

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

**COMMUNE de
SAINT AQUILIN**

**CARTE
COMMUNALE**

~~Ville de Saint-Aquilin~~
Préfecture de la Dordogne

24 SEP. 2008

PIECE N°2

Pour la Préfecture, La Commission, Une Commission, Une Commission

Sandra DIAS

**RAPPORT
DE
PRESENTATION**

PRÉFECTURE DE LA DORDOGNE
ARRIVÉE
12 AOÛT 2008
BUREAU DU COURRIER

PRESCRITE par délibération du conseil communautaire le 25 Mars 2005
APPROUVEE par délibération du conseil communautaire le 26 Juin 2008

SOMMAIRE

TABLE DES ILLUSTRATIONS	3
AVANT PROPOS	5
MOTIVATIONS DE LA DEMARCHE ENTREPRISE ET DEFINITION DES BESOINS EN TERME DE DEVELOPPEMENT	6
A - SITUATION GENERALE DU TERRITOIRE.....	6
1 - UNE SITUATION FAVORABLE DANS LE SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL.....	6
2 - UN ESPACE COMMUNAUTAIRE REDUIT QUI S'APPUIE SUR UNE UNITE GEOGRAPHIQUE CONFORMEMENT AU PAYS.....	8
3 - UN ESPACE DEPENDANT DES BASSINS D'EMPLOI PERIPHERIQUES.....	10
B - UNE RECHERCHE DE DEVELOPPEMENT JUSTIFIEE AU REGARD DE SA SITUATION ET DE LA NOUVELLE DYNAMIQUE EN FAVEUR DES TERRITOIRES RURAUX.....	11
1 - SITUATION ACTUELLE ET EVOLUTION DE LA POPULATION.....	11
2 - TYPOLOGIE ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS.....	12
3 - LA DYNAMIQUE RECENTE EN MATIERE DE CONSTRUCTION.....	14
C - HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION URBAINE ET BILAN DE LA SITUATION ACTUELLE	15
1 - HISTORIQUE.....	15
2 - SITUATION ACTUELLE.....	15
D - DES BESOINS POUR ASSURER LE DEVELOPPEMENT.....	16
DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER AU REGARD DES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT.....	17
A- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL	17
1- UN MILIEU PHYSIQUE RELATIVEMENT AFFIRME.....	17
2-DEFINITION DES COMPOSANTES NATURELLES ET DES UNITES PAYSAGERES.....	25
3 - UN PATRIMOINE ECOLOGIQUE IMPORTANT.....	30
4 - DES RISQUES LIES AU MILIEU NATUREL.....	31
5 - SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS.....	32

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DU SALEMBRE
SAINT AQUILIN**

B- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT BATI	33
1- UN HABITAT ORIGINEL EN ETROITE RELATION AVEC LE MILIEU NATUREL.....	33
2- UN PATRIMOINE IDENTITAIRE CONSEQUENT.....	33
3-UNE URBANISATION DIFFUSE ET UN PAYSAGE BATI QUI TRADUIT L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET UNE EVOLUTION RESIDENTIELLE D'UN TERRITOIRE RURAL.....	37
4- DES PÔLES URBAINS DE DIMENSION MODESTE.....	39
5- LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION.....	47
C- LES ACTIVITES, L'EMPLOI : CONTEXTE INTERCOMMUNAL.....	49
1 - PROFIL SOCIO-PROFESSIONNEL.....	49
2 - L'EMPLOI COMMUNAL.....	50
3 - L'ACTIVITE AGRICOLE.....	50
4 - L'ACTIVITE TOURISTIQUE.....	51
D- LES RISQUES ET LES NUISANCES LIES A L'OCCUPATION HUMAINE.....	53
CAPACITES D'ACCUEIL DE LA COMMUNE.....	54
A- LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES ASSOCIATIONS.....	54
1 - LES SERVICES PUBLICS.....	54
2 - AUTRES SERVICES A LA POPULATION.....	54
3 - EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS, DE LOISIRS ET LES ASSOCIATIONS.....	55
B- RESEAUX ET TRAITEMENT DES DECHETS	55
1 - LES RESEAUX.....	56
2 - COLLECTE ET TRAITEMENT DES DECHETS.....	58
CONCLUSION DU DIAGNOSTIC : IDENTIFICATION DES ENJEUX	59
CARTOGRAPHIE DES ENJEUX.....	60
2^{EME} PARTIE : DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE.....	61
A - RAPPEL DES ENJEUX ET DES POINTS D'APPUI POUR LA MISE AU POINT DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE	62
B - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA CARTE COMMUNALE	62
1 - DISPOSITIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE:.....	62
2 - PORTEE RELATIVE DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE A L'EGARD DE D'AUTRES LEGISLATIONS:.....	62
C - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE :.....	64
1 - REPONSE AUX BESOINS DE DEVELOPPEMENT.....	65
2 - REPONSE AUX ENJEUX DE PROTECTION.....	66
D - LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT :.....	71
4^{EME} PARTIE : ANALYSE DE L'INCIDENCE DE LA MISE EN APPLICATION DE LA CARTE COMMUNALE.....	73
1- INCIDENCE SUR LES SITES ET PAYSAGES.....	74
2- INCIDENCE SUR LA QUALITE DE L'EAU.....	75
3- INCIDENCE SUR LES DEPLACEMENTS.....	76
4- AUTRES RISQUES ET NUISANCES.....	76
5- CONCLUSION.....	76

TABLE DES ILLUSTRATIONS

	P
CARTES DE SITUATION	P 7
DESSERTS DU TERRITOIRE COMMUNAL	P 10
BILAN UTILISATION DE L' ESPACE DANS LE CADRE DU DOCUMENT EN VIGUEUR	P 15
LE CADRE TOPOGRAPHIQUE	P 21
LE CONTEXTE GEOLOGIQUE	P 22
CARACTERE DES PRINCIPALES AMBIANCES RENCONTREES : REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	P 26
LES ESPACES AGRICOLES : PERCEPTION PAYSAGERE	P 28
LE PATRIMOINE VEGETAL : CARTOGRAPHIE	P 30
LE PATRIMOINE VEGETAL, LES AMBIANCES : REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	P 31
HISTOIRE ET PATRIMOINE : REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	P 36
HISTOIRE ET PATRIMOINE : CARTOGRAPHIE	P 37
REPARTITION DES ESPACES BATIS : CARTOGRAPHIE	P 40
LE BOURG : PERCEPTION DE L'ESPACE BATTI	P 42
LE CENTRE ANCIEN : IDENTITE DU BATTI, REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	P 45
LE DEVELOPPEMENT PERIPHERIQUE : REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	P 47
LE BOURG : ORGANISATION FONCTIONNELLE	P 48
VILLAGE ET HABITAT ISOLE : REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	P 50

RESSOURCES DOCUMENTAIRES

Mémoire de licence réalisé par des étudiants de la promotion 2005-2006 de la Licence professionnelle « *Valorisation, animation et Médiation des territoires ruraux* » de l'UFR de Géographie de Bordeaux 3.

Charte de développement du Pays de l'Isle en Périgord - Sept. 2004.

Schéma communal d'assainissement de Chantérac, Bureau d'études ConseilEtudesEnvironnement, mai 2004..

Schéma communal d'assainissement de Saint Germain du Salembre, Bureau d'études SOCAMA, 2002.

Schéma communal d'assainissement de Saint Aquilin, Bureau d'études, .

Etude préalable à l'aménagement des cours d'eau, pour le Syndicat intercommunal de la vallée du Salembre. Bureau d'études GERE, avril 2006.

Préétude d'aménagement foncier de la commune de Chantérac, Bureau d'études ADRET, octobre 2003.

INTERNET : INSEE, AGRESTE.

DONNEES COMMUNE - SORTIES TERRAINS .

PORTER A CONNAISSANCE DES SERVICES DE L'ETAT ;

AVANT PROPOS

Le conseil communautaire de la Vallée du Salembre a décidé d'engager une étude d'urbanisme sur son territoire. La démarche entreprise s'est organisée suivant deux étapes :

- 1) la réalisation d'un diagnostic préalable sur l'ensemble du territoire,
- 2) l'établissement de deux révisions de P.O.S. et leur transformation en P.L.U pour les communes de Chantérac et Saint Germain du Salembre et l'élaboration d'une carte communale pour la commune de Saint Aquilin.

L'objectif de la démarche entreprise est de:

- mieux organiser le fonctionnement des secteurs d'habitat,
- prévoir le développement de l'urbanisation future,
- sauvegarder les espaces naturels (sites, paysages, agriculture, chemins de randonnées),
- réserver les emplacements nécessaires aux équipements futurs,
- définir avec clarté et certitude les droits attachés à chaque terrain.

L'élaboration de ces documents suppose dans un premier temps, une connaissance approfondie de l'environnement physique et humain de la commune.

Cette analyse de la situation actuelle établie au regard d'une hypothèse de développement est la base indispensable à la définition des perspectives de développement.

Le rapport de présentation a pour objectif de définir successivement et comme prévu réglementairement:

- la situation actuelle,
- les choix retenus pour une stratégie de développement durable
- les motifs concernant les règles de l'utilisation du sol,
- l'incidence des orientations en matière d'urbanisme sur l'environnement.

Le rapport de présentation justifie les changements apportés à la situation précédente et expose les moyens de prise en compte de l'environnement.

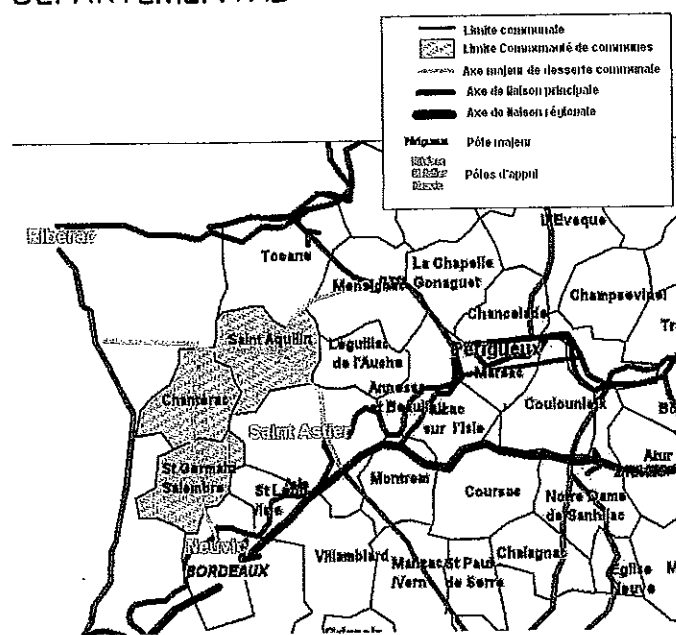
Le diagnostic de territoire établi à l'échelle communautaire et repris à cette échelle pour un certain nombre de critères compte tenu de la stratégie globale qui en a découlé. Il a néanmoins été adapté à l'échelle de la commune pour les équipements propres et certaines données qui justifient des dispositions du document de la commune.

MOTIVATIONS DE LA DEMARCHE ENTREPRISE ET DEFINITION DES BESOINS EN TERME DE DEVELOPPEMENT

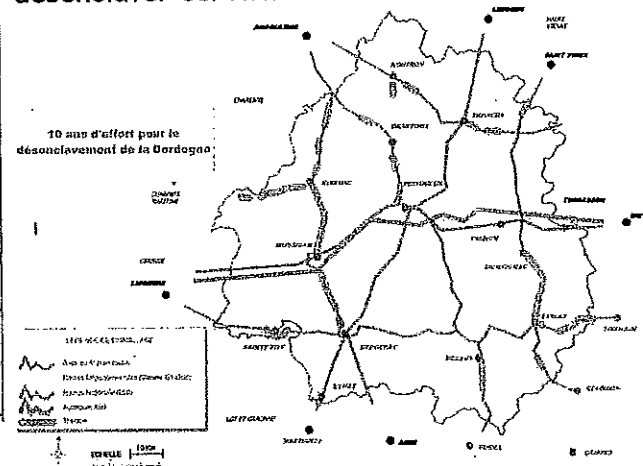
A - SITUATION GENERALE DU TERRITOIRE

Cartographies, page suivante.

1 - UNE SITUATION FAVORABLE DANS LE SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL



Adopté en 2002 et en cours d'exécution, le plan routier départemental a pour ambition de conforter des axes jugés prioritaires pour accompagner le déploiement de l'autoroute et désenclaver certains cantons :

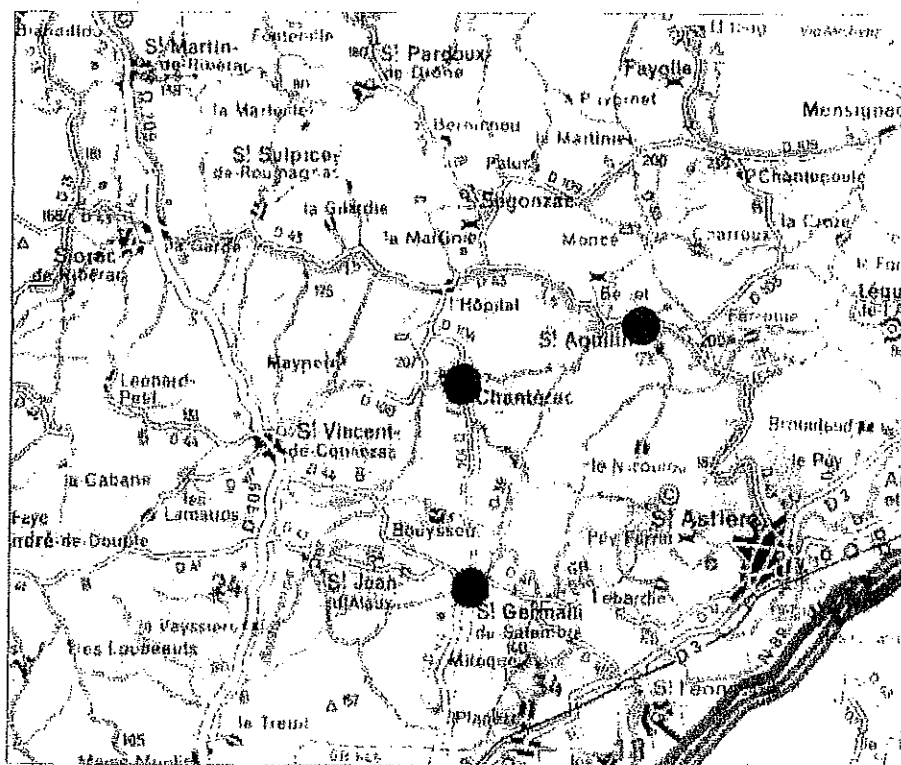
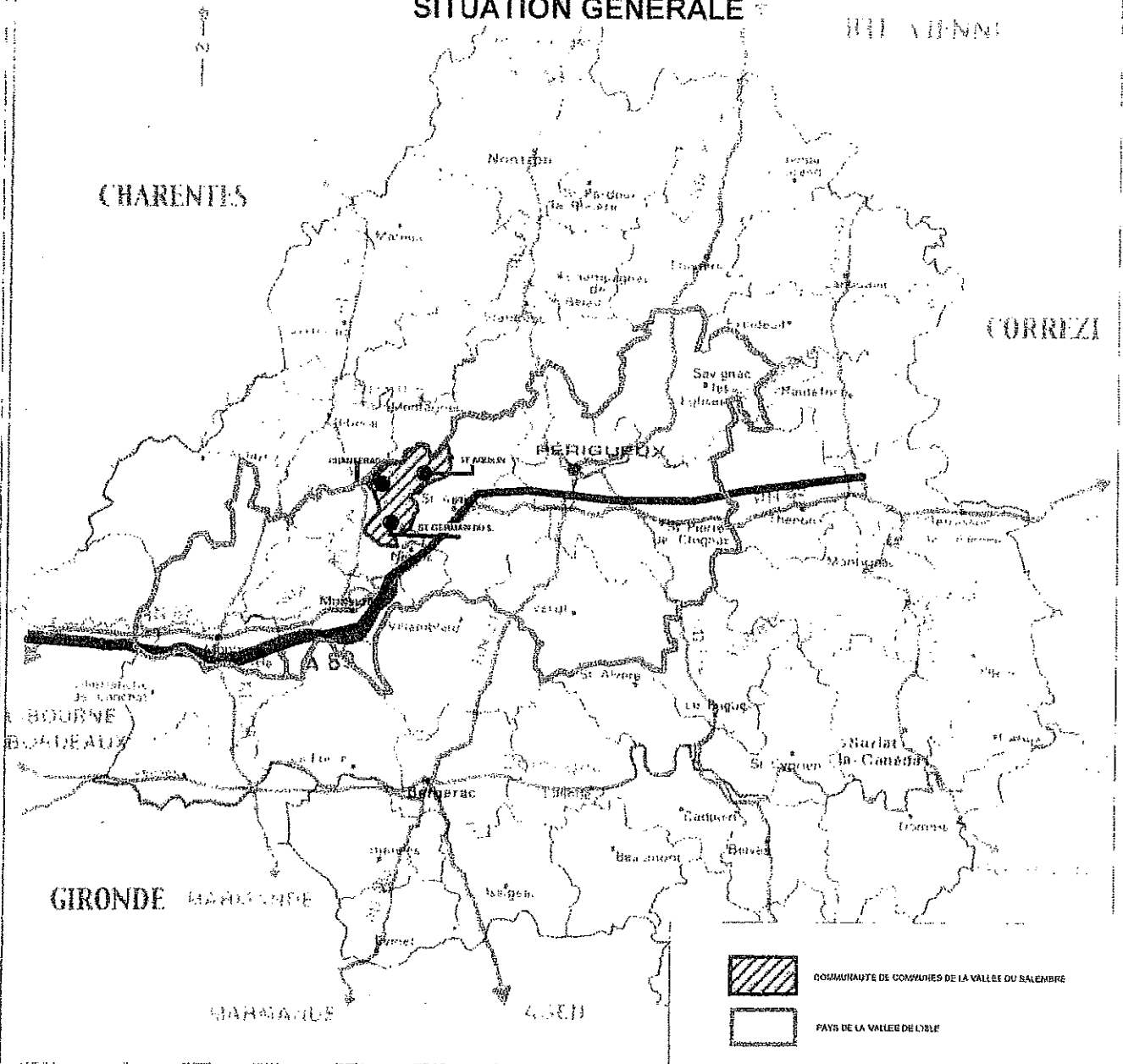


Le territoire se situe à l'intérieur d'un espace ceint par des voies structurantes d'importance départementale. L'intérieur de ce périmètre est lui-même desservi par un maillage de voies structurantes permettant la liaison avec l'agglomération et des pôles d'appui départementaux. Deux axes majeurs desservent ainsi ce territoire : la RD 39 et la RD 43 ; un maillage de voies communales et départementales complètent ce réseau et permettent d'avancer une situation favorable quant à la problématique des déplacements. La cartographie, page suivante situe ces voies. Les distances de bourg à bourg varient de 5 à 7 kilomètres, la distance aux pôles d'appui secondaires varie entre 6 (bourg de St Germain-Neuvic) et 20 kilomètres (bourg de St Germain-Ribérac) environ ; l'agglomération de Périgueux est distante de moins de 30 kilomètres.

La prise en compte des déplacements constitue un enjeu majeur dans la démarche entreprise car il convient d'assurer la sécurité des usagers. Une recherche de cohérence doit être assurée entre la capacité et la sécurité existante sur ces voies et les dispositions quantitatives du document d'urbanisme d'une part et d'autre part avec la situation des espaces constructibles. Il conviendra également d'avoir un regard attentif sur les accès aux voies, notamment au niveau des axes où le trafic est notable.

SITUATION GENERALE

III VIENN



2 - UN ESPACE COMMUNAUTAIRE REDUIT QUI S'APPUIE SUR UNE UNITE GEOGRAPHIQUE CONFORMEMENT AU PAYS

La communauté de communes de la vallée du Salembre a été mise en place le 1^{er} janvier 2004. Petit espace communautaire, les communes de Chantérac, Saint Aquilin et Saint Germain du Salembre représentent, en 1999, une population de 1668 habitants répartis sur 6 100 hectares. (Les données du recensement de 2004 révèlent une augmentation notable de la population :

	Population (2004)	Superficie (ha)	Densité(au km2)
Chantérac	486	1 900	25
Saint Aquilin	500	2 200	22
Saint Germain du Salembre	772	2 000	39

TOTAL : 1758 habitants en 2004, soit une progression de 5,39 %.

Cet espace s'étire de part et d'autre de la vallée du Salembre qui constitue d'autre part un couloir de communication et de liaison entre les communes.

Outre les compétences obligatoires (développement économique et aménagement de l'espace) le conseil communautaire a retenu des compétences optionnelles : collecte et traitement des déchets ménagers, contrôle de l'assainissement non collectif, construction, entretien et fonctionnement des équipements socio-éducatifs, sportifs et culturels ; aides aux personnes, tourisme et loisirs (valorisation du petit patrimoine et chemins de randonnées). Ces engagements communautaires justifient la réflexion commune et la recherche de cohérence à l'échelle communautaire et justifient également de la compétence en matière d'urbanisme de la communauté de communes ;

Entre les rivières Beauronne et Salembre, le territoire appartient au bassin versant de l'Isle, autre élément géographique fédérateur d'un espace d'intérêt communautaire : le pays de la vallée de l'Isle en Périgord.

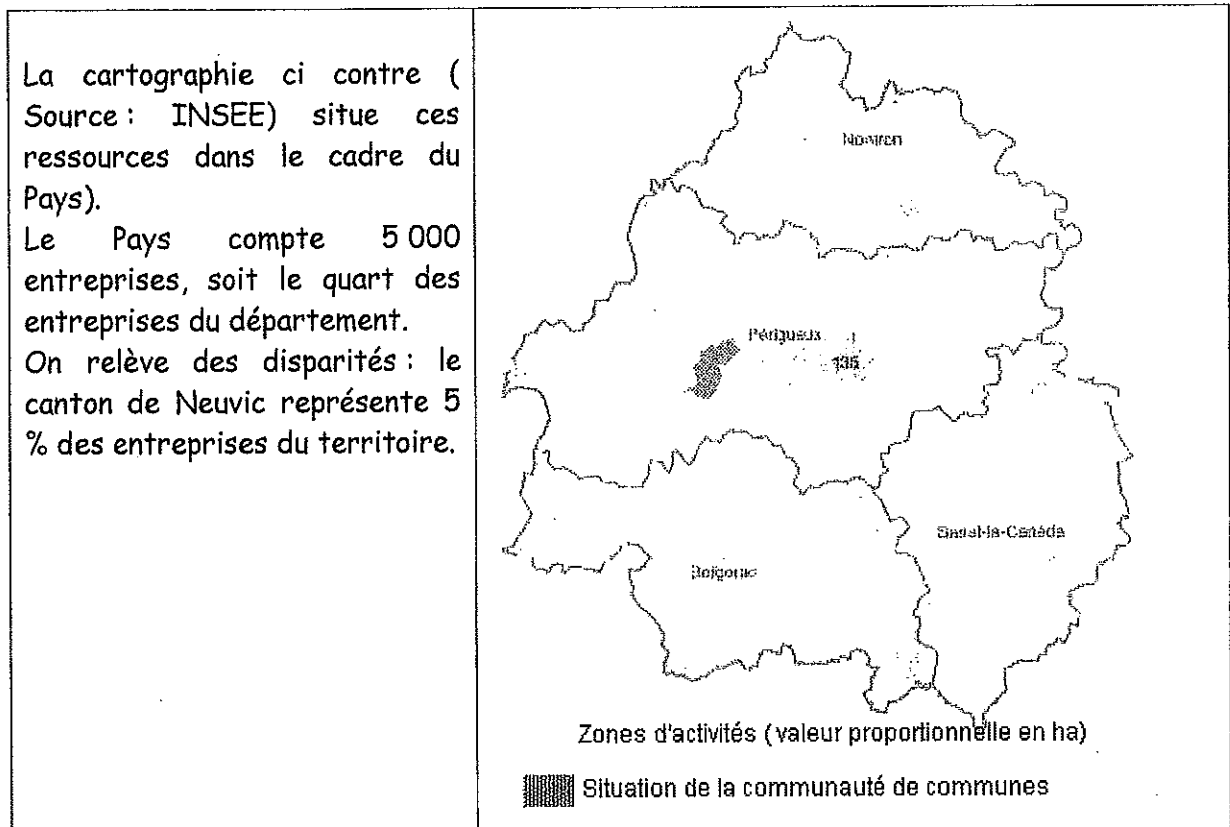
Créé en avril 2003, le conseil de développement de la vallée de l'Isle qui regroupe 10 cantons et 90 communes, vient de formaliser un projet commun dans une charte de développement durable qui s'articule autour de cinq axes stratégiques : la préservation du cadre de vie, la construction et la valorisation de l'image de Pays ; le renforcement de l'attractivité économique, des réseaux et des services avec un soutien à l'emploi et à la formation. Ce document établi pour la mise en place d'une stratégie globale doit être un outil d'orientation pour la définition d'objectifs cohérents à l'échelle de la communauté de communes.

D'un point de vue administratif, le territoire de l'étude appartient au canton de Neuvic et adhère à un certain nombre de syndicats intercommunaux pour les réseaux électricité eau potable et autres ... Les missions de chacun seront précisées dans des chapitre suivants dans le cadre de l'analyse des équipements du territoire.

La cartographie, suivante illustre la non superposition des entités administratives et les principaux syndicats. (Source : Mémoire de licence - St Aquilin, quelle identité pour demain ?).

3 - UN ESPACE DEPENDANT DES BASSINS D'EMPLOI PERIPHERIQUES

Le territoire étudié présente un profil de communes rurales de par la densité de l'urbanisation et l'occupation de l'espace. Les données récentes font état d'une dynamique récente en terme de sollicitation pour la construction qui tend à révéler un profil résidentiel, cet évolution nécessite la prise en compte des potentialités en terme d'emploi et leur localisation afin d'intégrer la problématique des déplacements.



Les données communales confirment l'attractivité du pôle d'emploi de Périgueux avec néanmoins un rôle non négligeable des pôles d'appui que sont Ribérac, Saint Astier et Neuvic (environ 1 000 emplois).

La Charte pour le développement durable du Pays de l'Isle en Périgord, établie en septembre 2004 définit un certain nombre d'enjeux qu'il convient d'intégrer dans la démarche entreprise :

- garantir la pérennité des emplois existants (agriculture, artisanat, commerce...),
- soutenir et développer les filières dominantes pour se forger une spécialité économique,
- mettre en place des stratégies communes de développement et de communication en matière de zones d'activités et de tourisme pour se construire une image forte ,
- soutenir le développement touristique prioritairement en zone rurale.

La stratégie communale devra être cohérente avec ces orientations.

B - UNE RECHERCHE DE DEVELOPPEMENT JUSTIFIEE AU REGARD DE SA SITUATION ET DE LA NOUVELLE DYNAMIQUE EN FAVEUR DES TERRITOIRES RURAUX

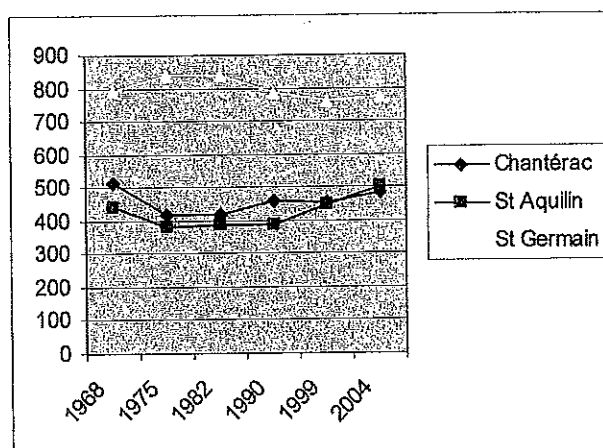
1 - SITUATION ACTUELLE ET EVOLUTION DE LA POPULATION

Les données de l'INSEE permettent d'estimer la dynamique démographique.

Evolution de la population depuis 1968

	1968	1975	1982	1990	1999	2004
Chantérac	515	414	418	461	456	486
St Aquilin	440	381	388	387	450	500
St Germain	790	837	837	787	762	772
TOTAL	1745	1632	1643	1635	1668	1758

On constate une régression démographique globale entre 1968 et 1990, avec néanmoins des nuances suivant les communes : la première commune à amorcer la reprise est Chantérac entre 1990 et 1999, la commune de Saint germain quant à elle, ne voit sa population décroître qu'à partir de 1990.



L'analyse des principaux indicateurs permet de préciser la situation :

	Taux annuel de variation (%)			Du au solde naturel			Du au solde migratoire		
	82/90	90/99	99/04	82/90	90/99	99/04	82/90	90/99	99/04
Chantérac	1.23	-0.12	1.1	-0.43	-0.75		1.66	0.63	
St Aquilin	-0.03	1.69	11	0.42	-0.29		-0.45	1.98	
St Germain	-0.77	-0.36	1.3	-0.40	-0.60		-0.37	0.24	

Ce tableau permet de révéler l'amorce d'une dynamique migratoire entre 82 et 90 pour Chantérac et entre 90 et 99 pour les deux autres communes, l'autre fait notable est le déficit naturel qui augmente entre 90 et 99 sur l'ensemble du territoire, résultante d'un vieillissement de population. L'enjeu majeur découlant de ce constat est, en terme de développement, la recherche d'un équilibre entre un apport de population et le

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DU SALEMBRE
SAINT AQUILIN

renouvellement de celle-ci. En effet, le maintien de certains équipements communaux, l'école en particulier est fortement dépendant du solde naturel et plus précisément du maintien et la maîtrise d'un effectif d'enfants en âge scolaire. Une tendance nouvelle liée à l'apport migratoire récent révèle une évolution probable du profil de la population, en effet les effectifs de l'école de saint Germain sont passés, en deux ans de 55 élèves à 72 pour la rentrée 2005-2006. L'école de Saint Aquilin (en regroupement pédagogique avec la commune de Léguillac de l'Auche) a vu ses effectifs passer de 64 (1985) à 107 (2004). Des investissements ont accompagné cette évolution des effectifs et l'enjeu majeur dans la démarche entreprise consiste à pérenniser ces derniers. L'offre en logements locatifs est une réponse efficace pour cette problématique, ainsi l'analyse du parc de logement et la définition des enjeux devra donc intégrer ce critère.

Une analyse comparative à l'échelle des cantons, du département et territoires ruraux permet de situer le territoire :

	Taux annuel de variation(%)		Dû au solde			
	82/90	90/99	naturel		migratoire	
	82/90	90/99	82/90	90/99	82/90	90/99
Chantérac	1.23	-0.12	-0.43	-0.75	1.66	0.63
St Aquilin	-0.03	1.69	0.42	-0.29	-0.45	1.98
St Germain	-0.77	-0.36	-0.40	-0.60	-0.37	0.24
Canton	-0.16	1.22	-0.47	-0.57	0.30	1.79
Département	0.30	0.06	-0.31	-0.37	0.60	0.43
Espaces ruraux*	0.23	-0.07	0.27	0.38	-0.04	-0.45

SOURCE : INSEE

(pour des raisons de disponibilité des données, seule la comparaison jusqu'en 99 est possible).

(*) : moyenne des espaces ruraux en France.

Ce tableau confirme :

- l'attractivité du territoire,
- un contexte similaire dans la périphérie (données cantonales),
- une évolution d'un profil rural vers un profil à caractère résidentiel même si ces données (%) sont à relativiser par rapport à la taille de l'échantillon.

2 - TYPOLOGIE ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Les illustrations suivantes permettent d'apprécier l'évolution et la composition du parc de logements.

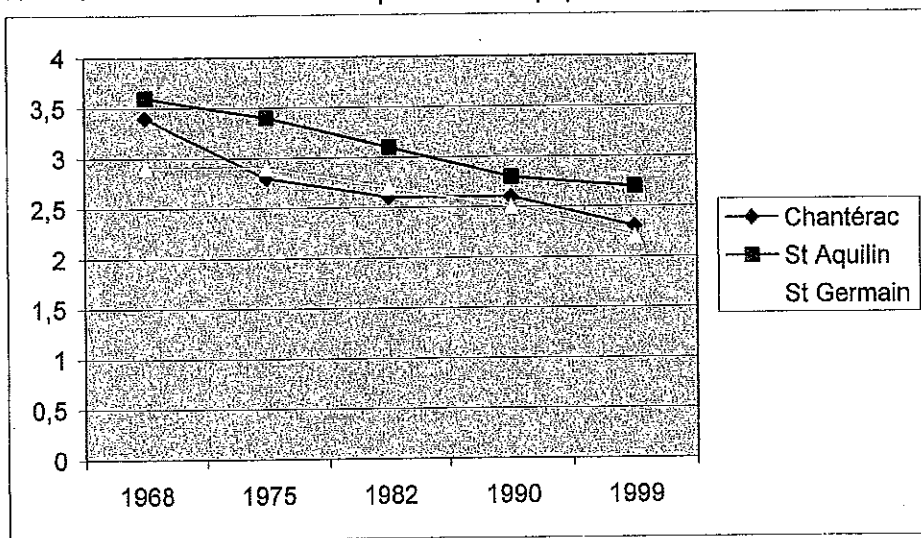
SOURCE : INSEE- RGP 1999.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DU SALEMBRE SAINT AQUILIN

Le tableau suivant illustre l'augmentation constante des résidences principales depuis 1968 :

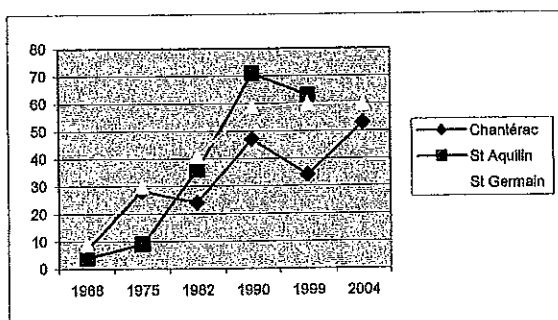
Résidences principales					
	1968	1975	1982	1990	1999
Chantérac	151	146	162	178	203
St Aquilin	124	111	127	139	168
St Germain	271	294	314	311	340

Expliquant l'évolution du nombre d'habitant, cette augmentation du nombre de résidence principale s'accompagne d'une régression du nombre d'occupants dans ces logements (autre facteur révélateur du profil de la population) : le desserement de la population

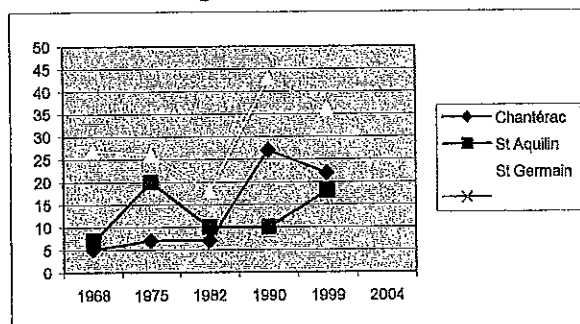


L'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants permet de compléter l'analyse du par cet d'apprécier les potentialités en terme de rénovation.

Résidences secondaires



Logements vacants



L'augmentation du nombre de résidence secondaires est également révélateur du profil du territoire qui est également un lieu de villégiature, de tourisme et loisir.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DU SALEMBRE
SAINT AQUILIN

La prise en compte du parc de locatif est importante dès lors que l'on souhaite se préoccuper du renouvellement de la population et surtout du maintien d'un effectif pour les structures scolaires.

	Locatif privé	Locatif public (commune et HLM)
Chantérac	Env.25	13logements
Saint Aquilin	NC	14.
Saint Germain du Salembre	27	18

Données 2004.

3 - LA DYNAMIQUE RECENTE EN MATIERE DE CONSTRUCTION

Les données communales permettent de préciser le contexte actuel en terme de construction :

Commune de Chantérac :

Le rythme de construction des logements commencés a été d'environ 5 par an pour la période 2005, il est passé à 14 en 2004.

Détail des opérations :

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Constructions	3	2	2	6	9	8
Rénovations	3	1	3		6	2

Il convient également de préciser que les C.U. délivrés au nombre de 39 sur 8 ans (1995-2002) ont vu leur demande augmenter considérablement pour atteindre le nombre de 31 sur seulement 2 années (2003-2004).

Commune de Saint Aquilin :

Détail des opérations :

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Constructions		5			12	3
Rénovations	4		3	3	1	1

Les demandes de C.U. se sont également fortement accrues depuis 2002, de même que les demandes en terme de location.

Commune de Saint Germain :

Depuis 1995, sept permis de construire sont accordés par an, 12 constructions neuves ont été réalisées en 2004. Les C.U. ont également vu leur nombre augmenter : 41 en 2003/2004.

Détail des opérations :

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Constructions	5	4	4	6	10	2
Rénovations	1		3	3	5	2

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DU SALEMBRE SAINT AQUILIN

Globalement la pression en matière de construction est forte sur le territoire et plus globalement sur les espaces ruraux peu éloignés de l'agglomération où la rareté des terrains et surtout le coût poussent les candidats à la construction vers les espaces ruraux périphériques.

L'Opération pour l' Amélioration de l'Habitat a été prolongée jusqu'à mi- 2006. Un démarrage timide pour cette opération démarrée en qui semble présenter un intérêt plus important.

C - HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION URBAINE ET BILAN DE LA SITUATION ACTUELLE

1 - HISTORIQUE

La communauté de communes a dans ses compétences l'élaboration des documents d'urbanisme. Elle a ainsi pris l'initiative de leur prescription, par délibération communautaire en date du 24 septembre 2004, ainsi que leur maîtrise d'ouvrage et leur conduite, en relation avec les communes :

La commune de Saint Aquilin ne dispose d'aucun document d'urbanisme.

Les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de cette élaboration sont :

- apporter des réponses aux sollicitations en terme de construction,
- redéfinir la vocation des composantes du territoire en tenant compte des nouvelles dispositions réglementaire, des travaux en cours et des capacités d'investissement de la commune,
- apporter des réponses aux orientations stratégiques communautaires.

2 - SITUATION ACTUELLE

Sur la commune de Saint aquilin le repérage des constructions récentes constructions doit permettre d'identifier les espaces contenant le bâti originel identitaire, localiser les espaces de développement de l'urbanisation avec la délimitation des périmètres actuellement urbanisés.

Sur le territoire de Saint Aquilin, en l'absence de document d'urbanisme, il devient difficile de « gérer » le flux soutenu des demandes qui s'est fortement accru depuis 1992. De plus la commune souhaite, compte tenu de la qualité de l'habitat, contrôler le miage et favoriser le maintien d'une activité agricole dynamique et respectueuse de l'environnement tout en apportant des potentialités en terme de construction pour pérenniser les investissements réalisés en terme d'équipement.

Il convient d'intégrer à ces données :

- l'évolution du contexte de l'activité agricole,
- l'évolution du cadre réglementaire,
- les travaux et réflexions en cours, notamment en matière d'assainissement.

D - DES BESOINS POUR ASSURER LE DEVELOPPEMENT

Les analyses des paragraphes précédents permettent et justifier de la démarche entreprise et d'identifier des besoins en terme de développement.

ESTIMATION DES BESOINS

N	486
1	491
2	496
3	501
4	506
5	511
6	516
7	521
8	526
9	532
10	537
11	542
12	548

Soit 62 habitants supplémentaires
 Soit 25 logements nouveaux

En intégrant les besoins pour répondre au desserrement de la population :

Réduction 0,2 occupants par logement	237	logements
correspond à un déficit de population de	47,4	habitants
soit un besoin de	19	logements supplémentaires

BESOIN EN LOGEMENT TOTAL

(croissance 2 % annuel et desserrement)	44	LOGEMENTS
soit un besoin de	9 hectares	(superficie moyenne de 2000m2)
Intégration des besoins en aménagement	11 hectares	
avec une rétention foncière potentielle de 50 %	16 hectares	

Certaines données doivent permettre d'ébaucher une base d'évaluation des besoins qui doit être affinée dans le cadre :

- de la prise en compte des enjeux de protection de l'environnement et des paysages
- de prise en compte des capacités d'accueil de la commune (équipement existants et prévus),
- de la définition de la stratégie communale ,

Les deux premiers points font l'objet de ce diagnostic de territoire qui doit permettre d'identifier les enjeux de protection avant de développer la réflexion pour la définition des stratégies communales.

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER AU REGARD DES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

L'analyse de l'état initial repose sur l'étude préalable du milieu physique, principal élément conditionnant l'occupation du sol. Cette analyse repose sur une approche en terme de sensibilité par rapport à une occupation potentielle des différents espaces, elle s'attache également à mettre en évidence la vocation de chacune des composantes du territoire ;

A- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

1- UN MILIEU PHYSIQUE RELATIVEMENT AFFIRME

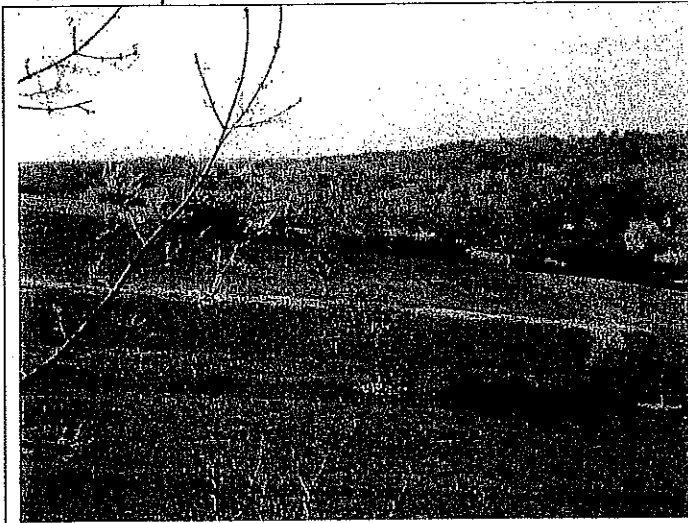
1-1 TOPOGRAPHIE ET HYDROLOGIE

Cartographie, page suivante.

Le territoire communautaire s'inscrit dans un contexte de plateau entaillé par des vallées.

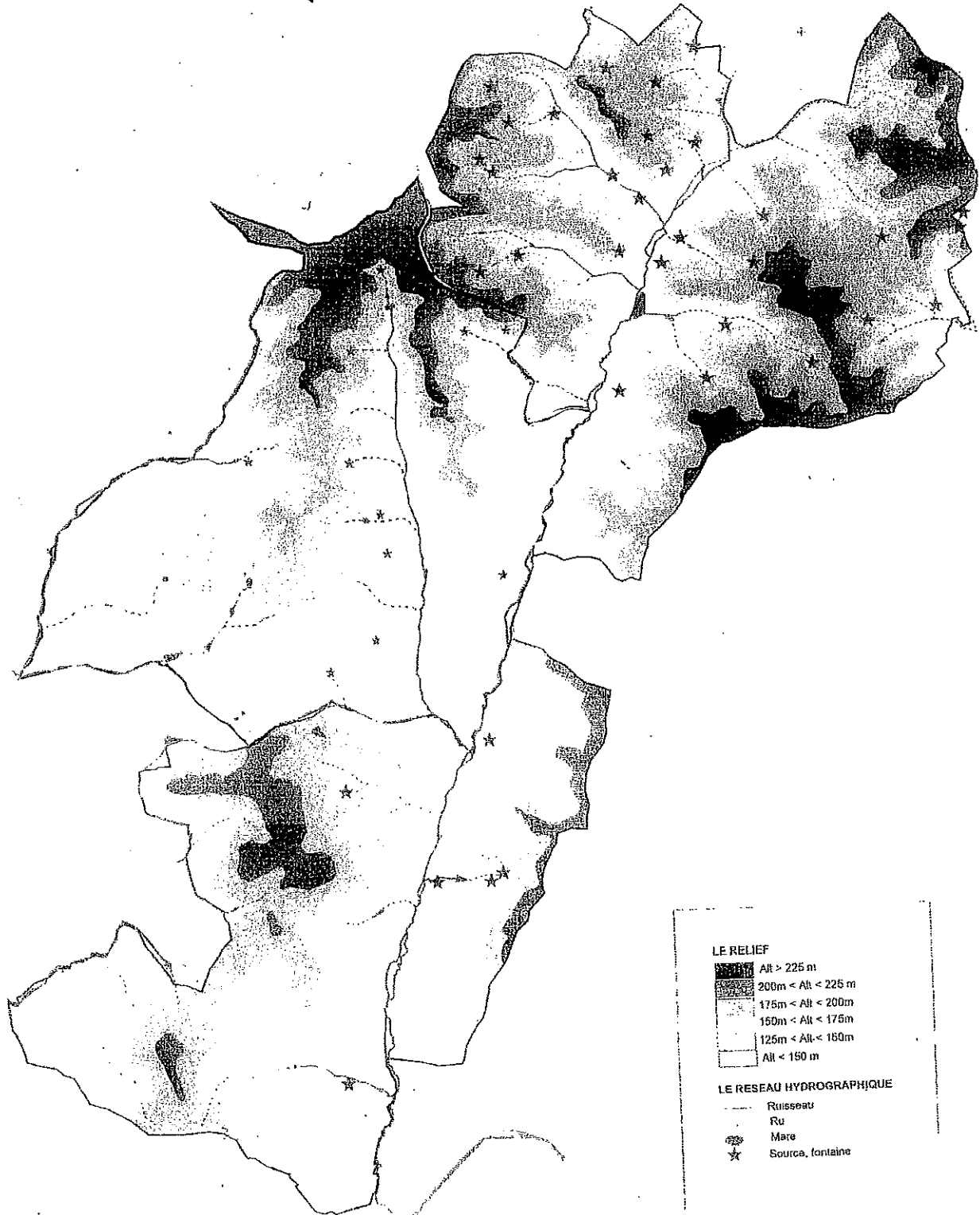
L'ensemble suit un pendage général suivant une direction nord-est/sud. L'altitude varie de 233 mètres au point culminant au nord ouest de Chantepoule sur la commune de Saint Aquilin ; à 61 mètres au sud du territoire de Saint Germain, dans la vallée du Salembre non loin de la confluence du Salembre avec l'Isle.

Ces variations d'altitude traduisent un relief marqué, la cartographie, page suivante précise le détail du relief dont la caractéristique majeure reste un découpage très important résultant de la présence de nombreuses vallées secondaires alimentant le réseau hydrographique principal. Ce découpage important s'accompagne de nombreux espaces aux pentes très affirmées. Les pentes les plus importantes concernent globalement les versants des vallées principales, ces pentes s'atténuent au droit des affluents qui drainent des combes évasées.

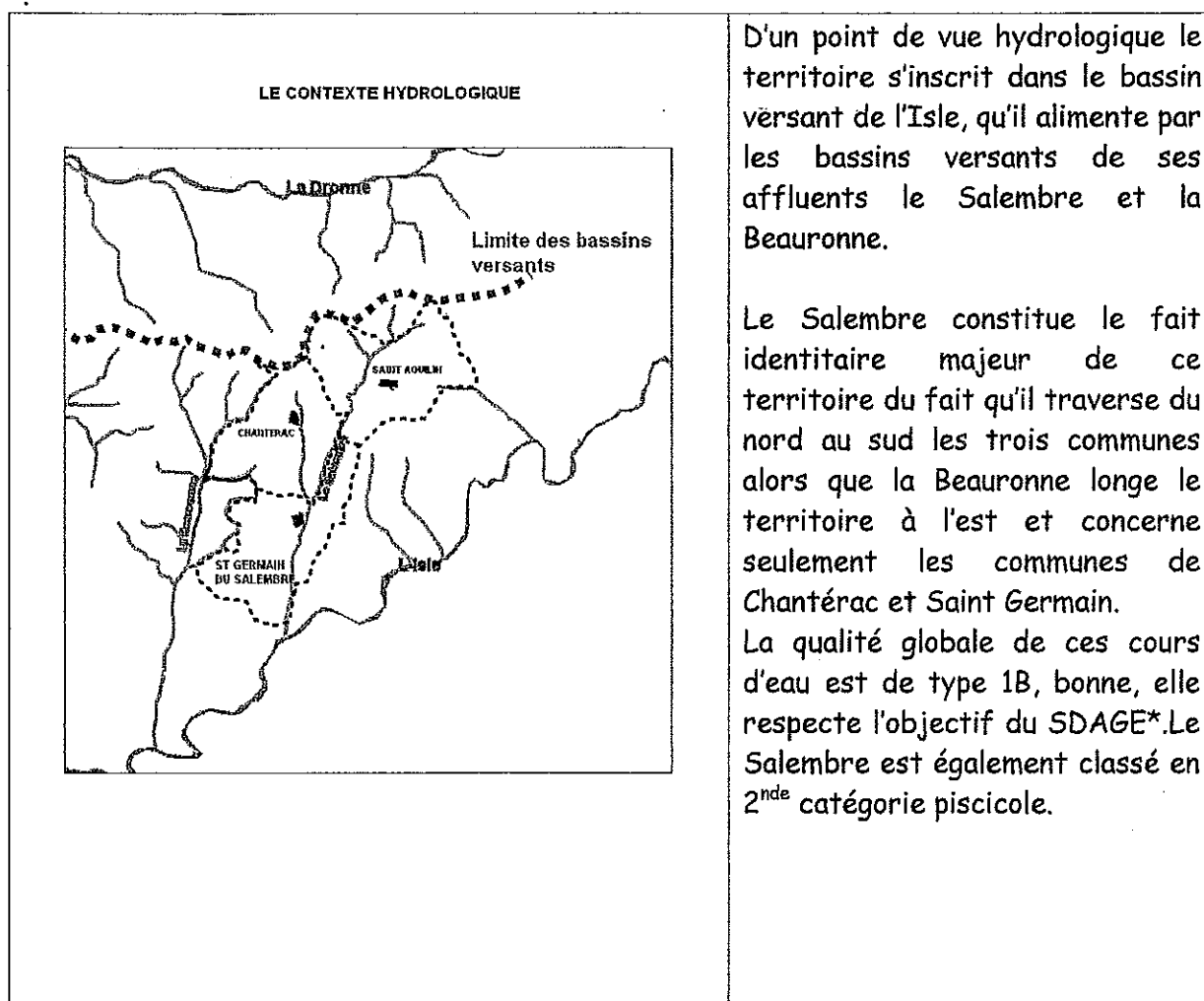


Le fait identitaire découlant du contexte topographique est une perception relativement lointaine de certains espaces. Les lignes de hauteur offrent de belles perspectives, notamment de part et d'autre de la vallée du Salembre, et beaucoup de points de vue méritent d'être identifiés à des fins de protection. Les espaces les plus sensibles demeurant l'ensemble des coteaux

LE MILIEU PHYSIQUE



LE CADRE TOPOGRAPHIQUE



RAPPEL : Le S.D.A.G.E. Adour Garonne définit également les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau. Il a pour ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques. Cet outil de planification a été défini par la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992. Le S.D.A.G.E.¹ apporte notamment des recommandations en matière d'amélioration de la qualité, de prise en compte des risques (inondation) et protection des zones humides. Ces orientations serviront de base à la définition des espaces à protéger dans les dispositions en matière d'urbanisme. Elles justifient également la prise en compte des modes de traitement des eaux usées.

: Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

Le Syndicat Intercommunal de la vallée du Salembre a engagé une réflexion pour la gestion et l'entretien de cet espace. Ce syndicat, créé en octobre 1988, regroupe six communes : Tocane, Saint Aquilin, Chantérac, Saint Germain du Salembre, Saint Astier et Neuvic. Il couvre la totalité du linéaire du Salembre et de ses affluents. Ses compétences comprennent la réalisation des études à l'échelle du bassin versant, la restauration et l'entretien des cours d'eau et de leurs affluents ainsi que la valorisation

du patrimoine naturel et bâti lié à la rivière.

Le bilan de l'étude repris en annexe 4 doit être intégré à la définition des orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement foncier engagée sur le territoire de Chantérac, un état des cours d'eau a également été réalisé. Un certain nombre de critères ont été appréciés : morphologie, qualité de la ripisylve, paramètres hydrauliques ayant un impact sur le milieu, qualité du milieu aquatique et repérage des points singuliers..

Voir cartographie, page suivante.

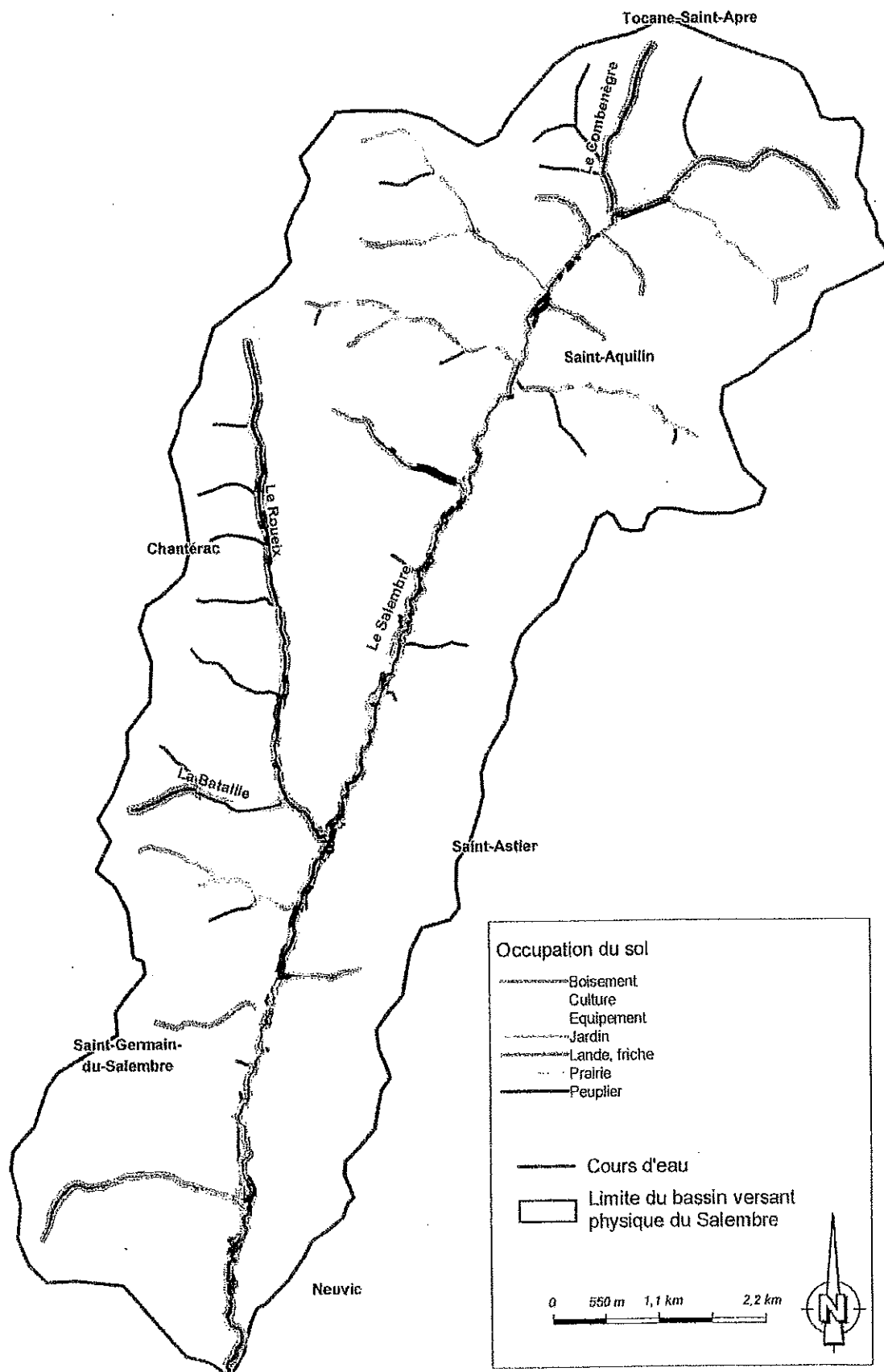
Ces analyses et les orientations qui vont en découler devront être pris en compte dans les orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme et trouver une traduction réglementaire cohérente par rapport aux enjeux identifiés et aux actions retenues.

Directement lié au réseau hydrographique, on note également un nombre important de sources, puits et fontaine qui confirment l'importance de l'eau dans les caractères identitaires de ce territoire. Des plans d'eau d'importance variable et zones humides aux ressources écologiques notables méritent également d'être identifiés.

Des ressources végétales spécifiques accompagnent ces espaces humides, beaucoup d'essences originelles intéressantes (saules, aulnes, frênes) localement des peupleraies souvent bien près des berges....

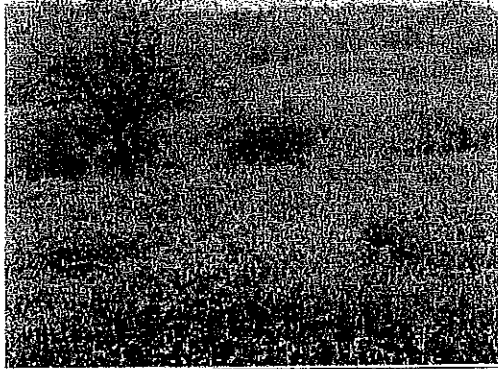
Reportage photographique, page 26.

OCCUPATION DU SOL RIVERAINE



LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE : ELEMENT FEDERATEUR DU TERRITOIRE DES ESPACES IDENTITAIRES A PRESERVER

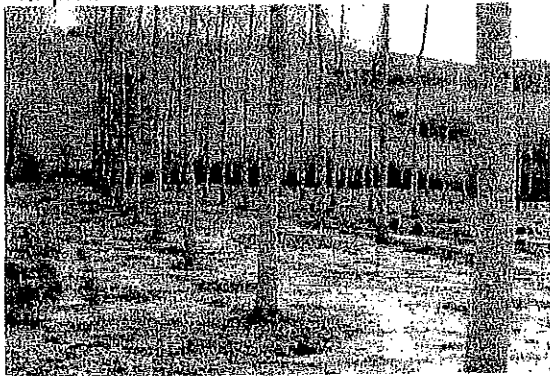
Les cours d'eau sont discrets dans les perceptions lointaines, les larges coteaux des versants dominant dans le paysage :



Une frange végétale dense accompagne localement la vallée du Salembre :



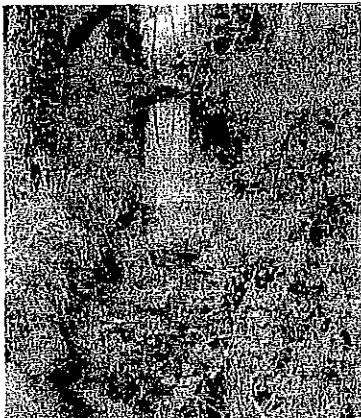
Ici on perçoit le cours d'eau au travers du liseré végétal originel, alors que la peupleraie domine en avant plan :



Des sources

Un certain nombre d'éléments liés au réseau hydrographique superficiel ↑ mérite une attention particulière ↓ /

Des ruisseaux et rus



Des plans d'eau

1- 2 GEOLOGIE, RESSOURCES EN EAU ET PEDOLOGIE

GEOLOGIE :

Contexte géomorphologique : cartographie page précédente.

Les cartes géologiques au 1/ 50 000 de Périgueux ouest et de Mussidan situent le territoire sur des formations du secondaire et du tertiaire :

Suivant le pendage lithologique d'ouest en est, les versants entaillés par le réseau hydrographique présentent des affleurements :

- sablo-graveleuses accompagnées de galets du tertiaire,
- calcaires crayo argileux et graveleux du secondaire.

Les vallées sont concernées par des formations alluviales récentes constituées de limons sableux et sablo-argileuses.

Sur les sommets on trouve des formations plus récentes du quaternaire, issues d'une altération superficielle, marquées par des composantes argileuses, ces espaces présentent localement un caractère hydromorphe aux niveau des sols les recouvrant.

Des formations colluviales, issues de l'altération des calcaires complètent ce contexte sur le bas des versants.



Recouvrement sablo argileux du quaternaire



Calcaire crayo du campanien

La nature tendre de ces formations et leur perméabilité moyenne explique le relief disséqué du secteur.

RESSOURCES EN EAU POTABLE :

Deux types d'aquifères concernent le territoire :

- les aquifères du quaternaires représentés par une nappe d'eau développée dans les alluvions récentes des vallées, peu développées leur niveau de base correspond à celui des cours d'eau ;
- les aquifères du tertiaire, représentées par des nappes perchées présentes sur les reliefs au dessus de formations du crétacé, elles sont peu productives ; elles alimentent par drainage des aquifères sous jacents et alimentent les sources qui jaillissent à la base des niveaux sableux.

Les usages de l'eau :

Il n'y a pas de captage sur le territoire communal.

Il faut néanmoins souligner la présence de plans d'eau et sources. Une protection de ces ressources est impérative.

PEDOLOGIE :

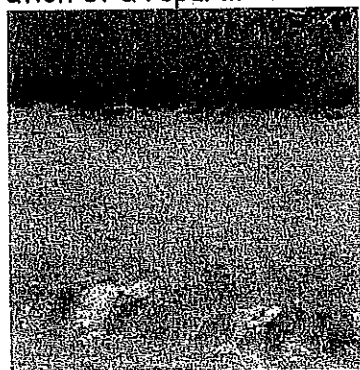
De ce contexte géologique varié découlent des formations pédologiques également nuancées. De la nature des sols en présence, on s'intéressera principalement à leur aptitude pour l'exploitation agricole et pour l'assainissement des eaux usées.

Aptitude à l'assainissement

Une analyse de ce critère a été réalisé dans le cadre de la mise en place du schéma d'assainissement. Ces études constituent des documents de référence pour la réalisation de l'assainissement sur le territoire. Compte tenu que les analyses préalables à la réalisation de ces documents dégagent les tendances globales quant à l'aptitude des sols il reste souhaitable de réaliser une étude préalable à la parcelle pour la définition des ouvrages de traitement sur les secteurs prévus en assainissement non collectif.

Globalement les sols développés sur les formations du tertiaire présentent un caractère hydromorphe dominant et limitant donc pour l'infiltration., tandis que ceux développés sur les calcaires du secondaire sont bien drainés, sur ces derniers le facteur limitant restera localement, sur les versants, l'épaisseur insuffisante des sols pour assurer l'épuration.

Un profil de sol sur calcaire qui présente une bonne aptitude à l'infiltration et à l'épuration :



Des fossés souvent gorgés d'eau traduisent une hydromorphie importante :



Valeur agronomique

Les sols développés sur les sables et argiles du tertiaire sont des sols maigres à vocation forestière. Ils présentent un horizon d'argile vers 50 cm, responsable d'un engorgement temporaire en épisode pluvieux (photo en haut à droite sur le nord du bourg de Saint Aquilin). Les sols développés sur les altérations du campanien sont également pierreux et peu aptes à la culture. alors que ceux développés sur les cailloutis calcaires du secondaire restent des sols bien aérés avec un bon régime hydrique et une meilleure valeur agronomique : ils conservent bien l'eau, le facteur limitant reste l'épaisseur et ainsi c'est sur les bases des versants que l'on va retrouver les espaces cultivés car les sols sont ici plus épais et la mécanisation plus aisée. Ces derniers dominant sur l'est du territoire. Dans les vallées, les formations alluviales présentent également des espaces plus propices à la culture.

2-DEFINITION DES COMPOSANTES NATURELLES ET DES UNITES PAYSAGERES

1 - 1 UN ESPACE DE CONTACTS

La cartographie, page suivante situe le territoire dans les régions naturelles du Pays de l'Isle en Périgord.

Le fait majeur est la situation du territoire sur un espace de contact entre plusieurs ensembles majeur :

- la Double à l'ouest,
- la vallée de l'Isle au sud,
- le Périgord central à l'est.

Ce fait va se traduire par des nuances à l'échelle du territoire de l'étude.

La **Double** est le pays de la forêt et des étangs. Espace marqué par ses sols ingrats constitués de sables et d'argile où la mise en culture est difficile. On retrouve les mêmes paysages dans le Landais au sud de l'Isle. Cet espace est dominé par les massifs forestiers. Les massifs de la Double et du Landais sont caractérisés par un taux de boisement de conifères supérieur à la moyenne départementale.

La **vallée de l'Isle**, formée sur les anciennes terrasses alluvionnaires, les sols y sont plus favorables pour l'agriculture. Cet espace constitue également un couloir de communication.

Le **Périgord central**, caractérisé par des combes et importants versants de vallées calcaires et des plateaux recouverts de sédiments hydromorphes qui restent boisés.

Des études, déjà réalisées (notamment par la DDE) ont révélés un certain nombre de constats. Un fait majeur est souvent souligné : les mutations dans l'espace rural traditionnel liés notamment à l'évolution de l'occupation des sols.

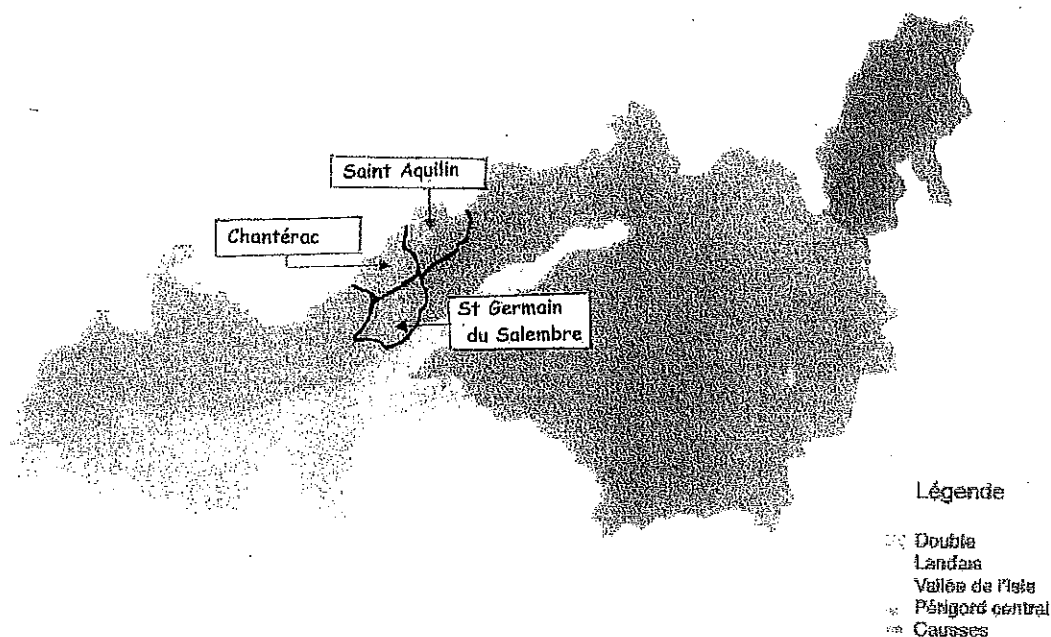
Mutation des espaces agricoles :

Le fait important est l'abandon des terres les moins favorables qui génère une évolution de la friche et de l'espace forestier

Les espaces forestiers :

Les faits majeurs sont une exploitation insuffisante et les effets de son évolution (liée au recul de l'activité agricole) avec un paysage qui peut localement se referme et condamner des perspectives.

Ces constats permettent d'avancer un enjeu de réflexion à développer pour la définition de moyens destinés à maintenir une activité agricole traditionnelle et pour favoriser le développement de l'activité forestière (une ressource cohérente dans une recherche de développement durable/ressources en énergie).



Les régions naturelles du Pays de l'Isle en Périgord

Carte : CAUE Dordogne

2-2 L' OCCUPATION DU SOL

Suite aux constats évoqués, quant au contexte global des unités paysagères que l'on retrouve sur le territoire, il convient de préciser l'état des lieux sur les communes étudiées. Hors des espaces bâtis, on peut distinguer les espaces cultivés, de prairies et les espaces boisés. L'occupation des sols sur les espaces naturels découle directement du contexte géomorphologique et de la nature des sols qui s'est développé. Les données du service des impôts donnent les informations suivantes :

Occupation du sol (ha)	2005
Terres	410.60
Prés	386.79
Vergers	1.16
Vignes	22.22
Bois	1139.34
Landes	157.04
Carrières	
Etangs,mares,fossés	6.36
Jardins	2.78

Ce tableau confirme :

- l'importance de l'emprise forestière,
- la pratique agricole avec un espace relativement réduit qui se répartit entre prés et cultures.

Il illustre aussi les nuances du territoire avec par exemple les landes, d'emprise plus importante sur St Aquilin qui appartient aux paysages du Périgord central.

LES ESPACES AGRICOLES:

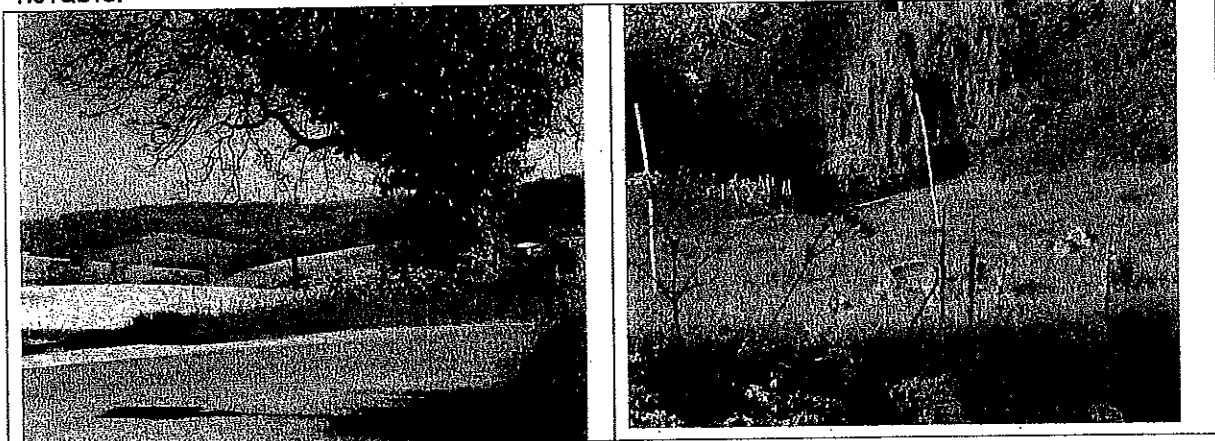
Le reportage photographique, repris dans les pages suivantes permet de commenter l'ambiance paysagère des espaces agricoles.

Les données du dernier recensement général de l'agriculture donnent les résultats suivants :

	S.A.U. * (ha)	Terres labourables		Superficie toujours en herbe	
		total ha	% du territoire	total ha	% du territoire
CHANTERAC	313	166	8,74%	115	6,05%
SAINT AQUILIN	603	393	17,86%	191	8,68%
ST GERMAIN DU S.	144	84	4,20%	59	2,95%

* : Superficie agricole utilisée par les exploitations.

Les espaces agricoles se situent principalement sur les unités géographiques de vallées et de versants de vallée. La pratique de la polyculture domine avec une activité d'élevage notable.

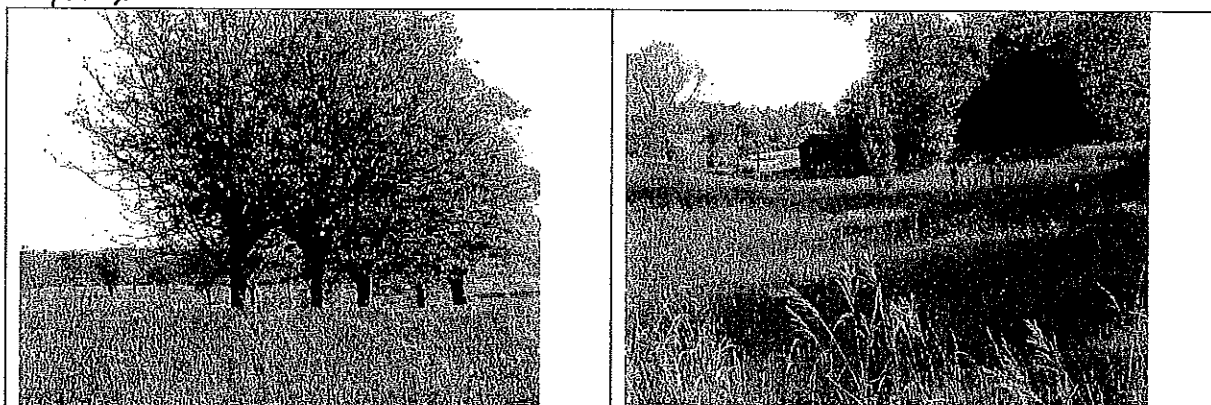


LES BOISEMENTS :

Le reportage photographique page suivante permet de préciser le contexte du territoire communal.

L'ensemble du territoire se caractérise par sa forte dominante boisée. Les boisements à l'ouest du territoire sont le prolongement de la vaste forêt de la double, de même que le contexte ici étudié appartenant au bassin versant de l'Isle qui contraste par son taux de boisement avec celui de la Dronne au nord. Le massif de la Double se caractérise par un taux de conifères supérieur à la moyenne départementale.

A la grande variété des essences, s'ajoute des spécificités locales : la culture du noyer (18 ha sur Chantérac et 50 sur St Aquilin), le territoire est inclus dans l'aire géographique relative à l'appellation d'origine contrôlée « Noix du Périgord » par décret du 2 mai 2002 ; les peupleraies dans la vallée du Salembre (20ha sur Chantérac, 8 sur St Aquilin).



Les espaces boisés se répartissent sur les hauteurs et les versants pentus, quelques boisements subsistent sur les versants et dans les espaces humides notamment sur les rives des cours d'eau.

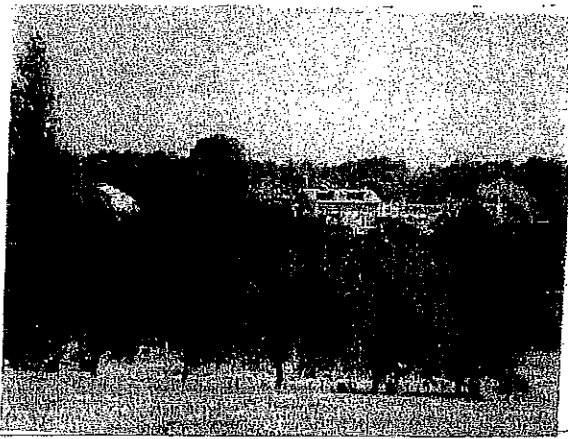
L'espace forestier du territoire est également caractérisé par un immense morcellement foncier, peu exploité.

Le paysage boisé est un paysage en évolution, en corrélation avec l'évolution de la pratique agricole et à l'abandon de terres difficilement exploitables car inadaptées aux pratiques modernes. Une action de mise en valeur de ces ressources à mettre en relation avec une démarche d'économie d'énergie mérite d'être signalée avec la fabrication de plaquettes destinées aux chaudières bois qui sont réalisées par des groupements d'agriculteurs installés en C.U.M.A.. Cette activité doit trouver une traduction pour la définition d'un espace destiné à accueillir cette activité.

Certains boisements sont liés à des espaces d'intérêt écologique majeur, développés dans le paragraphe suivant, devront faire l'objet d'une attention particulière tout comme les éléments du patrimoine végétal qui présentent un intérêt pour l'insertion des nouvelles constructions .

L'enjeu de protection des espaces boisés est également à mettre en relation avec la prise en compte des risques : le risque d'érosion sur les zones de pentes boisées et le risque d'incendie, plus important en présence de conifères.

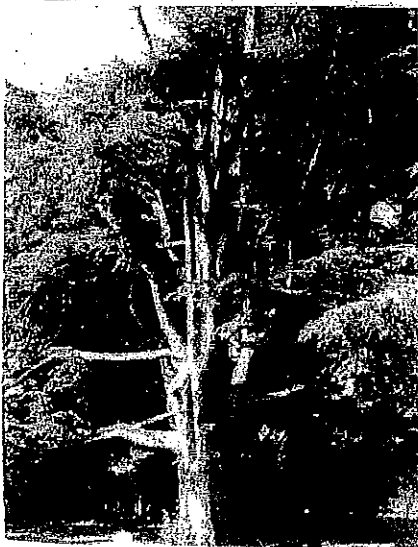
LES ESPACES BOISES : PERCEPTION PAYSAGERE



↑ Diversité des essences ↓



↑ Diversité des formes ↓



3 - UN PATRIMOINE ECOLOGIQUE IMPORTANT

Un certain nombre d'espaces ont été repérés pour leur intérêt écologique.

Sources :

- Données DIREN -Aquitaine (Données exhaustives en annexe 2) ;
- Mémoire de licence - St Aquilin, quelle identité pour demain ?.

- Des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique :

L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique ou ZNIEFF a été initié par le ministère de l'environnement en 1982. Ces zones sont des secteurs du territoire national pour lesquelles les scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel. Il en existe deux sortes :

✓ *Les ZNIEFF de type 1 :*

Ce sont des secteurs de superficie en général limitée, définis par la présence obligatoire d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux remarquables ou rares justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant.

✓ *Les ZNIEFF de type 2 :*

Ce sont des grands ensembles naturels, riches, peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes et entretenant de fortes relations entre eux.

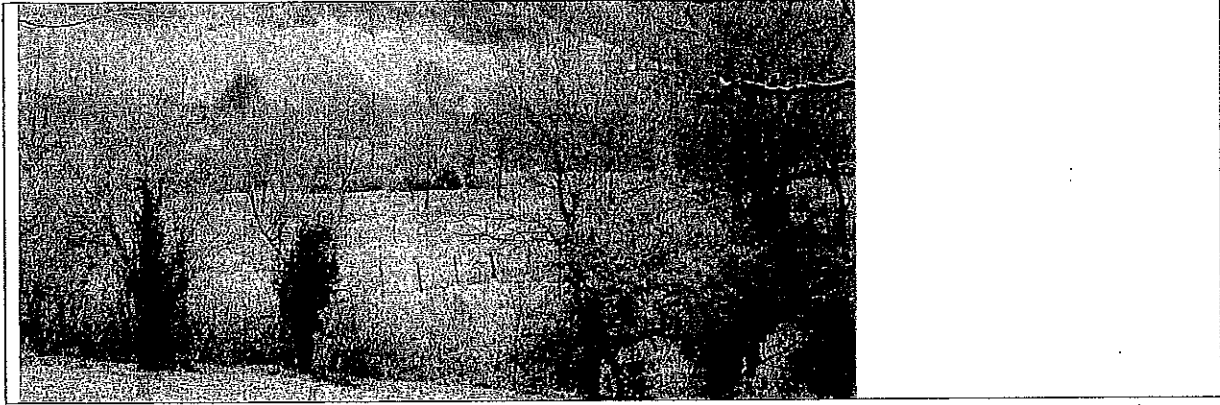
Avantages et limites des ZNIEFF :

Ce sont des outils d'appréciation et de sensibilisation destinés à éclairer les décisions publiques et privées. Ils contribuent à une meilleure prise en compte de l'environnement. Simple outil de connaissance, l'inventaire ZNIEFF n'empêche nullement la dégradation des sites inventoriés.

Le territoire présente deux ZNIEFF de type 1, la haute vallée du Salembre (touchant l'ensemble des communes) et la vallée du Jouis (sur le territoire de Saint Aquilin).

Valeur patrimoniale de la haute vallée du Salembre :

Cette vallée se compose d'une succession de milieux humides et d'une ripisylve très marquée formant ainsi un ensemble de corridors écologiques qui facilitent les échanges entre les écosystèmes et favorisent un brassage génétique des populations animales et végétales. Ce réseau d'habitats permet l'accueil et le maintien de certaines espèces patrimoniales rares voire très rares. Côté floristique, des orchidées palustres ont été répertoriées. Côté faunistique, on peut noter la présence occasionnelle de la loutre d'Europe et supposer celle du vison d'Europe.



Valeur patrimoniale de la vallée du Jouis :

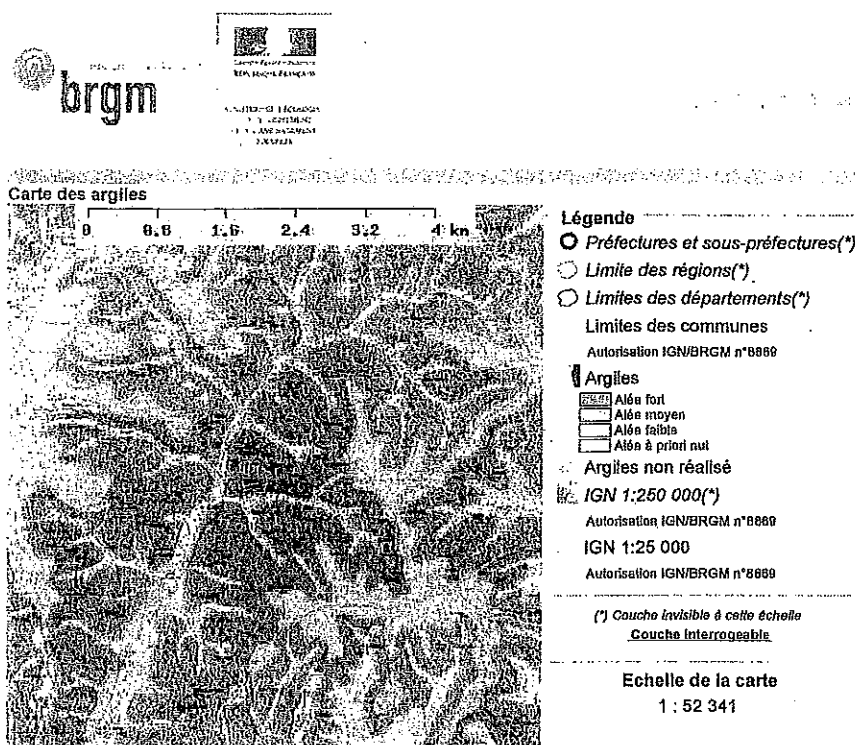
Cette vallée est constituée d'une juxtaposition d'un fond de vallon humide, d'une pelouse calcaire sèche et d'une ancienne carrière à chaux. Elle héberge des communautés végétales et animales rares et menacées. C'est le cas de certaines orchidées palustres et du moineau soulcie qui, suite à la disparition des vieux noyers creux, trouve dans les milieux rupestre artificiels d'excellents sites de reproduction.

A ces inventaires, il convient d'ajouter les pelouses sèches situées sur les versant ensoleillés reposant sur substrat calcaire aux sols peu épais refuges d'espèces d'orchidées telles que : l'orchis moustique, l'anacompis pyramidal et la spiranthe d'automne. On y trouve également des plantes protégées régionalement, telles que la laitue pérenne, le bugle petit pain, la scabieuse colombarie et la succise des prés susceptible de nourrir le damier de la succise, papillon protégé au niveau européen. Ces espaces sont aussi des lieux de reproduction de l'oedicnème criard ou de l'Ortolan et les landes des milieux humides, lieux de reproduction du busard cendré.

4 - DES RISQUES LIES AU MILIEU NATUREL

Un certain nombre d'espaces du territoire sont concernés par des risques de natures diverses et d'ampleur nuancée.

- le risque lié à la présence d'argile : il convient d'apporter cette information et des recommandations en matière de technique de construction ;
- le risque d'exposition au plomb : l'ensemble du département est classé en zone à risque à l'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 15 mars 2001. En conséquence, un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitat construit avant le 1^{er} janvier 1948.
- le risque termite : la totalité du département est considérée comme zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme. En conséquence, toute transaction immobilière, portant sur le foncier bâti ou non devra être accompagné d'un état parasitaire établi depuis moins de trois mois à la date de la signature de l'acte authentique.



Limite de validité des cartes d'aléa :

L'échelle de validité des cartes départementales d'aléa ainsi établies est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à **1/50 000**. Le degré de **précision** et de **fiabilité** des cartes d'aléa est limité en partie par la qualité de l'interprétation qui a permis leur élaboration (identification et hiérarchisation des formations à composante argileuses), mais surtout par la qualité des observations qui ont permis la réalisation des cartes géologiques, point de départ de l'étude. En particulier, les **hétérogénéités lithologiques**, qui caractérisent de nombreuses formations géologiques, ne sont pas toujours bien identifiées sur les cartes actuellement disponibles. Les cartes géologiques sont initialement levées sur des fonds topographiques à l'échelle du 1/25 000. La **précision du report des limites d'affleurement** est donc satisfaisante à l'échelle du 1/50 000. En revanche, il ne faut jamais perdre de vue qu'une carte géologique comporte une part de subjectivité liée à l'**expertise** propre de l'auteur et que, en particulier, les formations les plus superficielles peuvent faire l'objet d'interprétations diverses d'une feuille à l'autre.

Le travail d'**harmonisation et de correction** des cartes géologiques, en vue d'établir une carte départementale des formations à composante argileuse, permet de gommer une partie de ces différences d'interprétation et de rectifier certains contours pour intégrer la connaissance issue de sondages récents. Il n'en demeure pas moins que la carte ainsi élaborée reflète l'**état des connaissances** au moment de sa publication. Des investigations complémentaires permettraient probablement de corriger certaines limites d'affleurement, voire d'identifier de nouvelles poches ou plaquages argileux non représentés sur les cartes actuellement disponibles.

Ces considérations sont importantes car elles expliquent pourquoi les cartes d'aléa ainsi élaborées ne peuvent en aucun cas **prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains** présents en surface ou sub-surface. En particulier il n'est pas exclu que, sur les secteurs considérés d'aléa a priori nul (qui sont présentés sans figuré spécifique sur les cartes d'aléa), se trouvent localement des **zones argileuses d'extension limitée**. Celles-ci peuvent être liées à l'altération localisée des calcaires, à des lentilles argileuses intercalées ou à des placages argileux non cartographiés, correspondant notamment à des amas glissés en pied de pente. A l'échelle de la **parcelle constructible**, elles sont en tout cas de nature à provoquer des sinistres isolés.

Inversement, il est possible que, localement, certaines parcelles situées pourtant dans un secteur dont l'aléa retrait-gonflement des argiles a été évalué globalement comme non nul soient en réalité constituées de terrains non sensibles au phénomène, voire non argileux. Ceci pourra être mis en évidence à l'occasion d'investigations géotechniques spécifiques, par exemple en prévision à un nouveau projet d'aménagement (d'où l'intérêt de ce type d'études de sols avant construction), mais n'a pu être identifié lors de la réalisation des cartes départementales d'aléa, basées, rappelons-le, sur l'état des connaissances géologiques accessibles au moment de l'étude.

5 - SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS

Un certain nombre d'enjeux ont été identifiés suite au diagnostic de l'environnement.

- Protéger les éléments du patrimoine végétal :

Pour maintenir la qualité paysagère de la commune, la qualité de vie des habitants, pour contribuer à la qualité des cours d'eau, il paraît souhaitable de protéger certains boisements suivant le degré de sensibilité, l'intérêt des essences en présence ou par rapport à des fonctions régulatrices sur le milieu naturel.

Pour l'élaboration d'une carte communale la seule disposition réglementaire à des fins de protection réglementaire reste, en complément des règles nationales de l'urbanisme sera l'application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Il en est de même, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme, des travaux non soumis à un régime d'autorisation préalable et ayant pour effet de détruire un élément de paysage à protéger et à mettre en valeur, identifié par une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique

- Prendre en compte les risques liés au milieu naturel :

Il s'agit d'identifier la nature des risques et leur incidence pour la définition de la vocation des espaces concernés. La protection des espaces boisés intervient également dans le cadre de la prise en compte des risques : le risque incendie dans les périphéries des espaces boisés composés de résineux, les risques d'érosion provoqués par les défrichement sur les zones de pentes boisées.

- Prendre en compte la faisabilité de l'assainissement non collectif :

La définition des dispositions en matière d'occupation du sol doit être cohérente par rapport aux objectifs de la loi sur l'eau ainsi dans la démarche entreprise la faisabilité de l'assainissement non collectif doit elle être prise en compte ce qui conduit à faire un état des lieux qui intègre la prise en compte de certains critères : configuration topographique, réseau pluvial et hydraulique notamment. Une vigilance particulière doit être assurée sur les espaces en situation de plateau ou les sols présentent localement des défauts de perméabilité importants. Chaque habitation nouvelle doit traiter ses eaux usées domestiques selon des techniques conformes à la réglementation, dont la conception et la mise en œuvre sont normalisées depuis décembre 1992 dans un Document Technique Unifié (D.T.U. 64.1 modifié en 1998) : "Mise en oeuvre des dispositifs d'assainissement autonome". Dans le cadre d'une autorisation de construire, pour les parcelles non desservies par un assainissement collectif, il est recommandé de faire une étude de sol afin de déterminer la filière d'assainissement individuel à réaliser. Le schéma communal d'assainissement comprend une carte des sols qui donne les tendances générales sur les différents secteurs.

B- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT BATI

1- UN HABITAT ORIGINEL EN ETROITE RELATION AVEC LE MILIEU NATUREL

La démarche entreprise impose une connaissance approfondie des lieux et de même que pour l'occupation des sols, la connaissance du territoire originel et l'historique de l'occupation humaine doit être intégrée pour la poursuite de deux objectifs majeurs : la protection des caractères identitaires et la recherche d'équilibre dans la démarche de développement des territoires.

Les témoignages historiques ramènent à l'environnement naturel, comme le témoigne la cartographie précédente qui situe les espaces bâtis dans l'environnement naturel. En effet la situation du bâti originel se situent sur les espaces où les ressources en eau sont accessibles : sur les coteaux où jaillissent les sources. Outre les ressources en eau, ce sont aussi les espaces les plus aptes à la culture et les mieux exposés.

2- UN PATRIMOINE IDENTITAIRE CONSEQUENT

Comme pour le patrimoine naturel, les éléments du patrimoine bâti présentant un intérêt notable, bénéficient de statuts variables voire d'aucun actuellement pour les éléments du patrimoine de Pays identifiés mais ne bénéficiant d'aucune protection réglementaire.

2 -1 LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Concernant les témoignages les plus anciens de l'occupation des lieux la plupart bénéficient d'une protection au titre de site archéologique. Ces données, transmises par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, sont reportées aux documents graphiques des documents d'urbanisme et sont soumises à des dispositions réglementaires.

La loi 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi archéologie n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 et la circulaire du 05 novembre 2003 et la loi 2004-804 du 09 août 2004 relatives aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive définit que : « *l'archéologie préventive désigne les fouilles et les mesures de conservation des éléments du passé qui interviennent préalablement à la réalisation d'opérations d'urbanisme ou de travaux susceptibles de porter atteinte à des vestiges historiques* ».

2 -2 UN SITE INSCRIT

La commune de St Aquilin présente un site inscrit sur son territoire qui correspond au bourg. Il convient donc de conserver ce patrimoine en état.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DU SALEMBRE SAINT AQUILIN

La loi du 2 mai 1930 a pour objectifs de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Elle a pour but de conserver en état des milieux et des paysages, tels que des villages, des bâtiments anciens...

Effet de l'inscription :

Toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux ne peut être fait par le propriétaire sans qu'il ait été déclaré quatre mois à l'avance auprès du préfet qui consulte l'architecte des Bâtiments de France.

Le camping et l'installation de villages vacances sont interdits sauf dérogation accordée par le préfet. La publicité est interdite dans les agglomérations situées en sites inscrits sauf exception d'une réglementation locale.

L'avis des propriétaires n'est pas requis. L'arrêté est affiché en mairie, publié dans deux journaux locaux. L'emplacement du site doit être reporté sur le document d'urbanisme de la commune.

L'effet de l'inscription suit les terrains concernés, en quelque main qu'ils passent.

Avantages et limites :

L'inscription de site est facile à mettre en œuvre mais ne constitue pas une mesure de protection forte.

Elle joue un rôle pédagogique auprès des habitants sensibilisés à l'intérêt du site et habitués à l'intervention qualitative de l'administration.

L'avis simple de l'architecte des bâtiments de France ne permet pas un contrôle satisfaisant de l'évolution des paysages.

Ce classement permet l'accès à des subventions plus conséquentes concernant son entretien.

2 -3 LES MONUMENTS HISTORIQUES

Le Dolmen de Peyre-brune : Classé depuis 1889

L'église : Inscrite depuis 2006.

Le classement et l'inscription sont désormais régis par le titre II du Code du patrimoine, qui remplace la loi du 25 février 1943.

La démarche de classement peut être faite par quiconque, qu'il soit acteur public ou particulier, auprès du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine (SDAP). L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est l'interlocuteur privilégié dans la démarche de classement et le contrôle de l'application des servitudes une fois le classement effectué.

Le préfet rédige un arrêté d'inscription et transmet ensuite le dossier au Ministère. La commission supérieure des monuments historiques a alors deux possibilités : elle propose soit le classement, soit l'inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (si l'édifice présenté ne justifie pas un classement).

Les conséquences du classement :

Pour toute transformation sur le bâtiment classé, les propriétaires doivent en faire la demande au moins 4 mois avant le début des travaux auprès du préfet en

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DU SALEMBRE SAINT AQUILIN

indiquant le détail des travaux à effectuer. L'édifice classé ne peut être détruit ni déplacé, même en partie. Il ne peut être cédé (vendu, légué, donné, etc) sans que le ministre en ait été informé auparavant. De même, aucune construction neuve ne peut être effectuée en adossement de l'édifice protégé sans accord du ministre. Les travaux d'entretien, de réparation et de restauration peuvent bénéficier d'une participation financière de l'état qui n'exclut pas les aides que d'autres collectivités peuvent consentir au maître d'ouvrage.

Avantages et limites :

Est réputé être situé aux abords de monument historique tout immeuble situé dans le champ de visibilité de celui-ci (visible de celui-ci ou en même temps que lui, ce dans un périmètre n'excédant pas 500 m), selon la loi de 1943. Toute construction, restauration, destruction projetée dans ce champ de visibilité doit obtenir l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (avis conforme).

2 -4 LE PATRIMOINE DE PAYS

Certains éléments du patrimoine bâti traduisent pratiques, traditions ou étape de l'histoire communale. Pour ceux qui ne bénéficient pas d'une protection réglementaire au titre de monuments historiques, il convient de les identifier et d'apporter des moyens pour assurer leur maintien.

Dans le cadre des Plans locaux d'urbanisme, l'application de l'article L 123-1-7 ° du code de l'urbanisme permettra d'apporter des moyens réglementaires permettant d'assurer leur conservation.

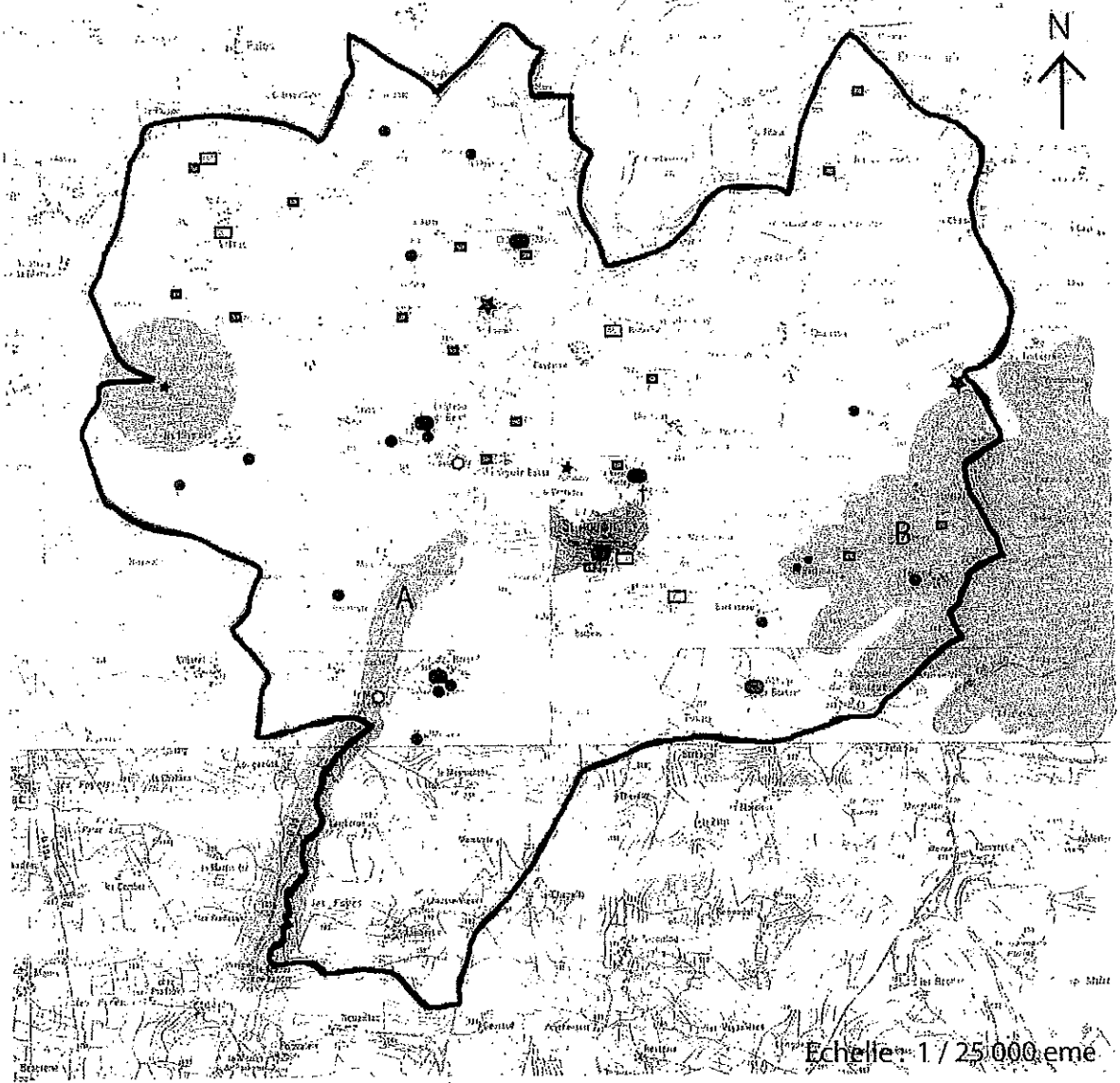
La mise en place d'une carte communale sur la commune de Saint Aquilin permettra d'avoir, par le biais de l'application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme un outil réglementaire pour une démarche de préservation.

Ce patrimoine de Pays apporte des témoignages sur des usages du passé lié à l'eau : lavoirs, fontaines, moulins ; sur l'histoire religieuse (croix et autres monuments), sur des pratiques architecturales.....

Le patrimoine bâti ancien est un moteur du tourisme en Dordogne, à ce titre et au titre du maintien de la valeur architecturale et patrimoniale des lieux il conviendra de veiller à leur perception dans le paysage. Dans le cadre de l'instauration d'une carte communale sur le territoire de Saint Aquilin il conviendra d'être vigilant dans leurs abords compte tenu de l'absence de règlement.

D'une manière générale, les outils de planification ne permettent pas d'intervenir directement sur leur revalorisation (à part dans le cadre de l'écriture réglementaire qui peut apporter des règles quant à l'usage des matériaux et quant aux extensions). On peut cependant signaler qu'une O.P.A.H. est en cours, une opportunité pour des aides à la réhabilitation du bâti ancien qui peut permettre le maintien du patrimoine local.

Cartographie du patrimoine de St Aquilin



Légende:

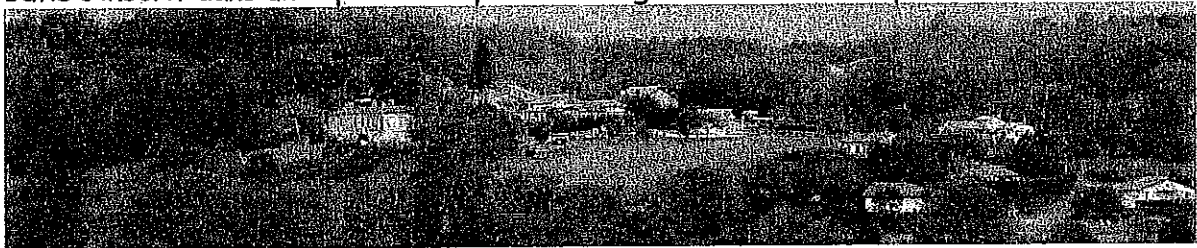
- | | | |
|-------------------|------------------------|--|
| ● Château | ● Cluzeau / Souterrain | ● Périmètre de protection du monument historique (Dolmen) |
| ● Eglise / Abbaye | ● Grotte | ● Z.N.I.E.F.F (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) |
| ○ Moulin | ★ Tumulus / Dolmen | ● Périmètre de protection du site inscrit (bourg de St Aquilin) |
| ☒ Lavoir | † Croix | |
| ☒ Fontaine | ● Source captée | |
| ★ Puits | ● Source | |

3-UNE URBANISATION DIFFUSE ET UN PAYSAGE BÂTI QUI TRADUIT L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET UNE EVOLUTION RESIDENTIELLE D'UN TERRITOIRE RURAL

Les cartographies, pages suivantes illustrent le paysage bâti des trois communes.

Elles révèlent également l'influence du milieu physique qui se traduit par une répartition des espaces bâtis essentiellement localisés sur les rebords de plateaux et versants des vallées. Cette configuration du paysage bâti se traduit par un couloir d'urbanisation qui s'appuie sur le couloir naturel des vallées et des voies de communication.

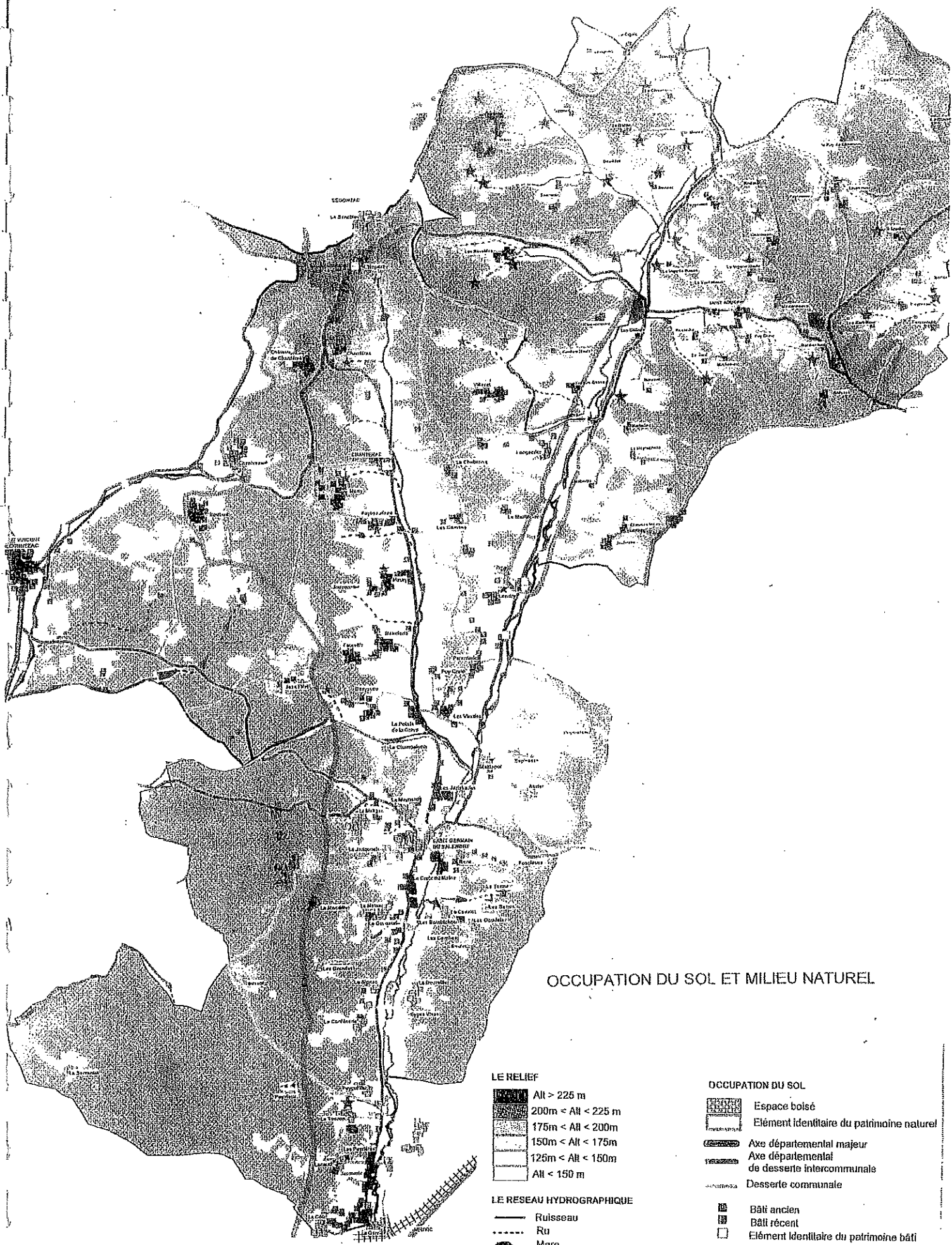
Cette organisation révèle également le contraste des vastes espaces boisés qui arrivent globalement aux limites immédiates de l'espace bâti. ↓ Globalement l'ensemble des sites bâtis s'inscrit dans un espace où la présence végétale est assez importante.



Des analyses précédentes concernant l'occupation du sol, on peut également se poser la question de la notion d'équilibre à rechercher entre l'espace agricole et le développement de l'urbanisation, ces coteaux constituant un espace à vocation agricole au regard de l'aptitude naturelle de ces espaces.

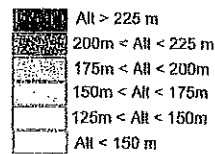


On peut également constater que le développement récent accentue l'étalement de la construction sur les coteaux, développée dans les périphéries du tissu bâti groupé des bourgs ou des villages elle tend à réduire la perception des différents sites originels dans le paysage.

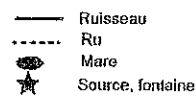


OCCUPATION DU SOL ET MILIEU NATUREL

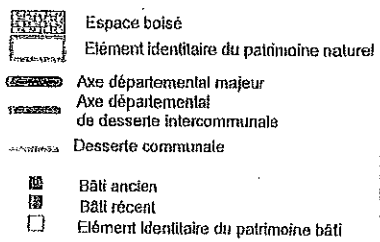
LE RELIEF



LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE



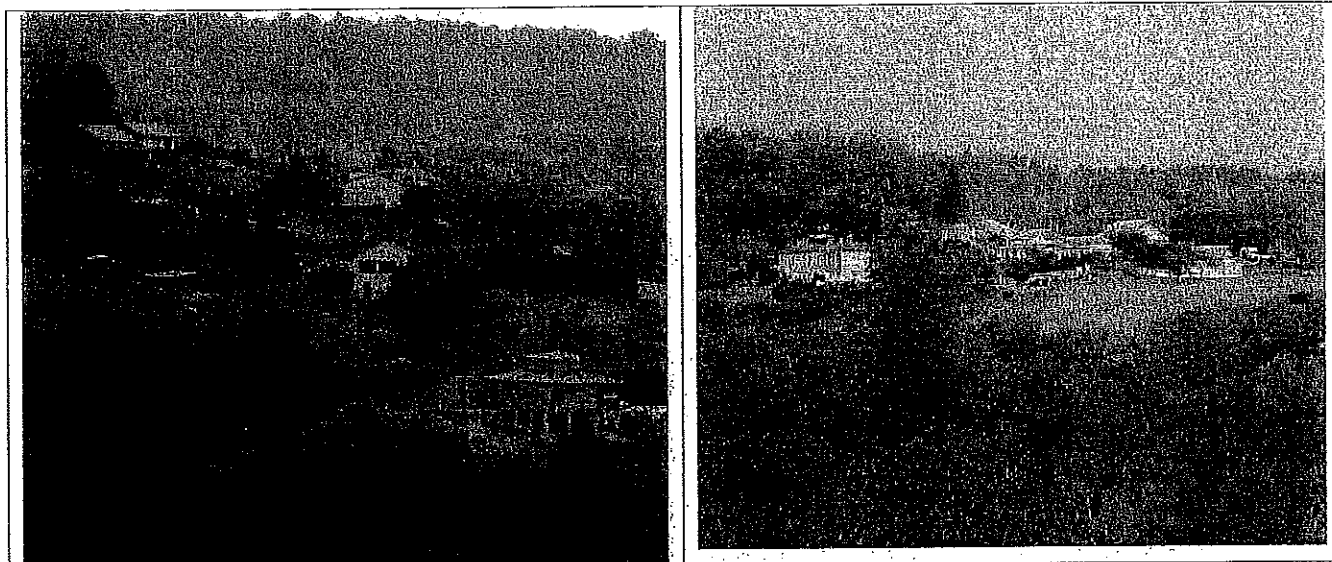
OCCUPATION DU SOL



SOURCE : IGN - CARTOGRAPHIE : GUILBERT

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DU SALEMBRE SAINT AQUILIN

Découlant du caractère du milieu physique au relief marqué et de la situation des constructions sur des espaces ouverts et globalement peu boisés, les espaces bâtis se caractérisent globalement par une forte visibilité, qui reste néanmoins limitée aux perceptions lointaines. L'enjeu majeur découlant de ce fait sera de s'assurer de l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage.



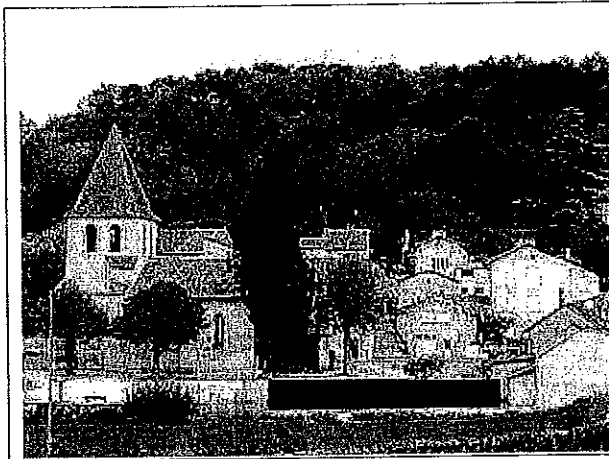
On relève néanmoins, par rapport aux constats précédents quelques exception en terme de situation : le bourg de Saint Aquilin développé en site de vallée (photo suivante) ainsi qu'une partie du bourg de Saint Germain du Salembre.



Le descriptif précédant mérite d'être relativisé sur le territoire de Saint Aquilin où le développement sur les écartes demeure moindre avec des secteurs qui concentrent plus le développement récent sur deux opérations de lotissement. Sur les écartes le développement récent reste mesuré. Ce constat est à mettre en relation avec l'absence de document d'urbanisme qui oblige au respect des règles de constructibilité limitée.

4- DES PÔLES URBAINS DE DIMENSION MODESTE

4- 1 LEBOURG : ANALYSE FONCTIONNELLE



Le bourg de Saint Aquilin s'inscrit dans un site de vallée et s'est développé autour de son église le long d'une voie de communication principale qui la relie aux territoires voisins. L'ensemble se traduit par un caractère homogène et compact et linéaire du fait de sa situation géographique.

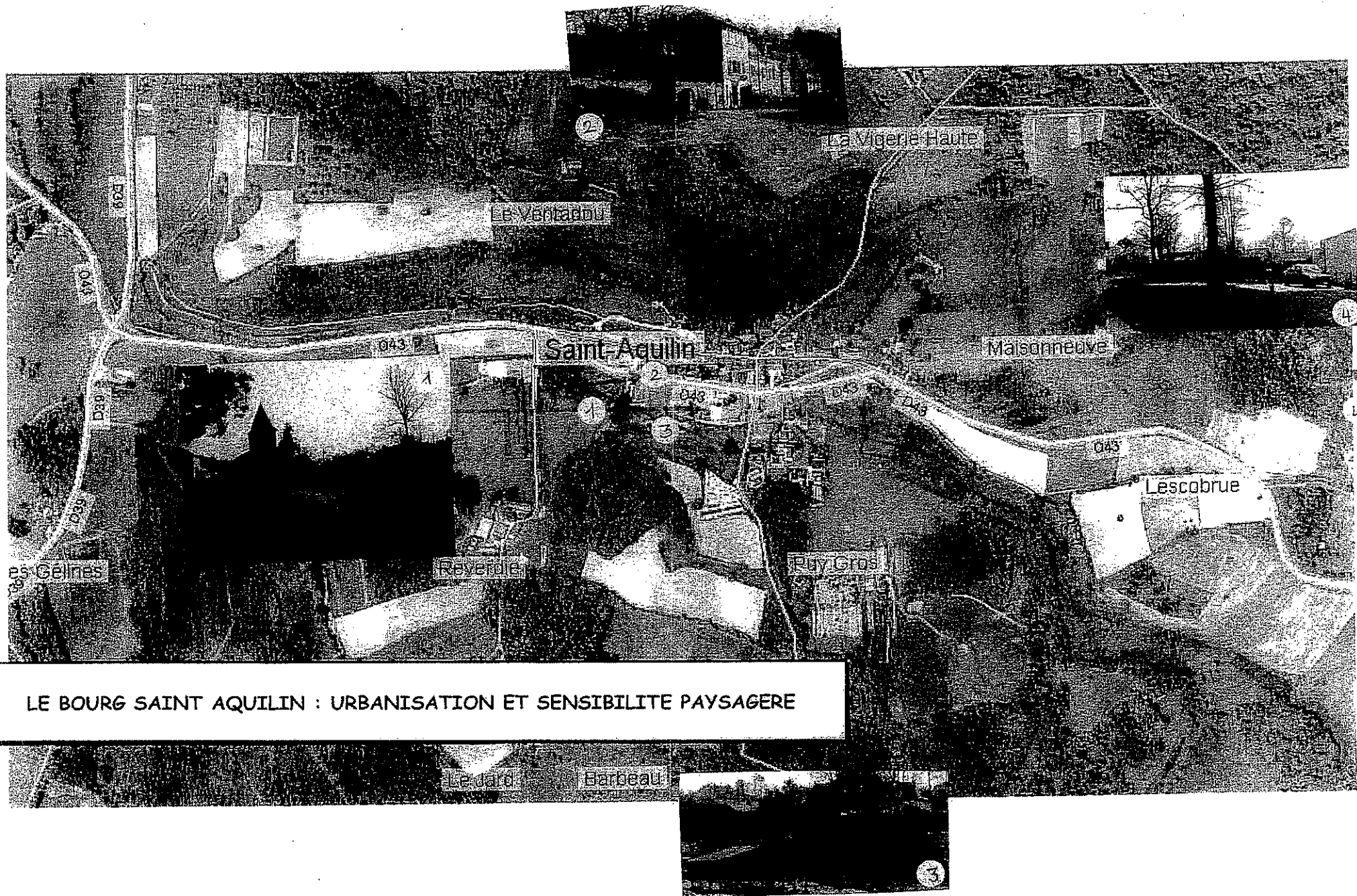
Le bourg, blotti au creux d'un vallon qui s'ouvre sur le Salembre, est aussi accroché aux flancs de la colline. Il est coiffé par le château du Roc qui domine un ensemble de belles maisons anciennes.

Le bourg vient de faire l'objet d'une opération de mise en valeur dans la partie haute du bourg avec la réhabilitation de la "rue des cailloux" et de ses venelles adjacentes, entièrement traitées en galets de rivière.

Le bourg regroupe les services publics et autres services à la population, on note ainsi la présence :

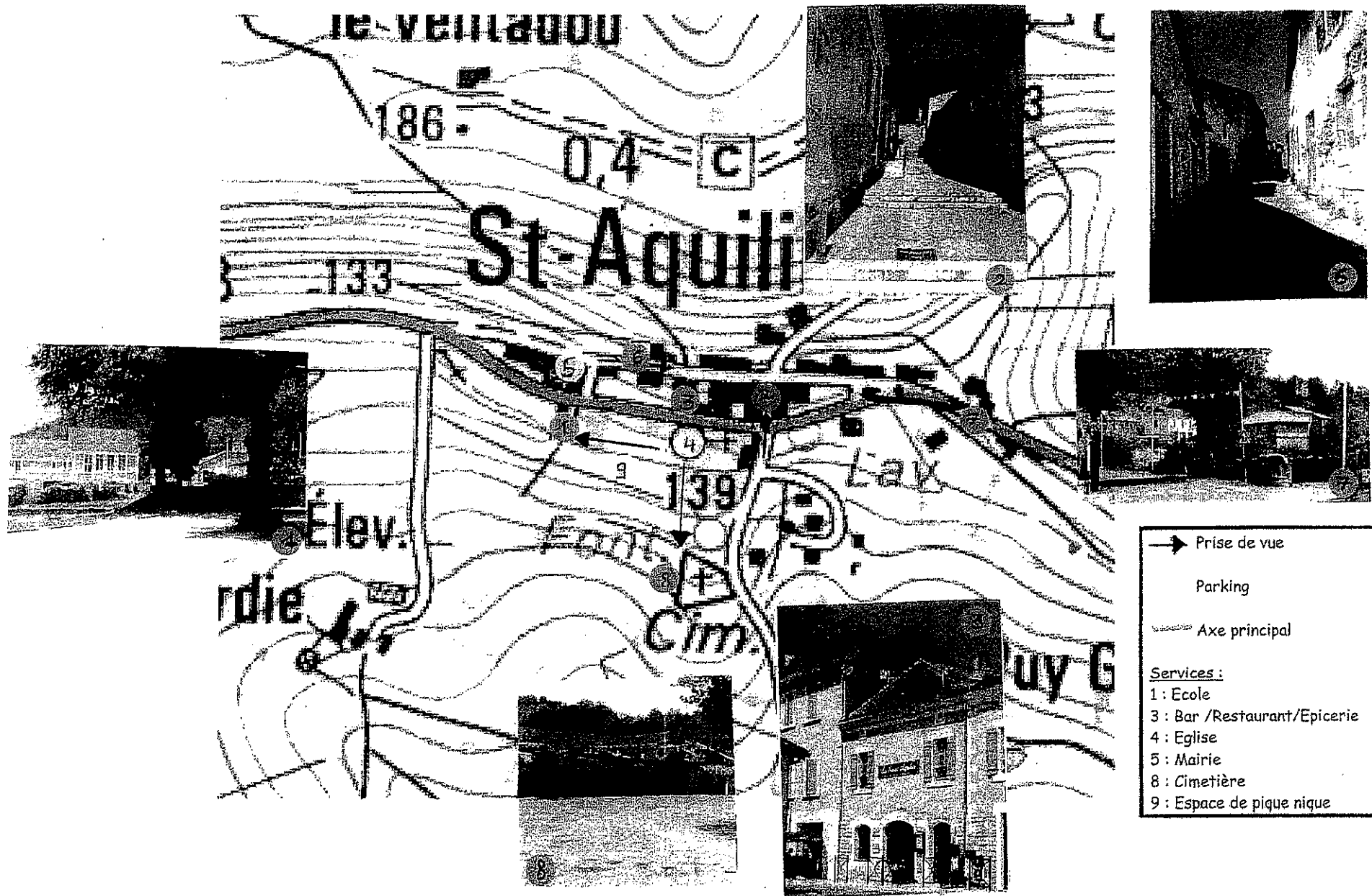
D'une Ecole, d'un Centre de Loisirs, de l'Office de Tourisme du Canton de Neuvic sur l'Isle. La commune est en regroupement pédagogique avec la commune de Léguillac de l'Auche.

Une opération de réhabilitation communale vient également de permettre à la commune de se doter d'un multiple service alimentaire accompagner d'un restaurant ce qui constitue outre un service à la population un élément qui permet de conforter la vocation touristique du territoire qui note notamment un point de départ de randonnées sur le bourg de Saint Aquilin.



LE BOURG SAINT AQUILIN : URBANISATION ET SENSIBILITE PAYSAGERE

BOURG DE SAINT AQUILIN : SCHEMA ESTHETIQUE ET FONCTIONNEL



. 4- 2 LE BOURG : ANALYSE ARCHITECTURALE

Illustration photographique, pagesuivante.

L'objectif de cette analyse est de dégager les grands traits de l'organisation de l'espace bâti afin d'apporter des règles en matière d'urbanisme qui se justifient par la maintien du paysage bâti. Ces règles trouveront place dans le règlement pour les communes de Chantérac et Saint Germain , par contre sur le territoire de Chantérac seules des recommandations peuvent être apportées et cette analyse servira de base à l'élaboration d'un document pédagogique qui aura pour objectif d'inciter à conserver le caractère des lieux.

Ainsi on s'intéressera à définir la forme de l'urbanisation à partir de l'analyse des critères d'implantation, de densité, d'utilisation des matériaux et surtout l'aspect de ces derniers. L'analyse du traitement des abords de l'espace bâti constitue également ici un critère important, compte tenu du constat d'une sensibilité certaine des lieux compte tenu du caractère du milieu physique.

Les cartographies reprises après le reportage photographique illustrant les grands traits du contexte architectural permettent de préciser le contexte et surtout le contexte végétal facteur d'intégration. Ce document sert de référence (en corrélation avec le relief et les perspectives pour identifier les éléments à protéger et aussi pour la définition d'éventuelles opérations d'aménagement d'ensemble afin de s'appuyer sur le caractère de l'existant.

L'implantation des constructions et densité : Les bourgs restent de faible emprise en comparaison avec l'urbanisation diffuse périphérique, mais contraste avec cette dernière par une certaine densité découlant d'une urbanisation continue et directement dans l'alignement des voies avec localement des trottoirs de faible emprise. Implantées sur des petites parcelles les habitations disposent néanmoins pour certaines de jardins en arrière des constructions (Quelques exceptions néanmoins, sur Saint aquilin notamment)..

L'usage des matériaux et détails architecturaux Le reportage photographique, page suivante précise la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

L'aspect des constructions reste globalement sobre malgré quelques détails architecturaux intéressants et quelques constructions plus élaborées. Les volumes, malgré quelques nuances restent de dimensions moyennes (RDC + étage dominant avec quelques R+2).

Le Bourg de Saint Aquilin vient de bénéficier d'une opération de mise en valeur qui vient conforter la qualité esthétique des lieux. Il est à noter que ces aménagements se sont appuyés sur le caractère des lieux avec une recherche de simplicité dans l'objectif de conserver le caractère rural des lieux.

Les opérations de mise en valeur s'accompagnent d'actions complémentaires pour conforter la valeur fonctionnelle des lieux (sur les trois communes) représentent des investissements importants qui méritent d'être pérennisés et justifient la démarche entreprise pour assurer le maintien, voire conforter le niveau de population.

. 4- 2 LE BOURG : ANALYSE ARCHITECTURALE

Illustration photographique, pages suivantes.

L'objectif de cette analyse est de dégager les grands traits de l'organisation de l'espace bâti afin d'apporter des règles en matière d'urbanisme qui se justifient par la maintien du paysage bâti. Ces règles trouveront place dans le règlement pour les communes de Chantérac et Saint Germain , par contre sur le territoire de Chantérac seules des recommandations peuvent être apportées et cette analyse servira de base à l'élaboration d'un document pédagogique qui aura pour objectif d'inciter à conserver le caractère des lieux.

Ainsi on s'intéressera à définir la forme de l'urbanisation à partir de l'analyse des critères d'implantation, de densité, d'utilisation des matériaux et surtout l'aspect de ces derniers. L'analyse du traitement des abords de l'espace bâti constitue également ici un critère important, compte tenu du constat d'une sensibilité certaine des lieux compte tenu du caractère du milieu physique.

Les cartographies reprises après le reportage photographique illustrant les grands traits du contexte architectural permettent de préciser le contexte et surtout le contexte végétal facteur d'intégration. Ce document sert de référence (en corrélation avec le relief et les perspectives pour identifier les éléments à protéger et aussi pour la définition d'éventuelles opérations d'aménagement d'ensemble afin de s'appuyer sur le caractère de l'existant.

L'implantation des constructions et densité : Les bourgs restent de faible emprise en comparaison avec l'urbanisation diffuse périphérique, mais contraste avec cette dernière par une certaine densité découlant d'une urbanisation continue et directement dans l'alignement des voies avec localement des trottoirs de faible emprise. Implantées sur des petites parcelles les habitations disposent néanmoins pour certaines de jardins en arrière des constructions (Quelques exceptions néanmoins, sur Saint aquilin notamment)..

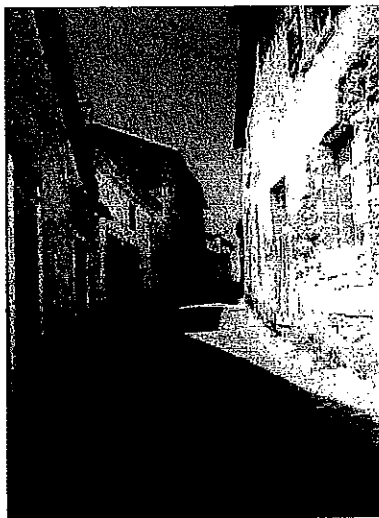
L'usage des matériaux et détails architecturaux Le reportage photographique, page suivante précise la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

L'aspect des constructions reste globalement sobre malgré quelques détails architecturaux intéressants et quelques constructions plus élaborées. Les volumes, malgré quelques nuances restent de dimensions moyennes (RDC + étage dominant avec quelques R+2).

Le Bourg de Saint Aquilin vient de bénéficier d'une opération de mise en valeur qui vient conforter la qualité esthétique des lieux. Il est à noter que ces aménagements se sont appuyés sur le caractère des lieux avec une recherche de simplicité dans l'objectif de conserver le caractère rural des lieux.

Les opérations de mise en valeur s'accompagnent d'actions complémentaires pour conforter la valeur fonctionnelle des lieux (sur les trois communes) représentent des investissements importants qui méritent d'être pérennisés et justifient la démarche entreprise pour assurer le maintien, voire conforter le niveau de population.

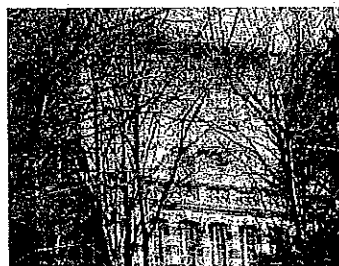
LE CARACTERE DE L'ARCHITECTURE LOCALE : , REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



↑Un contraste entre l'ambiance de la rue des cailloux à flanc de coteau et le reste de l'espace dans la vallée ↓



↑Formes architecturales nuancées et détails apportent de la richesse au contexte ↓



4- 3 LES VILLAGES ET L'HABITAT ISOLE

LES VILLAGES

Le territoire compte un certain nombre de villages d'importance variable. Le tableau suivant précise la répartition de l'habitat :

	Hameaux de plus de 10 habitations	Hameaux de 5 à 10 habitations	Hameaux de moins de 5 habitations
Saint Aquilin	2	7	10

Il convient de dégager la vocation dominante de ces espaces et de s'interroger sur la pertinence d'un développement de la construction ou du maintien du caractère des lieux. L'enjeu majeur par rapport à cette problématique est également la recherche de protection de l'activité agricole afin de pérenniser l'activité, permettre son développement et éviter les conflits d'usages potentiels.

L'analyse du paysage bâti a mis en évidence un développement de constructions récentes globalement réparti sur la plupart des sites urbanisés, ainsi les formes récentes touchent certains hameaux originels et notamment sur les coteaux, très attractifs, pour les candidats à la construction.

Certains hameaux ont cependant conservé une unité architecturale remarquable, grâce notamment à une remise en état soignée de bâtiments devenus des résidences secondaires ou principales. Sur d'autres, la proportion de pavillons récents reste en proportion modeste en périphérie et à l'intérieur du tissu ancien. Le facteur d'intégration paysager et l'usage des matériaux restent des critères importants sur ces espaces où la perception des espaces identitaires mérite d'être conservé. En l'absence de possibilité de définir des règles avec une carte communale, il convient d'être attentif au caractère et à la perception du bâti originel identitaire.

Le reportage photographique, page suivante permet de préciser l'ambiance paysagère et architecturale de ces sites.

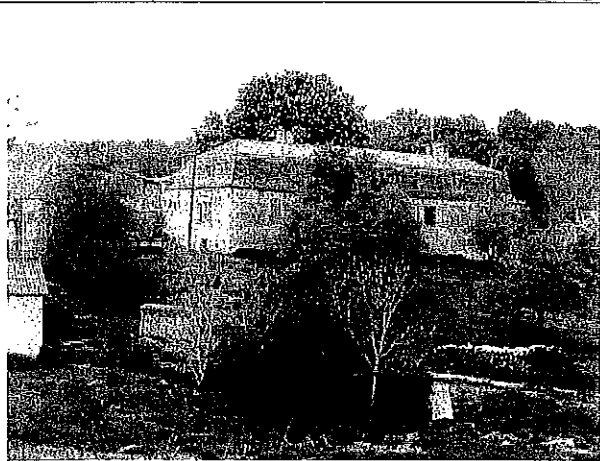
LES VILLAGES : REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



↑ Des villages identitaires où la valeur patrimoniale et architecturale mérite attention ↓
La prise en compte de la topographie et du patrimoine végétale est déterminante.



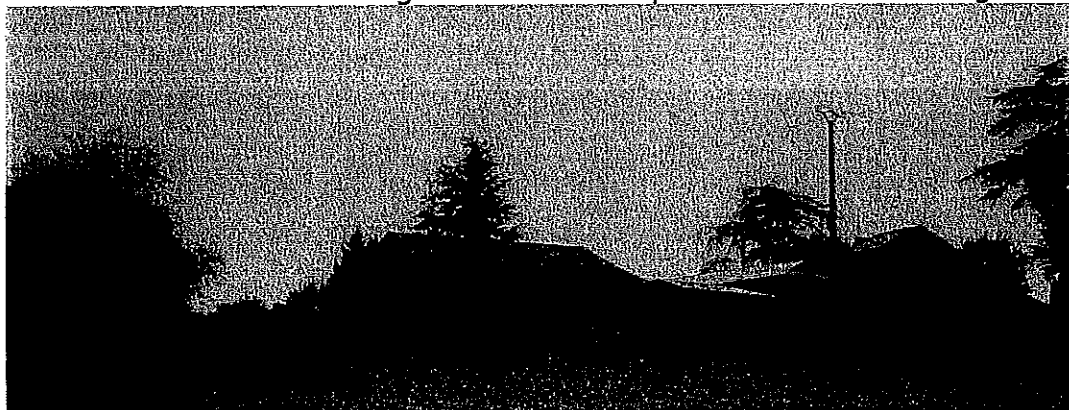
↑ Localement des témoignages de l'architecture rurale locale ↓



Une réflexion mérite également d'être développée, dans le cadre de la réalisation d'un cahier de recommandation dans l'objectif d'une rénovation qualitative.

L'HABITAT ISOLE

L'habitat isolé regroupe des formes bâties variées : exploitations agricoles, moulins, châteaux. Les constructions à usage d'habitation uniques isolées restent marginales.



Voir, page 66, recommandation concernant le bâti agricole.

Le patrimoine bâti lié aux anciens usages de l'eau est notable confirmant encore le caractère identitaire fort du réseau hydrographique. Ces constructions sont généralement des bâtisses de caractère.



Tous les sites ne bénéficient pas d'une protection réglementaire au titre de monuments historiques, des châteaux et constructions imposantes de caractère ponctuent le territoire et méritent également une attention afin que leur perception ne soit pas atténuée.



5- LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

5- 1 SITUATION

Les constructions récentes sont schématiquement repérées sur les cartographies descriptives du paysage bâti et leur implantations déjà commentées avec l'analyse des villages notamment.

Le fait notable reste la forte perception du développement récent liée à une implantation dominante sur les espaces de côteaux, qui sont du restent les rares espaces non boisés et non humide. Cette localisation domine mais n'est cependant pas généralisée, elle reste moindre sur le territoire de Saint Aquilin, du fait d'une configuration géographique plus nuancée et s'accompagne sur les autres territoires d'un développement en site de vallée.

Globalement l'urbanisation relativement diffuse est aussi la traduction des dispositions des documents en vigueur. Le nouveau cadre réglementaire impose une démarche plus sélective et une recherche de moyens destinés à contenir l'urbanisation. Il convient d'ajouter à ces commentaires des critères qui vont être développés dans les paragraphes suivants : les investissements liés à la réalisation des réseaux qui trouvent une traduction prohibitive dans un contexte d'habitat lâche.

Ainsi des enjeux peuvent être identifiés pour répondre aux besoins en terme de développement de l'urbanisation :

- recherche d'intégration paysagère pour les nouveaux espaces destinés à la construction,
- recherche de densification,
- préserver la perception de la vallée : élément identitaire majeur du territoire.

5- 2 FORMES DU BATI

Les formes pavillonnaires individuelles dominent au détriment des opérations collectives ou groupées.

Saint Aquilin compte deux lotissements : le plus ancien situé dans le prolongement du bourg compte 6 maisons et le dernier constructif près du stade, au lieu dit « Maison Neuve » qui comprend 15 lots.

Formes, usage des matériaux, traitement des abords : globalement, les volumes restent modestes et suivent les tendances locales dans l'usage des matériaux.

Certains enjeux peuvent être avancés :

- définition de recommandations, notamment pour le traitement des abords,
 - définitions de recommandations pour les constructions en zone de pente,
- dans une démarche de développement durable : intégrer les alternatives en matière d'énergie et d'économie d'eau..... (voir extrait illustratif, page suivante).

5- LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

5- 1 SITUATION

Les constructions récentes sont schématiquement repérées sur les cartographies descriptives du paysage bâti et leur implantations déjà commentées avec l'analyse des villages notamment.

Le fait notable reste la forte perception du développement récent liée à une implantation dominante sur les espaces de côteaux, qui sont du restent les rares espaces non boisés et non humide. Cette localisation domine mais n'est cependant pas généralisée, elle reste moindre sur le territoire de Saint Aquilin, du fait d'une configuration géographique plus nuancée et s'accompagne sur les autres territoires d'un développement en site de vallée.

Globalement l'urbanisation relativement diffuse est aussi la traduction des dispositions des documents en vigueur. Le nouveau cadre réglementaire impose une démarche plus sélective et une recherche de moyens destinés à contenir l'urbanisation. Il convient d'ajouter à ces commentaires des critères qui vont être développés dans les paragraphes suivants : les investissements liés à la réalisation des réseaux qui trouvent une traduction prohibitive dans un contexte d'habitat lâche.

Ainsi des enjeux peuvent être identifiés pour répondre aux besoins en terme de développement de l'urbanisation :

- recherche d'intégration paysagère pour les nouveaux espaces destinés à la construction,
- recherche de densification,
- préserver la perception de la vallée : élément identitaire majeur du territoire.

5- 2 FORMES DU BATI

Les formes pavillonnaires individuelles dominant au détriment des opérations collectives ou groupées.

Saint Aquilin compte deux lotissements : le plus ancien situé dans le prolongement du bourg compte 6 maisons et le dernier construit près du stade, au lieu dit « Maison Neuve » qui comprend 15 lots.

Formes, usage des matériaux, traitement des abords : globalement, les volumes restent modestes et suivent les tendances locales dans l'usage des matériaux.

Certains enjeux peuvent être avancés :

- définition de recommandations, notamment pour le traitement des abords,
 - définitions de recommandations) pour les constructions en zone de pente,
- dans une démarche de développement durable : intégrer les alternatives en matière d'énergie et d'économie d'eau..... (voir extrait illustratif, page suivante).

Il convient d'être partant sur l'orientation et de la végétation existante...?

La façade orientée au Nord, sera exposée au vent froid. Evitez donc les ouvertures et protégez la façade en positionnant le garage ou l'atelier par exemple, de manière à obtenir un espace tampon entre les pièces à vivres (chauffées) et les espaces extérieurs.

La façade Ouest est exposée aux vents forts et à la pluie. Là aussi vous devrez limiter les ouvertures, et dans le même cas que sur la façade Nord, vous pourrez y positionner le garage ou l'atelier.



La façade Est verse le soleil levant ou la pluie et les vents sont rares. Vous pourrez y créer plus d'ouvertures et laisser entrer le soleil.

La façade Sud est ensoleillée avec parfois du vent d'ouest. Votre façade sera alors très ouverte.

Quelques pistes pour réussir l'intégration de votre construction :

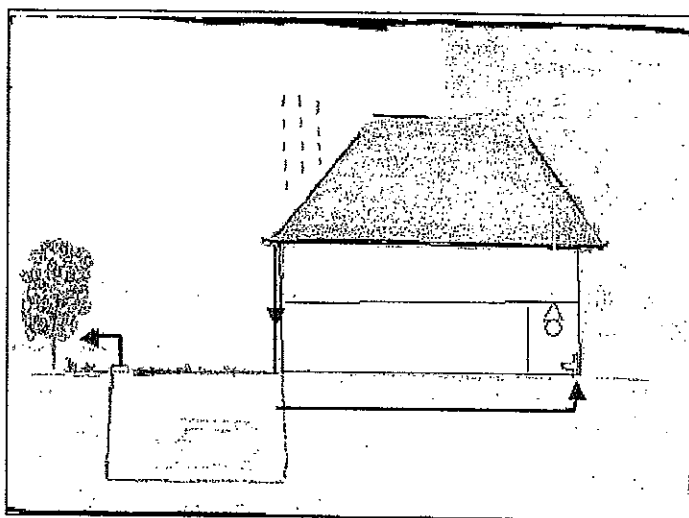
- Les relations avec le voisinage, l'espace public: intimité, sécurité...?
- De quelle manière organiser la construction pour l'adapter à la géométrie de la parcelle et au relief du terrain naturel ?.
- Tenir compte des éléments bâtis existants: implantation, volumes, hauteurs, orientations, couleurs...
- Choisir les techniques de construction en fonction de l'aspect extérieur recherché: matières, couleurs... mais aussi pour économiser l'énergie !

Collecter l'eau de pluie pour :

- ménager les nappes phréatiques : l'eau est un bien précieux. et il est certain que ces coûts vont continuer à augmenter. Actuellement, la quantité d'eau utilisée par personne varie entre 150 et 300 litres par jour
- économiser sur sa facture d'eau : L'eau du robinet nécessite de lourds traitements pour la rendre potable (L'eau utilisée à domicile ne doit pas être uniquement potable : laver la voiture ou encore arroser le jardin peuvent être effectués en utilisant l'eau de pluie),

Comment utiliser l'eau de pluie ?

L'article 641 du code civil indique que tout propriétaire a le droit de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son terrain. En conséquence, chaque propriétaire peut récupérer et stocker l'eau de pluie dans des réservoirs et en user pour arroser son jardin.



Le schéma précédent illustre également une démarche plus globale avec l'économie d'énergie liée à l'utilisation de l'énergie solaire.

L'eau de pluie peut notamment être utilisée pour les toilettes, l'arrosage, le lavage. Elle peut également être stockée pour une utilisation ultérieure. Par exemple, pour le lave-linge, l'eau de pluie est bénéfique puisqu'elle offre l'avantage d'être douce car non calcaire. La lessive a donc un pouvoir lavant plus important, ce qui permet de diminuer les doses; les adoucissants sont ainsi inutiles. L'eau calcaire dépose aussi des couches de tartres qui, lors du chauffage, provoquent encrassages, fuites, et pertes d'énergie.

Quelles sont les quantités d'eau récupérables ?

A titre indicatif, voici quelques exemples de consommation d'eau : laver une voiture (190 litres d'eau), lave linge (120 litres), WC (11 litres par utilisation), arroser un jardin (20 litres/m²).

On estime à environ 5000 à 7000 litres par mois l'eau de pluie récupérable dans le cas d'une maison individuelle de 100 m² au sol. On peut ainsi économiser 70 000 litres d'eau potable par an.

**C - LES ACTIVITES, L'EMPLOI : CONTEXTE
INTERCOMMUNAL**

1 - PROFIL SOCIO-PROFESSIONNEL

activité économique	catégorie socioprofessionnelle					
	Agriculteurs	Artisans, commerc.	Cadres, prof. Intel.	Professions inter.	Employés	Ouvriers
CHANTERAC	7,50%	10,00%	10,00%	27,50%	22,50%	22,50%
ST AQUILIN	9,80%	14,60%	9,80%	14,60%	22,00%	29,30%
ST GERMAIN	3,00%	7,50%	4,50%	22,40%	25,40%	37,30%

Le tableau précédent illustre un contexte dominé par les catégories des ouvriers et des employés et la faible part de l'activité agricole ce qui confirme la vocation résidentielle. Le tableau suivant permet de préciser la vocation résidentielle de la commune avec une certaine dépendance des bassins d'emplois périphériques notamment pour les ouvriers.

LIEU DE RESIDENCE et LIEU DE TRAVAIL

Source : INSEE.

Chantérac

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	164	0,6 %
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	28	-39,1 %
%	17,1 %	-11,1 points
* dans 2 communes différentes :	136	16,2 %

Saint Aquilin

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	159	6,0 %
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	31	-48,3 %
%	19,5 %	-20,5 points
* dans 2 communes différentes :	128	42,2 %

Saint Germain du Salembre :

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	259	-3,7 %
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	78	-39,5 %
%	30,1 %	-17,8 points
* dans 2 communes différentes :	181	29,3 %

2 - L'EMPLOI COMMUNAL

L'emploi sur les communes de Chantérac et Saint Aquilin est essentiellement représenté par les emplois communaux, les artisans et les agriculteurs avec en complément l'activité touristique et les commerces. Saint Germain du Salembre se distingue par un niveau largement supérieur du notamment à son activité économique traditionnelle de fabrique de chaussures, qui malgré un déclin amorcé emploie encore 108 personnes. Outre les emplois communaux (Saint Germain et Saint Aquilin: 8 ; Chantérac : 6) et les commerces (voir le chapitre concernant la fonctionnalité urbaine) le territoire présente :

Chantérac	Saint Aquilin	Saint Germain du Salembre
10 artisans et professions indépendantes 5 agriculteurs	2 ébénistes, 1 maçon, 1 peintre en bâtiment, 1 menuisier 1 bouilleur de cru 2 sculpteurs sur bois 1 fabrique de foie gras 1 entreprise d'informatique 4 agriculteurs	Fabrique de chaussure Entrprise de taille de pierres (17 emplois) 2 maçons, 1 plâtrier 1 ramoneur 1 plombier chauffagiste 1 garage 1 fabrique de biscottes 1 salon de coiffure 1 location de machines de jeux 2 chenils 4 agriculteurs 1 apiculteur
		Environ 150 emplois

3 - L'ACTIVITE AGRICOLE

Données du Recensement Général de l'Agriculture de 2000 :

	Nb d'exploitations	Exploitations Professionnelles	Exploitations Professionnelles en 88
CHANTERAC	17	8	34
ST AQUILIN	28	8	43
ST GERMAIN	17	3	19

L'activité agricole suit les tendances générales avec une réduction régulière du nombre d'exploitations. Conformément aux données concernant l'occupation des sols, le mode de production dominant reste en polyculture élevage.

On dénombre quatre exploitations professionnelles dont le siège est sur la commune de Saint Aquilin. Six autres structures ayant leur siège hors commune exploitent des terres sur Saint Aquilin..

Malgré un résultat non exhaustif de l'enquête engagée dans le cadre de la concertation avec les agriculteurs on peut néanmoins noter les tendances générales et un certain nombre d'enjeux identifiés à l'échelle locale et exprimées également à une échelle plus grande, notamment dans le projet agricole départemental (2006-2015). Les orientations formulées dans ce projet doivent trouver une traduction dans la démarche entreprise à l'échelle du territoire de la communauté de communes.

Trois axes servent de support à ces orientations :

- renforcer l'attractivité des métiers,
- créer une valeur ajoutée « Périgord » ,
- préserver les ressources naturelles ;

Pour faire face à l'évolution globale de l'activité, l'élément important reste l'installation des jeunes et les aides financières envisagées par le département constituent une première réponse, la deuxième trouve une place en terme de réflexion dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme : maintien de la vocation agricole sur des espaces originellement voués à cette activité avec une attention particulière par rapport aux espaces bâtis et par rapport à l'aptitude des sols notamment pour les cultures spécialisées comme celles de la fraise et de la truffe.

L'étude réalisée sur le territoire de Saint aquilin, par les étudiants de Bordeaux a révélé les attentes et les craintes exprimées par rapport à cette problématique : l'évolution des paysages avec un développement des friches et plus globalement des lacunes en terme d'entretien des espaces naturels. Des attentes ont été formulées en ce qui concerne la valorisation de la filière bois et des cultures bio. Ces attentes et craintes confirmées par les échanges réalisés dans le cadre de ce diagnostic confirment que la prise en compte de l'activité agricole doit faire l'objet d'une analyse détaillée et d'échanges avec les acteurs locaux pour la définition de la stratégie pour un développement durable.

4 - L'ACTIVITE TOURISTIQUE

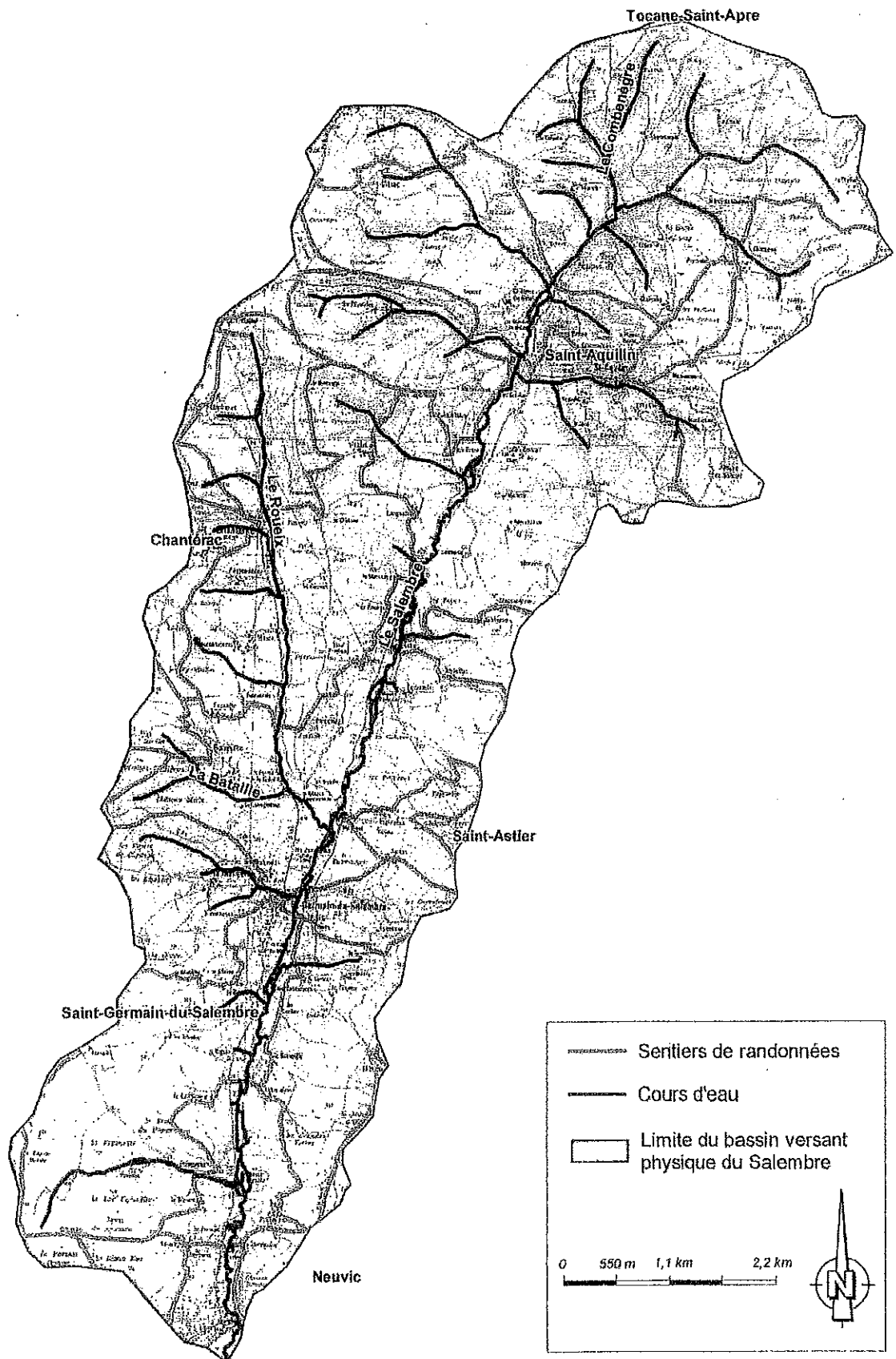
Le territoire appartient à un espace marqué par une vocation touristique déjà affirmée. Cette vocation s'accompagne d'un certain nombre d'équipements et de structures d'accueil auxquels il faut ajouter des activités périphériques directement liées à cette vocation (transformation des productions locales).

On dénombre ainsi sur Saint Aquilin : trois gîtes et trois chambres d'hôtes. On note également la présence d'un étang à valeur touristique sur le territoire, il est situé sur le cours du Salembre à l'intersection des voies départementales n° 39 et 43 avec également un camping à proximité.

La pérennisation et le développement de cette activité repose sur le maintien des ressources paysagères et environnementales, certaines sont déjà valorisées par les chemins de randonnées existants. De nombreuses boucles locales sillonnent le territoire et permettent de découvrir la diversité des milieux naturels et du patrimoine bâti.

Voir cartographie, page suivante.

SENTIERS DE RANDONNEE



D- LES RISQUES ET LES NUISANCES LIES A L'OCCUPATION HUMAINE

Il n'est pas signalé d'installations classées au titre de la protection de l'environnement, cette liste est reprise en annexe de ce document.

Les risques et les nuisances dans les périphéries des exploitations en production élevage devront néanmoins être appréciées au regard de la présence d'habitations dans leurs abords.

Certaines structures ou équipements sont notamment concernées par des risques de nuisances sonores dans leurs périphéries il conviendra ainsi de veiller à isoler les zones d'habitat des zones d'activité (ou pratiques sportives bruyantes : moto-cross).

En effet, les diverses nuisances qui peuvent y être engendrées (bruit, odeurs, fumées...) qui sont souvent sources de conflits de voisinage insolubles.

La même vigilance doit s'appliquer sur les abords ses structures accueillant du public (ex : salle des fêtes)..

Autre source de risque : les déplacements sur les voies structurantes intercommunales ainsi que les secteurs où la visibilité peut générer des risques.

CAPACITES D'ACCUEIL DE LA COMMUNE

A- LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES ASSOCIATIONS

L'espace de solidarité communautaire permet d'apporter l'ensemble des services de proximité nécessaire à la population.

1 - LES SERVICES PUBLICS

Chacune des communes dispose d'une école primaire qui s'accompagne de services scolaires complémentaires : garderie, ramassage scolaire et restauration. Les communes de Chantérac et Saint Aquilin sont organisées en regroupement pédagogique avec respectivement, les communes de Connezac et Léguillac de l'Auche.

La commune de Saint Germain du Salembre dispose en plus d'une poste.

Hors période scolaire des centres de loisirs permettent d'assurer l'accueil des enfants : un centre de loisirs sans hébergement communautaire va être mis en place sur la commune de Chantérac fin 2006-2007.

2 - AUTRES SERVICES A LA POPULATION

Quelques commerces de proximité sont présents sur le territoire : épicerie multiservice à Saint aquilin ; la commune de Saint Germain dispose d'un nombre notable de commerce avec : une boulangerie, une épicerie, une boucherie - charcuterie et un bar - restaurant

Certains services sont déterminants pour certains candidats à la construction et notamment les services nécessaires à la petite enfance.

Le territoire dispose d'un niveau suffisant pour répondre à cette problématique avec des crèches proches (une sur Neuvic et une sur Saint Astier). On note également la présence d'assistantes maternelles (deux à saint aquilin) et un relai d'assistantes maternelles à Mussidan.

Les services médicaux sont présents sur Neuvic et Saint Astier ainsi que des maisons de retraites.

3 - EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS, DE LOISIRS ET LES ASSOCIATIONS

Comme pour la plupart des communes, les dynamiques en matières de loisirs repose sur les engagements associatifs. La commune de Chantérac, dans le cadre de l'opération de rénovation de la mairie vient de réaliser une salle pour ces dernières.

Les trois communes bénéficient d'un bon niveau d'équipement pour assurer les activités de loisirs. Chacune disposent :

- de terrains de football et de tennis. Ces équipements sont situés dans les périphéries des bourgs ;
- de bibliothèques ;
- de salles des fêtes.

Le territoire dispose d'un bon niveau de services à la population. Par rapport à ces critères il s'agit également d'intégrer, dans la démarche entreprise, une réflexion pour conforter éventuellement le caractère fonctionnel des différentes composantes de l'espace qui intègre les possibilités d'accès et de liaisons de ces équipements aux espaces résidentiels.

B - RESEAUX ET TRAITEMENT DES DECHETS

L'analyse de ces équipements communaux sont d'importance fondamentale pour apprécier les possibilités de développement de la construction sur les espaces qui peuvent le justifier au regard de la prise en compte des contraintes environnementales, et de l'activité agricole. L'objectif est d'apprécier les espaces qui répondent à la définition d'une zone urbanisable et ceux qui justifient d'une réflexion pour apprécier les extensions à réaliser. Il s'agit ici, dans cette première étape d'établir un état des lieux préalable à un développement de la réflexion avec les services compétents notamment pour apprécier les actions d'aménagement nécessaires pour accompagner le développement.

Ces différents équipements sont gérés et entretenus à des échelles intercommunales et un certain nombre de syndicats :

Les communes adhèrent au SICTOM (Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) du secteur de Ribérac).

Les communes de Saint Aquilin et Chantérac adhèrent au Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau (SIAE) de Tocane comprend dix communes alimentées par un forage situé à Tocane.

1 - LES RESEAUX

L'ensemble de la desserte est repris sur une cartographie annexe permettant de repérer les espaces qui répondent actuellement, au regard de l'urbanisation existante, à la définition réglementaire d'un espace urbanisable : Toute construction doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme

.....L'autorisation (de construire) peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.....

1 - 1 L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

SITUATION ACTUELLE

Les communes de Chantérac et de Saint Aquilin sont concernées par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau (SIAE) de Tocane. Le syndicat gère les captages, dont l'exploitation et la gestion du réseau sont confiés à la SOGEDO (Subdivision de Ribérac).

Les échanges avec les services gestionnaires n'ont pas révélé d'insuffisance au regard du projet de carte communale.

Ressources :

Les communes de Chantérac et de Saint Aquilin sont alimentées par un forage situé à Tocane.

Distribution :

Le tracé du réseau de distribution est repris dans les annexes sanitaires annexées au dossier.

Ces informations, ainsi que les réseaux électriques et la défense incendie font partie de l'ensemble des critères pris en compte dans la définition de la vocation des différents espaces et notamment pour les zones destinées à accueillir de nouvelles constructions afin d'assurer une cohérence avec leur définition réglementaire. L'évolution du cadre réglementaire doit être pris en compte de même que

1 - 2 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

LES SCHEMAS COMMUNAUX D'ASSAINISSEMENT

En application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, un schéma d'assainissement a été élaboré.

Le schéma d'assainissement définit les zones relevant de l'assainissement non collectif et celles relevant de l'assainissement collectif.

Ce document a été révisé pour être mis en cohérence avec les dispositions de la carte communale afin de bénéficier d'une enquête publique conjointe. Celui-ci figure aux annexes sanitaires jointes à ce dossier.

LES EQUIPEMENTS EXISTANTS

Pour les secteurs, actuellement desservis par le réseau d'assainissement collectif (ou devant l'être prochainement), il convient de prendre en compte la capacité des ouvrages existants ainsi que les bilans de fonctionnement.

Les travaux sont réalisés depuis plus de deux ans. 35 habitations du bourg sont raccordées à un ouvrage de type filtre planté de roseaux. Le lotissement de Maisonneuve vient d'être raccordé (une quinzaine d'habitations) L'ouvrage de traitement dispose d'une capacité de traitement de 200 E.H. ce qui laisse une possibilité d'extension.

L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF :

Rappel réglementaire :

L' Arrêté du 6 mai 1996 :

- fixe les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif :

Article 2 : "Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux, notamment celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels que la conchyliculture, la pêche à pied ou la baignade. Leurs caractéristiques techniques et leur dimensionnement doivent être adaptées aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Le lieu d'implantation tient compte des caractéristiques du terrain, nature et pente, et de l'implantation de l'immeuble."

- fixe les modalités du contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif :

Article 2 : "Le contrôle technique exercé par la commune sur les systèmes d'assainissement non collectif comprend :

- 1. La vérification technique de la conception, de l'implantation et de la bonne exécution des ouvrages. Pour les installations nouvelles ou réhabilitées, cette dernière vérification peut être effectuée avant remblaiement;*
- 2. La vérification périodique de leur bon fonctionnement qui porte au moins sur les points suivants - vérification du bon état des ouvrages, de leur ventilation et de leur accessibilité,*

- vérification du bon écoulement des effluents jusqu'au dispositif d'épuration,
- vérification de l'accumulation normale des boues à l'intérieur de la fosse toutes eaux.

1 - 3 LE RESEAU PLUVIAL

Globalement, la collecte des eaux pluviales est assurée par des réseaux de façon partielle sur le bourg et hameaux, le reste de la collecte est assurée par des fossés. Aucune difficulté majeure n'est signalée à ce propos dans le cadre des études préalables à l'élaboration des schémas d'assainissement.

D'autre part, aucune superficie imperméabilisée importante n'est à signaler.

2 - COLLECTE ET TRAITEMENT DES DECHETS

Le territoire adhère au syndicat mixte départemental pour la gestion et le traitement des déchets ménagers et assimilés en Dordogne.

Dans le cadre de la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets, un plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés a été réalisé sous l'autorité du Préfet de la Dordogne et approuvé par arrêté n°95.0836 du 6 juin 1995. Ce plan a ensuite été révisé en 1999, puis annulé en juillet 2001 par le tribunal administratif de Bordeaux. Les lois de décentralisation d'août 2004 ont transféré au Conseil Général la compétence d'élaboration du plan.

Le nouveau Plan est attendu courant d'année 2007. Ce nouveau plan étant en cours de rédaction, c'est le plan modifié en 1999 qui est appliqué à l'heure actuelle.

La collecte des déchets s'organise autour de 3 dispositifs : le porte à porte, les bornes d'apport volontaire (ex : benne pour le verre) et les déchèteries.

La déchetterie la plus proche est située sur la commune de Neuvic.

CONCLUSION DU DIAGNOSTIC : IDENTIFICATION DES ENJEUX

**2^{EME} PARTIE : DISPOSITIONS DE LA CARTE
COMMUNALE**

Conformément à l'article R 124 - 1 qui précise le contenu du rapport de présentation, cette troisième partie *explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121 - 1, pour la délimitation des secteurs ou les constructions sont autorisées ;*

A – RAPPEL DES ENJEUX ET DES POINTS D'APPUI POUR LA MISE AU POINT DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

Suite au diagnostic établi à l'échelle communautaire et dans une recherche de cohérence à l'échelle de la communauté de commune des orientations ont été validées pour l'élaboration des documents d'urbanisme. La transcription réglementaire se trouve nuancée du fait à la fois des particularités de chaque entité communale et de la nature différente des documents d'urbanisme : une carte communale pour Saint Aquilin et des Plans Locaux d'urbanisme pour les communes de Chantérac et Saint Germain du Salembre qui disposaient d'un plan d'occupation des sols.

Ce document constituant la base du projet d'aménagement et de développement durable pour les deux autres territoires est repris en annexe de ce rapport de présentation.

B – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA CARTE COMMUNALE

1 - DISPOSITIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE:

Voir dispositions page suivante.

2 - PORTEE RELATIVE DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE A L'EGARD DE D'AUTRES LEGISLATIONS:

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme. Outre les dispositions des règles générales de l'urbanisme à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, sont et demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire notamment en matière de protection de l'environnement (code de l'environnement) et des espaces boisés (code forestier).

La pièce n° 6,, dispositions réglementaires et autres dispositions, précise les principales références.

CARTE COMMUNALE

Principes du zonage :

- Zones constructibles « U » :

A l'intérieur de ces secteurs **les constructions sont autorisées**. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol sont délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1^{er} au titre 1^{er} du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme).

Par convention, ces secteurs incluent les périmètres rapprochés de tous les bâtiments à usage d'habitation situés en secteur « N ». Autour de ces habitations, la construction de bâtiments annexes de type garage, abri de jardin ou piscine, de dimensions modestes par rapport au bâtiment principal suivant la jurisprudence, pourra être autorisée : les demandes seront instruites conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles d'ordre public relatifs à l'insertion paysagère et architecturale, la sécurité et la salubrité, la protection de l'environnement et de l'activité agricole.

- Zones non constructibles « N » :

A l'intérieur de ces secteurs, **les constructions ne sont pas autorisées**, 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.

- Zones d'activités : « Ut, Ua... »

Les plans de zonages pourront éventuellement comprendre des secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (de type industriel, artisanal, commercial, de tourisme ou de loisirs).

- Reconstruction après sinistre :

Les plans de zonages délimiteront, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisé.

a) dispositions en matière d'archéologie préventive :

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au sommet des terrassements, des découvertes entraînant l'application de Loi validée du 27 septembre 1941 porte réglementation des fouilles archéologiques (arrêt des travaux immédiat et déclaration au Maire de la Commune) ainsi que la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 qui précise le rôle de l'état et les contraintes pesant sur les aménageurs.

b) Se superposent également aux règles précédentes, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe « Tableau des Servitudes d'Utilité Publique » du présent dossier de carte communale.

c) les annexes sanitaires précisent les dispositions en matière d'hygiène et notamment le zonage d'assainissement et les règles concernant la protection des ressources en eau potable.

C - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE :

Les choix ont été retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme:

... les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1o L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2o La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3o Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Ainsi ont été pris en compte, conformément aux enjeux et orientations retenues en matière de stratégie communautaire pour assurer le développement durable à l'échelle de la communauté de commune :

1- apporter des moyens pour assurer la pérennité des investissements destinés à conforter le niveau de services et d'équipement engagés à l'échelle communautaire

2- une recherche de développement équilibré qui permette d'assurer la protection de l'environnement, des paysages, des risques et de l'activité agricole en cohérence avec l'urbanisation existante

3- une localisation des espaces bâtis qui prend en compte la sensibilité du patrimoine bâti compte tenu que la carte communale ne permet pas d'apporter des règles en matières de construction pour préserver la perception du patrimoine existant.

4- la prise en compte de la sécurité des déplacements,

5 - la prise en compte des observations formulées pendant l'enquête publique. Le tableau repris en annexe de la délibération précise comment celles-ci ont été prises en compte.

1 - REPONSE AUX BESOINS DE DEVELOPPEMENT

Des besoins quantitatifs ont été estimés à partir d'un taux de croissance de 1 % annuel (établie sur la moyenne du solde migratoire enregistré entre 1999 et 2004. la simulation du besoin en logement est estimée à partir d'un taux moyen d'occupants de 2,5/logements.

N	486
1	491
2	496
3	501
4	506
5	511
6	516
7	521
8	526
9	532
10	537
11	542
12	548

Soit 62 habitants supplémentaires
 Soit 25 logements nouveaux

En intégrant les besoins pour répondre au desserrement de la population :

Réduction 0,2 occupants par logement	237	logements
correspond à un déficit de population de	47,4	habitants
soit un besoin de	19	logements supplémentaires

BESOIN EN LOGEMENT TOTAL

(croissance 2 % annuel et desserrement)	44	LOGEMENTS
soit un besoin de	9 hectares	(superficie moyenne de 2000m2)
Intégration des besoins en aménagement	11 hectares	
avec une rétention foncière potentielle de 50 %	16 hectares	

Le tableau des superficies destinées à recevoir des constructions repris page suivante précise la réponse apportée au besoin de développement.

Il convient de préciser que le taux de croissance annuel enregistré entre 1990 et 1999 était de 1,98 % et la dynamique actuelle se traduit par 2 constructions par an en moyenne depuis 2000, sachant que la dynamique récente en matière de construction n'est pas le reflet de l'attractivité réelle du territoire compte tenu de l'absence de document d'urbanisme qui restreint le champ de l'offre avec les règles de constructibilité limitée.

2- une recherche de développement équilibré qui permette d'assurer la protection de l'environnement, des paysages, des risques et de l'activité agricole en cohérence avec l'urbanisation existante

3- une localisation des espaces bâtis qui prend en compte la sensibilité du patrimoine bâti compte tenu que la carte communale ne permet pas d'apporter des règles en matière de construction pour préserver la perception du patrimoine existant.

4- la prise en compte de la sécurité des déplacements,

5 - la prise en compte des observations formulées pendant l'enquête publique. Le tableau repris en annexe de la délibération précise comment celles-ci ont été prises en compte.

1 - REPONSE AUX BESOINS DE DEVELOPPEMENT

Des besoins quantitatifs ont été estimés à partir d'un taux de croissance de 1 % annuel (établie sur la moyenne du solde migratoire enregistré entre 1999 et 2004. la simulation du besoin en logement est estimée à partir d'un taux moyen d'occupants de 2,5/logements.

N	486
1	491
2	496
3	501
4	506
5	511
6	516
7	521
8	526
9	532
10	537
11	542
12	548

Soit 62 habitants supplémentaires
 Soit 25 logements nouveaux

En intégrant les besoins pour répondre au desserrement de la population :

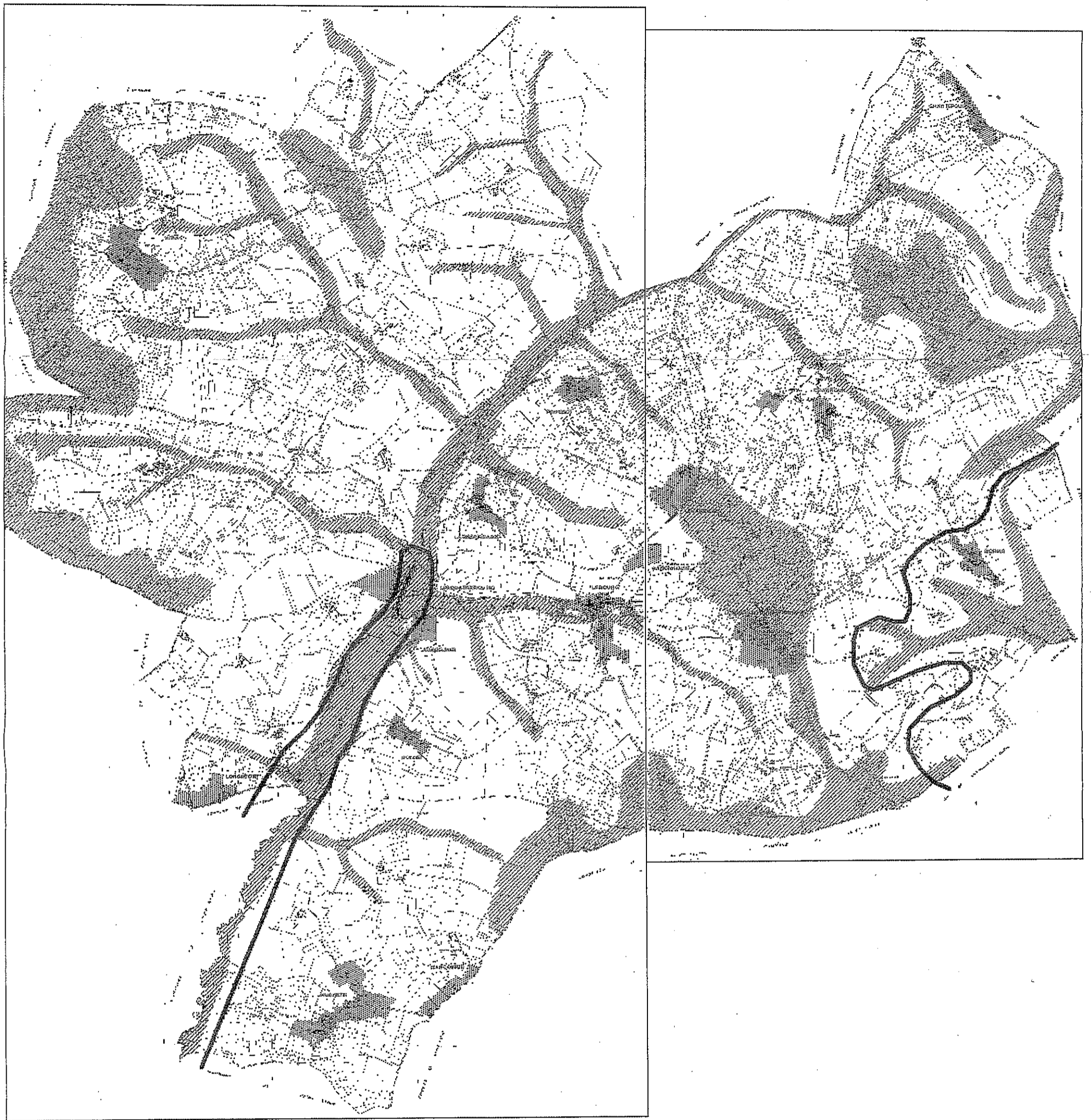
Réduction 0,2 occupants par logement	237	logements
correspond à un déficit de population de	47,4	habitants
soit un besoin de	19	logements supplémentaires

BESOIN EN LOGEMENT TOTAL

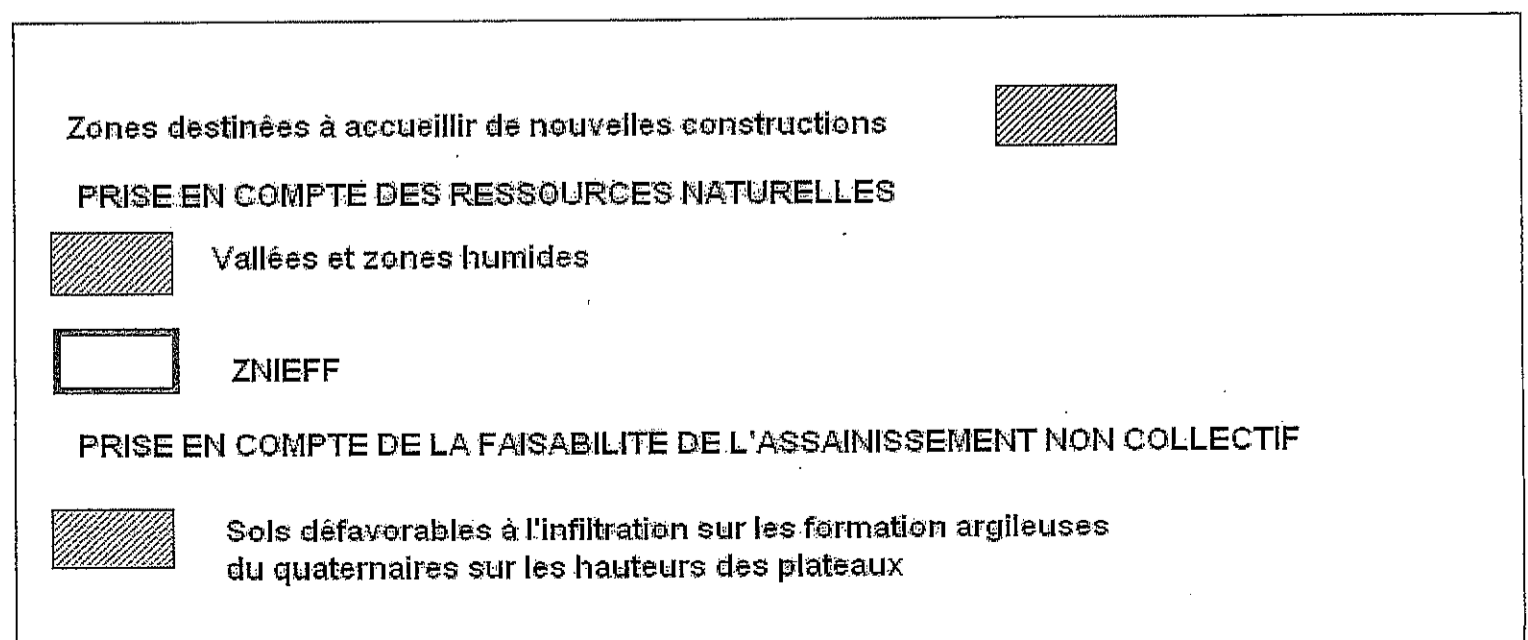
(croissance 2 % annuel et desserrement)	44	LOGEMENTS
soit un besoin de	9 hectares	(superficie moyenne de 2000m2)
Intégration des besoins en aménagement	11 hectares	
avec une rétention foncière potentielle de 50 %	16 hectares	

Le tableau des superficies destinées à recevoir des constructions repris page suivante précise la réponse apportée au besoin de développement.

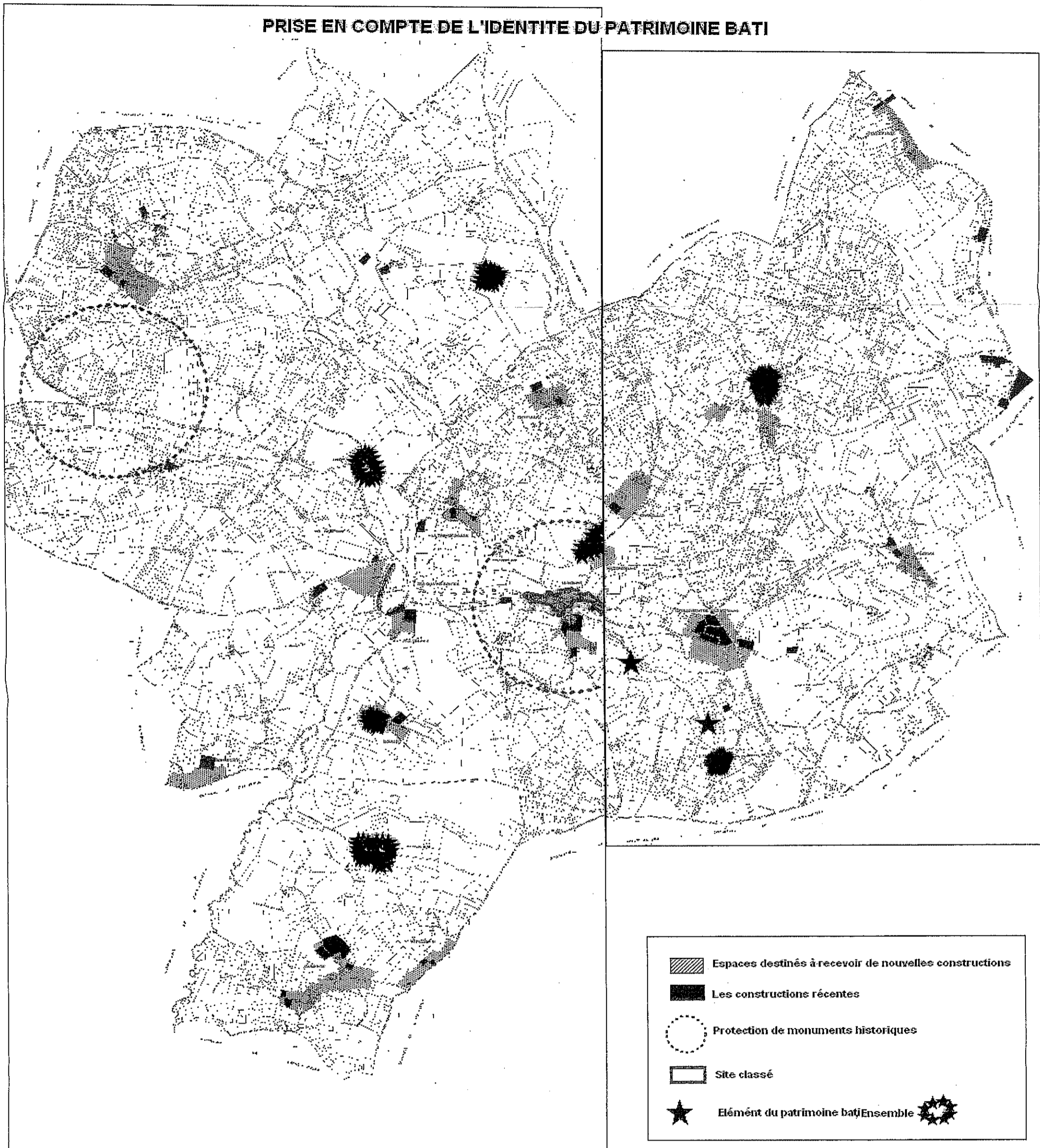
Il convient de préciser que le taux de croissance annuel enregistré entre 1990 et 1999 était de 1,98 % et la dynamique actuelle se traduit par 2 constructions par an en moyenne depuis 2000, sachant que la dynamique récente en matière de construction n'est pas le reflet de l'attractivité réelle du territoire compte tenu de l'absence de document d'urbanisme qui restreint le champ de l'offre avec les règles de constructibilité limitée.

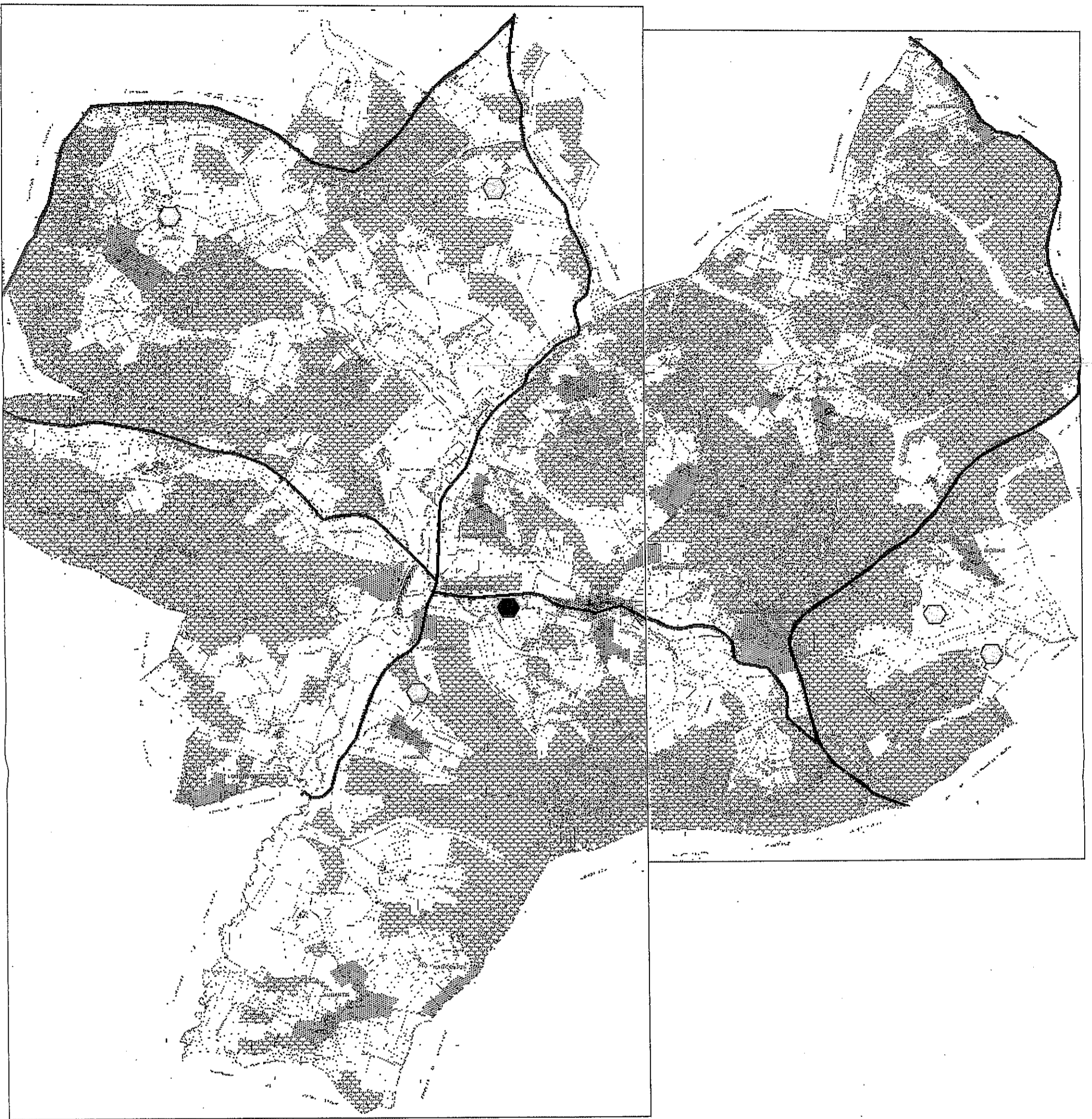


PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

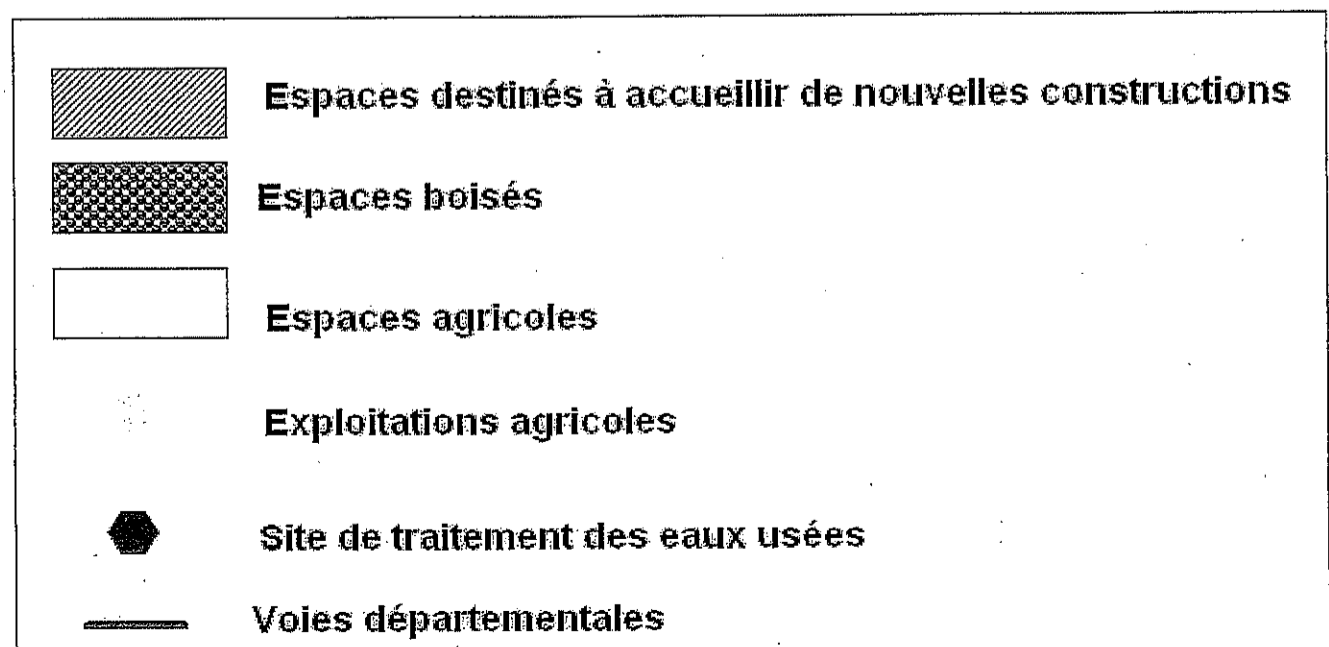


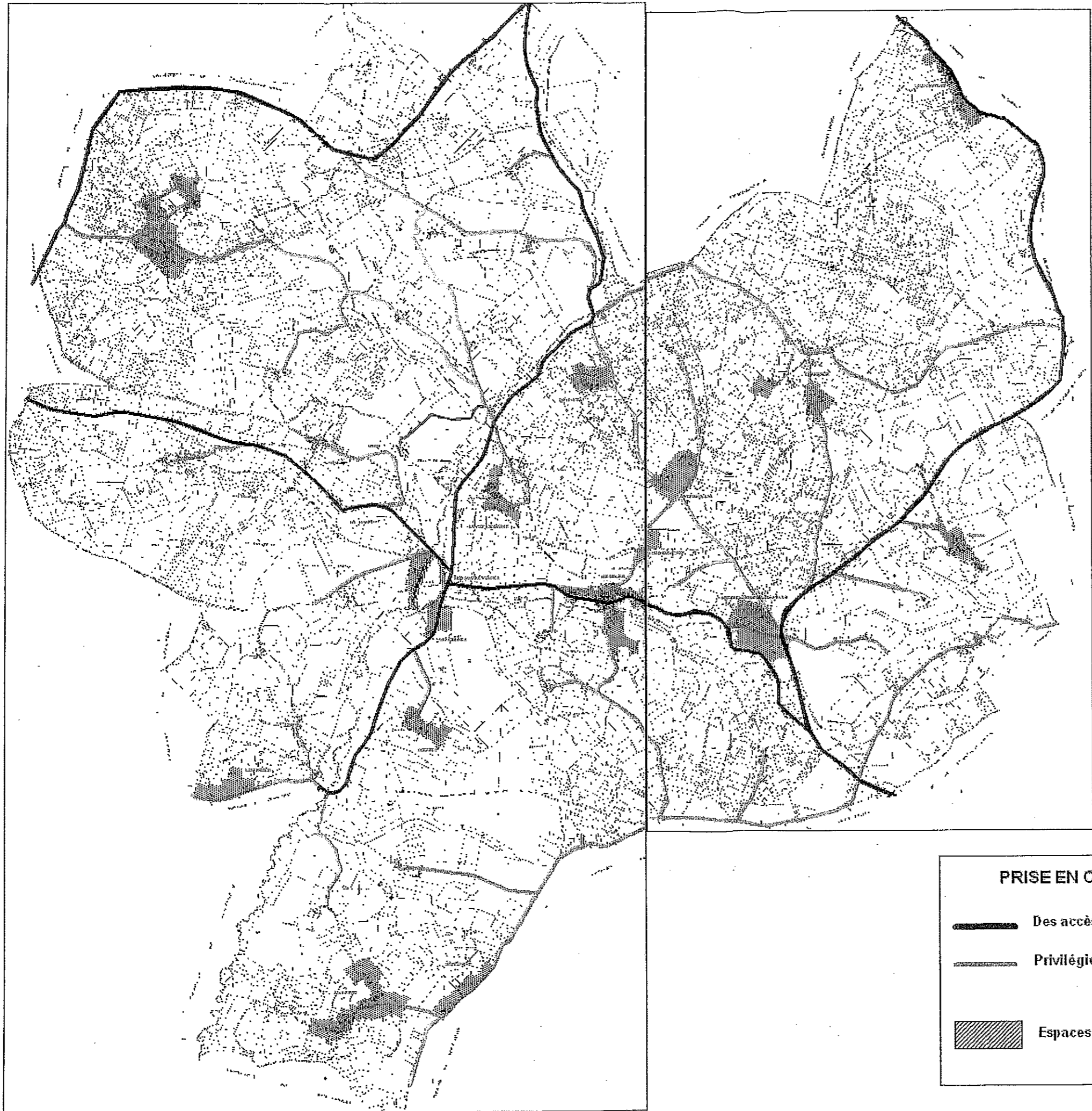
PRISE EN COMPTE DE L'IDENTITE DU PATRIMOINE BATI








PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES



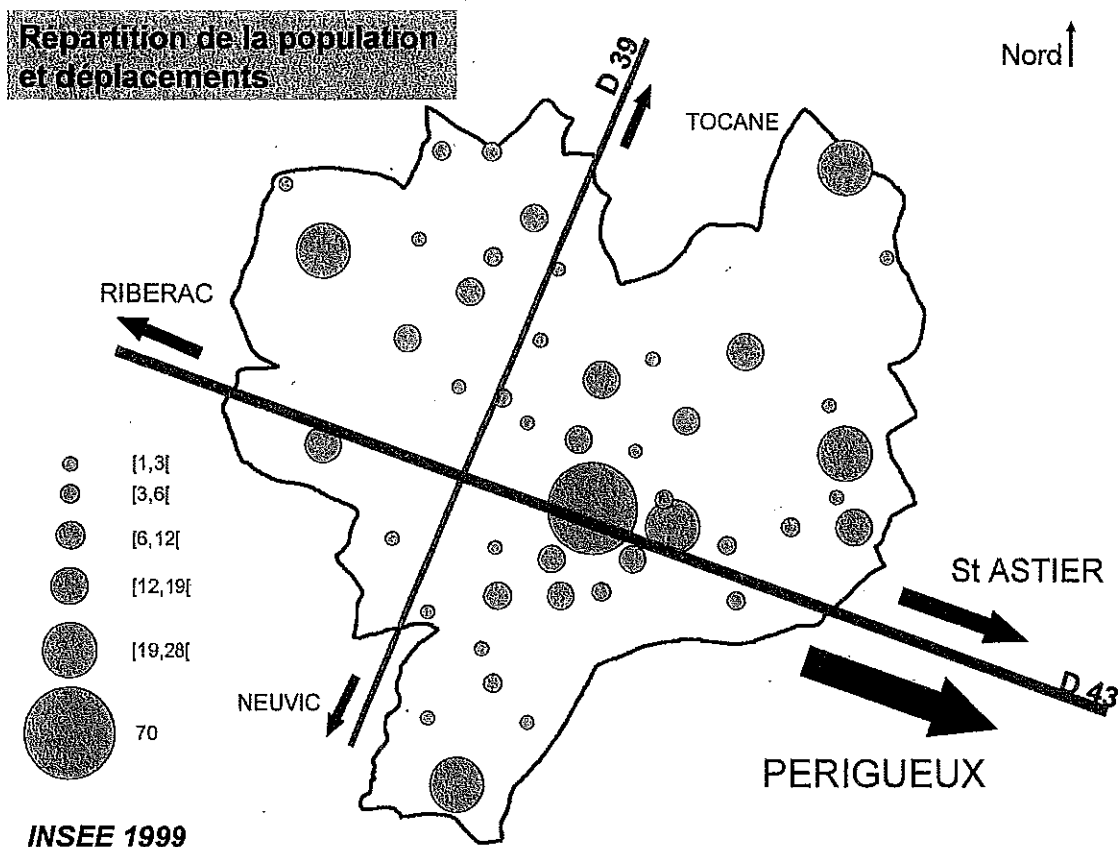


PRISE EN COMPTE DES DEPLACEMENTS

-  Des accès directs limités sur les voies départementales
-  Privilégier les voies communales structurantes
-  Espaces destinés à accueillir de nouvelles constructions

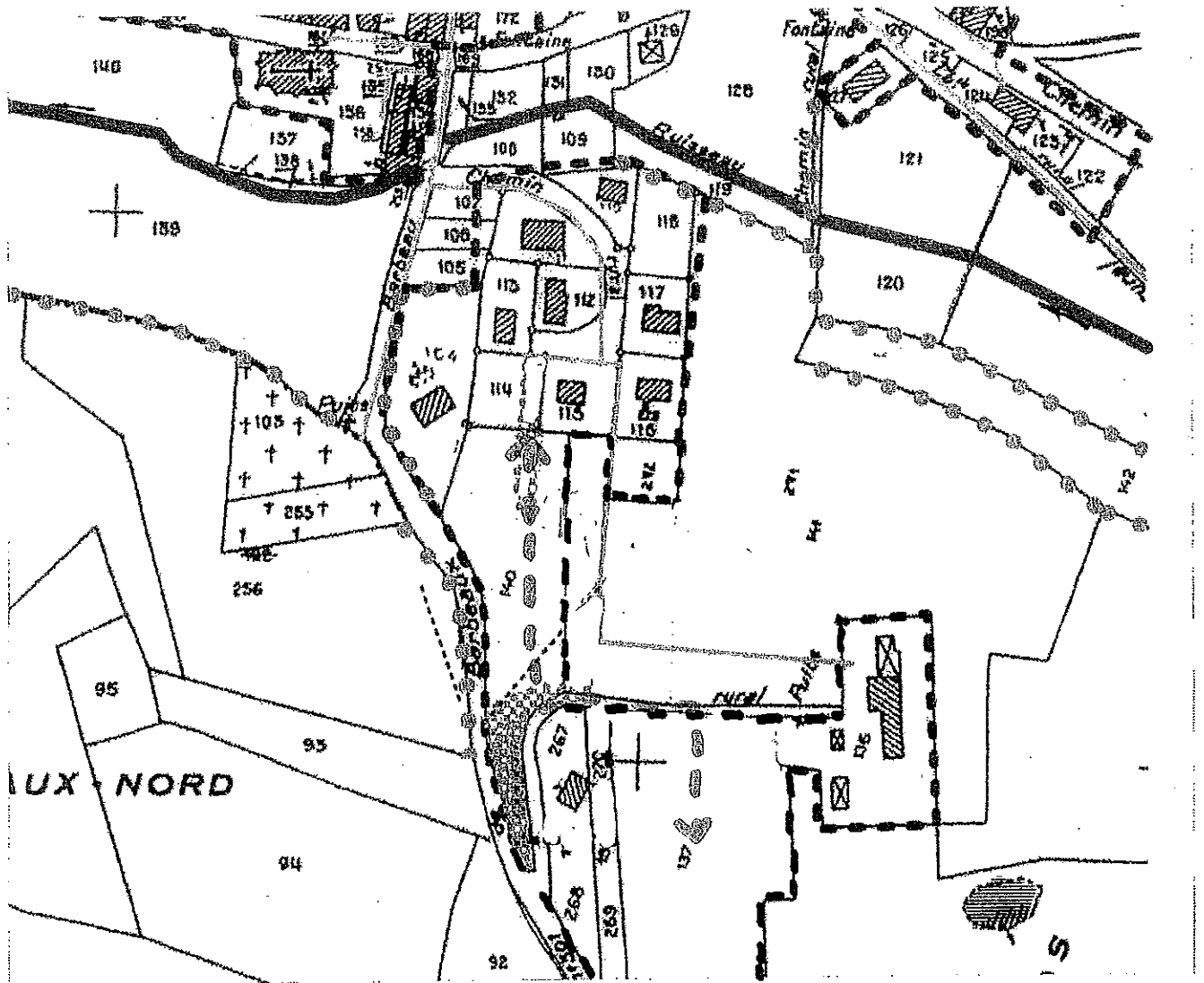
PRISE EN COMPTE DES DEPLACEMENTS :

La cartographie suivante extraite de l'étude « Saint aquilin quelle identité pour demain ? » permet de situer les principaux axes de déplacements sur le territoire. Ce point d'appui a contribué à privilégier la partie est du territoire comme le témoigne la localisation des espaces destinés à recevoir des constructions reprise page suivante.



La prise en compte des déplacements a également imposé de limiter le développement de la construction le long des axes départementaux afin d'assurer la sécurité des déplacements en limitant les sorties directes sur des voies où le niveau de circulation est notable. Il s'agissait également de privilégier les espaces périphériques du bourg où proche de d'autres pôles fonctionnels ce qui implique un regard sur les espaces périphériques.

PRINCIPE D'AMENAGEMENT A ETUDIER



EBAUCHE DE PROJET : il s'agit de relier cet espace avec le lotissement existant avec le bourg en prenant en compte l'espace à privilégier pour la liaison avec la voie communale pour un accès sécurisé

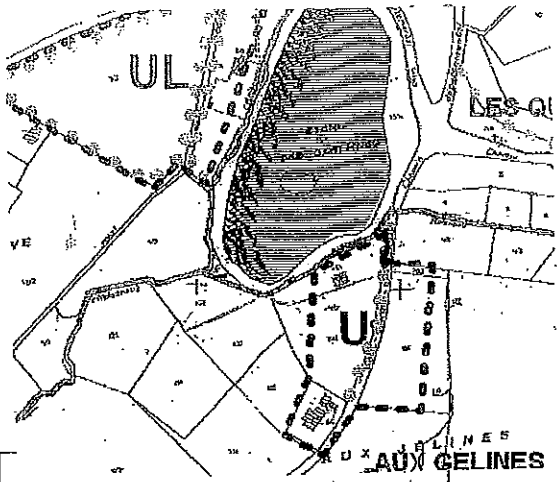
Autres principes importants: l'intégration paysagère, la prise en compte de la topographie et l'ensoleillement



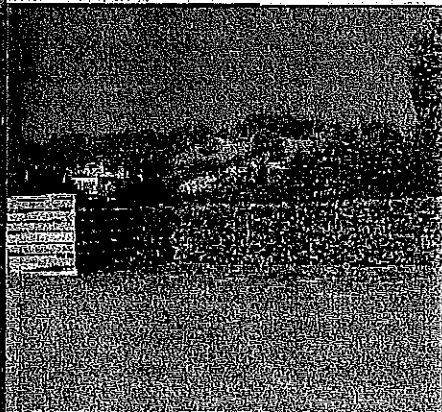
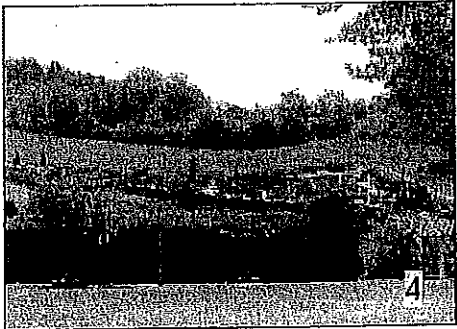
Il faut ne faut pas compromettre l'évolution dans le futur: en conservant des possibilités de prolongement

4^{EME} PARTIE : ANALYSE DE L'INCIDENCE DE LA MISE EN APPLICATION DE LA CARTE COMMUNALE

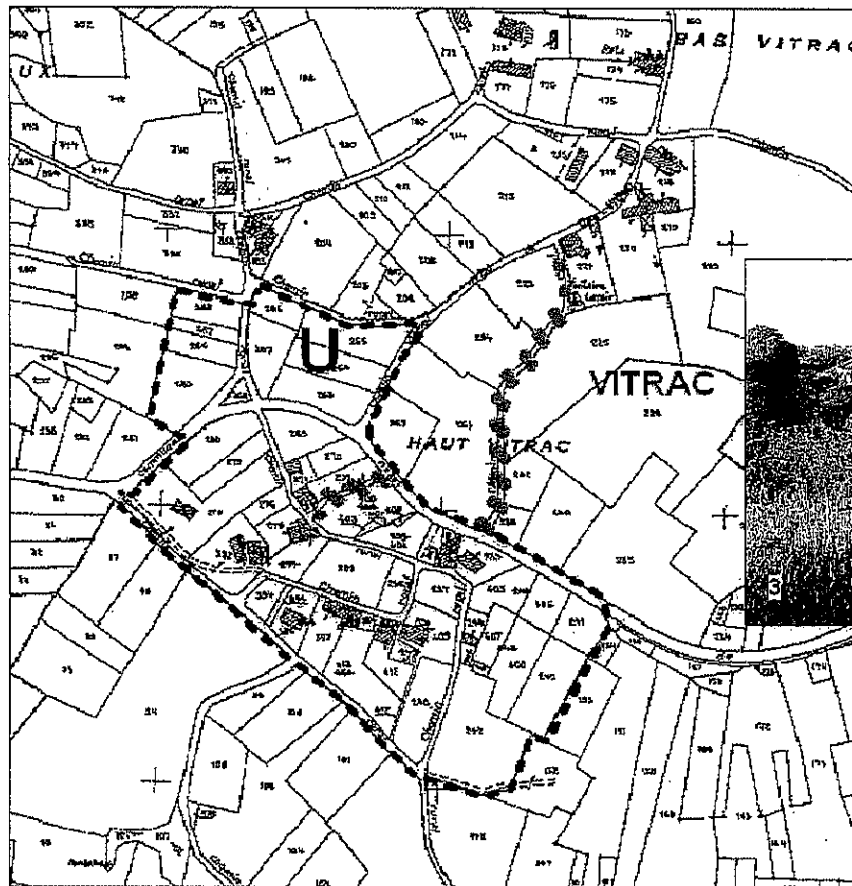
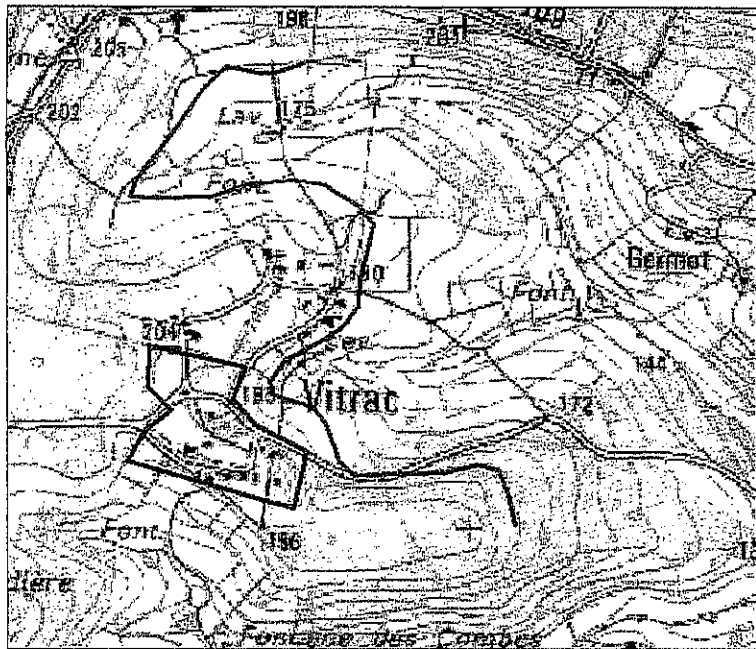
Conformément à l'article R 124 - 1 qui précise le contenu du rapport de présentation, ce présent document *évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.*



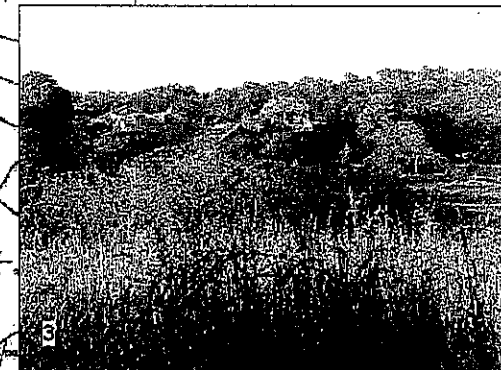
RG :
 EN COMPTE DES SITES ET DES PAYSAGES



nouvelles constructions ont été définis après la prise en compte
 que : les espaces humides des axes de talweg,
 et sur les versants des côteaux
 mais nulle, il convient d'accompagner le développement de la
 végétale existante pour assurer l'intégration des constructions
 permettra également d'assurer une gestion naturelle des apports



VITRAC :
PRISE EN COMPTE
DE L'ENVIRONNEMENT
ET DES PAYSAGES



Les espaces destinés à accueillir de nouvelles constructions ont été définis après la prise en compte

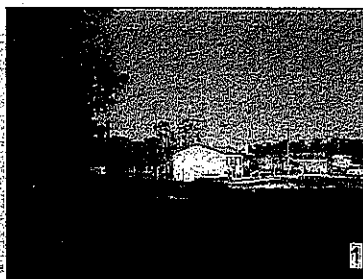
- des contraintes liées au milieu physique : les espaces humides des axes de talweg,
- de la sensibilité paysagère des lieux sur les versants des côtesaux

.....

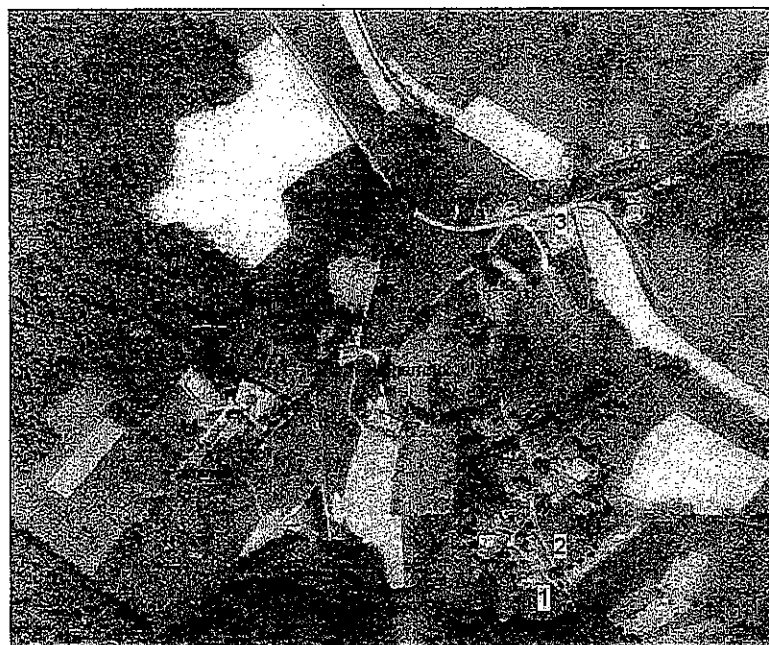
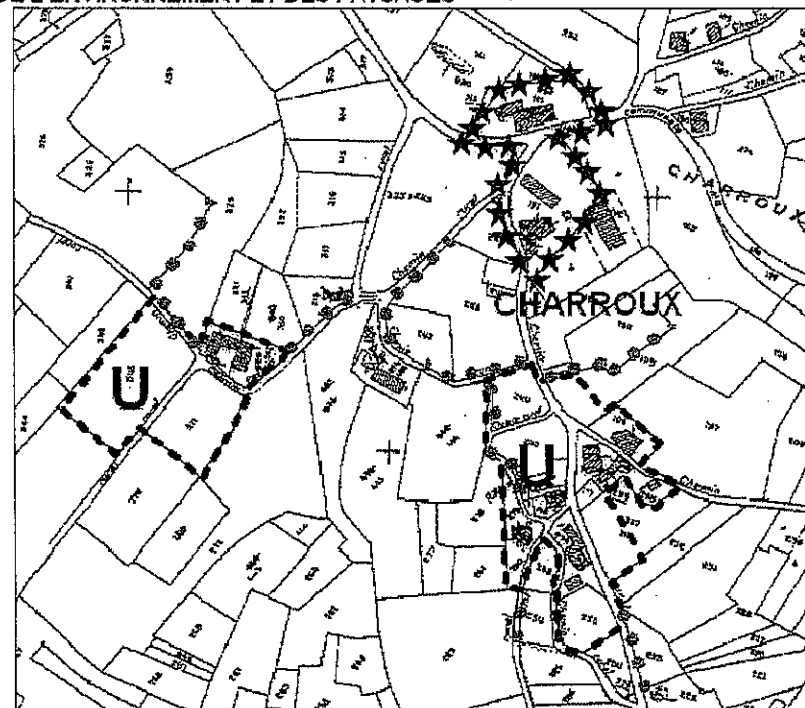
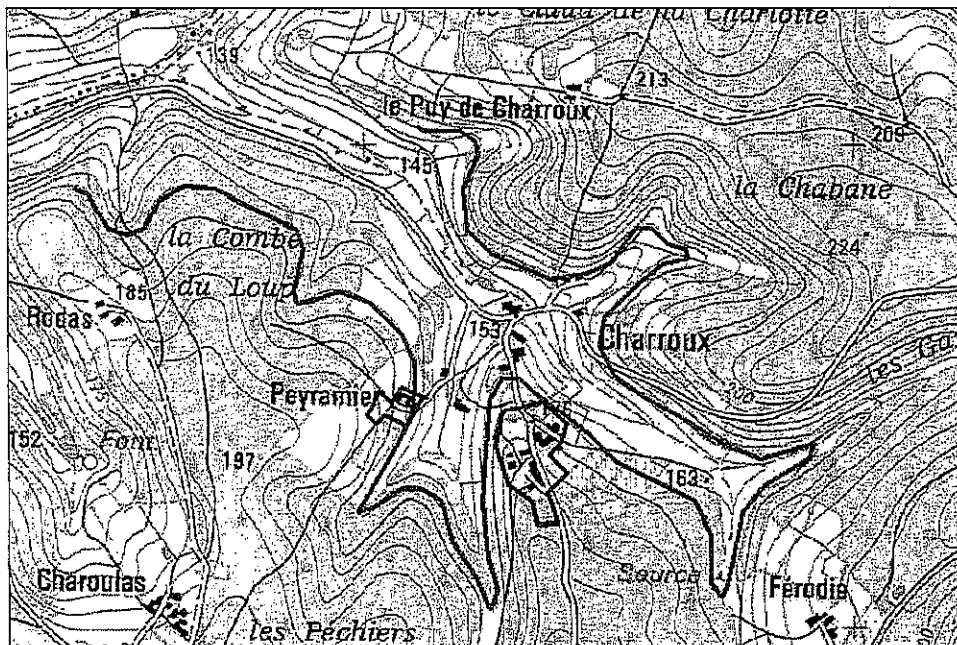
- L'incidence de l'urbanisation n'étant jamais nulle, il convient d'accompagner le développement de la construction en protégeant la trame végétale existante pour assurer l'intégration des constructions dans le paysage environnant.

- La protection de la trame végétale permettra également d'assurer une gestion naturelle des apports d'eau de ruissellement

.....



CHARROUX : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES



Les espaces destinés à accueillir de nouvelles constructions ont été définis après la prise en compte

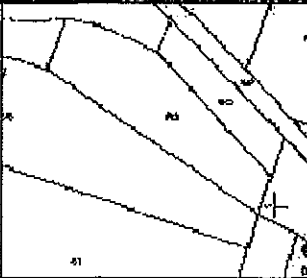
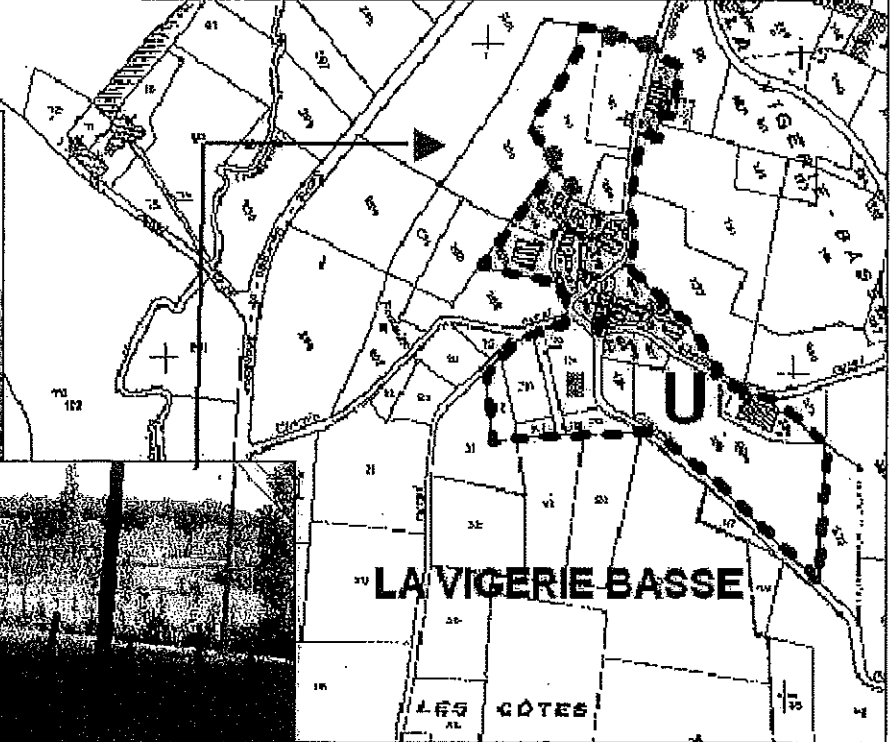
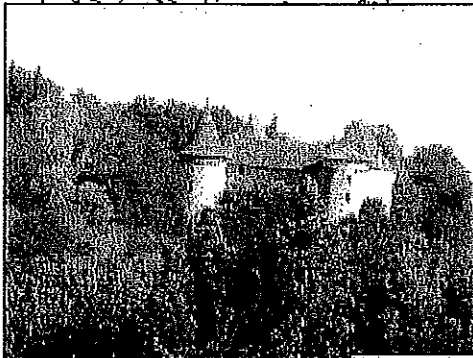
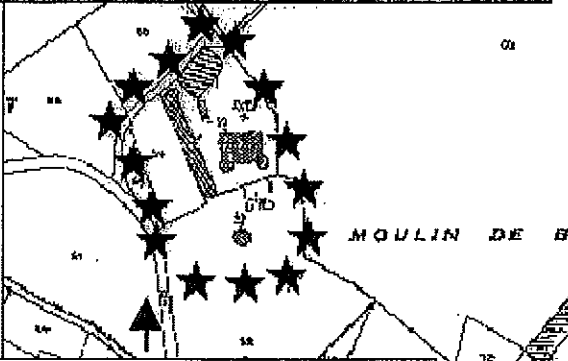
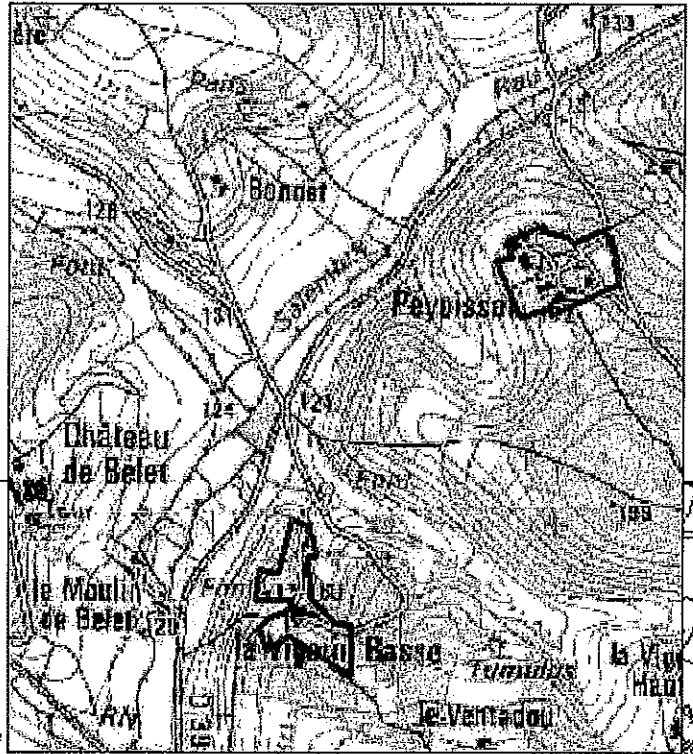
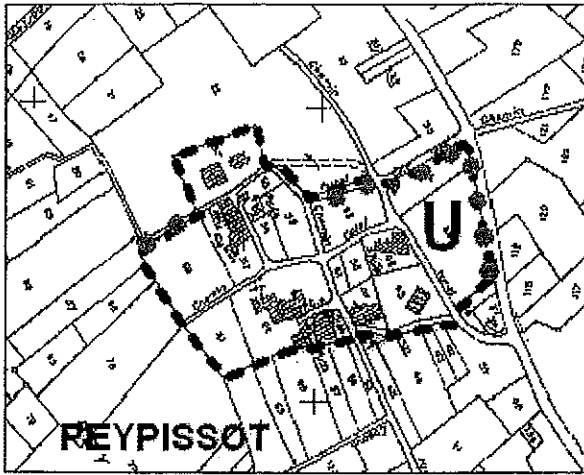
- des contraintes liées au milieu physique : les espaces humides des axes de talweg,
- de la sensibilité paysagère des lieux sur les versants des côtes.

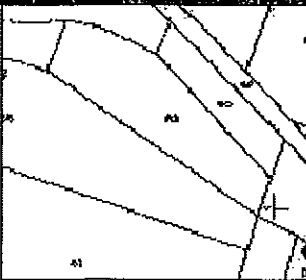
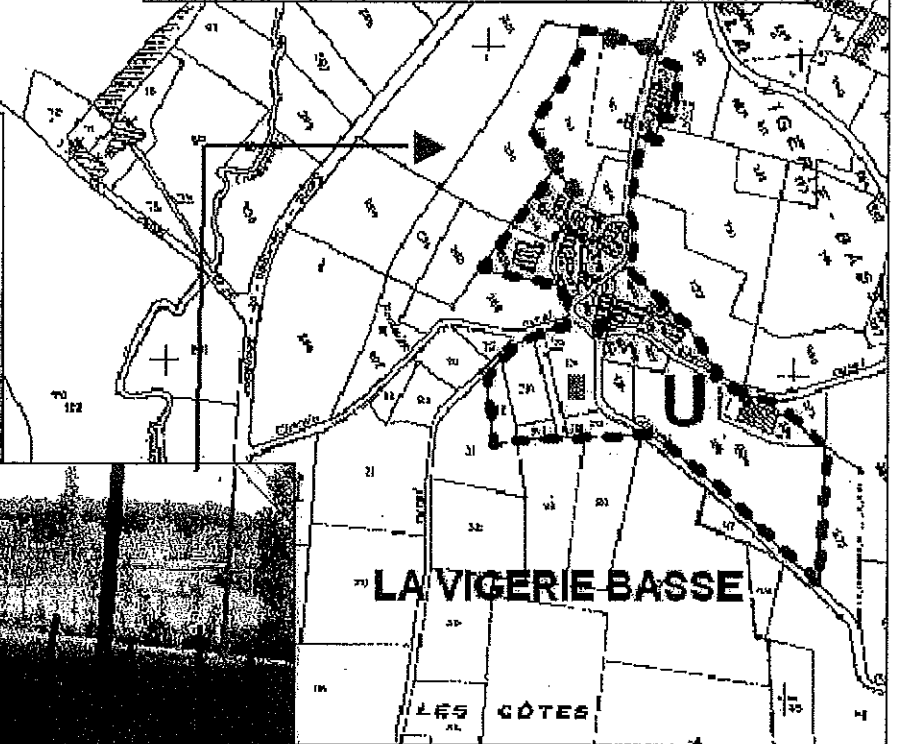
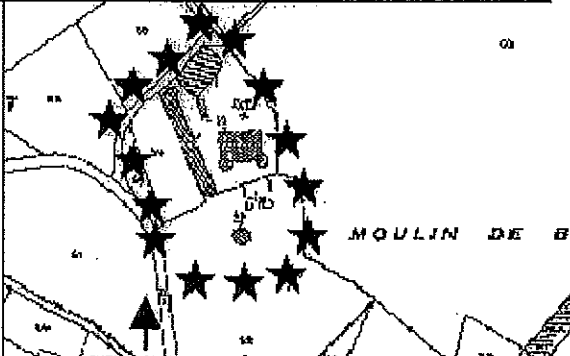
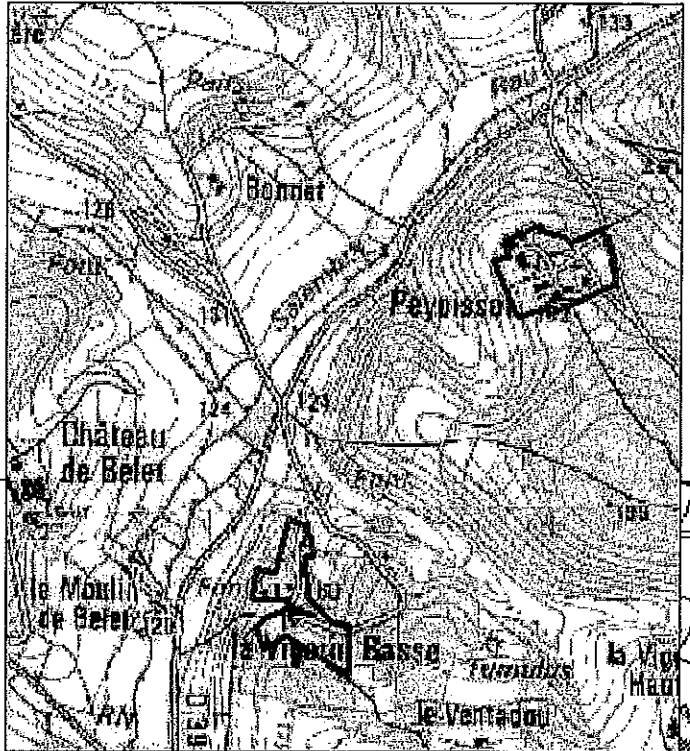
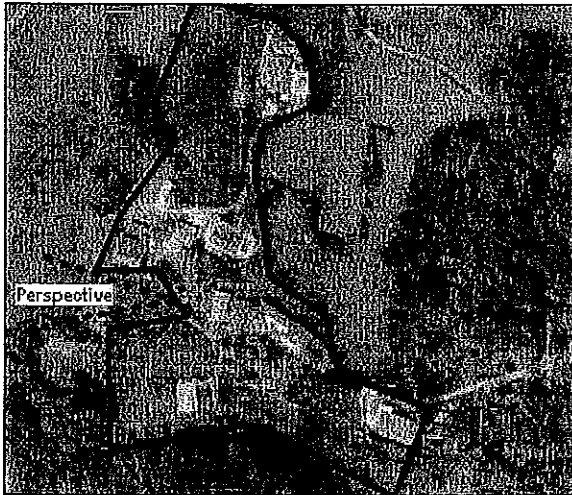
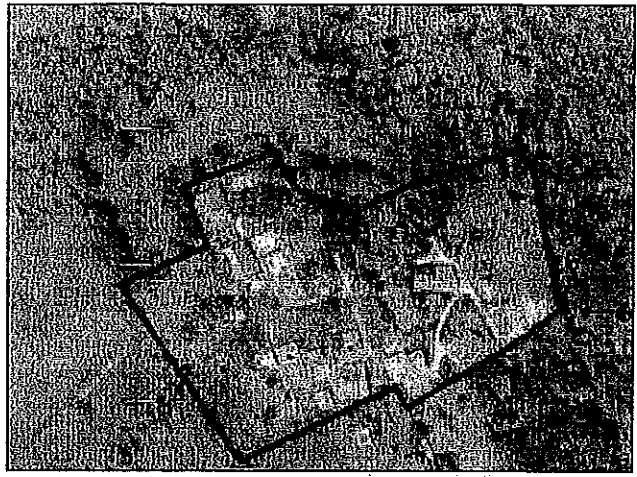
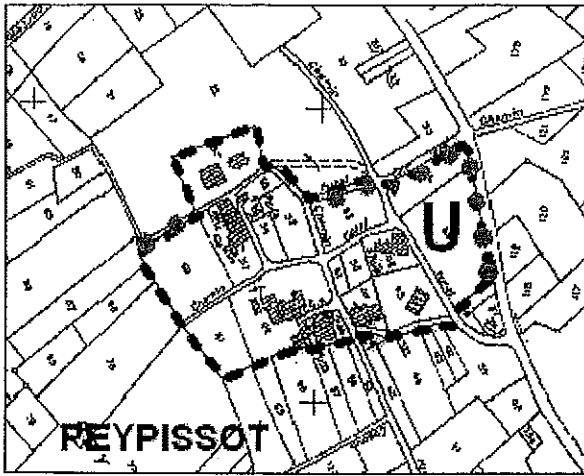
.....

- L'incidence de l'urbanisation n'étant jamais nulle, il convient d'accompagner le développement de la construction en protégeant la trame végétale existante pour assurer l'intégration des constructions dans le paysage environnant.
- La protection de la trame végétale permettra également d'assurer une gestion naturelle des apports d'eau de ruissellement

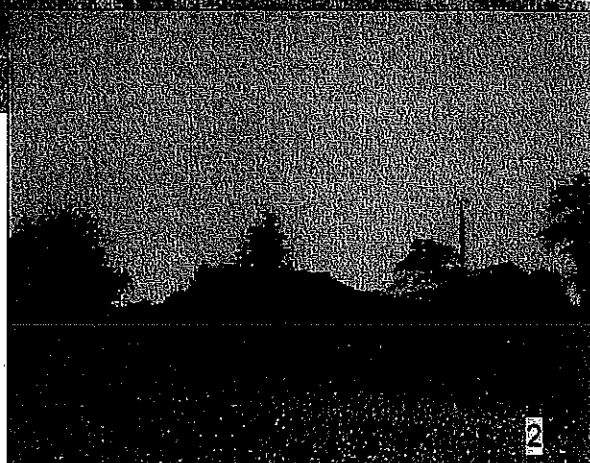
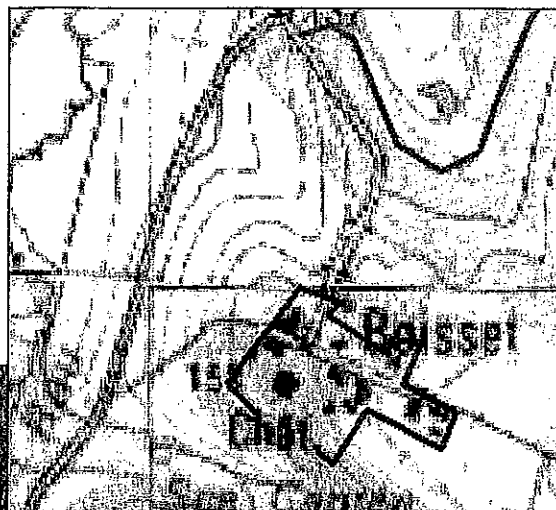
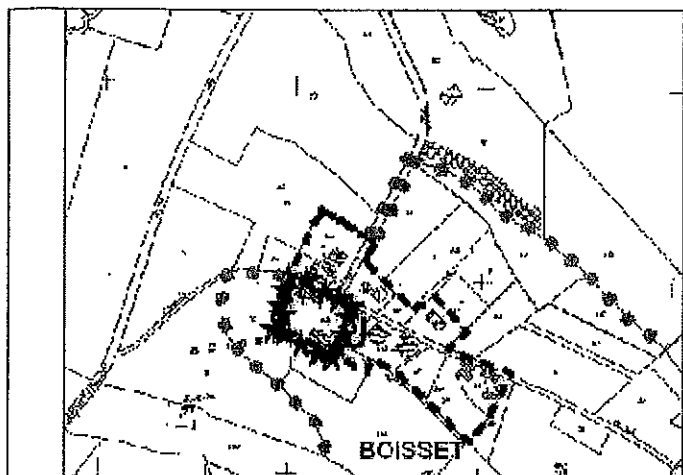
.....







BOISSET : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES



Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Il convient également de préciser que les constructions nécessaires à l'activité agricoles font l'objet d'un regard particulier des services instructeurs qui consultent à cet effet les services compétents en matière d'environnement (la DDASS notamment) la justification des projets doit également être clairement établie.

Ainsi compte tenu des espaces desservis par les réseaux, de l'identification d'éléments protégés de façon exhaustive, l'incidence de la mise en application de la carte communale est une évolution positive qui découle d'une définition claire et justifiée des espaces destinés à accueillir de nouvelles constructions et de l'identification des espaces sensibles hors des zones U.

Il convient également d'accompagner ces dispositions réglementaires avec des mesures pédagogiques et de communication avec la mise en place d'un

Les cartographies reprises en fin de chapitre permettent de préciser la situation des espaces destinés à recevoir de nouvelles constructions et les mesures de protection destinées à assurer leur intégration

2- INCIDENCE SUR LA QUALITE DE L'EAU

La prise en compte du traitement des eaux usées avec le document du zonage des techniques d'assainissement a servi à la définition des dispositions de la carte communale pour répondre aux objectifs de la loi sur l'eau, ainsi ont été privilégiés :

- les espaces qui seront desservis par le réseau d'assainissement collectif,
- les espaces où la réalisation de l'assainissement non collectif est possible avec notamment la prise en compte de la présence d'exutoires lorsque la mise en place d'un dispositif drainé s'impose.

Les dispositions de la carte communale intègrent la capacité des équipements existants afin de pouvoir assurer le traitement des eaux usées sur le secteur de Maisonneuve où un prolongement des actions communales en matière de gestion de l'espace sont prévues avec un prolongement du lotissement existant.

Les travaux sont réalisés depuis plus de deux ans, 35 habitations du bourg sont raccordées à un ouvrage de type filtre planté de roseaux. L'ouvrage de traitement a été dimensionné pour permettre le raccordement du lotissement de Maison Neuve et

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DU SALEMBRE SAINT AQUILIN

dispose d'une capacité de traitement de 200 E.H. ce qui permet d'assurer le développement.

Ainsi peut on considérer que la mise en application de la carte communale permet d'apporter des réponses par rapport à cette problématique. Il faut également rajouter que les mesures de protection apportées au patrimoine végétal auront également une action positive pour le maintien de la qualité des eaux de surface qui conditionne également le maintien des ressources écologiques des zones humides en assurant le maintien des éléments régulateurs du milieu naturel.

3- INCIDENCE SUR LES DEPLACEMENTS

La justification de la carte communale développée dans le paragraphe précédent apporte des réponses qui permettent de préciser que la mise en application de la carte communale n'aura pas d'incidence négative sur la sécurité des déplacements.. Compte tenu de la superficie du territoire, de l'état initial et du développement prévu on peut considérer que l'impact sera négligeable au regard du trafic existant.

La sécurité des accès a également été prise en compte , globalement le réseau présente de bonnes conditions quant à la sécurité.

4- AUTRES RISQUES ET NUISANCES

Les dispositions de la carte communale ont pris en compte les installations classées et plus globalement l'ensemble des exploitations agricoles. Une zone tampon a été réservée sur l'espace périphérique de l'ouvrage de traitement des eaux usées sur le bourg.

La prise en compte des zones de pentes boisée a également été intégrée dans la définition des espaces destinés à recevoir de nouvelles constructions afin que soit écarté tout risque d'érosion avec un défrichement sur une zone de pente.

Pour les risques liés au milieu nature, la présence d'argile gonflante et le risque sismique amène à apporter des recommandations en matière de technique de construction. Il en est de même pour les nuisances liées à la proximité l'axe classé à grande circulation traversant le territoire communal.

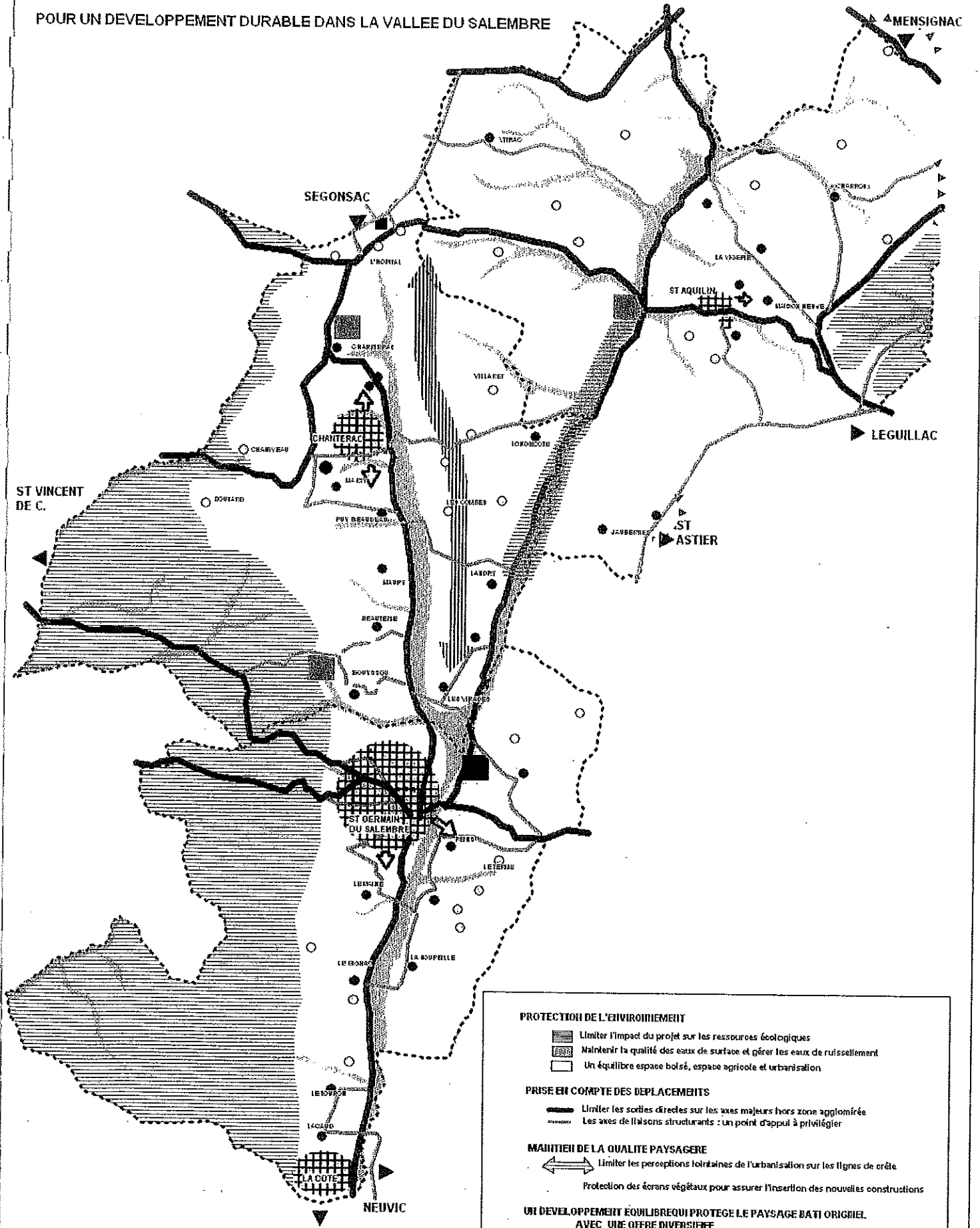
5- CONCLUSION

A la suite des vérifications qui précèdent, il apparaît que les dispositions de la carte communale de saint Aquilin répond en tous points aux prescriptions de l'article L 121-10 du code d'urbanisme rappelé ci-après :




- Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages et d'autre part, de prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général, et de terrains constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logement.

ANNEXE
ORIENTATION GENERALE EN MATIERE D'URBANISME
ET D'AMENAGEMENT SUR LA COMMUNAUTE DE
COMMUNES DE LA VALLEE DU SALEMBRE



POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA VALLEE DU SALEMBRE




PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

-  Limiter l'impact du projet sur les ressources écologiques
-  Maintenir la qualité des eaux de surface et gérer les eaux de ruissellement
-  Un équilibre espace boisé, espace agricole et urbanisation









PRISE EN COMPTE DES DEPLACEMENTS

-  Limiter les sorties directes sur les axes majeurs hors zone agglomérée
-  Les axes de liaisons structurants : un point d'appui à privilégier

MAINTIEN DE LA QUALITE PAYSAGERE

-  Limiter les perceptions lointaines de l'urbanisation sur les lignes de crête
- Protection des écrans végétaux pour assurer l'insertion des nouvelles constructions

UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE QUI PROTEGE LE PAYSAGE BÂTI ORIGINEL AVEC UNE OFFRE DIVERSIFIEE

-  Privilégier un développement organisé autour des centres fonctionnels
-  Conforter les villages les plus importants en s'appuyant sur le développement récent
-  Densifier les vides en protégeant le bâti traditionnel
-  Prise en compte des dispositions périphériques
-  Maintenir les particularités communales
-  Activité artisanale
-  Maintenir les complémentarités :  Activité touristique