

24

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

SAINT-ANTOINE-D'AUBEROCHE

CARTE COMMUNALE REVISION

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE N° 1

CARTE COMMUNALE	PRESCRITE	APPROUVEE
<i>Elaboration</i>	27 Juin 2002	15 Février 2007
<i>Révision</i>	27 Août 2010	



- Bureau d'Etudes en Urbanisme -

La Petite Berthonie 24750 Trélissac - 06.86.81.59.73

SOMMAIRE

Rappel Juridique.....	p. 3
I- Régime Juridique.....	p. 3
II- Modalités de la Révision.....	p. 3
III- Composition du Documents.....	p. 4
Présentation de la commune.....	p. 5
I- Situation Géographique.....	p. 5
II- Situation Administrative et intercommunale.....	p. 6
Etat Initial de l'environnement.....	p. 8
I- Milieu Physique.....	p. 8
1- Topographie.....	p. 9
2- Contexte géologique.....	p. 9
3- Le réseau hydrographique.....	p. 9
II- Paysages.....	p. 10
1- Unités Paysagères.....	p. 10
2- Les espaces agricoles.....	p. 11
3- Organisation du bâti.....	p. 12
4- Le réseau viaire et ferroviaire.....	p. 13
III- Mesures Générales de Protection.....	p. 14
1- Protection des monuments historiques.....	p. 14
2- Les sites archéologiques.....	p. 15
3- Autres mesures de protection.....	p. 15
IV- Synthèse du Diagnostic Environnemental.....	p. 18
Diagnostic Socio-Economique.....	p. 19
I- Evolution démographique.....	p. 19
1- Evolution de la population.....	p. 19
2- Structure de la population.....	p. 20
II- Habitat.....	p. 21
1- Evolution du parc résidentiel.....	p. 21
2- Caractéristiques du parc résidentiel.....	p. 22
3- Mobilité résidentielle.....	p. 24
4- Evolution de la construction.....	p. 25
III- Economie.....	p. 27
1- Population active.....	p. 27
2- Migrations alternantes.....	p. 28
3- Les activités.....	p. 29
IV- Equipements.....	p. 31
1- Voirie.....	p. 31
2- Réseau d'eau.....	p. 31
3- Réseau électrique.....	p. 31
4- Réseau d'assainissement.....	p. 31
5- Défense Incendie.....	p. 31
6- Ordures ménagères.....	p. 32
7- Scolaires.....	p. 32
8- Associatifs et sportifs.....	p. 32
Le Projet de Carte Communale.....	p. 33
I- Synthèse du Diagnostic.....	p. 33
II- Bilan de l'ancienne Carte Communale.....	p. 34
III- Perspectives d'Evolution.....	p. 35
IV- Choix de la Commune.....	p. 36
1- Les Orientations de la Carte Communale.....	p. 36
2- Caractéristiques des Zones.....	p. 37
3- Détails des zones U.....	p. 38
4- Evolution du Zonage.....	p. 49
V- Evaluations de l'Incidences de ces Choix.....	p. 49
1- Equilibre enter développement urbain et protection des espaces.....	p. 49
2- Diversités des fonctions urbaines.....	p. 51
3- Prévention des risques, des pollutions, des nuisances.....	p. 51
VI- Servitudes Publiques et Informations Complémentaires.....	p. 52

RAPPEL JURIDIQUE

I- REGIME JURIDIQUE

La Carte Communale constitue l'outil réglementaire devant traduire le projet de développement communal.

Ce document d'aménagement du territoire a été introduit dans le Code de l'Urbanisme (article L.124-1 et suivants) par la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain qui lui confère le statut de document d'urbanisme notamment par le fait :

- qu'elle est opposable aux tiers,
- qu'elle se situe dans le Titre II Livre 1^{er} du code de l'urbanisme au même titre que le Schéma de COhérence Territorial et que le Plan Local d'Urbanisme,
- qu'elle est soumise à Enquête Publique avant son approbation conjointe par le Maire et le Préfet,
- qu'elle a un caractère permanent.

La Carte Communale doit respecter les grandes orientations définies par les dispositions des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

La Loi Urbanisme et Habitat (2003) a apporté quelques retouches au régime des Cartes Communales : notamment selon l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'une Carte Communale peuvent désormais instituer un droit de préemption.

La Carte Communale n'a pas pour objet de rendre acceptables toutes les demandes de certificat d'urbanisme mais au contraire de définir des périmètres constructibles sur lesquels s'appliquera le Règlement National d'Urbanisme. En dehors de ces périmètres, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée pendant la durée de validité de la Carte (durée qui n'est pas limitée, les révisions ayant généralement lieu après un délai de 5 ans), hormis des constructions directement liées au fonctionnement des exploitations agricoles.

Une fois approuvée (suite à une enquête publique), la Carte Communale est opposable aux tiers, ce qui signifie qu'elle a valeur de règlement ; s'il le souhaite, le Maire a la responsabilité de l'appliquer, donc de délivrer les permis de construire.

II- MODALITES DE REVISION

La révision de la Carte Communale s'effectue dans le même cadre que celui de l'élaboration.

La révision est prescrite par le Conseil Municipal et le document est révisé à partir des réflexions du Conseil Municipal, puis grâce à une consultation de tous les habitants, enfin, avec les contributions des services publics concernés. Une fois prête, la Carte Communale est soumise à enquête publique, afin que chacun puisse faire connaître ses observations.

Elle est ensuite approuvée conjointement par le Conseil Municipal et par le Préfet.
Elle devient alors opposable aux tiers.

En application des articles L.124-1 et L.124-2 du code de l'urbanisme, les Cartes Communales doivent :

- préciser les modalités d'applications des règles générales d'urbanisme définies par les articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme (ou RNU, Règlement National d'Urbanisme)

- délimiter les secteurs où les constructions sont admises et ceux où les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ; et des installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

III- COMPOSITION DU DOCUMENT

Conformément aux articles R.124-1 à 3 du Code l'Urbanisme, la Carte Communale comprend :

1. Un Rapport de Présentation qui :
 - présente le diagnostic de la commune
 - expose le projet communal, notamment les prévisions de développement
 - dresse le bilan de la Carte Communale en vigueur
 - justifie les choix faits dans la carte communale, notamment l'emplacement des zones constructibles et justifie lors de la révision les changements apportés à ces délimitations
 - évalue les incidences de ces choix sur l'environnement et expose la manière dont la Carte Communale prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
2. Un document graphique, appelé « plan de zonage », qui est opposable aux tiers et qui délimite les secteurs où
 - les constructions sont autorisées : **zone constructible U**
 - les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes (changement de destination autorisé) ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'installation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles : **zone non constructible N**
 - réservés à l'implantation d'activités : **zone constructible à vocation d'activité, de tourisme, de photovoltaïque (Ua, Ut, Upv)**
 - s'il y a lieu, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée
3. Un document annexe éventuellement qui complète les informations portées dans le Rapport de Présentation et sur le plan de zonage.

PRESENTATION DE LA COMMUNE

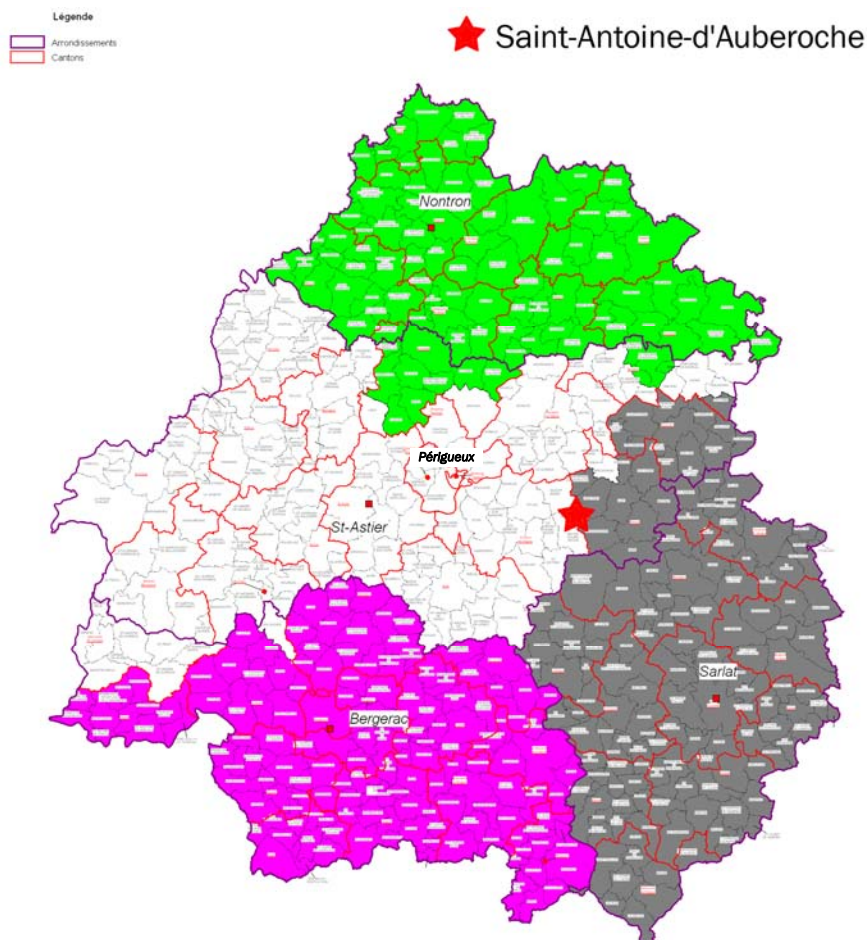
I- SITUATION GEOGRAPHIQUE

Commune de Dordogne, Saint-Antoine-d'Auberoche se situe à moins de 20km à l'est de Périgueux, dans la vallée du Manoire, soit dans la grande couronne périgourdine. Elle se situe dans le Périgord Blanc, en limite avec le Périgord Noir.

Elle recouvre une superficie de 787 ha.

Les communes limitrophes de Saint-Antoine-d'Auberoche sont :

- Blis-et-Born au Nord-Ouest,
- Limeyrat au Nord Est,
- Fossemagne au Sud-Est,
- Milhac-d'Auberoche au Sud-Ouest.



Son territoire et son bourg sont traversés, mais non desservis, par la voie ferrée reliant Périgueux à Brive.

La commune est longée :

- au sud par la RD6089 reliant Périgueux à Brive, en Corrèze
- au nord, par l'autoroute A89, reliant Bordeaux à Clermont- Ferrand

II- SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALE

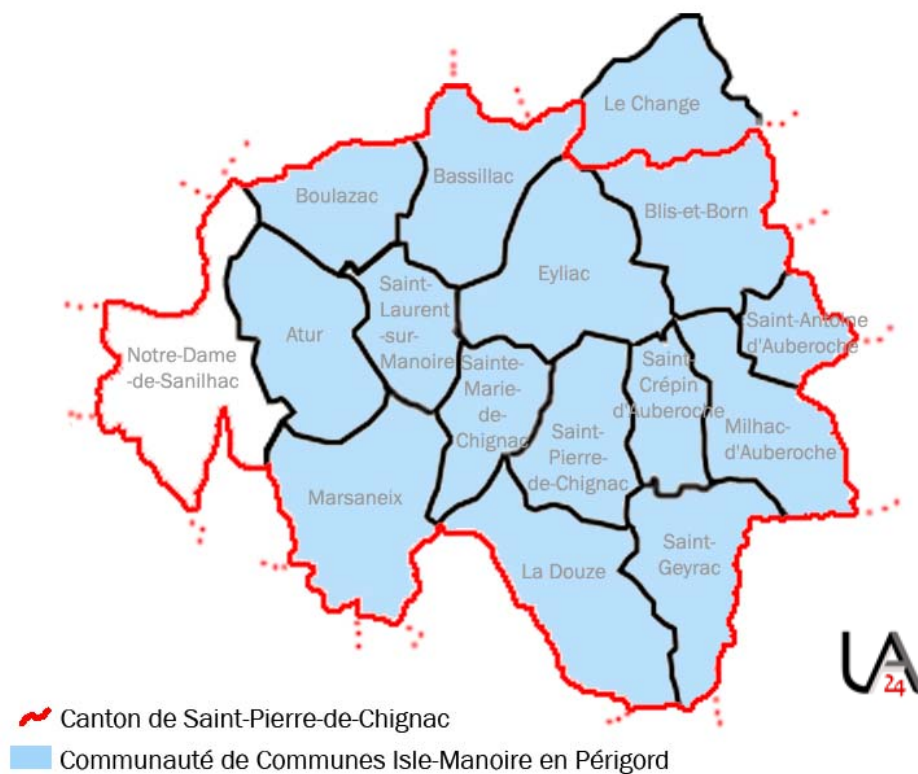
La commune appartient à l'arrondissement de Périgueux et au canton de Saint-Pierre-de-Chignac qui est composé des communes de :

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| - Saint-Pierre-de-Chignac | - Marsaneix |
| - Atur | - Milhac-d'Auberoche |
| - Bassillac | - Notre-Dame-de-Sanilhac |
| - Blis-et-Born | - Saint-Crépin-d'Auberoche |
| - Boulazac | - Saint-Geyrac |
| - Eyliac | - Saint-Laurent-sur-Manoire |
| - La Douze | - Sainte-Marie-de-Chignac |

La commune de Saint-Antoine-d'Auberoche a adhéré à la Communauté de Communes Isle-Manoire en Périgord le 4 décembre 2001. La Communauté de Communes est composée des communes :

- | | |
|----------------|-----------------------------|
| - Boulazac | - Marsaneix |
| - Atur | - Milhac-d'Auberoche |
| - Bassillac | - Saint-Crépin-d'Auberoche |
| - Blis-et-Born | - Saint-Geyrac |
| - Eyliac | - Saint-Laurent-sur-Manoire |
| - La Douze | - Sainte-Marie-de-Chignac |
| - Le Change | - Saint-Pierre-de-Chignac |

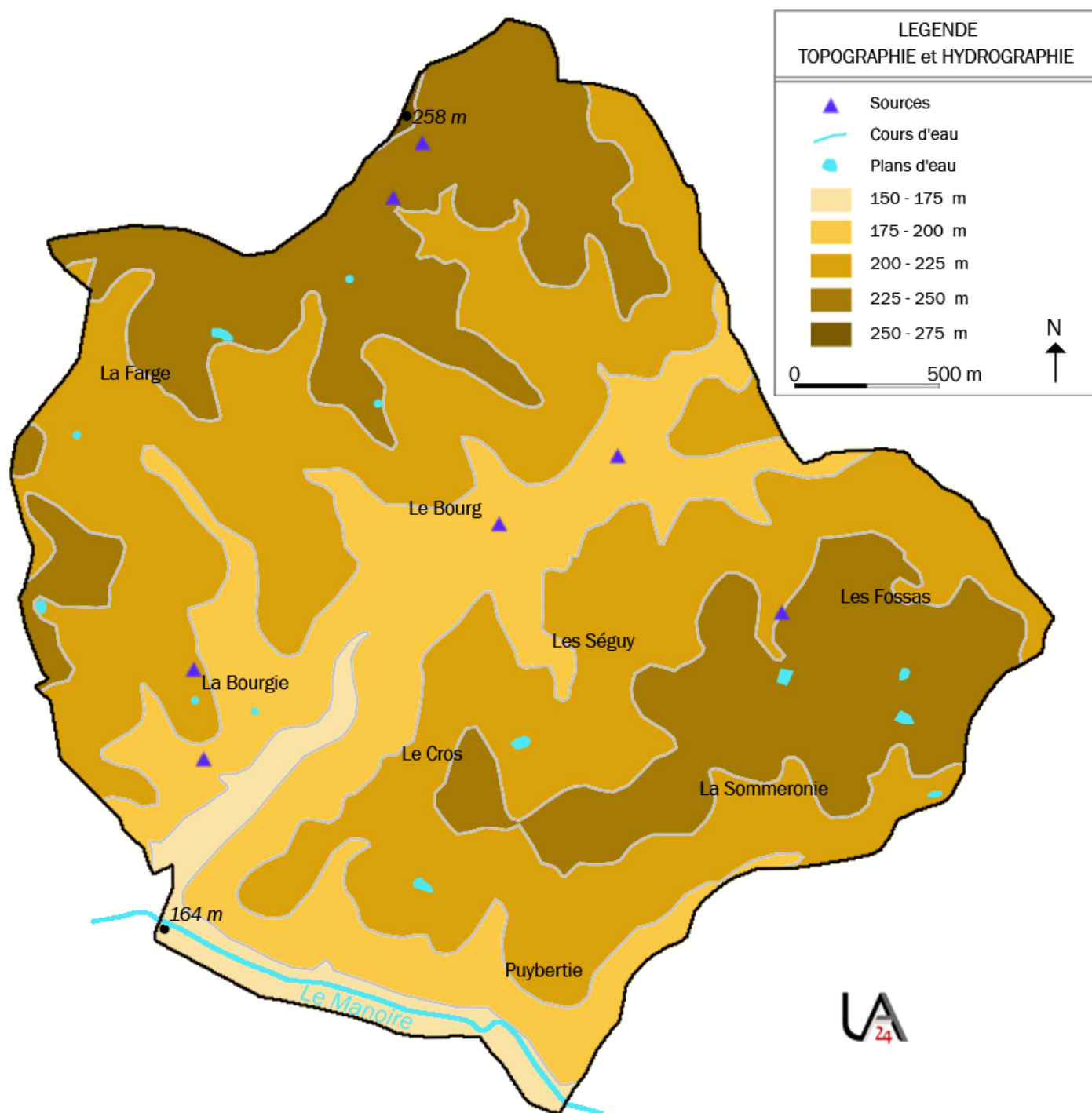
La Communauté de Communes Isle-Manoire en Périgord a pris les compétences : ordures ménagères et tri sélectif, développement économique, action sociale et solidarité, voirie et travaux, bâtiments communautaires, assainissement non collectif, enfance et jeunesse, développement culturel, développement touristique.



La commune de Saint-Antoine-d'Auberoche est également adhérente du Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable Vallée du Manoire, et du Syndicat Départemental d'Energie 24 (syndicat d'électrification).

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I- MILIEU PHYSIQUE



1- Topographie

Les altitudes rencontrées sur le territoire de Saint-Antoine-d'Auberoche évoluent approximativement entre 160 m (au niveau du Manoire) et 260 m.

Le point haut de la commune se situe au nord du territoire, au lieu-dit « les Picadis ».

Le relief communal est marqué par deux vallées :

- la vallée du Manoire, profonde
- la vallée sèche de Saint Antoine, coupant le territoire dans un axe Sud-Ouest/Nord-Est.

Situé au centre de la commune, le bourg de Saint-Antoine-d'Auberoche s'est développé dans la vallée secondaire, à l'inverse des autres sites urbanisés qui se situent sur les versants, à proximité des points hauts.

Le territoire communal est donc divisé en deux par la vallée centrale et chacun des versants est lui-même modelé par des petites vallées secondaires qui produisent en général un relief assez doux. Le relief génère donc souvent de larges perspectives visuelles.

2- Contexte géologique

Les vallées sont constituées de formations sédimentaires composées d'alluvions quaternaires récents à dominante sableuse ou limoneuse.

Les hauteurs sont couvertes de sables du Périgord, dépôts alluviaux tertiaires complexes, composés de sable et graviers associés à des argiles rouges ou versicolores.

3- Le réseau hydrographique

Le territoire de Saint-Antoine-d'Auberoche appartient au bassin versant du Manoire, affluent de l'Isle.

Le bassin de l'Isle est une zone sensible à l'eutrophisation, selon l'arrêté préfectoral du 23 novembre 1994.

Selon les données de 1989 de l'Agence de l'Eau et de la DIREN concernant Saint-Pierre-de-Chignac, la qualité du Manoire est de 1b (bonne, pollution modérée) soit l'objectif de qualité visé.

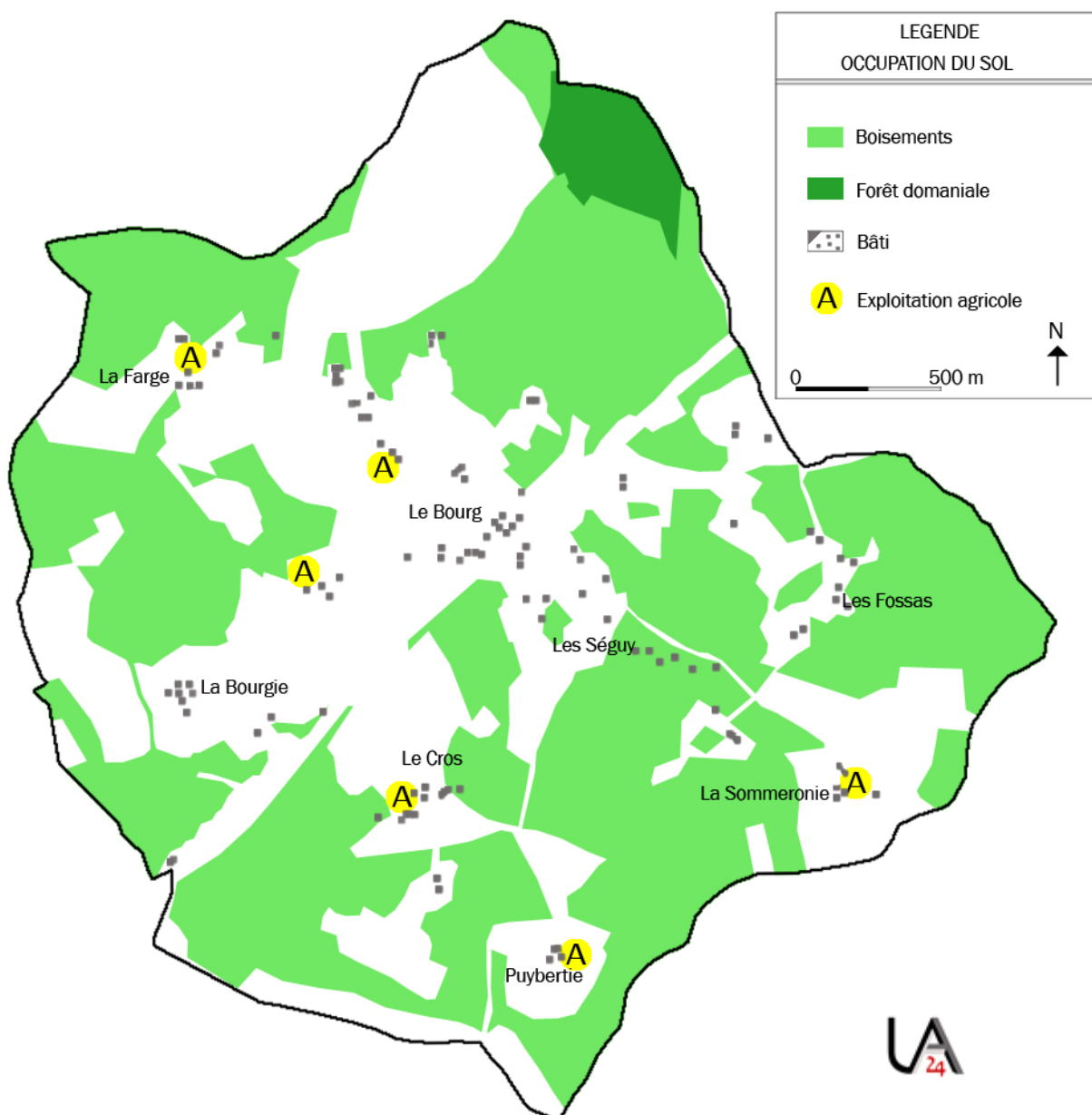
Il n'existe pas de données en 1998/99 sur le Manoire.

A noter que le territoire communal est marqué par la présence de plusieurs étangs et de retenues collinaires.

La commune entend également protéger les sept sources permanentes qu'elle a inventoriées et qui figurent aussi sur la carte.

II- PAYSAGES

1- Les unités paysagères



Environ la moitié du territoire de Saint-Antoine-d'Auberoche est couvert par des massifs boisés composés surtout de châtaigniers, de pins et de chênes.

Occupant la moitié Nord de la commune, le versant nord de la vallée secondaire de Saint-Antoine-d'Auberoche, grâce à son orientation Sud et à ses sols variés, est occupée par de grandes zones agricoles ponctuées par des massifs boisés.

La moitié Sud de la commune reste en revanche beaucoup plus boisée. On y retrouve l'agriculture sous forme de clairière.

L'extrême partie Sud de la commune est le versant nord de la vallée du Manoire. Les pentes plus fortes y sont restées boisées.

La RD6089 a été établie en limite Sud du lit majeur du Manoire, préservant ainsi sur le territoire communal de Saint-Antoine-d'Auberoche, le fond de la vallée.

2- Les espaces agricoles

Sept lieux dits accueillent des sièges d'exploitations agricoles. Il s'agit du nord au sud :

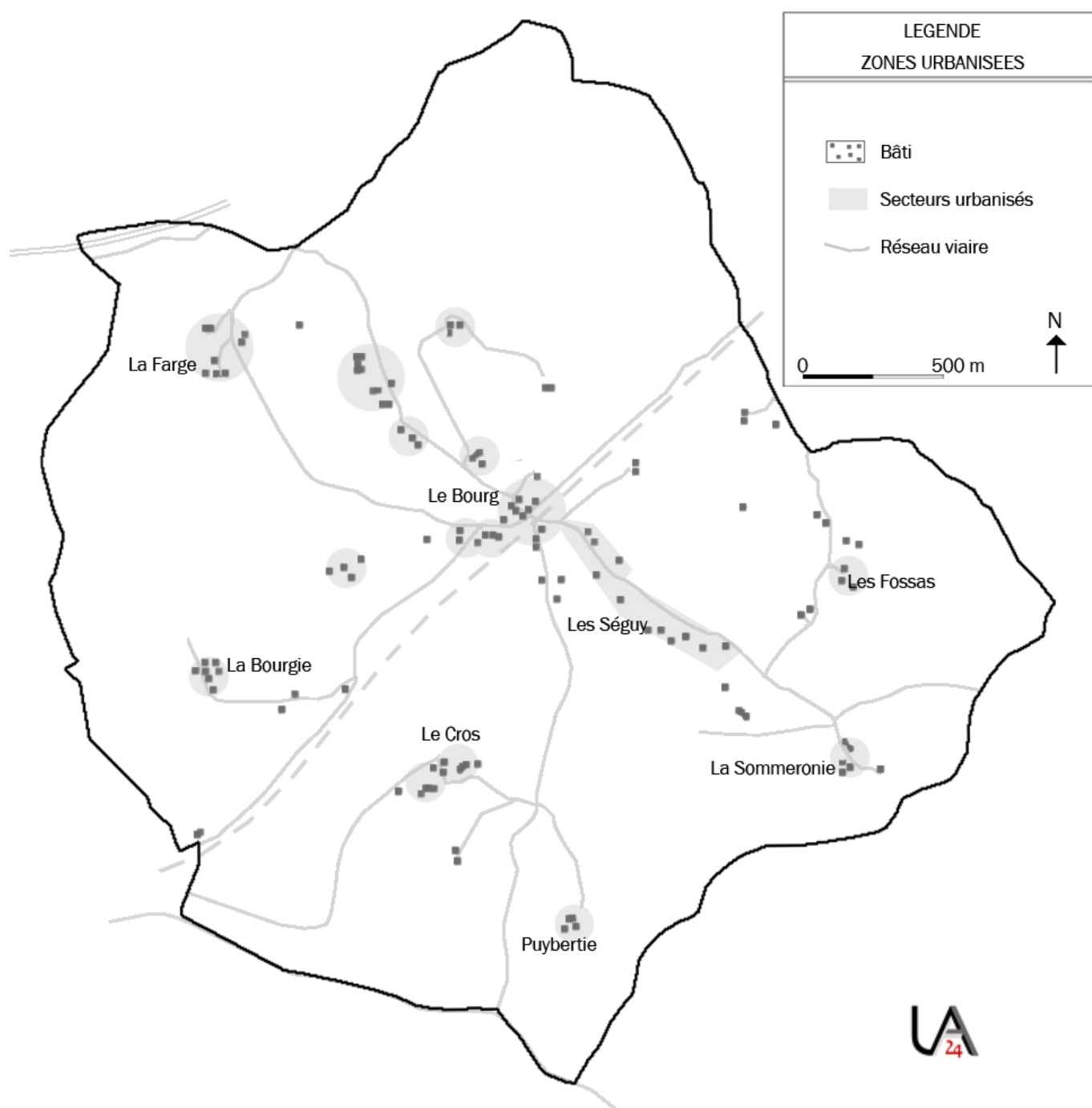
- 1- Le Village
- 2- La Conterie
- 3- Le Cros (une exploitation agricole et un centre équestre)
- 4- Le Chêne
- 5- Puybertie
- 6- La Sommeyronie
- 7- La Farge

Toutes les terres de la commune sont cultivées et les exploitants agricoles sont en grande majorité jeunes et dynamiques. Ainsi, ces dernières années, l'activité agricole s'est développée et améliorée.

Elle se décline en :

- élevage bovin (lait et viande) et équin
- élevage d'oies et de canards
- cultures maraîchères
- cultures spécialisées (notamment des fraises de qualité, grâce à l'absence de substrat)
- polyculture

3- Organisation du bâti



Saint-Antoine-d'Auberoche est une petite commune comportant en 2007 près de 80 résidences. Lié traditionnellement à l'exploitation agricole, l'habitat est peu regroupé.

L'urbanisation se concentre principalement dans quatre secteurs de la commune :

- Le bourg de Saint-Antoine-d'Auberoche est la seule zone d'habitat relativement groupé, mais il ne représente qu'une faible proportion du parc d'habitat de la commune. Il s'est développé ces dernières années vers l'ouest, sur la voie communale n° 1 en direction de Milhac-d'Auberoche.
- L'urbanisation s'est également développée vers le sud-est, le long de la voie communale n° 202, dans une zone boisée. Il s'agit du secteur des Séguis.
- Le hameau de la Bourgie, situé à l'ouest de la commune représente une petite zone d'habitat groupé avec des bâtiments plutôt anciens.
- Les Fossas ont accueillis la plupart des dernières constructions devenant ainsi un véritable hameau.

Le mitage est relativement limité, les constructions neuves de ces dernières années s'étant réalisées à proximité de zones déjà urbanisées.

4- Le réseau viaire et ferroviaire

La commune est bordée par deux axes de communication majeurs : l'A89 et la RD6089. Ces axes structurants à une échelle supra-communale n'ont quasiment aucun impact sur l'organisation du territoire communal. L'autoroute se situe en limite Nord-Ouest de la commune et la départementale en limite Sud.

Ces axes sont visuellement quasiment imperceptibles.

L'autoroute en effet n'est visible que depuis un chemin rural ne desservant aucune habitation. Aucune zone urbanisée ne se situe à proximité. Elle ne génère donc aucune nuisance.

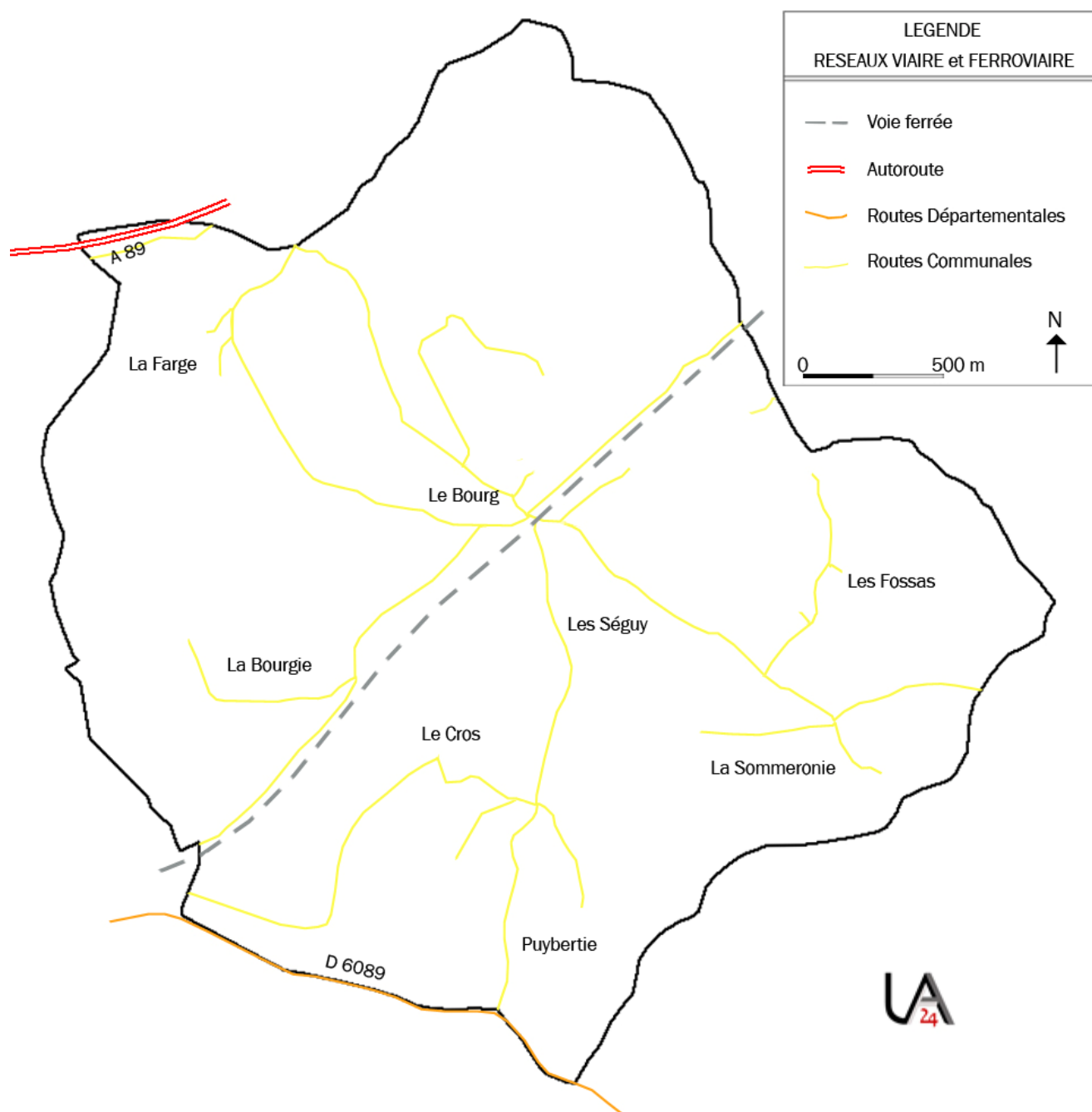
La départementale, également en marge du territoire et éloignée de zones urbanisées, ne génère pas plus de contraintes au niveau de la commune

La départementale joue tout de même un rôle important au niveau de l'accès : elle permet la liaison avec Périgueux et ses pôles d'emploi (centre, Boulazac..).

Elle ne joue aucun rôle de desserte interne à la commune. Ce sont les routes communales et des chemins ruraux qui desservent les hameaux.

L'ensemble des hameaux est desservi de manière satisfaisante.

La voie ferrée ne fait ressentir sa présence qu'au niveau du bourg qu'elle traverse et dont elle a contraint le développement. Elle limite par ailleurs l'accès au bourg en réduisant le passage viaire au niveau de La Pélonie. Bien qu'elle longe la vallée et participe ainsi à la division du territoire, son impact, notamment visuel, est très limité sur le reste de la commune.



III- MESURES GENERALES DE PROTECTIONS

1- Protection des Monuments Historiques

Aucune protection particulière n'existe sur la commune pour la protection du patrimoine architectural ou des sites. Néanmoins, on notera l'intérêt local de certains édifices tels que l'église, les manoirs du Chenil et de la Cave, ou encore certains corps de ferme restaurés tels ceux du Village au Nord de la commune, de la Ponge ou du Mas au sud du bourg.

2- Les Sites Archéologiques

Le service régional de l'archéologie mentionne une zone archéologique sensible : l'église et le cimetière qui comportent des vestiges médiévaux.

Par ailleurs, des découvertes de mobiliers préhistoriques (Paléolithique et Néolithique) ont été faites en divers points de la commune et notamment à la Conterie et dans le secteur du CROS. Les localisations exactes demeurent cependant inconnues.

3- Autres mesures de protection

3-1- Risque Inondation

La commune de Saint-Antoine-d'Auberoche est concernée par le risque naturel « inondation ».

La loi du 2 février 1995 relative au risque inondation et ses textes d'application fixent trois objectifs :

- la nécessité de prévenir le risque humain,
- le maintien du libre écoulement et de la capacité d'expansion des crues,
- la prévention des dommages aux biens et aux activités.

Pour l'heure s'applique l'Atlas des zones inondables. Cet Atlas a été établi au 1/25000^{ème} par le Service Prospective et Environnement de la DDE. Il permet de situer les différents niveaux de crues :

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

Les zones concernées par le risque inondation ne font pas l'objet d'un zonage en zone U à vocation d'habitat.

Un Plan de Prévention du Risque Inondation est en cours d'élaboration.

Cartographie des risques en Dordogne



Date d'impression : 09-10-2010



Communes

Area inondation - Couche de synthèse

Area des Zones Inondables

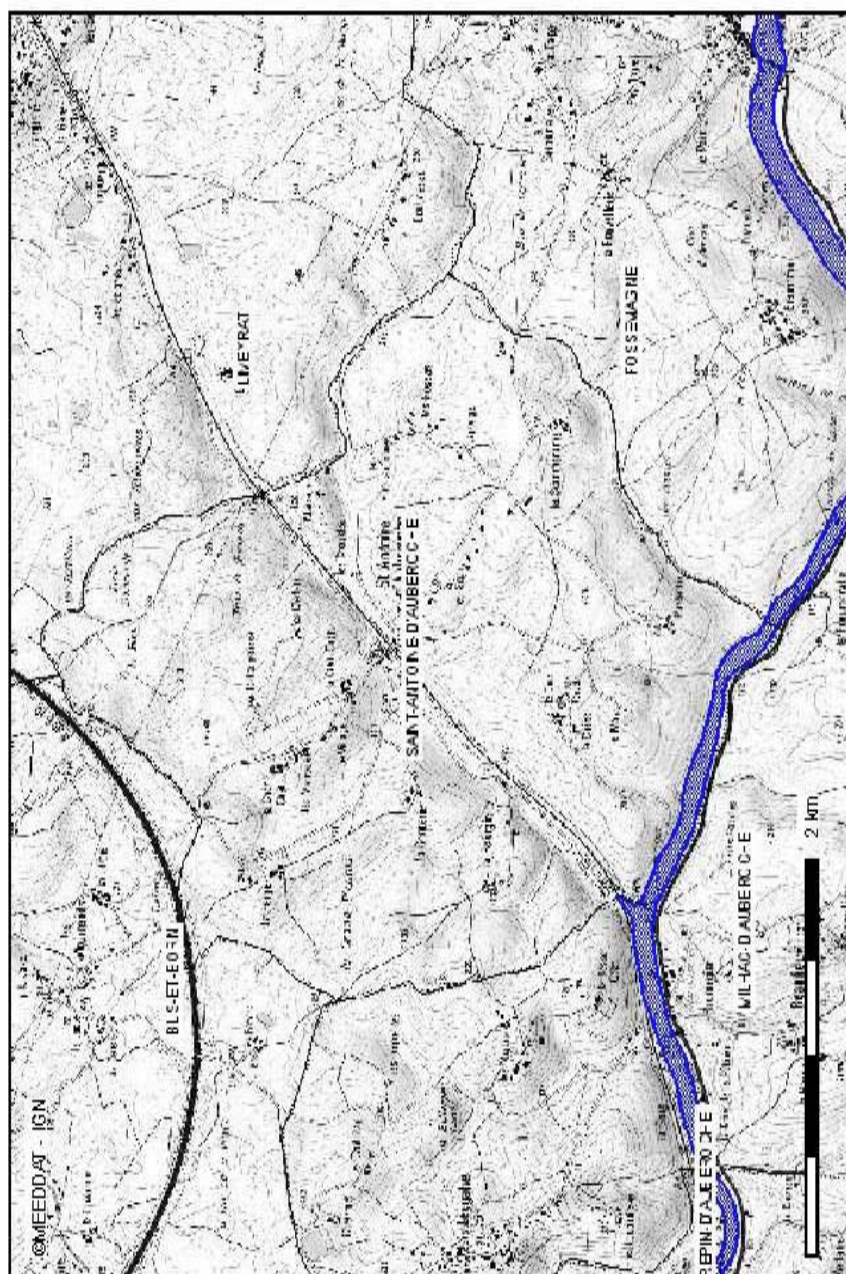
PAR inondation

Area mouvement de terrain - Couche de synthèse

Area retrait gonflement des argiles

Area mouvement de terrain

Area mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles

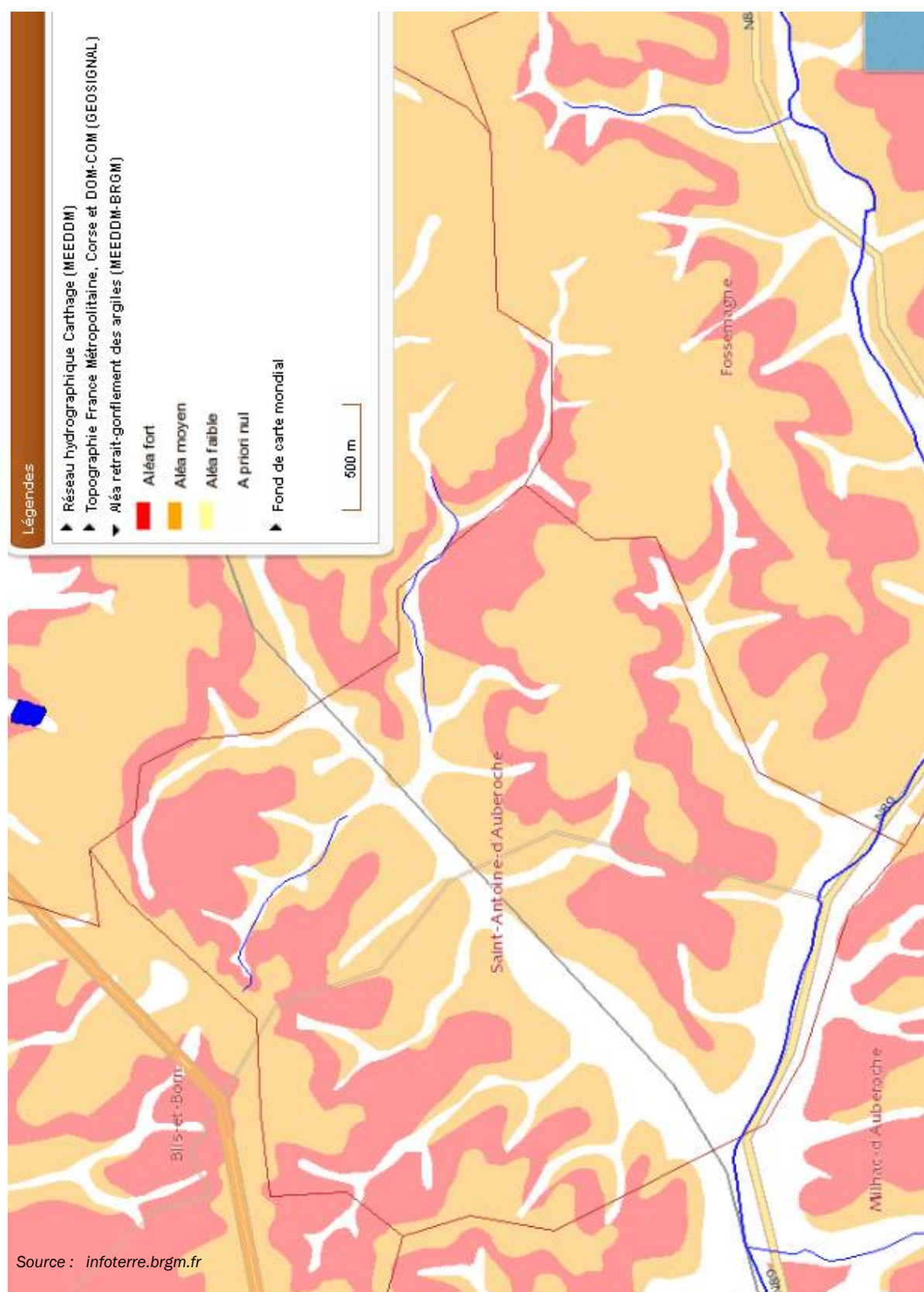


Description :

Cartographie des risques en Dordogne - Information Acquéreurs Locataires - Source : <http://cartorisque.prim.net>

Les documents officiels et opposables aux tiers peuvent être consultés à la mairie ou à la préfecture.

3-2- Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et de gonflement des sols argileux.



Ce risque n'interdit pas la constructibilité des sites. Il est possible de construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement, moyennant le respect de règles de construction relativement simples. Il convient au préalable de faire réaliser une étude géotechnique par un bureau d'études techniques spécialisé pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.

IV- SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL



Saint-Antoine-d'Auberoche est une commune au caractère rural et naturel marqué. Les bois y sont dominants ainsi que les respirations créées par l'agriculture. L'habitat est dispersé en hameau traditionnellement à vocation agricole.

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

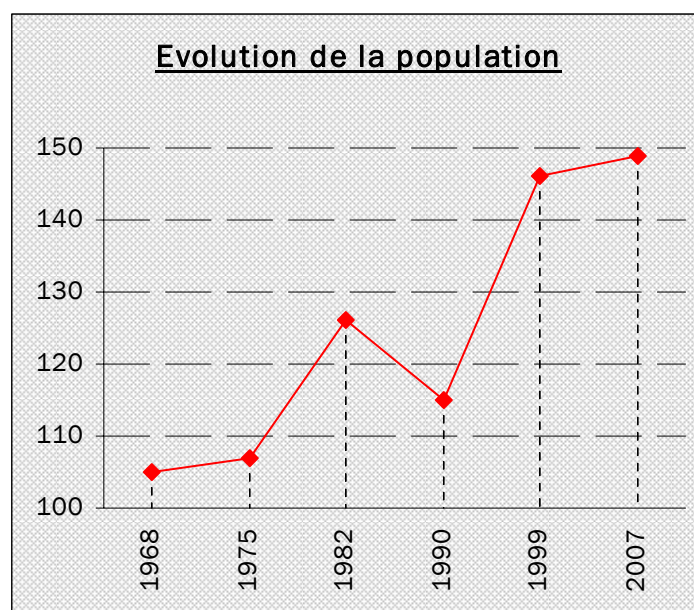
I- EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

1- Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	105	107	126	115	146	149

Saint-Antoine-d'Auberoche est la plus petite commune, en terme de poids démographique, du territoire de référence (Communauté de Communes Isle-Manoire). Elle compte 149 habitants au recensement INSEE de 2007.

Entre 1990 et 1999, le nombre d'habitants a fortement augmenté, passant de 115 à 146 habitants. Cela correspond à un taux de croissance annuel de 2,86%. Ce taux a largement diminué depuis 1999, tout en restant positif, en passant à 0,3% par an. Entre 1999 et 2007, la commune n'a en effet gagné que 3 habitants.



Si la commune s'inscrit globalement dans la dynamique de progression de la périphérie de Périgueux, cette progression n'est pas linéaire (régression entre 1982 et 1990, très forte hausse entre 1990 et 1999, hausse beaucoup plus modérée depuis 1999)

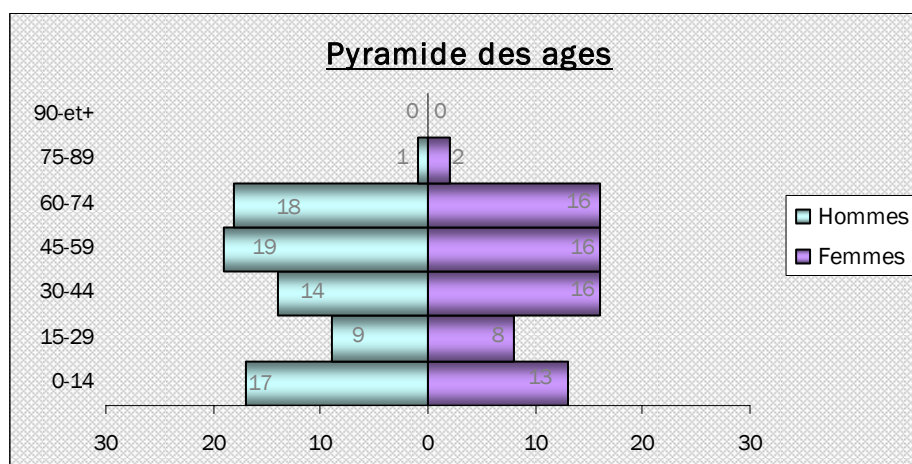
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Taux de variation global	1,9%	17,8%	-8,7%	27,0%	2,1%
Taux de variation annuel moyen	0,30%	2,40%	-1,10%	2,70%	0,30%
du au solde naturel	0,4%	0,2%	-0,1%	-0,2%	-0,4%
du au solde migratoire	-0,1%	2,1%	-1,0%	2,9%	0,7%

La croissance récente de la population de Saint-Antoine-d'Auberoche est liée uniquement à un solde migratoire largement excédentaire.

Le solde naturel est négatif depuis 1982 et a même tendance à diminuer (de plus en plus de décès pour de moins en moins de naissance).

La tendance démographique observée à Saint-Antoine-d'Auberoche ne correspond pas qualitativement à l'évolution observée sur l'ensemble du canton. Les communes voisines associent généralement soldes migratoire et naturel positifs pour gagner de la population.

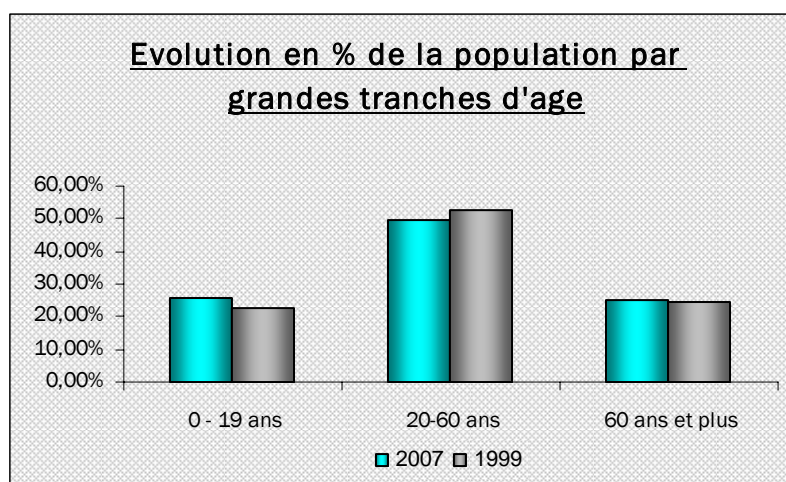
2- Structure de la population



La population Saint-Antonienne n'est pas particulièrement jeune.

Les 45-75 ans constituent la majorité des habitants (près de 50% de la population se situe dans cette tranche d'âge).

Toutefois depuis 1999, la seule tranche d'âge à avoir évolué positivement est celle des moins de 20 ans.



	2007	1999
0 - 19 ans	38	33
20-60 ans	74	77
60 ans et plus	37	36
Total	149	146

En 2007, l'indice de jeunesse (nombre de jeunes de moins de 20 ans rapporté au nombre de séniors de plus de 60 ans) est de 103.

Juste supérieur à 1, il confirme l'équilibre entre jeunes et personnes âgées.

Indice de Jeunesse	2007	1999
Saint-Antoine-d'Auberoche	103	92
France	118	
Dordogne	67	

L'évolution de l'indice de jeunesse montre un léger rajeunissement de la population par rapport à 1999. Logiquement si cette tendance se poursuit, le solde naturel devrait cesser de diminuer et l'augmentation de population devrait donc être légèrement plus soutenue.

A noter que, à l'heure actuelle, si l'indice de jeunesse est juste positif et inférieur à l'indice national, il est largement supérieur à la moyenne départementale.

II- HABITAT

1- Evolution du parc résidentiel

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Total	44	50	60	57	71	77
Résidences principales	36	36	44	43	52	59
Résidences secondaires	4	11	11	13	14	13
Logements vacants	4	3	5	1	5	5

Le parc total de logements s'est légèrement développé avec 6 nouveaux logements entre 1999 et 2007, atteignant 77 logements.

Mis à part en 1990 où il avait connu une forte baisse, le parc vacant semble s'être stabilisé aux alentours de 5 logements. Les résidences secondaires sont quant à elles assez stables : depuis 1982, une douzaine de maisons correspondent à des résidences secondaires.

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2010
Nombre de logements créés	10	7	14	6	2
Rythme de progression annuel moyen	1,4	0,9	1,5	0,75	0,7

Les résidences principales sont donc les seules à connaître une réelle évolution. Il y a en moyenne entre 1 logement créé par an depuis 1975 (en prenant en compte la construction neuve, la réhabilitation, le changement de destination...)

Du fait de l'augmentation du parc résidentiel et de l'augmentation de la population, la densité évolue également de façon positive. Elle reste cependant largement inférieure à celle du département.

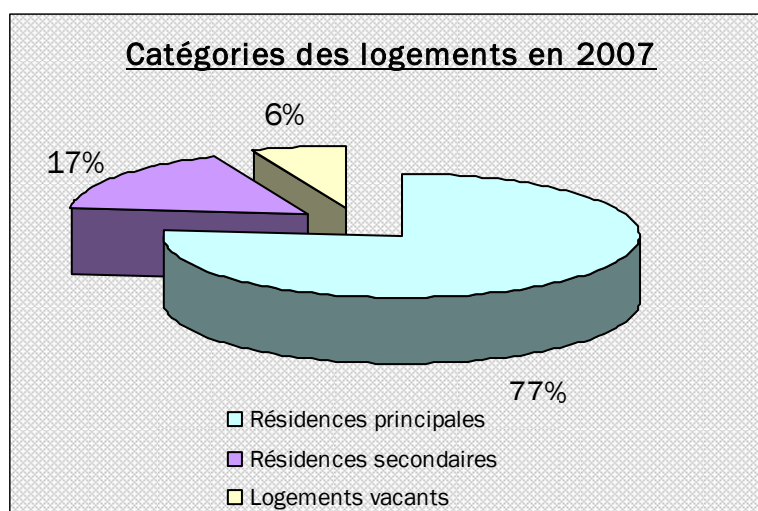
	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Densité	13,3	13,6	16	14,6	18,6	18,9
Dordogne						44,9

Outre l'arrivée d'une population nouvelle, l'augmentation du nombre de logement est également générée par le phénomène de desserrement des ménages (diminution progressive de la taille moyenne des ménages par logement donc à population constante, le besoin en logement augmente).

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Taille des ménages	2,9	3	2,8	2,6	2,8	2,5

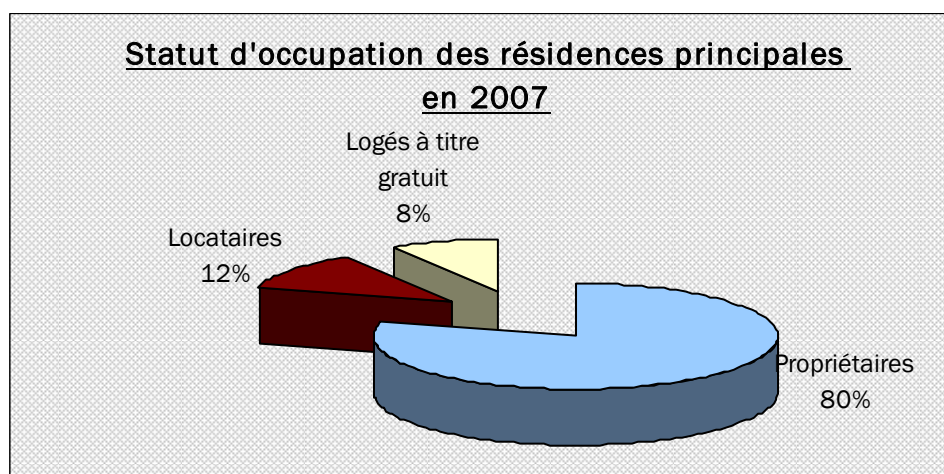
2- Caractéristiques du parc résidentiel

Les résidences principales sont largement majoritaires et représentent plus des trois quarts du parc de logement.



Les résidences secondaires représentent près de 17 % du parc total. La moyenne départementale ne dépassant pas les 15%, la commune de Saint-Antoine-d'Auberoche possède donc une certaine vocation de villégiature.

Le taux de vacance régresse et est égal à 6% : il laisse supposer un marché de l'habitat qui se tend (offre inférieure à la demande).



Au niveau du statut d'occupation, il y a une très large majorité de propriétaires. Les locataires ne représentent que 12% des résidents mais ils sont complétés par 8% d'habitants logés à titre gratuits, ce qui montre une certaine mixité de l'offre. La part de propriétaires et de locataires a augmenté depuis 1999 au détriment des habitants logés à titre gratuit.

	2007	1999	Augmentation
Maisons	77	63	22%
Appartements	0	6	-100%

Le parc de résidences est composé dans sa totalité de maisons individuelles. La disparition des appartements correspond certainement au réaménagement de maisons

individuelles qui avaient dues être divisées en appartement avant d'être à nouveau utilisées pour un usage individuel.

	2007	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	5,1	5
Dordogne	4,4	4,2

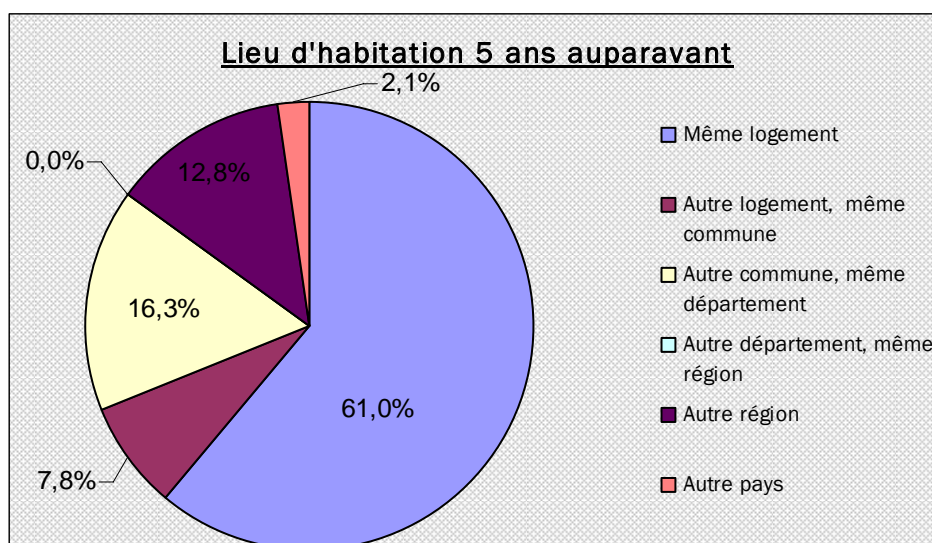
Au niveau du confort, les logements sont de plus en plus grands alors qu'ils accueillent des ménages de plus en plus réduits.

A noter, les logements de Saint-Antoine-d'Auberoche sont en moyenne nettement plus grands que la moyenne départementale.

3- Mobilité résidentielle

Ancienneté d'emménagement	Nombre de ménages	%
Total	59	100,0%
Depuis moins de 2 ans	3	5,1%
De 2 à 4 ans	20	33,9%
De 5 à 9 ans	13	22,0%
10 ans et plus	23	39,0%

Près de 40 % de la population actuelle de la commune a emménagé depuis au moins 10 ans et 70% habitaient déjà la commune 5 ans auparavant (dont 8% ont déménagé tout en restant sur la commune)

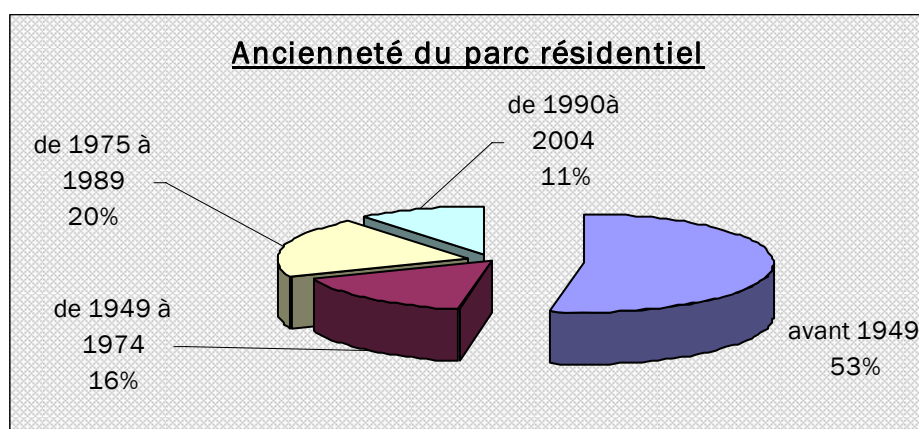


Les nouveaux habitants viennent en majorité d'autres villes de Dordogne. Cependant la proportion d'habitants qui vivaient 5 ans auparavant dans une autre région n'est pas négligeable (13%).

Statut d'occupation	Ancienneté moyenne emménagement en années		
	2007		1999
Total	59	14	52
Propriétaires	47	16	36
Locataires	7	2	4
Logés à titre gratuit	5	12	12

On note donc une certaine pérennité dans l'installation à Saint-Antoine-d'Auberoche. Près de 70% de la population habitait la commune cinq ans auparavant et les propriétaires le sont en moyenne depuis 16 ans.

4- Evolution de la construction



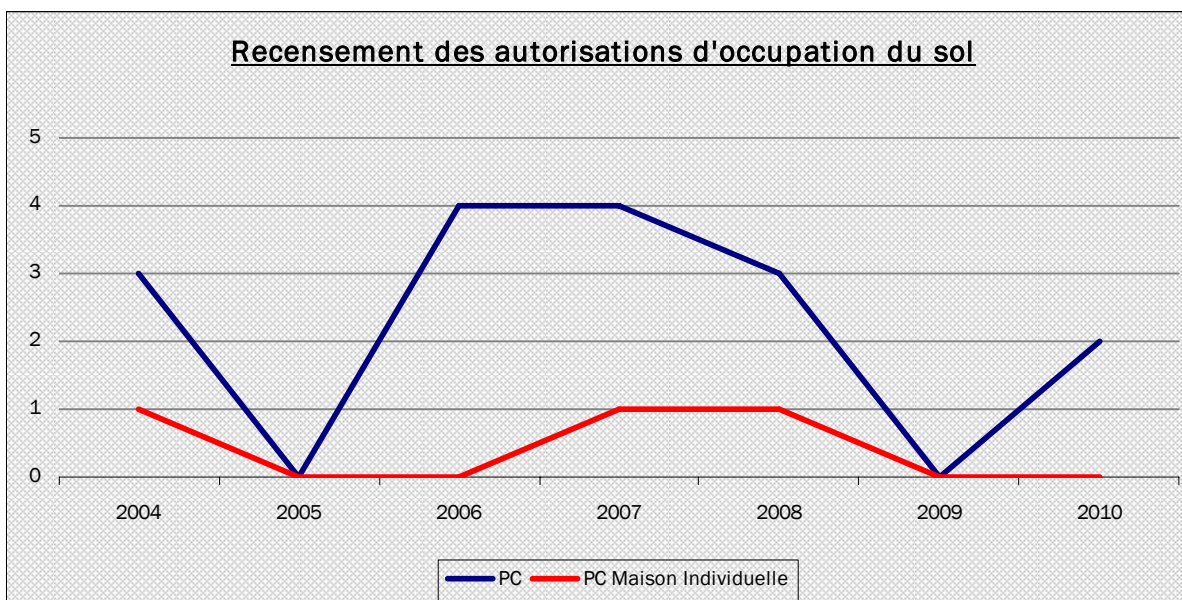
Le recensement fait apparaître une certaine hétérogénéité de l'âge des logements. La proportion de logements récents est relativement faible, seuls 31% des logements ayant été construits après 1975.

Les logements d'avant 1949 représentent plus de la moitié du parc, ce qui est, comparativement aux communes voisines ou à la moyenne départementale, important. Cela confère à la commune de Saint-Antoine-d'Auberoche une valeur patrimoniale et architecturale intéressante.

La période où a été produit le plus de constructions neuves à usage d'habitation se situe de 1975 à 1989 (où l'on atteignait presque une construction neuve par an). Depuis le rythme a ralenti mais va toujours dans le sens d'une progression avec une construction neuve à usage d'habitat tous les deux ans.

	Nombre	%	% Dordogne	Nombre moyen de maisons construites par an sur la période
Résidence principales construites	55	100,0%		
avant 1949	29	52,7%	40,1	
de 1949 à 1974	9	16,4%	22,7	0,4
de 1975 à 1989	11	20,0%	22,8	0,8
de 1990 à 2004	6	10,9%	14,3	0,4

Il est à noter que, pour l'ensemble des périodes, le nombre moyen de maisons construites est inférieur au nombre de logements créés. Des logements ont donc été créés par réhabilitation, changement de destination... Désormais les opportunités de production de logements à partir de bâtiments existants sont quasiment épuisées, il ne reste que la construction neuve pour permettre un développement local.



	CU	PC	PC Maison Individuelle
2004	2	3	1
2005	2	0	0
2006	6	4	0
2007	4	4	1
2008	3	3	1
2009	0	0	0
2010	4	2	0

Les constructions neuves représentent 0,5 permis de construire par an. Cependant la demande est réelle et ne trouve pas toujours de disponibilités foncières (rétention).

Les parcelles oscillent entre 2000 et 4000m.

III- ECONOMIE

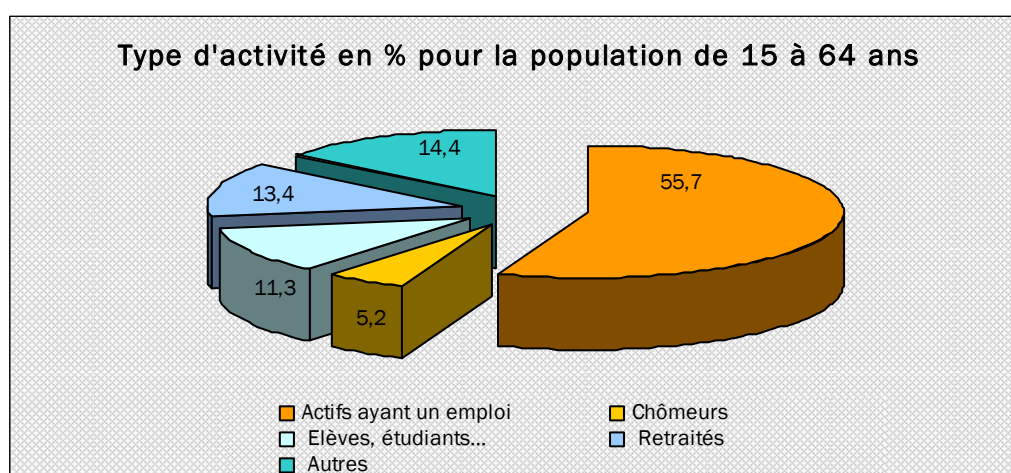
1- Population active

La proportion d'actifs, même si elle a augmenté depuis 1999, reste faible. En effet, 60% des habitants entre 15 et 64 ans sont actifs à Saint-Antoine-d'Auberoche contre 70% en Dordogne.

Les inactifs sont donc très nombreux et on peut noter l'augmentation des élèves ou étudiants au détriment des autres catégories et cela est à mettre en relation avec l'augmentation des moins de 20 ans et l'augmentation de l'indice de jeunesse.

Parmi les actifs une très large majorité possède un emploi.

Population de 15 à 64 ans	2007	1999	2007 en Dordogne
Total Actif en %	60,8	57,4	70
Actifs ayant un emploi	55,7	50,5	
Chômeurs	5,2	6,9	
Total Inactifs	39,2	42,6	
Elèves, étudiants...	11,3	9,9	
Retraités	13,4	14,9	
Autres	14,4	17,8	

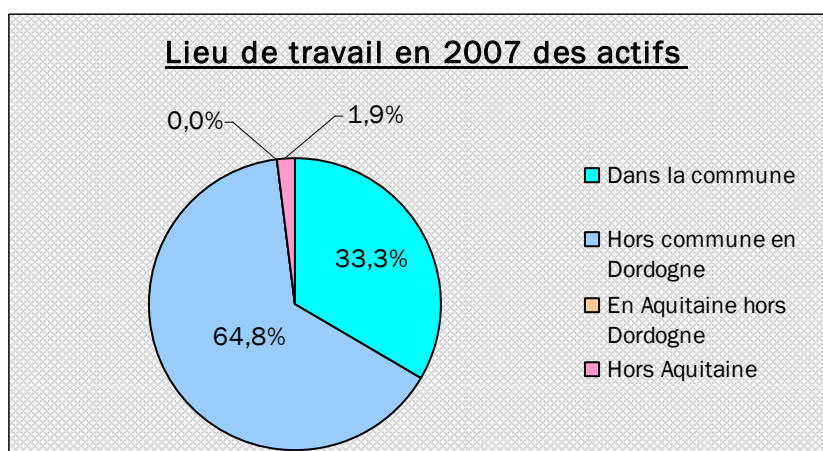


Chômage	1999	2007	Dordogne 2007
Nombre de chômeur	7	5	
%	12,1	8,5	11,1

Le taux de chômage est de 8,5% à Saint-Antoine-d'Auberoche (5 actifs déclarent en 2007 être à la recherche d'un emploi). Ce taux est de 11 % sur le département. Il est donc relativement faible et a nettement diminué depuis 1999 (même si cette diminution est à relativiser, le nombre réel de chômeur étant passé de 7 à 5).

2- Migrations alternantes

Lieu de travail	2007	1999
Actifs travaillant	54	52
Dans la commune	18	19
Hors commune en Dordogne	35	30
En Aquitaine hors Dordogne	0	0
Hors Aquitaine	1	3



Le taux d'emploi en 2007 est de 33% (taux d'emploi = nombre d'actifs travaillant sur la commune/ nombre d'actifs résidant sur la commune). Ce taux est en légère diminution (il était de 36% en 1999). Cela est dû au fait que le nombre d'emplois existants sur la commune est resté stable, alors que dans le même temps, le nombre d'actifs a augmenté.

Parmi les actifs occupés, une large majorité travaille donc à l'extérieur de la commune mais dans le département (36 personnes travaillent à l'extérieur de la commune et parmi elles, seule une personne va travailler hors du département).

L'équipement en automobile confirme cette mobilité : 9 ménages sur 10 possèdent au moins une voiture.

Equipement automobile	2007	1999
1 voiture	33,9%	44,2%
2 voitures ou plus	55,9%	48,1%
Total	89,8%	92,3%

3- Les activités

3-1- Les entreprises

Aucun commerce ou artisan n'est présent à Saint-Antoine-d'Auberoche mais les achats de première nécessité peuvent se faire dans un rayon de 5km, à Fossemagne ou à Saint-Pierre-de-Chignac, cette dernière commune disposant de l'ensemble des services généraux (poste, médecin, pharmacie).

Les achats et les approvisionnements plus conséquents ou spécialisés sont réalisés sur l'agglomération de Périgueux.

L'absence d'entreprises sur la commune signifie que les emplois existant sont générés uniquement par les activités agricoles et touristiques.

3-2- L'agriculture

Les exploitations Agricoles	Nombre		SAU moyenne (ha)	
	2000	1988	2000	1988
Toutes exploitations	10	9	19	18
dont professionnelles	5	4	26	24

Les superficies Agricoles	2000	1988
SAU des exploitations sièges	189	163
Terres labourables	112	95
dont céréales	34	47
Superficie fourragère principale	151	102
dont toujours en herbe	75	66
Superficie en fermage	78	16

Cheptel	Nombre exploitations		Effectifs	
	2000	1988	2000	1988
Bovins	5	4	172	65
Volailles	7	8	1898	5895

Emploi Agricole	2000	1988
Chefs d'exploitations et coexploitants	12	10
Population familiale active	22	19
Unité de travail annuel	18	15

Avec 5 exploitations professionnelles pérennes, l'agriculture constitue la principale activité de la commune. Parmi les exploitants, deux producteurs de foies gras (Le Chêne et les Marroux) commercialisent leurs produits sur place.

Non seulement l'agriculture est l'activité dominante sur la commune, mais en plus elle est en progression : augmentation du nombre d'exploitations agricoles, augmentation du nombre d'emplois liés à l'agriculture et augmentation de la Surface Agricole Utile. Cette progression est à noter car elle ne correspond pas à la tendance générale.

L'agriculture, au-delà de son rôle au niveau spatial par les paysages qu'elle génère, joue donc un rôle capital au niveau économique. Il apparaît donc primordial de la préserver.

3-3- Le tourisme

Camping	2006	2010
terrain	1	1
emplacements	60	66

Les activités touristiques de la commune représentent un atout important : le camping 3 étoiles de la Pélonie, le centre équestre du Cros et la Ferme du Chêne bénéficient d'une fréquentation croissante. Leur extension éventuelle constitue une donnée intéressante du futur développement communal.

Gites	4
Chambres d'hôtes	2
Tables d'hôtes	1

Résidences Secondaires	Saint-Antoine-d'Auberoche		Dordogne
Total logement	77	100%	
Résidences secondaires	13	16,9%	14,8%
Résidence secondaires construites avant 2005	12	100%	
Avant 1949	10	83,3%	
De 1949 à 1974	1	8,3%	
De 1975 à 1989	1	8,3%	
De 1990 à 2004	0	0,0%	

Avec 17% de résidences secondaires (quasiment toutes anciennes) mais aussi plusieurs gîtes et chambres d'hôtes, le caractère touristique de Saint-Antoine-d'Auberoche est renforcé.

La présence de ce parc secondaire participe au maintien d'un patrimoine bâti qui sinon aurait pu être abandonné.

Cette vocation touristique est liée au caractère patrimonial et rural de la commune pourtant proche de l'agglomération périgourdine.

IV- EQUIPEMENTS

1- Voirie

L'A89 longe le Nord-Ouest de la commune et la RD6089 le Sud.

Ce sont les routes communales n° 1, 3, 201 et 202 et des chemins ruraux qui desservent les hameaux.

L'ensemble des hameaux est desservi de manière satisfaisante.

2- Réseau d'Eau

La commune fait partie du Syndicat d'Adduction d'Eau Potable de la Vallée du Manoire, dont la société Véolia-Terrasson assure la gestion.

Le réseau couvre toute la commune, sauf la maison de garde-barrière des Bouijoux.

3- Réseau Electrique

La couverture par ce réseau est totale.

Une ligne de distribution électrique de 63 kV est par ailleurs présente au Nord du territoire.

4- Réseau d'Assainissement

Il n'existe pas de réseau public d'assainissement collectif.

L'assainissement individuel est souvent rendu difficile par la nature des sols argilo-calcaires.

Une station d'épuration privée avec filtres plantés de roseaux a été créée au Camping La Pélonie aux normes 2010 et correspond à 400 équivalents habitants.

5- Défense Incendie

Il existe une Borne Incendie dans le Bourg, ainsi que des points d'eau accessibles par les services de secours (une sur la voie communale entre le Bourg et le Cros et une à proximité des Fossas).

Une étude sera réalisée pour permettre de compléter l'équipement de la commune en défense incendie en concertation avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

6- Ordures Ménagères

Le ramassage des ordures ménagères est de compétence intercommunale avec une délégation Surca-SITA.

Sur la commune, sont disponibles 7 bornes à Ordures Ménagères et 7 bornes à déchets à recycler. Il y a également une borne à verre et une borne à papiers.

7- Scolaires

Le seul équipement public présent à Saint-Antoine-d'Auberoche, hormis la mairie, est l'école Maternelle.

Celle-ci fonctionne dans le cadre d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal, avec les communes de Fossemagne et Limeyrat.

Le Syndicat à Vocation Scolaire lié à ces trois communes assure le fonctionnement des différentes écoles et, plus spécialement le transport des enfants.

L'école maternelle de Saint-Antoine-d'Auberoche peut assumer la venue de nouveaux élèves.

L'enseignement du second degré est dispensé à Thenon (à environ 13km). Un service de ramassage scolaire est assuré en direction de ce collège.

8- Associatifs et sportifs

Deux associations sont présentes sur la commune de Saint-Antoine-d'Auberoche : Saint-Antoine en fête (comité des fêtes) et le Club de randonnées.

Chaque année, une brocante est organisée ainsi que plusieurs repas et soirées musicales.

Au bourg, le bâtiment de la mairie est devenu une Maison Communale au service de tous : elle accueille la mairie, la cantine scolaire, une salle de convivialité et les bureaux municipaux.

Une bibliothèque est également mise à disposition des habitants.

Un local technique communal doit être aménagé prochainement à proximité de l'école.

La commune ne possède pas de terrains de sport ou de loisirs, mais un chemin de randonnées est inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées.

LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I- SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Bien que située à plus de 15 km de Périgueux et malgré sa petite taille, la commune de Saint-Antoine-d'Auberoche présente une croissance démographique depuis 1882, bien que ralentie ces dernières années.

La dynamique de la construction observée est moyenne et pourrait être légèrement supérieure tout en étant largement supportable par la commune, voir même bénéfique.

Bien située (liaison aisée avec l'agglomération de Périgueux), Saint-Antoine-d'Auberoche dispose d'une école dans son bourg et des principaux services et commerces dans un rayon de 5 km.

Elle pourra absorber une croissance modérée de sa population, permettant ainsi le maintien de l'école, voir son développement, et éventuellement l'installation des quelques commerçants ou artisans.

La force de la commune réside dans son cadre de vie agréable. Le territoire présente un attrait, grâce à sa combinaison de paysages agricoles et forestiers. Cette impression est renforcée par la qualité architecturale du Bourg et de quelques manoirs et corps de ferme.

Le futur développement communal devra cependant tenir compte de contraintes importantes. Le relief présente des difficultés avec des versants (ruissellements) et des perspectives visuelles à ménager (lignes de crête).

Par ailleurs, la vallée dans laquelle se trouve le bourg est relativement humide et froide l'hiver : les hauteurs du bourg sont plus agréables à vivre.

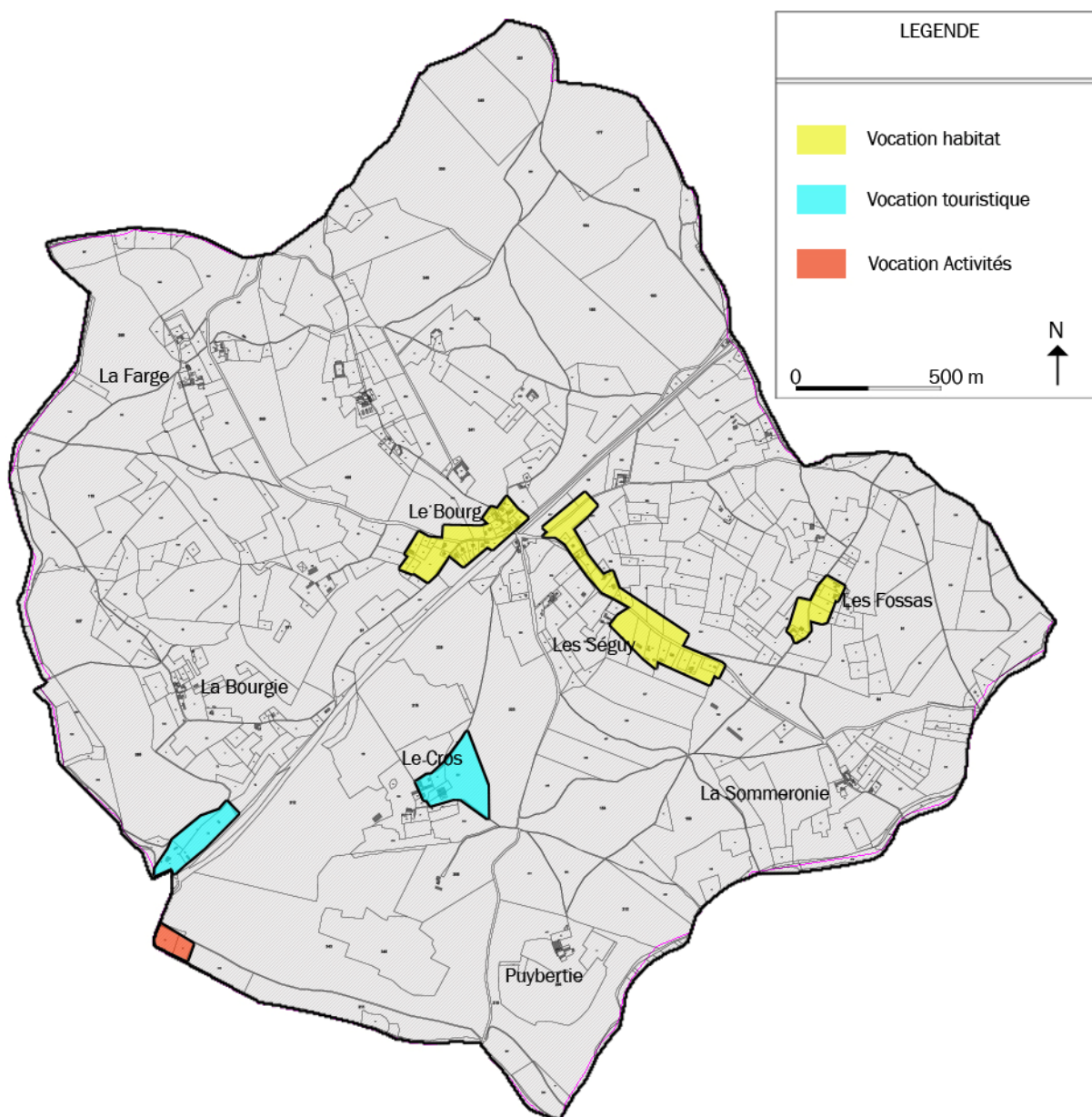
Les éventuelles difficultés d'assainissement du bourg (perméabilité des sols, pentes) seront à prendre en compte sérieusement. Il s'agira d'en contrôler l'extension et de s'assurer du bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement individuel.

Bien que peu étendue, la commune se développe sur ses hauteurs, ce qui se traduit par un étalement de la voirie et des réseaux (eau, électricité). Il s'agit d'en contrôler les coûts élevés (entretien des routes, extension des réseaux) par une urbanisation ne nécessitant pas d'extension de ces réseaux.

Le Nord de la commune est longé par l'autoroute A89, source de bruit. Une barrière végétale devra donc être préservée et la commune ne pourra s'étendre à proximité de cet axe routier.

II- BILAN DE L'ANCIENNE CARTE COMMUNALE

Ancien zonage de la Carte Communale



Les zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat étaient concentrées dans trois secteurs :

- Le Bourg, avec intégration du bâti existant et possibilité d'extensions sur le côté Ouest,
- Les Ségus, le long de la voie communale, avec intégration du bâti existant et intégration des parcelles non-bâties situées entre les maisons existantes,
- Les Fossas, avec intégration partielle du bâti existant et quelques parcelles non-bâties.

=>La zone du bourg a peu évolué, certains secteurs faisant l'objet de rétention.

=>La zone des Séguis a fait l'objet de quelques constructions neuves, les parcelles restantes sont soit boisées, font soit l'objet de rétention.

=>La zone des Fossas a également évolué lui conférant désormais le statut de hameau à part entière.

13 Permis de Construire ont été déposés depuis 2006, dont 3 pour maisons individuelles.

Le nombre de terrains disponibles est donc encore convenable. Cependant, nombreux font l'objet de rétention.

La Carte Communale avant révision prévoyait une de zones constructibles à vocation d'habitat égale à environ 7,5 ha, soit moins de 2 fois les besoins.

Cependant, il s'est avéré nécessaire de réadapter le zonage pour permettre une offre plus adaptée à la demande. Ces dernières années, plusieurs demandes n'ont pu être satisfaites faute de terrains constructibles à la vente.

Certaines zones peuvent être réduites alors que d'autres voient leur contours se modifier. Deux nouvelles zones U sont créées.

III- PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

Saint-Antoine-d'Auberoche a connu une croissance démographique importante entre 1990 et 1999. Depuis cette croissance a ralenti.

La poursuite d'une croissance modérée est souhaitée : la venue de nouveaux ménages sera importante pour « pérenniser » les écoles du RPI, dont la maternelle de Saint-Antoine-d'Auberoche.

Le parc de résidences principales devra ainsi poursuivre sa progression dans les années à venir. Cela permettra en outre le maintien de la population communale sur place. Du fait du desserrement familial se traduisant par une diminution de la taille des ménages, la commune aura besoin de nouveaux logements, même en cas de stagnation démographique. Les capacités de réhabilitations ou de changements de destination sont aujourd'hui quasi-nulles.

Il s'agit ainsi de poursuivre, voir d'augmenter très légèrement la dynamique de construction actuelle pour la stabiliser aux alentours de 1 à 2 permis de construire par an.

Besoins en logements induits

Les perspectives de développement pour les dix années à venir sont de l'ordre de 15 à 20 constructions nouvelles.

Le projet d'aménagement de Saint-Antoine-d'Auberoche s'appuie sur la volonté d'atteindre un équilibre entre l'extension urbaine de la commune et les mesures de protection du patrimoine naturel et bâti.

Les perspectives de développement pour la commune ont été évaluées entre 15 et 20 permis de construire pour les dix prochaines années, sur des terrains avoisinant 2000 à 3000m².

Un minimum de 2000m² est souvent nécessaire à l'installation d'un assainissement autonome fonctionnel, du fait de la nature argilo-calcaire des sols.

Pour les 10 prochaines années, cela représente un besoin d'environ 4 à 5 hectares (Minimum : 15 constructions sur 2000m² = 3ha / Maximum : 20 constructions sur 3000m² = 6ha) à destination de l'habitat futur.

Compte tenu des blocages fonciers, l'offre en terrains à bâtir doit être supérieure à la demande pour éviter la tension du marché.

La Carte Communale prévoit une surface de zones à vocation d'habitat et disponible à la construction inférieure à 8 ha, soit près de 2 fois les besoins.

IV- LES CHOIX DE LA COMMUNE

1- Les Orientations de la Carte Communale

L'objectif de la Carte Communale est d'assurer le développement de Saint-Antoine-d'Auberoche en tenant compte des potentialités des contraintes du territoire.

Limiter la consommation et le mitage de l'espace passe par un regroupement de l'habitat. Cela doit permettre l'équipement à un moindre coût des secteurs ouverts à l'urbanisation tout en préservant l'espace naturel.

Les secteurs du Bourg, des Séguis et des Fossas avaient déjà été définis comme les secteurs privilégiés de l'urbanisation lors de l'élaboration de la Carte Communale.

Ceux-ci sont maintenus dans la révision, bien que tous fassent l'objet d'une évolution. Pour chaque secteur la présence et la suffisance des réseaux ont été prises en compte, ainsi que l'intégration paysagère, la cohérence urbaine...

La zone U du Bourg permet son développement sur sa partie Ouest. Le but sera d'organiser de nouvelles zones pavillonnaires et d'urbaniser en second rideau, tout en évitant l'urbanisation en linéaire le long de la VC4.

Cependant, l'extension du bourg est privilégiée dans les secteurs les moins humides.

Dans la continuité Sud du Bourg, une nouvelle zone est créée toujours dans un souci de cohérence territoriale avec la proximité du Bourg.

Le Chapeloux / les Séguis, au Sud-Est du Bourg, reste un secteur privilégié de d'urbanisation notamment dans leur partie basse, au Nord, (proximité du Bourg et de ses équipements). Plus au Sud, l'enjeu est de combler les vides.

Le plateau des Fossas est également étendu.

Les choix de développement retenus par la commune dans le cadre de l'élaboration de la carte communale étaient les suivants :

- La priorité mise sur les exploitations agricoles, dont l'activité doit pouvoir non seulement se maintenir mais se développer. Dans cet esprit, le terroir doit

pouvoir être mis en valeur et les constructions localisées dans certains secteurs.

- Le souci de préservation des vastes ensembles naturels, la plupart boisés, dans les secteurs favorables de la commune ; deux de ces secteurs doivent jouer un rôle de protection phonique vis-à-vis de la route nationale et de l'autoroute.
- La volonté de prévoir des secteurs de développement de l'habitat adaptés aux besoins de logement de la commune.
- Le choix volontariste du maintien d'une école dans le cadre du RPI : dans la perspective d'une croissance modérée de la population, cette option affirmée depuis plusieurs décennies est confirmée.
- Le développement du tourisme de pleine nature : les structures actuelles (camping, centre équestre, gîtes de séjour) seront soutenues ou renforcées et complétées par un réseau de sentiers de promenade dans le cadre du P.D.I.P.R. (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée).

Pour ce qui est enfin des infrastructures collectives :

- Le réseau routier doit être maintenu en état correct, notamment sur les trois voies communales et sur les chemins ruraux répertoriés structurants.
- Les lignes électriques basse tension et téléphoniques seront, au fur et à mesure, enfouies
- L'assainissement individuel, difficile du fait de la nature des sols souvent argilo-calcaires, devra être amélioré. Pour le bourg notamment, si la possibilité s'en présente, un réseau collectif, techniquement plus satisfaisant, devra être mis en place.

La révision de la Carte Communale a repris et approfondi ces choix de développement. L'enjeu est de favoriser l'implantation de familles nouvelles tout en préservant les activités existantes (agriculture, tourisme) et le cadre de vie de qualité (concentration de l'urbanisation (principalement au niveau du bourg et de ses extensions Ouest et Sud, et au niveau du hameau des Fossas)

2- Caractéristiques des zones

L'article L.121.1 fixe que les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

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

2 – La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat 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 des équipements publics, en tenant compte en

particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux

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

La Carte Communale prévoit un zonage de deux types :

- les zones N où seuls sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles
- les zones U, où les constructions sont autorisées qui se déclinent à Saint-Antoine-d'Auberoche en zone U à vocation d'habitat, Ut à vocation d'activités touristiques et de loisirs et Upv à vocation de photovoltaïque.

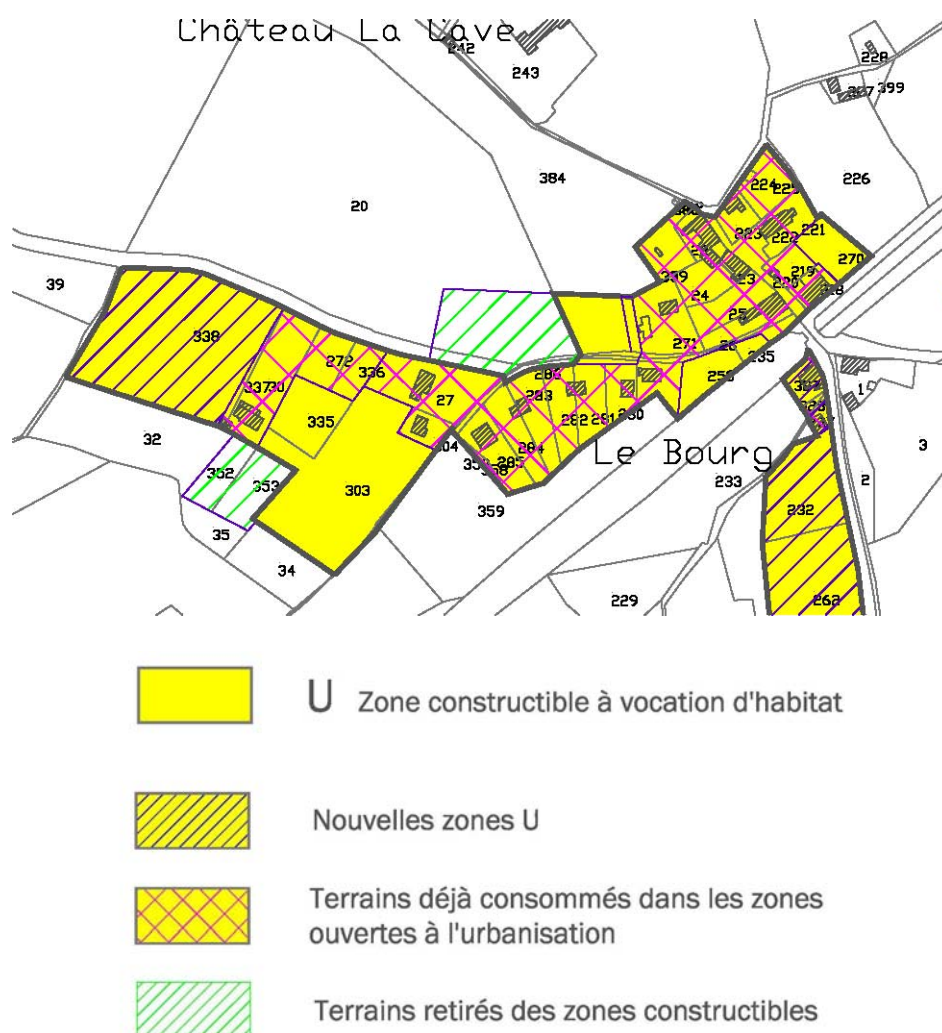
3- Détail des zones U

3-1- Zones constructibles à vocation d'habitat, U

La Carte Communale prévoit une surface de zones constructibles à vocation d'habitat égale à environ 8 ha, soit 2 fois les besoins. Compte tenu des blocages fonciers, l'offre en terrains à bâtir à peu près égale au double de la demande devrait permettre d'éviter des tensions sur le marché.

Zone U à vocation d'habitat	Superficie totale m²	Superficies disponibles, m²
Le Bourg	48922	23035
Le Bourg Sud	9635	7456
Le Chapeloux	30628	21830
Les Séguis	28804	5380
Les Fossas	28918	17354
La Bourgie	6251	3154
Total	153258	78209

Le Bourg : la zone a été modifiée et elle est au final légèrement plus étendue (4,9 hectares au total contre 4,6 précédemment). Certaines parcelles ont été reclassées en zone N de manière à limiter l'extension en linéaire. Le développement du bourg est désormais situé préférentiellement sur le secteur ouest du Bourg, ce qui permet de préserver la qualité architecturale du bourg tout en créant des possibilités d'extension, dans des secteurs équipés et peu humides.



Révision Carte Communale
Saint-Antoine-d'Auberoche

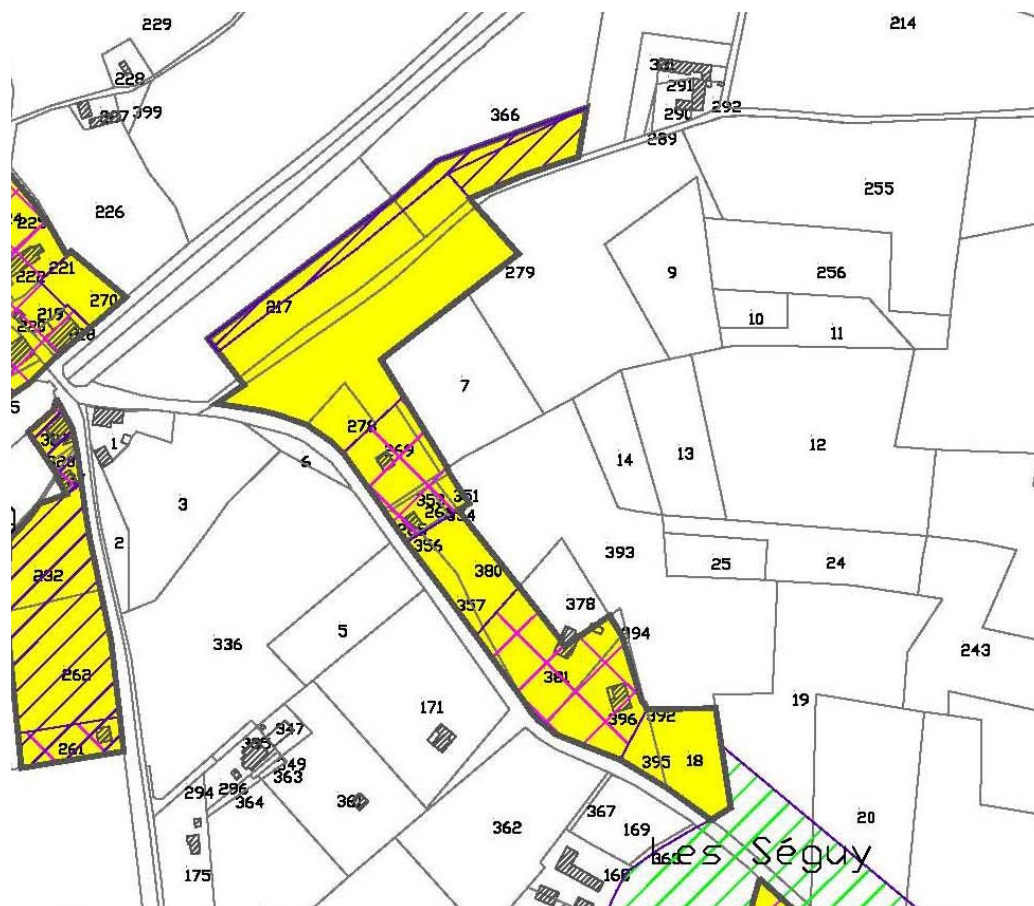


40

Le Chapeloux : Cette zone est désormais indépendante de celle des Séguis pour limiter l'urbanisation en linaire et préserver un corridor écologique.

Cette zone propose 2,2 hectares de terrains disponibles à la constructibilité, principalement desservis par le chemin rural. Le long de la VC202, les parcelles incluses dans la zone U permettent d'intégrer le bâti existant ainsi que quelques dents creuses.

La partie située au Nord est légèrement élargie pour faciliter la constructibilité des parcelles concernées. Elle est également légèrement étendue pour permettre une extension mesurée de l'urbanisation dans ce secteur équipé et proche du bourg.



U Zone constructible à vocation d'habitat



Nouvelles zones U



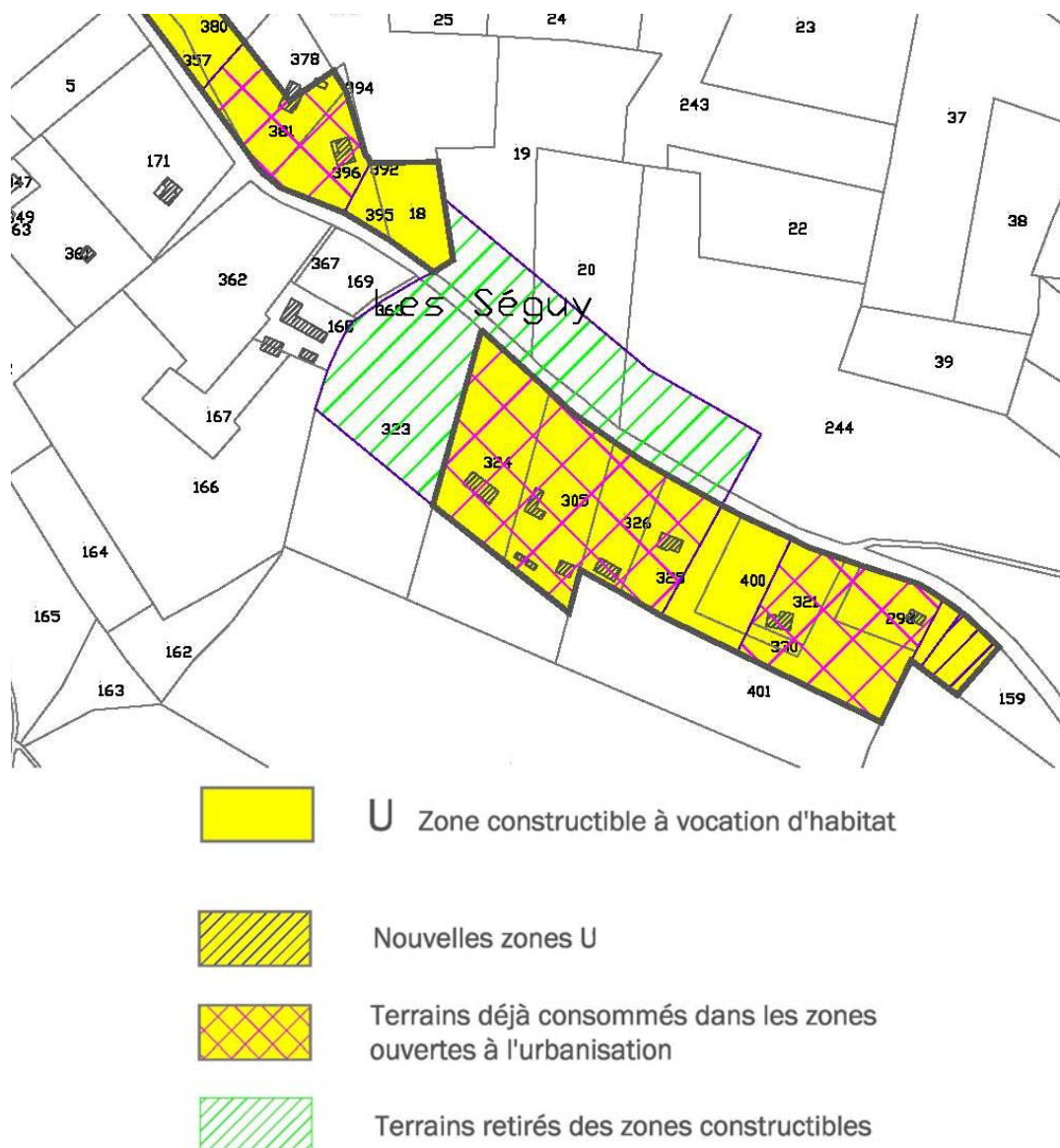
Terrains déjà consommés dans les zones ouvertes à l'urbanisation



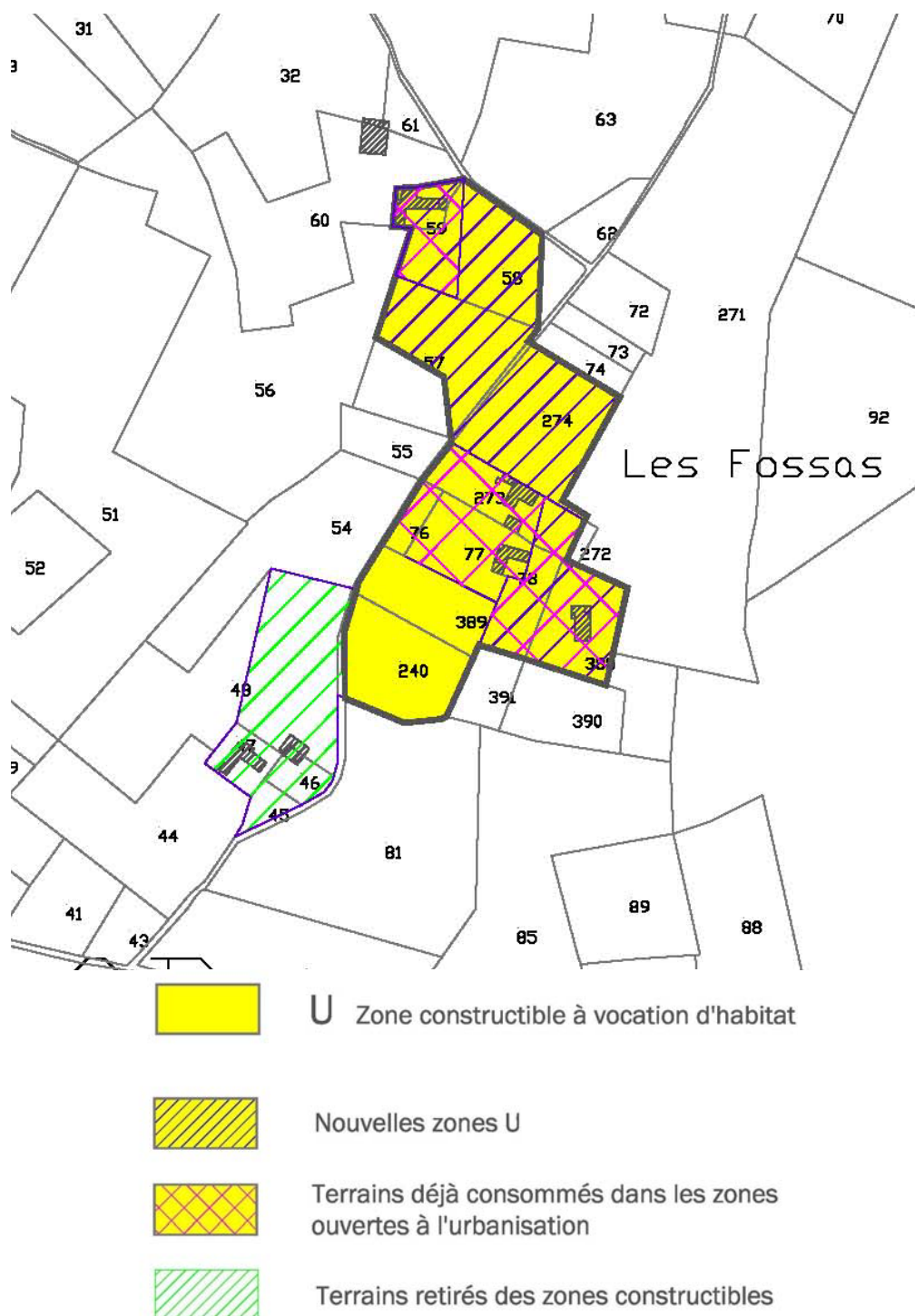
Terrains retirés des zones constructibles

Les Séguis : la zone des Séguis est redéfinie. Elle est désormais composée de deux entités pour limiter l'urbanisation en linéaire. Dans son ensemble la zone des Séguis / Le Chapeloux a largement été réduite, passant de 7,3 hectares à 5,9 hectares dont plus de la moitié est déjà bâtie.

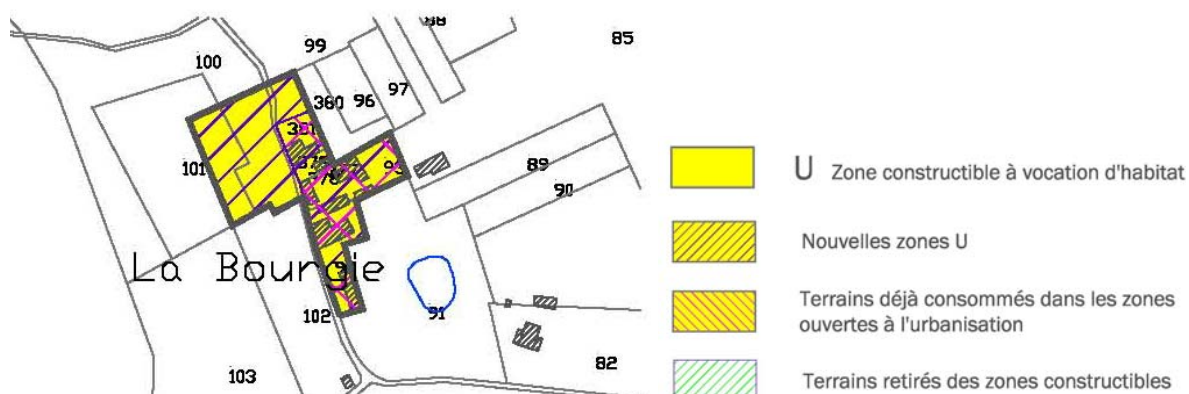
La zone des Séguis intègre le bâti existant ainsi que les dents creuses, elle est très légèrement étendue pour permettre l'urbanisation d'un lot supplémentaire. Cette zone propose 0,5 hectare de superficie disponible.



Les Fossas : Cette zone, attractive et présentant des disponibilités, évolue de façon importante. Elle intègre tout d'abord l'ensemble du bâti existant et prévoit une extension en continuité de ce bâti, tout en prenant en compte aux boisements et aux pentes. Ce nouveau zonage permet également d'intégrer la construction existante plus au Nord au régime général des zones constructibles. Cette zone propose désormais 2,9 hectares constructibles dont 1,7 hectare disponible à la construction, dans un secteur attractif et bien desservi.

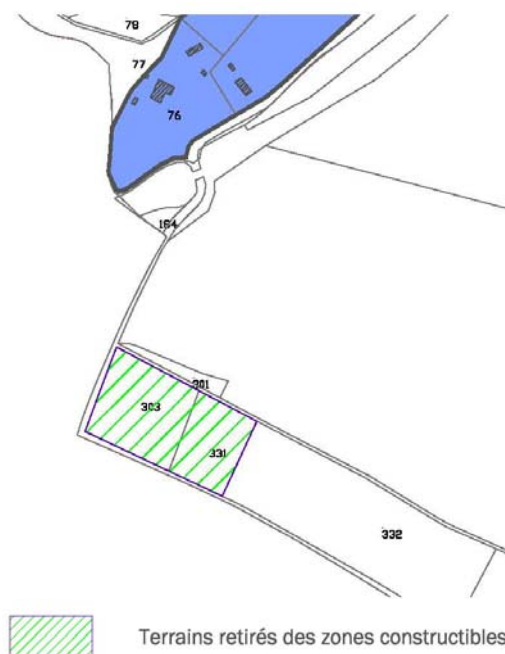


La Bourgie : La zone U créée au hameau la Bourgie intègre le bâti existant et permet un développement très mesuré du hameau sur un lot, 3000m² étant effectivement disponibles pour l'urbanisation.



3-2- Zones constructibles à vocation d'activités économique, Ua

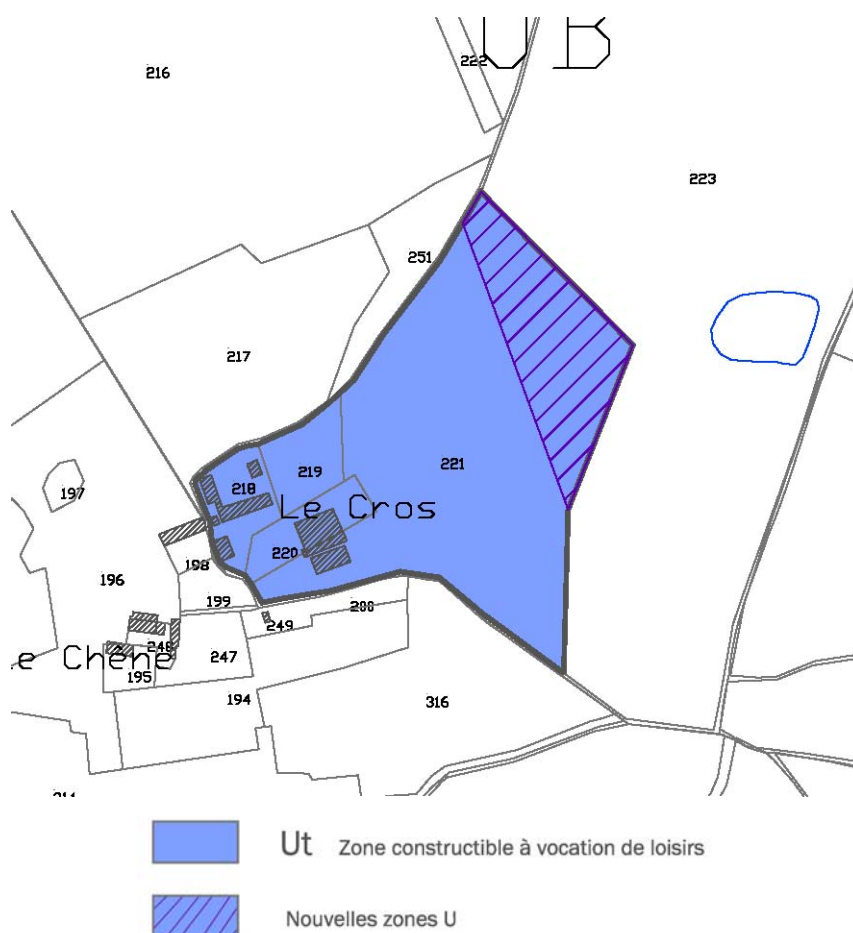
Une zone à vocation d'activité avait été créée lors de l'élaboration de la Carte Communale en bordure de la RD6089. Cette zone située à proximité du Manoire, inondable, est désormais supprimée.



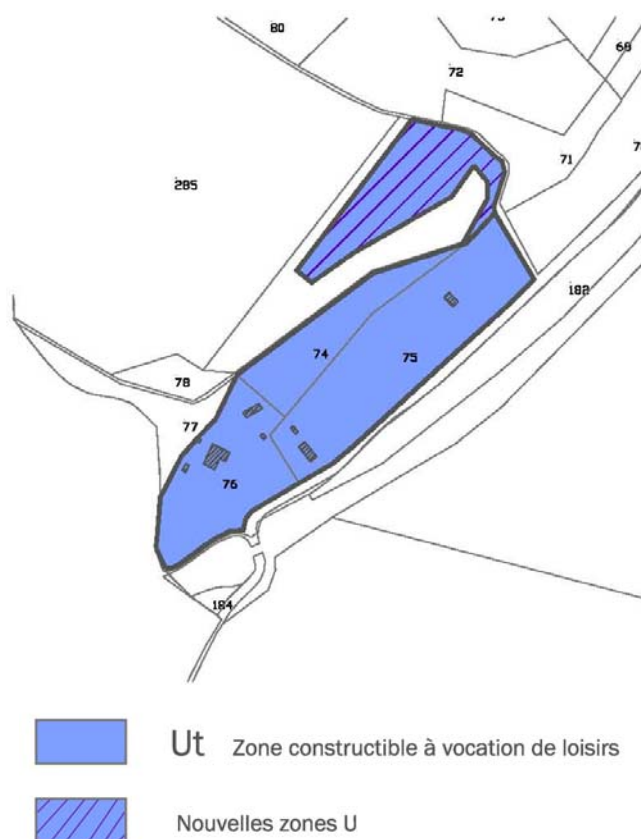
3-3- Zones constructibles à vocation d'activités touristiques et de loisirs, Ut

	Avant Révision	Après révision
La Pélonie	2,8 hectares	3, 5 hectares
Le Cros	3,5 hectares	4,5 hectares
Total		8 hectares

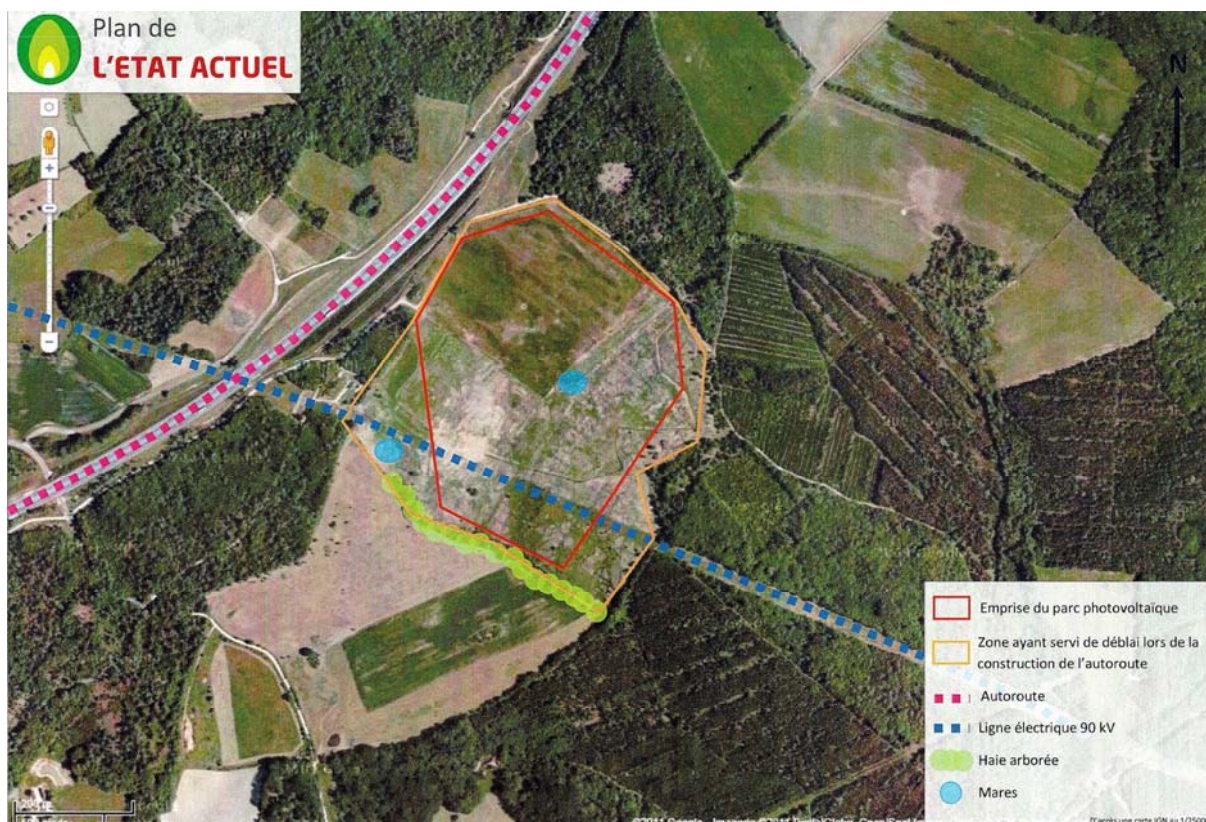
La zone Ut du Cros est étendue pour permettre une extension du site.



La zone Ut de La Pélonie est légèrement agrandie, en prenant en compte le relief, de manière à permettre un développement de ce pôle touristique, qui représente une des activités principales de la commune. Un projet d'Habitation Légères de Loisirs est à l'étude. Une station d'épuration nouvellement créée permet une extension du site sans contrainte particulière pour l'assainissement.

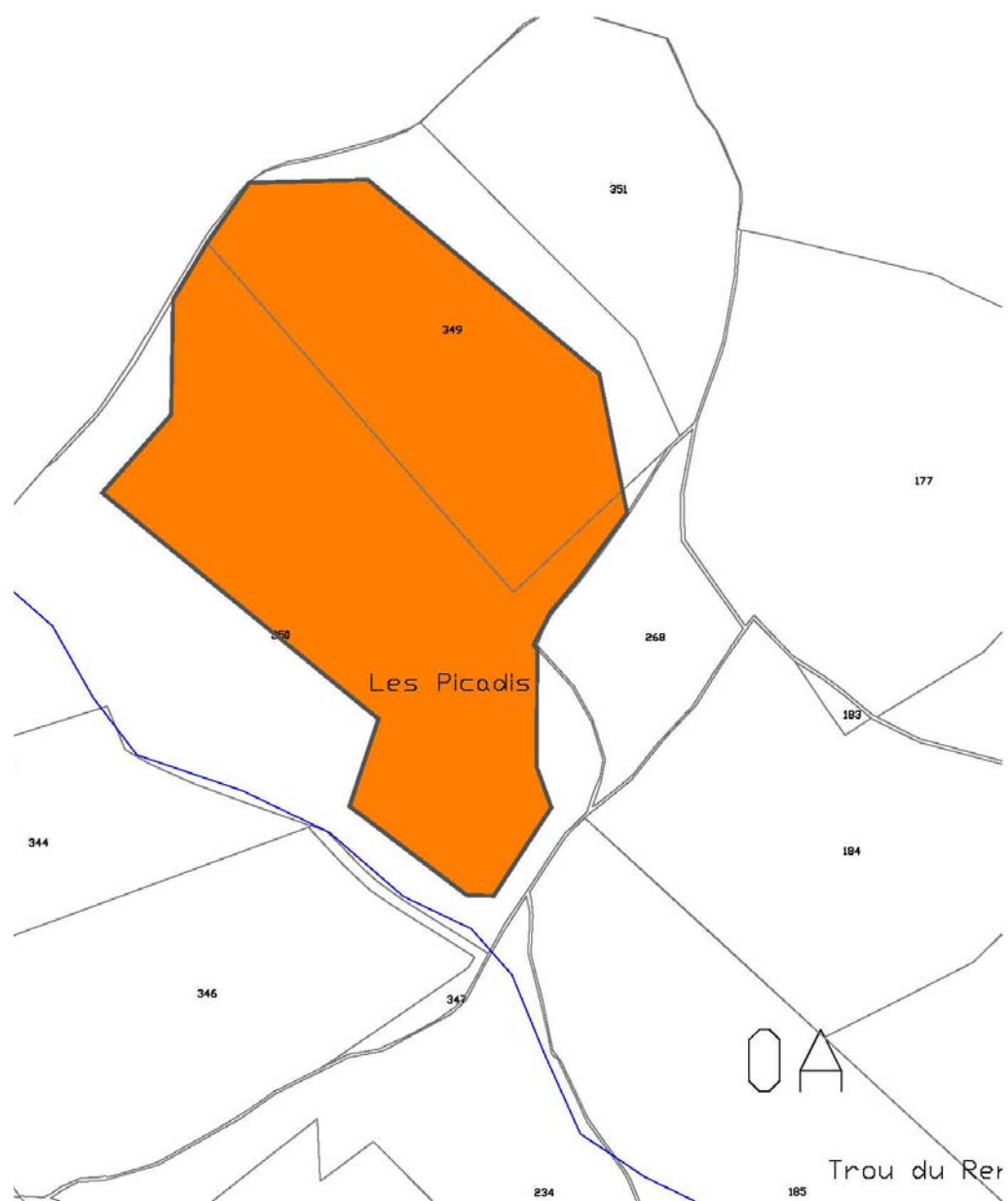


3-4- Zones constructibles à vocation d'activités photovoltaïques, Upv



Une zone permettant l'implantation d'une ferme solaire est créée sur le plateau Nord de la commune, dans un secteur défavorable à l'agriculture, en friche de longue date et dont l'exposition coïncide avec ce type d'activité. Un recul est maintenu par rapport aux bois avoisinants. Le site devra être remis en état après exploitation afin qu'il retrouve sa vocation naturelle.

La zone Upv recouvre 16,5 hectares.



4- Evolution du zonage

Zone	Localisation	Surfaces disponibles avant la révision	Surfaces disponibles à l'urbanisation après la révision
U	Le Bourg	2,1 ha	2,3 ha
U	Le Bourg Sud	0ha	0,7 ha
U	Le Chapeloux	3,25 ha	2,2 ha
U	Les Séguis		0,5 ha
U	Les Fossas	0,85 ha	1,7 ha
U	La Bourgie	/	0,3 ha
Ua	RD6089	1 ha	0 ha
Ut	La Pélonie	2,8 ha	3,6 ha
Ut	Le Cros	3,5 ha	4,5 ha
Upv	Les Picadis	/	16,5 ha

Totalité des zones U (bâties ou non)= 23,3 ha
(hors Upv)

soit moins de 3 % de la superficie communale

Dont environ 7,8 ha de disponibilités foncières à vocation d'habitat générées par la Carte Communale.

V- EVALUATION DE L'INCIDENCE DE CES CHOIX

1- Equilibre entre développement urbain et protection des espaces

Pour ne pas affecter les espaces protégés et sensibles, sans pour autant freiner excessivement le développement urbain, les zones ouvertes à la construction s'appuient sur des secteurs déjà bâtis.

L'extension du Bourg repose sur la volonté d'encourager sa dynamique et son animation, en s'appuyant sur les équipements publics présents (école, maison commune).

La localisation du Bourg, dans un vallon étroit et humide encombré par le chemin de fer, n'est guère favorable à l'habitat. Les possibilités d'extension en restent limitées.

- Une extension vers l'Ouest, en bordure de la VC 201 (vers la Farge), est la plus favorable à son développement.
- La zone constructible du hameau du Chapeloux / les Séguis, au Sud du Bourg, a été redéfinie afin de permettre de construire dans les parcelles entourées de bâti existant. Les réseaux y sont présents et cela évitera de nuire aux caractères paysagers et au fonctionnement futur de cette zone. Il s'agit de « terminer » ce hameau existant dans sa partie Sud et, dans sa partie Nord, également de développer le bourg.
- L'extension du Bourg passe également par le nouveau secteur défini au Sud, en vis-à-vis du Bourg, de l'autre côté de la voie ferrée. Ce secteur présente l'avantage de se situer en continuité du Sud du Bourg. Ce secteur dispose de réseaux suffisants et est climatiquement plus favorable que le Bourg.

Le développement de ces deux secteurs (Bourg Sud et Séguis) préserve les paysages et les espaces naturels environnants.

Le hameau des Fossas sera le deuxième secteur privilégié d'urbanisation après le bourg. Bien desservi, ces possibilités d'extensions sont intéressantes. Il ne génère aucun effet de covisibilité étant installé dans une clairière sur un plateau boisé de l'Est de la commune.

Le projet d'urbanisation de la commune s'appuie quasi-exclusivement sur des secteurs bâtis et ne prévoit pas la possibilité de constructions nouvelles :

- à proximité des exploitations agricoles pérennes pour en préserver l'activité et en permettre l'extension éventuelle (élevage),
- sur les terres à forte valeur agronomique
- dans les zones jugées d'intérêt écologique et surtout comme paysages majeurs de la commune : secteurs naturels largement boisés tels Puybertie, le Village ou la Farge...

La définition de secteurs constructibles empêche la réalisation de constructions futures de manière diffuse, sur les hauteurs ou dans les petits hameaux dispersés.

Favoriser le mitage du territoire communal serait dommageable à la qualité de l'environnement (pollutions diffuses) et au cadre de vie des habitants (dégradation du paysage et des points de vue, augmentation des déplacements automobiles, etc.). Tout en ouvrant légèrement plus de terrains à la constructibilité, la Carte Communale révisée propose une urbanisation plus concentrée et moins linéaire.

Les zones naturelles pouvant être urbanisées sont généralement des prés ou des terres non-cultivées, sans plantations arborées remarquables. La flore est commune et ne présente pas d'associations végétales à préserver. Les terrains concernés sont relativement plans ; l'écoulement des eaux pluviales ne pose pas de problème particulier.

Les lignes de crêtes sont préservées de l'urbanisation.

La Carte Communale répond à l'objectif de préservation des espaces naturels boisés de Saint-Antoine-d'Auberoche.

Le respect du paysage implique également l'urbanisation limitée des pentes.

Les options de mise en valeur, notamment celle concernant les sentiers de randonnée, dans le cadre du P.D.I.P.R. (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) permettent une préservation de ce patrimoine biologique.

2- Diversités des fonctions urbaines

L'idée de mixité est avant tout d'organiser le développement communal permettant un espace homogène où les modes d'habitat, les activités économiques et les équipements se mêlent harmonieusement tout en conservant leurs espaces propres.

Par rapport à son environnement, Saint-Antoine-d'Auberoche a un statut de commune rurale qui vit avec les communes voisines (commerces, activités économiques) mais également résidentielle, de par la qualité de son cadre de vie.

Le but de la Carte Communale est ainsi d'accueillir des populations jeunes afin de maintenir une mixité des générations et une vie locale, avec la pérennisation du groupe scolaire.

La vocation touristique et ludique de la commune est par ailleurs affirmée. La Carte Communale offre deux sites à vocation de loisirs :

- Le centre équestre du Cros : secteur redéfini pour l'éventuelle extension et la diversification du site.
- Le camping de la Pélonie : possibilités étendues de constructions nouvelles liées à l'activité touristique.

Une zone d'activité Photovoltaïque est également créée au Nord de la commune. Ce site est idéal pour ce type d'activités : en friche car l'exploitation agricole n'y est pas possible et facile d'accès par le Nord et donc sans contrainte pour le Bourg (il a même servi de zone de dépôt pendant les travaux de l'A89).

3- Prévention des risques, des pollutions, des nuisances

En terme de sécurité routière, la Carte Communale tend à éviter la croissance des déplacements sur les voies à faible gabarit. Les connexions entre le bourg et les hameaux ainsi que les sorties vers la RD6089 sont assurées par des voies communales pouvant supporter une croissance modérée de circulation.

L'impact sonore de l'A89 ne permet pas de constructions nouvelles trop proches de son tracé.

Par ailleurs, les espaces boisés situés à ses abords sont préservés afin de jouer un rôle de protection phonique.

Il en est de même pour le massif boisé situé au-dessus de la RD6089.

L'élaboration du schéma d'assainissement, en cours de réalisation, permet de connaître l'aptitude des sols pour l'assainissement individuel et préconise les filières les mieux adaptées par rapport aux caractéristiques des terrains.

Le développement communal se fera également en prenant les dispositions nécessaires au bon écoulement des eaux pluviales et usées.

D'autres effets notables sur l'environnement seront probablement sensibles à terme :

- l'augmentation des déchets et ordures ménagères : des tournées supplémentaires pourront être mises en place au furet à mesure de la croissance de la population.
- l'augmentation des déplacements de voitures (pollutions sonores et atmosphériques) : l'organisation des transports collectifs et l'amélioration de la desserte en transports en commun sera étudiée à l'échelle de l'agglomération de Périgueux.

Le suivi de ces effets et de leurs limitations ainsi que la question de l'assainissement (doter la commune d'un schéma d'assainissement) seront analysés au niveau intercommunal, notamment par la Communauté de Communes Isle-Manoire.

VI- SERVITUDES PUBLIQUES ET INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

1- Liste des Servitudes fournies dans le PAC

- Servitude A1 : Conservation du patrimoine naturel - Forêt domaniale : Forêt de la Barade (Service responsable : ONF)
- Servitude I3 : Utilisation de certaines ressources et équipements : Canalisation de transport de Gaz (Service responsable : GDF)
- Servitude I4 : Utilisation de certaines ressources et équipements : Ligne de distribution électrique de 63 kV (Service responsable : RTE)
- Servitude T1 : Utilisation de certaines ressources et équipements : Voie ferrée (Service responsable : SBCF)

2- Autres Informations

- L'élaboration d'un PPRI est en cours de réalisation.
- La commune est soumise au risque retrait-gonflement des argiles. Ce risque n'interdit pas la construction Il est en effet possible de construire,

sans surcoût notable, même dans des zones où l'aléa retrait-gonflement est considéré comme élevé. Il suffit pour cela par exemple :

-d'approfondir les fondations pour qu'elles soient ancrées dans un terrain peu sensible aux variations saisonnières d'humidité ;

-d'homogénéiser ces profondeurs d'ancrage pour éviter les dissymétries (en particulier sur les terrains en pente) ;

-de réaliser un trottoir étanche autour de la maison pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des façades ;

-de maîtriser les eaux de ruissellement et les eaux pluviales pour éviter leur infiltration au pied des murs ;

-de ne pas planter d'arbres trop près de la maison ...

- Pour les habitations situées en limite de massif forestier, il est obligatoire de débroussailler dans un rayon de 50 mètres autour des constructions, y compris sur les fonds voisins, ainsi que sur 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à ces constructions.



Département de la Dordogne Porter à connaissance

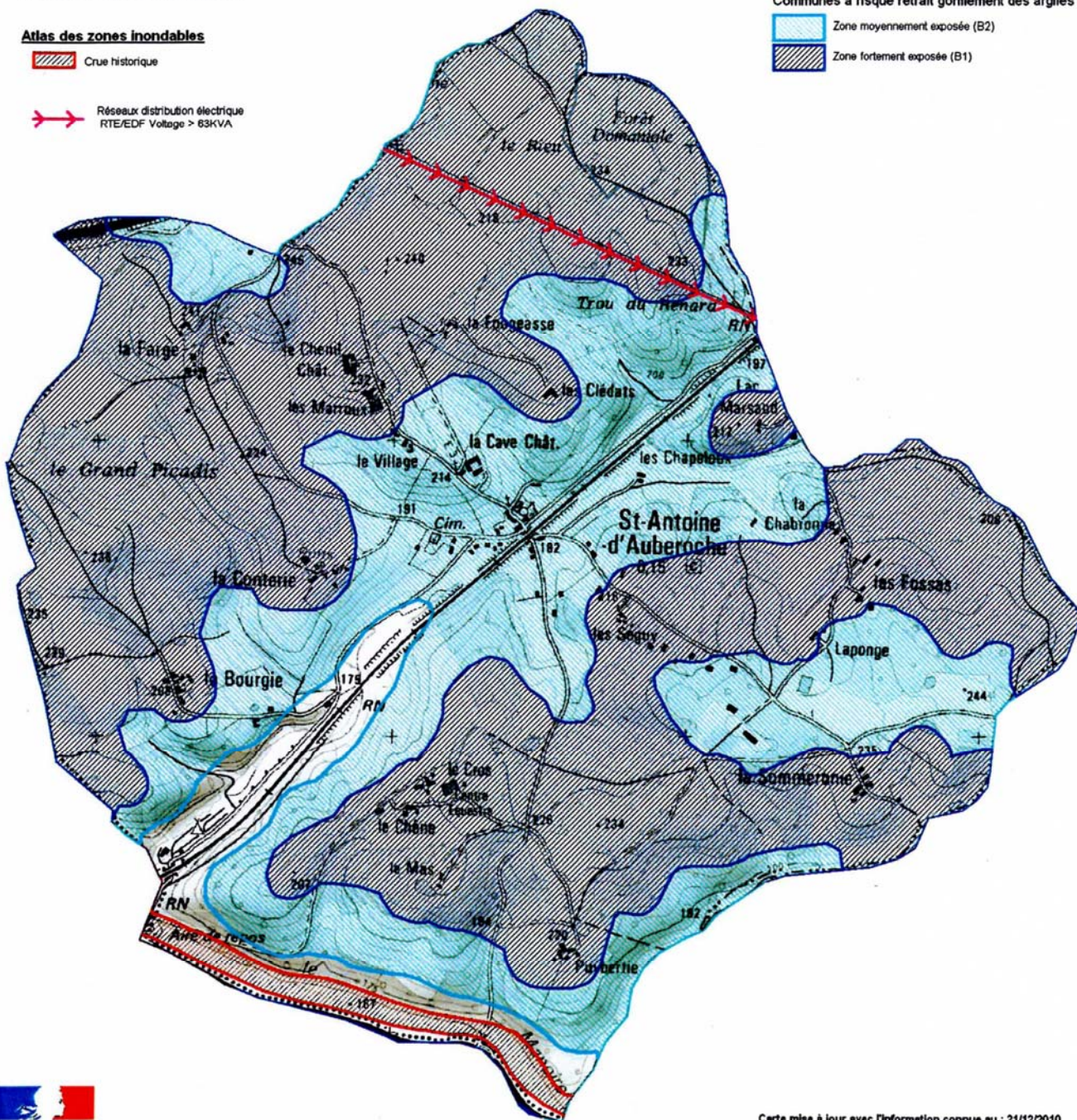
Atlas des zones inondables

 Crue historique

 Réseaux distribution électrique
RTE/EDF Voltage > 63KVA

Communes à risque retrait gonflement des argiles

 Zone moyennement exposée (B2)
 Zone fortement exposée (B1)




Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DDT24 / S.U.H.C.

Source : IGN BD CARTO
DRIEN-SIOEA
Fichier : Porter à connaissance Etat

Carte mise à jour avec l'information connue au : 21/12/2010