPPORT DE PRESENTATION

Mise en révision de la Carte Communale	Approbation de la révision n°1 de la carte communale	Arrêté Préfectoral
10 octobre 2013		

Vu pour être annexé à la délibération du
……..

Le Maire,

DOSSIER D'APPROBATION

URBAM
conseil, études, projets

L'aménageur
Georges CHATENOUD
Géomètre-Expert foncier
Route de Nontron, BP70
24800 THIVIERS
Tél.:05.53.55.03.18 - Fax.:05.53.55.04.75
e-mail: chatenoud.geo@wanadoo.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

INTRODUCTION 3

SITUATION 4

PARTIE I : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT, NOTAMMENT EN MATIERE ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE 5

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DE TEYJAT 5
   - 1.1 Périmètres administratifs et institutionnels 5
   - 1.2 Documents cadres et schémas s'appliquant à la commune 8
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 13
   - 2.1 Milieu physique 13
   - 2.2 Milieu biologique 18
   - 2.3 Ressources Naturelles 27
   - 2.4 Paysage, patrimoine et cadre de vie 31
3. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES 34
   - 3.1 Evolutions communales observées en matière d'organisation urbaine 34
   - 3.2 Evolutions communales observées en matière démographique 38
   - 3.3 Evolutions communales observées en matière d'habitat et de logements 41
   - 3.4 Evolutions communales observées en matière d'équipements collectifs et de réseaux 44
   - 3.5 Evolutions communales observées en matière de consommation d'espace 48
4. PREVISIONS ECONOMIQUES 50
   - 4.1 Evolutions communales observées en matière socio-économique 50
   - 4.2 Evolutions communales observées en matière de consommation d'espace 57
5. BILAN DE LA CARTE COMMUNALE OPPOSABLE 57
   - 5.1 Orientations de la première carte communale 57
   - 5.2 Le projet retenu 57
   - 5.3 Bilan spatial 58
   - 5.4 Bilan chiffré 62
6. BESOINS REPERTORIES 65

PARTIE II : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS, NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS ET DES PRINCIPES DEFINIS AUX ARTICLES L. 110 ET L. 121-1, POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES ET JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES A CES DELIMITATIONS 67

1. PROJET DE DEVELOPPEMENT : ASPECTS QUALITATIFS 67
   - 1.1 Orientations de la carte communale 67
   - 1.2 Mise en œuvre de ces orientations 67
2. PROJET DE DEVELOPPEMENT : ASPECTS QUANTITATIFS 67
   - 2.1 Calcul des besoins de logements au terme 2024 pour assurer le maintien de la population en nombre 67
   - 2.2 Hypothèse d'évolution de la population communale retenue 68
3. DESCRIPTION DU NOUVEAU ZONAGE 68
   - 3.1 Définition des zones 68
   - 3.2 Bilan des surfaces 69
   - 3.3 Evolution du zonage dans le cadre de la présente révision 71

PARTIE III : EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE LA MANIERE DONT LA CARTE PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR 82

1. POLUTIONS, NUISANCES ET QUALITE DES MILIEUX 82
   - 1.1 Périmètres de gestion et zonages réglementaires liés au SDAGE Adour Garonne 82
   - 1.2 Qualité des eaux à TEYJAT 83
   - 1.3 Assainissement 85
   - 1.4 Qualité de l'air et changement climatique 87
   - 1.5 Sites et sols pollués 88
   - 1.6 Déchets 88
   - 1.7 Bruit 89
   - 1.8 Santé et salubrité à TEYJAT 90
2. RISQUES MAJEURS 90
   - 2.1 Risques naturels 90
   - 2.2 Risques technologiques 100

ANNEXES 102

ANNEXE 1 : CARTE DES CONTRAINTES 103
ANNEXE 2 : ESTIMATION DU « POINT MORT » 105
ANNEXE 3 : RESULTAT DE LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE 107

INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de TEYJAT a décidé la mise en révision de sa Carte Communale dans sa délibération du 10 octobre 2013. **Cette dernière est aujourd'hui intégrée à la Communauté de Communes du Haut Périgord qui possède la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme.**

Cette élaboration s'est effectuée dans le cadre d'une commission d'urbanisme nommée par le conseil municipal, ainsi que dans le cadre d'un comité de pilotage, réunissant les différents services associés à ses études avant enquête publique.

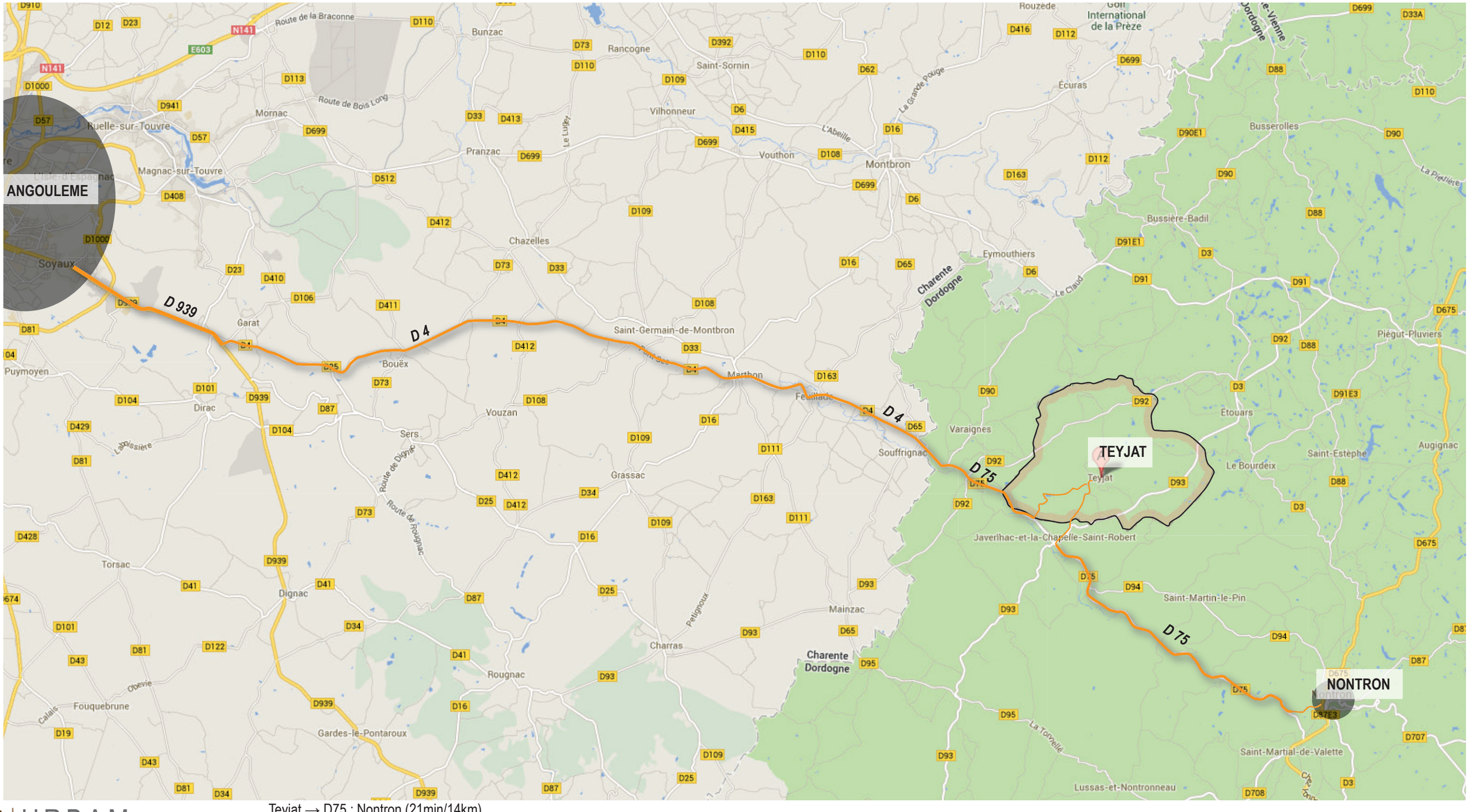
Au regard des dispositions du décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la Carte Communale de TEYJAT n'est pas soumise à une évaluation environnementale ni à une demande d'examen au cas par cas.

Ainsi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (art. R124-2) le présent rapport de présentation se décompose de la manière suivante :

- **Partie 1 :** Analyse de l'état initial de l'environnement et exposé des prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique.
- **Partie 2 :** Explication des 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 et justification des changements apportés à ces délimitations.
- **Partie 3 :** Evaluation des 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.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

N



Teyjat → D75 : Nontron (21min/14km)
Teyjat → D4 : Angoulème (52min/37km)
Source : carte (GoogleMaps), données (Via michelin)

URBAM
conseil, études, projets

Date d'impression : Juillet 2014

PARTIE I : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT, NOTAMMENT EN MATIERE ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE

Cette première partie du rapport expose et analyse les enjeux du territoire communal pour établir la Carte Communale. Cette analyse porte sur le positionnement stratégique et économique de la commune, propose un cadrage socio-démographique, un bilan des procédures antérieures, en s'inscrivant dans le cadre de l'enjeu de planification.

Arrondissement	Nontron
Canton	Périgord Vert Nontronnais
Superficie	1700 ha
Population en 2011	**275 habitants** (INSEE 2011)
Densité de population en 2011	16,2 habitants/km²

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DE TEYJAT

1.1 Périmètres administratifs et institutionnels

TEYJAT est une commune du Nord de la Dordogne située à environ 161 km de Bordeaux, 40,7 km d'Angoulême et 61 km de Périgueux.

La création de la Communauté de Communes du Haut-Périgord, échelon institutionnel important, auquel la commune adhère, a été actée par l'arrêté préfectoral n° 2013147-004 du 27 mai 20131.

Effective le 1er janvier 2014, elle est issue de la fusion de la Communauté de Communes du Périgord Vert Granitique et de la Communaute de Communes des Villages du Haut-Périgord. Elle regroupe les 11 communes suivantes : Bussière-Badil, Augignac, Busserolles, Champniers-et-Reilhac, Etouars, Piégut-Pluviers, Saint-Barthélémy-de-Bussière, Saint-Estèphe, Soudat, TEYJAT et Varaignes soit une population municipale de 5 352 habitants au recensement de 2011, sur un territoire de 200,09 km².

La commune de TEYJAT appartient à un certains nombres de structures intercommunales auxquelles elle a transféré certaines compétences :

STRUCTURES INTERCOMMUNALES	COMPETENCES / ACTIONS
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT PERIGORD	■ Aménagement de l'espace, ■ Elaboration des documents d'urbanisme, ■ Actions de développement économique, ■ Protection et mise en valeur de l'environnement, ■ Politique du logement et cadre de vie, ■ Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, sportifs, de loisirs ou d'enseignement, ■ Aide sociale au profit des personnes âgées habitant le territoire de la Communauté.

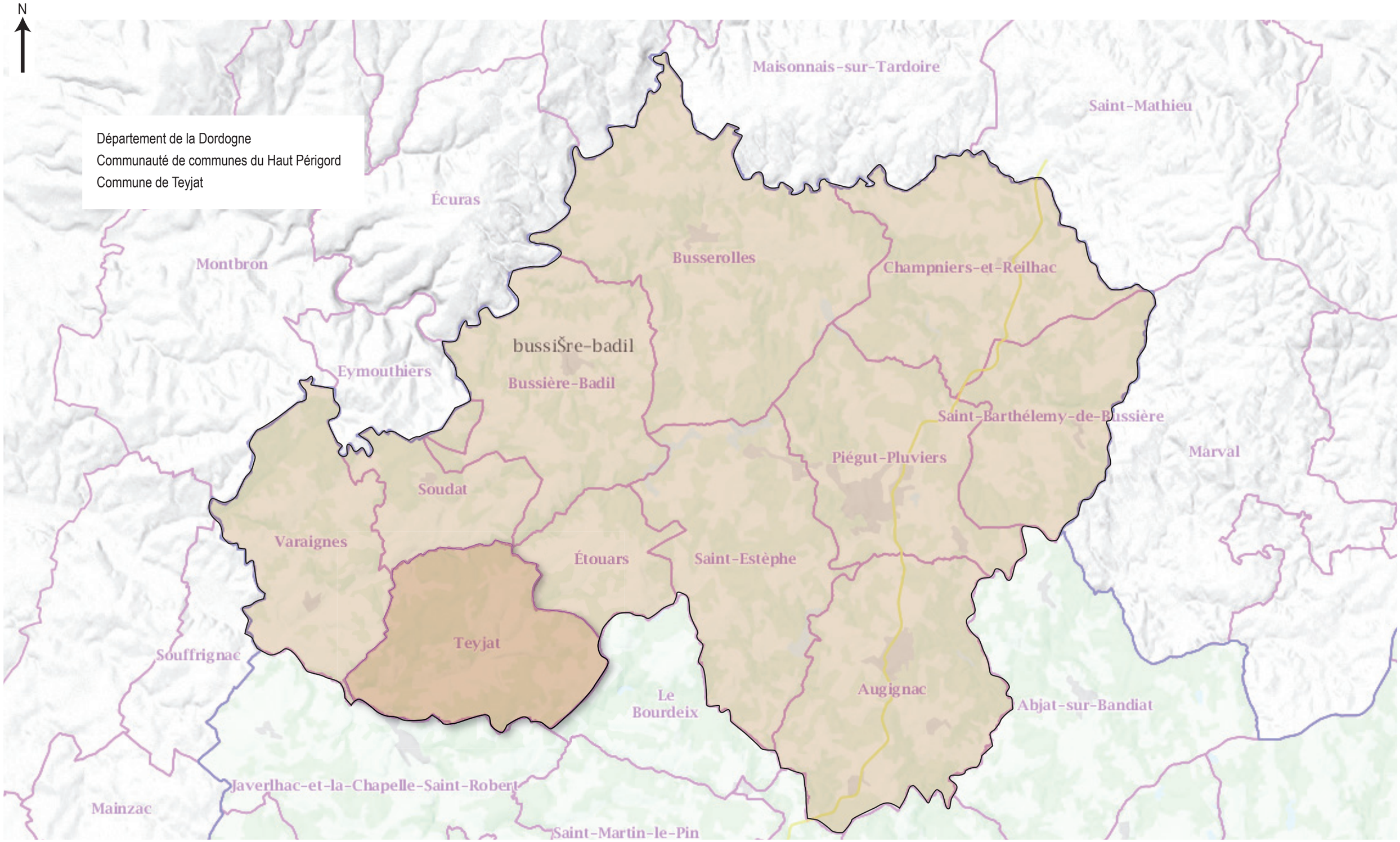
STRUCTURES INTERCOMMUNALES	COMPETENCES / ACTIONS
PARC NATUREL REGIONAL PERIGORD-LIMOUSIN	Le milieu physique marque le territoire partagé entre les vallées périgourdines et le massif des feuillardiers (source : Charte du PNR). ■ La vallée du Bandiat : terroir de plateaux calcaires aux fonds de vallées plus larges et de plateaux surbaissés par rapport au plateau cristallin. ■ Les coteaux du Trieux et de la Tardoire et les plateaux de l'est : plateaux granitiques dominé par les cours d'eau encaissés et les étangs. ■ Essences originelles : le chêne et le châtaignier, mais également la charme, et différentes essences de pins (Douglas, Epicéas) mais dans une moindre mesure, plus on se dirige vers l'est (Limousin). Formation de séquences paysagères bien marquées sur l'ensemble du territoire : imbrication étroite des parcelles agricoles et forestières, succession et cloisonnement des paysages.
SYNDICAT INTERCOMMUNAL DES EAUX (SIDE)	Eaux usées et pluviales.
SMECTOM DE NONTRON	Collecte et transport des ordures ménagères.
SIDE	Gestion de l'assainissement collectif qui dispose d'une station d'épuration pour une capacité de 80 éq/hab.

Ce qu'il faut retenir :

La commune de TEYJAT est, dans son développement, étroitement liée à la commune de Nontron et sa périphérie : que se soient concernant les aspects économiques, touristiques, démographiques, sociaux, structurels, environnementaux, paysagers, ….

Par ailleurs, la commune se caractérise également par son appartenance à un territoire agricole et forestier marqué, situé au sein d'un espace paysagé d'intérêt marqué par la pratique agricole et par des espaces boisés de qualité.

SITUATION ADMINISTRATIVE



1.2 Documents cadres et schémas s'appliquant à la commune

➲ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 2010 – 2015

Le SDAGE 2010 – 2015 (approuvé en décembre 2009) constitue un document politique d'orientation, servant à la planification des usages de l'eau pour sa période de validité. Dans le domaine de l'eau, le SDAGE :

- s'impose aux décisions administratives,
- oriente les programmes publics,
- définit les règles de cohérence devant encadrer la gestion des ressources à une échelle locale.

Le SDAGE 2010-2015 est présenté selon 6 orientations fondamentales, chacune de ces dernières constituant la réponse à plusieurs questions importantes :

- A- Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance
- B- Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques
- C- Gérer durablement les eaux souterraines et préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
- D- Une eau de qualité pour assurer activités et usages
- E- Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique
- F- Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire

L'orientation fondamentale B « Réduire l'impact des activités humaines sur les milieux aquatiques » intéresse la carte communale de TEYJAT et notamment ses dispositions B1 à B9 « Agir sur les rejets issus de l'assainissement collectif ainsi que ceux de l'habitat et des activités dispersées » :

- B1 Maintenir la conformité avec la réglementation,
- B2 Augmenter, si nécessaire, les performances épuratoires pour atteindre le bon état des eaux,
- B3 Réduire les pollutions microbiologiques,
- B4 Limiter les risques de pollutions par temps de pluie,
- B5 Gérer les sous-produits de l'épuration,
- B6 Développer l'assainissement non collectif en priorité,
- B8 Promouvoir les techniques alternatives,
- B9 Réduire les apports de substances toxiques dans les réseaux d'assainissement.

L'orientation fondamentale C intéresse également la Carte Communale de TEYJAT. Elle se décline en quatre chapitres dont « Préserver, restaurer et gérer les milieux aquatiques à forts enjeux environnementaux ». Les dispositions C44, C45 et C46 concernent plus particulièrement la Carte Communale :

- C44 : Cartographier les zones humides,
- C45 : Sensibiliser et informer sur les fonctions des zones humides,
- C46 : Éviter ou à défaut, compenser, l'atteinte grave aux fonctions des zones humides.

Le projet de Carte Communale de TEYJAT prévoit un développement urbain très mesuré (développement identique à celui enregistré entre 2006 et 2011 ➔ soit un taux de progression démographique annuel de +0,6%/an soit environ 25 habitants supplémentaires à échéance 2024).

Le projet de Carte Communale apparait compatible avec les orientations du SDAGE.

➲ Charte du Parc Naturel Régional du Périgord Limousin

La charte du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin, c'est le contrat écrit symbolisant le projet de préservation et de développement durable conçu pour le territoire.

Les collectivités territoriales et locales sont associées à son élaboration. Les partenaires socio-professionnels et associatifs y ont aussi largement contribué : ensemble, ils s'engagent à gérer de manière cohérente toutes les actions destinées à valoriser les ressources locales dans le respect des milieux naturels et des paysages.
Dans la charte du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin cinq axes prioritaires ont été définis :

- Axe 1 : Améliorer la qualité de l'eau à l'échelle des 3 têtes de bassins versants du Périgord Limousin,
- Axe 2 : Préserver la biodiversité du Périgord Limousin,
- Axe 3 : Favoriser la valorisation des ressources locales du Périgord Limousin dans une perspective de développement durable,
- Axe 4 : Lutter contre le réchauffement climatique en Périgord Limousin,
- Axe 5 : Dynamiser l'identité et les liens sociaux du Périgord Limousin.

Le projet de Carte Communale de TEYJAT prévoit un développement urbain très mesuré (développement identique à celui enregistré entre 2006 et 2011 ➔ soit un taux de progression démographique annuel de +0,6%/an soit environ 25 habitants supplémentaires à échéance 2024) et une protection de la biodiversité communale (zones boisées, zones humides, …) ainsi que le respect du patrimoine bâti communal.

Le projet de Carte Communale apparait compatible avec les orientations de la Charte du PNR.

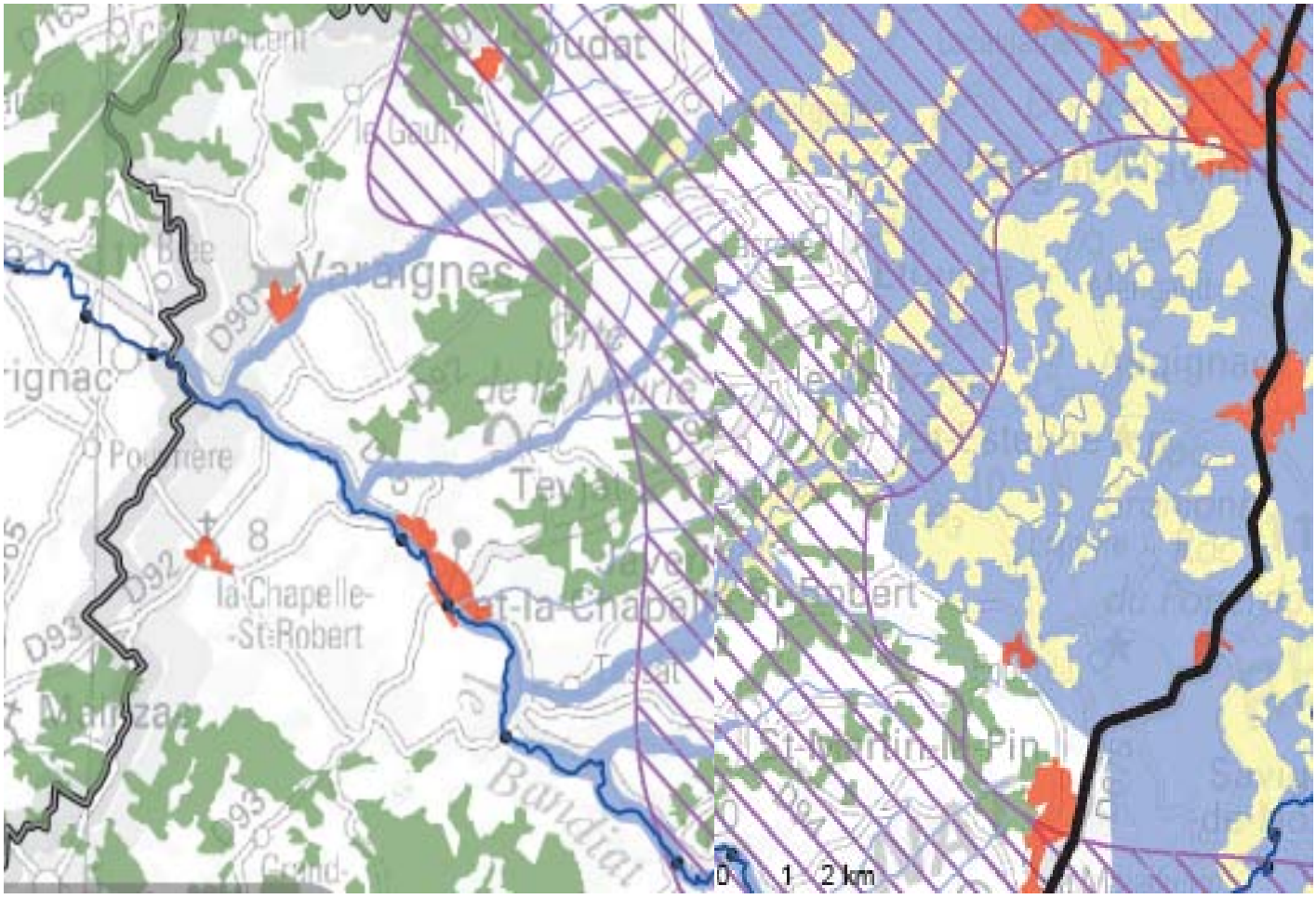
➲ Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Mesure phare de la loi ENE (loi portant engagement national pour l'environnement, dite aussi loi « Grenelle 2 ») promulguée le 12 Juillet 2010, **la définition d'une trame écologique à l'échelle nationale (trame verte et bleue) a été déclinée à l'échelle régionale.** Après avoir été présenté le 31 janvier 2014 au comité régional Trame verte et bleue, instance de concertation pour l'élaboration et la mise en œuvre du SRCE, **le projet de Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Aquitaine a été arrêté conjointement par le président du Conseil régional et par le préfet de région.** Ce projet est issu d'un travail technique et scientifique ainsi que d'une co-construction réalisée en association avec de nombreux acteurs du territoire régional. Ces derniers ont été réunis notamment lors d'ateliers départementaux et thématiques (en 2012 et 2013). Il est aujourd'hui sur le point d'être approuvé.

Des cartographies des réseaux écologiques et des réservoirs de biodiversité ont ainsi été élaborées.

Face à la dégradation globale et rapide de la biodiversité, la préservation des espaces naturels remarquables et ordinaires est essentielle. Ces milieux constituent des zones de circulation, de repos, de nourriture et de reproduction pour la faune, des zones de dissémination pour la flore, et participent à la diversité génétique et au bon fonctionnement des espèces.

Concernant TEYJAT, on notera la présence d'une trame verte de niveau régional constituée par des boisements de feuillus et forêts mixtes, une autre par des systèmes bocagers ainsi qu'une trame bleue de niveau régional correspondant aux milieux humides.



TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE

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

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

Source : planches 82 et 95 du volet c : Atlas cartographique du Schéma Régional de Cohérence Ecologique Aquitaine

Le projet de Carte Communale de TEYJAT prévoit un développement urbain très mesuré (développement identique à celui enregistré entre 2006 et 2011 ➔ soit un taux de progression démographique annuel de +0,6%/an soit environ 25 habitants supplémentaires à échéance 2024) et correspondant aux enveloppes bâties déjà constituées.

Le projet de Carte Communale prend en compte les orientations du SRCE.

➲ Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) est créé par l'article 68 de la Loi Grenelle II, et est régi par les articles L.222-1,2 et 3 du Code de l'Environnement.

Le schéma régional d'Aquitaine, approuvé le 15 novembre 2012, est un document stratégique qui définit les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de lutte contre le changement climatique, d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables terrestres et d'amélioration de la qualité de l'air.

Les objectifs sont les suivants :

- une réduction de 28,5% des consommations énergétiques finales d'ici 2020 par rapport à celles de 2008 ;
- une production des énergies renouvelables équivalente à 25,4% de la consommation énergétique finale en 2020 ;
- une réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2020 par rapport à celles de 1990 ;
- une réduction des émissions de polluants atmosphériques, notamment les oxydes d'azote et les particules en suspension.

Le SRCAE est un document stratégique. Il n'a donc pas vocation à comporter des mesures ou des actions. Les mesures ou actions conséquentes relèvent des collectivités territoriales via notamment les Plans Climat Energie Territorial (PCET) qui doivent être compatible avec le SRCAE.

➲ Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Le département de la Dordogne est doté d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage qui évolue régulièrement depuis 1993.

Tout d'abord, il a fait suite à la loi n° 90 – 449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Puis, avec l'entrée en vigueur de la loi n° 2000 – 614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, qui constitue la loi de référence en matière d'accueil des gens du voyage, ce schéma a été révisé le 20 décembre 2002 (date de l'approbation).

A la suite de la commission consultative des gens du voyage du 14 février 2008, l'État et le Département ont engagé une nouvelle révision de ce schéma. Après une longue phase de concertation, le nouveau schéma élaboré fixe, pour les 6 prochaines années (2012-2017), la programmation des dispositifs d'accueil des gens du voyage.

Le schéma départemental des gens du voyage, révisé en 2003, a intégré les principes fondamentaux de la loi n° 2000 – 614 du 5 juillet 2000. Elle fixe :

- les obligations des communes en vue d'accueillir les gens du voyage à l'aide de dispositifs adaptés à leur mode de vie itinérante,
- les règles en matière d'organisation, d'élaboration et de révision du schéma. Elle énonce les règles d'utilisation des aires d'accueil, de stationnement de caravanes en dehors de ces structures et de mises en demeure en cas de non-respect de la loi.

Un certain nombre de textes législatifs sont venus compléter la loi d'accueil des gens du voyage.

La commune de TEYJAT n'est pas concernée par des dispositions relatives à la mise en œuvre de ce schéma.

➲ Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés

La loi du 15 juillet 1975, renforcée par celle du 13 juillet 1992, fait obligation aux communes de collecter et d'éliminer les déchets ménagers.

Le plan qui s'applique actuellement en Dordogne a été adopté le 22 juin 2007. Les déchets ménagers et assimilés pris en compte dans le Plan sont :

- les ordures ménagères (collecte sélective – déchets d'emballages, journaux, magazines, biodéchets – et les ordures ménagères résiduelles),
- les déchets encombrants ménagers,
- les déchets d'espaces verts privés,
- les déchets ménagers spéciaux (aérosols, peinture, huiles, piles),
- les déchets d'équipement électrique et électronique (DEEE),
- les déchets d'activités de soins,
- les déchets liés à l'entretien des espaces publics,
- les déchets des entreprises et des administrations collectés et éliminés par le service public (déchets banals industriels et commerciaux, déchets toxiques en quantité dispersée, déchets banals de chantiers du bâtiment),
- les déchets de l'assainissement (matières de vidange, boues d'épuration des collectivités, sables et boues de curage, graisses de stations d'épuration des collectivités),
- Les principaux objectifs fixés par le plan sont : la prévention et la réduction de la production des déchets, l'optimisation des performances des collectes séparatives et la valorisation matière, la valorisation des déchets organiques, le refus de l'incinération comme mode de traitement, le traitement des déchets résiduels et l'enfouissement des seuls déchets ultimes, la maîtrise des coûts et leur transparence, la protection de l'environnement, la communication et la sensibilisation de tous les producteurs de déchets.

La commune de TEYJAT, par le biais de son adhésion au SMECTOM de Nontron répond aux objectifs fixés par ce plan.

➲ Schéma Régional de gestion sylvicole

Le Schéma Régional de Gestion Sylvicole prévu par la loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001 comme cadre des documents de gestion durable des forêts privées a été approuvé par arrêté du ministre de l'agriculture et de la pêche en date du 21 juin 2006.

La politique forestière a pour objet « d'assurer la gestion durable des forêts et de leurs ressources naturelles ». Cette gestion est multifonctionnelle, c'est-à-dire qu'elle satisfait :

- les fonctions économiques (production de bois et d'autres produits, emplois, …) qui demeurent fondamentales, la filière forêt-bois est également fortement créatrice d'emplois en milieu rural.
- les fonctions environnementales (préservation de la nature et biodiversité), la forêt joue un rôle essentiel dans le maintien des grands équilibres naturels,
- les fonctions sociales (accueil du public, paysage, …), les massifs forestiers deviennent des sites recherchés pour différentes activités telles que la promenade pédestre, équestre, en VTT ou motorisée, les cueillettes, la chasse.

La commune de TEYJAT, par le biais d'une protection stricte des espaces forestiers d'intérêt (classement en zone non constructible et arrêt de l'urbanisation de mitage) répond aux objectifs fixés par ce schéma.

➲ Schéma directeur territorial d'aménagement numérique

Le schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) est un document opérationnel de moyen/long terme établi par une collectivité sur son territoire :

- décrivant une situation à atteindre en matière de couverture numérique du territoire considéré,
- analysant le chemin à parcourir pour y parvenir et la part prévisible qu'y prendront les opérateurs privés,
- arrêtant des orientations sur les actions publiques à mettre en œuvre pour accélérer l'atteinte de ces objectifs, ou simplement permettre de les atteindre.

Le schéma directeur constitue un outil de cadrage de la montée en débit des territoires, fixe et mobile, - au moyen essentiellement d'une densification de la capillarité des réseaux en fibre optique - et de leur évolution vers le très haut débit. Il favorise la cohérence des actions menées par les différents acteurs ainsi qu'une meilleure prise en compte du long terme.

Les orientations de la carte communale devront prendre en compte les orientations du Schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la Dordogne.

L'échelle la plus appropriée pour répondre à ces actions reste actuellement l'échelle du SCoT voire du PLUi.

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'exposé du diagnostic territorial a permis de poser les bases de l'analyse du fonctionnement urbain et de la vie humaine de la commune. L'État initial de l'environnement permet quant à lui de déterminer les enjeux de la commune en matière d'environnement, de paysage, d'aménagement de l'espace et d'agriculture notamment, et de poser les bases de l'évaluation des incidences sur l'environnement.

2.1 Milieu physique

➲ Climat océanique tempéré

La commune de TEYJAT est caractérisée par un Climat océanique avec été tempéré. Ce climat se caractérise par des hivers doux et pluvieux et des étés frais et relativement humides, sachant que le maximum de précipitations se produit durant la saison froide. Il se rencontre sur la façade occidentale des continents, entre des zones à climat méditerranéen en se rapprochant de l'équateur et les zones à climat polaire en se rapprochant des pôles

La température moyenne annuelle est comprise entre 8 et 16 °C. Généralement les hivers sont modérés (moyenne des températures positive, pas de fortes gelées) et les étés frais (moyenne inférieure à 22 °C, vagues de chaleur limitées).

Les précipitations paraissent beaucoup plus abondantes qu'elles ne le sont : leur total annuel ne dépasse guère le mètre, mais elles se répartissent sur toute l'année et tombent souvent sous forme de bruine ou encore en brouillard dense, avec un maximum en saison froide lié au passage des dépressions qui se déplacent en bordure du front polaire.

CE QU'IL FAUT RETENIR :

L'analyse des paramètres climatiques montre que la commune de TEYJAT bénéficie d'un climat agréable, typique d'un climat océanique.
Le climat agréable dont bénéficie la commune représente ainsi une réelle attractivité : des conditions climatiques agréables sont recherchées par les personnes qui souhaitent s'installer sur un territoire, notamment les retraités et les résidents secondaires.

➲ Aperçu de la qualité de l'air

Réseau de stations de mesure en Aquitaine

L'implantation des sites de mesure n'est pas aléatoire, elle dépend de nombreux critères permettant de mesurer dans sa globalité l'air sur toute la zone étudiée. Il existe plusieurs types de stations spécifiques à un objectif de surveillance. Chaque station répond à des critères de fonctionnement et d'implantation très rigoureux.

- Stations urbaines de fond,
- Stations de proximité automobile,
- Stations de proximité industrielle,
- Station périurbaine de fond,
- Station rurale régionale.

Ces dernières stations participent à la surveillance de l'exposition des écosystèmes et de la population à la pollution atmosphérique de « fond » notamment photochimique dans les zones rurales. Elles participent à la surveillance de la qualité de l'air sur l'ensemble du territoire et notamment dans les zones très étendues à densité de population faible.

Évaluation de la qualité de l'air dans la région de TEYJAT

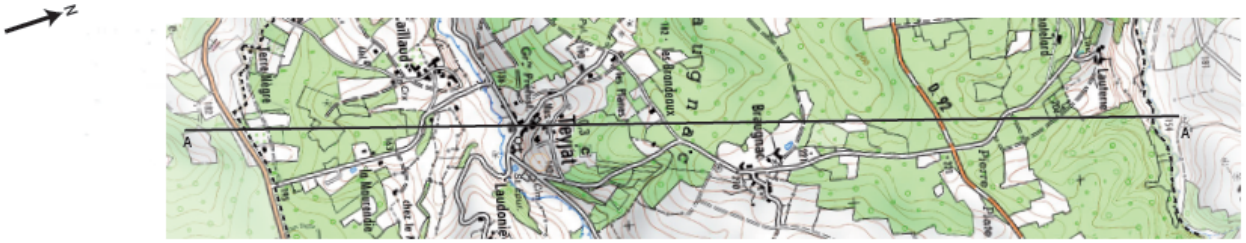
Sur les 34 stations suivies par l'AIRAQ, chargée de la surveillance de la qualité de l'air en Aquitaine, aucune ne se trouve à proximité de TEYJAT. La plus proche est une station urbaine de fond située à Périgueux. Toutes les mesures de fond respectent la réglementation et les seuils de pollutions, hormis sur les sites de proximité automobile.

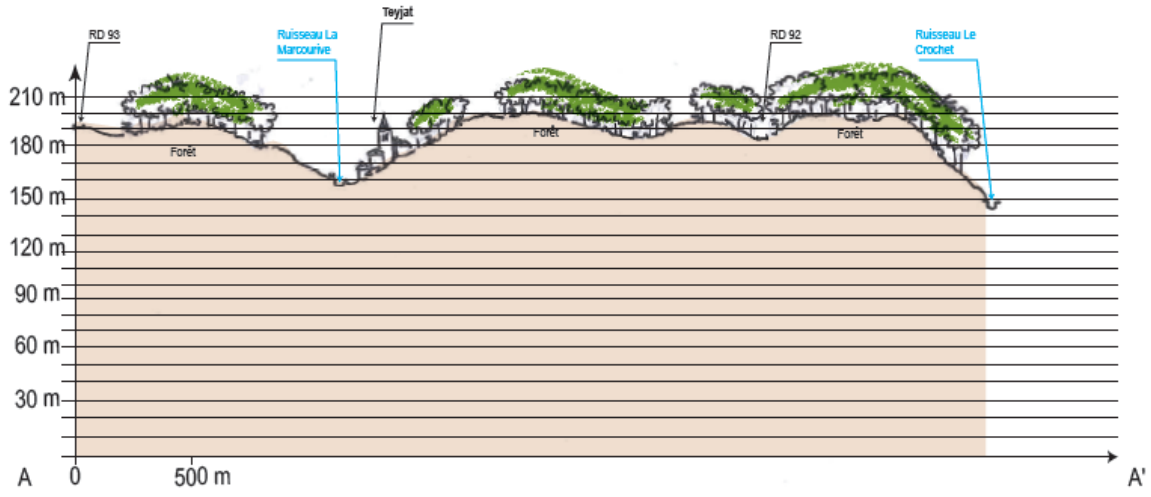
En l'absence d'industrie lourde et d'infrastructure routière dense, et considérant l'orientation des vents qui soufflent majoritairement d'ouest depuis la façade océanique, on peut penser que la qualité de l'air à TEYJAT est globalement bonne.

Relief et topographie

La commune de TEYJAT est bornée au nord par celle de Soudat, à l'est par les communes d'Etouars et du Bourdeix, au sud et à l'ouest par celles de Javerlhac et de Varaignes.
Son terrain, granitique au nord, est en majeure partie en argilo-calcaire de première formation, avec des collines de 198, 201, 206, 217, 226 et 230 mètres d'altitude.

Profil du terrain AA'





➔ *Cf. carte du relief et de l'hydrographie*

Révision n°1 de la Carte Communale
COMMUNE DE TEYJAT

RELIEF ET HYDROGRAPHIE

LEGENDE

- < 125m
- 125 - 150m
- 150 - 175m
- 175 - 200m
- 200 - 225m
- > 225m
- Ruisseau
- Ruisseau temporaire
- Source
- Axe routier
- Secteur bâti

SOUDAT
A'
ruisseau Le Crochet
Lauterre
RD 92
191
Le Chatelard
204
168
Le Bouchage
224
Malibas
208
205
195
Vaubrunet
ETOUARS
221
199
234
193
209
Braugnac
190
Bouère
179
RD 93
RD 92
Boisbernard
Bellevue
138
VARAIGNES
168
Les Planes
179
182
190
173
192
ruisseau La Marcourive
Teyjat
152
La Rondée
236
Chauffour
136
Laudonie
Beaumont
214
RD 75
Le Forestier
200
Caillaud
211
Chez Gourjout
158
163
La Maurendie
120
LE BOURDEIX
188
ruisseau Le Merlançon
Boisseuil
181
195
RD 75
RD 93
JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT
A

N

URBAM
conseil, études, projets

0 500m

Date d'impression : Aout 2014

➲ Géologie

Géologie générale

La nature calcaire du sol au sud-ouest est propice aux céréales, aux prairies et à la vigne.

Le nord-est granitique est davantage le domaine des bois de châtaigniers et les paysages sont proches de ceux du Limousin.

La frontière entre ces deux zones géologiques est riche en gisements de minerai de fer. Associé à la présence de forets qui fournissaient le charbon de bois et de cours d'eau qui fournissaient la force motrice, cette situation explique la présence de nombreux hauts fourneaux et forges dans la région, qui fonctionnèrent jusqu'au milieu du 19ème siècle.

Géologie de TEYJAT

La structure géologique de TEYJAT se base sur trois formations :

- les micaschistes de la Dronne, correspondant à des dépôts argilo-gréseux datés approximativement du Cambrien,
- le groupe du Bas-Limousin, ensemble terrigène et volcanoclastique daté du Cambrien moyen et supérieur et encadré par deux générations de granitoïdes,
- le groupe de Génis, débutant par des ignimbrites (Ordovicien inférieur ?), se poursuivant par des dépôts argilo-pélitiques et se terminant par des métavolcanites sous-aquatiques (Silurien-Dévonien).

Ce qu'il faut retenir :

L'analyse de la géologie de TEYJAT montre que les sols sont principalement constitués de formations calcaires et argileuses. Dans le cadre de l'élaboration de la carte, ce paramètre semble peu favorable pour le développement urbain puisque les sols argilo-calcaire sont globalement imperméables et ne permettent pas aisément la mise en place de filières d'assainissement autonome fondées sur l'infiltration des eaux usées traitées.
Le projet urbain doit donc veiller à la nature des sols et privilégier l'urbanisation au niveau des secteurs présentant des sols perméables.

➲ Contexte hydrographique

Cadre réglementaire général

Masse d'eau : Loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/ CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau

La notion de « masse d'eau » a été introduite en Europe dans le droit de l'environnement par la **DCE du 23 octobre 2000**. Un état des lieux de la masse d'eau de chaque Etat membre de l'Union Européenne doit être dressé. Cette obligation s'est traduite en particulier en France via **l'article R. 212-3 du Code de l'environnement** qui impose aussi que les données mobilisées pour cet état des lieux soient recueillies, conservées et diffusées conformément aux dispositions d'un référentiel technique.

Une masse d'eau peut être « administrativement » décomposée en différents sous-ensembles, tels que : réservoirs, bassins, groupement de bassins, eaux de surface, cours d'eau, eaux souterraines, aquifères, eaux intérieures, eaux côtières ou de transition, eaux douces, salées, saumâtres.

Par ailleurs, **la DCE a fixé les objectifs généraux d'obtention du bon état des masses d'eau pour l'année 2015**, des dérogations à cette échéance ou à cet objectif pouvant toutefois être demandées sur la base de justifications techniques ou économiques ; la non-dégradation de l'état des masses d'eau est par contre incontournable. Le bon état

des masses d'eau de surface est la combinaison du bon état chimique et du bon état écologique tandis que le bon état des masses d'eau souterraines combine le bon état chimique et le bon état quantitatif.

Masses d'eau souterraine nombreuses

Source : SIEAG

Les masses d'eau souterraine représentent en général une ressource en eau de grande quantité et de bonne qualité, et ce d'autant plus si elles sont profondes dans les couches du sol. Leur utilisation première consiste en l'alimentation en eau potable des populations et l'irrigation. Dans le sous-sol de la commune de TEYJAT, **3 masses d'eau souterraine sont recensées**. Elles se superposent horizontalement les unes par rapport aux autres. On distingue, les masses d'eau profondes[1] et les masses d'eau superficielles de niveau 1[2].

Celles de niveau 1 : « Socle BV Haut Bandiat et Tardoire secteur hydro r1 » (FRFG002), « Calcaires du karst de la Rochefoucauld BV Charente » (FRFG018) et « Sables, grés, calcaires et dolomies de l'infra-toarcien » (FRFG078) sont directement impactées par les pollutions liées aux activités humaines. Dans le cadre de la Carte communale, l'impact sur ces masses d'eau souterraine est à mettre en relation avec l'assainissement non collectif et l'imperméabilisation des sols.

MASSES D'EAU SOUTERRAINE	SOCLE BV HAUT BANDIAT ET TARDOIRE SECTEUR HYDRO R1 (FRFG002)	CALCAIRES DU KARST DE LA ROCHEFOUCAULD BV CHARENTE (FRFG018)	SABLES, GRES, CALCAIRES ET DOLOMIES DE L'INFRA-TOARCIEN (FRFG078)
Pression qualitative			
Occupation agricole des sols (répartition des cultures, azote organique et phytosanitaires)	Faible	Moyenne	Faible
Elevage	Forte	Moyenne	Faible
Non agricole (nitrates issus de l'assainissement autonome, phytosanitaires utilisés par les usagers non agricoles, sites et sols pollués,...)	Faible	Moyenne	Faible
Des milieux aquatiques et écosystèmes terrestres (impact des échanges des milieux aquatiques superficiels sur la masse d'eau souterraine)	Inconnue	Inconnue	Absente
Sur les milieux aquatiques et écosystèmes terrestres (impact des échanges de la masse d'eau souterraine sur les milieux aquatiques superficiels)	Inconnue	Inconnue	Absente
Pression quantitative			
Prélèvement agricole	Faible	Forte	Moyenne
Prélèvement industriel	Faible	Faible	Faible
Prélèvement eau potable	Moyenne	Faible	Moyenne
Recharge artificielle (par modification directe ou indirecte de la recharge)	Inconnue	Inconnue	Absente
Des milieux aquatiques et écosystèmes terrestres (impact des échanges des milieux aquatiques superficiels sur la masse d'eau souterraine)	Inconnue	Inconnue	Absente
Sur les milieux aquatiques et écosystèmes terrestres (impact des échanges de la masse d'eau souterraine sur les milieux aquatiques superficiels)	Inconnue	Inconnue	Absente
OBJECTIF ETAT GLOBAL	2015	2027	2027

Source : Agence de l'eau Adour Garonne – SDAGE 2010/2015 - Réalisation URBAM

1 *De niveau 2 à 10*
2 La plus proche de la surface

Ce qu'il faut retenir :

Avec 3 masses d'eaux souterraines, TEYJAT bénéficie d'une richesse en eaux souterraines qui représentent une source de réserve importante en particulier pour l'irrigation des cultures.
La perméabilité de la formation « Sables, grés, calcaires et dolomies de l'infra-toarcien » (FRFG078) la rend très vulnérable aux rejets agricoles.
Dans le cadre de la révision de la carte communale, il est nécessaire de prendre en compte les pressions quantitatives et qualitatives exercées sur le système aquifère.

➲ **Masses d'eau superficielle**

Réseau hydrographique majoritairement intermittent

Le réseau hydrographique de la commune de TEYJAT est constitué de **trois cours d'eau** appartenant au **bassin versant de la La Bonnieure** :

- **Le ruisseau de Varaignes (R1150540)**,
- **Le ruisseau de Le Merlancon (R1140620),**
- **Le ruisseau de La Marcourive** (R1150500).

La commune de TEYJAT est ainsi concernée par 2 masses d'eau superficielles :

- FRFRR27_3 : Ruisseau de La Marcourive,
- FRFRR27_4 : Ruisseau de Varaignes.

Les plans d'eau et les zones humides

Zones humides : Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau

La commune de TEYJAT comprend de nombreux plans d'eau et lagunes disséminés sur son territoire. En revanche, la commune de TEYJAT n'est concernée par aucune Zone humide élémentaire recensée par l'Agence de l'eau Adour-Garonne.

Ce qu'il faut retenir :

La commune de TEYJAT est constituée d'un maillage hydrographique important, notamment marqué par la présence de petits ruisseaux.

2.2 Milieu biologique

➲ **Mesures de connaissance, de protection et de gestion du patrimoine biologique**

Les périmètres réglementaires de protection et d'inventaires

TEYJAT au sein du Parc Naturel Régional Périgord Limousin
Sources : le Parc naturel régional Périgord Limousin

PNR : Décret n°67-158 du 1 mars 1967 instituant les Parcs naturels régionaux

Les Parcs naturels régionaux sont créés pour protéger et mettre en valeur de grands espaces ruraux habités. Peut être classé "Parc naturel régional" un territoire à dominante rurale dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine

culturel sont de grande qualité, mais dont l'équilibre est fragile. Les Parcs naturels régionaux s'inscrivent dans le développement durable et mettent en œuvre des actions en lien avec les **cinq missions** définies par décret :

- La protection et la gestion du patrimoine naturel et culturel ;
- L'aménagement du territoire ;
- Le développement économique et social ;
- L'accueil, l'éducation et l'information du public ;
- L'expérimentation et la recherche.

Le Parc naturel régional Périgord Limousin est un Syndicat Mixte. Ses membres adhérents sont les Régions Aquitaine et Limousin, le Départements de la Dordogne et de la Haute-Vienne, 10 communautés de communes ; 78 communes et 6 villes portes. Le Parc est chargé de la mise en œuvre de sa charte, projet territorial de Développement Durable.

Labelliser un territoire du Périgord-Limousin "Parc naturel régional" c'est conforter une identité, renouveler une attractivité, préserver la qualité de l'environnement et le cadre de vie de ses habitants.

- Le Parc naturel régional Périgord-Limousin a obtenu son label le **9 mars 1998** et son renouvellement pour 12 ans le **24 août 2011,**
- **78 communes,**
- **1800 km²,**
- **Deux départements :** la Dordogne (49 communes) et la Haute-Vienne (29 communes),
- **Deux régions :** l'Aquitaine et le Limousin,
- **Près de 50 000** habitants,
- **6 villes-portes** : Saint-Junien, Aixe-sur-Vienne, Nexon, Saint-Yrieix-la-Perche, Thiviers, Brantôme.

Le Parc comprend une Charte, élaborée par les collectivités territoriales et les acteurs locaux. Elle devient un contrat de développement fondé sur la préservation et la valorisation du patrimoine après son adoption par la région, les départements, les communes et l'Etat. Elle fixe les objectifs à atteindre, et les orientations de protection, de mise en valeur et de développement afin d'assurer la coordination des actions menées sur le territoire.

Dans la charte du Parc naturel régional Périgord-Limousin cinq axes prioritaires ont été définis :

- Axe 1 : Améliorer la qualité de l'eau à l'échelle des 3 têtes de bassins versants du Périgord Limousin
- Axe 2 : Préserver la biodiversité du Périgord Limousin
- Axe 3 : Favoriser la valorisation des ressources locales du Périgord Limousin dans une perspective de développement durable
- Axe 4 : Lutter contre le réchauffement climatique en Périgord Limousin
- Axe 5 : Dynamiser l'identité et les liens sociaux du Périgord Limousin

Ces 5 axes sont développés en 17 orientations et 55 mesures. Toutes les actions du Parc mises en œuvre répondent à cette arborescence.

La ZNIEFF de type I : 720012830 « Vallées du réseau hydrographique du Bandiat »

Sources : DREAL Aquitaine, INPN

L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. Il rationalise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore. Etablit pour le compte du Ministère de l'Environnement, il constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de la nature. Il n'a pas de valeur juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.

Les ZNIEFF constituent en outre une base de réflexion pour l'élaboration d'une politique de protection de la nature, en particulier pour les milieux les plus sensibles : zones humides et landes. Deux types de ZNIEFF sont identifiés :

- **Les ZNIEFF de type I** : il s'agit de secteurs d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- **Les ZNIEFF de type II** : ceux sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

La commune de TEYJAT est concernée par la ZNIEFF de type I « Vallées du réseau hydrographique du Bandiat » (720012830).

Ce qu'il faut retenir :

La commune de TEYJAT est concernée par un périmètre de protection et d'inventaire du patrimoine naturel : la ZNIEFF de type I « Vallées du réseau hydrographique du Bandiat » (720012830).
La Carte Communale de TEYJAT doit donc prendre en compte et préserver ces espaces d'intérêts écologique et biologique. Les milieux écologiques d'intérêt qu'ils renferment constituent de véritables cœurs de biodiversité. En plus de l'aspect écologique, la commune doit s'assurer de préserver ce cadre paysager remarquable en évitant une urbanisation diffuse autour de ces milieux aquatiques qui dévaloriserait le cadre naturel au sein d'un espace urbanisé.

Révision n°1 de la Carte Communale
COMMUNE DE TEYJAT

PROTECTION ENVIRONNEMENTALE

LEGENDE

ZNIEFF 1 : Vallée du réseau hydrographique du Bandiat

Toute la commune fait partie du Parc Naturel Régional du Périgord Limousin

(Source : ids.pigma.org)

SOUDAT

ETOUARS

VARAIGNES

LE BOURDEIX

JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT

Vallées du réseau hydrographique du Bandiat

Bois de Braugnac

Site des Forges

URBAM
conseil, études, projets

0 500m

Date d'impression : Septembre 2014

➲ Analyse du patrimoine biologique

Analyse des milieux naturels sur la commune de TEYJAT

Le chêne et le châtaigner sont les essences originelles du territoire, même si aujourd'hui la sylviculture a amené différentes essences de pins. Ces boisements, qu'ils soient « naturels » ou plantés, donnent lieu à la formation de séquences paysagères bien marquées sur l'ensemble du territoire : imbrication étroite des parcelles agricoles et forestières, succession et cloisonnement des paysages. Les terres de TEYJAT ne sont pas très faciles : elles ont peu de rendement. Ce sont des anciennes terres de vignes.

Ce qu'il faut retenir :

L'occupation du sol de la commune se caractérise par la prédominance des boisements. Les prairies, représentées de manière plus ponctuelle, sont importantes à maintenir et à préserver car elles participent à l'équilibre du territoire communal et à son identité.
Dans le cadre de la carte communale, la commune doit veiller à ne pas offrir des possibilités d'urbanisation inappropriées sur et aux abords des parcelles participant à la diversité de l'occupation des sols de la commune de TEYJAT.

OCCUPATION DU SOL
(D'APRÈS CORINE LAND COVER 2006)

LEGENDE

- Systèmes culturaux et parcellaires complexes
- Prairies
- Terres arables hors périmètres d'irrigation
- Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par de la végétation naturelle
- Forêts et végétation arbustive en mutation
- Forêts de feuillus
- Réseau hydrographique
- Principales voies départementales
- Limite communale

(Source : brgm.fr)

SOUDAT
RD 92
ETOLIA RS
ETOUARS
RD 93
RD 92
VARAIGNES
TEYJAT
RD 75
RD 75
RD 93
JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT
LE BOURDEIX

URBAM
conseil, études, projets

0 500m

Date d'impression : Septembre 2014

➲ Trame verte et bleue

Présentation du réseau écologique national : la « Trame verte et bleue »

Trame verte et bleue : loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

La mise en place d'un réseau écologique national, nommé « Trame verte et bleue », a été la mesure prioritaire demandée par le Groupe 2 « Préserver la biodiversité et les ressources naturelles » du Grenelle de l'environnement. Cette demande a été motivée suite au constat d'une fragmentation importante du territoire induisant un fractionnement et une fragilisation des populations animales et végétales, y compris pour les espèces ordinaires. **La trame verte et bleue vise donc à les reconnecter tout en permettant leur redistribution géographique dans un contexte de changement climatique.** La biodiversité est de plus en plus associée à la notion de développement durable, tant la communauté scientifique estime qu'elle est « l'assurance-vie de la Terre ». Pour ces raisons, le Code de l'urbanisme a été complété pour intégrer explicitement l'objectif de maintien ou de restauration des continuités écologiques.

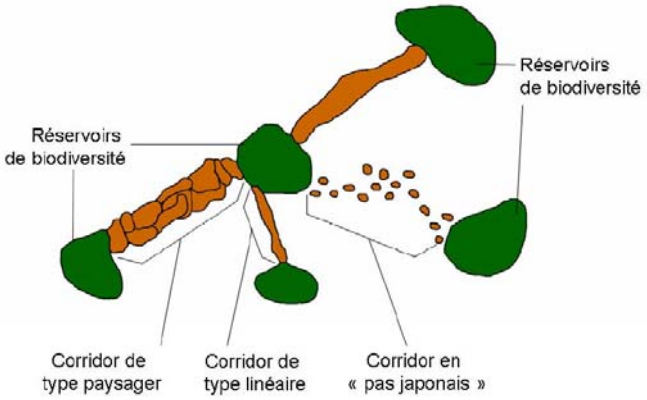
En outre, il faut garder à l'esprit que la biodiversité n'a pas vocation à être la même partout et qu'il faut **favoriser la spécificité des territoires.** Ainsi, identifier, comprendre et inscrire le fonctionnement du réseau écologique d'un territoire dans la politique et les documents d'urbanisme tels que la carte communale, permettra de :

- Préserver la biodiversité et ses capacités d'adaptation aux changements climatiques ;
- Mieux accompagner les transformations du paysage, pour éviter une fragmentation supplémentaires ou irrémédiable liée à l'aménagement, à la banalisation et/ou à l'urbanisation de l'espace ;
- Restituer le territoire dans son environnement à plus large échelle et favoriser la solidarité entre territoires.

En somme, cette trame verte et bleue doit constituer l'infrastructure naturelle du territoire sur laquelle doit tout particulièrement s'inventer un aménagement durable. **Il s'agit d'éviter de figer l'occupation et la gestion de l'espace et de permettre son évolution en reconnaissant et améliorant le rôle et le fonctionnement des infrastructures naturelles qui composent le réseau écologique du territoire**. Enfin, la trame verte et bleue contribuera à l'amélioration du cadre de vie et des paysages.

Il existe autant de réseaux écologiques à proprement parler que d'espèces. Dans un souci d'opérationnalité et de synthèse, ont été regroupées les espèces ayant des besoins proches et fréquentant des milieux de même type. Cette approche par milieux naturels est nécessaire pour établir une trame verte et bleue qui soit visible sur le terrain. Pour un milieu donné, un réseau est constitué de deux composantes principales que l'on peut baptiser, par souci de simplicité :

- **les réservoirs de biodiversité,** c'est-à-dire les « *zones vitales, riches en biodiversité, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie* » ;
- **les corridors** pour permettre les échanges entre les réservoirs de biodiversité.



La trame verte et bleue sur la commune de TEYJAT

La DREAL Aquitaine et la Région Aquitaine ont engagé en 2011 les études nécessaires à la définition du réseau de trame bleue et de trame verte sur le territoire régional pour lutter contre l'érosion de la biodiversité.

Face à la dégradation globale et rapide de la biodiversité, la préservation des espaces naturels remarquables et ordinaires est essentielle. Ces milieux constituent des zones de circulation, de repos, de nourriture et de reproduction pour la faune, des zones de dissémination pour la flore, et participent à la diversité génétique et au bon fonctionnement des espèces.

On notera la présence d'une trame verte de niveau régional constituée par des boisements de feuillus et forêts mixtes, une autre par des systèmes bocagers, d'une trame bleue de niveau régional correspondant aux zones humides.

Ce qu'il faut retenir :

Dans les aménagements futurs il est indispensable de prendre en considération l'approche de la continuité écologique. L'urbanisation de nouveaux secteurs représente un risque de fragmentation accrue des milieux. Cette fragmentation peut être atténuée par la densification des zones urbaines existantes qui limite alors les phénomènes de linéarisation et d'écarts. Au sein de ces zones urbanisées, le maintien et la préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue est important.

TRAMES VERTES ET BLEUES

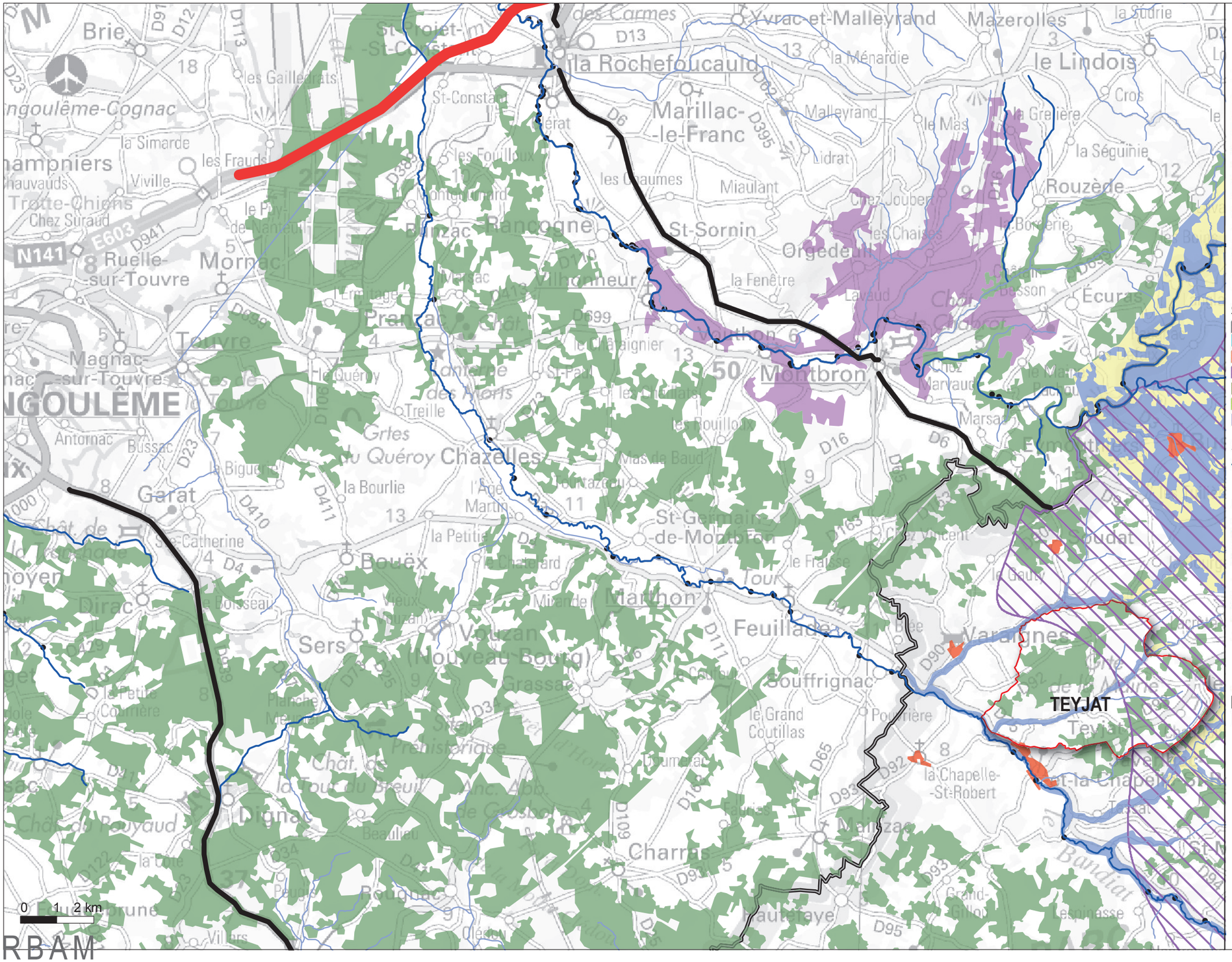
PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

RÉGION AQUITAINE

SRCE Aquitaine - Cartographie des composantes de la Trame verte et bleue

Echelle 1/100 000 - Format A3

Planche 82



TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE

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

Attention : la cartographie est exploitable au 1/100 000 et ne doit pas faire l'objet de zoom pour son utilisation ou son interprétation. La lecture de cette cartographie doit s'accompagner de la lecture des autres volets du SRCE notamment les volets b) et c).

Fonds cartographique : ©IGN - SCAN250® - BDCarto®
Donnée : DREAL Aquitaine (2013) - Etude TERA (2011)

2.3 Ressources Naturelles

➲ Ressource en eau

La commune de TEYJAT est riche en eaux souterraines. Ces eaux représentent une ressource importante pour la consommation publique et pour l'irrigation des terres agricoles sur le territoire communal.

Une eau potable

Source : SIDE de la région de Nontron, ARS

La production d'eau potable sur la commune de TEYJAT est actuellement gérée par le SIDE de la région de Nontron. Le SIDE de la région de Nontron gère en régie directe les équipements et réseaux permettant l'adduction à l'eau potable chez l'ensemble des abonnés du territoire.

Les visites de contrôle sont effectuées par l'ARS qui par l'intermédiaire de leur service des Contrôles Sanitaires des Eaux destinées à l'Alimentation humaine procèdent à des contrôles une à deux fois par an.

Selon la synthèse sur la qualité de l'eau concernant l'unité de distribution, réalisée par l'ARS, l'eau distribuée en 2014 a été de bonne qualité bactériologique et conforme aux normes règlementaires fixées pour les substances toxiques, les substances indésirables (nitrates, fluor...) et les pesticides recherchés :

Bactériologie	Dureté (degré français : °F)	Nitrates (limite de qualité : 50 mg/l)	Fluorures (limite de qualité : 50 mg/l)	Pesticides (limite de qualité : 0,10 µg/l)
100% des échantillons analysés dans le cadre du contrôle sanitaire se sont révélés conformes aux limites de qualité	Eau peu calcaire (dureté de 8,5°F)	Tous les résultats sont conformes à la limite de qualité règlementaire. Valeur maximale relevée : 8,9 mg/l	Valeur moyenne relevée : 0,02 mg/l	Tous les échantillons se sont révélés conformes à la limite de qualité réglementaire pour les molécules recherchées.

Qualité de l'eau potable à TEYJAT

La commune n'est pas concernée par la déclaration d'utilité publique d'un périmètre de protection d'un captage d'eau destinée à la consommation humaine

Une eau d'irrigation en quantité suffisante

Quatre points de prélèvement sont présents sur le territoire communal pour l'irrigation agricole. Les eaux souterraines de TEYJAT subissent donc une forte pression agricole. Ci-dessous, le tableau synthétise les prélèvements de l'année 2013 sur la commune de TEYJAT, selon le type d'utilisation (eau potable/eau d'irrigation).

Nature\Usage	Irrigation		Total	
	Volume	Nb d'ouvr.	Volume	Nb d'ouvr.
Retenue	60 066	2	60 066	2
Total	60 066	2	60 066	2

Prélèvements de l'année 2013 sur la commune de TEYJAT (Source : SIEAG)

Ce qu'il faut retenir :

TEYJAT dispose d'importantes ressources en eaux souterraines et de surface. Ces ressources en eau sont indispensables pour l'irrigation des parcelles agricoles.
Dans le cadre de la révision de la carte communale de TEYJAT, la commune doit tenir compte de ces enjeux sur les ressources en eau pour envisager le développement urbain de la commune et la préservation des espaces agricoles.

➲ Ressources terrestres

Ressource forestière importante
Sources : CRPF Aquitaine, analyse données Corine Land Cover

Forêt : Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt

Sur le département de la Dordogne, la forêt couvre 418 370 ha soit 45% de sa surface totale. Une telle superficie en fait le département est le 3ème le plus boisé de France. Les peuplements à dominantes feuillus sont présents sur l'ensemble du territoire départemental (307827 ha).

Sur la commune de TEYJAT, les boisements sont constitués d'un mélange de feuillus (chênes et châtaigniers) avec un taux de boisement de la commune d'environ 49% de la surface communale totale.

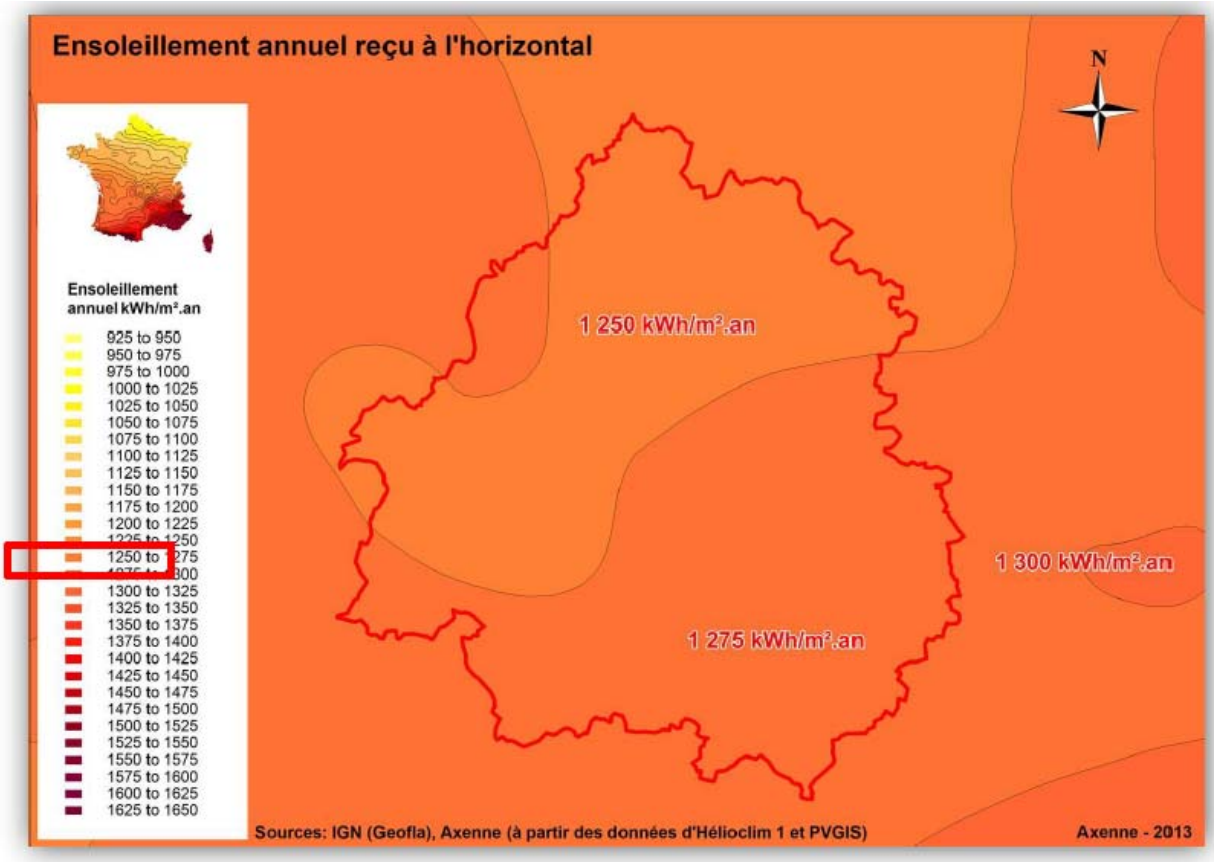
➲ Les potentialités en énergie renouvelable

Potentiel solaire favorable au développement de panneaux photovoltaïques

La production énergétique de la Région Aquitaine s'élève à **46 410 GWh dont 14 412 GWh en provenance d'énergie renouvelables soit 31%**. Avec la consommation de biocarburants, les énergies renouvelables couvrent au total 16,1% de la consommation d'énergie finale. 84,1% de l'énergie consommée provient donc de sources d'énergie fossile et nucléaire (pétrole, gaz naturel, électricité provenant du réseau, etc.).

Gisement solaire modéré à fort

Le gisement solaire est un élément prépondérant dans le choix de la localisation des projets photovoltaïques. **Le département de la Dordogne bénéficie d'un ensoleillement relativement important** et intéressant pour un projet solaire. L'ensoleillement moyen annuel est donc bon et relativement homogène sur le territoire landais ; il permet une utilisation pertinente et intéressante d'installations solaires.



Potentiel solaire (Source : Conseil Général de a Dordogne)

La durée moyenne annuelle de l'insolation au niveau de la station de Périgueux est de 1976 heures. La moyenne des extrêmes mensuels varie entre 248 heures au mois de juillet et 78 heures au mois de décembre. Ce taux d'ensoleillement offre de très bons rendements énergétiques pour les installations solaires à TEYJAT.

Potentiel photovoltaïque en hausse

Source : CETE et CG24

Une étude d'évaluation du potentiel de production d'électricité d'origine solaire en Aquitaine, dirigée par la DREAL Aquitaine, a été réalisée en 2011 par le CETE du Sud-ouest en collaboration avec le CETE Méditerranée. Entre 2009 et 2010, la puissance raccordée d'énergie photovoltaïque a été multipliée par 2,5 en France. **La région Aquitaine est pionnière dans ce domaine puisqu'elle est la première région en termes de puissance de raccordement (69MW).**

Potentiel photovoltaïque théorique sur toiture

Un très grand nombre de bâtiments existants peuvent être équipés de modules photovoltaïques raccordés au réseau puisque les seules conditions portent sur l'architecture du bâti. Les installations de générateurs photovoltaïques raccordés au réseau présentent un intérêt accru pour les collectivités :

- D'une part la technologie est au point et le matériel présente une **durée de vie importante** ;
- D'autre part, la filière est encouragée par les pouvoirs publics et bénéficie d'un **tarif d'achat de l'électricité**.

Les installations photovoltaïques raccordées au réseau réinjectent directement l'électricité produite sur le réseau. Elles sont relativement simples à mettre en place et peuvent être installées sur une toiture ou au sol. Le principal frein à l'installation, autre que financier, consiste en la possibilité ou non d'intégrer des modules photovoltaïques dans les sites existants (en toiture avec une bonne orientation et une bonne inclinaison, etc.). La cible est constituée des bâtiments existants appartenant à des collectivités ainsi que des nouvelles constructions. En effet, **sur les nouvelles**

constructions, il est nettement plus facile de procéder à l'intégration au bâti des modules et donc de bénéficier du tarif d'achat le plus élevé. Dans le cadre de la production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelables, le territoire du département de la Dordogne se prête peu à l'installation de parcs éoliens ou de centrales hydroélectriques. **Le recours à l'énergie photovoltaïque est donc une solution adaptée et cohérente vis-à-vis des gisements bruts (l'ensoleillement).**

Le potentiel de production d'électricité d'origine solaire sur le bâti en Aquitaine est estimé à 8164 MWc pour la totalité du parc, soit un potentiel supérieur à l'objectif national de la PPI 2009 pour la filière photovoltaïque. Il représente environ 303 millions de m² en région. A titre illustratif, ce potentiel est réparti entre 5224 MWc sur les maisons, 547 MWc sur les immeubles, et 2326 MWc sur le bâti d'activité.

Potentiel photovoltaïque au sol important autour de TEYJAT

Le potentiel de centrales solaires au sol sur zones anthropisées en Aquitaine a été estimé à un minimum de 1447 MWc soit une surface d'environ 3100 ha à mobiliser (selon la base de données « BASOL »). Une seconde hypothèse établit sur la base des données « Corine Land Cover » porte le potentiel à 2080 MWc pour une mobilisation d'environ 5200 ha.

Fort potentiel de la biomasse

Source : ADEME

La biomasse est l'ensemble de la matière organique d'origine végétale ou animale. La valorisation de la biomasse est l'exploitation de l'ensemble des végétaux d'origine agricole ou forestière de la planète. L'Aquitaine possède une importante ressource en bois du fait de sa grande couverture forestière. La forêt en Aquitaine représente 12 % de l'ensemble de la couverture forestière en France et couvre 44 % du territoire régional. **Près de la moitié du territoire communal est couvert par du boisement, ce qui confère à TEYJAT un potentiel de biomasse important.**

Pas de potentiel éolien à TEYJAT

Source : Schéma régional éolien en Aquitaine, juin 2012

L'énergie éolienne est en croissance en Europe et en France dans un cadre national où l'objectif est de passer d'une production d'environ 6 GW à 19 GW à l'horizon 2020. Il s'agit d'une énergie renouvelable compétitive qui représente environ un quart du potentiel des énergies renouvelables en France.

Dans le département de la Dordogne, où la force des vents est assez hétérogène sur le territoire, elle devrait jouer un rôle prédominant dans le bouquet des énergies renouvelables de demain. Cependant, le choix de l'implantation de champs éoliens ne peut pas être déterminé uniquement à partir du potentiel technique. **Le schéma Régional Eolien élaboré par l'État et la Région a été arrêté le 6 juillet 2012 puis annexé au Schéma Régional Climat Air Energie le 15 novembre 2012. Ce dernier a fait l'objet d'une annulation** le 12 février 2015.

Ce schéma identifiait les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne. **Il prenait en compte, d'une part, du potentiel éolien et, d'autre part, des servitudes, des règles de protection des espaces naturels ainsi que du patrimoine naturel et culturel, des ensembles paysagers, des contraintes techniques et des orientations régionales.**

Des contraintes au développement de parc éolien se situent sur le territoire communal de TEYJAT rendant complexe le développement de projet éolien :

- **Des contraintes environnementales marquées notamment par la présence sur la commune d'une ZNIEFF;**
- **Des contraintes paysagères marquées par la présence d'un site inscrit ;**
- **Des contraintes liées à l'urbanisation (distance minimale de 500 m avec des zones d'habitations).**

Ce qu'il faut retenir :

Le développement des énergies renouvelables sur le territoire de TEYJAT apparaît donc globalement difficile à mettre en œuvre hormis le développement des énergies solaires par le biais de l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des habitations ou des bâtiments publics.

2.4 Paysage, patrimoine et cadre de vie

➲ Patrimoine paysager

Sources : Atlas de la Dordogne

Paysage : loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages

Le terme « Paysage » évoque **« la relation qui s'établit, en un lieu et à un moment donnés, entre un observateur et l'espace qu'il parcourt du regard » ;** chacun apprécie donc un paysage selon sa sensibilité de l'instant. Caractères identitaires du territoire, les paysages sont un patrimoine dont la prise en compte est facteur d'attractivité pour le cadre et le développement d'un tourisme de nature et culturel. La prise en compte des paysages s'articule sur la base de la loi Paysage du 2 mai 1930 et à partir de l'atlas des paysages des Landes et du Livre Blanc de l'Urbanisme pour mener les actions de préservation, de gestion et de valorisation.

Notre perception du paysage dépend donc de notre culture personnelle et collective ainsi que de notre histoire. Le paysage apparent a déjà été, sauf à de rares exceptions, largement modifié par l'homme. Le mode de vie, l'évolution de l'agriculture ont modifié beaucoup de paysages jusqu'à des cas extrêmes de modification du relief. De ce fait l'Homme exerce une pression sur le paysage pour le façonner à son image, à son mode de vie, à sa culture ou à sa perception. Un paysage naturel (c'est-à-dire peu modifié par l'Homme) représente, l'harmonie des formes et des couleurs et la liberté d'accéder à cette même nature voire la possibilité de façonner ce paysage pour ses propres aspirations.

Elément essentiel du bien-être individuel et social et de la qualité de vie, le paysage contribue à l'épanouissement des êtres humains ainsi qu'à la consolidation de l'identité régionale. Il participe de manière importante à l'intérêt général, sur les plans culturel, écologique, environnemental et social et constitue une ressource favorable à l'activité économique, avec le tourisme notamment. Sa protection et son aménagement impliquent des droits et des responsabilités pour chacun (*Convention européenne du paysage*).

TEYJAT au sein de la Vallée alluviale relativement ouverte

L'analyse paysagère réalisée sur la commune de TEYJAT permet de dégager plusieurs composantes paysagères qui confèrent à cette commune, toute son appartenance à l'unité paysagère du « Vallée alluviale relativement ouverte ». Cette unité paysagère est caractérisée par des paysages emblématiques (falaises et châteaux, bourgs et site préhistoriques, cingles), paysages ruraux de qualité, paysages d'intérêt écologique (prairies humides, vallées bocagères, bras morts de rivière), cours d'eau navigables.

Composantes paysagères de TEYJAT

Habitat traditionnel et patrimoine bâti

Située au sud du canton, au sein de l'entité paysagère des « Vallées Périgourdines », le territoire est marqué par un relief qui conditionne largement les paysages et l'occupation humaine. Le territoire est notamment constitué par la vallée du Bandiat, bordée de plateaux boisés qui viennent rythmer le paysage. L'agriculture est présente dans des secteurs de clairières et sur les plateaux, rythmant ainsi le paysage, même si elle accuse un net recul ces dernières années.



Le long de la RD93

La commune de TEYJAT est une vaste commune rurale qui s'est surtout développée au sud et à l'est, eu égard au vaste territoire communal boisé. Les hameaux, à commencer par le bourg, sont donc très peu denses, mais ont gardé leur caractère. En effet, le bourg est organisé autour de l'église et se compose principalement d'un bâti ancien.

Quelques hameaux, comme Beaumont et Laudonie situés à l'est du bourg, Caillaud situé au sud du bourg, Le Forestier et Chez Gourjout situés à l'ouest, Braugnac et Le Chatelard situés au nord du bourg, Quillac au nord-est (hameau qui empiète sur la commune de VARAIGNES), Tuillière-Bellevue et Chauffour situés le long de la voie RD 93, ponctuent le reste de la commune et sont très peu denses. Ceci témoigne d'une **occupation humaine à la fois ancienne, liée à l'agriculture**, mais aujourd'hui en net recul, et composée **d'habitants à la recherche d'une certaine qualité de vie**.

Le bâti ancien est donc largement dominant, souvent réhabilité. Il reste néanmoins un potentiel de restauration important sur l'ensemble du territoire communal. Les constructions modernes restent moins nombreuses.
La commune est traversée au nord par la RD 92 et par la RD 93 au sud-est, axe de circulation important. Le reste des voies est constitué de routes communales et chemins ruraux qui, très nombreux, desservent les hameaux.

Les éléments de patrimoine remarquables :

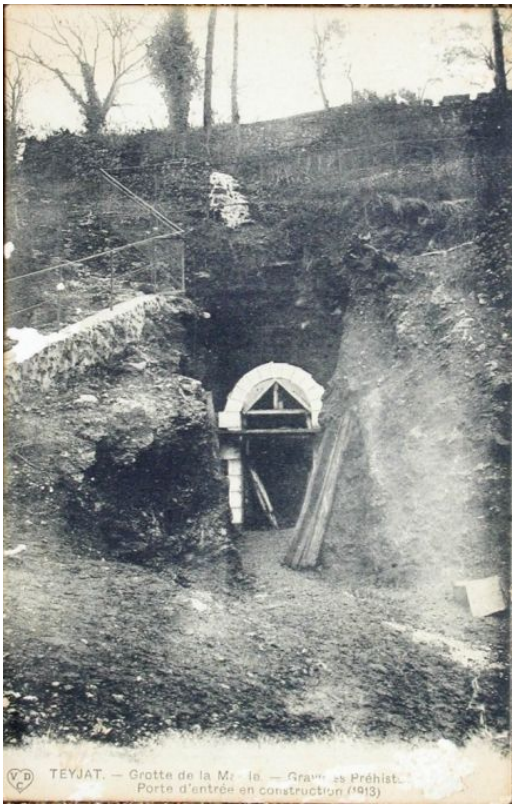
Le patrimoine bâti communal se caractérise par :

- Des grottes dont la grotte de la Mairie classée Monument Historique,
- le lavoir,
- le château Le Forestier (19ème siècle),
- les chênes de Braugnac,

mais aussi des ponts, des fours à pain, des pigeonniers, des abreuvoirs, des puits ….



L'abri Mège derrière l'église de Teyjat



La porte d'entrée en construction

La grotte de la Mairie débouche sur la bordure nord-est du bourg de TEYJAT, sous l'école. Elle se situe tout près de l'église et de la mairie, d'où son appellation. L'encaissant est un calcaire jurassique fortement recristallisé en rosettes à cause de la tectonique cassante.
La grotte comprend deux niveaux. Le niveau supérieur mesure 75 mètres de long. Au bout d'un couloir, un puits relie le niveau supérieur de la grotte au réseau inférieur (connu sur 40 mètres, avec un petit cours d'eau souterrain). Les gravures se trouvent au niveau supérieur, sur les quinze premiers mètres après l'entrée.

Ce qu'il faut retenir :

Le paysage de TEYJAT s'inscrit dans une logique environnementale qui allie aménagement urbain maîtrisé et espace rural agricole et forestier. Il présente de nombreux atouts favorables à un cadre de vie naturel recherché par les populations.
Dans le cadre de la révision de sa carte communale, la municipalité doit conforter l'usage respecté de ces deux espaces (urbain et rural) en limitant l'emprise de l'urbanisation sur les espaces paysagers remarquables de la commune.

3. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

PREVISIONS QUANTITATIVES (cf. annexe 2 du présent rapport)	**Hypothèse retenue :** Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à TEYJAT démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements pour assurer le maintien de la population. Par ailleurs, afin de maintenir un certain dynamisme communal, une progression démographique de **0,6%/an** est proposée (évolution au « fil de l'eau »).
PREVISIONS QUALITATIVES	▪ Traduire spatialement les enjeux de planification territoriale de la commune, dans une réflexion globale, en conciliant enjeux environnementaux et possibilités d'urbanisation, ▪ Maitriser le développement urbain au niveau des enveloppes urbaines déjà constituées et permettre l'évolution du bâti existant « dispersé », ▪ Intégrer et coordonner la mise en œuvre de différents projets dans une véritable réflexion d'ensemble d'aménagement et de développement du territoire, ▪ Poursuivre la croissance démographique modérée de la commune enregistrée lors de ces dernières années.

3.1 Evolutions communales observées en matière d'organisation urbaine

➲ Hiérarchie des voies et problématiques liées

TEYJAT est au nord du canton de Nontron. Elle jouxte Etouars à l'Est, Soudat au Nord et Varaignes à l'Ouest.
La commune est traversée au Nord par la RD 92 et par le RD 93 au Sud-Est, axes de circulation important.
Le reste des voies est constitué par des routes communales et chemins ruraux qui, assez nombreux, parfois en état moyen, desservent les hameaux et bâti isolé.

➲ Transport

Les déplacements en avion, en train, à pied, en voiture, et en bus à disposition des habitants de TEYJAT sont :

- Déplacements en avion : 3 aéroports à proximité : Angoulême à 42km, Périgueux à 68km, et Limoges à 70km.
- Déplacements en voiture : Autoroute A89, accès à Périgueux à 68 km, et autoroute A20 qui permet un accès à Limoges.
- Ligne 1 : Trans'Périgord (Angoulême - Périgueux) – Arrêt à Mareuil à 20 km.
- Gare la plus proche : Angoulême située à 42 km.
- Chemins de randonnées présents sur le territoire communal.

A noter que la RD75 constitue un atout majeur pour le secteur : le territoire est à 2 heures de Paris et offre des espaces naturels vastes et ruraux très prisés.

➔ *Cf. carte des déplacements page suivante*

Au regard des prévisions démographiques, ce qu'il faut retenir :

Globalement, la commune de TEYJAT propose un maillage viaire adapté à ses besoins actuels et adaptables à ses prévisions démographiques mesurées dès lors que l'accueil de nouvelle population se fait principalement dans l'enveloppe urbaine constituée.

Révision n°1 de la Carte Communale
COMMUNE DE TEYJAT

DÉPLACEMENTS

LEGENDE

AVION

Aéroport d'Angoulème à 42 km

Aéroport de Périgueux à 68 km

Aéroport de Limoges à 70 km

TRAIN

Pas de gare à Teyjat

Correspondance SNCF à Angoulème à 42 km ou à Périgueux à 68km

CAR

Pas d'arrêt de car à Teyjat

Ligne 1 Trans'Perigord (Angoulème - Périgueux) - Arrêt à Mareuil à 20 km - 28 min

VOITURE

Autoroute A89, accès à Périgueux à 68 km

Autoroute A 20, accès à Limoges à 70km

Routes départementales

Voies communales

Parking (nombre de place)

Pas de parking de covoiturage à Teyjat

VELO

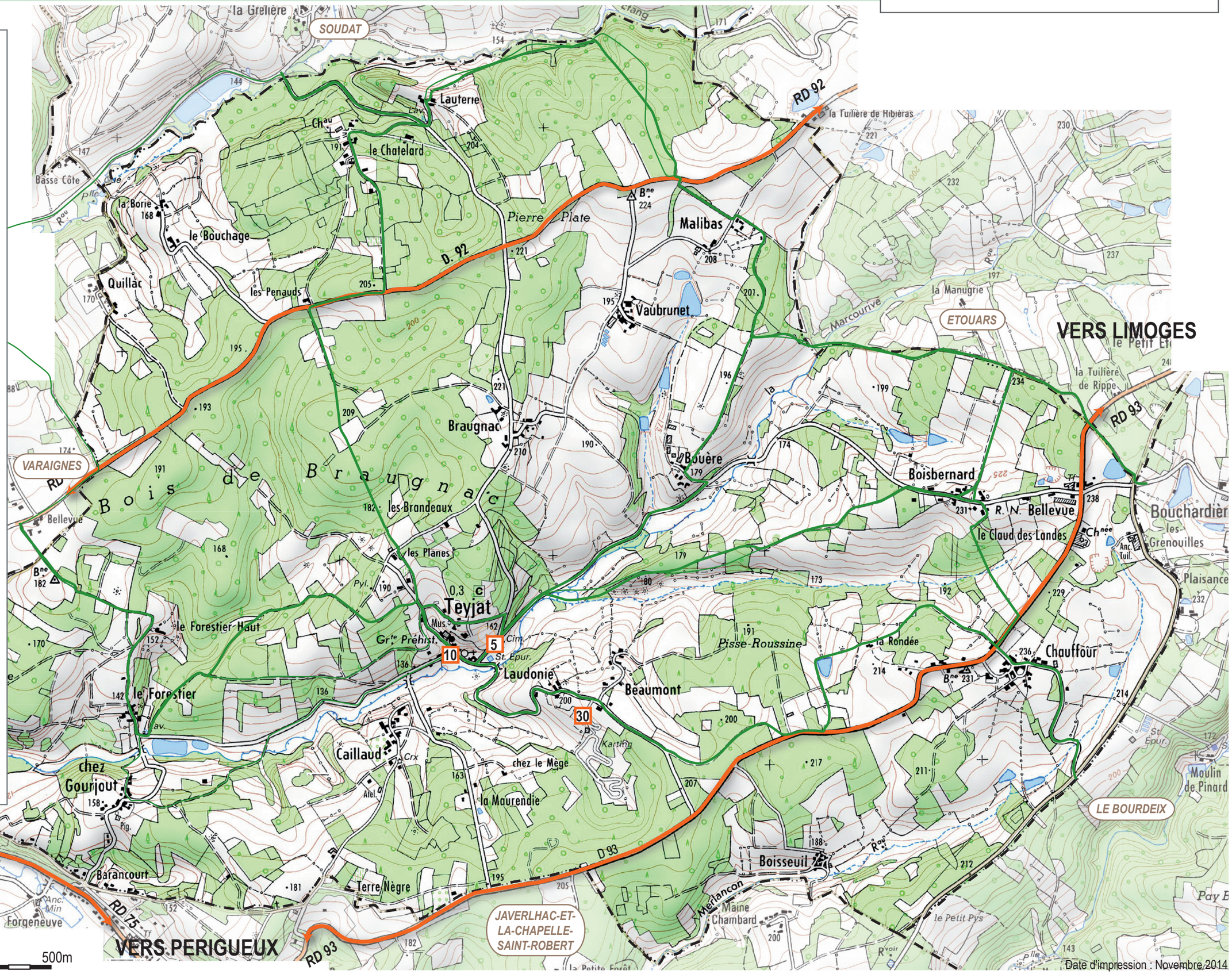
Pas de piste cyclable aménagée

PIETON

Trottoirs

Chemin de randonnées

(Source : image : geoportail.fr; données : viamichelin.fr)


SOUDAT
la Grelière
Lauterie
le Chatelard
la Borie
le Bouchage
Quillac
les Penauds
Pierre Plate
D. 92
RD 92
la Tuilière de Ribièras
Malibas
Vaubrunet
la Manugrie
ETOUARS
Marcourive
VERS LIMOGES
la Tuilière de Rippe
RD 93
Boisbernard
R. N. Bellevue
le Claud des Landes
Bouchardière
les Grenouilles
Plaisance
Chauffour
la Rondée
Pisse-Roussine
Beaumont
Laudonie
Teyjat
Gr^te Préhist.
St. Epur.
Cim.
Mus.
Karting
chez le Mège
la Maurendie
Caillaud
chez Gourjout
le Forestier
le Forestier Haut
les Planes
les Brandeaux
Bois de Braugnac
Braugnac
Bouère
Boisseuil
Merlancon
Maine Chambard
le Petit Pys
JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT
LE BOURDEIX
Moulin de Pinard
VARAIGNES
Bellevue
le Buisson
le Maine
Forgeneuve
Barancourt
Terre Nègre
RD 75
D. 75
VERS ANGOULEME
VERS PERIGUEUX
Basse Côte
Rau de la Pile
Chau
Lav.
Rau
Rau de Marcourive
Ch^née
Anc. Tuil.
Anc. Min
Pig.
Atel.
Crx
av.
Tf
Pyl.
Rau
Rau
Rau

➲ Présentation de l'organisation urbaine : fonctionnement et dynamique urbaine

« Le Bourg » est principalement desservi par les voies communales.

La commune de TEYJAT est une vaste commune rurale qui s'est surtout développée au Sud et à l'Est, eu égard au vaste territoire communal boisé. Les hameaux, à commencer par le Bourg, sont donc nombreux et très peu denses, mais ont gardé leur caractère. En effet, le Bourg est organisé autour de l'église et se compose principalement d'un bâti ancien.



Source : géoportail

Le bourg de TEYJAT est intégré dans une programmation pour l'aménagement du Centre Bourg (sur 3/4 ans). Cela va contribuer à l'attractivité touristique de la commune.

Quelques hameaux, comme Beaumont et Laudonie situés à l'Est du bourg, Caillaud situé au Sud du bourg, Le Forestier et Chez Gourjout situés à l'Ouest, Braugnac et Le Chatelard situés au Nord du bourg, Quillac au Nord-Est (hameau qui empiète sur la commune de VARAIGNES), Tuillière-Bellevue et Chauffour situés le long de la voie RD 93, ponctuent le reste de la commune et sont très peu denses. Ceci témoigne d'une occupation humaine à la fois ancienne, liée à l'agriculture, mais aujourd'hui en net recul, et composée d'habitants à la recherche d'une certaine qualité de vie.

Le bâti ancien est donc largement dominant, souvent réhabilité. Il reste néanmoins un potentiel de restauration important sur l'ensemble du territoire communal. Les constructions modernes restent moins nombreuses.

Les principaux objectifs de la révision de la carte communale en matière d'environnement et de paysage sur la commune sont de :

- de limiter la construction en ruban le long des voies de communication et l'urbanisme de mitage (Chauffour et le long de la RD75) ;
- de maintenir l'esthétique du bourg ;
- de protéger les zones agricoles et forestières en y limitant au maximum la construction ;
- de protéger les corridors biologiques ;
- d'assurer le maintien des points de vue remarquables.

➔ *Cf. carte d'organisation du territoire page suivante*

Révision n°1 de la Carte Communale
COMMUNE DE TEYJAT

HIERARCHIE DES VOIES ET ORGANISATION DU TERRITOIRE

LEGENDE

- Voie départementale
- Voie communale
- Bourg
- Hameaux
- Habitat isolé

SOUDAT
Lauterre
Le Chatelard
Le Bouchage
RD 92
Malibas
Vaubrunet
ETOUARS
RD 93
VARAIGNES
RD
Braugnac
Bouère
Boisbernard
Bellevue
Les Planes
Teyjat
La Rondée
Chauffour
Laudonie
Beaumont
RD 75
Le Forestier
Caillaud
Chez Gourgout
La Maurendie
LE BOURDEIX
Boisseuil
JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT
RD 75
RD 93

URBAM
conseil, études, projets

0 500m

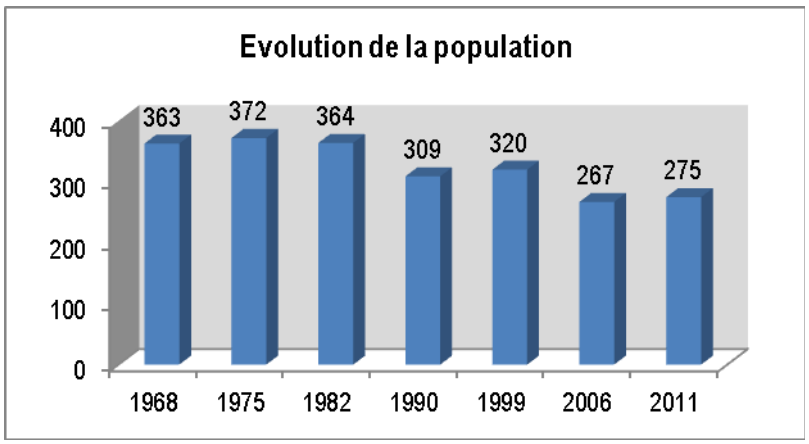
Date d'impression : Novembre 2014

3.2 Evolutions communales observées en matière démographique

➲ Une évolution démographique en essor depuis les années 90

La commune de TEYJAT connaît une baisse démographique constante et croissante depuis le début des années 99. Elle comptait ainsi 363 habitants en 1968 et en compte 275 au recensement INSEE de 2011. En 1975, l'industrie de la chaussure et les tuileries ont fermées sur la commune et cela a induit un exode important.

En 43 ans, la commune a ainsi connu une baisse de 88 habitants. On notera cependant une légère reprise démographique sur la dernière période 2006-2011 qui se confirme en 2012 (population estimée à 276 habitants).



Source : Recensement général, Insee 2011

L'évolution démographique de la commune est intimement liée au solde migratoire. Le solde naturel est, quant à lui, négatif depuis 1968.

La commune de TEYJAT voit sa population baisser du fait de son caractère vieillissant : la commune est attractive pour des populations en âge d'être à la retraite et à la recherche d'une réelle qualité de vie.

Au sein du Canton de Nontron, la commune de TEYJAT représente en 2011 près de 3% de la population du canton.

Au sein de la Communauté de Communes du Haut Périgord, la commune de TEYJAT représente 5% de la population.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Population de Teyjat	363	372	364	309	320	267	275
Population du Canton Nontron	10240	9885	9574	9435	9101	9089	8874
Population de la Communauté de Communes du Haut Périgord	6633	6201	6027	5820	5515	5317	5352

Source : Recensement général, Insee 2011

Entre 1999 et 2011, la population de TEYJAT a, ainsi, diminué de -16,4%.

Depuis 2006, la commune de TEYJAT parvient de nouveau à équilibrer sa population (progression annuelle de la population entre 2006 et 2011 : + 0,6% an).

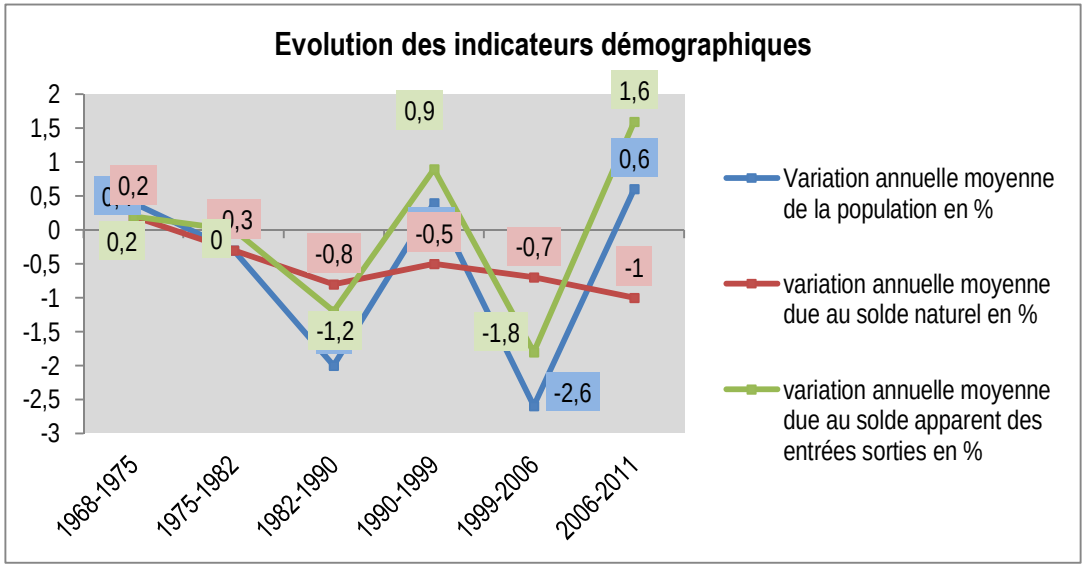
Population du Canton	1999	2006	2011
Abjat sur Bandiat	624	640	650
Augignac	791	810	839
Connezac	82	82	79
Hautefaye	116	113	118
Javerlhac et le Chapelle Saint Robert	915	897	908
Le Bourdeix	229	251	246
Lussas et Nontronneau	371	376	309
Nontron	3500	3465	3281
Saint Estèphe	619	596	590
Saint Front sur Nizonne	135	138	148
Saint Martial de Valette	790	841	817
Saint Martin Le Pin	305	301	293
Savignac de Nontron	187	191	194
Sceau Saint Angel	117	121	127
Teyjat	**320**	**267**	**275**
Total	8797	9089	8874

Source : Recensement général, Insee 1999, 2009, 2006 et 2011

➲ Un vieillissement de la population

Le graphique ci-dessous met en exergue le rapport étroit entre accroissement de la population et solde migratoire. En effet, les deux courbes se suivent depuis 1982. Ainsi, l'évolution de la population sur TEYJAT est due aux flux migratoires. La commune de TEYJAT se caractérise par un solde naturel négatif depuis plus de 45 ans et en régression quasi-constante ce qui inscrit la commune dans une tendance lourde au vieillissement de sa population.

On note par ailleurs que le solde migratoire est en hausse depuis les années 1990, signes de l'attractivité communale pour des populations retraitées à la recherche de grands espaces, d'un climat clément et de douceur de vivre.



Source : Recensement général, Insee 2011

Population par catégorie	1999		2006		2011	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
0-14 ans	35	10,9%	24	9,0%	31	11,8%
15-29 ans	52	16,3%	33	12,4%	23	8,8%
30-44 ans	90	28,1%	48	18,0%	42	16,0%
45-59 ans	44	13,8%	70	26,2%	77	29,4%
60-74 ans	74	23,1%	65	24,3%	67	25,6%
75 ans et plus	25	7,8%	27	10,1%	22	8,4%
Total	**320**	**100,0%**	**267**	**100,0%**	**262**	**100,0%**

Source : Recensement général, Insee 2011

Ces données permettent ainsi d'affirmer que **les populations venant s'installer sur la commune depuis une dizaine d'années sont en majorité des couples de plus de 45 ans**.

L'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans), donne une indication sur la jeunesse d'une population, cet indice est de 0,34 en 2011 pour la commune de TEYJAT (il est de 0,30 en 2012). Les populations les plus représentées sont, en 2011, les classes d'âge de 45 à 59 ans (29,4%) et de 60 à 74 ans (25,6%).

TEYJAT est ainsi une commune attractive par des populations de plus de 45 ans, à la recherche d'une qualité de vie.

Comparaison avec la situation cantonale et intercommunale :

- une baisse de -2,4% de la population cantonale entre 2006 et 2011 ;
- une croissance de 0,65% de la population intercommunale entre 2006 et 2011 ;
- une baisse de la densité de la population (nombre d'habitants au km²) en 2011 : 26,75 (nombre d'habitants au km²) ;
- un indice de jeunesse au niveau de la Communauté de Communes du Haut-Périgord en en 2011 de 0,37.

➔ Les tendances observées sont les mêmes à l'échelle intercommunale : la communauté de communes du Haut-Périgord et le Canton de Nontron sont des territoires vieillissants souffrant d'une déprise démographique.

➲ La composition des ménages

La taille des ménages diminue depuis 1968 traduisant une tendance au « desserrement des ménages », passant de 3,2 personnes par ménage en 1968 à environ **2,1 personnes par ménage en 2011**. Cette tendance vient confirmer le vieillissement de la population.

A l'échelle communale, plus de 53,9% de la population des personnes de 15 ans ou plus est marié en 2011 et plus de 25,3% de la population des personnes de 15 ans ou plus est célibataire.

Comparaison avec la situation cantonale et intercommunale :

- en 2011, 32,14% de la population intercommunale a moins de 20 ans et 77,9% de la population intercommunale a plus de 60 ans ;
- les ménages présents sur le territoire intercommunal sont, en moyenne, composés de 2,1 personnes en 2011 ;
- un indice de jeunesse intercommunal inférieur aux moyennes nationale (1,0) et départementale (0,6) : **0,37** ;
- une tendance au « desserrement des ménages » depuis 1968 : 3,0 personnes par ménage en 1968 et **2,1 personnes par ménage en 2011 au niveau intercommunale.**

➔ Les tendances observées sont les mêmes à l'échelle intercommunale, et communale.

Au regard des prévisions démographiques, ce qu'il faut retenir :

TEYJAT enregistre une évolution progression à la baisse. La commune compte 276 habitants au dernier recensement INSEE de 2012. Sur la dernière période intercensitaire, elle enregistre une progression annuelle de la population entre 2006 et 2011 : + 0,6% an.
Cette progression démographique est en lien étroit avec les évolutions du solde migratoire observées.

3.3 Evolutions communales observées en matière d'habitat et de logements

➲ Logements en augmentation nette et assez régulière

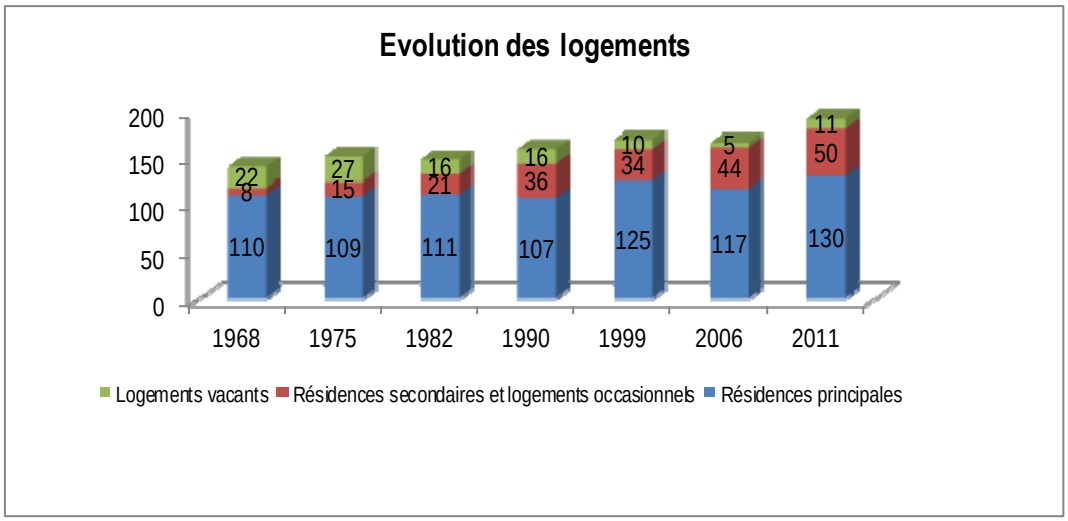
Le nombre de logements a augmenté depuis 1968 passant ainsi de 140 logements à 191 logements en 2011, soit **une augmentation de 51 logements supplémentaires**.

Le parc de logements a augmenté de **+36,4%** sur la période 1968-2011.

Les **résidences principales** sont les catégories de logements les plus représentées et leur nombre augmente nettement sur les 40 dernières années (110 logements en 1968 contre 130 en 2011).

Le parc des **résidences secondaires** se caractérise, quant à lui, par une évolution douce et constante. Sur la période intercensitaire de 2006 à 2011, le nombre de résidences secondaires a augmenté de 13,6%.

D'autre part, le nombre de **logements vacants**, avec une évolution fluctuante depuis 1968, et en légère augmentation entre 1999 et 2011 (+120% entre 1999 et 2011). Le taux de logements vacants est de 5,7% en 2011.



Source : Recensement général, Insee 2011

➲ Typologie des logements

Le parc immobilier de TEYJAT reste composé quasi-exclusivement de constructions individuelles, dont les occupants sont très majoritairement propriétaires. Il semble par ailleurs que les nouveaux arrivants soient le plus souvent dans une démarche d'acquisition d'une maison (+ 24 maisons entre 2006 et 2011).

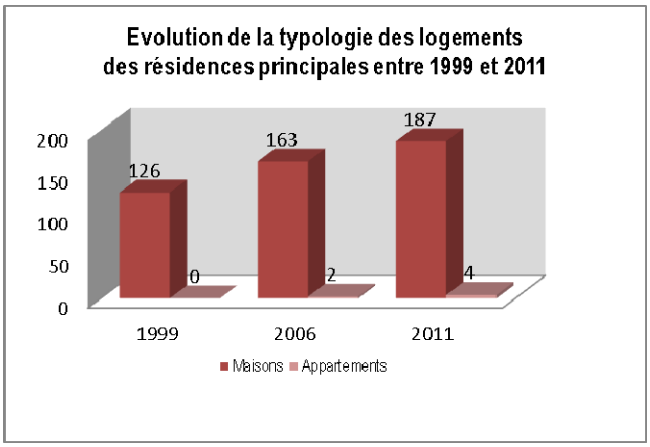
Le parc de logements en 2011, reste composé essentiellement de maisons individuelles dont les occupants sont très majoritairement propriétaires, il est à noter, par ailleurs, que la part des locataires augmente légèrement entre 2006 et 2011.

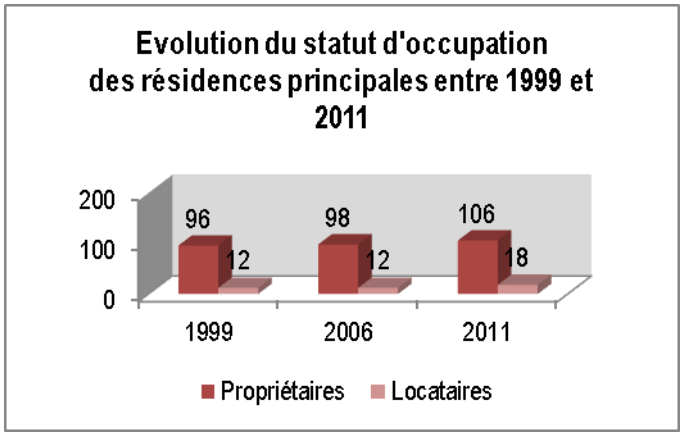
	1999	2006	2011
Maisons	126	163	187
Appartements	0	2	4

Source : Recensement général, Insee 2011

	1999	2006	2011
Propriétaires	96	98	106
Locataires	12	12	18

Soit en 2011 : 81,4 % de personnes propriétaires de leur logement et 14 % de personnes locataires de leur logement.



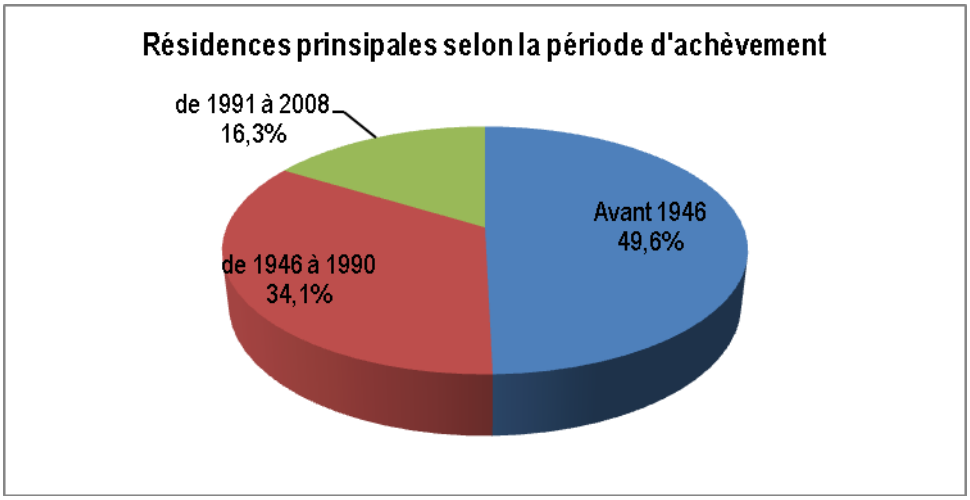


Comparaison avec la situation cantonale :

- progression du nombre de personnes propriétaires de leur logement : + 8 % entre 2006 et 2011 ;
- progression du nombre de personnes locataires de leur logement : + 50 % entre 2006 et 2011.

➔ Les tendances observées sont les mêmes à l'échelle cantonale et à l'échelle communale. La commune de TEYJAT se caractérise par une augmentation du nombre de personnes locataires de leur logement.

Le parc des logements est en majorité ancien avec **49,6% du parc datant d'avant 1949** ; seul **16,3% des logements datent d'après 1990**.



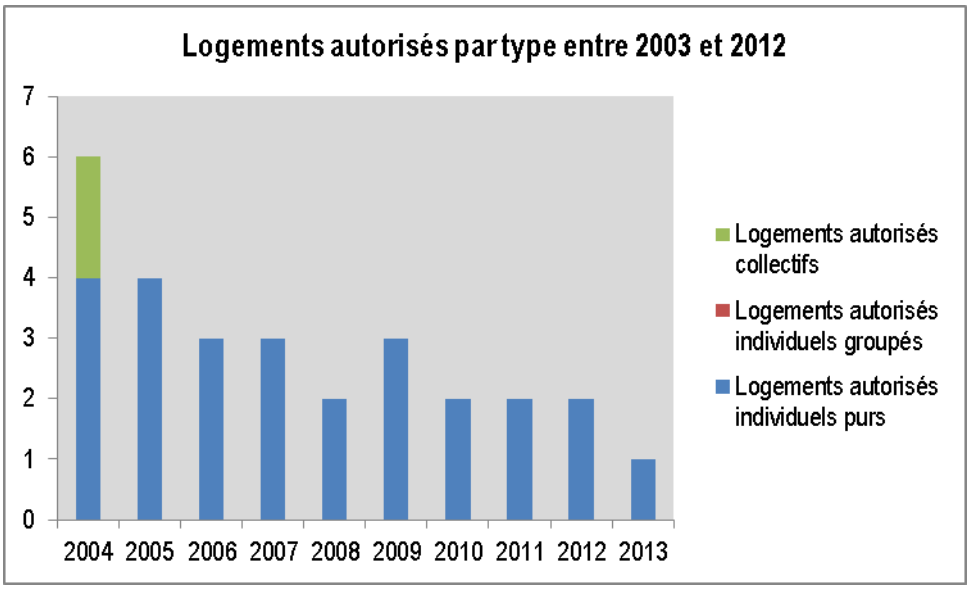
Source : Recensement général, Insee 2011

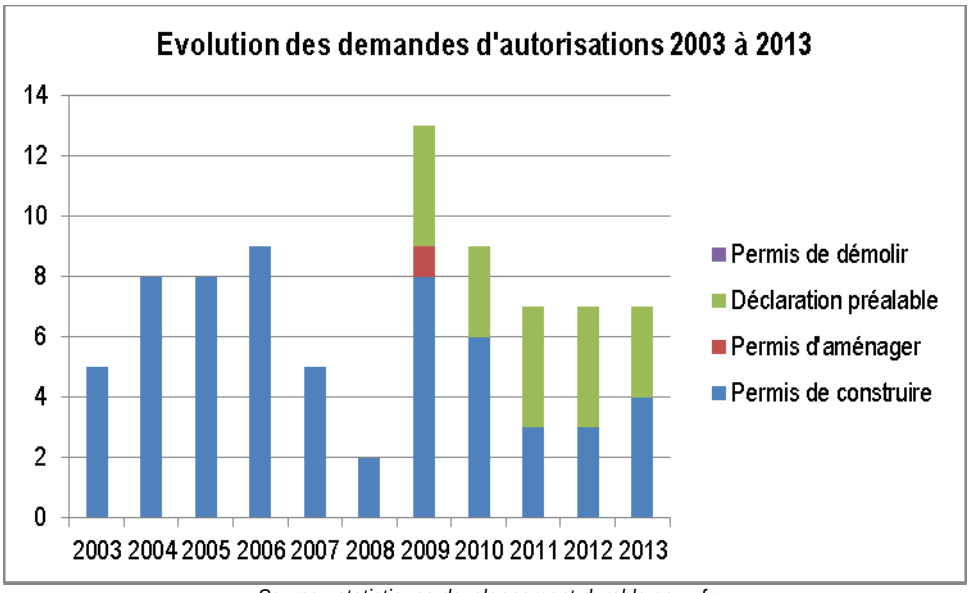
➲ Rythme de la construction et pression foncière

La construction neuve de caractérise sur la commune de TEYJAT, entre 2004 et 2013, par 28 permis de construire délivrés positifs pour une construction neuve à vocation d'habitat, 26 logements construits en individuels purs, et de 2 logements en collectifs (source : SITADEL2).

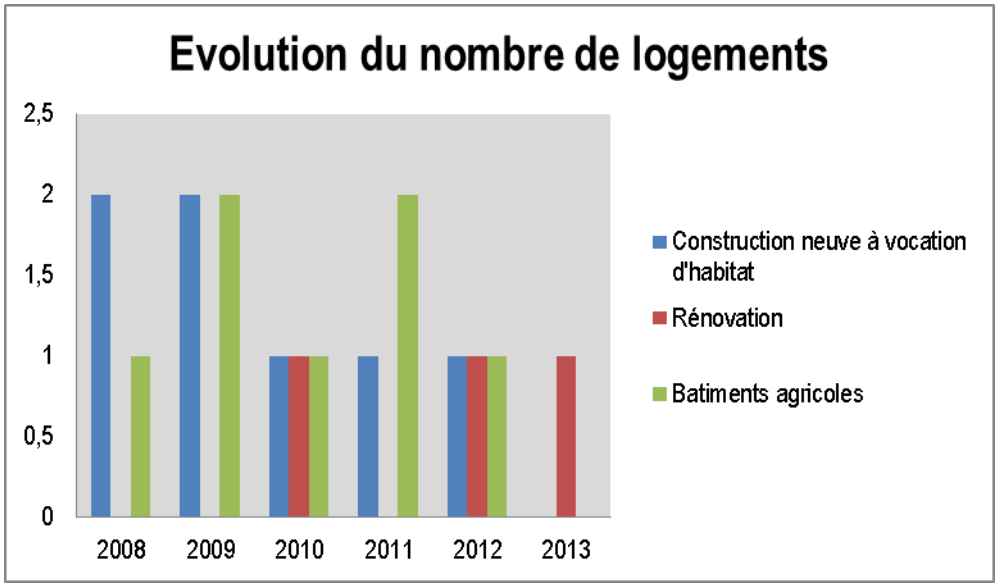
Ainsi :

- La moyenne des logements autorisés entre 2004 et 2013 est de **2,6** constructions à vocation d'habitat par an.
- Une évolution globalement à la baisse du nombre de permis de construire individuels (PC) depuis 2009 et l'apparition de permis d'aménager à partir de 2009.
- Entre 2003 et 2013, un total de 62 PC déposés (dont 1 dans le cadre d'un permis d'aménager) soit une moyenne de **5,5 PC déposés par an.**





Source : statistiques.developpement-durable.gouv.fr



Au regard des prévisions démographiques, ce qu'il faut retenir :

- Une augmentation régulière du nombre de logements entre 1968 et 2011: + 36,4%.
- Peu de diversification dans la nature des logements produits (maisons individuelles quasi exclusivement) et donc peu de diversité dans les modes d'habiter.
- Une tendance à la « résidentialisation » (on habite à TEYJAT mais on a sa vie active ailleurs), même si la commune accueille de nombreux retraités.
- Un nombre de logements en locatif en légère hausse entre 2006 et 2011.
- Un nombre de permis de construire déposés et autorisés en baisse depuis 2009.

3.4 Evolutions communales observées en matière d'équipements collectifs et de réseaux

➲ Equipements collectifs communaux

La commune dispose d'équipements au service de la population diversifiés, qu'ils soient :

- **scolaires** : la compétence scolaire revient à la Communauté de Communes. Le regroupement pédagogique qui concerne les habitants de TEYJAT regroupe ainsi Varaignes, Bussières-Badil et Busserolles.
- **à vocation de services** : église, mairie, une salle polyvalente.
- **loisirs** : Salle d'exposition sur la préhistoire et le bâtiment communal, dédié aux arts préhistoriques (bac de fouilles).
- **gîtes** : 1 gîte communal de 6 à 8 personnes.

Au regard des prévisions démographiques, ce qu'il faut retenir :

La commune de TEYJAT possède des équipements et des services en lien avec son statut de commune « rurale » mais reste à proximité du pôle urbain qu'est la ville de Nontron pour les équipements et services à la population.

➲ Réseaux collectifs

Réseau d'eau potable

Source rapport annuel du délégataire, syndicat

La commune de TEYJAT fait partie du Syndicat Intercommunal des Eaux de la région de Nontron.

Le SIDE assure la production, le traitement, le transport et la distribution de l'eau potable dans 23 communes de l'arrondissement de Nontron. Le SIDE assure l'entretien, la réhabilitation et la création des ouvrages de production et de transport d'eau potable pour ses 10000 usagers.

Le Syndicat d'Alimentation en Eau Potable a été créé dans les années 50, avec, pour compétence initiale, la gestion et la distribution d'eau potable.

La commune est desservie par un réseau d'eau potable en suffisance pour les habitations existantes. Ponctuellement, il pourra faire l'objet de renforcements. Aujourd'hui on compte 179 branchements actifs en 2014.

A noter la réalisation des travaux suivants réalisés depuis 2008 (date d'approbation de la Carte Communale) :

- *Farge Neuve* : extension du réseau d'alimentation en eau potable.

Assainissement des eaux usées et eaux pluviales

Source : Syndicat intercommunal des Eaux de la Région de Nontron

Actuellement, la commune n'est pas desservie par un réseau collectif d'assainissement, sauf au niveau du Bourg et ne dispose pas d'un réseau de collecte des eaux pluviales. La commune a des problématiques d'eaux pluviales ponctuelles sur du bâti ancien.

Le schéma d'assainissement de la commune a été approuvé. Il prévoit un réseau d'assainissement collectif dans le bourg (réalisé aujourd'hui) et le hameau de *Chauffour*. Le reste du territoire communal restera en zone d'assainissement autonome.

Le schéma d'assainissement de la commune est consultable en mairie.

Défense Incendie

La commune, comme l'ensemble des communes du secteur, n'est pas totalement défendue. En effet, les systèmes de défense incendie est à améliorer, notamment dans les villages anciens où le réseau d'eau potable est de petite capacité.

A noter la réalisation des travaux suivants réalisés depuis 2008 (date d'approbation de la Carte Communale) :

- *La Forêt* : mise en place d'une bâche incendie.

Réseau d'électricité

L'ensemble des secteurs bâtis est desservi. Ponctuellement, il pourra faire l'objet de renforcements.

A noter la réalisation des travaux suivants réalisés depuis 2008 (date d'approbation de la Carte Communale) :

- *Vaubrunet* : mise en œuvre d'un transfo sur le réseau électrique.
- *Lauterie /Le Chatelard* : renforcement du réseau électrique.

➔ *Cf. carte des réseaux page suivante*

Traitement des déchets

Pour la gestion et l'élimination des déchets, la commune de TEYJAT a choisi d'adhérer au SMECTOM de Nontron, depuis le 1er Juillet 1982. Ses compétences sont : la collecte et le traitement des déchets.

Communications Numériques

Dans ce domaine, les informations essentielles sur la situation haut débit du territoire sont les suivantes :

- la disponibilité des technologies ADSL, ReADSL et ADSL2+ ;

- la commune n'est pas en zone dégroupé ; elle ne possède pas de centrale téléphonique mais dépend de celle de Javerlhac-Chapelle-St-Robert et Etouars ;
- la commune ne dispose pas de la fibre optique.

La commune de TEYJAT ne dispose pas (encore) de réseaux FTTH ou FTTLa.

NRA situés à l'extérieur de Teyjat

Code	Nom	Localisation	Nombre de lignes	Dégroupage
JAV24	JAVERLHAC	JAVERLHAC CHAPELLE ST ROBERT	650	Non
ETO24	ETOUARS	ETOUARS	200	Non

Révision de la carte communale
Commune de TEYJAT

RESEAUX

N

0 500m

COMMUNE DE SOUDAT

COMMUNE DE BUSSIERE - BADIL

COMMUNE DE SOUDAT

COMMUNE D'ETOUARS

COMMUNE DE VARAIGNES

COMMUNE D' ETOUARS

COMMUNE DE VARAIGNES

COMMUNE DE JAVERLHAC - ET - LA - CHAPELLE - SAINT - ROBERT

COMMUNE DE JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT

COMMUNE DU BOURDEIX

COMMUNE DU BOURDEIX

COMMUNE DE JAVERLHAC - ET - LA - CHAPELLE - SAINT - ROBERT

STEP

Réseaux

- Poteau incendie (Défense incendie conforme) Périmètre indicatif de protection (200m) (Source : SDIS24)
- Poteau incendie (Défense incendie non conforme) Périmètre indicatif de protection (200m) (Source : SDIS24)
- Réseau d'eau potable (Source : Données SIDE)
- Réseau électrique Moyenne Tension (Source : SDE - ERDF))
- Réseau électrique Basse Tension
- Réseau d'assainissement (Source : Données transmises par le SIDE)

Dossier : DU14-09
Date d'impression : Octobre 2015

Au regard des prévisions démographiques, ce qu'il faut retenir :

La commune de TEYJAT propose une desserte en réseaux adaptée à la population actuelle, hormis ses dispositifs de défense incendie qui sont globalement à renforcer dans la plupart des enveloppes urbaines constituées, ainsi que la couverture numérique aujourd'hui faible.
L'attractivité démographique de la commune mesurée génère des besoins mesurés en termes d'équipements et de services dans un contexte de relative proximité du pôle économique et commercial de Nontron.

3.5 Evolutions communales observées en matière de consommation d'espace

➲ Bilan des espaces consommés pour de l'habitat

En prenant en compte le nombre de constructions réalisées et la surface moyenne des parcelles concernées, il est possible de constater une tendance à la réduction de la consommation de l'espace communal par construction.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre de constructions réalisées à usage d'habitat	2	2	1	1	1	0
Surface moyenne des parcelles concernées en m²	2 850	2 590	2 400	1 325	2 309	0

Source : données communales

Ainsi, au regard des données communales ci-dessus, la commune de TEYJAT enregistre depuis 6 ans, environ 1,17 constructions nouvelles réalisées à usage d'habitat chaque année sur une superficie moyenne de 2 295 m².

➲ Bilan des espaces consommés pour de l'habitat depuis 12 ans : représentation géographique

→ cf. carte page suivante

Au regard des prévisions démographiques, ce qu'il faut retenir :

La commune de TEYJAT a consommé en 12 ans (2002 -2014) environ 2,1 hectares pour le développement de son offre en habitat et 16 constructions neuves ont été réalisées.
Au regard des prévisions démographiques annoncées (+ 22 habitants sur une période de 10 ans soit environ 21 logements supplémentaires), et dans un souci de gestion économe de l'espace, le projet de carte communale ne doit pas consommer plus de 3,8 ha (hypothèses de travail : 1 500 m² par logement VRD inclus – rétention foncière : 1,2).

Révision de la carte communale
Commune de TEYJAT

Espaces consommés 2002-2014 (12ans)

N

LEGENDE

Espaces consommés entre 2002 et 2014 (12ans):
sur terrain Agricole (0,7063 ha - 5 maisons + en dehors du zonage : 2 maisons et 3 bâtiments agricoles)

sur terrain Naturel (1,0770 ha - 7 maisons)

sur terrain Forestier (0,2842 ha - 2 maisons)

(Source : photo aérienne de juillet 2002, geoportail.fr)

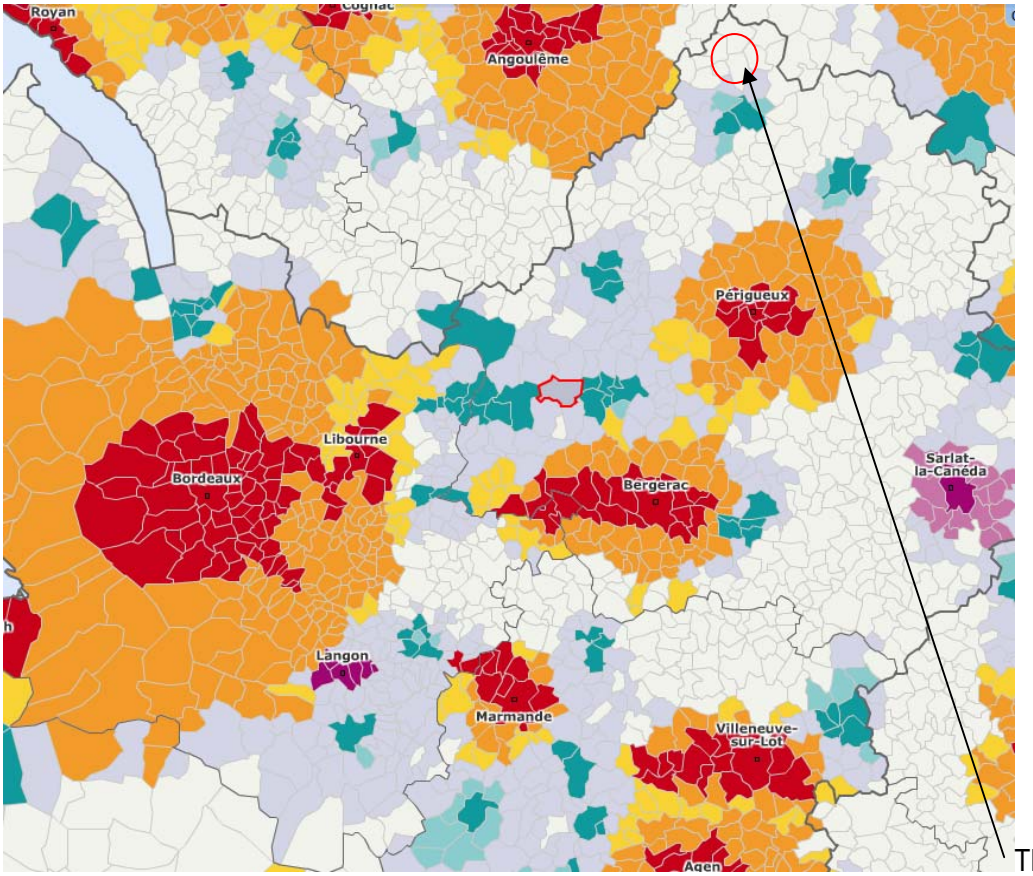
Limite du zonage de la carte communale de 2008


nouvelle construction depuis 2002
nouvelle construction depuis 2002
nouvelle construction depuis 2002

4. PREVISIONS ECONOMIQUES

PREVISIONS QUANTITATIVES	**hypothèse retenue :** 3 secteurs économiques sont proposés sur le territoire de TEYJAT (reconnaissance et développement mesurés d'activités éxistantes). Sont ainsi pris en compte : - Le site de la casse automobile (*Terres de la Rondée*), - Le site du karting (*Beaumont*), - Les anciennes tuileries (*Les Grenouilles / Claud des Landes*).
PREVISIONS QUALITATIVES	▪ maintien des activités économiques présentes sur le territoire communal, ▪ maintien et pérennisation du tissu agricole et sylvicole local grâce à la maitrise des enveloppes urbaines existantes, ▪ interdiction d'implantations industrielles sur le territoire communal.

4.1 Evolutions communales observées en matière socio-économique



111 - Grand pôle
112 - Couronne d'un grand pôle
120 - Multipolarisé des grandes aires urbaines
211 - Moyen pôle
212 - Couronne d'un moyen pôle
221 - Petit pôle
222 - Couronne d'un petit pôle
300 - Autre multipolarisé
400 - Commune isolée hors influence des pôles

source : Insee - Zonage en aires urbaines 2010

Population active

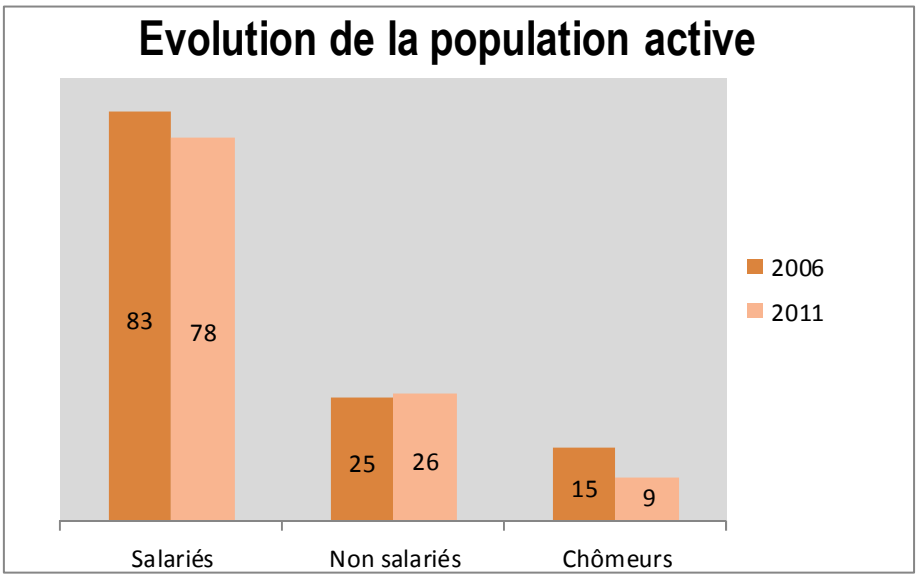
Entre 2007 et 2012, la **part des salariés** dans la population active **a diminué** (elle passe de 67,3% en 2007 à 65,3% en 2012), la part des non-salariés dans la population active **a augmenté** (elle passe de 32,7% en 2007 à 34,7% en 2012) et la part des chômeurs dans la population active **a légèrement augmenté** (elle passe de 8,1% en 2007 à 8,2% en 2012).

Les actifs représentent, en 2012, **65,3% de la population communale en âge d'avoir un emploi –** 69,8% en 2006 (population de 15 à 64 ans) dont 60,0% ont un emploi.

Deux constats s'imposent :

- les salariés représentent, en 2011 plus des 2/3 des actifs de la commune (69%) et de nombreux habitants travaillent en dehors de la commune : sur les communes de Nontron / Montbron voire l'agglomération d'Angoulême,
- le taux de chômage communal est en légère hausse depuis 2007 (8,1% en 2007 et 8,2% en 2012).

Les déplacements domicile - travail soulignent le positionnement de la commune dans l'aire d'attraction des pôles urbains. Ces migrations journalières pour rejoindre les lieux de travail en dehors de la commune sont majoritaires, avec en 2011, **68% des actifs ayant un emploi ont un travail en dehors de la commune (essentiellement en Dordogne).**



Source : Recensement général, Insee 2011 – traitement URBAM

Lieu de résidence et lieu de travail			
Actifs résidant sur TEYJAT ayant un emploi en 2011	sur la commune	dans une autre commune	
		du même département	dans des départements différents
104	33	49	22
	31%	*46,6%*	*21,3%*

Source : Recensement général, Insee 2011 – traitement URBAM

Les migrations pendulaires s'accroissent de manière significative depuis 10 ans et sont très importantes sur la commune.

On constate également que l'équipement en automobile des habitants de la commune est relativement élevé : 12 ménages n'en ont pas sur les 130 ménages que compte TEYJAT en 2011 (soit 9 % de la population des ménages). La proportion de ménages ayant au moins une automobile est de 90,7%.

Comparaison avec la situation cantonale :

- les actifs représentent, en 2011, 67,3% de la population communale en âge d'avoir un emploi (population de 15 à 64 ans) dont 61,8% ont un emploi ;
- les salariés représentent, en 2011, 74,8% des actifs ayant un emploi ;
- en 2011, 58,9% de la population active habitant le canton de Nontron quittent, chaque matin, le canton pour se rendre sur son lieu de travail ;
- la proportion de ménages du canton ayant au moins une automobile est de 87,5%.

➔ Les tendances observées sont sensiblement les mêmes à l'échelle cantonale et à l'échelle communale. Cependant, la commune de TEYJAT se caractérise par une plus forte proportion d'actifs non-salariés ayant un emploi : cela est probablement lié au caractère agro-sylvicole marqué de la Commune. Par ailleurs, la population TEYJAT est plus mobile que celle du canton (peu d'emplois et pas de commerces proposés sur la commune) et donc plus dépendante de la voiture.

Au regard des prévisions économiques, ce qu'il faut retenir :

Depuis plus de 10 ans, la part de la population active dans la population totale diminue (67,3% en 2007 et 65,3% en 201) et le nombre de chômeurs augmente légèrement (8,1% en 2007 et 8,2% en 2012). D'autre part, les migrations journalières domicile-travail sont très importantes. Ainsi, la population active communale diminue et est très mobile : TEYJAT est une commune résidentielle attractive pour de quelques jeunes actifs en début de parcours résidentiel mais également pour des personnes plus âgées, à la retraite.

➲ Activités non agricoles présentes sur la commune

Le tissu économique local reste modeste sur la commune de TEYJAT.

Il existe différentes activités sur cette commune :

- Entreprises (artisanales, industrielles,…) : 1 plaquiste peintre, 1 maçonnerie, couverture, rénovation, circuit de karting, 1 atelier de dépollution et de marquage de véhicules automobiles et vente de pièces (dépôt)..
- Exploitations agricoles : 4 exploitations, 2 exploitations activités secondaires.
- Démontage véhicule de pollution : circuit de karting.

L'INSEE recense, en 2011, 35 établissements dont le siège social est actif sur la commune et 46 emplois proposés sur la commune en 2011 contre 47 emplois en 2006.

Par ailleurs, le tourisme de proximité est assez développé sur le territoire : les populations charentaises sont très attirées par le type d'activités touristiques et de loisirs proposés dans le secteur (animations autour de produits locaux, …). Il s'agit d'un tourisme ponctuel, sur la journée.

Enfin, il est important d'évoquer l'implantation récente de l'usine Hermès à Montbron qui va créer plus de 200 emplois à terme.

➔ *cf. carte page suivante*

Révision n°1 de la Carte Communale
COMMUNE DE TEYJAT

ACTIVITÉS, ÉQUIPEMENTS

LEGENDE

ACTIVITÉS

3 - Chauffour
- Peintre (Puyrajou)
- Aménagement, entretien jardins (Duroueix)
- Exploitant agricole, éleveur de bovins (Pélissier)
- Commerce de détails sur marchés (Inglehearn)
- Terrassement (Franklin)
- Enseignant (Robert)
- Exploitant agricole, éleveur et cultures associées (Lotte)

4 - Boisseuil
- Bureau d'études bâtiments
- Commerce de détails sur marchés (Mead)
- Soutien aux spectacles vivants (Otrante)
- Entretien de jardins (Cawte)

5 - RD93 / Chauffour
- Pièces détachées auto, recyclage déchets de fer - fermé depuis 2012

6 - Chatelard
- Plombier (champaloux Mazaud)
- location de biens immobiliers (Sci Mamiloucle)
- Travaux de finitions (Burgess)

7 - Borie
- Exploitant agricole, céréales (Goursaud)
- Exploitant agricole, céréales (Barreau)
- Maçonnerie (Goursaud)

8 - Vaubrunet
- Exploitant agricole, éleveur de bovins (Scea Bridami)
- Exploitant agricole, cultures (Cuma des Coteaux du Bandiat)
- Location de biens immobiliers (Gesnoin)

9 - Lauterie
- Exploitant agricole, éleveur de bovins (Bougier)

10 - Le Bourg
- Infirmière (Hall Raou)
- Installation électrique (Fournet)
- Agence immobilière (Mondial Construction)
- Exploitant agricole, sylviculture (Lascaux)

11 - Beaumont
- Exploitant agricole, éleveur ovins (Vedrenne)
- société de holding (Energie Investissement)

12 - Boisbernard
- Commerce de détails sur marchés (Bonhomme)
- Exploitant agricole, céréales (Pélissier)

13 - Le Clos des Landes
- Location de biens immobiliers (Gelin)

14 - Bouère
- Plâtrier (Bellet)
- Exploitant agricole, éleveur de vaches laitières (Gaec des Sources)
- Exploitant agricole, céréales (Bouthinon)

15 - Caillaud
- Location de biens immobiliers (Sci Maje)

16 - Le Forestier
- Location de biens immobiliers (Sci Le Forestier)
- Commerce de détails sur marchés (Davies)

LEGENDE

EQUIPEMENTS

1 - Le Bourg
-Mairie (associations : ACCA, Comité des Fêtes, Préhistoire, Anciens combattants), salle d'exposition "préhistoire", bibliothèque, salle des fêtes
- Cimetière
- Station d'épuration
- Grotte préhistorique

2 - Beaumont
- Karting (circuit du périgord)

source : pagesjaunes.fr, societe.com, geoportail.fr

N

0 500m

URBAM
conseil, études, projets

Date d'impression : Juin 2015

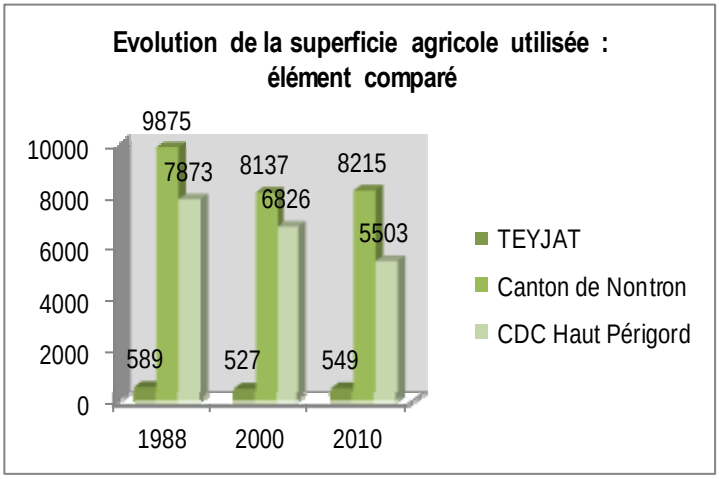
Activités agricoles

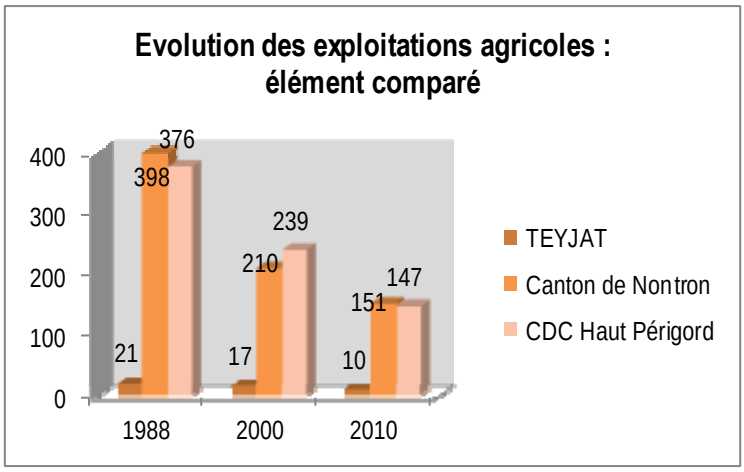
L'ensemble des indicateurs relatifs à l'activité agricole communale, issus du recensement Agreste 2010, sur la commune de TEYJAT sont en diminution entre 2000 et 2010 : exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune, surface agricole utilisée, cheptel et superficies en terres labourables.

La **superficie agricole utilisée** [1]représente **549 ha** en 2010. Une superficie agricole utilisée en diminution entre 1988 et 2010 : - 40 ha

La superficie agricole utilisée (SAU) sur la commune de TEYJAT représente en 2010, **6,7% de la SAU du Canton de Nontron** et **9,9 % de la SAU à l'échelle intercommunale.** On notera également un **recul significatif du nombre d'exploitations agricoles** : - 52,4% entre 1988 et 2010.

Une tendance identique à l'échelle du canton de Nontron où l'on enregistre une baisse constante de la superficie agricole utilisée (- 1660 ha entre 1988 et 2010) ainsi qu'à l'échelle intercommunale (-2370 ha entre 1988 et 2010).





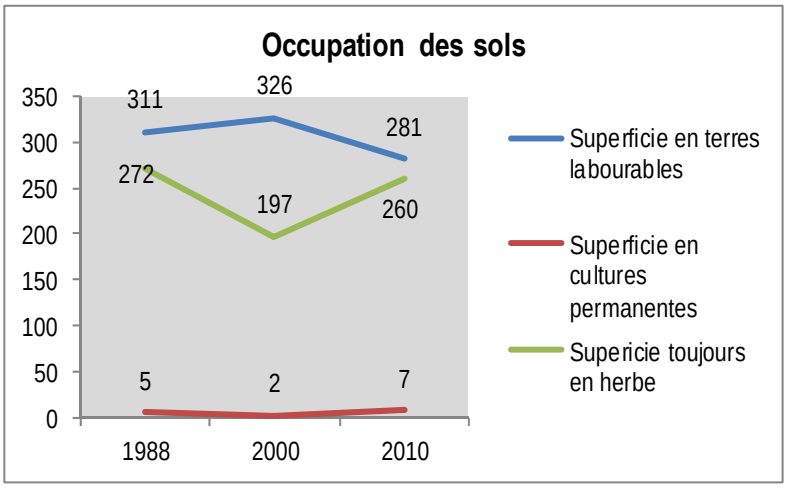
Source : AGRESTE – RGA – 2000 et 2010 – traitement URBAM

L'analyse globale sur la commune montre une baisse du nombre **d'exploitations agricoles**, passant de 21 exploitations en 1988 à 17 en 2000 et 10 exploitations en 2010.

La commune de TEYJAT accueille **6,62 % des exploitations du canton**.

[1] **Surface agricole utilisée**
La surface agricole utilisée (SAU) est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. La SAU est composée de : terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...), surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages), cultures pérennes (vignes, vergers...). Elle n'inclut pas les bois et forêts. Elle comprend en revanche les surfaces en jachère (comprises dans les terres arables).

L'activité agricole principale sur la commune est l'élevage bovin.



Source : AGRESTE – RGA – 2000 et 2010– traitement URBAM

Des pistes permettant de diversifier l'activité agricole sont à l'étude à l'échelle communautaire : méthanisation, transformation du cuir, …

Comparaison avec la situation cantonale :

- La superficie agricole utilisée représente 8 215 ha en 2010.
- L'activité agricole est encore très présente malgré une baisse relative des indicateurs depuis 1988.
- L'élevage paraît constituer un secteur porteur, avec des superficies toujours en herbe encore importantes en 2010.

➔ Les tendances observées sont là encore sensiblement les mêmes à l'échelle cantonale et à l'échelle communale.

➔ *cf. carte du contexte agricole ci-jointe*

Au regard des prévisions économiques, ce qu'il faut retenir :

TEYJAT accueille un tissu économique axé sur l'activité agro-sylvicole. Ainsi, la commune garde une caractéristique agricole marquée. Au-delà, une activité touristique est présente mais mérite d'être développée.
Au regard des prévisions économiques annoncées, il est essentiel d'avoir une gestion attentive des espaces agricoles pour maintenir la dynamique en place.

Département de la Dordogne

Commune de TEYJAT

Révision de la Carte Communale

Dossier d'approbation : Données agricoles

Mise en révision de la carte communale	Approbation de la révision n°1 de la carte communale	Arrêté Préfectoral
10/10/2013		

Dossier : DU14-09
Date d'impression : Septembre 2016

Echelle 1 / 5 000

URBAM conseil territoire

Bureau principal
24-26 rue Montesquieu - 33620 CAVIGNAC - Tél. 05.57.69.69.73 - Fax : 05.57.69.61.02

Bureau secondaire
Parc d'activités - allée des Jacobins CS 80013-33731 MERIGNAC
e-mail : contact@urbam33.fr
site : www.urbam33.fr

Urbanistes qualifiés, certifiés n°1506, années 2005, de l'Office Professionnel de Qualification des Urbanistes

Le mesureur
Georges CHATENOUD
Géomètre-Expert foncier
Route de Nontron, BP73
24600 RIBERAC
Tél. 05.53.92.03.15 - Fax 05.53.91.04.75
e-mail : chatenoudgeo@wanadoo.fr

N

ECHELLE : 1/5000

LEGENDE

- Batiment agricole
- S Siège d'exploitation
- Plan d'épandage
- Périmètre de protection de 100m par rapport aux batiments d'élevage

COMMUNE DE SOUDAT

COMMUNE DE BUSSIERE - BADIL

COMMUNE D'ETOUARS

COMMUNE D' ETOUARS

COMMUNE DE VARAIGNES

COMMUNE DE JAVERLHAC - ET - LA - CHAPELLE - SAINT - ROBERT

COMMUNE DU BOURDEIX

COMMUNE DE JAVERLHAC-ET-LA-CHAPELLE-SAINT-ROBERT

LA FONTAINE
PETIT PRE
LA BORIE
PIECE DE LA GRANGE
BOUCHAGE
QUILLAC
TOURNEFORT
LES SABLES
QUILLAC - OUEST
FONT VIEILLE
LE GRAND CHEMIN
BOIS MACON
LE PIS CHATEAU
LE LAC FARGEAS
FORESTIER - HAUT - NORD
LES COMBLES
LES PELADES
LA BICHE
FORESTIER - HAUT
LES COURADES
LES CHAUMES
LA VILLA
PRES GRANDS
FORESTIER - BAS
CHEZ GOURJOUT
LAVERGNE
FARGE NEUVE
LA FAYOLLE
LA COUPE
LA PETITE FAYOLLE
JARRE NEGRE
FOND DE GALEIX
LES CHARPES
LES CHAPELAUX
LES BAUDRIERES
FAYOULAUX
CAILLAUD
LA MAURANDE
COURNEDELLE
TERRE NEGRE
FIZOU
LA FORET
LES TROIS NOYERS
LES PLANES
LES BRANDEAUX
LES CLEDIERES
CHEZ BOUENNE
LE BOURG
LES BRILLANTES
LE CIMETIERE
LE FONT DE CHEZ GAYLLET
PRE DE VERDY
L'AUTERIE
LA CANE
LE MEILLAUD
LES TROIS PECOUX
LES CAUSSES
LES CAVAILLES
CHATELARD
LES BUCHES
GRANDES PIECES DU CHATELARD
LES LYRAGES
SABAS
LES FOSSES
CROIX DU CHATELARD
LA COURRIA
LE CROS DU SABLE
LAFLEE
LA CORNETTE
LES PENAUDS
LES RIVAILLES
CLAUDS DE BOURBON
LE PICHETEAU
LES SABLES AB
LES SABLES DE L'AUTERIE AC
PELADIERS
LES GRANDES PIECES
LES ANGEAS
LA TUILIERE
PIERRE PLATE
LE GRAND CHEMIN DE MALIBAS
AD
PRES DU PONT
CHAMP DE MALIBAS
LES GRANDS FOUS
MALIBAS
LA MANEYRE
VAUBRUNET
LE GRAND PRE
LES EMPLEMENTS
SCEA Bidarni
ICPE
90 vaches laitières
AR
LES TRIMOUILS
LES RAUGES
LES MASSONES
LE PECHET
CHAVEROCHE
LE PETIT BOIS
LES CAQUEYNES
LES BEAUMONDS
BRAUGNAC
AE
LA BEVUDEVINET
GAEC des Sources
ICPE
75 vaches laitières
LES VENAUX
AH
MER DE FER
LE PAYS BLANC
LES CLAUDS
LES ESSARTS DE BOUERE
ESSARD DE CHAVEROCHE
BELLEVUE
LES GRANGERS
BOUERE
LES FROMENTAS
LE PLANTIER
LESCLUSE
FONT QUEYROUX
CLAUD DES LANDES
AI
LES CHARSANDES
LES BAYSSES
BOIS BERNARD
PRE DE LEYSSARD
LES GRENOUILLES
LES LANDES DE BOUERE
PRES DE BOIS BERNARD
LES PRADELLES
LES PRE ROUSSINE
CHAUME DE L'ORMEAU
AP
PRE DE BEAUMONT
LE CLAUD
PRE NEUF
PLAISANCE
PISSE ROUSSINE
TERRES DE CHAUFFOUR
LA CABERNE
LES CASSAS
PRE COLON
PRE DE PENOT
AL
LES RONDES
LAUDONIE
LES BORDERIES
TERRES DE LA RONDEE
VAZEUX SARL
ICPE
collecte, gestion déchets, récupération
CHAUFFOUR
TERRES DES COLONS
BEAUMONT
LA GRANDE VIGNE
LES MINERAIS
LE COMBEAU
FROMENTAL
MOULIN DE TEYJAT
TERRES DE BEAUMONT
LES BRUGEAUX - NORD
LES BRUGEAUX - SUD
BOIS DU PORT
JONNIE CASSE
LES CAILLOUX
AN
CHEZ LE MEGE
GRAND AGNOU
LES VERTOULES
AK
LE GRAND BOIS
AM
SEYRIBETTE
PRE DU ROC
LA CHATANIERE
FOND DE RAMPIAND
LA PLAINE
LA JARISSADE
LA PETITE FORET
BOISSEUIL
PUY DE LA JEU
FON PREURITE
LE VOLANT
LES GREZILLES

4.2 Evolutions communales observées en matière de consommation d'espace

➲ **Bilan des espaces consommés pour l'implantation de bâtiments à vocation économique**

En prenant en compte le nombre de constructions réalisées et la surface moyenne des parcelles concernées, il est possible de constater une tendance à la réduction de la consommation de l'espace communal par construction.

Ainsi, sur la période 2008 - 2013, 3 bâtiments à vocation d'activités économiques ont été réalisés sur une superficie totale de 0,28 ha.

Par conséquent, la commune de TEYJAT enregistre depuis 6 ans, environ 0,5 construction nouvelle réalisée à usage économiques (bâtiments agricoles inclus) chaque année sur une superficie moyenne de 933 m².

5. BILAN DE LA CARTE COMMUNALE OPPOSABLE

Approuvée en 2008, la collectivité s'était fixée un objectif de développement du nombre de logements correspondant à ce qui s'est effectivement réalisé, tout en libérant un potentiel assez important en zones urbanisables.

5.1 Orientations de la première carte communale

Prenant en compte les contraintes, les risques et les réseaux desservant le territoire communal, la collectivité avait souhaité, lors de l'élaboration de la 1ère carte communale, établir un projet de développement de son territoire basé sur les objectifs d'aménagements évoqués ci-dessous. *Source : rapport de présentation de la Carte Communale*

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

- Un milieu naturel prédominant : relief très marqué, dénivelés, couverture forestière importante ;
- Le nombre de hameaux ou villages plus ou moins denses et disséminés sur l'ensemble du territoire communal ;
- Une grande qualité paysagère : secteurs remarquables générés par les plateaux donnant sur la vallée du Bandiat, avec des points de vue ;
- Un caractère agricole de la commune, au sein de clairières ouvertes sur les plateaux ou dans les vallées ;
- Des contraintes ponctuelles liées à l'assainissement,
- Un réseau d'eau potable parfois à renforcer, comme sur l'ensemble du canton.

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

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

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

5.2 Le projet retenu

La Carte Communale applicable propose donc **15 zones U**. Sont concernés :

- Chatelard,
- Malibas,

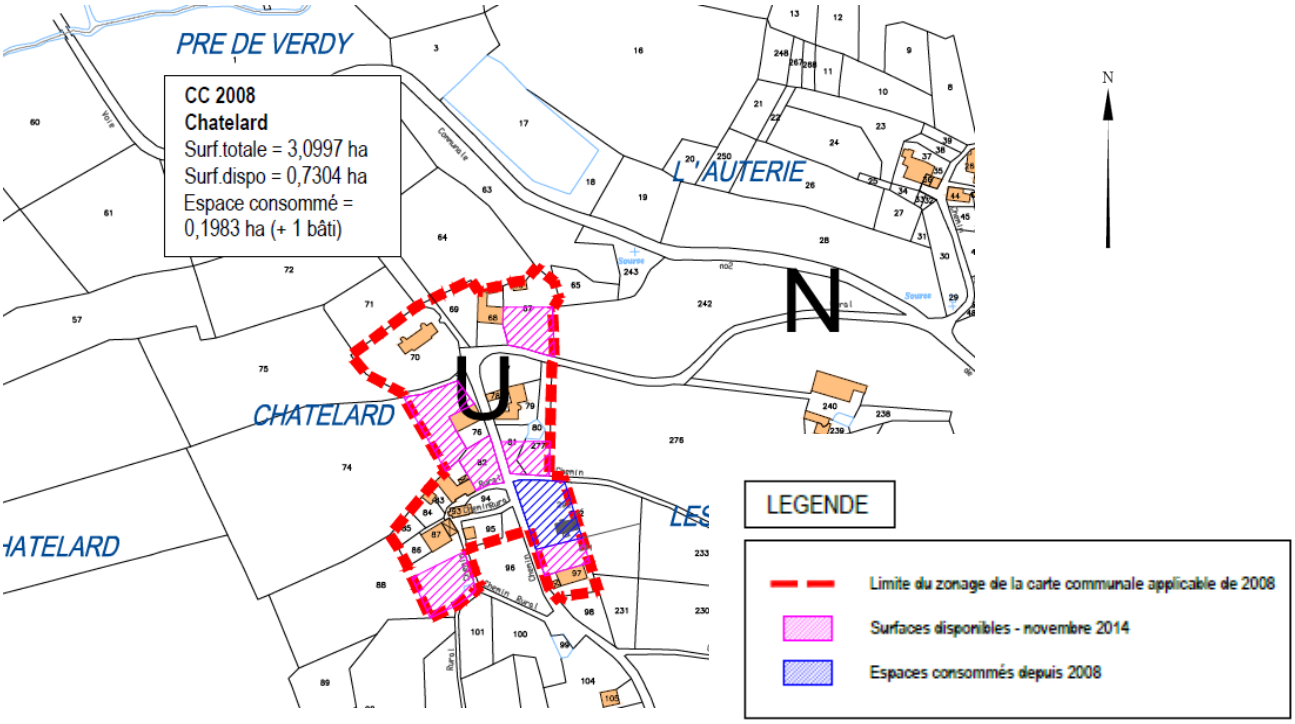
- Bois Bernard,
- Bellevue,
- Chauffour,
- Beaumont/Laudonie,
- La Maurandie/La Forêt,
- Caillaud,
- Le Bourg,
- Les Planes,
- Chez Gourjout,
- Farge neuve/Les Chaumes,
- Braugnac,
- Le Forestier-Bas,
- Le Combeau.

Ces zones U libéraient **39,25 ha** de foncier non bâti à destination principal d'habitat, au moment de l'entrée en vigueur de la Carte Communale (surface disponible « facilement » - hors division des terrains déjà bâtis).

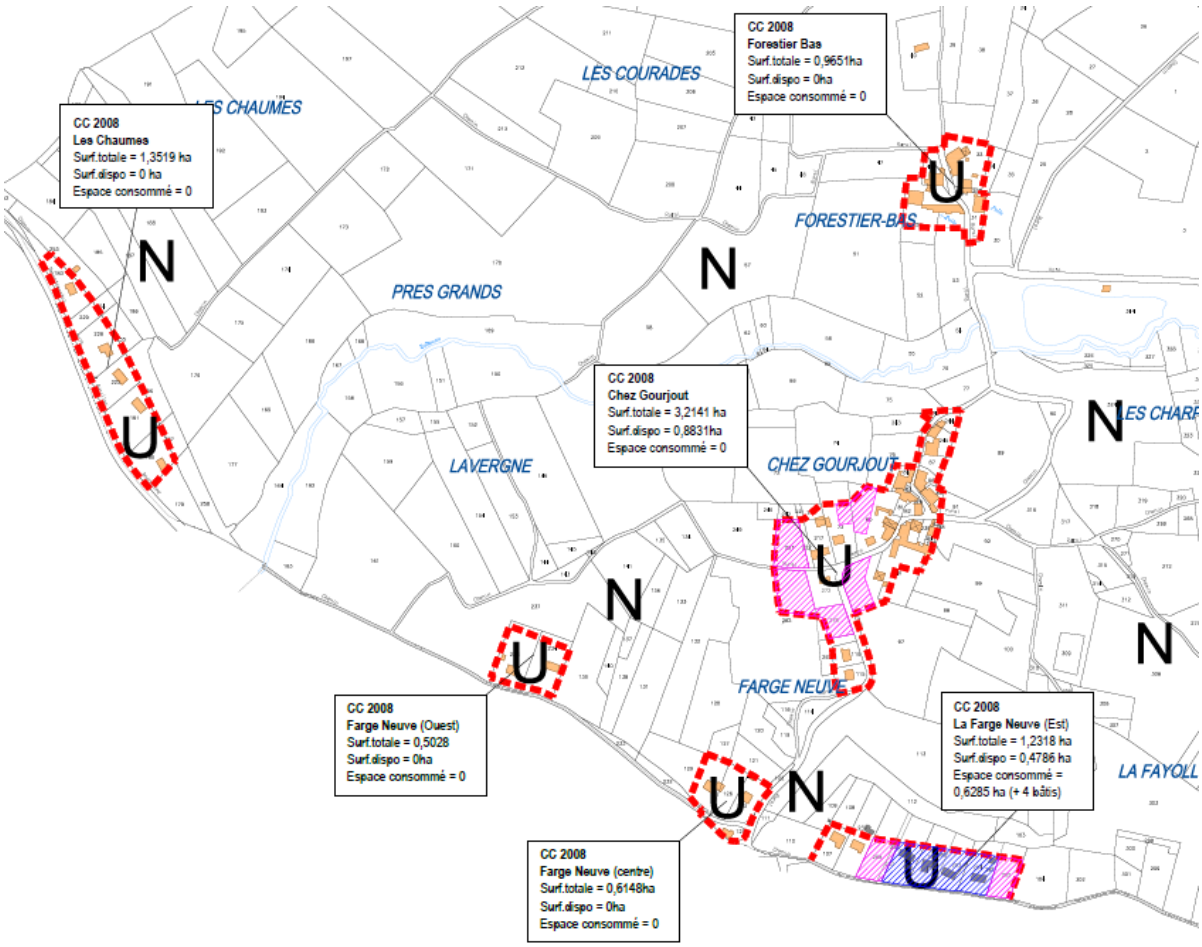
La Carte Communale applicable propose également **2 zones Ua** situées à Les Grenouilles et Bellevue qui libérait **1,88 ha** à vocation d'activités économiques.

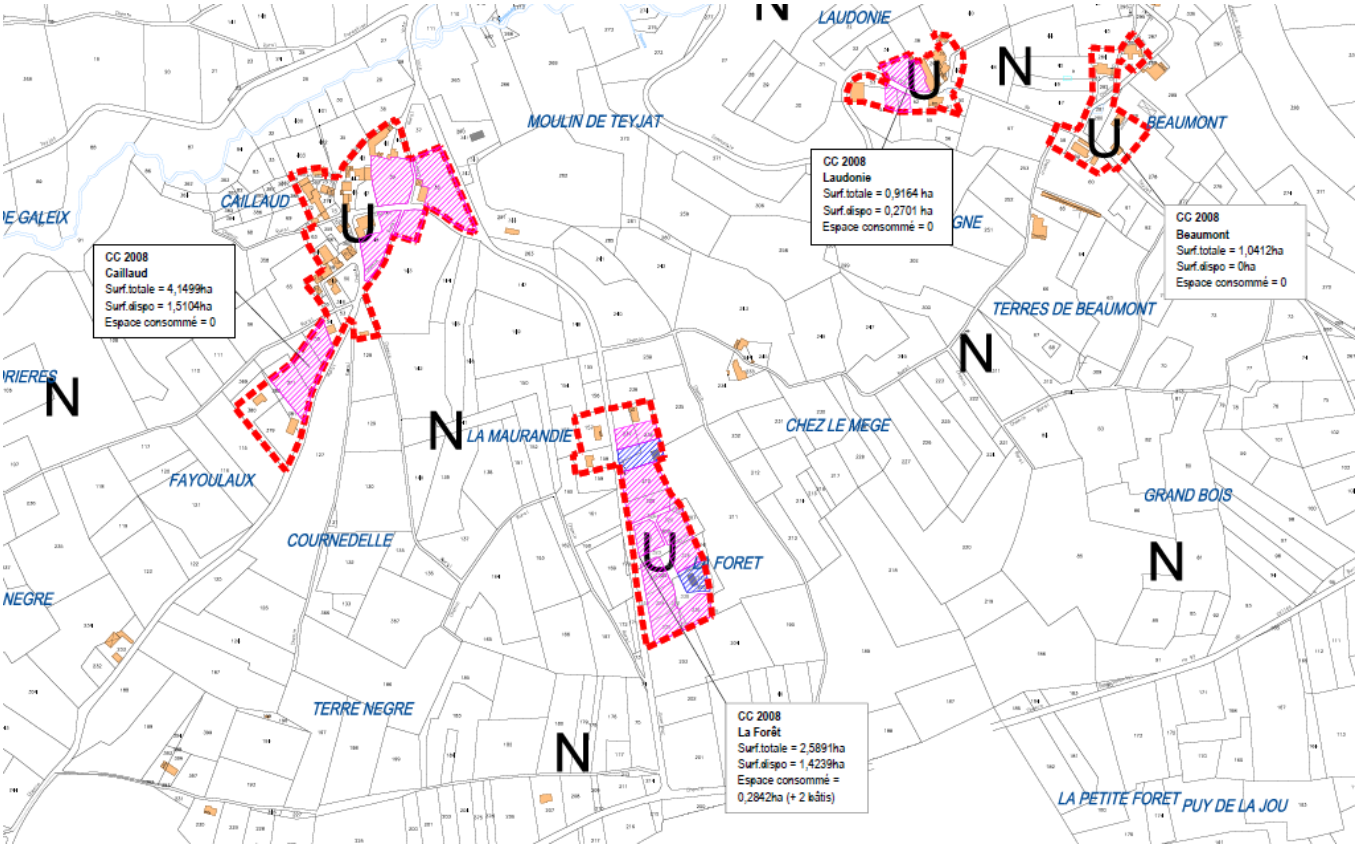
Elle était dimensionnée pour permettre la réalisation d'environ 2 à 3 logements par an entre 2005 et 2015.
Source : rapport de présentation URBAM – 2005

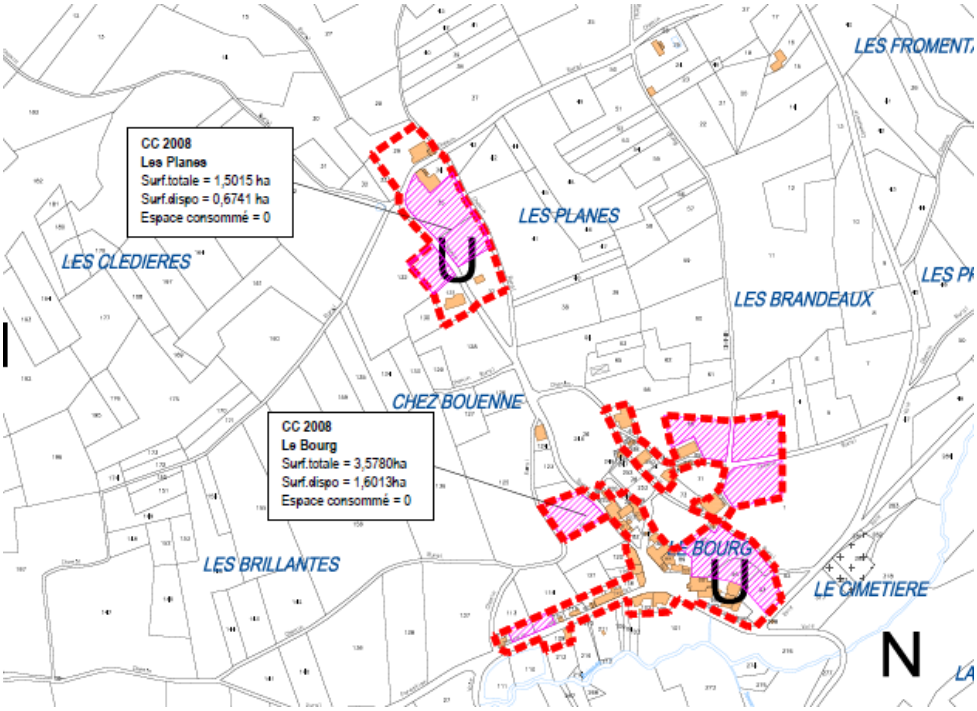
5.3 Bilan spatial

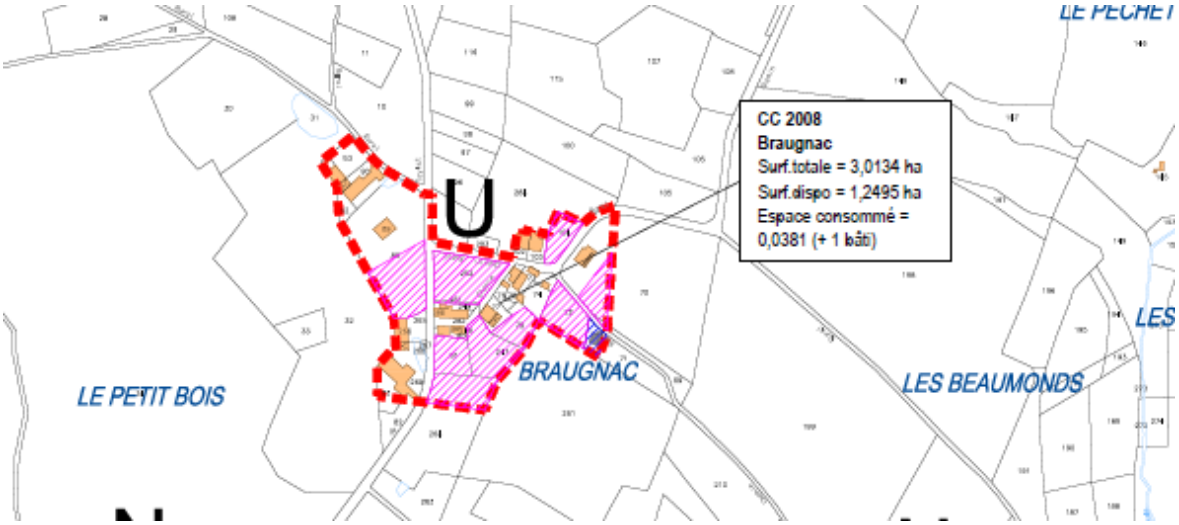


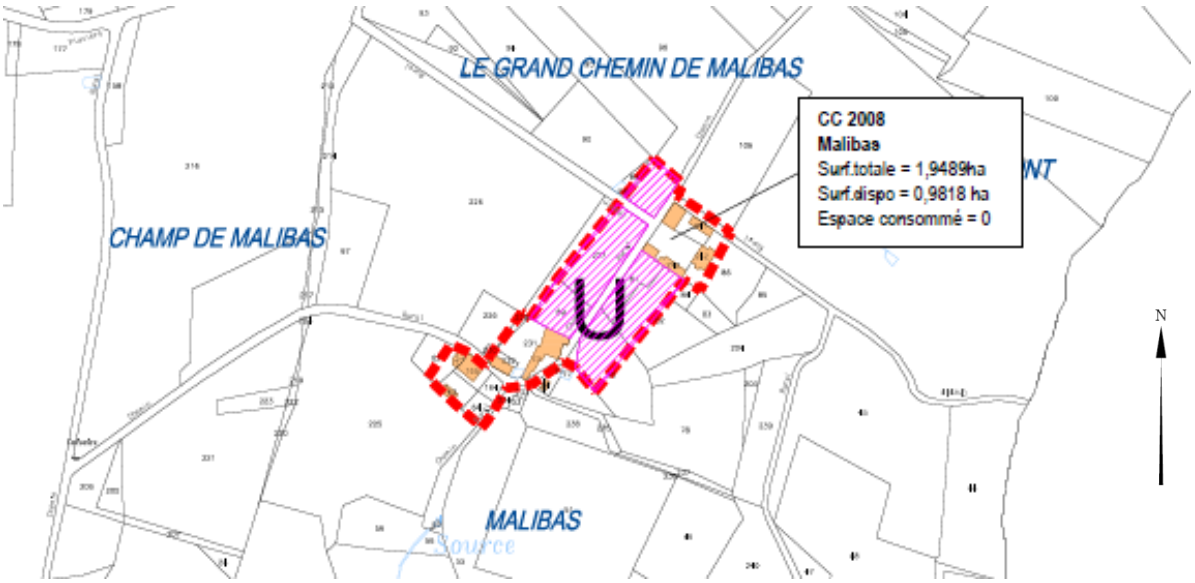
Source : Carte Communale applicable – Juin 2015

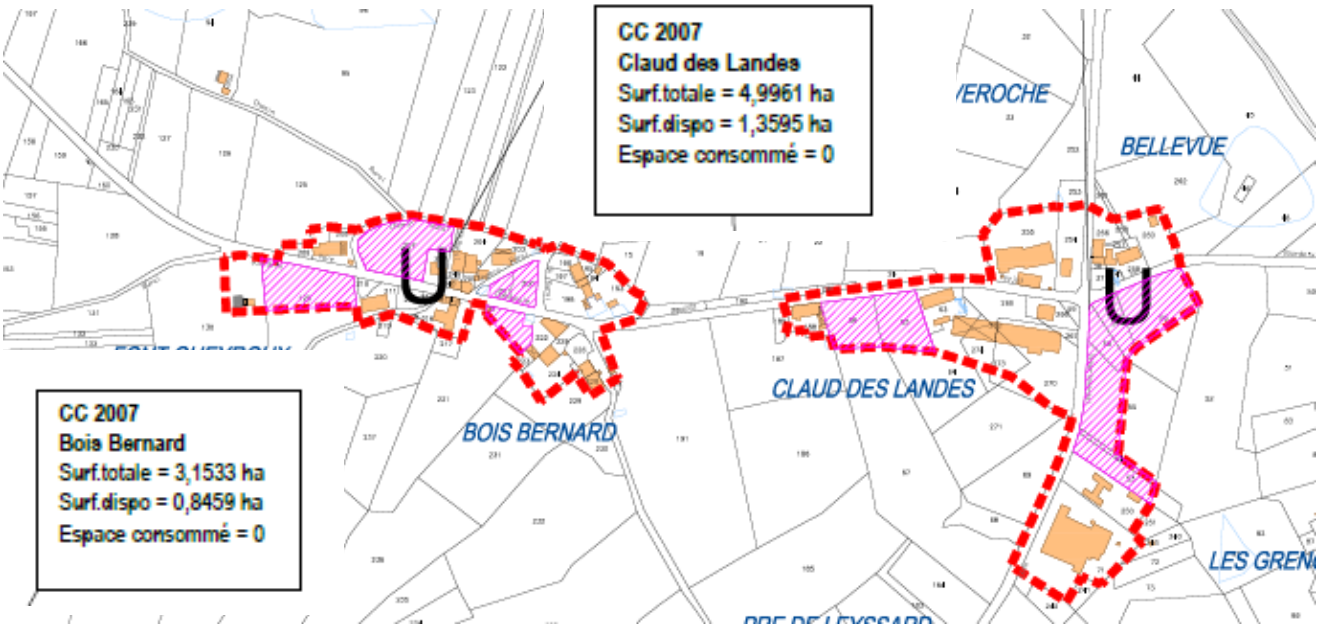

CC 2008
Les Chaumes
Surf.totale = 1,3519 ha
Surf.dispo = 0 ha
Espace consommé = 0
CC 2008
Forestier Bas
Surf.totale = 0,9651ha
Surf.dispo = 0ha
Espace consommé = 0
CC 2008
Chez Gourjout
Surf.totale = 3,2141 ha
Surf.dispo = 0,8831ha
Espace consommé = 0
CC 2008
Farge Neuve (Ouest)
Surf.totale = 0,5028
Surf.dispo = 0ha
Espace consommé = 0
CC 2008
Farge Neuve (centre)
Surf.totale = 0,6148ha
Surf.dispo = 0ha
Espace consommé = 0
CC 2008
La Farge Neuve (Est)
Surf.totale = 1,2318 ha
Surf.dispo = 0,4786 ha
Espace consommé = 0,6285 ha (+ 4 bâtis)
LES COURADES
FORESTIER-BAS
PRES GRANDS
LAVERGNE
CHEZ GOURJOUT
FARGE NEUVE
LA FAYOLL
N
U

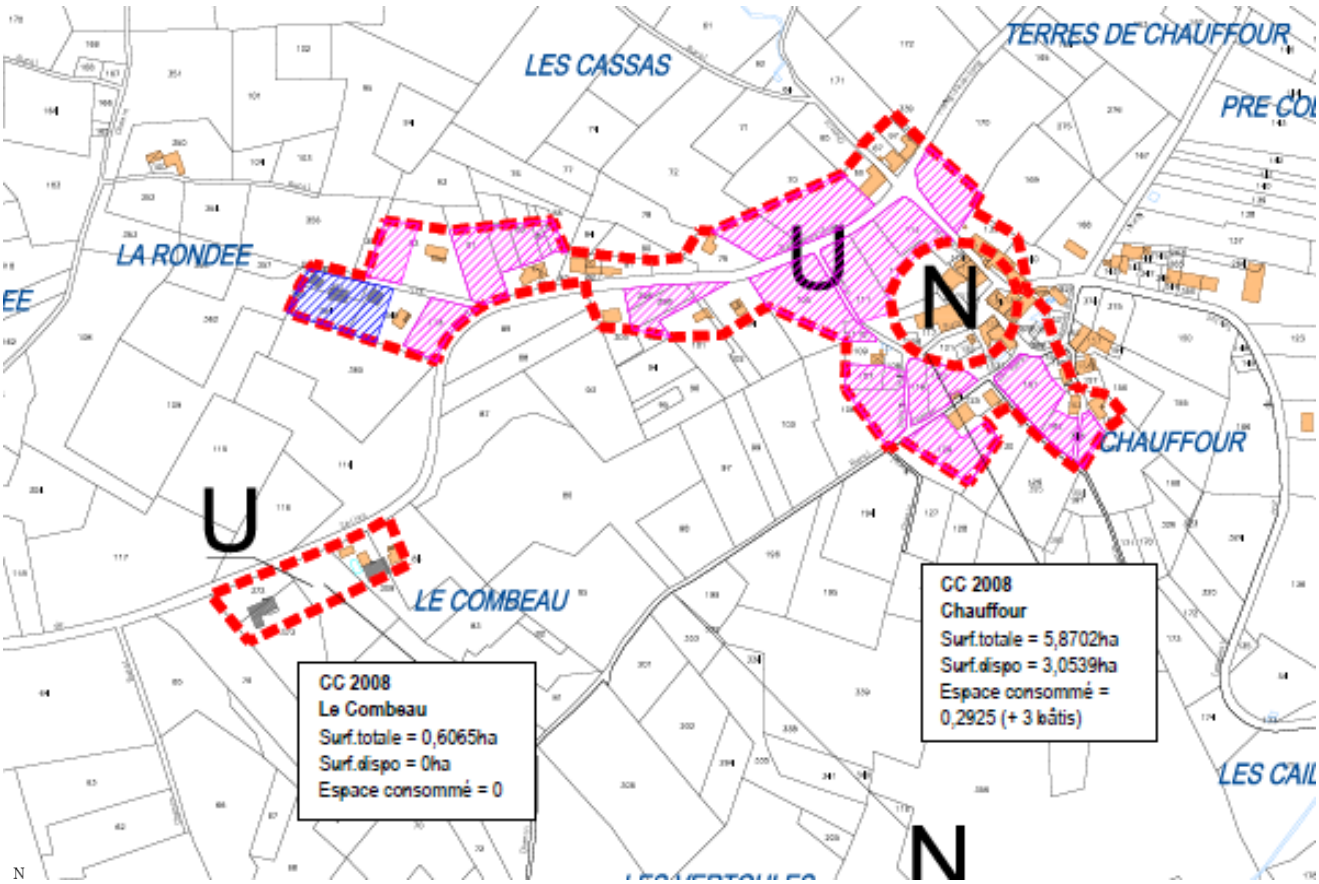

CC 2008
Caillaud
Surf.totale = 4,1499ha
Surf.dispo = 1,5104ha
Espace consommé = 0
CC 2008
Laudonie
Surf.totale = 0,9164 ha
Surf.dispo = 0,2701 ha
Espace consommé = 0
CC 2008
Beaumont
Surf.totale = 1,0412ha
Surf.dispo = 0ha
Espace consommé = 0
CC 2008
La Forêt
Surf.totale = 2,5891ha
Surf.dispo = 1,4239ha
Espace consommé = 0,2842ha (+ 2 bâtis)
MOULIN DE TEYJAT
CAILLAUD
LAUDONIE
BEAUMONT
TERRES DE BEAUMONT
CHEZ LE MEGE
LA MAURANDIE
FAYOULAUX
COURNEDELLE
GRAND BOIS
TERRE NEGRE
LA PETITE FORET
PUY DE LA JOU
N
U


CC 2008
Les Planes
Surf.totale = 1,5015 ha
Surf.dispo = 0,6741 ha
Espace consommé = 0
CC 2008
Le Bourg
Surf.totale = 3,5780ha
Surf.dispo = 1,6013ha
Espace consommé = 0
LES FROMENT
LES PLANES
LES CLEDIERES
LES BRANDEAUX
CHEZ BOUENNE
LES BRILLANTES
LE BOURG
LE CIMETIERE
U
U
N


CC 2008
Braugnac
Surf.totale = 3,0134 ha
Surf.dispo = 1,2495 ha
Espace consommé =
0,0381 (+ 1 bâti)
U
BRAUGNAC
LE PETIT BOIS
LES BEAUMONDS


LE GRAND CHEMIN DE MALIBAS
CC 2008
Malibas
Surf.totale = 1,9489ha
Surf.dispo = 0,9818 ha
Espace consommé = 0
CHAMP DE MALIBAS
U
N
MALIBAS


CC 2007
Claud des Landes
Surf.totale = 4,9961 ha
Surf.dispo = 1,3595 ha
Espace consommé = 0
BELLEVUE
U
U
CC 2007
Bois Bernard
Surf.totale = 3,1533 ha
Surf.dispo = 0,8459 ha
Espace consommé = 0
CLAUD DES LANDES
BOIS BERNARD



5.4 Bilan chiffré

Carte Communale approuvée 2008	Surface totale de la zone en ha en 2008	Surface consommée en ha depuis 2008	Surface disponible en ha en 2015 (« facilement » et « après division »)
Zone U	42,58	1,3	13,1
Total U	**42,58**	**1,3**	**13,1**

➡

SURFACE ENCORE DISPONIBLE EN HECTARE en 2015	SURFACE CONSOMMEE EN HECTARE depuis 2008
13,1	**1,3**

Entre 2008 et 2014 pour les constructions neuves à usage d'habitat :

- Un total de 10 constructions réalisées,
- Un total de 13 000 m² de superficies communales consommées (1,3 ha environ),
- Une moyenne de 1,67 nouvelle construction par an,
- Une moyenne de 1 300 m² par construction.

Entre 2008 et 2014 pour les constructions neuves à usage d'activité : 5 permis ont été délivrés, tous en lien avec l'activité agricole.

➔ *Cf. illustration en suivant.*

Ce qu'il faut retenir :

En 6 ans (2008-2014) ce sont environ 1,3 ha qui ont été consommés par l'urbanisation sur le territoire de TEYJAT et 10 constructions neuves réalisées.
De nombreuses surfaces disponibles à la construction sont identifiées au sein de l'enveloppe urbaine constituée du Bourg et des hameaux, attestant probablement d'un phénomène de rétention foncière important.

Département de la Dordogne

Commune de TEYJAT

Révision de la Carte Communale

Document de travail :
Bilan de la Carte Communale de 2008

ARRET

Mise en révision de la carte communale	Arrêt du projet	Approbation
10 Octobre 2013		

Dossier : DU14-03
Date d'impression : Avril 2015

Echelle 1 / 5 000

URBAM conseil, études, projets
24-26, Rue de Montaury
33183 CAVIGNAC
Tel. : 05.57.68.65.73
Fax : 05.57.68.61.02
e-mail : contact@urbam33.fr

Urbaniste qualifiée, certificat n°038, renouvelé en 2014 par l'Office Professionnel de Qualification des Urbanistes

GÉOMÈTRE-EXPERT
CHATENOUD
Route de Ferrières - BP 72
24 800 THIVIERS
Tel. : 05.53.55.64.19
Fax : 05.53.55.64.79
e-mail : chatenoud.geo@wanadoo.fr

N

ECHELLE : 1/5000

COMMUNE DE SOUDAT

COMMUNE DE VARAIGNES

COMMUNE D ' ETOUARS

COMMUNE DU BOURDEIX

COMMUNE DE JAVERLHAC ET LA CHAPELLE SAINT ROBERT

LEGENDE

- Limite du zonage de la carte communale applicable de 2008
- Surfaces disponibles - novembre 2014
- Espaces consommés depuis 2008

CC 2008
Chatelard
Surf.totale = 0.2097 ha
Surf.dispo = 0.7304 ha
Espace consommé = 0.1983 ha (= 1 bâti)

CC 2008
Les Chaumes
Surf.totale = 1.3519 ha
Surf.dispo = 0 ha
Espace consommé = 0

CC 2008
Forestier Bas
Surf.totale = 0.9651ha
Surf.dispo = 0ha
Espace consommé = 0

CC 2008
Chez Gourjout
Surf.totale = 3.2141 ha
Surf.dispo = 0.8831ha
Espace consommé = 0

CC 2008
Farge Neuve (Ouest)
Surf.totale = 0.5028
Surf.dispo = 0ha
Espace consommé = 0

CC 2008
Farge Neuve (centre)
Surf.totale = 0.8148ha
Surf.dispo = 0ha
Espace consommé = 0

CC 2008
La Farge Neuve (Est)
Surf.totale = 1.2318 ha
Surf.dispo = 0.4786 ha
Espace consommé = 0.6285 ha (= 4 bâtis)

CC 2008
Les Planes
Surf.totale = 1.5015 ha
Surf.dispo = 0.6741 ha
Espace consommé = 0

CC 2008
Le Bourg
Surf.totale = 5.5780ha
Surf.dispo = 1.6013ha
Espace consommé = 0

CC 2008
Caillaud
Surf.totale = 4.1459ha
Surf.dispo = 1.5104ha
Espace consommé = 0

CC 2008
Braugnac
Surf.totale = 3.0134 ha
Surf.dispo = 1.2495 ha
Espace consommé = 0.0381 (= 1 bâti)

CC 2008
Laudonie
Surf.totale = 0.9144 ha
Surf.dispo = 0.2701 ha
Espace consommé = 0

CC 2008
Beaumont
Surf.totale = 1.0412ha
Surf.dispo = 0ha
Espace consommé = 0

CC 2008
La Forêt
Surf.totale = 2.5891ha
Surf.dispo = 1.4239ha
Espace consommé = 0.2842ha (= 2 bâtis)

CC 2008
Malbas
Surf.totale = 1.9459ha
Surf.dispo = 0.3818 ha
Espace consommé = 0

CC 2008
La Combeau
Surf.totale = 0.8065ha
Surf.dispo = 0ha
Espace consommé = 0

CC 2008
Chaufour
Surf.totale = 5.8702ha
Surf.dispo = 3.0539ha
Espace consommé = 0.2925 (= 3 bâtis)

CC 2007
Bois Bernard
Surf.totale = 1.1533 ha
Surf.dispo = 0.8459 ha
Espace consommé = 0

CC 2007
Claud des Landes
Surf.totale = 4.9961 ha
Surf.dispo = 1.3595 ha
Espace consommé = 0

6. BESOINS REPERTORIES

L'exposé du diagnostic de la commune de TEYJAT a fait émerger des atouts et des faiblesses qu'il s'agit de mettre en avant pour répertorier les besoins pour son devenir dans le cadre de **la définition d'un projet de territoire.**

THEMES	FORCES	FAIBLESSES	BESOINS REPERTORIES
développement économique	Une pérennité des structures agricoles présentes sur la commune globalement assurée. Une agriculture dynamique, dominée par l'élevage (bovins).	Un taux de chômage moyen et en augmentation.	Se donner les moyens de : ▪ maintenir le tissu agricole présent sur la commune, ▪ donner la possibilité aux artisans, commerçants voire aux professions libérales de s'installer dans l'enveloppe urbaine existante, ▪ pérenniser les activités spécifiques présentes sur le territoire communal : karting, casse automobile, … ▪ gérer les relations « domicile/travail ».
surfaces agricoles	Une agriculture dynamique et dominée par l'élevage.	Une agriculture ponctuellement **en concurrence** avec la construction.	Se donner les moyens de maintenir le tissu agricole présent sur la commune qui est un élément fort de son identité.
développement forestier	La commune se caractérise par la présence de vastes zones boisées dont l'intérêt environnemental est important.	Ces massifs sont ponctuellement en concurrence avec la construction.	Se donner les moyens de protéger les boisements les plus significatifs du point de vue environnemental et économique.
aménagement de l'espace	Un cadre de vie communal resté « rural » recherché à proximité du pôle de Nontron, du pôle d'Angoulême et de celui de Limoges. L'élevage paraît constituer un secteur porteur.	La commune offre peu de services et commerces.	Se donner les moyens de : ▪ valoriser le cadre de vie rural, ▪ limiter le développement de l'enveloppe urbaine constituée notamment sur les espaces agricoles et encourager la densification et le remplissage des « dents creuses », ▪ encourager la protection de l'intégrité des espaces agricoles et forestiers en tant qu'éléments fondateurs de l'identité paysagère de TEYJAT, ▪ conserver les potentialités agricoles de la commune en limitant le mitage (nombre de constructions, taille des parcelles), ▪ prévoir le maintien des points de vue de qualité sur le bourg depuis les espaces agricoles.

THEMES	FORCES	FAIBLESSES	BESOINS REPERTORIES
environnement	La présence d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I n°27040000, les « vallées du réseau hydrographique du Bandiat ».	Pas de réseau collectif d'assainissement, hormis dans le bourg. Présence de sols imperméables.	Se donner les moyens de : ▪ améliorer la prise en compte des ruisseaux présents au niveau des zones urbanisées, ▪ limiter le développement de l'enveloppe urbaine constituée notamment sur les espaces agro-sylvicoles et encourager la densification et le remplissage des « dents creuses », ▪ poursuivre le développement urbain escompté en priorité dans les secteurs propices à l'assainissement non collectif, ▪ protéger la ZNIEFF présente sur le territoire communal.
équilibre social de l'habitat	Une augmentation du nombre de logements.	Une domination du pavillon dans les constructions récentes, bâti contemporain parfois mal intégré à l'environnement. Peu de logements locatifs.	Se donner les moyens de : ▪ limiter le développement de l'enveloppe urbaine constituée notamment sur les espaces agricoles et encourager la densification et le remplissage des « dents creuses », ▪ intensifier le tissu urbain du bourg-centre pour encourager la production de logements locatifs.
transports	Un maillage viaire adapté à ses besoins et adaptables aux prévisions démographiques	Une distance éloignée de la gare d'Angoulême (42 kilomètres) et de Périgueux (68 kilomètres). Une nette augmentation des déplacements domicile-travail, pour l'essentiel en voiture. Une réelle faiblesse des transports en commun desservant le territoire communal.	Il s'agit, à l'échelle communale, de poursuivre le développement des cheminements doux.
commerce	La commune offre peu de services et commerces.	Présence de services et commerces sur la commune proche de Nontron.	Se donner les moyens de : ▪ intensifier le tissu urbain du bourg-centre pour le dynamiser, ▪ valoriser le lien social entre les habitants : travail autour des associations communales, mais aussi mise en valeur des espaces publics (traversée du bourg à aménager, cheminements doux,…).
équipements et services	Une offre en équipements et services correspondant aux besoins de la population actuelle. La commune de TEYJAT possède des équipements et des services en lien avec son statut de commune « rurale ».	Un manque de cheminements « doux » reliant les différents pôles d'habitat entre eux et vers le bourg-centre.	Se donner les moyens de : ▪ intensifier le tissu urbain du bourg-centre pour le dynamiser, ▪ créer un réseau de cheminements doux dans l'enveloppe urbaine constituée et notamment en lien avec le bourg-centre.

PARTIE II : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS, NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS ET DES PRINCIPES DEFINIS AUX ARTICLES L. 110 ET L. 121-1, POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES ET JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES A CES DELIMITATIONS

1. PROJET DE DEVELOPPEMENT : ASPECTS QUALITATIFS

Le nouveau projet de développement retenu par la collectivité propose de tendre vers un scénario intégrant les 3 objectifs suivants :

1. création d'un hangar dans le cadre de la desserte en électricité du centre de recyclage automobile,
2. agrandissement du bâti existant sur le site du karting,
3. mise en œuvre des dispositions nécessaires au maintien de la bonne qualité de vie à TEYJAT et à la préservation de ses paysages et de son environnement (urbanisation nouvelle raisonnée).

1.1 Orientations de la carte communale

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

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

1.2 Mise en œuvre de ces orientations

Elle se traduit par :

- La densification des pôles d'habitat ;
- La reconquête des hameaux par densification et structuration du bâti existant ;
- La préservation du caractère agricole et forestier de la commune;
- La prise en compte du paysage et des points de vue remarquables identifiés.

La protection d'une large partie du territoire communal contribue à une préservation volontariste et forte de la spécificité rurale de la commune.

2. PROJET DE DEVELOPPEMENT : ASPECTS QUANTITATIFS

Le développement de l'habitat et le scénario retenu **:** la municipalité souhaite proposer un développement des logements cohérent avec les années passées, de l'ordre de 2,1 logements autorisés annuellement, intégrant la construction neuve et la réhabilitation (à noter le nombre assez faible de logements vacants sur le territoire de TEYJAT).

➔ Hypothèse de développement retenue : + 22 habitants en 2024 (à 10 ans)

2.1 Calcul des besoins de logements au terme 2024 pour assurer le maintien de la population en nombre

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à TEYJAT démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements pour assurer le maintien de la population.

Ainsi, en théorie, pour maintenir sa population de 2011, TEYJAT doit « proposer » environ **13 logements neufs** d'ici à 2024.

➔ *Cf. annexe 2 du présent rapport de présentation*

2.2 Hypothèse d'évolution de la population communale retenue

Population communale *(INSEE 2011 - sans double compte)* : 275 habitants. 192 logements pour l'ensemble du parc.	**Hypothèse retenue au « fil de l'eau » :** développement identique à celui enregistré entre 2006 et 2011 ➔ soit un taux de progression démographique annuel de **+0,6%/an**
Population en 2024	297 habitants permanents
Besoins en logements induits	297 / 2,0 *(taux d'occupation des résidences principales)* = 148 résidences principales, auxquels on ajoute les logements consommés correspondant au maintien de la population permanente de 2011 soit 7 résidences principales soit 155 résidences principales. **Besoin en logements d'ici 2024 :** Besoin estimé en logements en 2024 : + 25 résidences principales ; Nombre de logements réalisés entre 2011 et 2013 : 4 logements en résidences principalres ; ➔ **soit un besoin total de : 21 logements en résidences principales à produire entre 2014 et 2024**
Total logements en 2024	223 logements (155+56+12)
Besoin foncier induit *Hyp. de travail : 1 500 m² VRD inclus et taux de rétention de 1,2**	environ 3,8 ha

(*) Hypothèses de calcul :

La superficie moyenne pour bâtir observée sur les 6 dernières années (application de la Carte Communale) de 2 295 m². La commune propose de travailler sur une hypothèse d'environ **1 500 m² par logement à proposer sur les 10 prochaines années** dans un objectif de maitrise de l'étalement urbain et de la consommation de l'espace.

La prise en compte d'une rétention foncière « importante » aux abords immédiats du bourg est estimée à un coefficient de 1,2, intégrant des terrains enclavés, en indivision, en jardins mais également des prairies.

L'objectif démographique retenu par la commune de TEYJAT est d'atteindre une population d'environ **297 habitants à l'horizon 2024**, soit environ 22 habitants de plus qu'en 2011. Sur la période 2014 – 2024, 21 logements seront construits, soit un rythme de construction de l'ordre de 2,1 logements par an.

Les besoins qui pourraient être induits par l'hypothèse de développement évoquée ci-dessus sont :

- **Besoin en équipements sportifs, en équipements socio-culturels et en équipements sanitaires et sociaux induits** : ces équipements sont mutualisés au niveau intercommunal : le développement de la population permet de maintenir voire de créer de nouveaux équipements.

3. DESCRIPTION DU NOUVEAU ZONAGE

3.1 Définition des zones

Les objectifs d'aménagement de la commune de TEYJAT, ont permis d'établir une proposition de zonage qui localise des zones d'urbanisation, pour l'essentiel au bourg, à « Caillaud », « Braugnac », « Chez Gourjout », « Les Rondée », « La Forêt » et « Chatelard », des zones de développement économique et détermine la zone destinée à la pratique agricole ainsi qu'à la protection des boisements et des terrain du fait de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels ou de l'existence de risques.

Le zonage est décomposé en trois types de secteurs :

Zone U dite constructible	**« Secteur où les constructions sont autorisées ».** il délimite les quartiers et hameaux urbanisés existants, et les secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux bâtiments à usage d'habitation. Tous les types de bâtiments compatibles avec l'habitat sont autorisés dans cette zone (art. R.124-3 du code de l'urbanisme).

Zone Ua dite urbaine à vocation d'activités	Secteur qui délimite les zones urbanisées existantes et « susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions à caractère d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées » (article R124-3 du code de l'urbanisme)
Zone N dite naturelle	**« Secteur où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ».** La construction neuve est interdite, à l'exception de celle liée à l'activité agricole et aux équipements collectifs (art. R124-3 du code de l'urbanisme).

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

- **Zone constructible « U »** : 37,2 ha, dont 4,4 ha de surfaces disponibles à la construction, soit 2,12 % du territoire communal qui totalise 1749 ha.
- **Zone constructible « Ua »** : 6,4 ha, dont 2,6 ha de superficie disponibles à la construction, soit 0,37 % du territoire communal qui totalise 1749 ha.

La **zone non constructible « N »** est localisée au niveau des zones boisées, des zones humides et des zones agricoles de la commune.

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

→ Cette zone s'étend donc sur 1 705,4 ha environ, qui représentent 97,50 % du territoire communal.

3.2 Bilan des surfaces

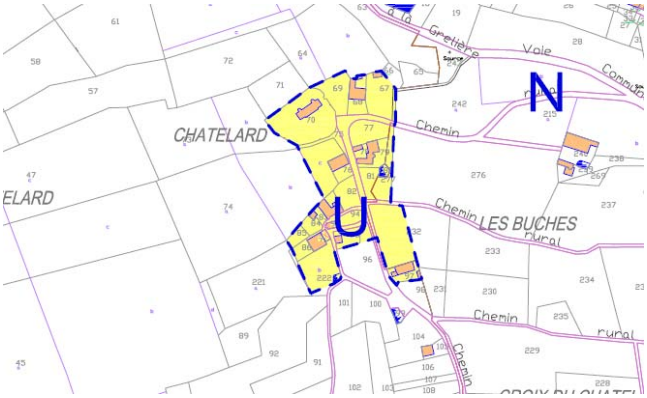
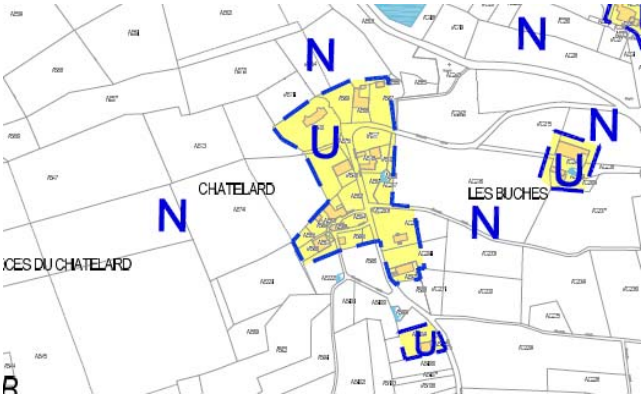
Le tableau suivant reprend, pour chaque secteur, les surfaces dégagées et indique les pourcentages de l'urbanisation envisagée par rapport à la surface communale.

Zones	Secteur	Surface totale de la zone (ha)	En % du territoire communal	Surfaces disponibles (ha)	**Surfaces disponibles** en % du territoire communal
U	**Les Chaumes**	1,2	0,07	-	-
	Chez Gourjout	2,8	0,16	0,4	0,03
	Farge Neuve (Ouest)	0,6	0,03	-	-
	Farge Neuve Centre	-	-	-	-
	Farge Neuve (est)	1,7	0,10	0,2	0,01

Zones	Secteur	Surface totale de la zone (ha)	En % du territoire communal	Surfaces disponibles (ha)	**Surfaces disponibles** en % du territoire communal
	Forestier Bas	1,4	0,08	-	-
	La Forêt	2,5	0,14	1,6	0,09
	Caillaud	3,4	0,19	0,4	0,02
	Le Bourg	2,4	0,14	0,2	0,01
	Les Planes	1,1	0,06	-	-
	Laudonie	0,1	0,01	-	-
	Beaumont	1,2	0,07	-	-
	Le Combeau	0,7	0,04	-	-
	Chauffour	2,8	0,16	0,6	0,02
	Claud des Landes	1,4	0,08	-	-
	Bois Bernard	2,3	0,13	0,2	0,01
	Braugnac	2,5	0,14	0,4	0,02
	Malibas	1,1	0,06	-	-
	Le Chatelard	2,7	0,15	0,2	0,01
	Les Grenouilles	0,3	0,02	-	-
	Boisseuil	0,8	0,05	0,2	0,01
	Quillac	-	-	-	-
	Forestier Haut	0,7	0,04	-	-
	Jarre Negre	0,7	0,04	-	-
	Bouere	0,8	0,05	-	-
	L'Auterie	1	0,06	-	-
	La Borie	-	-	-	-
	Vaubrunet	1,2	0,07	-	-
TOTAL zones U		**37,2**	**2,12**	**4,4**	**0,25**
Ua	**Beaumont**	1,9	0,11	0,4	0,02
	Terres de la Rondée	2,3	0,13	2,1	0,12
	Les Grenouilles	0,5	0,03	-	-
	Claud des Landes	1,7	0,09	-	-
TOTAL zones constructibles		**43,6**	**2,48**	**6,9**	**0,39**
N		1705,4		97,50	
TOTAL zones N		**1705,4**		**97,50**	

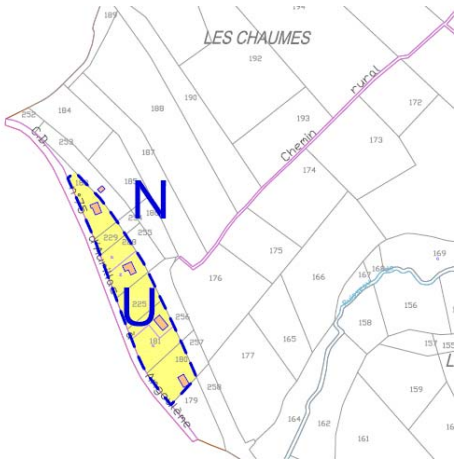
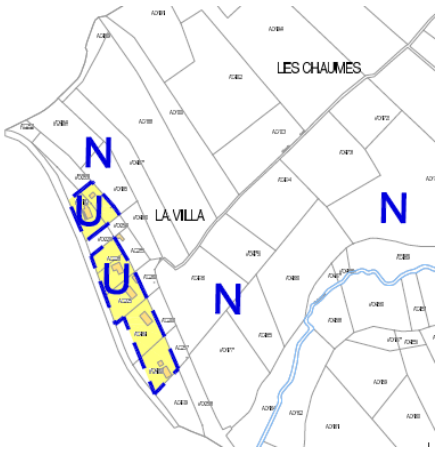
3.3 Evolution du zonage dans le cadre de la présente révision

➲ « Chatelard »

Extrait zonage avant la révision	Extrait zonage après la révision
	

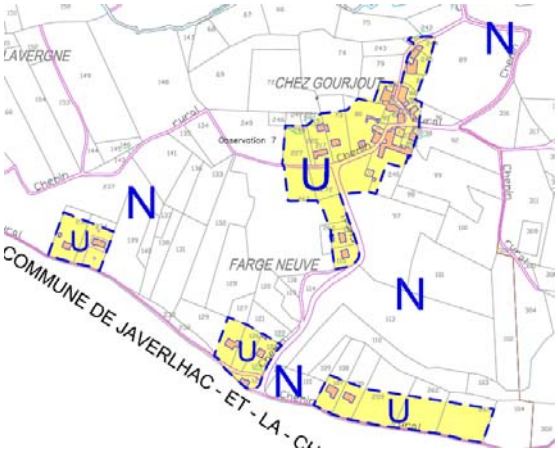
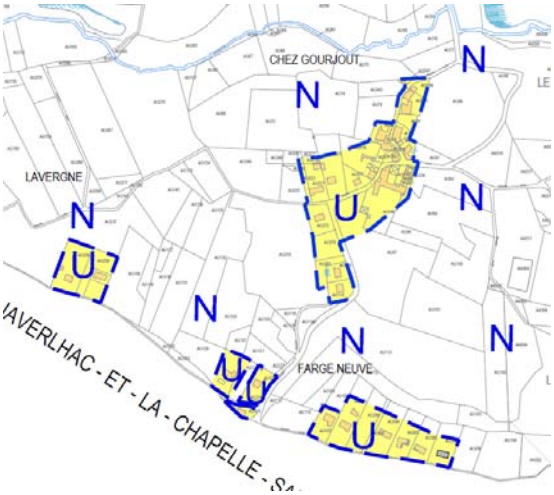
Ce village a accueilli une maison neuve qui n'est pas intégrée au paysage environnant. Il y a, par ailleurs, eu de nombreuses réhabilitations sur ce hameau.
Ce village offre une défense incendie conforme, un réseau d'eau potable et un réseau d'électricité adaptés.
Concernant le scénario de développement, l'importance est de renforcer la desserte numérique, le réseau de voirie et la défense incendie. Après, il sera possible d'envisager un développement plus important sur ce secteur.

➲ « Les Chaumes »

Extrait zonage avant la révision	Extrait zonage après la révision
	

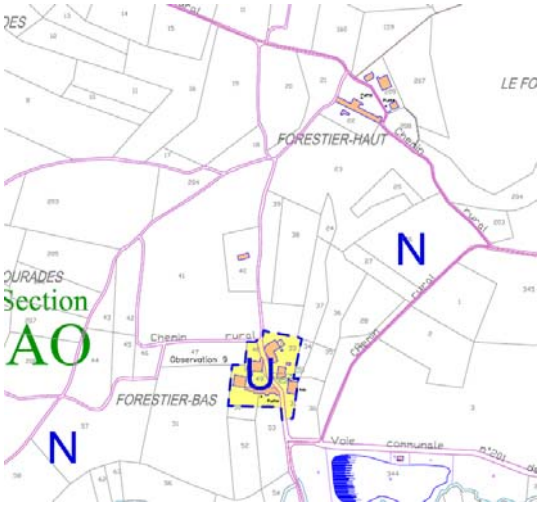
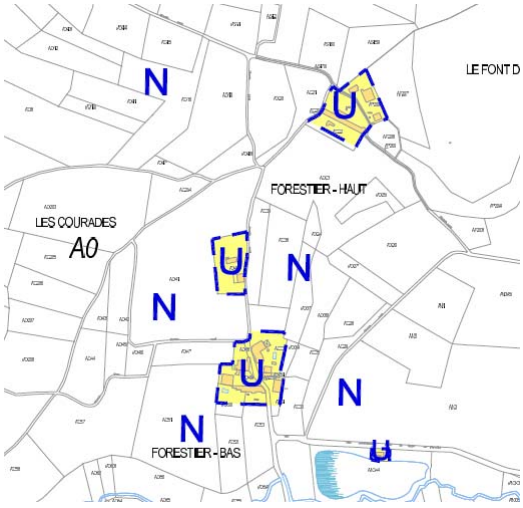
Ce secteur est concerné par la liaison entre Angoulême et Thiviers, jusqu'à Excideuil, qui va constituer la future Voie Verte. Cependant le tracé de la Voie Verte, du fait de problématique d'acquisition foncière, ne passe pas sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée : elle passera au-dessus de l'ancienne voie ferrée sur une largeur de 4 m environ.
Ce secteur n'a pas vocation à se développer sur le plan urbain : zone pavillonnaire linéaire, en bordure de départementale, éloignée du bourg de TEYJAT.

➲ « Chez Gourjout » et « Farge Neuve »

Extrait zonage avant la révision	Extrait zonage après la révision
	

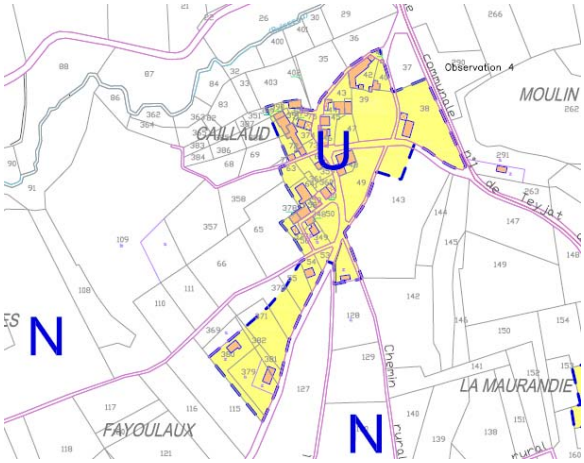
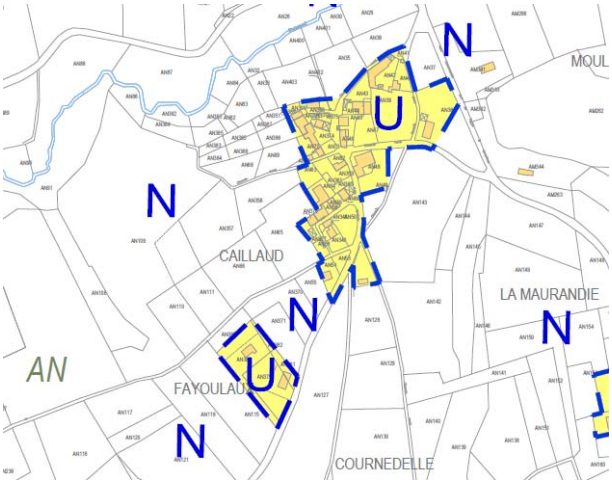
La voirie (chemin rural) est médiocre sur ce secteur : elle est à cheval sur TEYJAT et Javerlhac-et-La-Chapelle-Saint-Robert.
« Chez Gourjout », il y a eu de nombreuses rénovations depuis 2008, mais aucune construction neuve. Ce secteur n'est pas protégé par la défense incendie.
Dans ce contexte, il est acté de ne pas poursuivre le développement urbain sur ce secteur.

➲ « Forestier Bas »

Extrait zonage avant la révision	Extrait zonage après la révision
	

La révision de la Carte Communale est l'occasion de proposer certaines zones U où les annexes, changements de destination et extensions sont autorisés.
Ces 3 secteurs intègrent du bâti à réhabiliter exclusivement.

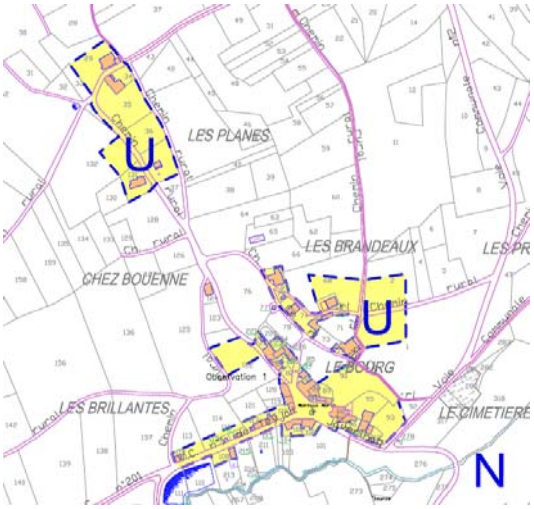
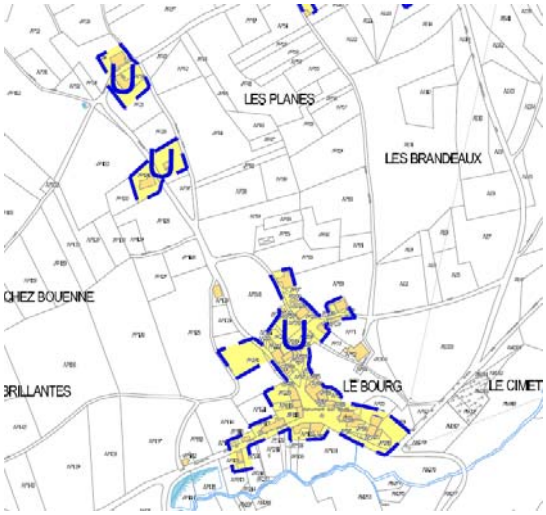
➲ **« Caillaud »**

Extrait zonage avant la révision	Extrait zonage après la révision
	

Ce secteur est desservi par un réseau d'alimentation en eau potable très faible en diamètre.
La défense incendie est insuffisante : seule l'extrémité nord du village est défendue.

Dans ce contexte, il est acté de réduire le développement urbain du village.

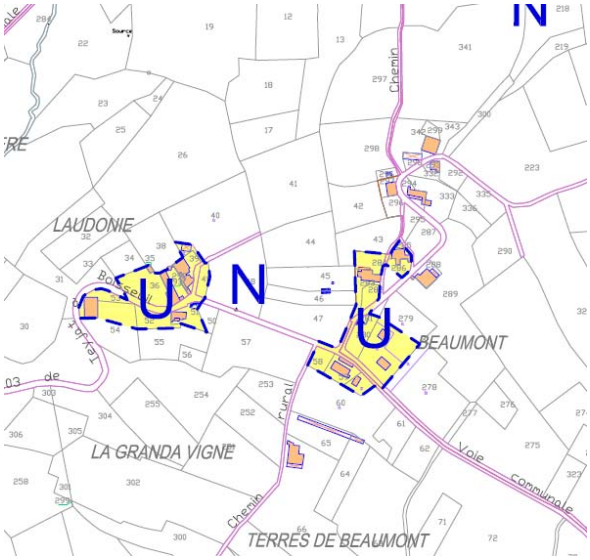
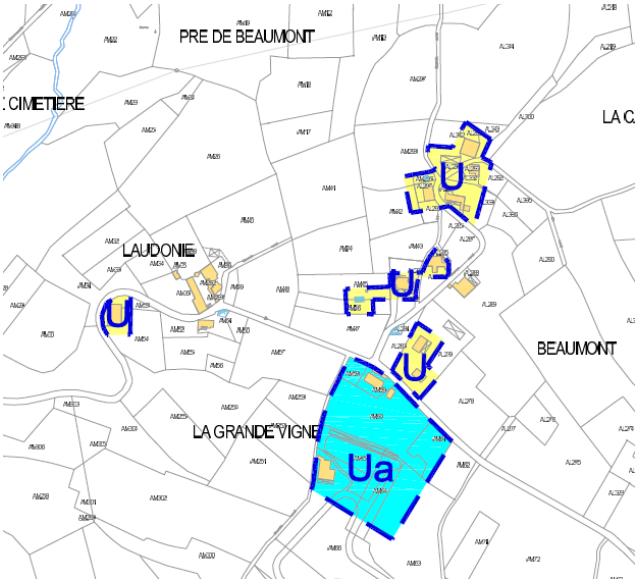
➲ **« Le Bourg » - « Les Planes »**

Extrait zonage avant la révision	Extrait zonage après la révision
	

Le bourg est raccordé à l'assainissement collectif. La défense incendie est insuffisante sur ce secteur.Le réseau d'eau potable est faible. Les terrains situés au Nord du bourg sont par ailleurs humides. Dans ce contexte l'enveloppe urbaine est réduite.

« Les Planes » : il n'y a pas de défense incendie, le réseau d'alimentation en eau potable est faible, on est en fin de réseau électrique. Ces 2 secteurs n'ont pas évolué depuis 2008. La révision de la Carte Communale est l'occasion de proposer des zones U où les annexes, changements de destination et extensions sont autorisés.
Ces 2 secteurs intègrent du bâti à réhabiliter exclusivement.

« Laudonie » - « Beaumont »

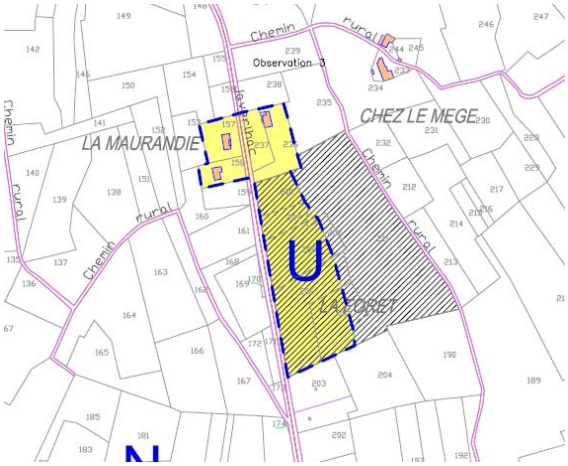
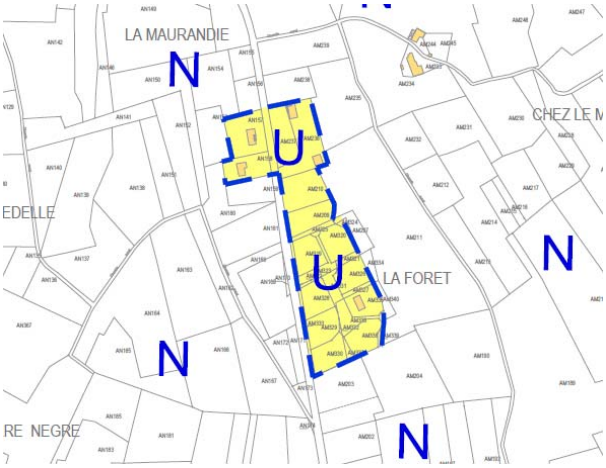
Extrait zonage avant la révision	Extrait zonage après la révision
	

Il n'y a pas de défense incendie sur ce secteur.
L'exploitant agricole qui est installé sur ce secteur a 43 ans. Il a des ovins (une cinquantaine). Il s'agit d'un secteur a dominante agricole à préserver.
La révision de la Carte Communale est cependant l'occasion de proposer des zones U où les annexes, changements de destination et extensions sont autorisés. Ces 3 secteurs intègrent du bâti à réhabiliter exclusivement.
Enfin une zone constructible Ua est proposée pour permettre l'évolution de l'activité de karting.



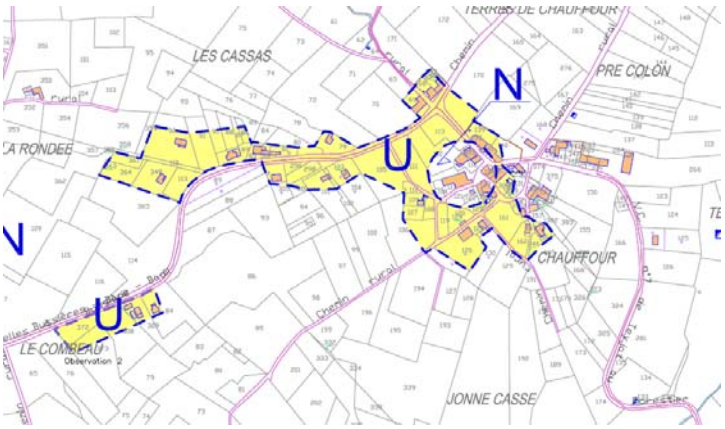
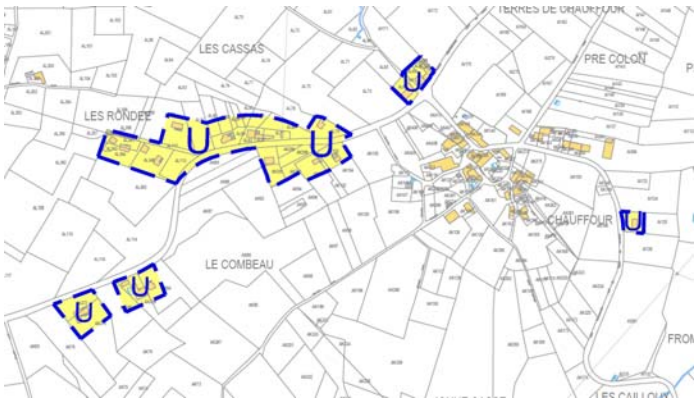
source : géoportail

➲ « La Forêt »

Extrait zonage avant la révision	Extrait zonage après la révision
	

Cette zone correspond au périmètre d'un lotissement communal en cours d'urbanisation. Si de nouvelles constructions sont réalisées, un transformateur devra être implanté sur le secteur : cette question est prévue par la collectivité.
La révision de la Carte Communale est également l'occasion de proposer des zones U où les annexes, changements de destination et extensions sont autorisés. Le secteur situé au Nord-Est de la zone du lotissement intègre du bâti à réhabiliter exclusivement

➲ « Le Combeau » - « Chauffour »

Extrait zonage avant la révision	Extrait zonage après la révision
	

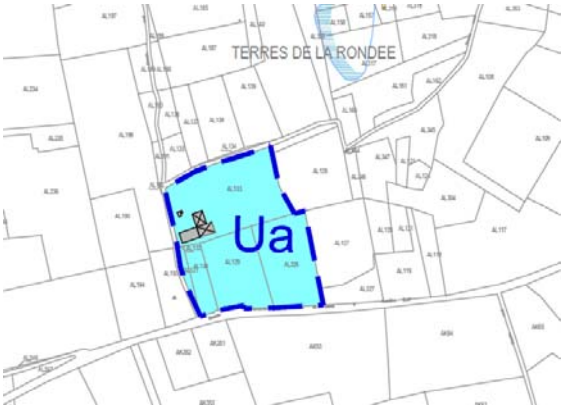
Il n'y a pas de défense incendie. Ce secteur est sur sa partie Est, très agricole.
Les exploitants agricoles ont 47 ans et 41 ans.
Sur ce secteur il y a 2 cheptels de bovins :

- Brouttards,
- Veaux sous la mère.

Il y a d'intéressantes restaurations en cours.
Dans ce contexte l'enveloppe de la zone U est nettement réduite.

La révision de la Carte Communale est cependant l'occasion de proposer des zones U où les annexes, changements de destination et extensions sont autorisés. Ces 3 secteurs intègrent du bâti à réhabiliter exclusivement.

« Terres de la Rondée »

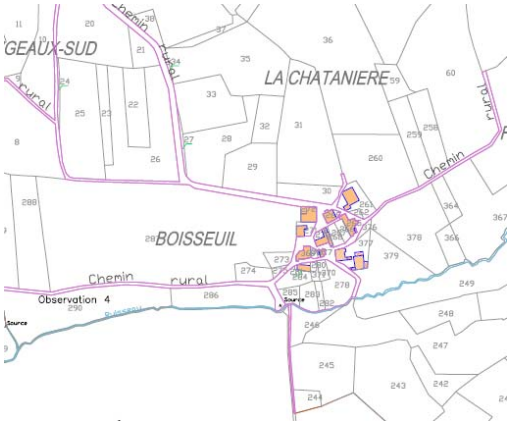
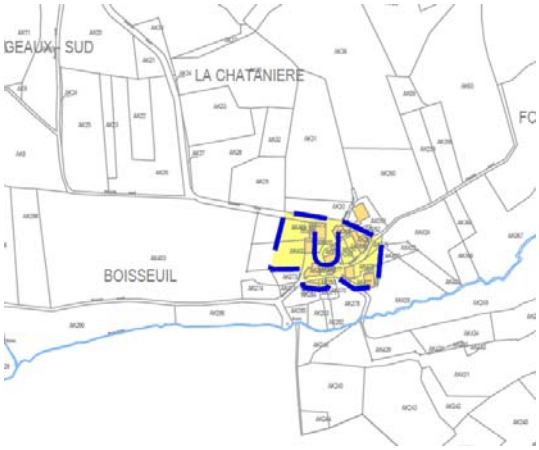
Extrait zonage avant la révision	Extrait zonage après la révision
	

Une zone constructible Ua est proposée pour permettre l'évolution de l'activité de casse-automobile (SARL VASEUX) : il s'agit de permettre la réalisation d'un hangar dans le cadre de la desserte en électricité du centre de recyclage automobile. Il sera souhaitable de maintenir, à l'extrémité Ouest de la zone Ua, une bande boisée constituant un écran végétal au service du paysage.
En Dordogne, il y a seulement deux entreprises qui ont l'agrément pour la dépollution des véhicules avant démontage dont la SARL VAZEUX.



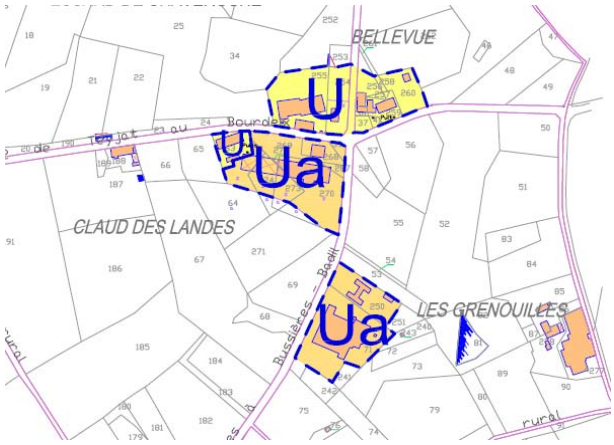
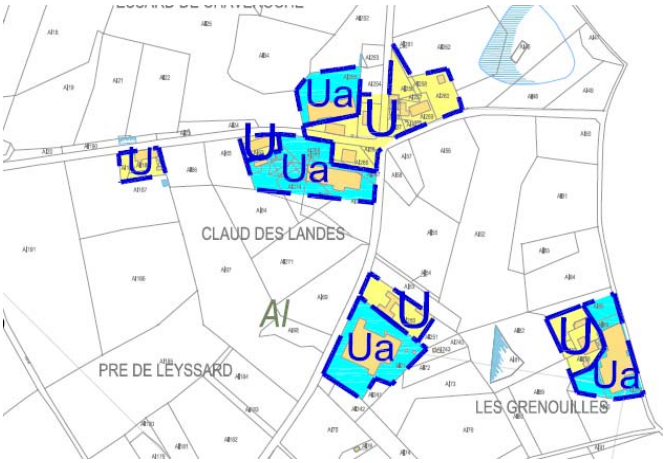
source : géoportail

« Boisseuil »

Extrait zonage avant la révision	Extrait zonage après la révision
	

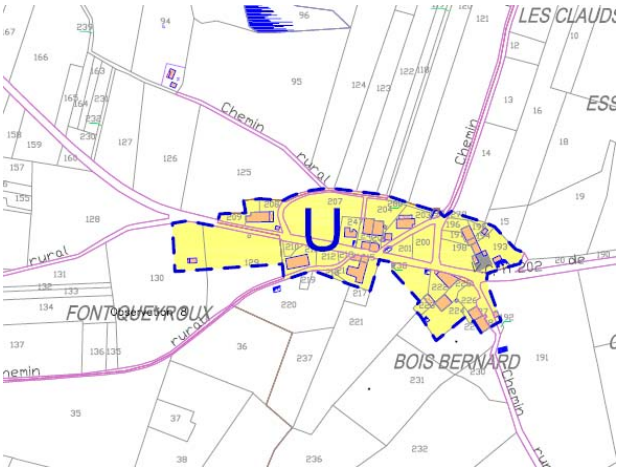
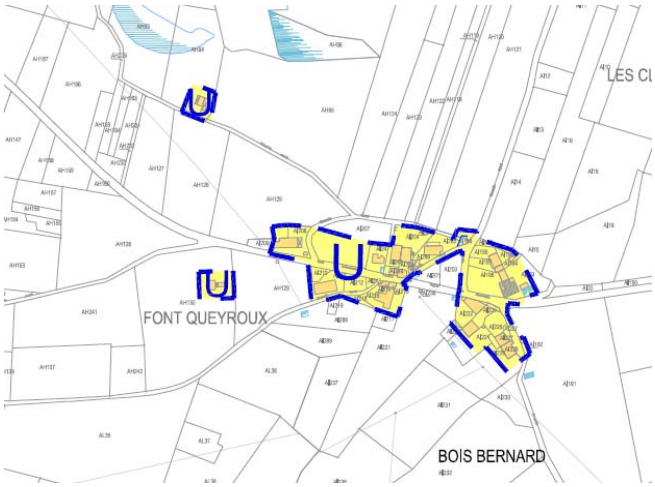
La révision de la Carte Communale est cependant l'occasion de proposer des zones U où les annexes, changements de destination et extensions sont autorisés. Ce secteur intègre du bâti à réhabiliter et une surface permettant, en continuité du village, de créer une ou deux maisons.

« Claud des Landes » - « Les Grenouilles »

Extrait zonage avant la révision	Extrait zonage après la révision
	

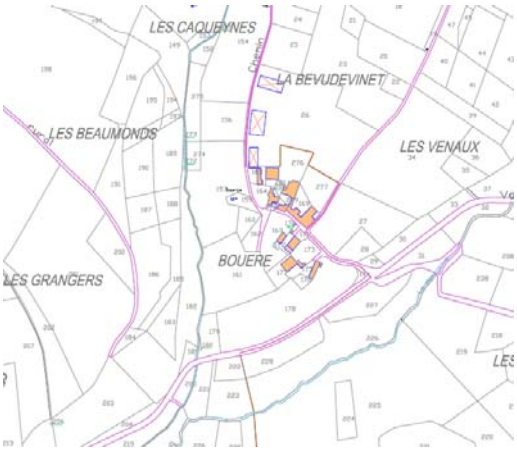
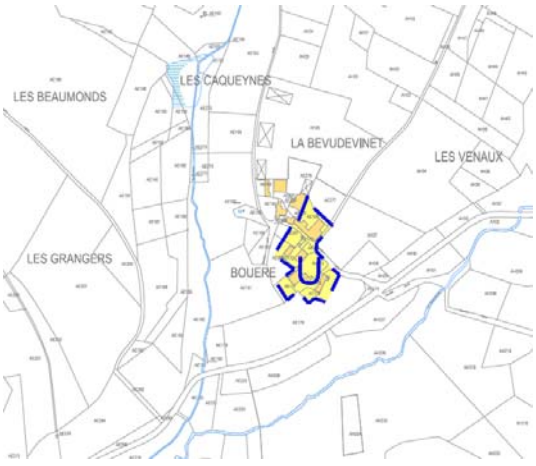
Les 4 structures industrielles ne sont plus en activité aujourd'hui (anciennes tuileries) mais ont un usage de dépôt de matériel et/ou de garage, d'où le classement proposé en Ua.
La révision de la Carte Communale est par ailleurs l'occasion de proposer des zones U où les annexes, changements de destination et extensions sont autorisés. Ces 5 secteurs (zones U) intègrent du bâti à réhabiliter exclusivement.

➲ « Bois Bernard »

Extrait zonage avant la révision	Extrait zonage après la révision
	

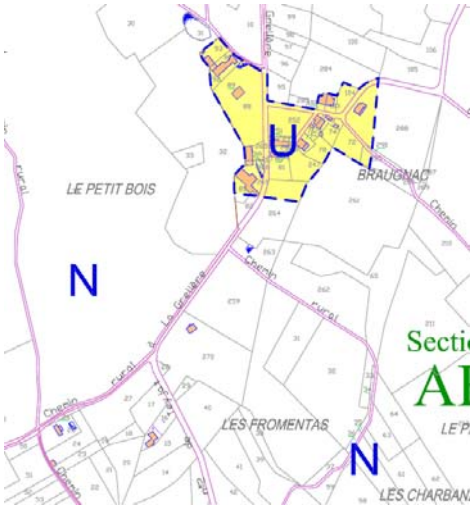
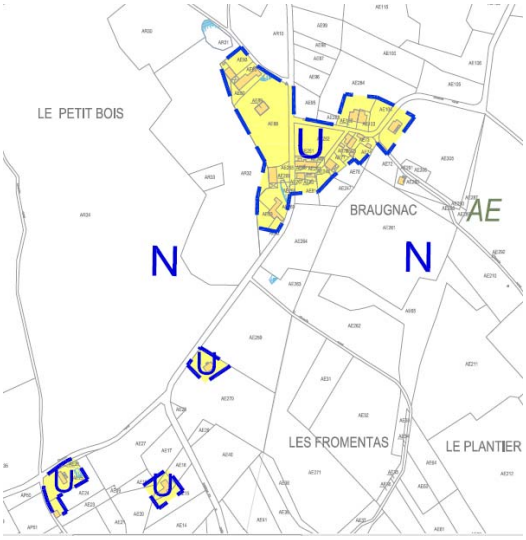
La défense incendie est inexistante mais peut être facilement mise en œuvre (diamètre 140).L'aptitude des sols est très médiocre.
Par ailleurs, ce village offre de très belles vues vers le Sud à préserver.
Dans ce contexte, l'enveloppe de la zone U est réduite.

➲ « Bouere »

Extrait zonage avant la révision	Extrait zonage après la révision
	

La révision de la Carte Communale est par ailleurs l'occasion de proposer des zones U où les annexes, changements de destination et extensions sont autorisés. Cette zone U intègre du bâti à réhabiliter exclusivement.

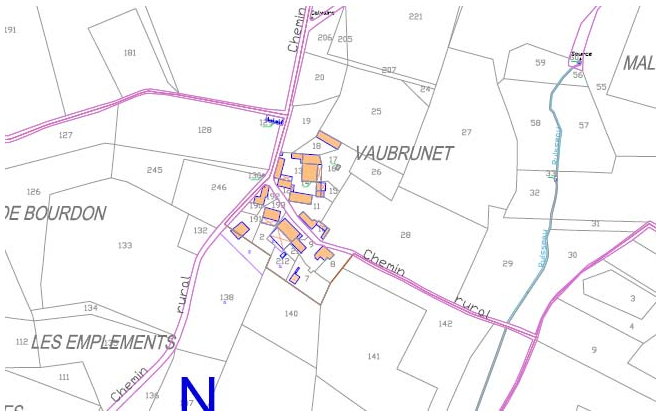
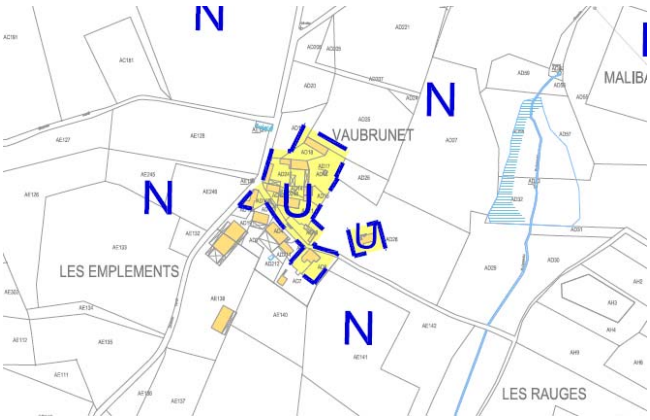
➲ **« Braugnac »**

Extrait zonage avant la révision	Extrait zonage après la révision
	

Il y a un fort enjeu paysager sur la partie sud-est du village.
Les sols sont très médiocres pour l'assainissement non collectif.
Le réseau routier est convenable. Au nord, les terrains sont très humides.

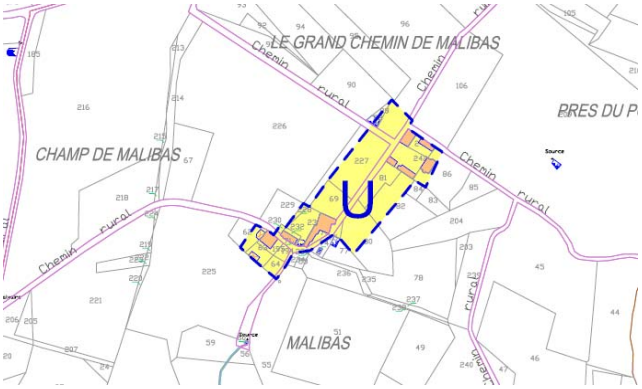
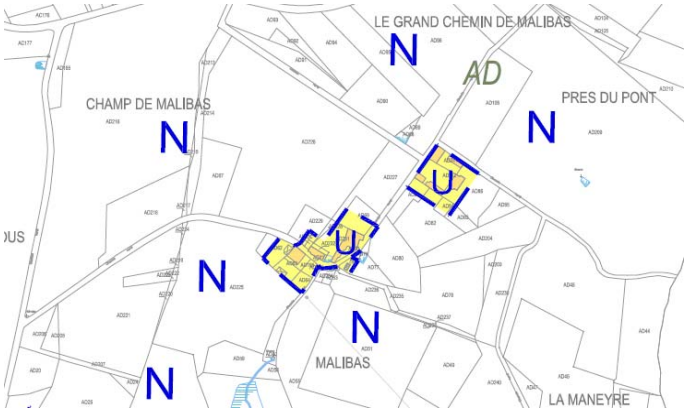
Dans ce contexte, l'enveloppe de la zone U est réduite.

➲ **« Vaubrunet »**

Extrait zonage avant la révision	Extrait zonage après la révision
	

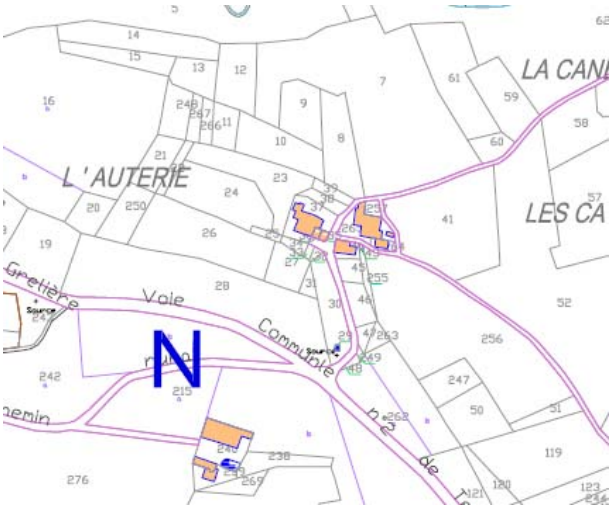
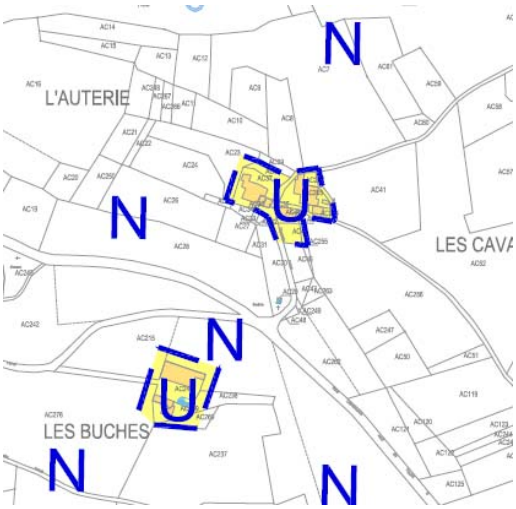
La révision de la Carte Communale est par ailleurs l'occasion de proposer des zones U où les annexes, changements de destination et extensions sont autorisés. Cette zone U intègre du bâti à réhabiliter exclusivement.

➲ « Malibas»

Extrait zonage avant la révision	Extrait zonage après la révision
	

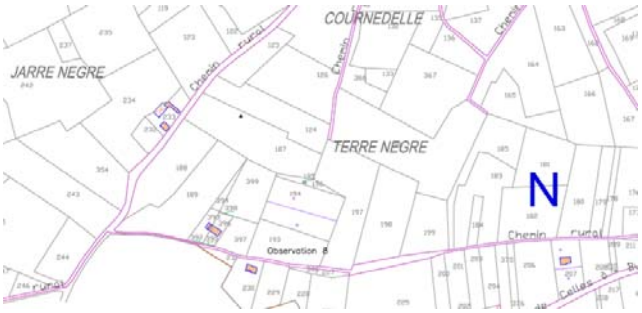
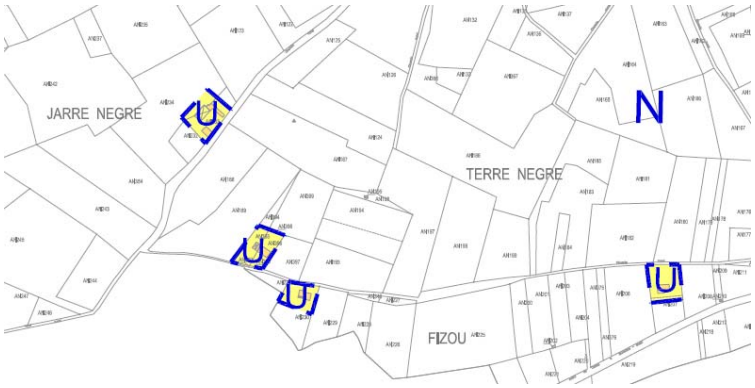
Le réseau d'alimentation est très faible et ne dessert pas l'ensemble de la zone.
La voirie est médiocre.
L'aptitude des sols à l'assainissement non collectif est très médiocre.
Dans ce contexte, l'enveloppe de la zone U est réduite
La révision de la Carte Communale est par ailleurs l'occasion de proposer des zones U où les annexes, changements de destination et extensions sont autorisés. Ces 2 secteurs (zones U) intègrent du bâti à réhabiliter exclusivement.

➲ « L'Auterie »

Extrait zonage avant la révision	Extrait zonage après la révision
	

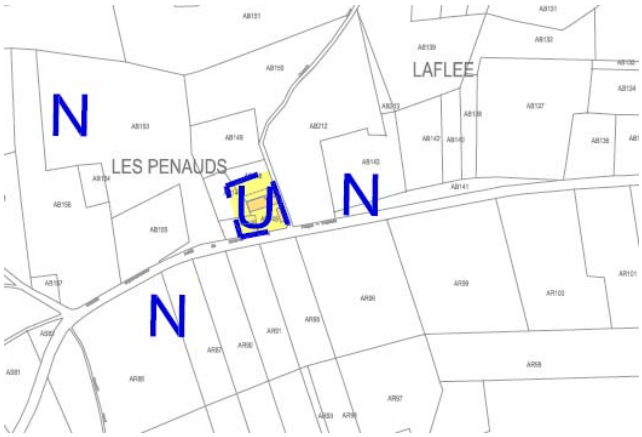
La révision de la Carte Communale est ici l'occasion de proposer des zones U où les annexes, changements de destination et extensions sont autorisés. Ces 2 secteurs (zones U) intègrent du bâti à réhabiliter exclusivement.

➲ « Jarre Negre »

Extrait zonage avant la révision	Extrait zonage après la révision
	

La révision de la Carte Communale est ici l'occasion de proposer des zones U où les annexes, changements de destination et extensions sont autorisés. Ces 4 secteurs (zones U) intègrent du bâti à réhabiliter exclusivement.

➲ « Les Penauds »

Extrait zonage avant la révision	Extrait zonage après la révision
	

La révision de la Carte Communale est ici l'occasion de proposer des zones U où les annexes, changements de destination et extensions sont autorisés. Ce secteur (zone U) intègre du bâti à réhabiliter exclusivement.

PARTIE III : EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE LA MANIERE DONT LA CARTE PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

1. POLUTIONS, NUISANCES ET QUALITE DES MILIEUX

1.1 Périmètres de gestion et zonages réglementaires liés au SDAGE Adour Garonne

Sources : Agence de l'eau Adour Garonne

Eau : Loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/ CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau

Le territoire est soumis à différents documents réglementaires et/ou de gestion concernant la ressource en eau. **La commune de TEYJAT est concernée par les périmètres suivants :**

- **Zone sensible à l'eutrophisation**

Une zone sensible à l'eutrophisation est une partie du territoire où la nécessité de préserver le milieu aquatique et les usages qui s'y attachent justifie la mise en œuvre d'un traitement plus rigoureux des eaux résiduaires urbaines avant leur rejet. Le principal critère d'appréciation est le risque d'eutrophisation du milieu mais d'autres critères nécessitant un traitement complémentaire peuvent être retenus.

La commune de TEYJAT comprend une zone sensible à l'eutrophisation sur son territoire communal.

- **Zone de Répartition des Eaux (ZRE) sur tout le territoire de TEYJAT**

Une ZRE se caractérise par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrographique ou système aquifère) en ZRE constitue le moyen pour l'Etat d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource, grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvements. **Elle constitue un signal fort de reconnaissance d'un déséquilibre durablement instauré entre la ressource et les besoins en eau.**

La commune de TEYJAT est entièrement concernée par ce zonage.

- **Réservoirs biologiques LEMA sur les ruisseaux** *La Marcourive*, *Le Merlancon* **et** *de Varaignes*

Les réservoirs biologiques sont définis par la loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA, art. L214-17 du Code de l'environnement). Le SDAGE 2010 - 2015 identifie ces cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux nécessaires au maintien ou à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau d'un bassin versant. Ces réservoirs biologiques permettront les classements réglementaires des cours d'eau pour 2014.

Aucune autorisation ou concession ne pourra être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique. Le renouvellement de concessions ou de l'autorisation d'ouvrages existants sur ces cours d'eau sera également subordonné à des prescriptions. Ils sont associés à l'utilisation des cours d'eau en très bon état et l'information des masses d'eau desservies par des réservoirs biologiques.

La commune de TEYJAT comprend trois cours d'eau représentant des réservoirs biologiques LEMA : les ruisseaux *La Marcourive*, *Le Merlancon* **et** *de Varaignes*.



Les cours d'eau présents sur la commune de Teyjat

source : http://macommune.environnement-aquitaine.fr

Ce qu'il faut retenir :

Plusieurs zonages réglementaires sont identifiés sur la commune :
- Zone de répartition des eaux ;
- Zone sensible à l'eutrophisation ;
- Réservoirs biologiques LEMA.

Le territoire de TEYJAT appartient également aux SAGE de la Charente.
Les différents zonages de protection établis face au risque de pollution ou de nuisance sur la qualité des eaux permettent à la commune de TEYJAT d'identifier les secteurs sensibles. Dans ces zones, la carte communale doit veiller à se conformer à ces mesures réglementaires en assurant les objectifs de gestion fixés. La commune s'assurera aussi de ne pas accentuer la pression sur la qualité des eaux en offrant des possibilités d'urbanisation sur ces zones

1.2 Qualité des eaux à TEYJAT

Source : SIAEG

➲ Etat chimique des eaux souterraines de niveau 1

Dans le cadre du SDAGE 2010-2015, les masses d'eau souterraine de niveau 1 présentent un état chimique différent. Alors que la masse d'eau FRFG045 présente un bon état chimique ; la masse d'eau FRFG046 et FRFG078 présentent un mauvais état chimique du fait des pollutions agricoles (nitrates, pesticides).

MASSES D'EAU SOUTERRAINE	SOCLE BV HAUT BANDIAT ET TARDOIRE SECTEUR HYDRO R1 (FRFG002)	CALCAIRES DU KARST DE LA ROCHEFOUCAULD BV CHARENTE (FRFG018)	SABLES, GRES, CALCAIRES ET DOLOMIES DE L'INFRA-TOARCIEN (FRFG078)
Pression qualitative			
Etat chimique	Bon	Mauvais Cause dégradation : Pesticides	Mauvais Cause dégradation : Nitrates, Pesticides
OBJECTIF ETAT CHIMIQUE	Bon état 2015	Bon état 2027	Bon état 2027
OBJECTIF ETAT GLOBAL	Bon état 2015	Bon état 2027	Bon état 2027

Qualité des eaux superficielles de TEYJAT

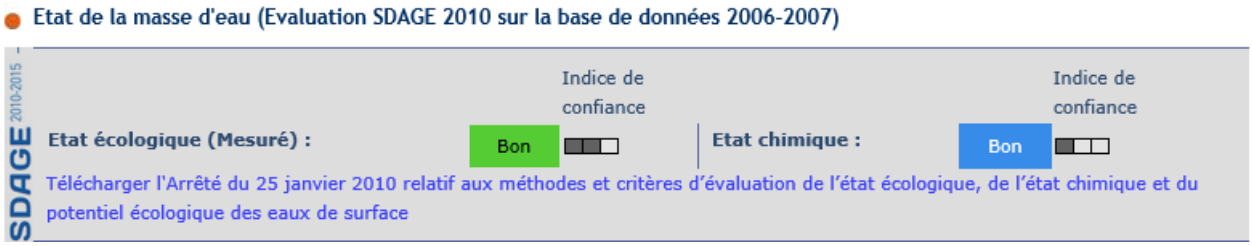
Ruisseau de Varaignes (R1150540) :

Les pressions observées sur cette masse d'eau sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Source de pression	Niveau de pression
Agricole	Moyenne
Domestique	Faible
Industrielle	Inconnue
Ressource	Moyenne
Morphologie	Moyenne

Pressions observées sur la masse d'eau de Varaignes (R1150540)

Dans le cadre du SDAGE 2010-2015, la masse d'eau de varaignes (R1150540) a été évaluée comme présentant **un bon état écologique** (indice de confiance médiocre) et un **bon état chimique** (indice de confiance bon).



Etat de la masse d'eau de Varaignes (R1150540)

Les objectifs de qualité de cette masse d'eau sont l'atteinte du **bon état global à l'horizon 2015**, du **bon état écologique pour 2015** également et du **bon état chimique pour 2015** :

Objectif état global	Bon état 2015
Objectif état écologique	Bon état 2015
Objectif état chimique	Bon état 2015

Ruisseau le Merlancon (R1140620) :

Les pressions observées sur cette masse d'eau sont inconnues.

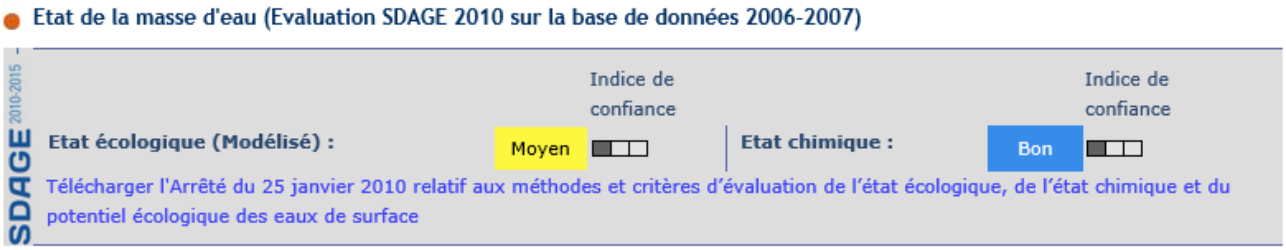
Ruisseau de La Marcourive (R1150500) :

Les pressions observées sur cette masse d'eau sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Source de pression	Niveau de pression
Agricole	Moyenne
Domestique	Faible
Industrielle	Inconnue
Ressource	Moyenne
Morphologie	Moyenne

Pressions observées sur la masse d'eau de La Marcourie (R1150500)

Dans le cadre du SDAGE 2010-2015, la masse d'eau de La Marcourive (**R1150500**) a été évaluée comme présentant **un bon état écologique** (indice de confiance moyen) et un **bon état chimique** (indice de confiance bon).



Etat de la masse d'eau de La Macourive (R1150500)

Les objectifs de qualité de cette masse d'eau sont l'atteinte du **bon état global à l'horizon 2015**, du **bon état écologique pour 2015** également et du **bon état chimique pour 2015** :

Objectif état global	**Bon état 2015**
Objectif état écologique	Bon état 2015
Objectif état chimique	Bon état 2015

1.3 Assainissement

➲ Assainissement non collectif (ANC)

<u>Principes de l'ANC</u>

L'ANC correspond à tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel. Les eaux usées traitées sont constituées des eaux vannes (eaux des toilettes) et des eaux grises (lavabos, cuisine, lave-linge, douche...). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées. **Contenant micro-organismes potentiellement pathogènes, matières organiques, matière azotée, phosphorée ou en suspension, ces eaux usées, polluées, peuvent être à l'origine de nuisances environnementales et de risques sanitaires significatifs. L'ANC vise donc à prévenir plusieurs types de risques, qu'ils soient sanitaires ou environnementaux.**

Les activités humaines sont à l'origine de pollutions organiques ou toxiques qui font l'objet de traitements spécifiques pour limiter leur impact sur le milieu naturel :

- Traitements collectifs lorsque les réseaux de collecte peuvent amener les eaux polluées dans les stations d'épuration. Ce cas intéresse principalement les habitats groupés et les industries qui peuvent s'y raccorder ;
- Traitements non collectifs dès lors que les critères techniques et financiers le justifient.

Le schéma d'assainissement de la commune a été approuvé. Il prévoit un réseau d'assainissement collectif dans le bourg (aujourd'hui réalisé) et le hameau de Chauffour. Le reste du territoire communal se trouve en zone d'assainissement autonome.

➲ Ruissellement pluvial

Contrairement à ce qui s'applique aux eaux usées, il n'existe pas d'obligation générale de raccordement pour les eaux pluviales. Par conséquent, celle-ci ne peut être imposée que sur la base de règles locales issues du schéma communal d'assainissement, qui a autant vocation à traiter de ces aspects que de l'assainissement des eaux usées.

La maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement constitue un préalable indispensable au développement de l'urbanisation. **Les extensions des zones urbaines et des infrastructures de transport sont susceptibles d'aggraver les effets néfastes du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux et sur la sécurité des populations.** L'imperméabilisation des sols entraîne :

- Une concentration rapide des eaux pluviales et une augmentation des pointes de débit aux exutoires ;
- Des apports de pollution par temps de pluie pouvant être très perturbants pour les milieux aquatiques.

Les eaux pluviales sont l'un des aspects essentiels à maîtriser dans la planification et l'aménagement du territoire. Il est possible de distinguer quatre enjeux majeurs de la gestion des eaux pluviales :

- **Inondations** : limiter les crues liées au ruissellement pluvial, les phénomènes d'érosion et de transport solide qui sont associés, ainsi que les débordements de réseaux ;
- **Pollution** : préserver ou restaurer la qualité des milieux récepteurs par la maîtrise des flux des rejets de temps de pluie ;
- **Assainissement** : limiter la dégradation du fonctionnement des stations d'épuration par temps de pluie et le risque de non-conformité ;
- **Aménagement** : envisager l'aménagement du territoire en maîtrisant les trois risques précédents.

La maîtrise du cycle de l'eau sur un territoire doit être intégrée dans l'aménagement, que ce soit par la définition de zones constructibles ou non, par des règles constructives relatives à des surélévations, à l'ANC, au raccordement des eaux pluviales ou à l'imperméabilisation des sols, ainsi que par des pratiques agricoles. L'objectif peut être de limiter les rejets aux milieux récepteurs, de ne pas aggraver les crues torrentielles, de préserver la capacité de collecte et de traitement du système d'assainissement,… **La Loi sur l'Eau du 30 décembre 2006**, affirme la nécessité de maîtriser les eaux pluviales à la fois sur les plans quantitatifs et qualitatifs dans les politiques d'aménagement de l'espace. Tout projet d'aménagement, même relativement peu important est maintenant soumis, soit à déclaration, soit à autorisation au titre de l'article L 214.3 du Code de l'environnement en fonction du seuil d'atteinte.

La gestion du réseau des eaux pluviales est assurée par la commune de TEYJAT mais aucun plan de réseau n'existe actuellement. Le village dispose d'un réseau pluvial limité à quelques portions de rues du village. Les fossés et réseaux pluviaux présents sur le territoire communal permettent de collecter et d'évacuer les eaux de pluies, de ruissellements, afin de les conduire vers un exutoire, tel qu'un ruisseau. Ces fossés collectent donc, sur les terrains qui sont très souvent peu perméables (en raison d'une couche superficielle trop argileuse), les eaux pluviales, les eaux de ruissellements des zones imperméabilisées et les eaux de drainages des terrains.

Ce qu'il faut retenir :

La qualité des eaux souterraines doit répondre à des objectifs du SDAGE qui fixe leur bon état écologique en 2015. Compte tenu de la mauvaise qualité (pollution par nitrates et pesticides) et/ou de pressions quantitatives sur la ressource, une dérogation a été accordée pour certaines nappes qui ont désormais un objectif de bon état fixé en 2021 ou 2027. Les ruisseaux de Varaigne, de Merlancon et de La Marcourive ont des objectifs de qualités fixés par le SDAGE : objectif de bon état écologique en 2015.

La carte communale de TEYJAT doit être menée dans l'optique de participer aux orientations des documents d'aménagement et de gestion des eaux et veiller à prendre en compte les objectifs de qualité des eaux fixés par ceux-ci. Le développement urbain doit veiller à ne pas nuire à la qualité des eaux quelles soit superficielles ou souterraines. La gestion des eaux pluviales et des eaux usées doit être pris en compte dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

Recommandations dans le cadre de la carte communale de TEYJAT :
- Prendre en compte les préconisations des documents d'aménagement et de gestion des eaux ;

En zone d'assainissement non collectif, veiller à ce que les parcelles aient une taille suffisante pour ne pas concentrer les rejets. Aussi, l'ouverture à l'urbanisation où les contraintes d'infiltration des eaux usées sont trop fortes est à proscrire.

1.4 Qualité de l'air et changement climatique

Air : loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie

➲ Contexte général

Bien que la qualité de l'air ne relève pas directement des documents d'urbanisme, il convient tout de même de la prendre en compte. Selon l'article L.22061 du Code de l'urbanisme « *l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics ainsi que les personnes privées concourent, chacun dans le domaine de sa compétence et dans les limites de sa responsabilité, à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie* ».

Mesures de la qualité de l'air

AIR Aquitaine est agréé par le Ministère chargé de l'environnement pour la mise en œuvre de la surveillance de la qualité de l'air et la diffusion de l'information sur les cinq départements de la région Aquitaine. Une station de mesure de la concentration en polluants dans l'air a été positionnée dans le département de la Dordogne, susceptibles d'être contaminés (agglomérations importantes, zones industrialisées, altitude). La qualité de l'air est ainsi mesurée sur Périgueux (station urbaine de fond) par AIRAQ.

Ce dispositif permet de caractériser la qualité de l'air d'une manière globale sur l'ensemble du département. La qualité de l'air est ainsi satisfaisante pour l'ensemble des paramètres mesurés et reste en deçà des normes réglementaires. A noter cependant que les niveaux d'ozone augmentent d'année en année depuis les premières mesures en 2000.

➲ Contexte régional

Source : Schéma Régional Climat Air Energie

Dans le cadre du SRCAE, l'ensemble des AASQA ont établi la liste et une cartographie des zones sensibles où la qualité de l'air est jugée prioritaire d'après une méthodologie nationale. Le principe de la méthodologie repose sur :

- **La délimitation des zones** dans lesquelles les valeurs limites réglementaires relatives aux PM10 et au NO2 sont dépassées ou risquent d'être dépassées ;
- **La prise en compte de la sensibilité propre du territoire** : zones habitées (données d'occupation du sol), zones naturelles protégées (données du MNHN) ;
- **La sélection des zones combinant dépassement ou risque de dépassement de VL** et la sensibilité propre du territoire ;
- **La détermination des communes sensibles** à partir des zones ainsi sélectionnées.

Une commune sensible :
- Contient ou recoupe deux mailles sensibles ;
- Contient ou recoupe une maille sensible et est adjacente à une commune sélectionnée en 1 ;
- Commune exclue du second critère mais contenant un émetteur industriel isolé.

Ce travail a été réalisé pour la région Aquitaine par l'AIRAQ. Ainsi, ce sont 394 mailles kilométriques considérés comme sensibles au regard de l'ensemble des conditions de sélection regroupant 108 communes. Ces communes représentent 8% de la superficie du territoire et 42% de la population en Aquitaine.

La commune de TEYJAT ne fait pas partie du zonage « sensible » où la qualité de l'air est jugée prioritaire.

➲ Un air de bonne qualité à TEYJAT

La station de Périgueux mesure les principaux polluants atmosphériques : le dioxyde d'azote (NO2), l'ozone (O3), les particules (PM) et le dioxyde de soufre (SO2). La qualité de l'air est satisfaisante sur le département, même si la pollution par l'ozone demeure le principal problème et que les pics de pollution sont de plus en plus fréquents en été.

Cette station est située à 59 km de la commune et est donc trop éloignée pour donner des résultats fiables sur la qualité de l'air. Aucune usine n'étant présente, la principale cause possible de pollution de l'air reste le trafic routier, très faible sur ce secteur, considérant la distance.

La qualité de l'air sur la commune peut donc être estimée comme bonne.

1.5 Sites et sols pollués

➲ Les sites pollués en majorité traités

Source : BRGM

La commune de TEYJAT n'est pas concernée par la présence de sites pollués.

➲ Les anciens sites industriels achevés

Source : Basias

La base de données BASIAS classifie les anciens sites industriels et activités de services pour :

- Recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement ;
- Conserver la mémoire de ces sites ;
- Fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Selon la base de données BASIAS, sept sites industriels et activités de service sont recensés sur la commune de TEYJAT. Hormis deux sites toujours en exercice, les autres ont mis fin à leur activité :

N° identifiant	Raison sociale	Nom usuel	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
AQI2400104	VAZEUX Jean-François	Récup. métaux	En activité	Inventorié
AQI2400106	MOUSSEAU-PETIT	Tuile + Four à chaux	Activité terminée	Inventorié
AQI2400105	GLANGETAS André	Briques - Tuiles	En activité	Inventorié
AQI2401407	Concession minière de Teyjat	Mines de manganèse de Teyjat	Activité terminée	Inventorié

Sites industriels sur la commune de TEYJAT inventoriés sur la base de données Basias

1.6 Déchets

Source : Site du SMCTOM

➲ Contexte général

D'après l'Article L 541-1 de la loi n°75-633 du 15 juillet 1975 du Code de l'environnement, relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, un déchet se définit comme « tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit, ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon ».

Les déchets sont dissociés en deux catégories en fonction de leur nocivité. L'Article R. 541-8 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 du Code de l'environnement, définit **les déchets dangereux** comme « des déchets qui contiennent en quantité valorisables, des éléments toxiques ou dangereux qui présentent des risques pour la santé humaine et l'environnement ». Les Régions ont en charge le suivi de ces déchets dangereux. **Les déchets non dangereux** sont définit par défaut comme « ne présentant pas les caractéristiques spécifiques des déchets dangereux ». Les départements ont en charge le suivi de ces déchets non dangereux.

➲ **Organisation de la gestion des déchets sur TEYJAT**

Pour la gestion des déchets, le **SMCTOM de NONTRON** assure ainsi la gestion des déchets sur la commune de TEYJAT. Le SMCTOM est un établissement intercommunal qui s'occupe de :

- La collecte des déchets résiduels, déchets propres et secs, journaux/revues/magazines/verre, déchets verts (sur une partie du territoire seulement) ;
- La gestion de 5 déchetteries et gestion déléguée d'une Installation de Stockage des déchets Inertes, d'un centre de transfert et d'une plateforme de broyage des déchets verts du SMD3.

Ce SMCTOM de NONTRON regroupe 59 communes et 28 087 habitants. L'organisation de la collecte des déchets sur TEYJAT se fait soit par des bacs de regroupement (ordures ménagères, déchets issus des collectes sélectives) ou bien soit en déchèterie.

TEYJAT ne possède pas de déchèterie sur son territoire. La déchèterie la plus proche se situe à SAINT-FRONT-DE-NIZONNE (à environ 19 km). Cette déchèterie accueille les déchets qui ne sont pas collectés dans le cadre du service public de collecte (déchets volumineux, dangereux, occasionnels), les emballages en verre, les emballages à recycler et les journaux/revues/magazines. La déchèterie de Saint-Front-de-Nizonne est ouverte du lundi au samedi de 8h à 18h. A TEYJAT, le tri s'effectue par le biais des sacs jaunes et la collecte a lieu tous les mardi pairs pour les sacs jaunes, tous les mardi pour les ordures ménagères et le verre une fois par mois.

Ce qu'il faut retenir :

La gestion des déchets de TEYJAT est assurée par le SMCTON de NONTRON. La prise en compte des déchets n'est donc pas une priorité pour la commune.
Cependant, dans le cadre de la révision de sa carte communale, la commune de TEYJAT devra se conformer aux exigences des objectifs fixés dans le cadre du Plan de prévention des déchets non dangereux établis par le Conseil général de la Dordogne et des objectifs fixés dans le cadre du Plan de Réduction et d'Elimination des Déchets dangereux en Aquitaine.
Pour contribuer au cadre paysager de la commune, une attention particulière devra également être apportée à la gestion des déchets agricoles qu'il soit considérés dangereux ou non dangereux, aux décharges sauvages, ainsi qu'au traitement des déchets verts issus des tontes de la commune.

1.7 Bruit

➲ **Contexte général**

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a pour objet, dans tous les domaines où il n'y est pas pourvu par des dispositions spécifiques, de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement.

Les infrastructures de transport terrestres, routières ou ferroviaires, actuelles ou projetées, font l'objet d'un classement sonore des voies en application de l'article 571-10 du Code de l'environnement, conformément au décret n° 95-22 du 9 janvier 1995 et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996. Ce classement porte sur les voies

routières dont le trafic moyen journalier est supérieur à 5000 véhicules/jour et sur les lignes ferroviaires interurbaines assurant un trafic journalier supérieur à 50 trains/jour. Les infrastructures sont classées en cinq catégories, depuis la catégorie 1 (voie très bruyante) jusqu'à la catégorie 5 (voie la moins bruyante). En fonction de ce classement, un secteur plus ou moins large affecté par le bruit est délimité de part et d'autre de la voie.

La commune de TEYJAT n'est pas concernée par un arrêté de classement sonore des routes.

1.8 Santé et salubrité à TEYJAT

L'article L.1334-7 du Code de la santé publique précise que « *un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente de certains immeubles bâtis* ». Les textes pris pour l'application de ces dispositions (décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996) précisent que celles-ci concernent tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997. Bien que ces dispositions ne concernent pas directement les documents d'urbanisme, elles pourraient être diffusées, et « médiatisées », par l'intermédiaire du document d'urbanisme à travers, par exemple, la phase de concertation au public.

La commune de TEYJAT est concernée par l'arrêté préfectoral du 12 juin 2001, qui délimite l'ensemble du département de la Dordogne comme zone contaminée par les termites. Cet arrêté induit un certain nombre de mesures :

- Toute transaction immobilière portant sur le foncier bâti ou non bâti devra être accompagnée d'un état parasitaire établi depuis moins de 3 mois à la date de signature de l'acte authentique. A cette condition, la clause d'exonération de garantie pour vie caché prévue à l'article 1643 du code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, peut-être stipulé ;
- L'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti contaminé par les termites, à défaut le propriétaire, à l'obligation d'en effectuer la déclaration en mairie ;
- Les bois et matériaux infestés à évacuer, lors de travaux de démolition totale ou partielle effectuées sur un bâtiment, doivent être incinérés sur place ou traités avant tout transport si l'incinération sur place s'avère impossible.

2. RISQUES MAJEURS

Le carte communale doit prendre en considération toutes les contraintes d'ordre physique, réglementaire ou concernant les réseaux présents sur le territoire communal. Ces contraintes vont peser sur les orientations à retenir pour le développement ultérieur de la commune. En matière de prévention des risques majeurs, l'Etat doit faire connaître les risques et veiller à leur prise en compte par les collectivités locales. Le rôle des maires consiste à prendre en considération les risques naturels sur leur commune notamment dans l'établissement du droit des sols. Depuis 1987, les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent.

La commune de TEYJAT est concernée par les risques suivants : retrait gonflements des argiles, phénomènes souterrains (cavités naturelles ou anthropiques) et risque sismique, pour l'essentiel.

2.1 Risques naturels

Sources : Primnet et Cartorisque

➲ Risque inondation

<u>Contexte réglementaire</u>

Le principal risque naturel recensé en France (il concerne 80 % des communes), est le risque inondation : inondations de plaine (inondations lentes à partir de précipitations), crues torrentielles ou inondations par ruissellement urbain. En

matière de prévention des risques inondations, la législation actuelle résulte principalement de **la loi du 22 juillet 1987 sur la prévention des risques majeurs, complétée par la loi du 2 février 1995**.

La loi du 2 février 1995 dite « Loi Barnier » (décrets d'application et la circulaire du 24 avril 1996) :

- Créer un outil juridique spécifique à la prise en compte des risques naturels dans l'aménagement : le PPR ;
- Renforce les objectifs de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 : libre écoulement des eaux et protection contre les inondations.

La circulaire du 24 avril 1996 complète les dispositions de la circulaire du 24 janvier 1994 relative aux zones inondables :

- La crue de référence à prendre en compte est la crue historique la plus forte connue, et au minimum une crue de fréquence centennale ;
- Il est impératif de préserver les zones d'expansion des crues afin de ne pas aggraver le risque ;
- Un principe général d'inconstructibilité dans les zones inondables est édicté : interdiction de toute augmentation de l'emprise du sol dans les zones les plus exposées ; extensions mesurées strictement limitées dans les autres zones ;
- Il faut réduire la vulnérabilité des personnes et des biens déjà installées dans les zones exposées sans aggraver le risque dans d'autres secteurs : tout endiguement ou remblaiement nouveau non justifié par la protection de lieux fortement urbanisable est interdit.

La loi SRU du 13 décembre 2000 impose la prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme et plus récemment **la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages**. Cependant, tous les textes législatifs entrant dans ce champ de préoccupations (la loi sur l'eau de 1992, par exemple ou le Code de l'urbanisme) n'oublient pas ce type de risques et les moyens d'y remédier.

La commune n'est pas concernée par le risque inondation.

En revanche, la commune a émis un arrêté de reconnaissance de catastrophes naturelles relatives à des inondations :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue et mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles sur la commune de TEYJAT

➲ Risque remontée de nappe

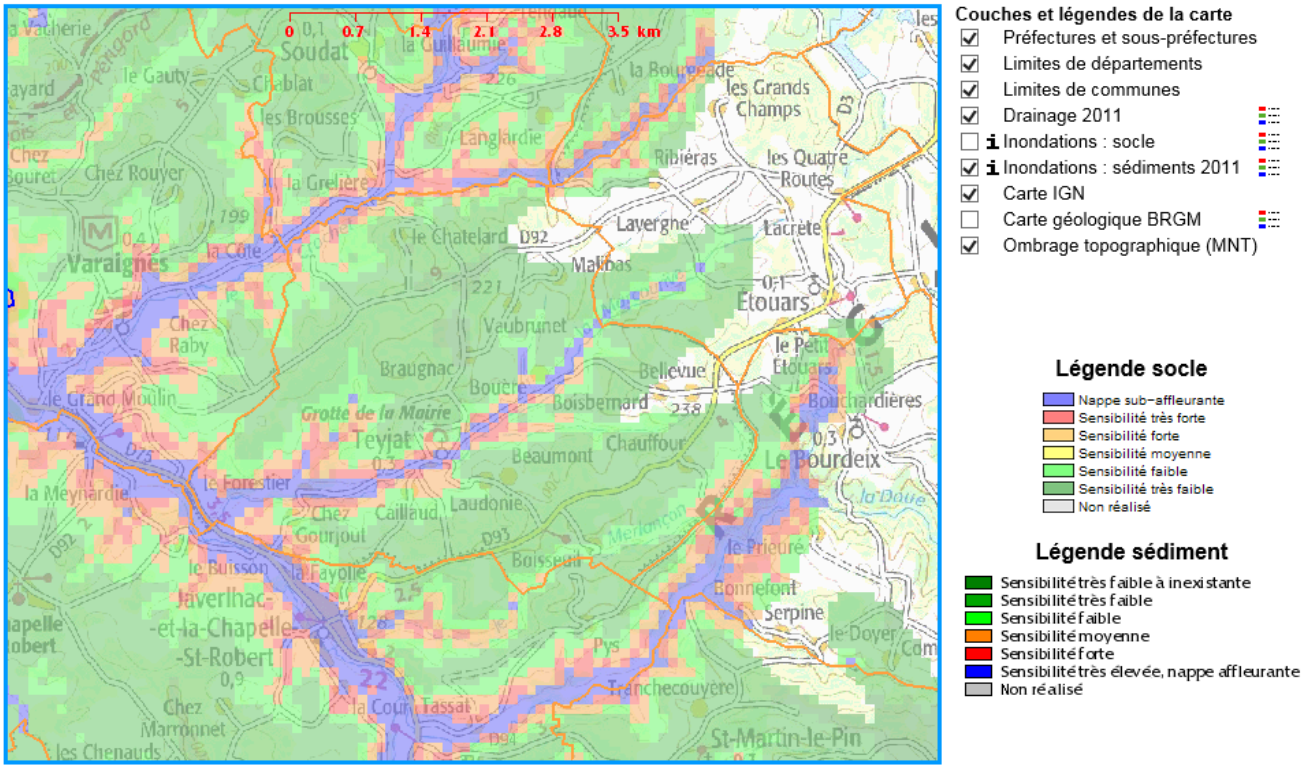
Une inondation se produit lorsque le niveau des cours d'eau s'élève au-dessus de leur lit normal, et déborde dans la plaine alluviale. Ces inondations sont le plus souvent provoquées par le ruissellement de l'eau de pluie qui tombe sur le bassin versant, ou de l'eau provenant de la fonte des neiges lors des épisodes de redoux.

Lorsque les conditions sont réunies pour que le phénomène se produise, celui-ci ne peut être évité.

En revanche certaines précautions doivent être prises pour éviter les dégâts les plus importants :

- Eviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires,
- Déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...),

- Ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc...) dans ces secteurs,
- Mettre en place un système de prévision du phénomène. Dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles.



Source : http://www.inondationsnappes.fr/

La commune est soumise à un risque de « remonté de nappe » très faible sur une grande partie de son territoire : les bords de cours d'eau restent évidemment sensibles.-

➲ **Risque mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles)**

Contexte général

Le mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est principalement dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion, favorisés par l'action de l'eau, du vent et de l'homme. Ces mouvements de terrain font partie des risques naturels auxquels la France est confrontée. La classification de ces mouvements de terrain repose sur la vitesse avec laquelle ils se produisent. La première catégorie regroupe les mouvements lents et continus, tels que les affaissements, les tassements et les glissements. En s'accélérant, ces derniers peuvent être rattachés, tout comme les effondrements, à la seconde catégorie : les mouvements rapides et brusques. Les conséquences de ces catastrophes peuvent être multiples : évacuation de bâtiments, ensevelissements et destructions d'habitations, perte de vies humaines, etc. Face à ces phénomènes, le rôle des autorités consiste à développer l'information du public sur les zones à risques.

Risque faible de mouvements de terrain à TEYJAT

Ce mouvement de terrain se caractérise par un retrait-gonflement des argiles. C'est un phénomène qui survient lors des périodes de sécheresse sur les secteurs aux sols argileux. **Ce phénomène est dû à la variation du volume des matériaux argileux, en fonction de leur teneur en eau.** Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. En effet, ces mouvements différentiels sont à l'origine de nombreux désordres

sur les habitations (fissures sur les façades, décollements des éléments jointifs, distorsion des portes et fenêtres, dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, rupture de canalisations enterrées).

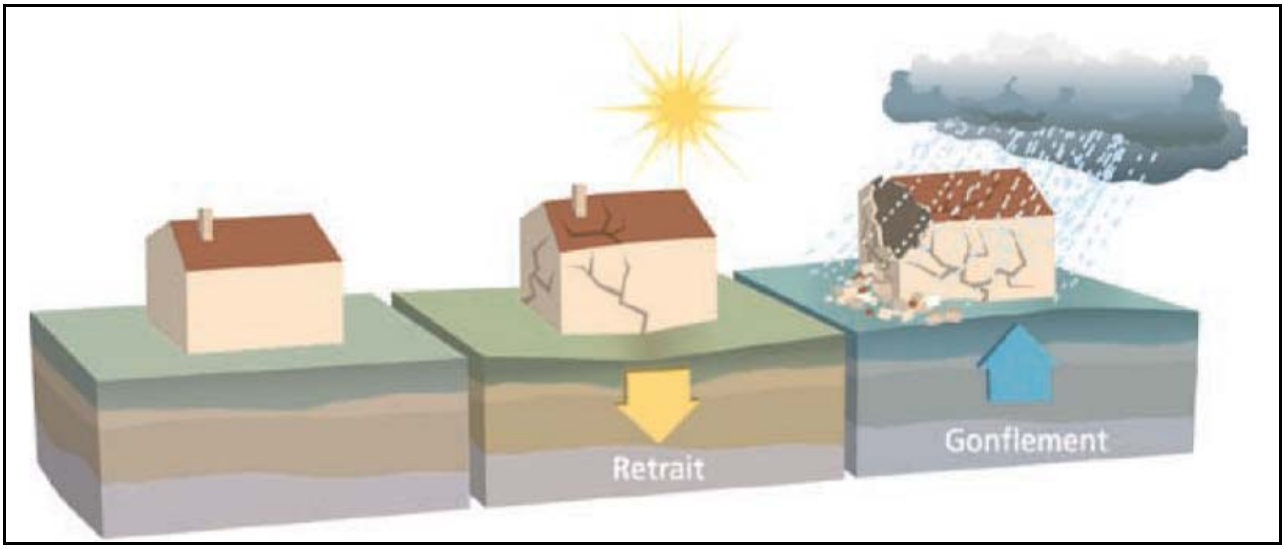
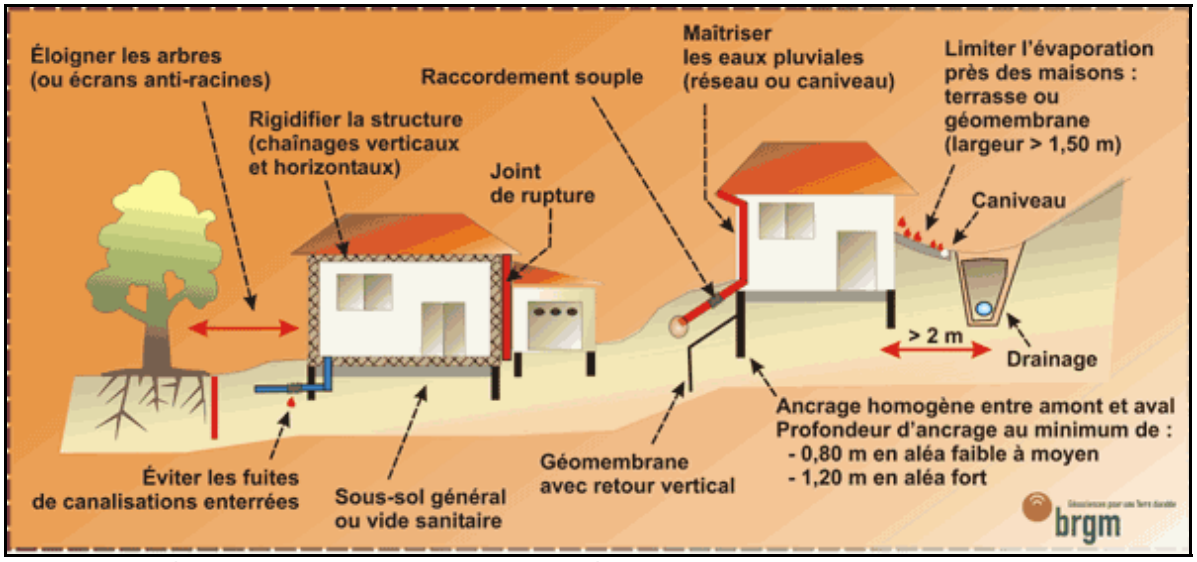


Schéma de l'aléa retrait-gonflement d'argiles (Source : Ministère de l'écologie)

Ainsi, la nature argileuse des sols sur une partie du territoire de TEYJAT la rend vulnérable à cet aléa puisque ce paramètre constitue un facteur de prédisposition prédominant dans le mécanisme retrait-gonflement. Sur cette partie du territoire communal, **l'aléa retrait-gonflement des argiles est donc à minima faible à moyen sur des secteurs de la commune.**

La commune de TEYJAT est concernée par un risque moyen (B2) et un règlement type définissant les modalités de construction sur sol argileux est disponible en mairie et sur le site internet des Services de l'État à l'adresse suivante : http://www.dordogne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-Eau-Biodiversite-Risques/Risques-naturels-et-technologiques/Plans-de-prevention-des-risques/Risques-retraitgonflement-sols-argileux/Reglement-type-argile.



Préconisations de construction sur sol avec aléas retrait-gonflement d'argile (Source : BRGM)

1) Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

2) Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

3) La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

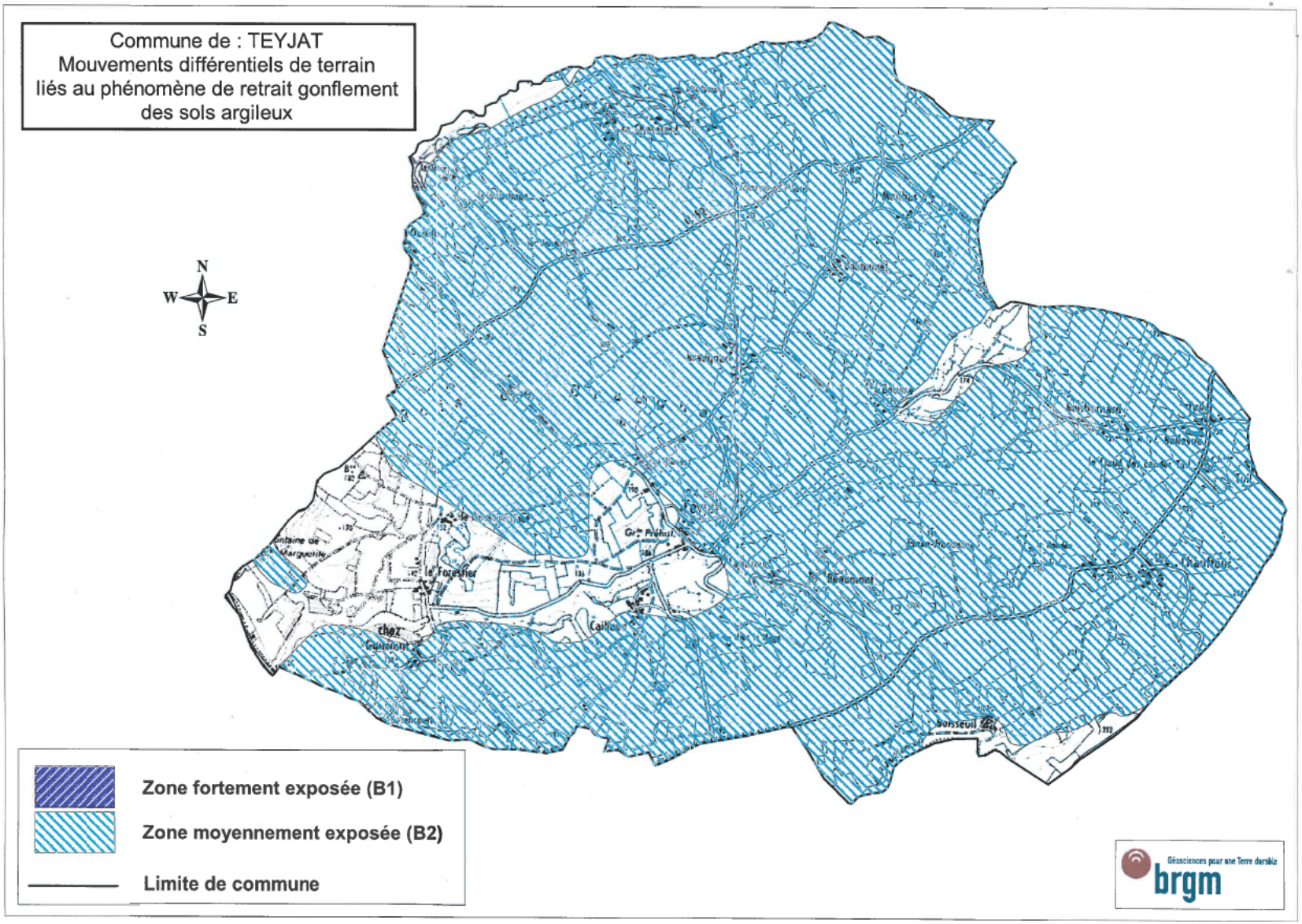
4) Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

5) Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

6) Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

7) En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

8) Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

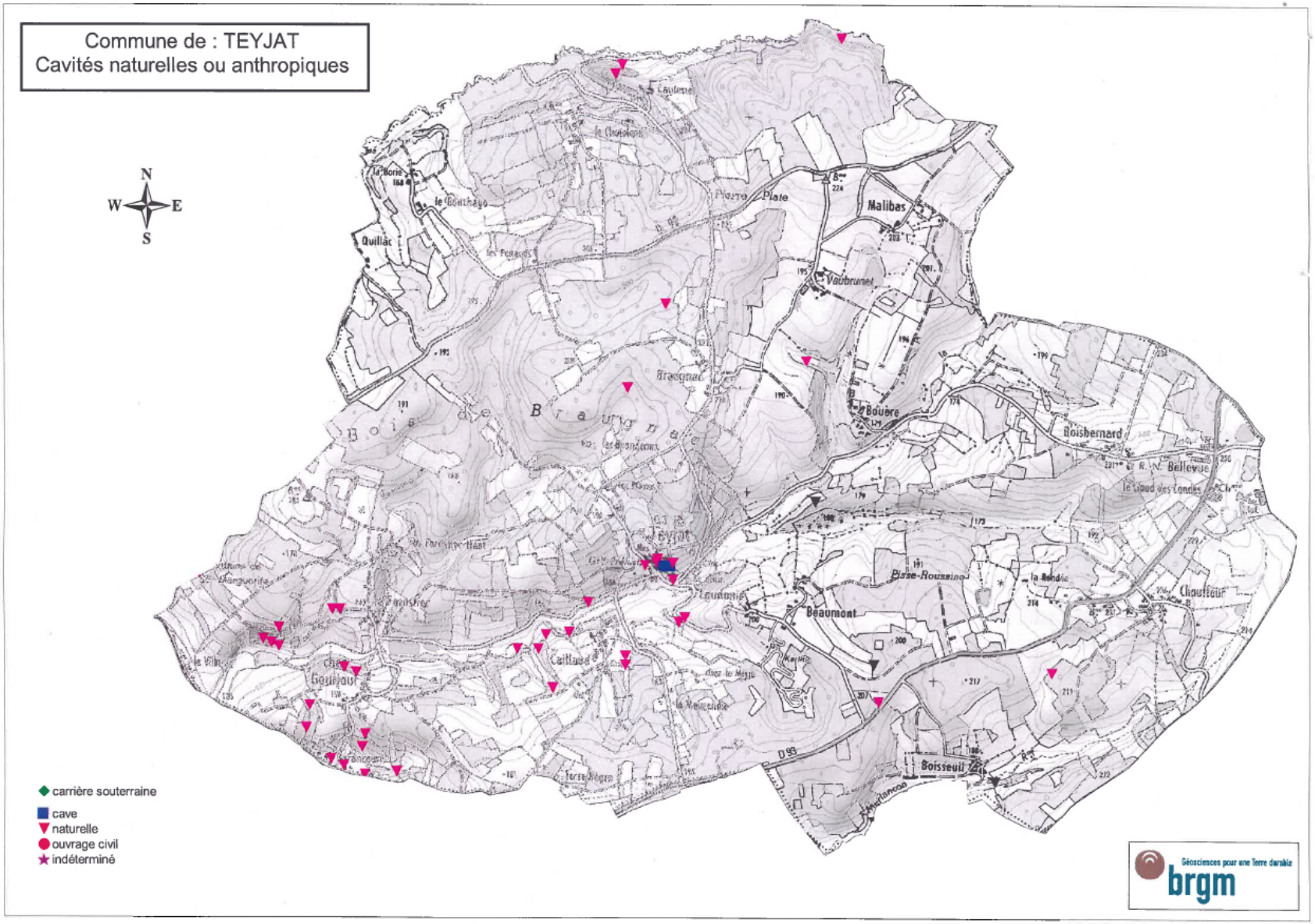

Commune de : TEYJAT
Mouvements différentiels de terrain
liés au phénomène de retrait gonflement
des sols argileux
N
W
E
S
Zone fortement exposée (B1)
Zone moyennement exposée (B2)
Limite de commune
brgm
Géosciences pour une Terre durable

➲ Risque Phénomènes souterrains : cavités naturelles ou anthropiques

La commune est concernée par des phénomènes souterrains : cavités naturelles ou anthropiques.
Le site : http://www.georisques.gouv.fr du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie indique les cavités et leur nature sur le territoire de la commune.

La liste est la suivante :

- GROTTE DE LA MAIRIE - NATURELLE
- PERTE DE BEAUMONT N° 1 - NATURELLE
- GROTTE DES TERMES - NATURELLE
- GROTTE DE LAUDONIE N° 1 - NATURELLE
- DOLINE DE BRAUGNAC - NATURELLE
- GROTTE DE BARANCOURT N° 4 - NATURELLE
- GROTTE DES PRES GRANDS N° 4 - NATURELLE
- CAVE DE LA MARION - CAVE
- GROTTE DE BARANCOURT N° 3 - NATURELLE
- GROTTE CHABOT - NATURELLE
- GROTTE DES PRES GRANDS N° 1 - NATURELLE
- GROTTE DE LA FAILLE DE CHEZ GOURJOUT - NATURELLE
- GROTTE DES RENARDIERES N°3 - NATURELLE
- CAVE FRANCILLON - CAVE
- RESURGENCE DE FONT GALEIX - NATURELLE
- FONTAINE DE SAINTE MARGUERITE - NATURELLE
- TROU DE LAUTERIE N° 2 - NATURELLE
- GROTTE DE BARANCOURT N° 5 - NATURELLE
- TROU DE LAUTERIE N° 1 - NATURELLE
- PERTE DE BEAUMONT N° 2 - NATURELLE
- GROTTE DE CAILLAUD N° 1 - NATURELLE
- GROTTE DE BOISSEUIL - NATURELLE
- GROTTE DE BARANCOURT N° 1 - NATURELLE
- GROTTE DE CAILLAUD N° 6 - NATURELLE
- EFFONDREMENT DE CHAUFFOUR - NATURELLE
- GROTTE DE CAILLAUD N° 2 - NATURELLE
- GROTTE DE CAILLAUD N° 5 - NATURELLE
- GROTTE DES RENARDIERES N° 2 - NATURELLE
- TROU DE GOURJOUT - NATURELLE
- GROTTE DU FORESTIER - NATURELLE
- ABRI MEGE - NATURELLE
- GROTTE DE CAILLAUD N° 4 - NATURELLE
- CAVITE DE LA SALLE POLYVALENTE - NATURELLE
- TROU DE BRAUGNAC - NATURELLE
- GROTTE DE CAILLAUD N° 3 - NATURELLE
- GROTTE DES PRES GRANDS N° 3 - NATURELLE
- TROU DE LA RENARDIE - NATURELLE
- TROU DE LA CAVE - NATURELLE
- PERTE DE BRAUGNAC - NATURELLE
- GROTTE DES PRES GRANDS N° 2 - NATURELLE
- GROTTE DE CAILLAUD N° 7 - NATURELLE
- GROTTE DE LAUDONIE N° 2 - NATURELLE


Commune de : TEYJAT
Cavités naturelles ou anthropiques
N
W
E
S
Quillac
Malibas
Boisbernard
Beaumont
Boisseuil
carrière souterraine
cave
naturelle
ouvrage civil
indéterminé
Géosciences pour une Terre durable
brgm

Risque incendie de forêt

La commune de TEYJAT est concernée par l'aléa feux de forêt. La commune de TEYJAT est classée en **risque moyen** au regard de l'atlas « risque feux de forêts en Dordogne ». Il conviendra en conséquence d'être vigilent sur certains secteurs constructibles U ou Ua en contact direct avec les massifs forestiers, peu ou pas desservis par la Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI).

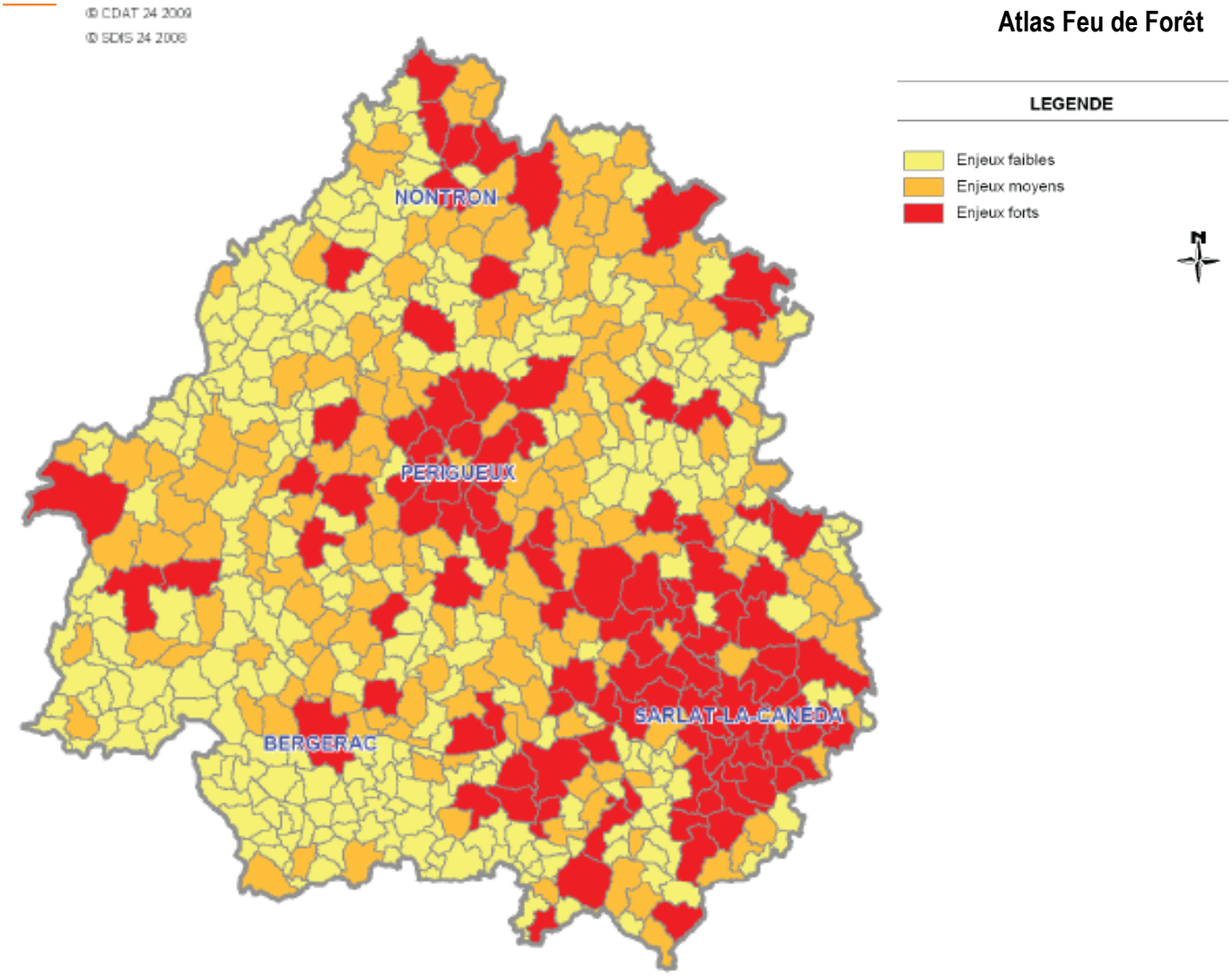
Il est ainsi souhaitable de consulter la charte de constructibilité en milieux agricole et forestier qui préconise certaines dispositions particulières pour l'urbanisation de ces zones spécifiques. Cette charte est disponible sur le site internet des Services de l'État à l'adresse suivante : http://www.dordogne.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-durable-du-territoire/Charte-de-constructibilite-en-milieu-Agricole-et-Forestier/Charte-de-constructibilite-en-milieux-agricoles-et-Forestiers.

De plus un échéancier de mise en sécurité des secteurs concernés par une mauvaise défense-incendie est proposé :

« La Forêt » ➔ bâche incendie conforme existante
« Chatelard »

Casse-Auto ➔ point d'eau situé au-delà de 200 m

} la commune s'engage à mettre en œuvre un schéma de protection contre l'incendie, courant 2016.



Face à cet aléa, une politique globale d'aménagement et d'entretien de l'espace rural et forestier a été mise en œuvre à travers le PPFCI établit à l'échelle de la région Aquitaine et les plans de massifs qui sont la déclinaison par massif du PPFCI. La mise en œuvre de ces actions nécessite une étroite collaboration entre l'ensemble des acteurs concernés : collectivités locales, préfectures et services de l'Etat, SDIS, propriétaires et gestionnaires forestiers, résidents, etc. Elles s'appuient sur différentes réglementations. On distingue classiquement les actions suivantes qui sont complémentaires les unes des autres :

- La gestion des zones forestières par la DFCI face au risque feu de forêt consiste en une politique globale d'aménagement et d'entretien de l'espace rural et forestier ;
- La prévention notamment à travers la maîtrise de l'urbanisation et la définition de mesures de proximité essentiellement destinées à réduire la vulnérabilité des biens concernés qui implique l'Etat, les collectivité et les habitants des secteurs concernés ;
- La lutte contre les incendies par l'intervention des pompiers.

En complément des actions de préventions menées par les collectivités, l'Article L322-3 du Code forestier précise que **les propriétaires ont l'obligation de débroussailler et de maintenir en l'état débroussaillé :**

- Les terrains en zone boisée ou à moins de 200 m d'un massif forestier, de landes garrigues ou maquis ;
- En zone « non urbaine », dans un rayon de 50 m autour de l'habitation et une bande de 10 m de profondeur de part et d'autre de la voie d'accès ;
- En zone « urbaine » ou en zone spécifique précisée par arrêté préfectoral.

➲ **Risque sismique faible à TEYJAT**

La commune de TEYJAT se trouve en zone de « sismicité de niveau 2 » dans laquelle des séismes d'intensité faible peuvent se produire. Cette « sismicité faible » correspond à une zone dans laquelle aucunes prescriptions parasismiques particulières ne s'appliquent pour les nouvelles constructions ou pour des travaux sur les bâtiments.
Cependant certaines catégories de bâtiments peuvent être concernées par des mesures constructives. Ces bâtiments s'inscrivent dans les catégories 3 et 4 de la réglementation sismique.
Les bâtiments concernés sont :

- ERP catégories 1, 2 et 3 ;
- habitations collectives et bureaux dont la hauteur est supérieure à 28 mètres ;
- bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
- établissements sanitaires et sociaux ;
- centres de production collective d'énergie ;
- établissements scolaires ;
- bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de 1'ordre
- public ;
- bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution d'eau potable, la distribution publique d'énergie ;
- bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
- établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ;
- centres météorologiques.

➲ **Phénomènes climatiques rares mais violents**

Le département de la DORDOGNE est situé dans une zone de climat tempéré à dominante océanique sous l'influence directe de l'Océan Atlantique. Ainsi, il arrive que des phénomènes météorologiques généralement « ordinaires » deviennent extrêmes et donc dangereux et lourds de conséquences. Les risques climatiques suivants se décrivent alors comme des phénomènes météorologiques dont l'intensité et/ou la durée sont exceptionnelles pour la région :

- Tempêtes ;
- Orages et phénomènes associés ;
- Chutes de neige et le verglas ;
- Périodes de grand froid ;
- Canicules.

La situation littorale du département lui confère une exposition importante aux aléas de tempêtes avec vents violents. La dernière tempête en date 2006 et rappelons également la tempête de décembre 1999 qui a occasionné de nombreux dégâts en France et dans le département. La commune de TEYJAT a ainsi subi des dégâts conséquents suite à ces deux tempêtes.

En conséquence, toutes les communes du département, dont TEYJAT, sont concernées par cet aléa.

2.2 Risques technologiques

Sources : Primnet et Cartorisque

➲ Risque Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Contexte général

Le risque transport de matières dangereuses est lié à un accident pouvant survenir lors d'un acheminement sur les axes routiers, ferroviaires, aériens ou par canalisation de matières dangereuses. Un tel événement occasionnerait des conséquences sur les personnes, les biens et sur l'environnement. Les principaux risques sont :

- L'explosion occasionnée par un choc d'étincelle, par le mélange de plusieurs produits, ou par l'échauffement de produits volatils ou comprimés ;
- L'incendie à la suite d'un choc contre un obstacle (avec production d'étincelles), d'un échauffement anormal d'un organe du véhicule, de l'inflammation accidentelle d'une fuite ;
- La pollution des sols, cours d'eau ou de l'air, par fuite d'un produit liquide ou dispersion d'un nuage toxique ;
- L'intoxication par inhalation, ingestion ou contact.

La commune de TEYJAT n'est pas concernée par le risque de « TMD ».

➲ Arrêté de reconnaissance de catastrophes naturelles

Il est possible de recenser 5 arrêtés de catastrophes naturelles sur le territoire de TEYJAT depuis1982.

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	22/11/2005	13/12/2005
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/08/2009	31/10/2009	13/12/2010	13/01/2011
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2011	30/09/2011	11/07/2012	17/07/2012

Source : prim.net

Ce qu'il faut retenir :

Le développement de l'urbanisation constitue l'un des principaux facteurs aggravants, par augmentation de la vulnérabilité face aux risques. La commune de TEYJAT est concernée par six risques majeurs :

- Risque de remontée de nappe ;
- Risque de mouvements de terrains ;
- Risque de sismicité faible ;
- Risque phénomènes souterrains : cavités naturelles ou anthropiques ;
- Risque de feux de forêts ;
- Risque de phénomènes climatiques.

Les aménagements (bâtiments, activités, réseaux d'infrastructures) localisés sur ces zones sont soumis à des réglementations particulières en fonction de la vulnérabilité de la commune face à chaque type de risque. Dans le cadre de la révision de la carte communale, l'ouverture à l'urbanisation devra surtout tenir compte des zones présentant un risque feu de forêt en respectant l'article L322-3 du Code forestier qui précise que les propriétaires ont l'obligation de débroussailler et de maintenir en l'état débroussaillé, les terrains situés en zone boisée ou à moins de 200 m d'un massif forestier, de landes garrigues ou maquis.

En zone « non urbaine », il y a obligation de débroussailler :

- Dans un rayon de 50 m autour de l'habitation, le maire peut porter ce rayon jusqu'à 100 m ;
- Une bande de 10 m de profondeur de part et d'autre de la voie d'accès.

ANNEXES

ANNEXE 1 : Carte des contraintes

ANNEXE 2 : Estimation du « Point Mort »

ANNEXES 3 : Résultat de la Consultation des Personnes Publiques Associées et de l'Enquête Publique

ANNEXE 1 : CARTE DES CONTRAINTES

Département de la Dordogne

Commune de TEYJAT

Révision de la Carte Communale

Dossier d'approbation : CONTRAINTES

Mise en révision de la carte communale	Approbation de la révision n°1 de la carte communale	Arrêté Préfectoral
10/10/2013		

Dossier : DU1409
Date d'impression : Septembre 2016

Echelle 1 / 5 000

URBAM conseil, études, projets

Bureau principal
24-26 rue Wellesley - 33520 CAUDERAN CC - Tél. 05.57.08.08.73 - Fax : 05.57.08.08.52

Bureau secondaire
Parc Innolin - Pôc, allée des acacias CS 60013-33701 MERIGNAC
e-mail : contact@urbam33.fr
site : www.urbam33.fr

Urbaniste qualifiée, certificat n°058, année 2009, de l'OPQU
Professionnel de Qualification des Urbanistes

Le mesureur
Georges CHATENOUD
Géomètre-Expert foncier
Route de Nontron, BP70
24600 THIVIERS
Tél. 05.53.62.03.16 - Fax 05.53.55.04.75
e-mail : chatenoud.geo@wanadoo.fr

N

ECHELLE : 1/5000

0m 50m 100m 150m 200m

COMMUNE DE SOUDAT
COMMUNE DE BUSSIERE - BADIL
COMMUNE DE VARAIGNES
COMMUNE D'ETOURS
COMMUNE DE JAVERLHAC - ET - LA - CHAPELLE - SAINT - ROBERT
COMMUNE DU BOURDEIX

LE MEILLAUD, LA CANE, LES TROIS PECOUX, LES CAUSSES, PRE DE VERDY, L'AUTIERE, LES CAVAILLES, LES BUCHES, CHATELARD, LA FONTAINE, PETIT PRE, LA BORIE, PIECE DE LA GRANGE, GRANDES PIECES DU CHATELARD, LES LYRAGES, SABAS, LES SABLES DE L'AUTIERE, LES GRANDES PIECES, PELADIERS, LES ANGEAS, LA TUILIERE, LE GRAND CHEMIN DE MALBAS, PRES DU PONT, CHAMP DE MALBAS, LES FOSSES, CROIX DU CHATELARD, LE CROS DU SABLE, PIERRE PLATE, LA COURRIA, TOURNEFORT, LAFLEE, QUILLAC, LES PENAUDS, LES RIVAILLES, CLAUDS DE BOURBON, LA CORNETTE, LES GRANDS FOUS, MALBAS, LA MANEYRE, LE GRAND PRE, LES TRIMOUILS, LES SABLES, LE PICHETEAU, FONT VIEILLE, QUILLAC - OUEST, LE GRAND CHEMIN, LES MASSONES, LE PECHET, LES RAUGES, CHAVEROCHE, LE PETIT BOIS, LES BEAUMONDS, LES CAQUEYNES, MER DE FER, LE PAYS BLANC, BOIS MACON, LE PIS CHATEAU, LE GOUFRE, BRAUGNAC, LES ESSARTS DE BOUERE, LES CLAUDS, LE LAC FARGEAS, LES GRANGERS, BOUERE, ESSARD DE CHAVEROCHE, BELLEVUE, FONT QUEYROUX, LESCLUSE, LES COMBLES, FORESTIER - HAUT - NORD, LES PLANES, LES CHARBANDES, LES LANDES DE BOUERE, LES PRADELLES, LES BRANDEAUX, LES PRE ROUSSINE, LES BAYSSES, BOIS BERNARD, CLAUD DES LANDES, PRES DE BOIS BERNARD, PRE DE L'EYSSARD, LES GRENOUILLES, CHAUME DE L'ORMEAU, LES CLEDIERES, LES PELADES, LA BICHE, FORESTIER - HAUT, QHEZ BOUENNE, LES BRILLANTES, LE CIMETIERE, LA CABERNE, PRE DE BEAUMONT, LE CLAUD, PISSE ROUSSINE, PRE NEUF, TERRES DE CHAUFFOUR, PRE COLON, PRE DE PENOT, PLAISANCE, LES COURADES, LES CHAUMES, LA VILLA, PRES GRANDS, FORESTIER - BAS, CHEZ GOURJOUT, LES CHARPES, FONS DE GALEIX, LES CHAPELAUX, MOULIN DE TEYJAT, LAVERGNE, LES BAUDRIERES, FAYOULAT, CAILLAUD, LA MAURANDIE, CHEZ LE MEGE, COURNEDELLE, LA COUPE, LA PETITE FAYOULE, JARRE NEGRE, LA FAYOLLE, TERRE NEGRE, FIZOU, LA FORET, LES BRUGEAUX - NORD, LES BRUGEAUX - SUD, LE GRAND BOIS, LES MINERAIS, LA GRANDE VIGNE, LA CHATANIERE, BOISSEUIL, LA PLAINE, LA PETITE FORET, PUY DE LA JEU, FON PREURITE, LES GREZILLES, LE VOLANT, LES LAUDONIE, LES BORDERES, TERRES DE LA RONDEE, BEAUMONT, LE COMBEAU, LES RONDES, LES CASSAS, JONNE CASSE, LES CAILLOUX, FROMENTAL, TERRES DES COLONS, BOIS DU PORT, LES VERTOULES, GRAND AGNOU, SEYRIBETTE, PRE DU ROC, FOND DE RAMPAND, LA JARISSADE, LE PLANTIER, LES FROMENTAS, LES TROIS NOYERS, LES CLUSE, LES LAUDONIE, LE BEV

AC, AB, AD, AR, AS, AE, AH, AP, AN, AM, AK, AL, AI, A0

Habitat diffus
Enjeu Patrimonial : Accès difficile - Réseau AEP insuffisant Ø40
Potentiel: 1 Construction — S=2,72ha SR=0,22ha
Element de patrimoine : Lavoir de l'Autierte
Pas d'AEP — Pas d'électricité
mare communale
Habitat linéaire
Habitat diffus — S=0,97ha SR=0,00ha
Habitat diffus — S=0,71ha SR=0,00ha
Habitat diffus — S=1,38ha SR=0,00ha
Habitat diffus — S=1,17ha SR=0,00ha
Habitat diffus — S=2,41ha SR=0,22ha
Habitat diffus — S=3,37ha SR=0,44ha
Habitat diffus — S=0,12ha SR=0,00ha
Habitat diffus — S=1,19ha SR=0,00ha
Habitat diffus — S=1,94ha SR=0,44ha
Habitat diffus — S=2,45ha SR=0,44ha
Habitat diffus — S=0,80ha SR=0,00ha
Habitat diffus — S=1,05ha SR=0,00ha
Habitat diffus — S=1,20ha SR=0,00ha
Habitat diffus — S=1,73ha SR=0,15ha
Habitat diffus — S=0,60ha SR=0,00ha
Habitat diffus — S=2,81ha SR=0,40ha
Habitat diffus — S=2,46ha SR=1,58ha
Habitat diffus — S=2,34ha SR=2,14ha
Habitat diffus — S=0,82ha SR=0,16ha
Habitat diffus — S=2,29ha SR=0,20ha
Habitat diffus — S=1,66ha SR=0,00ha
Habitat diffus — S=1,41ha SR=0,00ha
Habitat diffus — S=0,29ha SR=0,00ha
Habitat diffus — S=0,47ha SR=0,00ha
Habitat diffus — S=0,70ha SR=0,00ha
Habitat diffus — S=2,84ha SR=0,58ha
Habitat diffus — S=0,65ha SR=0,00ha

Potentiel: 4 Constructions
Potentiel: 3 Constructions
Potentiel: 9 Constructions
Potentiel: 2 Constructions
Potentiel: 1 Construction

Pas de Défense Incendie
Pas de Défense Incendie
Pas de Défense Incendie
Pas de Défense Incendie

Terrains Humides
Terrains Humides
Terrains Humides
Réseau AEP adapté Ø100 Points de vue à préserver
Bac de rétention + bâche incendie

Antenne pour mobile (40 m de haut)
Ancienne ferme
Calvaire élément remarquable
Chemin de randonnée
Chemin de randonnée
Chemin de randonnée
Chemin goudronné jusqu'à là
Element de patrimoine : Pont de Chambige
Element de patrimoine : Lavoir et fontaine de Chauffour
Tunnel stockage
Tunnel pour ovins (abris à mouflons)
Tour de contrôle
Karting
Groupe électrogène
Enjeu Patrimonial

ICPE 90 vaches laitières — Hameau agricole — stabulation 90 vaches laitières
ICPE 75 vaches laitières — Hameau agricole — stabulation 75 vaches laitières
Hameau agricole
Hameau agricole
Calvaire
mare remarquable
chenil
STEP

PVC 110 — PVC 90 — PVC 75 — PVC 63 — PVC 50 — PVC 40 — A 100 — A 150 — A 80 — A 60 — PVC 140

LEGENDE

Risques
- Carrière (Source : INFOTERRE,BRGM,IGR)
- Ancienne Exploitation Carrière (Source : INFOTERRE,BRGM,IGR)
- Source (Source : INFOTERRE,BRGM,IGR)
- Gîte (Source : INFOTERRE,BRGM,IGR)
- Cavité naturelle (Source : INFOTERRE,BRGM,IGR)
- Cavités souterraines (Source : INFOTERRE,BRGM,IGR)
- Site Industriel (Source : IFRDM, basIAS/BASOL)

Patrimoine et environnement
- La commune fait partie du territoire du Parc Naturel Régional - Limousin
- Znieff de type 1 (Source : DREAL Aquitaine)
- Zones sensibles archéologiques (Source : DRAC Aquitaine)

Réseaux
- Poteau incendie (Défense incendie conforme) Périmètre indicatif de protection (200m) (Source : SDIS24)
- Poteau incendie (Défense incendie non conforme) Périmètre indicatif de protection (200m) (Source : SDIS24)
- Réseau d'eau potable (Source : Données BDU)
- Réseau électrique Moyenne Tension (Source : SIG - ERDF)
- Réseau électrique Basse Tension
- Réseau d'assainissement (Source : Données transmises par le SIDC)
- Zonage d'assainissement (Source : Données transmises par le SIDC)
- Zonage perméabilité
  - infiltration des eaux usées seules
  - sol médiocre
  - sol acceptable
  - sol imperméable

  (Source : Données transmises par le SIDC)

Contraintes agricoles (Source : relevé communal)
- Bâti exploitation agricole (élevage/hangar)
- S — Siège exploitation agricole

Chemins de randonnées balisés (Source : données communales)
- Chemin de randonnée

Surfaces zonage
- S=...ha — Surface totale de la zone aprés révision
- SR=...ha — Surface disponible de la zone aprés révision
- Bâti mis à jour par l'agence Urbam en 2015.

ANNEXE 2 : ESTIMATION DU « POINT MORT »

Calcul des besoins de logements au terme 2024 pour assurer **le maintien de la population** en nombre

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à TEYJAT démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements pour assurer le maintien de la population :

Période de calcul : 2011-2024	Commentaires	Calcul	Conclusion
Renouvellement du parc *Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux, …). Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.* *Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période inter-censitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.*	Le parc de logements augmente de 26 logements entre 2006 et 2011 (données INSEE) alors que 12 logements ont été réalisés sur la même période (données SITADEL2). Cela représente un renouvellement moyen du parc de – 1,7% par an. Hypothèse de travail : le renouvellement du parc est nul sur la période 2011-2024. Le taux de renouvellement annuel entre 2011 et 2024 est de **0%**.	*192 (parc total de logements en 2011) x 1 (0% sur 13ans – entre 2011 et 2024) = 192* *192 – 192 = + 0 logement*	On estime donc qu'aucun logement ne sera nécessaire pour répondre au besoin de renouvellement du parc sur la période 2011-2024.
Desserrement de la population *La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidences principales est en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et des séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, …* *Elle implique donc une construction de logements toujours plus importante pour loger une population égale.*	Il y a lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc va se produire ou tout du moins se maintenir. **Le phénomène de décohabitation a une incidence très importante sur la consommation en logements**. Alors que le taux d'occupation était de 2,1 en 2011 (en 2006 : 2,3 et en 1999 : 2,6), nous pouvons émettre l'hypothèse selon laquelle pour la période 2011-2024, on observe une légère baisse des occupants par foyer à **2,0**.	*273 (population des résidences principales en 2011) / 2,0 = 136 résidences principales* *136 – 130 (nombre de résidences principales en 2011) = + 6 logements.*	Cette hypothèse consomme **6 logements.**
Evolution des résidences secondaires	L'hypothèse proposée est une légère augmentation du nombre de résidences secondaires de l'ordre de + 6 logements (entre 2006 et 2011 : + 6 résidences principales, entre 1999 et 2006 : + 12 résidences principales).	*6 logements*	Cette hypothèse consomme **6 logements.**

Période de calcul : 2011-2024	Commentaires	Calcul	Conclusion
Evolution des logements vacants *L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants).*	En 2011, le pourcentage de logements vacants est de 6%. On peut émettre l'hypothèse d'un tassement de ce pourcentage à environ 8% en 2024, au regard des évolutions observées depuis 2011(en 2006 : 3% de logements vacants).	*130 (résidences principales en 2011) + 0 (renouvellement) + 6 (desserrement) + 6 (résidences secondaires) = 142 logements (parc total de logements sans les logements vacants en 2024)* *((142*8)/100)/(1-0,08) = 12 logements vacants en 2024* *12 - 11= 1 logement vacant de plus sur la période 2011-2024.*	Cette hypothèse consomme **1 logement.**

Récapitulatif :

Renouvellement	0
Desserrement des ménages	+ 6
Logements vacants	+ 1
Résidences secondaires	+ 6
Total	+ 13

Pour maintenir sa population de 2011, TEYJAT doit construire environ **13 logements** d'ici à 2024 (soit 1 logement par an – résidences secondaires incluses).