

24

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

SAINT-CREPIN-D'AUBEROCHE

CARTE COMMUNALE
REVISION

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE N° 1

CARTE COMMUNALE	PRESCRITE	APPROUVEE
<i>Elaboration</i>	27 Juin 2002	10 Juillet 2006
<i>Révision</i>	17 Novembre 2010	6 Juin 2013

URBATELIER24 - 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. 10
3- Le réseau hydrographique.....	p. 10
II- Paysages.....	p. 12
1- Boisements.....	p. 12
2- Les espaces agricoles.....	p. 14
3- Organisation du bâti.....	p. 16
4- Le réseau de transport.....	p. 19
III- Risques et Mesures Générales de Protection.....	p. 22
1- Protection des monuments historiques.....	p. 22
2- Les sites archéologiques.....	p. 22
3- Mouvements différentiels de terrain.....	p. 24
4- Plan de Prévention du Risque Inondation.....	p. 26
5- Bruit des infrastructures.....	p. 26
6- Autres Risques.....	p. 27
IV- Synthèse du Diagnostic Environnemental.....	p. 31
Diagnostic Socio-Economique.....	p. 32
I- Evolution démographique.....	p. 32
1- Evolution de la population.....	p. 32
2- Structure de la population.....	p. 33
II- Habitat.....	p. 34
1- Evolution du parc résidentiel.....	p. 34
2- Caractéristiques du parc résidentiel.....	p. 36
3- Mobilité résidentielle.....	p. 37
4- Evolution de la construction.....	p. 38
III- Economie.....	p. 39
1- Population active.....	p. 39
2- Migrations alternantes.....	p. 40
3- Les activités.....	p. 42
IV- Equipements.....	p. 44
Le Projet de Carte Communale.....	p. 47
I- Synthèse du Diagnostic.....	p. 47
II- Bilan de l'ancienne Carte Communale.....	p. 48
III- Perspectives d'Evolution.....	p. 49
IV- Choix de la Commune.....	p. 50
1- Les Orientations de la Carte Communale.....	p. 50
2- Caractéristiques des Zones.....	p. 52
3- Détails des zones U.....	p. 53
4- Evolution du Zonage.....	p. 54
V- Evaluations de l'Incidence de ces Choix.....	p. 61
1- Equilibre entre développement urbain et protection des espaces.....	p. 61
2- Diversités des fonctions urbaines.....	p. 63
3- Prévention des risques, des pollutions, des nuisances.....	p. 64
4- Sur l'environnement.....	p. 64
VI- Servitudes Publiques et Informations Complémentaires.....	p. 66

RAPPEL JURIDIQUE

I- REGIME JURIDIQUE

La Carte Communale constitue un 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, et 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**

- 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.

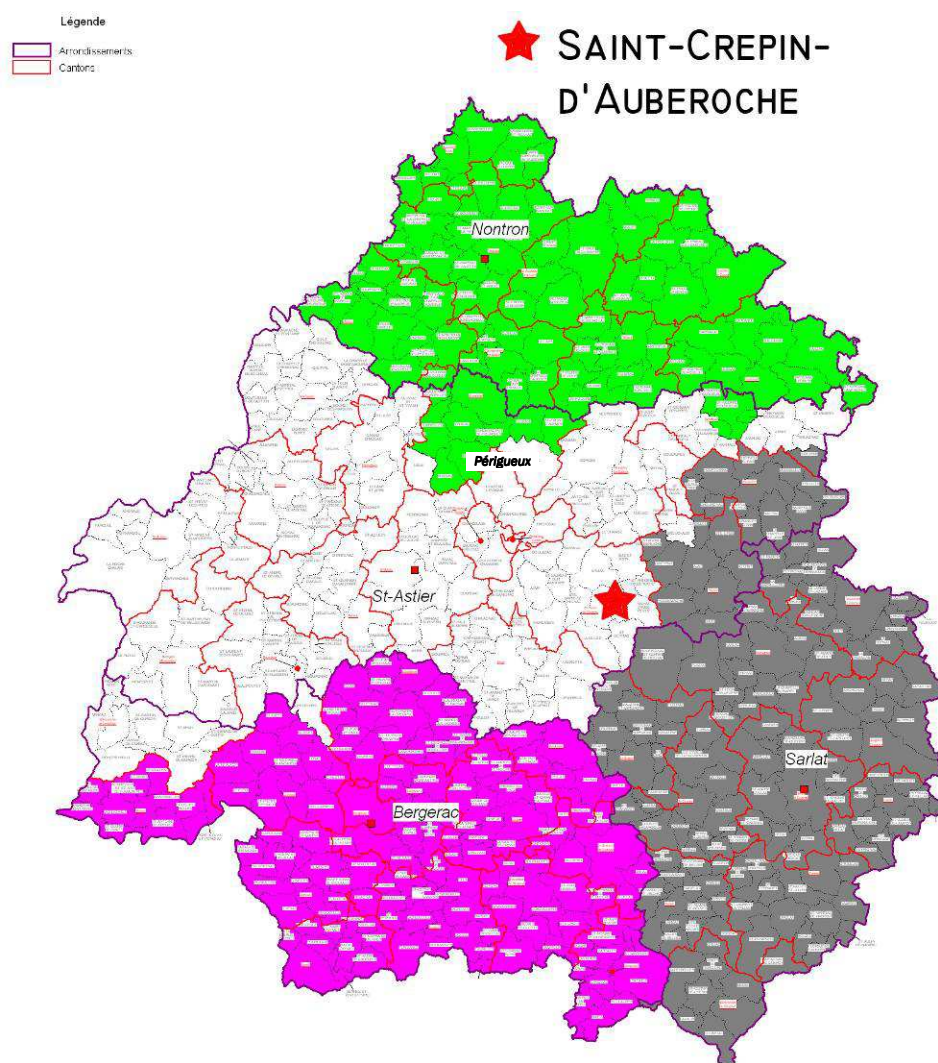
PRESENTATION DE LA COMMUNE

I- SITUATION GEOGRAPHIQUE

Commune de Dordogne, Saint-Crépin-d'Auberoche se situe à une quinzaine de kilomètres au Sud-Est de Périgueux, soit dans la deuxième couronne de l'agglomération périgourdine. Dans la vallée du Manoire, elle se situe dans le Périgord Blanc.

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

- Milhac-d'Auberoche à l'Est,
- Saint-Geyrac au Sud,
- Saint-Pierre-de-Chignac à l'Ouest,
- Eyliac au Nord



La commune est traversée dans sa moitié Nord d'Ouest en Est par la RD6089 et par la voie ferrée qui permettent notamment de relier Périgueux et Brive, et qui longent la vallée du Manoire.

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 :

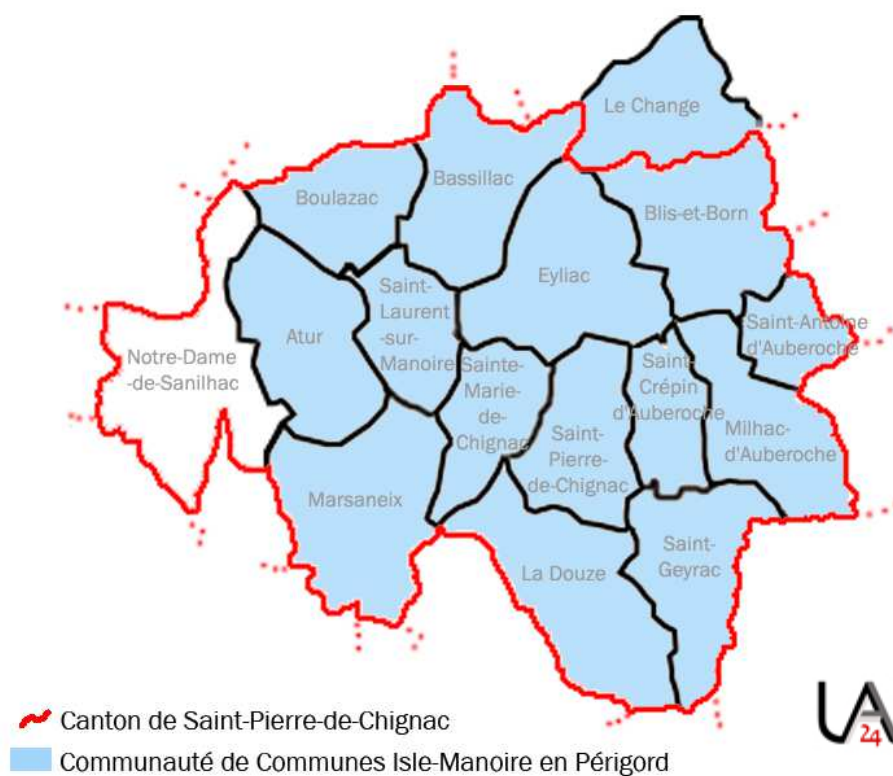
- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| - Saint-Pierre-de-Chignac | - Marsaneix |
| - Atur | - Milhac-d'Auberoche |
| - Bassillac | - Notre-Dame-de-Sanilhac |
| - Blis-et-Born | - Saint-Antoine-d'Auberoche |
| - Boulazac | - Saint-Geyrac |
| - Eyliac | - Saint-Laurent-sur-Manoire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

La commune de Saint-Crépin-d'Auberoche a adhéré à la Communauté de Communes Isle-Manoire en Périgord lors de sa création le 22 décembre 2001. La Communauté de Communes est composée des communes :

- | | |
|----------------|-----------------------------|
| - Boulazac | - Marsaneix |
| - Atur | - Milhac-d'Auberoche |
| - Bassillac | - Saint-Antoine-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 les compétences :

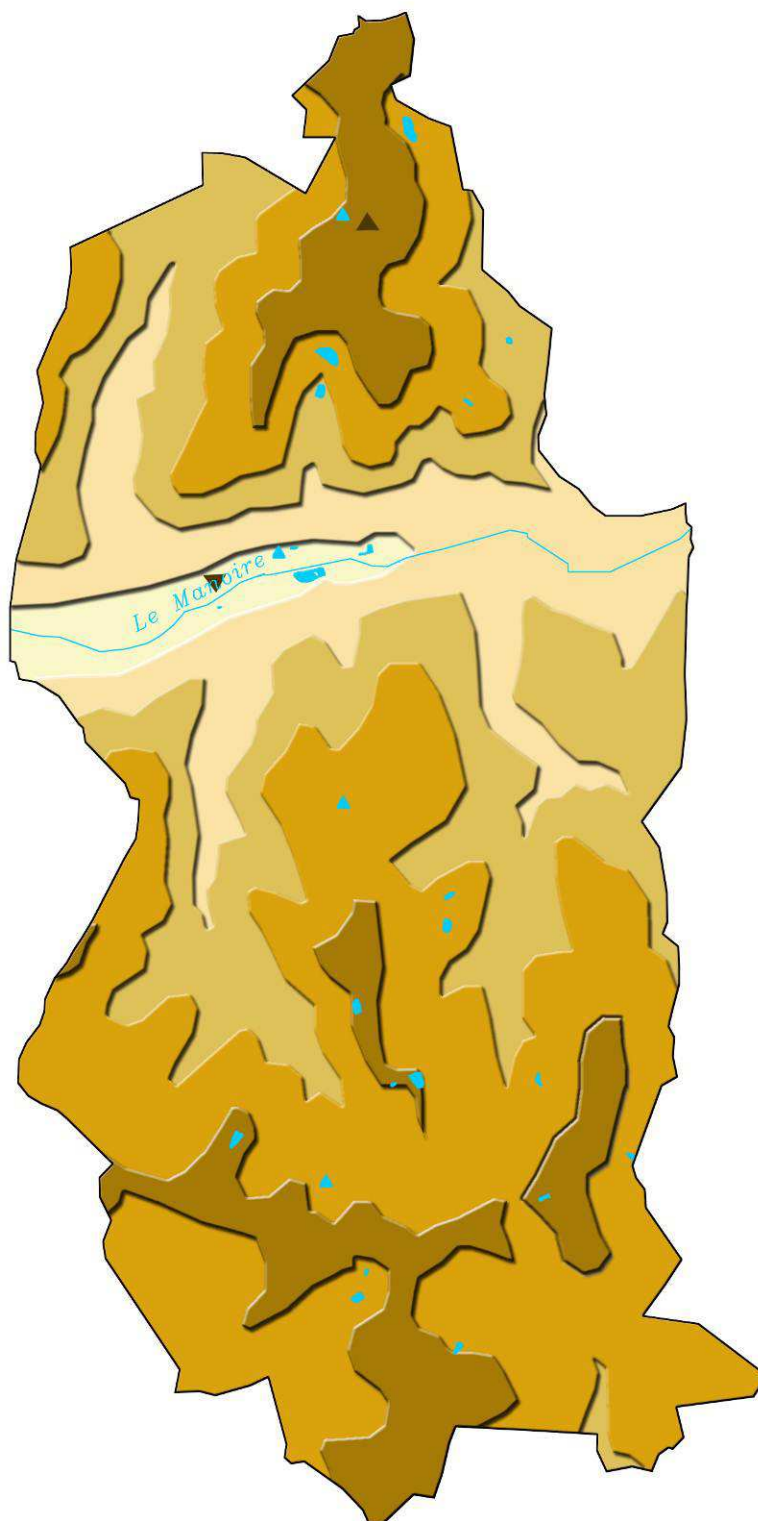
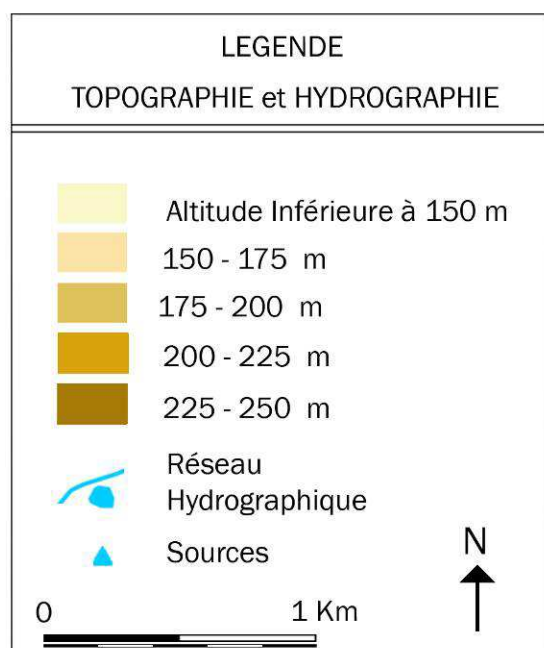
- ordures ménagères et tri sélectif,
- développement économique,
- action sociale et solidarité,
- voirie et travaux,
- bâtiments communautaires,
- assainissement non collectif,
- enfance et jeunesse,
- développement culturel,
- développement touristique.



La commune de Saint-Crépin-d'Auberoche est également adhérente du Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable Auvézère-Manoire, du Syndicat Départemental d'Energie 24 (syndicat d'électrification) et du Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire de Thenon.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I- MILIEU PHYSIQUE



1- Topographie

Les altitudes rencontrées sur le territoire de Saint-Crépin-d'Auberoche évoluent approximativement entre 149m et 241m.

Saint-Crépin-d'Auberoche se caractérise par la vallée du Manoire qui divise le territoire en deux parties. Au Sud se trouvent les deux tiers du territoire. Le relief de cette zone est marqué par deux vallées secondaires. Le Nord se caractérise par une vallée secondaire et une ligne de crête perpendiculaire à la vallée. Les pentes y sont plus marquées qu'au Sud.

En terme de relief, la commune est donc composée de trois entités :

- le versant orienté Sud de la vallée du Manoire, occupant le tiers Nord de la commune
- le versant orienté Nord de la vallée du Manoire, occupant le tiers central de la commune
- le plateau occupant le tiers Sud de la commune

Le relief génère donc parfois de larges perspectives visuelles.



Relief peu prononcé sur le plateau du Sud de la commune (L'Hébardie)

Le relief est généralement peu accentué et est constitué d'un enchaînement de vallons, les ruptures de pentes sont rares au-delà de la vallée du Manoire.



La vallée du Manoire au relief légèrement plus prononcé

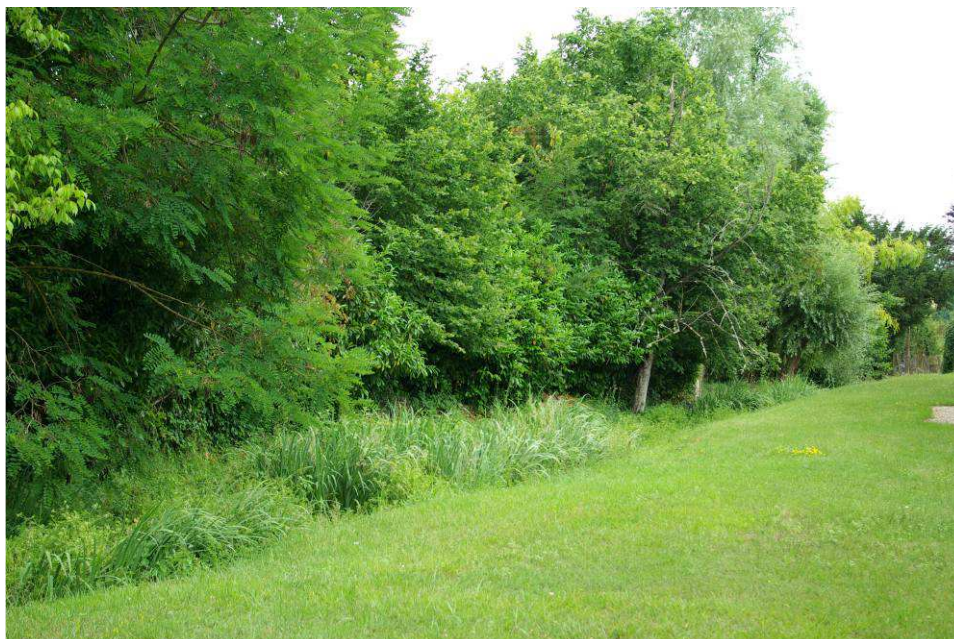
2- Contexte géologique

Comme le reste du territoire à l'Est de Périgueux, les vallées sont constituées de formations sédimentaires composées d'alluvions quaternaires à dominante sableuse ou limoneuse. Les hauteurs sont couvertes de sable du Périgord, dépôts alluviaux tertiaires complexes composés de sables et de graviers associés à des argiles rouges ou versicolores.

3- Le réseau hydrographique

Le territoire de Saint-Crépin-d'Auberoche appartient au bassin versant du Manoire. Le Manoire est un affluent de l'Isle.

La partie Sud de la commune appartient au bassin versant du ruisseau de Saint-Geyrac, lui-même affluent du Manoire.



Le Manoire

4 fontaines sont situées sur une ligne qui traverse le territoire en son centre du Nord au Sud (à Vertiol, au Bourg, à Pinier et au Grand Chemin).

Le territoire communal est également marqué par la présence de plusieurs étangs et retenues collinaires



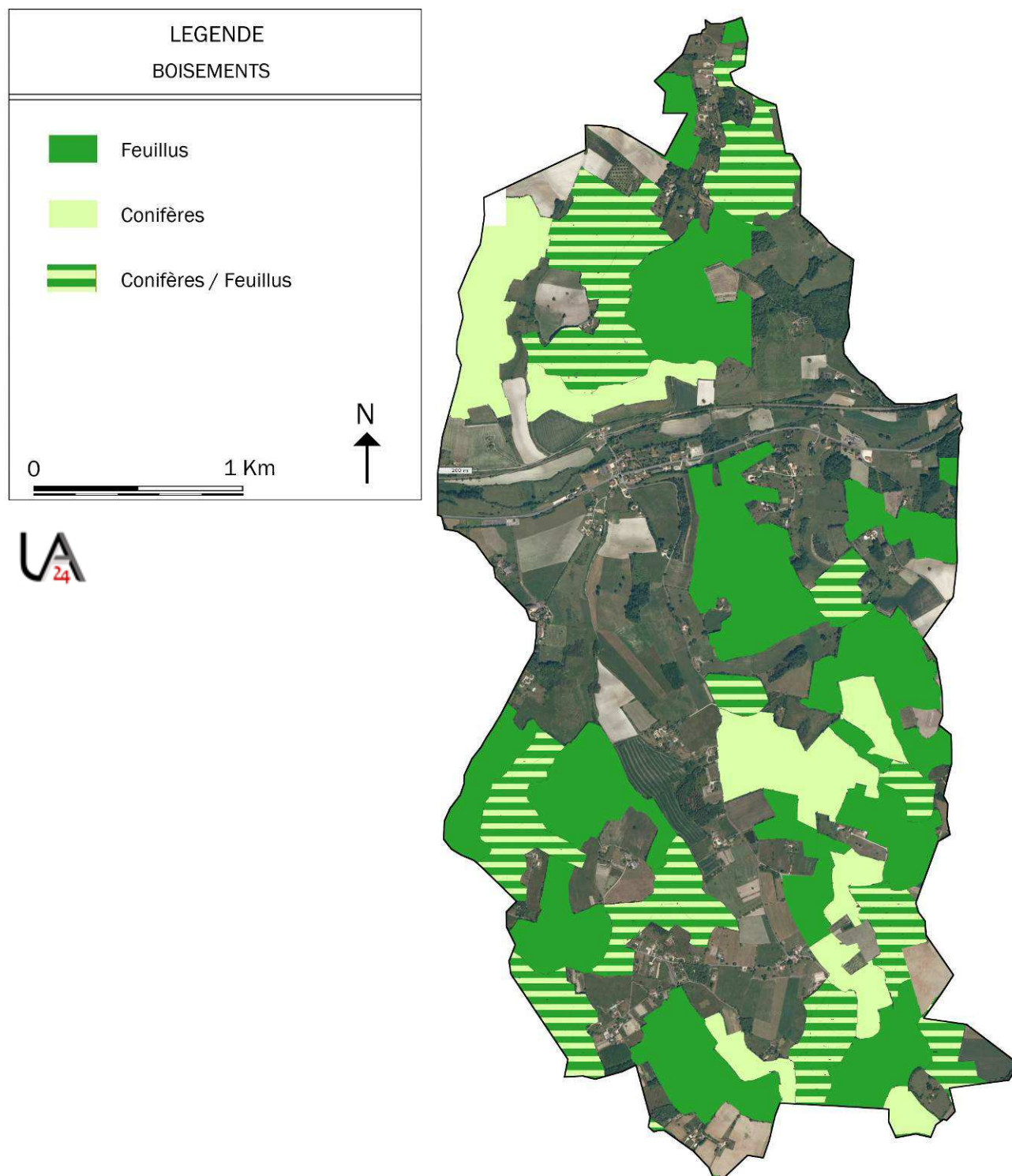
La Picaudie



Lavoir du bourg

II- PAYSAGES

1- Les boisements



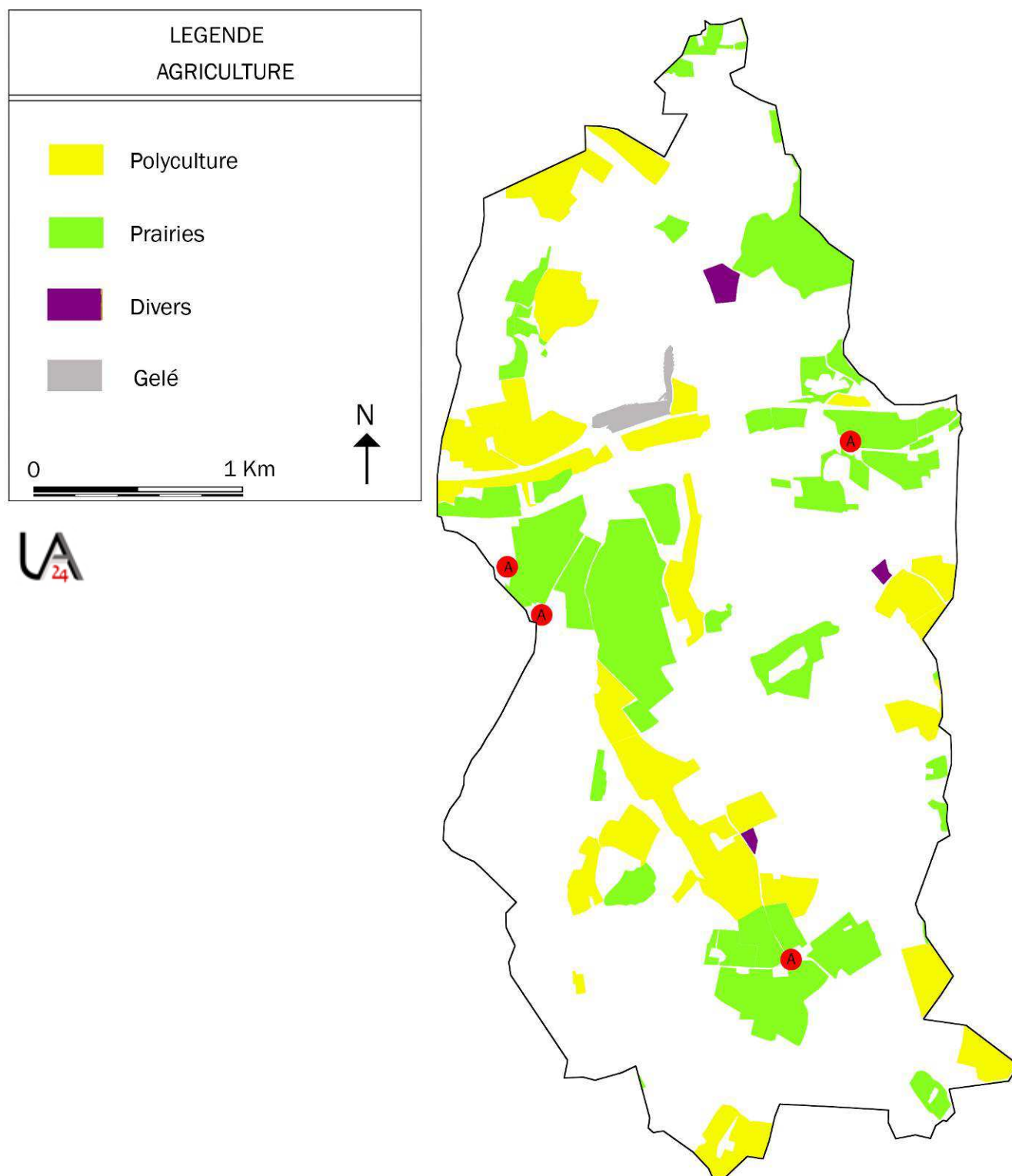
Appartenant au territoire du Périgord central, Saint-Crépin-d'Auberoche conserve les caractéristiques paysagères traditionnelles : Son relief collinaire aux amples vallonnements se prête à une couverture forestière sur les sommets et les pentes plus marquées. Les terres des vallons et les pentes faibles sont vouées à la polyculture.

Plus de la moitié du territoire communal est couverte par des massifs boisés .Largement dominé par les feuillus (chêne pédonculé, chêne pubescent, châtaignier...) et les bois mixtes, on trouve aussi quelques massifs de conifères. Les boisements se sont principalement développés sur les hauteurs et les pentes et sont quasiment absents dans la vallée du Manoire ou les vallées secondaires. Le versant au Nord du Manoire est à dominante boisée, ainsi que le quart Sud-Est. Au Sud-Ouest, les bois sont moins denses et sont ponctués de clairières agricoles.



Le versant au Nord du Manoire principalement occupé par des boisements

2- Les espaces agricoles



L'agriculture se situe principalement dans les secteurs bas de la commune : dans la vallée du Manoire et dans la vallée secondaire du Sud du territoire. Le relief étant assez doux, cela permet l'exploitation des pentes. Sur le reste du territoire, l'agriculture est plus éclatée, sous forme d'îlots qui créent des respirations dans les massifs boisés. Les paysages de polyculture (maïs, blé, prairies, élevage) sont indissociables de la domination forestière qui crée une multitude de clairières au Sud-Ouest de la commune.



Cultures à La Charbonnière

L'agriculture est aujourd'hui encore bien présente sur le territoire communal et reste ancrée dans le paysage, les collines et pentes couvertes de bois se mêlant aux damiers de prés et de champs. Entre les recensements de 1988 et 2000, la Surface Agricole Utile a diminué de façon notable, passant de 353 hectares à 151 hectares. Depuis la SAU est à nouveau en progression (+15% entre 2000 et 2010). Elle représente près de 20% de la superficie communale totale.

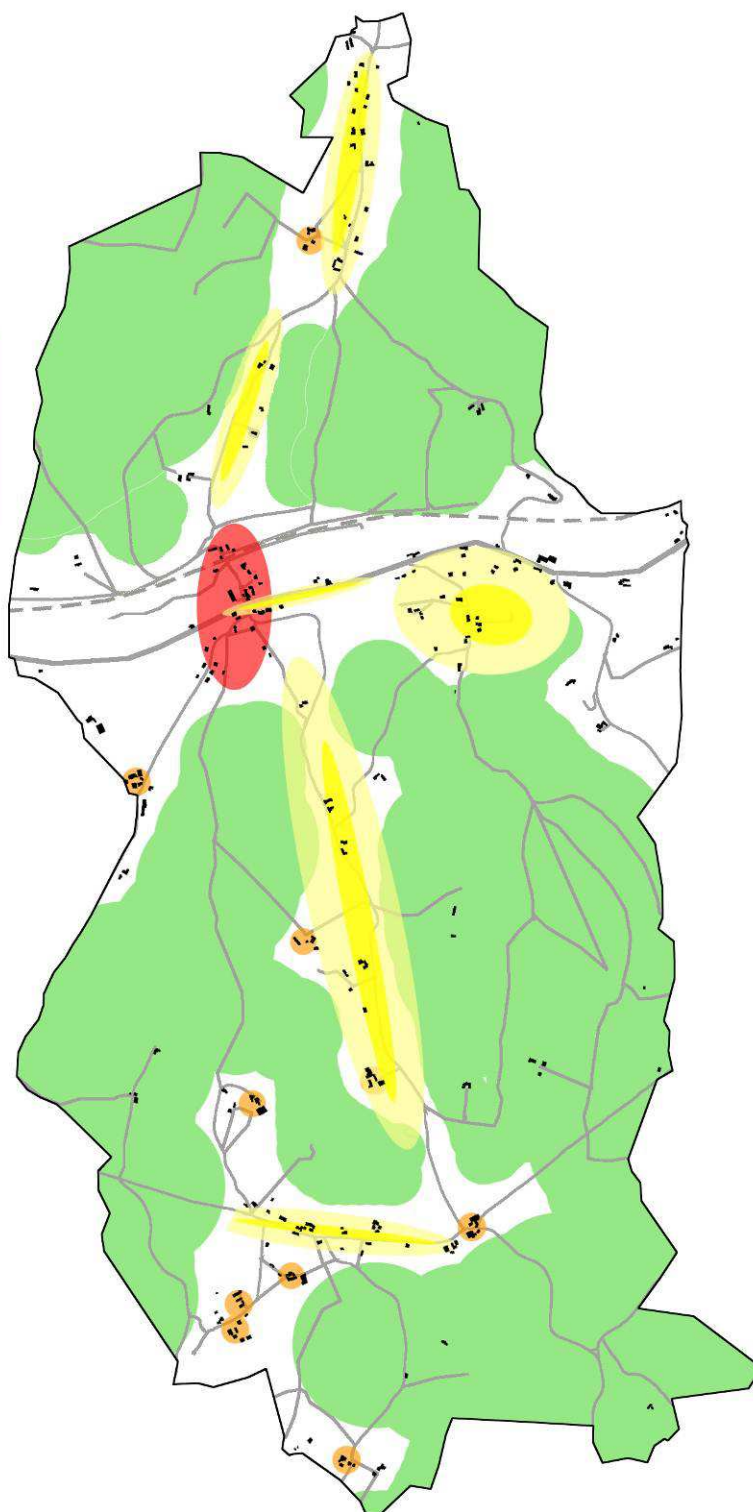
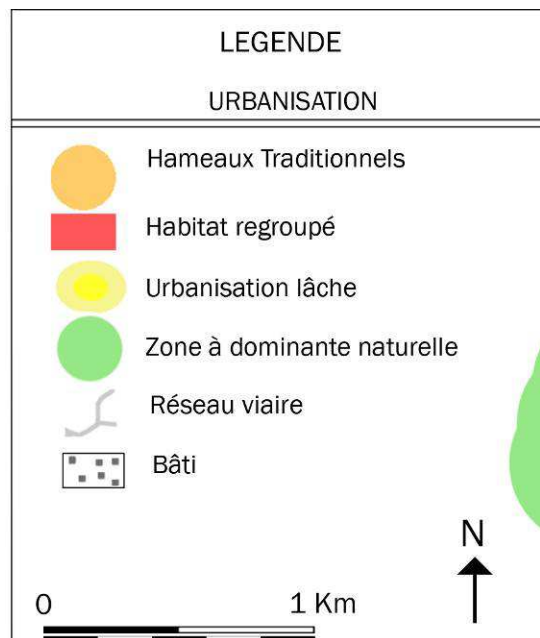
La commune compte encore quatre exploitations agricoles professionnelles. Le nombre de petites exploitations participe à la structuration des paysages en mosaïque (alternance, bois, prairie cultivées ou non et habitat).

L'activité agricole se décline en polyculture (maïs, blé, orge, colza, vergers), élevage de bovins (lait et viande) et de volailles et cultures maraîchères.



Pâtures au Sud du Bourg et mosaïque de prairie et bois en second plan

3- Organisation du bâti



Le bourg de Saint-Crépin-d'Auberoche s'est développé dans la vallée du Manoire, en situation de gué. Il constitue la seule véritable unité d'habitat groupé. Hors du bourg, l'habitat reste relativement dispersé, en petits hameaux, corps de ferme isolés (traditionnels ou en activité) ou petites zones d'habitat pavillonnaire « délocalisées », qui se sont développées sur les hauteurs le long de axes de circulation.

3-1- Le Bourg

Son implantation historique dans la vallée du Manoire et son développement de part et d'autre de la RD6089 en font le cœur de la commune. ...

La partie ancienne, à proximité du Manoire, accueille la Mairie, la salle des fêtes et l'église. Son extension récente s'est réalisée au Sud de la RD6089, avec un lotissement social, et des constructions individuelles. Le développement du bourg est limité au Nord par la zone inondable et par le relief. Son extension future se réalisera donc préférentiellement au Sud, où un lotissement devrait prochainement être réalisé.



Le bourg

3-2- Les hameaux

Le long de la RD6089, l'habitat s'est également développé de loin en loin, et de manière plus groupée à La Queue du Pré.

La RD6089 générant un trafic important, les autres hameaux et constructions se sont développées plus en retrait de l'axe et sur les plateaux (à l'abri des nuisances sonores).

Au Nord, les hameaux de Font de Vertiol, de Petit Vertiol et du Vivier constituent trois petites zones d'habitat, dont les deux premières sous forme linéaire.



Font de Vertiol : exemple d'extension mesurée d'un hameau

Au Sud de la RD6089, en surplomb, se trouve le hameau de Chabaneix.

Plus au Sud, le long de l'ancienne route nationale, le hameau le plus important est celui de Grand Chemin, dont le développement s'est d'abord réalisé en linéaire avant de se faire plus en profondeur vers le Sud.

La Renaudie, la Picaudie ou encore La Tuilière constituent, parmi d'autres, de petites entités rurales au caractère traditionnel ou agricole.



La Tuilière : hameau agricole traditionnel

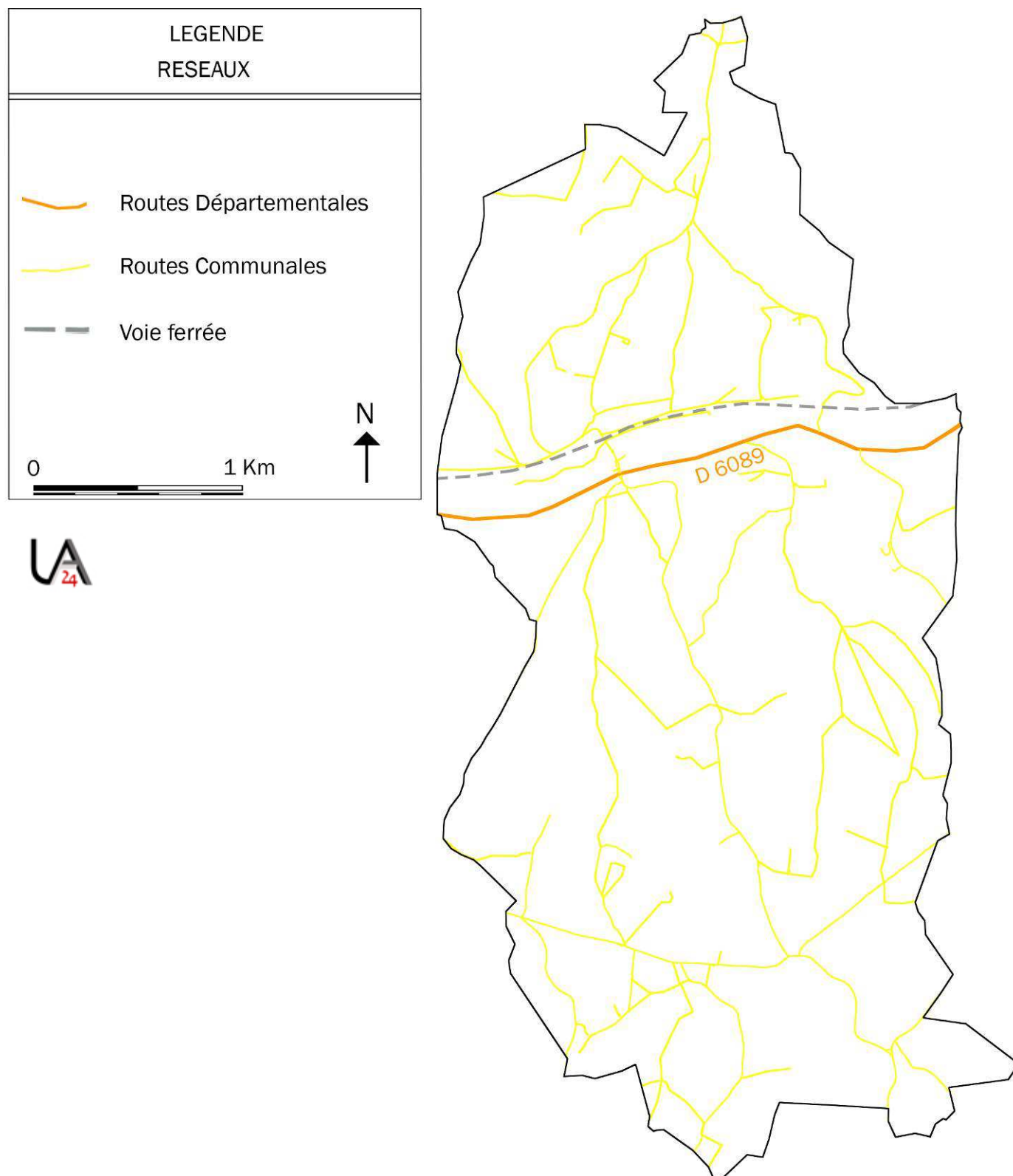
3-3- Le patrimoine bâti

En terme de patrimoine bâti, il n'y a pas de monument faisant l'objet d'une protection particulière. Cependant certains éléments architecturaux participent à la qualité patrimoniale de la commune : l'église romano-gothique dans le Bourg, la propriété de la Renaudie, le manoir de Petit Vertiol ou encore certains corps de ferme anciens ou des demeures restaurées.



Eglise de fond roman, remaniée à l'époque gothique

4- Le réseau de transport



L'axe viaire le plus important de la commune est la RD6089 qui longe le lit du Manoire, sur sa rive gauche et qui crée une rupture dans le territoire.

Cette départementale permet la liaison Périgueux-Brive.

Outre la coupure physique qu'elle inflige à la commune, elle joue un rôle de desserte important en permettant une liaison rapide avec l'agglomération périgourdine et ses pôles d'emplois et de services.

Depuis l'ouverture de l'A89 et de son échangeur à Saint-Laurent-sur-Manoire, le trafic poids lourds a nettement diminué, réduisant ainsi les nuisances sonores.



La RD6089 en aval du bourg : axe de transit important



La coupure engendrée par la départementale est renforcée par la présence de la voie ferrée, longeant elle aussi le Manoire, mais sur sa rive droite.

La voie ferrée accentue la rupture en limitant la circulation

La desserte interne de la commune est assurée notamment par :

- la VC1, dans la partie Nord de la commune, reliant le Bourg à Eyliac
- la VC7, dans la partie Sud, reliant le Bourg à Saint-Geyrac

Ces deux axes sont orientés perpendiculairement à la RD6089 et s'y connectent.

-l'ancienne route nationale traversant le Sud de la commune selon un axe Est-Ouest, comme la départementale

Le bourg constitue un carrefour important avec la présence de la départementale et des principales voies communales.

L'ensemble de la trame viaire à usage de desserte locale utilise les lignes de crêtes, préservant ainsi les vallées pour l'activité agricole.

La desserte interne à la commune se fait par une voirie communale de gabarit généralement modeste, avec fossés enherbés.



VC7 : Exemple de voirie communale

L'ensemble des hameaux est desservi de manière satisfaisante.

III- RISQUES ET MESURES GENERALES DE PROTECTIONS

1- Protection des Monuments Historiques

En terme de patrimoine bâti, la commune Saint-Crépin-d'Auberoche ne possède pas de monument historique classé ou inscrit.

2- Les Sites Archéologiques

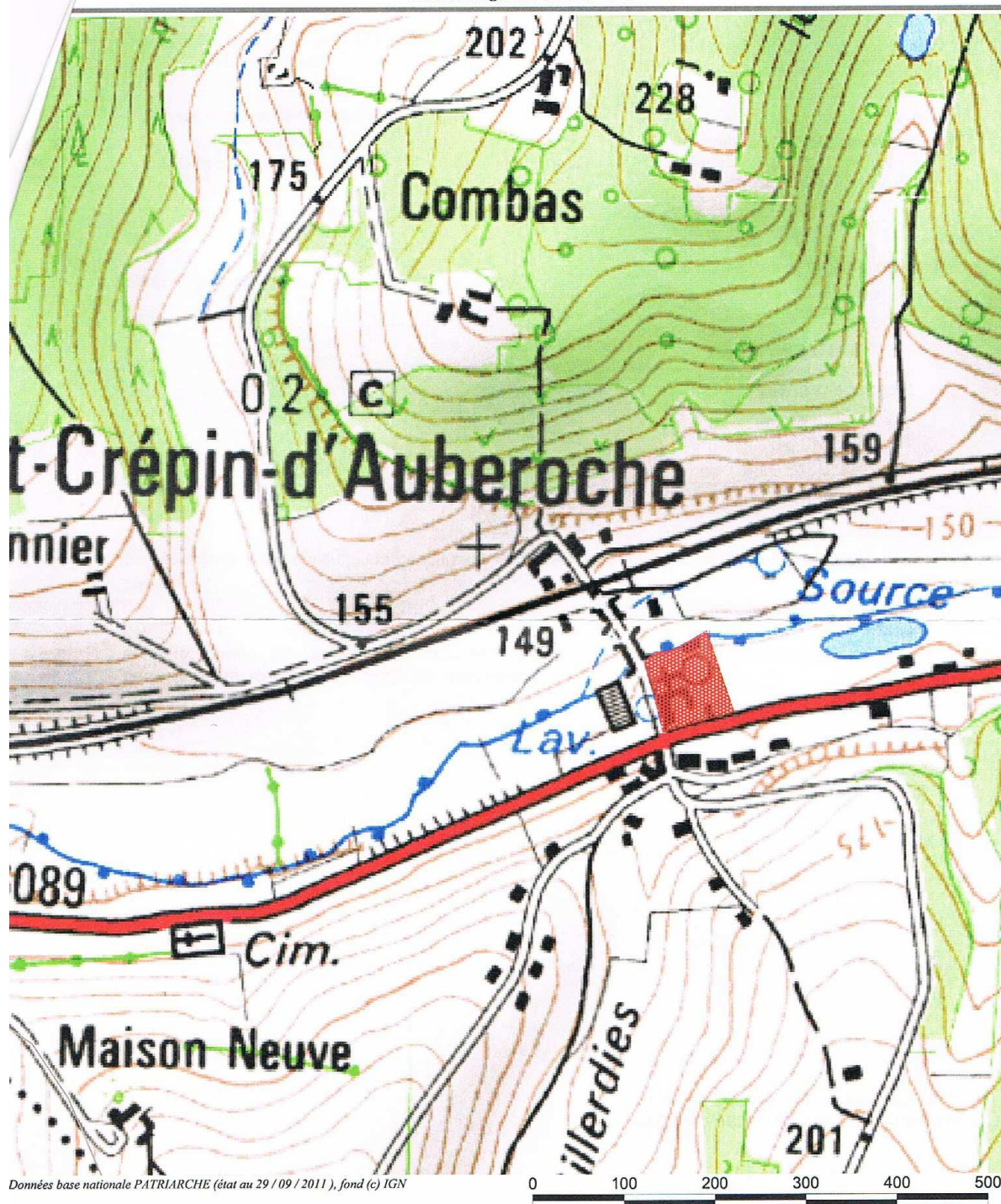
Le service régional de l'archéologie mentionne une zone archéologique sensible sur le territoire communal: l'église (église, cimetière, Moyen Age).



Conformément à l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans ces zones sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site, le SRA devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du code du Patrimoine.

Un cluzeau est également anciennement signalé à Puygolfier, sans précision permettant la localisation. Dans ce secteur des découvertes fortuites sont donc fortement possibles.



Carte Commune
SAINT-CREPIN-D'AUBEROCHE
 Zones archéologique

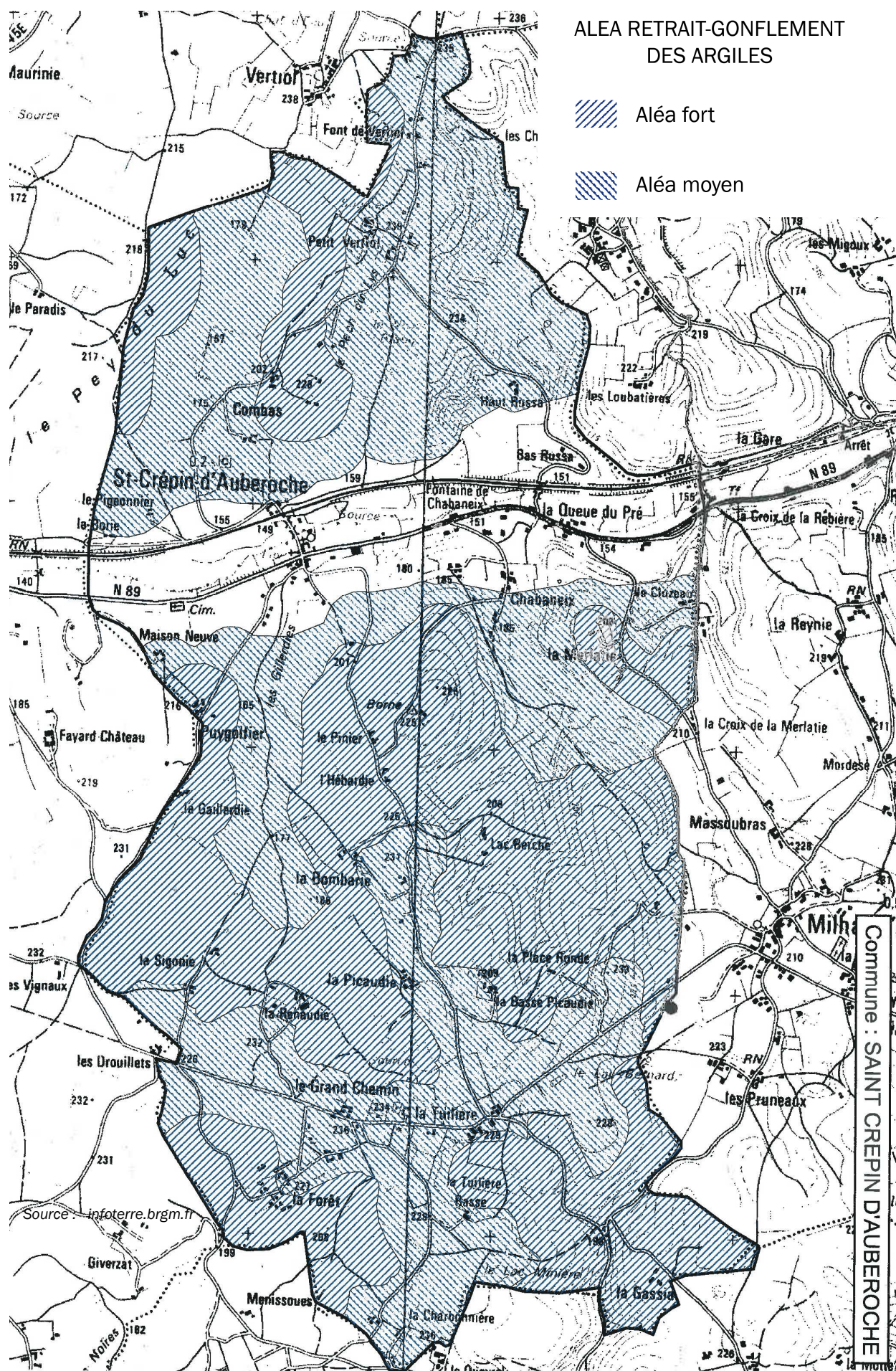
3- Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et de gonflement des sols argileux

La commune de Saint-Crépin-d'Auberoche est concernée par le phénomène Retrait / Gonflement des argiles.

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.

Un règlement type est disponible en mairie et définit les prescriptions à respecter dans le cadre des différentes demandes d'urbanisme. Ces mesures sont applicables aux projets (maisons individuelles, bâtiments d'activités, habitats groupés...) et biens existants et concernent principalement des règles de construction ou environnementales

Une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études techniques spécialisé peut être nécessaire dans certains cas pour déterminer la nature du terrain et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.

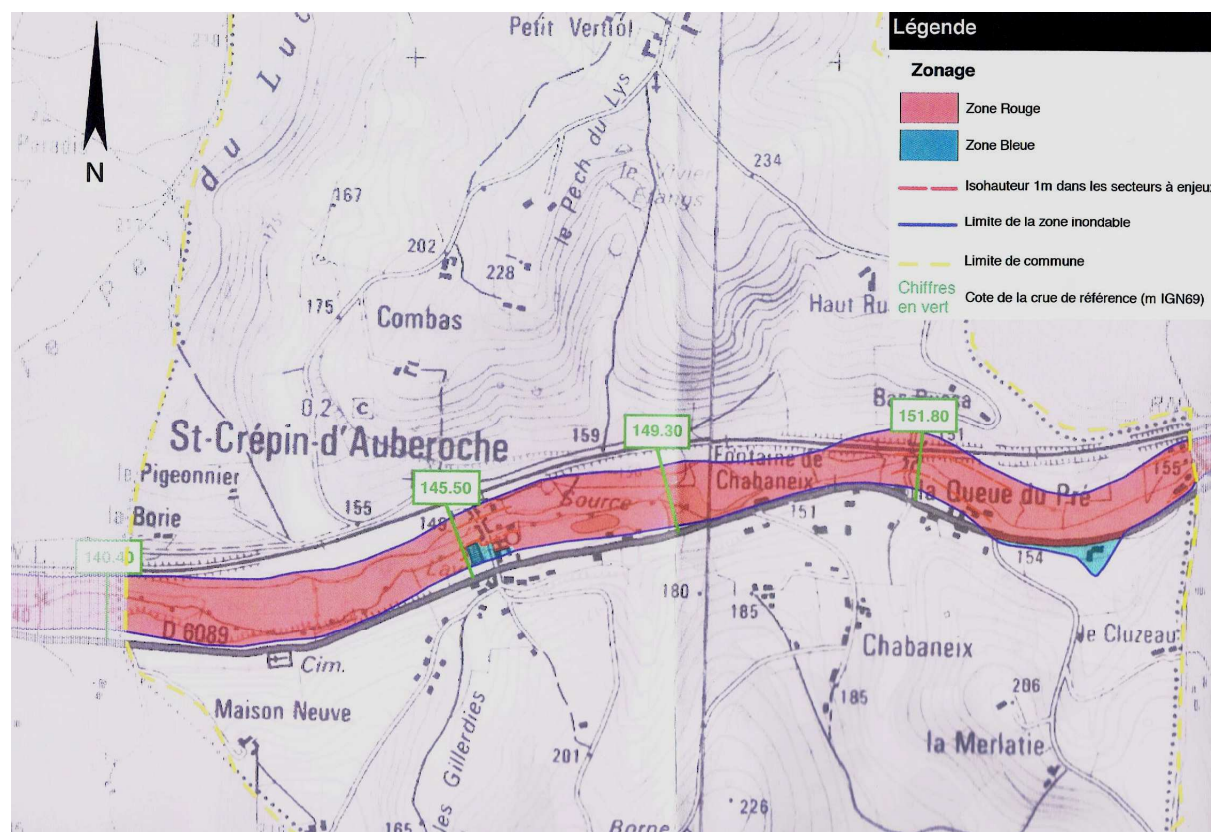


4- Plan de Prévention du risque inondation

Le PPRI pour la zone inondable du Manoire a été approuvé le 6 avril 2012.

Le PPRI est une servitude d'utilité publique. Les dispositions particulières de son règlement s'appliquent aux zones constructibles qui se situent au sein du zonage réglementaire du PPRI.

Compte tenu des différences d'échelles, le zonage du PPRI ne peut être reporté sur le zonage de la Carte Communale. Le zonage du PPRI est disponible en mairie.



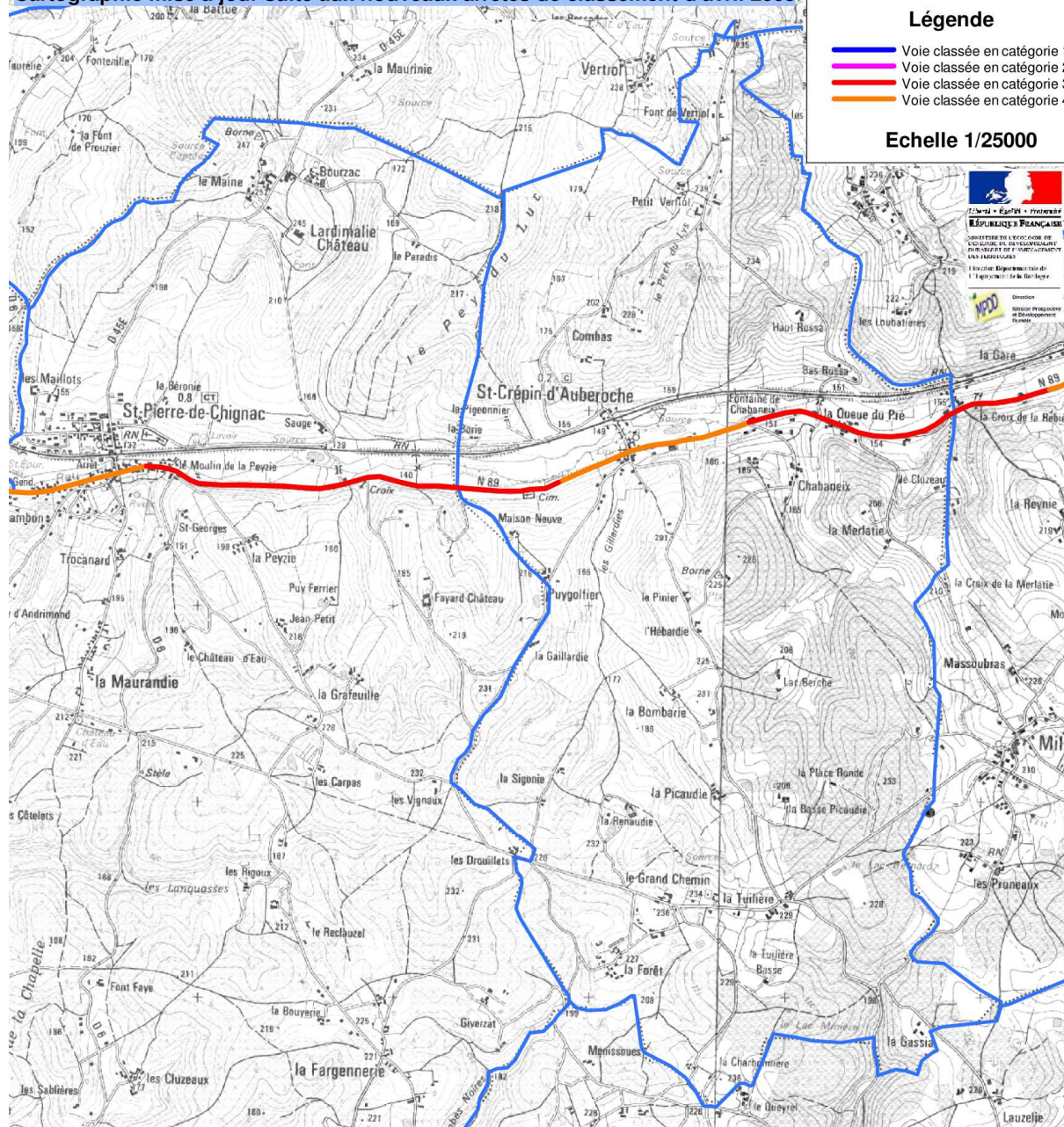
5- Bruit des infrastructures

Arrêté préfectoral modificatif n°080629 du 18 avril 2008 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de la Dordogne :

La RD6089 est classée en catégorie 3 dans sa traversée de la commune, mis à part au niveau de la traversée du bourg où elle est classée en catégorie 4.

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

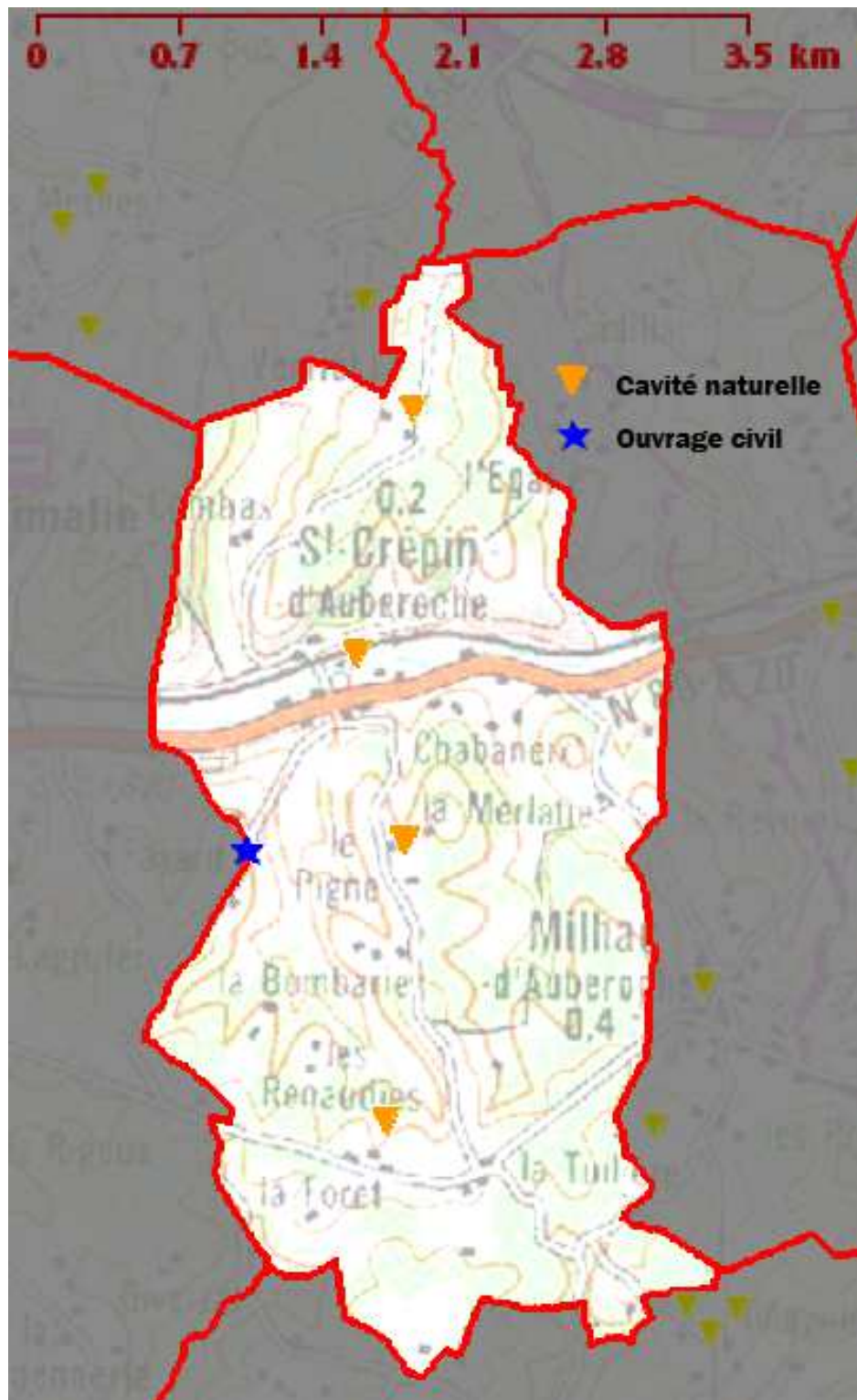
Cartographie mise à jour suite aux nouveaux arrêtés de classement d'avril 2008



6- Autres risques

- Prévention des feux de forêt : Pour les constructions situées dans et à moins de 200 mètres des terrains forestiers, 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 d'accès.
- La commune est concernée par 4 cavités souterraines d'origine naturelle ou anthropique. La liste des cavités ainsi que les informations complémentaires sont disponibles en consultant les services du BRGM et le site bdcavite.net.

	Nom	Type
1	Puits de Pinier	Naturelle
2	Source de grand Chemin	Naturelle
3	Source de Saint-Crépin	Naturelle
4	Souterrain de Puygolfier	Ouvrage civil



- Bien que non mentionnés dans les risques naturels, l'exposition au plomb et la problématique des termites sont aussi des risques à prendre en compte.

- La commune est concernée par un risque sismique minime : niveau 1 – très faible)

- Gaz : La commune de Saint-Crépin-d'Auberoche est concernée par des canalisations de transport de matières dangereuses (canalisations de transport de gaz)situées en limite Nord du territoire communal)

Canalisations		DN	Catégories	Distance ELS (m)	Distance PEL (m)	Distance IRE (m)
Antenne Brive-la-Gaillarde – Tulle Tronçon Eyliac – Thonon	En Triplement	250	A / B	50	75	100
Branchement Le Lardin Pôle Sud Menesplet		150	A / B	20	30	45
Antenne Eyliac – Thenon Renforcement Antenne Périgueux		250	B / C	50	75	100

Ces ouvrages sont susceptibles, par perte de confinement accidentelle suivie de l'inflammation, de générer des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines.

Des cercles glissants centrés sur les canalisations et de rayon égal à la distance indiquée dans e tableau ci-dessus (Effets Létaux Significatifs : ELS ; Premiers Effets Létaux : PEL ; Effets Irréversibles : IRE) précisent les servitudes qui s'y rattachent.

Dans le cercle glissant des ELS sont proscrits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base ; des règles de densité sont imposées.

Dans le cercle glissant des PEL sont proscrits les établissements recevant du public de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie (plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

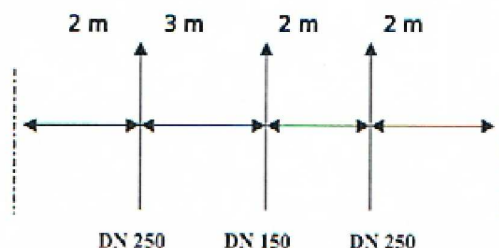
Dans le cercle glissant des IRE, GRTGaz doit être consulté pour tout projet d'aménagement ou de construction.

Servitudes :

- Antenne Brive-La-Gaillarde – Tulle – DN 250
- Branchement Le Lardin – DN 150
- Antenne Eyliac – Thenon – DN 250

En Triplement

→Bande libre de passage (non constructible et non plantable) de 9 mètres de largeur totale



-Antenne Brive-La-Gaillarde – Tulle – DN 250

En doublement

-Branchement Le Lardin – DN 150

→Bande libre de passage (non constructible et non plantable) de 7 mètres de largeur totale (2m + 3m + 2m)

-Antenne Eyliac – Thenon – DN 250

→Bande libre de passage (non constructible et non plantable) de 6 mètres de largeur totale (3m de part et d'autre de l'axe de la canalisation)

Par ailleurs, le Code de l'Environnement – Livre V– Titre V– Chapitre IV impose :

- à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le « Guichet Unique des réseaux » (téléservice www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des nom et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT),

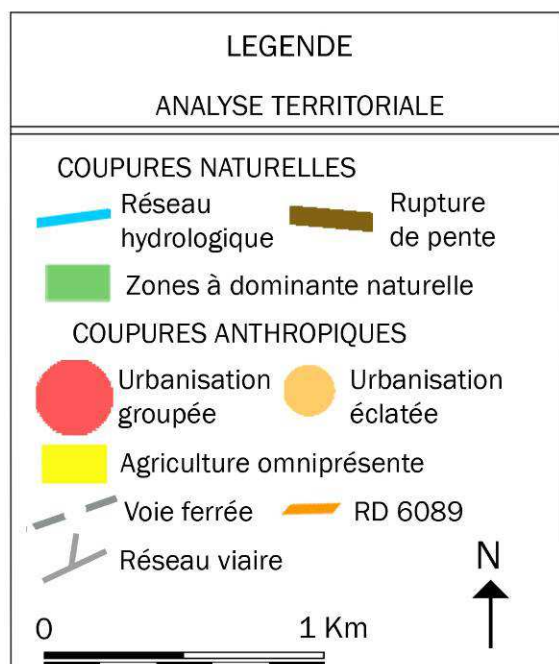
- aux exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers) de consulter également le Guichet Unique des réseaux et d'adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

GRTGaz Région Centre Atlantique (Service DICT – 62 rue de la Brigade RAC ZI Rabion – 16023 Angoulême Cedex) doit être consulté dès lors qu'un projet de construction se situe dans la zone de danger significatifs (cercle de rayon égal à « distance IRE », centré sur la (les) canalisation(s) de transport de gaz naturel, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Toutes les informations relatives à cette servitude (caractéristiques, tracé, zones d'effet ELS, PEL et IRE...) sont en annexe (consultable en mairie).

Le tracé de la canalisation est porté sur le document graphique de zonage à titre indicatif.

IV- SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL



Saint-Crépin-d'Auberoche se caractérise principalement par la vallée du Manoire qui constitue une coupure tant naturelle qu'anthropique.

Le bourg, situé dans la vallée, constitue le cœur de la commune : il accueille les équipements, il est un point de passage obligé et il est attractif en terme de constructibilité.

Saint-Crépin-d'Auberoche est une commune dont le caractère rural et naturel reste fort.

L'extension de l'urbanisation s'est généralement réalisée en continuité du bourg et des principaux hameaux de la commune (Vertiol, Grand Chemin, Chahaneix).

A une quinzaine de kilomètres de Périgueux, Saint-Crépin-d'Auberoche dispose de nombreux atouts pour attirer des habitants : cadre de vie agréable, éléments bâti participant à la qualité architecturale, caractère rural (boisements, agriculture), desserte aisée...

DIAGNOSTIQUE SOCIO-ECONOMIQUE

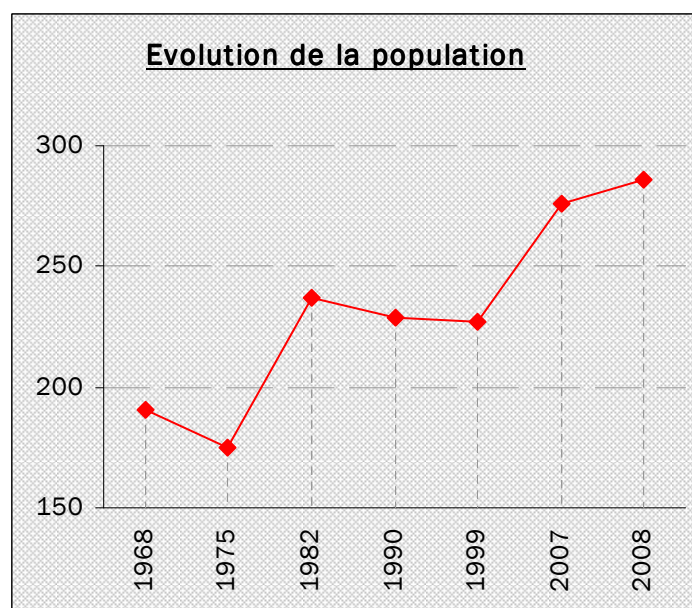
I- EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

1- Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2008
Population	191	175	237	229	227	276	286

En 2008, Saint-Crépin-d'Auberoche comptait 286 habitants.

Saint-Crépin-d'Auberoche connaît depuis 1975 évolution très variable de sa population. Les périodes de faible diminution et de forte augmentation se succèdent. Depuis 1999, l'évolution de la population est nettement positive. La proximité de l'agglomération périgourdine et le cadre de vie agréable sont favorables à son développement.



Alors que le solde migratoire est très variable sur ces 40 dernières années, le solde naturel est en constante progression.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Taux de variation global	-8,4%	35,4%	-3,4%	-0,9%	21,6%
Taux de variation annuel moyen	-1,2%	4,4%	-0,4%	-0,1%	2,5%
du au solde naturel	-1,6%	-0,4%	-0,1%	-0,2%	0,1%
du au solde migratoire	0,4%	4,8%	-0,4%	0,1%	2,4%

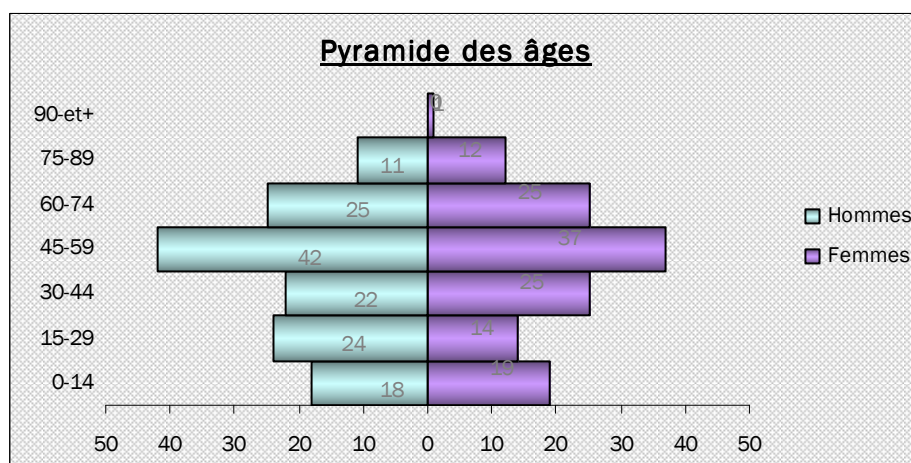
La commune de Saint-Crépin-d'Auberoche a connu entre 1975 et 1982 une arrivée massive de population nouvelle. Sur les périodes précédents ou succédant cet intervalle, le solde migratoire était quasiment nul. Sur la période la plus récente, le solde migratoire est nettement reparti à la hausse.

La croissance de la population de Saint-Crépin-d'Auberoche est principalement liée à un solde migratoire largement excédentaire.

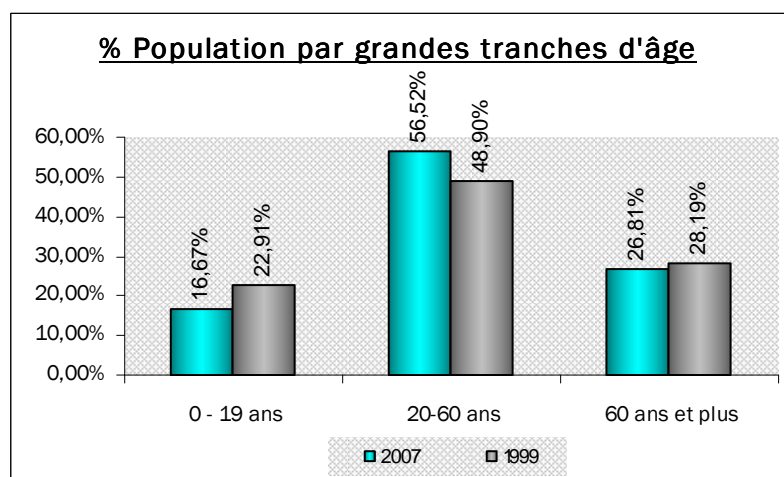
Le solde naturel, après avoir été longtemps nul voir négatif, est désormais légèrement positif et participe donc à la croissance démographique de la commune. Le nombre de naissances compense désormais le nombre de décès. Cela signifie que la commune attire aussi désormais des jeunes ménages.

Sur la période la plus récente, 1999-2007, le solde migratoire conjugué au solde naturel ont produit un taux de variation de 2,5% par an.

2- Structure de la population



La population de Saint-Crépin-d'Auberoche est marquée par l'importance des 45-60 ans qui constituent la tranche d'âge majoritaire de la population. Les moins de 60 ans représentent près de 75% de la population et parmi eux plus de 60 % ont moins de 45 ans.



La part des moins de 20 ans est en diminution, tout comme celle des plus de 60 ans. Seuls les 20-60 ans sont en augmentation. La commune est donc attractive pour des ménages actifs.

	2007	1999
0 - 19 ans	46	52
20-60 ans	156	111
60 ans et plus	74	64
Total	276	227

Si la part des plus de 60 ans diminue, cela est dû à l'augmentation importante des 20-60. En effet, en nombres réels, les plus de 60 ans sont plus nombreux en 2007 qu'en 1999.

Indice de Jeunesse	2007	1999
Saint-Crépin-d'Auberoche	62	81
France	118	
Dordogne	67	

Cette augmentation des plus de 60 ans ainsi que la diminution des moins de 20 ans se traduit au niveau de l'indice de jeunesse (L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de moins de 20 ans rapporté au nombre de personnes de plus de 60 ans, il permet d'évaluer comparativement l'âge d'une population). L'indice de jeunesse de Saint-Crépin-d'Auberoche montre que la population est relativement âgée et qu'elle a tendance à vieillir. Il est inférieur à la moyenne nationale et très largement inférieur à la moyenne départementale.

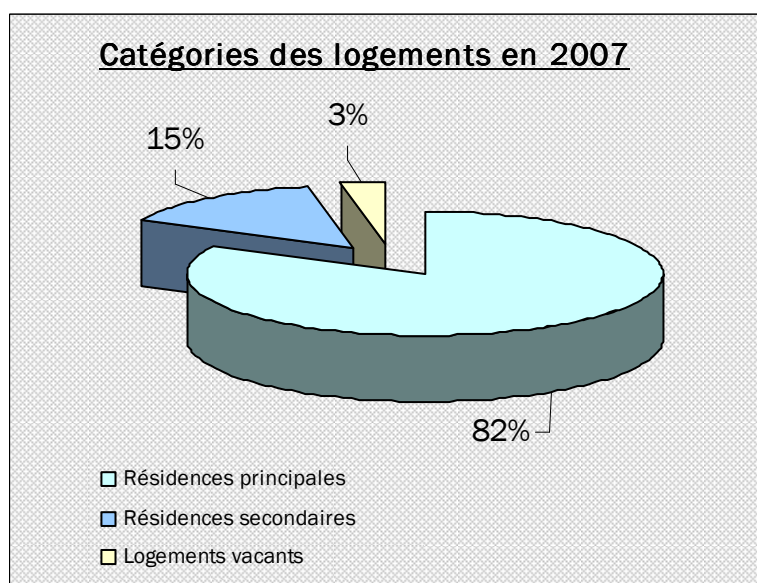
Vu l'arrivée récente de nouvelles populations et la progression du solde naturel, il semblerait logique que la tendance s'inverse et que l'indice de jeunesse remonte encore dans les années à venir, et d'autant plus en cas d'arrivée de jeunes ménages.

II- HABITAT

1- Evolution du parc résidentiel

En 2007, la commune de Saint-Crépin-d'Auberoche compte 131 résidences dont plus de 80% correspondent à des résidences principales.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Total	79	85	102	108	116	131
Résidences principales	59	66	83	81	92	108
Résidences secondaires	0	13	14	17	19	19
Logements vacants	20	6	5	10	5	4



Le nombre de résidences principales est en augmentation avec une progression de plus de 17 % entre 1999 et 2007.

Le nombre de résidences secondaires est quant à lui stable depuis quasiment 1990. Leur part dans l'ensemble des logements est donc en diminution du fait de l'augmentation globale du nombre de logements. Le nombre de logements vacants diminue et le taux de vacance est désormais très faible : cela traduit un marché de l'habitat relativement tendu. La demande est importante et le marché local n'est donc pas suffisant pour y répondre par le seul biais des constructions existantes.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Densité	20	18,3	24,8	24	23,7	28,9
Dordogne	44,9					

Suivant l'évolution du parc résidentiel et celle de la population, la densité sur le territoire communal a été assez variable depuis 1968. Globalement, elle a tendance à augmenter. Elle est restée cependant inférieure à la moyenne départementale.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Taille des ménages	3,2	2,7	2,9	2,8	2,5	2,6

On constate une diminution plus ou moins régulière du nombre de personnes par ménage depuis la fin des années 60.

Cela correspond aux phénomènes de desserrement familial et de décohabitation des enfants, observé au niveau national, et génère un besoin d'autant plus important en logements (en effet à population constante, le besoin en logement supplémentaire est réel, chaque logement accueillant de moins en moins d'habitants).

2- Caractéristiques du parc résidentiel

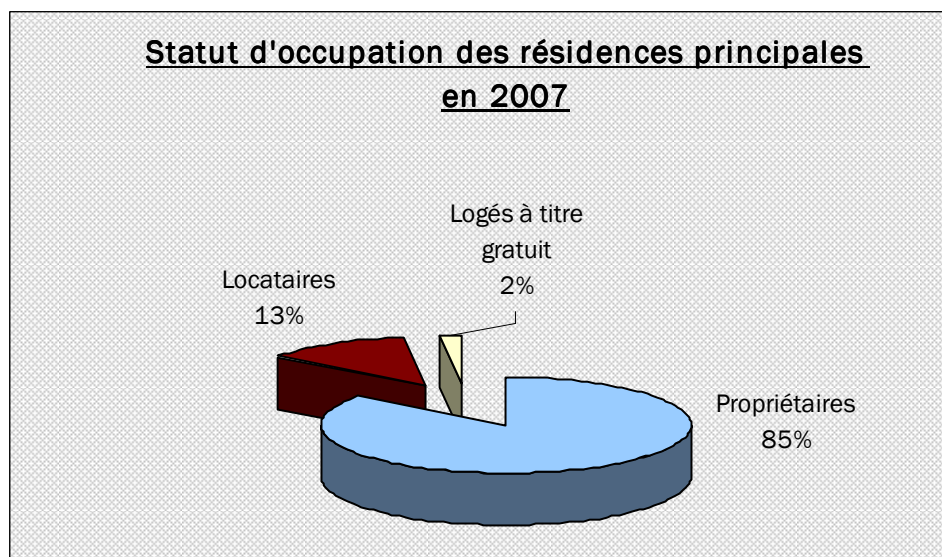
Le parc de logement a augmenté de façon importante correspondant à l'augmentation de la population. En effet, entre 1999 et 2007, la commune accueillait 70 habitants supplémentaires et dans le même temps se sont bâtis plus de 30 logements.

	2007	1999
Maisons	129	112
Appartements	2	3

La quasi totalité des résidences principales sont des maisons individuelles.

La diminution du nombre d'appartements correspond certainement au réaménagement d'une maison individuelle qui avait due être divisée en appartement avant d'être à nouveau utilisée pour un usage individuel.

La commune dispose par ailleurs de logements sociaux situés dans le bourg.



Les habitants de la commune sont généralement propriétaires de leur logement (plus de 85%).

Mis à part la très large majorité de propriétaires, les locataires représentent que 13% des résidents, ils sont complétés par 2% d'habitants logés à titre gratuits, ce qui montre tout de même une certaine mixité de l'offre.

Le déséquilibre Locataire/Propriétaire est tout de même nettement plus accentué que dans le département (68% de propriétaires contre 32% de locataires ou logés à titre gratuit).

La part de propriétaires est à peu près équivalente à celle de 1999, (84%). Cela signifie que les nouveaux habitants viennent principalement sur la commune pour pouvoir accéder à la propriété.

La part des locataires à quant à elle augmenter au détriment des logés à titre gratuit.

	2007	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,7	4,5
Dordogne	4,4	4,2

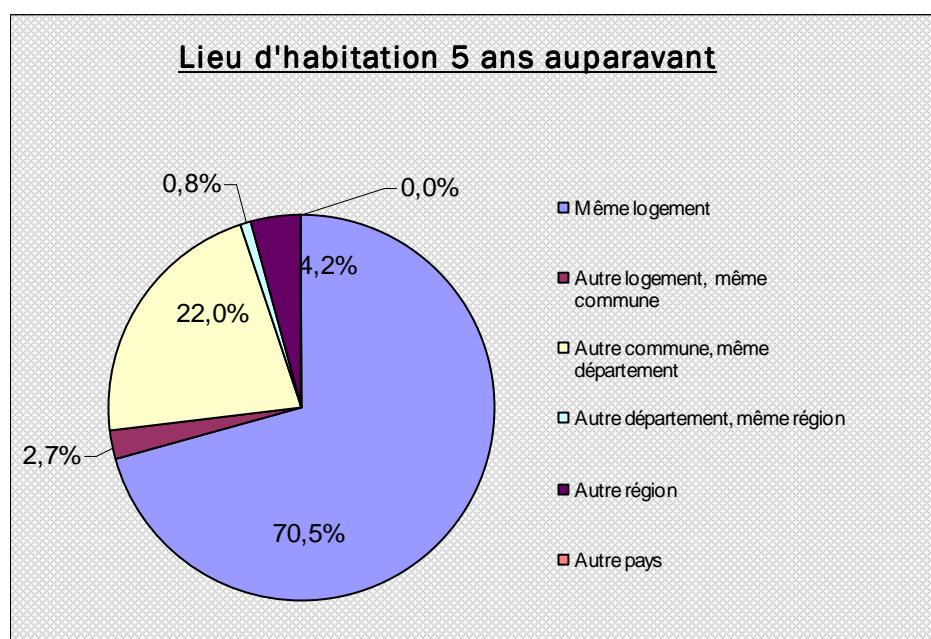
Au niveau du confort, les logements sont en moyenne de plus en plus grands alors qu'ils accueillent de moins en moins de personnes. Ils ont en moyenne plus de pièces qu'au niveau départemental.

3- Mobilité résidentielle

	Nombre de ménages	%	Dordogne
Total	108	100,0%	100%
Depuis moins de 2 ans	7	6,5%	12,80%
De 2 à 4 ans	20	18,5%	17,30%
De 5 à 9 ans	16	14,8%	16,70%
10 ans et plus	65	60,2%	53,20%

Plus de 60 % des ménages de la commune ont emménagé depuis au moins 10 ans. Ce chiffre est relativement important et souligne une certaine pérennité dans l'installation sur la commune.

Plus de 70% de la population habitaient déjà la commune 5 ans.

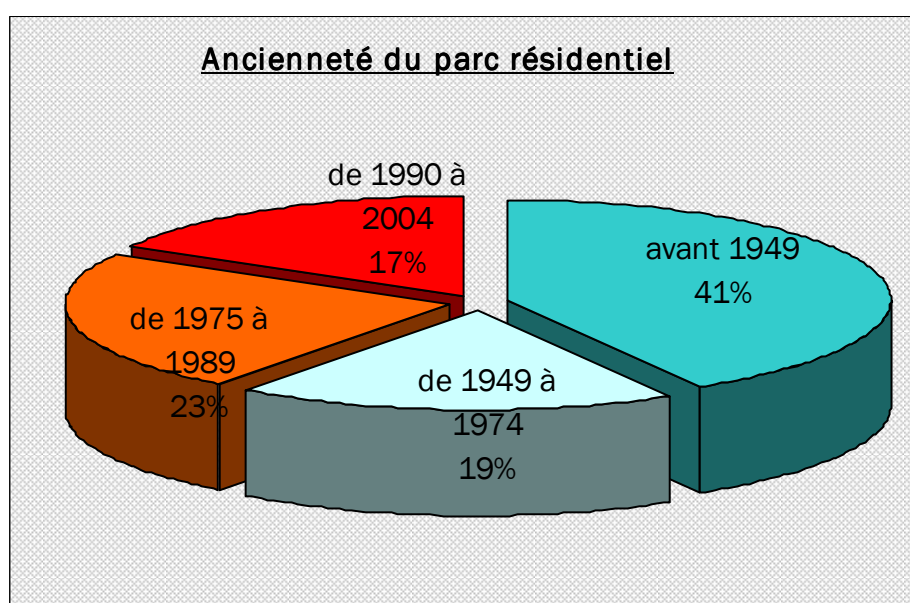


Les nouveaux habitants viennent en majorité d'autres villes de Dordogne.

	2007	Ancienneté moyenne d'emménagement en années
Total résidences principales	108	19
Propriétaires	92	22
Locataires	14	5
Logés à titre gratuit	2	12

La pérennité dans l'installation à Saint-Crépin-d'Auberoche se traduit également au travers de l'ancienneté d'emménagement qui est en moyenne de 19 ans et va même jusqu'à 22 ans pour les propriétaires. Le taux de rotation est plus important chez les locataires avec une ancienneté moyenne de 5 ans dans le même logement.

4- Evolution de la construction



Le recensement fait apparaître une certaine hétérogénéité de l'âge des logements.

Les logements d'avant 1949 représentent cependant plus de 40% du parc résidentiel, ce qui est conforme à la moyenne départementale. Ces constructions anciennes participent souvent par leur qualité architecturale au cadre de vie de la commune de Saint-Crépin-d'Auberoche.

Cependant les constructions récentes sont relativement nombreuses : 40 % des logements datent d'après 1975.

	Nombre	Nombre moyen de maisons construites par an sur la période
Résidence principales construites	108	
avant 1949	45	
de 1949 à 1974	20	0,8
de 1975 à 1989	25	1,8
de 1990 à 2004	18	1,3

Le rythme de progression de la construction neuve suit donc une évolution variée. Après une période de faible constructibilité entre 1949 et 1974, le nombre de logements construits annuellement jusqu'en 2004 est de 1 à 2 par an en moyenne.

Depuis 2004, la moyenne de logements construits par an a augmenté avec environ 3 à 4 logements créés par an.

La situation géographique (à une quinzaine de kilomètres de Périgueux avec un accès rapide et facile) et le cadre de vie agréable de Saint-Crépin-d'Auberoche attirent de nouveaux habitants.

La pression foncière étant de plus en plus forte à la périphérie de Périgueux, Saint-Crépin-d'Auberoche connaît aujourd'hui une réelle demande, d'autant plus que les logements vacants ou les possibilités de restauration de bâtis anciens sont très limitées voir nulles.

La demande en terrains à bâtir est donc importante.

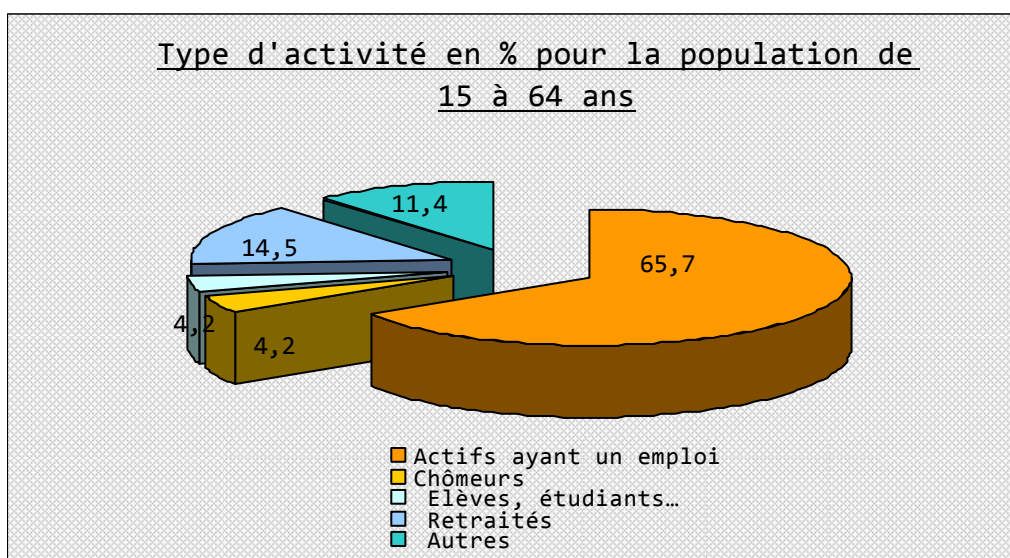
La commune souhaite maintenir le rythme récent, soit 3 à 4 permis de construire par an pour des constructions à usage d'habitation. L'enjeu étant notamment de diversifier l'offre entre accession et location, afin d'attirer des jeunes ménages pour poursuivre un renouvellement de la population.

La moyenne des parcelles construites varie de 2000 à 2500 m².

III- ECONOMIE

1- Population active

Population active	2007	1999
Total Actif en %	69,9	62,8
Actifs ayant un emploi	65,7	57,9
Chômeurs	4,2	4,1
Total Inactifs	30,1	37,2
Elèves, étudiants...	4,2	11,7
Retraités	14,5	12,4
Autres	11,4	13,1



La proportion d'actifs est relativement importante. En effet, près de 70% des habitants de Saint-Crépin-d'Auberoche ayant entre 15 et 64 ans sont actifs, ce qui est parfaitement conforme à la moyenne départementale.

Parmi les actifs une très large majorité possède un emploi. Le taux de chômage est de 6% à Saint-Crépin-d'Auberoche. Ce taux est de 11 % sur le département. Il est donc relativement faible et il a même régressé entre 1999 et 2007.

Le taux d'activité va de pair avec l'attractivité de la commune pour les 30-59 ans : les nouveaux habitants sont majoritairement des actifs avec emploi et ont donc la possibilité d'accéder à la propriété.

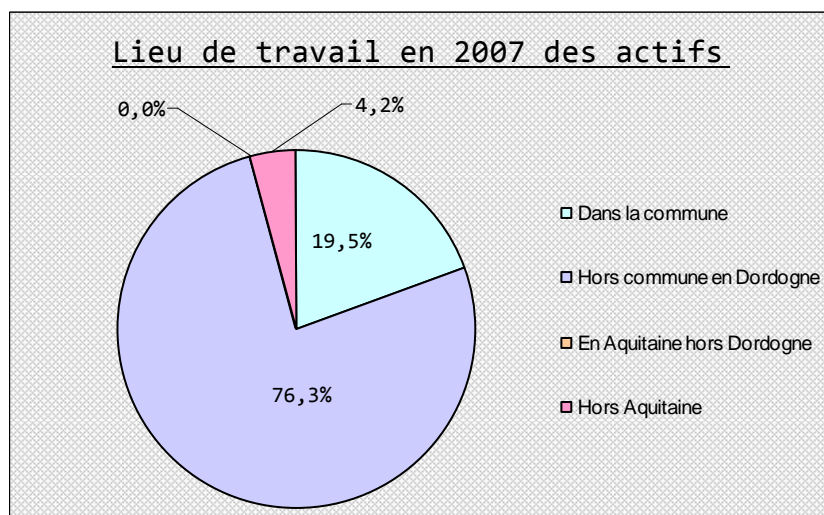
Taux de Chômage	2007	1999
	6 %	6,6 %

Les inactifs constituent une part non négligeable de la population. Parmi les inactifs, la moitié correspond à des retraités, ce qui va de paire avec le nombre relativement important de plus de 60 ans et avec la pérennité dans l'installation des ménages. On peut noter la diminution des élèves ou étudiants qui corrobore la baisse de l'indice de jeunesse.

2- Migrations alternantes

Lieu de travail des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi

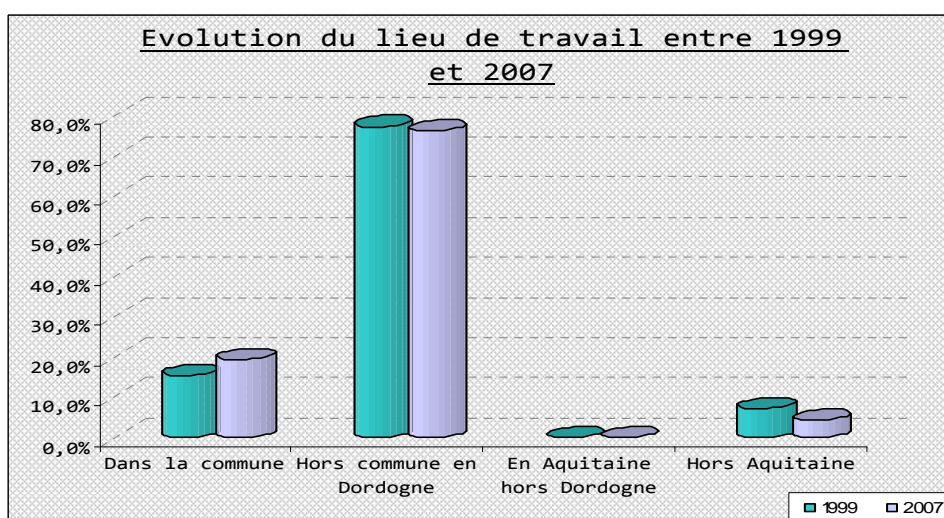
	2007	1999
Actifs travaillant	118	84
Dans la commune	23	13
Hors commune en Dordogne	90	65
En Aquitaine hors Dordogne	0	0
Hors Aquitaine	5	6



Près de 80 % de la population active travaille hors de la commune et principalement sur le bassin de Périgueux.

	2007	1999
Nombre d'emplois sur la commune	27	19
Indicateur de concentration d'emploi	23,2	22,6

L'indicateur de concentration d'emploi correspond au nombre d'emplois existants sur la commune par rapport au nombre d'actifs résidant sur la commune : il représente le pourcentage d'actifs résidant sur la commune qui pourraient travailler sur la commune à la condition que tous ces emplois soient occupés uniquement par des habitants de Saint-Crépin-d'Auberoche. Le pourcentage réel d'actifs vivant et travaillant sur la commune est de 19,5% en 2007. L'indicateur de concentration d'emploi est de 23,2%. Cela indique que la quasi-totalité des emplois proposés sur la commune sont occupés par des habitants. Cet indicateur est en légère progression, ce qui indique que malgré une vocation résidentielle forte, la commune possède tout de même un certain niveau d'activité locale.



Ce phénomène est confirmé par l'évolution du lieu de travail des actifs : ils sont légèrement plus nombreux à travailler sur la commune en 2007 par rapport à 1999. Cependant parmi les actifs occupés, une large majorité travaille à l'extérieur de la commune : dans le département majoritairement et principalement sur le bassin de Périgueux et son agglomération.

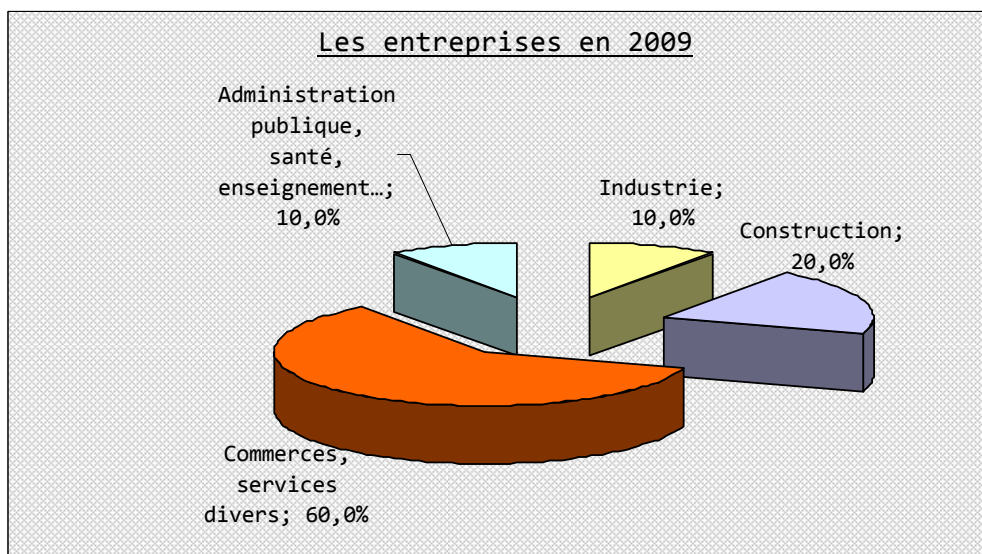
	2007	1999	Dordogne 2007
1 voiture	39,2%	40,2%	47,4
2 voitures ou plus	53,9%	47,8%	39,2
Total	93,1%	88,0%	86,6

L'équipement en automobile confirme cette mobilité : plus de 9 ménages sur 10 possèdent au moins une voiture (équipement supérieur à la moyenne départementale qui est de 86,6%).

3- Les activités

3-1- Les entreprises

Le recensement fait apparaître une dizaine d'entreprises en 2009, principalement orientées autour du commerce et service (restaurant, plomberie, traduction...)



Les commerces de proximité pour les achats de première nécessité et les principaux services se situent au plus près dans la commune limitrophe de Saint-Pierre-de-Chignac. Les achats plus conséquents ou spécialisés sont réalisés sur l'agglomération de Périgueux.

Saint-Crépin-d'Auberoche apparaît comme une commune à forte vocation résidentielle. La faiblesse des services offerts est donc contrebalancée par la très grande mobilité des

ménages et par la proximité de l'agglomération périgourdine, notamment le pôle économique et commercial de Boulazac-Trélissac.

3-2- L'agriculture

En 2010, le recensement agricole sur le département de la Dordogne montre la poursuite de la concentration des exploitations : elles sont de moins en moins nombreuses.

	Nombre			SAU moyenne (ha)		
	2010	2000	1988	2010	2000	1988
Toutes exploitations	7	19	20	24,7	8	18
dont professionnelles		4	7		25	34

Comme dans la plupart des communes, l'agriculture connaît un certain recul et les exploitations de Saint-Crépin-d'Auberoche suivent la même tendance : baisse du nombre d'exploitation, diminution de la Surface Agricole, baisse de l'emploi lié à l'agriculture. Cependant le recul de l'agriculture a été fortement marqué au début des années 2000. Depuis la tendance semble s'être stabilisée.

En 2000, l'activité agricole regroupait alors une vingtaine d'exploitations dont 4 professionnelles. En 2010, la commune compte au total 7 exploitations agricoles encore en activité.

Superficie Agricole

	2010	2000	1988
SAU des exploitations sièges	173	151	353
Terres labourables	100	59	169
dont céréales	25	34	78
Superficie fourragère principale		107	238
dont toujours en herbe	60	88	173
Superficie en fermage		x	20

Entre 1988 et 2000, la superficie agricole utile à Saint-Crépin-d'Auberoche a fortement diminué, toutes occupations confondues. Depuis elle s'est stabilisée et a même à nouveau légèrement progressé, regagnant une vingtaine d'hectares. D'après le recensement de 2010, l'agriculture concerne près de 170 hectares.

L'activité agricole se décline en polyculture (maïs, blé), élevage de bovins et volailles et cultures maraîchères.

La commune fait partie des aires :

- AOC – AOP Noix du Périgord
- IGP Canard à foie gras du Sud-Ouest
- IGP Dordogne Blanc
- IGP Dordogne Rosé
- IGP Dordogne Rouge
- IGP Fraise du Périgord
- IGP Périgord Blanc

- IGP Périgord Rosé
- IGP Périgord Rouge
- IGP Jambon de Bayonne
- IGP Porc du Limousin
- IGP Veau du Limousin

Cheptel	Nombre exploitations		Effectifs	
	2000	1988	2000	1988
Bovins	7	9	114	171
Volailles	14	18	680	1707

	2010	2000	1988
Chefs d'exploitations et coexploitants à temps complet	7	19	20
Population familiale active		30	38
Unité de travail annuel (familiales et salariées)	8	15	19

L'agriculture, malgré un net affaiblissement entre 2000 et 2010 (plus de 50% des emplois liés à l'agriculture ont disparus), représente encore une part importante de l'activité économique. L'activité agricole représente encore 8 unités de travail annuel et génère ainsi une certaine part des emplois existants à Saint-Crépin-d'Auberoche.

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

3-3- Le tourisme

La vocation touristique de la commune de Saint-Crépin-d'Auberoche est relativement peu développée. Les seules activités correspondantes sont un restaurant et 5 gîtes et 3 chambres d'hôtes permettant l'accueil.

En terme de villégiature, la commune de Saint-Crépin-d'Auberoche possède une part de résidence secondaire légèrement inférieure à la moyenne départementale.

IV- EQUIPEMENTS

1- Voirie

La RD6089 constitue l'axe principal de la commune. Cet axe de transit important reliant Périgueux à Brive permet un accès aisé à la commune.

Le réseau viaire communal est principalement organisé par rapport à la RD 6089 : mis à part l'ancienne route nationale qui traverse la commune d'Est en Ouest, la voirie communale dessert la commune depuis la départementale selon un axe Nord/Sud. Les voies communautaires et communales ainsi que les chemins ruraux complètent la desserte des hameaux.

L'ensemble des hameaux est desservi de manière satisfaisante.

2- Réseau d'Eau

Le réseau d'adduction d'eau potable couvre à 100% les secteurs bâtis de Saint-Crépin-d'Auberoche.

La commune fait partie du Syndicat d'Adduction d'Eau Potable Auvezère-Manoire. La société Véolia assure la gestion du réseau.

3- Réseau Electrique / Gaz

La couverture par le réseau électrique est totale sur l'ensemble des secteurs bâtis.

La Commune ne possède pas de réseau public de gaz.

4- Assainissement

La commune ne possède pas de réseau public d'assainissement collectif.

La structure macroscopique de l'habitat, dispersé, est particulièrement adaptée à la mise en place de dispositifs individuels. Un schéma d'assainissement est en cours d'élaboration.

L'assainissement individuel peut être rendu difficile par la nature des sols argilo-calcaires ce qui implique souvent une superficie minimale des terrains constructibles.

5- Ordures Ménagères

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

Sur la commune, sont disponibles 10 bornes de collecte collective (déchets ménagers et déchets recyclable) ainsi qu'une borne à verre et une à papiers dans le bourg.

6- Scolaires

La commune de Saint-Crépin-d'Auberoche ne dispose d'aucun équipement scolaire. Les élèves vont à l'école maternelle et élémentaire dans les communes limitrophes de Saint-Pierre-de-Chignac, Eyliac et Milhac-d'Auberoche.

L'enseignement du second degré est dispensé à Périgueux et à Thenon (pour lequel un ramassage scolaire est réalisé par le biais du SIVS de Thenon).

7- Associatifs et Culturels

Plusieurs associations sont présentes sur la commune dans des domaines très divers : comité des fêtes, club de cyclotourisme Auberochois...

Chaque année, ces associations organisent des manifestations diverses (vide-grenier, spectacles, randonnées, marchés, repas...)

L'ensemble de ces associations participent donc à l'animation de la vie locale.

Une salle des fêtes peut être mise à disposition des habitants.

Par ailleurs la commune dispose d'une bibliothèque municipale et propose un centre multimédia équipé de 8 postes informatiques.

8- Sportifs

En terme d'équipements sportifs, la commune est dotée d'un terrain de pétanque et d'une aire de loisirs pour enfants.

De plus la commune possède des chemins de randonnées inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées.

9- Défense Incendie

Le Bourg, Vertiol, le Vivier, la Renaudie et le Grand Chemin sont équipés en terme de défense incendie.

Des points d'eau naturels (étangs, mare) sont présents sur la plupart des secteurs constructibles.

Un effort sera réalisé afin de renforcer la Défense Incendie sur l'ensemble du territoire communal.

LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I- SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Saint-Crépin-d'Auberoche se situe à une quinzaine de kilomètres de l'agglomération périgourdine.

Elle se caractérise par sa ruralité importante et à préserver : un relief créant parfois des perspectives intéressantes, un massif boisé important et une agriculture participant à l'organisation territoriale, bien qu'en déclin.

En terme de développement démographique, la commune connaît une récente progression.

Sa situation géographique et son cadre de vie laisse supposer que cette attractivité va se poursuivre dans les années à venir.

La vocation résidentielle est la caractéristique principale de la commune. Le déficit en services et commerces est compensé par la présence de ceux-ci dans la commune voisine de Saint-Pierre-de-Chignac et par la proximité de l'agglomération périgourdine. Le caractère naturel est également une des dominantes du territoire communal qu'il convient de préserver.

La commune peut encore absorber une croissance de sa population, permettant ainsi éventuellement l'installation des quelques commerçants ou artisans.

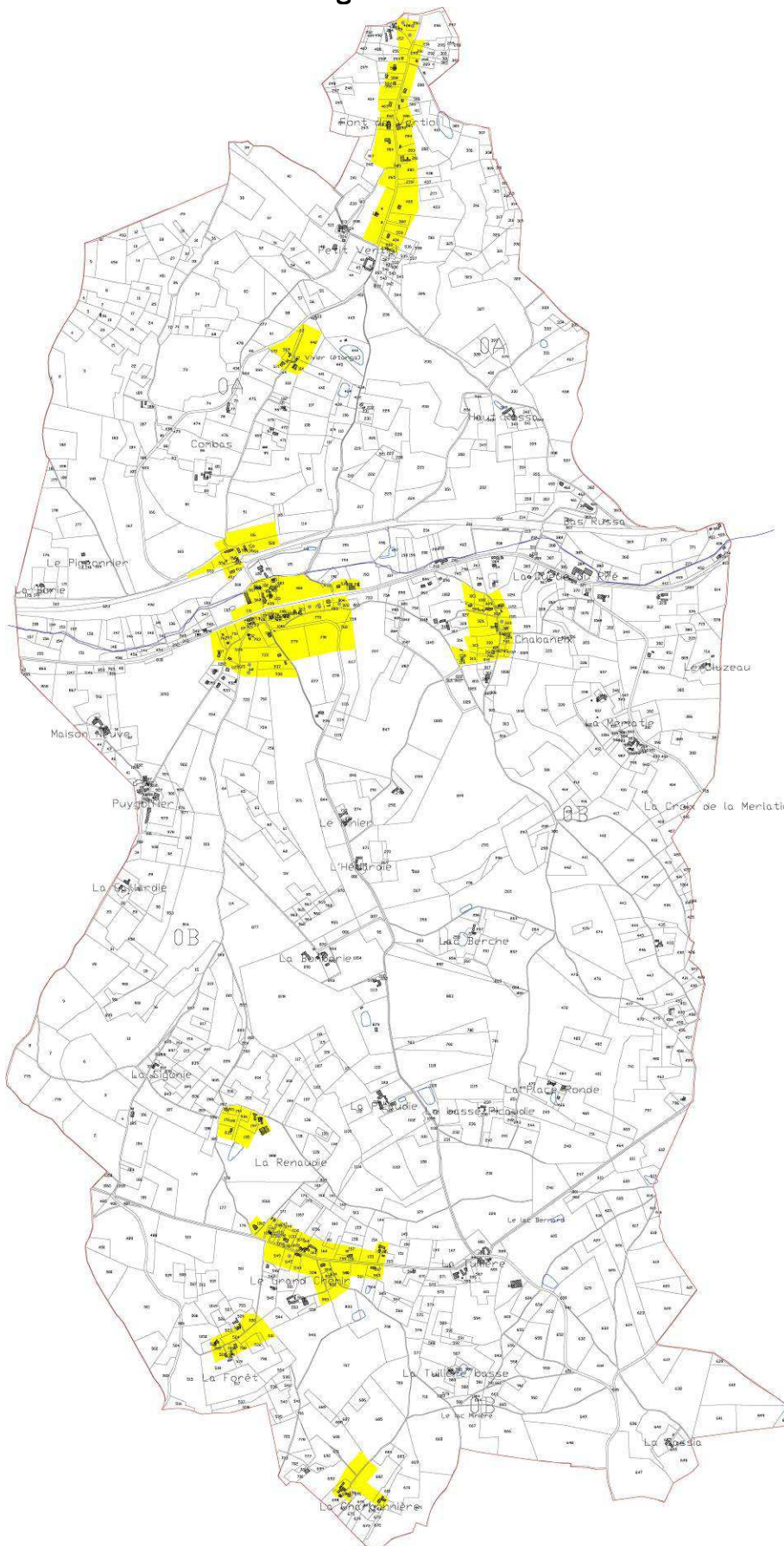
Le futur développement communal devra cependant tenir compte de contraintes importantes. Le relief présente des difficultés avec des versants (ruissellements) et des perspectives visuelles à ménager (lignes de crête).

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

L'étendue relativement réduite de la commune se traduit par un étalement des réseaux limité (eau, électricité). Il s'agit d'un atout à mettre en valeur, tout en limitant la dispersion de l'habitat.

Pour préserver l'avenir, il convient donc de maîtriser l'urbanisation future et de la limiter en extension des parties déjà urbanisées de la commune.

Ancien zonage de la Carte Communale



L'objectif de la Carte Communale était déjà d'assurer le développement communal en limitant la consommation et le mitage de l'espace.

Cela s'est traduit par un regroupement de l'habitat permettant également l'équipement à un moindre coût des secteurs ouverts à l'urbanisation.

L'autre enjeu souligné lors de l'élaboration de la Carte Communale était la préservation des espaces naturels, le maintien des coupures d'urbanisation et la protection de l'activité agricole.

Le zonage établi lors de l'élaboration de la Carte Communale favorisait le bourg ainsi que les principaux hameaux (Grand Chemin, la Forêt et Vertiol).

D'autres hameaux avaient également été pris en considération afin de les conforter en remplissant les « dents creuses » et les espaces vides.

Entre 2005 et 2010, entre 15 et 20 Permis de Construire pour maisons individuelles ont été déposés. Lors de l'élaboration de la Carte Communale, le zonage prévoyait une surface de zones constructibles à vocation d'habitat égale à environ 27 ha.

Après 5 ans de mise en œuvre, près de 5 d'hectares a été consommée par l'urbanisation. Le nombre de terrains disponibles est donc encore relativement convenable, avec encore près de 23 hectares disponibles à la construction. Cependant, nombreux sont l'objet de rétention.

Il s'est donc 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.

III- PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

La commune de Saint-Crépin-d'Auberoche connaît depuis de quelques années un nouvel essor de son évolution démographique.

De par sa proximité de l'agglomération périgourdine, son accessibilité et son cadre de vie attrayant, il apparaît vraisemblable que cette évolution se poursuive.

L'enjeu est de chercher à préserver le caractère rural en densifiant les espaces déjà urbanisés pour éviter le mitage.

L'évolution souhaitable de la commune pour les dix prochaines années est de poursuivre le rythme actuel, soit 3 à 4 maisons neuves par an.

Les capacités de réhabilitations ou de changements de destination sont aujourd'hui quasi-nulles. De plus le phénomène de desserrement des ménages induit lui aussi un besoin en logements supplémentaires.

La moyenne des parcelles bâties varie de 2000 à 2500m². Compte tenu de l'assainissement individuel, il n'est pas souhaitable de proposer des superficies inférieures.

Besoins en logements induits

Les perspectives de développement pour les années à venir sont donc de l'ordre de 35 constructions nouvelles sur des terrains variant de 2000 à 2500 m² (superficie souvent nécessaire pour le bon fonctionnement de l'assainissement autonome du fait de la nature argilo-calcaire des sols).

Le projet d'aménagement de Saint-Crépin-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.

Pour les 10 prochaines années, cela représente un besoin d'environ 8 hectares à destination de l'habitat futur.
($3,5 \times 10 \times 2250 \text{ m}^2 = 7,9 \text{ ha}$)

Compte tenu des blocages fonciers, l'offre en terrains à bâtir doit être supérieure à la demande pour éviter la tension du marché (coefficient de 2.5).

La Carte Communale révisée prévoit une surface de zones constructibles à vocation d'habitat évaluée à environ 18,3 ha, soit un peu plus de 2 fois les besoins ($8 \times 2,3 = 18,4$). Par ailleurs, certains de ces terrains font déjà l'objet de projet.

IV- LES CHOIX DE LA COMMUNE

1- Les Orientations de la Carte Communale

L'objectif principal de la révision de la Carte Communale est toujours de permettre à la commune de Saint-Crépin-d'Auberoche de poursuivre son développement résidentiel tout en préservant ses vastes espaces naturels, en conservant des coupures d'urbanisation et en protégeant l'activité agricole.

La révision de la Carte Communale est l'occasion d'affiner le zonage réalisé lors de l'élaboration afin de le recentrer autour du bâti existant. La Carte Communale ainsi révisée propose donc près de 18 hectares de superficie disponible à l'urbanisation contre 27 hectares lors de l'élaboration (dont près de 23 sont encore disponibles lors du lancement de la procédure de révision). La révision a donc été l'occasion de redéfinir les zones constructibles sans pour autant en étendre la surface globale.

Le futur développement communal devra également tenir compte de contraintes importantes. Le relief présente des difficultés avec des versants (ruissellement). La nature des sols peut rendre difficile l'assainissement autonome ; il apparaît donc important de contrôler l'extension des hameaux : la taille des parcelles constructibles devra être suffisante pour les filières d'assainissement et le bon fonctionnement de ces dispositifs à contrôler.

L'urbanisation de la commune ne doit pas se réaliser au détriment des exploitations agricoles en activité, ni de l'exploitation de la forêt. Les espaces naturels et boisés de qualité, garants du cadre de vie et d'une activité économique, sont donc préservés en limitant la consommation de l'espace par les futures constructions. L'implantation de nouvelles maisons devra être évitée à proximité directe des élevages pour empêcher les problèmes de voisinage (bruits, odeurs).

Le développement de Saint-Crépin-d'Auberoche est tributaire de l'offre foncière. La redéfinition des zones constructibles alliée à la forte demande en terrains à bâtir va permettre à la commune de Saint-Crépin-d'Auberoche un développement parfaitement supportable par les équipements existants et engendrera peut être l'implantation des commerces et services manquants à la vie locale.

Pour la délimitation de chaque secteur la présence et la suffisance des réseaux ont également été prises en compte, ainsi que l'intégration paysagère, la cohérence urbaine....

Les réseaux d'eau et d'électricité sont présents (le long des routes) sur l'ensemble du territoire communal.

Les zones définies lors de l'élaboration dont les caractéristiques n'étaient pas suffisantes pour justifier leur urbanisation ont été reclassées en zone Naturelle (zones agricoles, zone inondable, secteurs trop excentrés ou n'ayant pas fait l'objet de projet...).

Orientations

La Carte Communale ainsi révisée est porteuse d'un enjeu principal : générer une extension de l'urbanisation en continuité des zones déjà urbanisées. Cet objectif a été mis en œuvre selon 2 orientations :

1- Renforcer le Bourg

Le Bourg reste le lieu privilégié de l'extension de la commune.

Des projets sont en cours concernant certaines parcelles. Le zonage du Bourg permettra donc de poursuivre son développement tout en regroupement au mieux l'habitat et les populations afin de créer du lien social et d'animer la vie locale.

2- Conforter les hameaux

Les autres hameaux ont également été pris en compte et proposent également des disponibilités foncières : il s'agit pour la plupart de conforter l'urbanisation existante par l'intégration de parcelles intermédiaires dites « dents creuses » ou parfois par une possibilité d'extension modérée.

Les zones de Grand Chemin et de Chabaneix ont été légèrement étendues et une nouvelle zone a été créée au Bas Russa afin offrir de nouvelles disponibilités.

Les autres zones ont généralement été réduites afin de favoriser en premier lieu l'urbanisation des parcelles intercalaires avant d'autoriser l'extension de ces secteurs.

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 :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2 – La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3 – La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et 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.

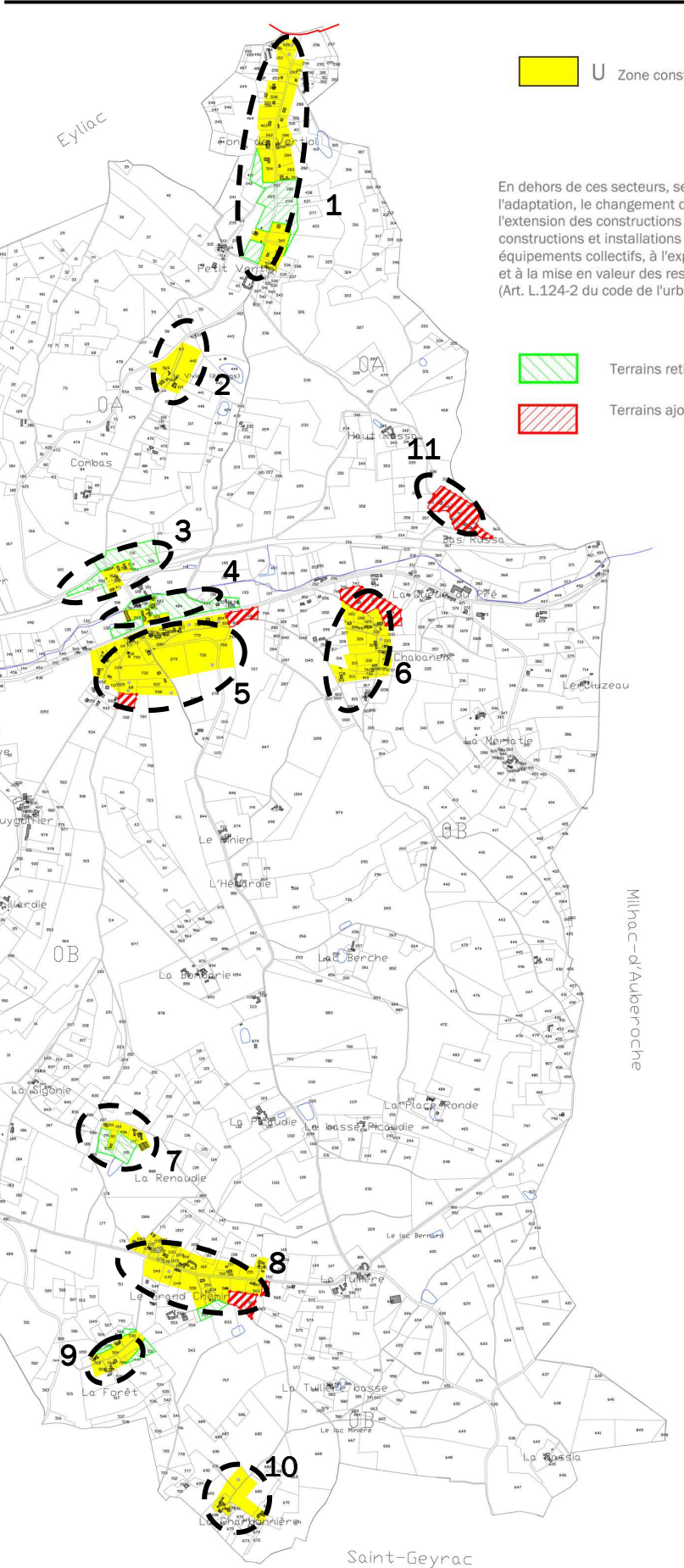
3- Détail des zones U

La Carte Communale prévoit une surface de zones constructibles disponibles à vocation d'habitat égale à environ 18 ha. Compte tenu des blocages fonciers, l'offre en terrains à bâtir 2,5 fois supérieure à la demande, ce qui devrait permettre d'éviter des tensions sur le marché.

Lieu Dit	Superficie Totale (ha)	Superficie Disponible (ha)
Font de Vertiol	5,1	1,7
Petit Vertiol	1,5	0,6
Le Vivier	1,8	1,2
Le Bourg (Nord)	0,6	0
Le Bourg (Centre)	0,6	0,1
Le Bourg (Sud)	10,6	5,6
Chabaneix	5,5	3
La Renaudie	0,8	0,3
Le Grand Chemin	7	3,1
La Foret	1,5	0,9
La Charbonnière	1,7	0,7
Bas Russa	1,7	1,1
Total	38,4	18,3

Totalité des zones U à vocation d'habitat (bâties ou non)= 38,4 ha soit moins de 4% de la superficie communale totale

Les zones constructibles s'appuient toutes sur des zones déjà bâties afin de limiter le mitage.

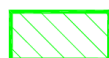
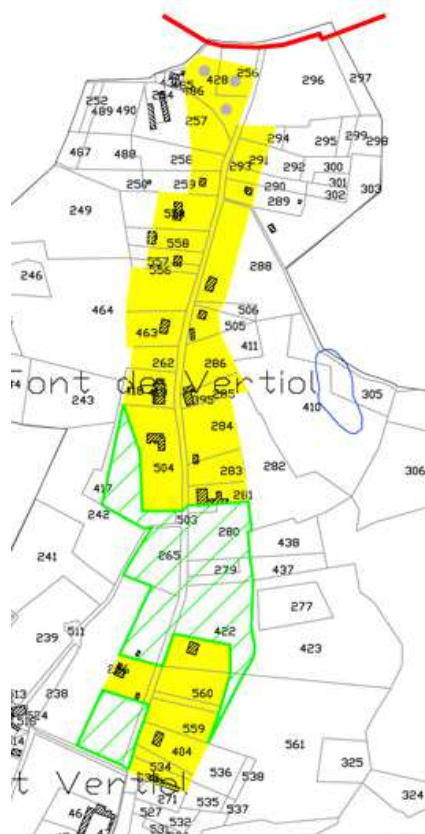


Repère	Zone U	Disponibilités foncières générées par la Carte Communale (superficie constructible ET disponible)		
		Lors de l'élaboration (ha)	Avant la révision (ha)	Après la révision (ha)
1	Vertiol	5,7	4,3	1,7
				0,6
2	Le Vivier	1,2	1,2	1,2
3	Le Bourg (Nord)	8,95	1,9	0
4	Le Bourg (Centre)		1,7	0,1
5	Le Bourg (Sud)		4,9	5,6
6	Chabaneix	2,9	2,3	3
7	La Renaudie	1,3	1	0,3
8	Le Grand Chemin	4,6	3	3,1
9	La Foret	1,35	1,3	0,9
10	La Charbonnière	1	0,7	0,7
11	Bas Russa	x	x	1,1
	Total	27 ha	22,3 ha	18,3 ha

1- Vertiol

La zone U est réduite afin d'englober le bâti existant et les parcelles intermédiaires. Une coupure naturelle est ménagée entre le hameau de Font de Vertiol et celui de Petit Vertiol afin de maintenir un corridor végétal

La desserte en eau et en électricité est suffisante pour conforter l'urbanisation du secteur, qui est par ailleurs équipé en terme de défense incendie.



Terrains retirés des zones constructibles

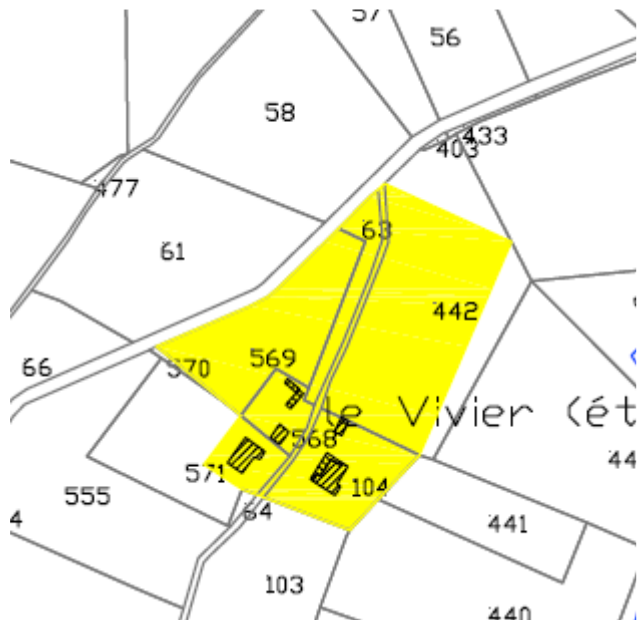


Terrains ajoutés aux zones constructibles

2- Le Vivier

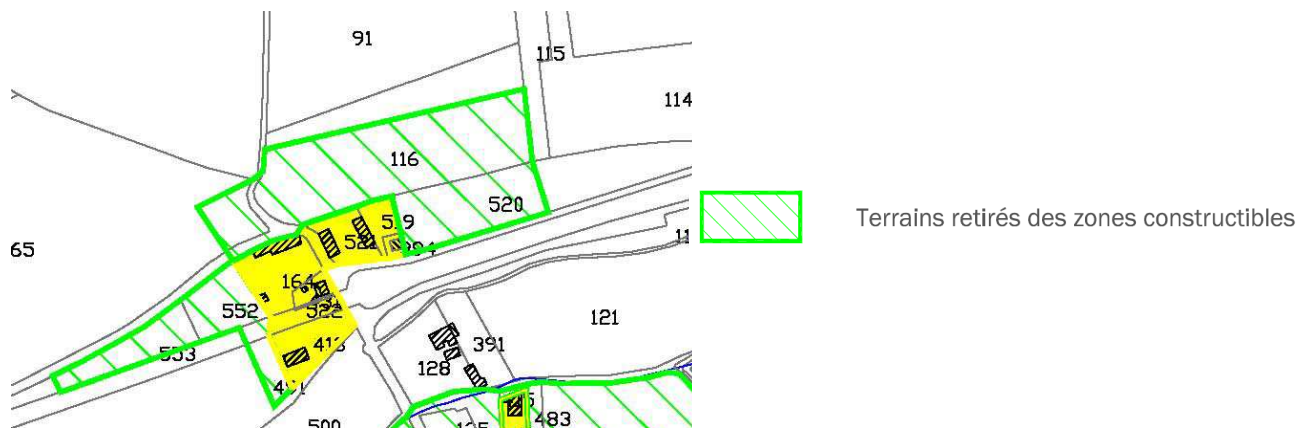
Cette zone est maintenue afin de conforter le hameau (des CU sont en cours sur la parcelle 442)

La desserte en eau et en électricité est suffisante pour conforter l'urbanisation du secteur, qui est à proximité du poteau incendie de Petit Vertiol.



3- Le Bourg Nord

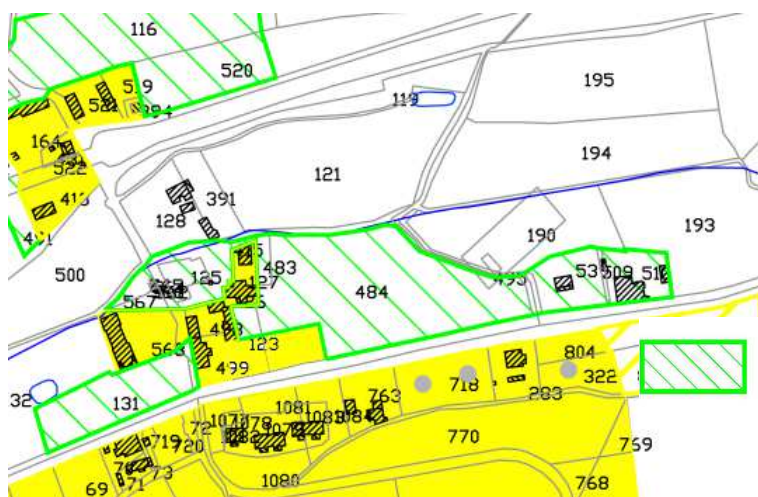
Cette zone est réduite afin d'englober uniquement les constructions existantes et de limiter l'urbanisation de ce secteur pentu et d'accès limité.



4- Le Bourg Centre

Les limites de cette zone située entre le Manoire et le RD6089 sont modifiées afin d'englober uniquement le bâti existant, ainsi qu'un lot situé hors de la zone rouge du PPRI, afin d'empêcher toute nouvelle construction dans le secteur inondable.

La desserte en eau et en électricité est suffisante pour conforter l'urbanisation du secteur, qui est par ailleurs équipé en terme de défense incendie (bâche à côté de la mairie).



Terrains retirés des zones constructibles

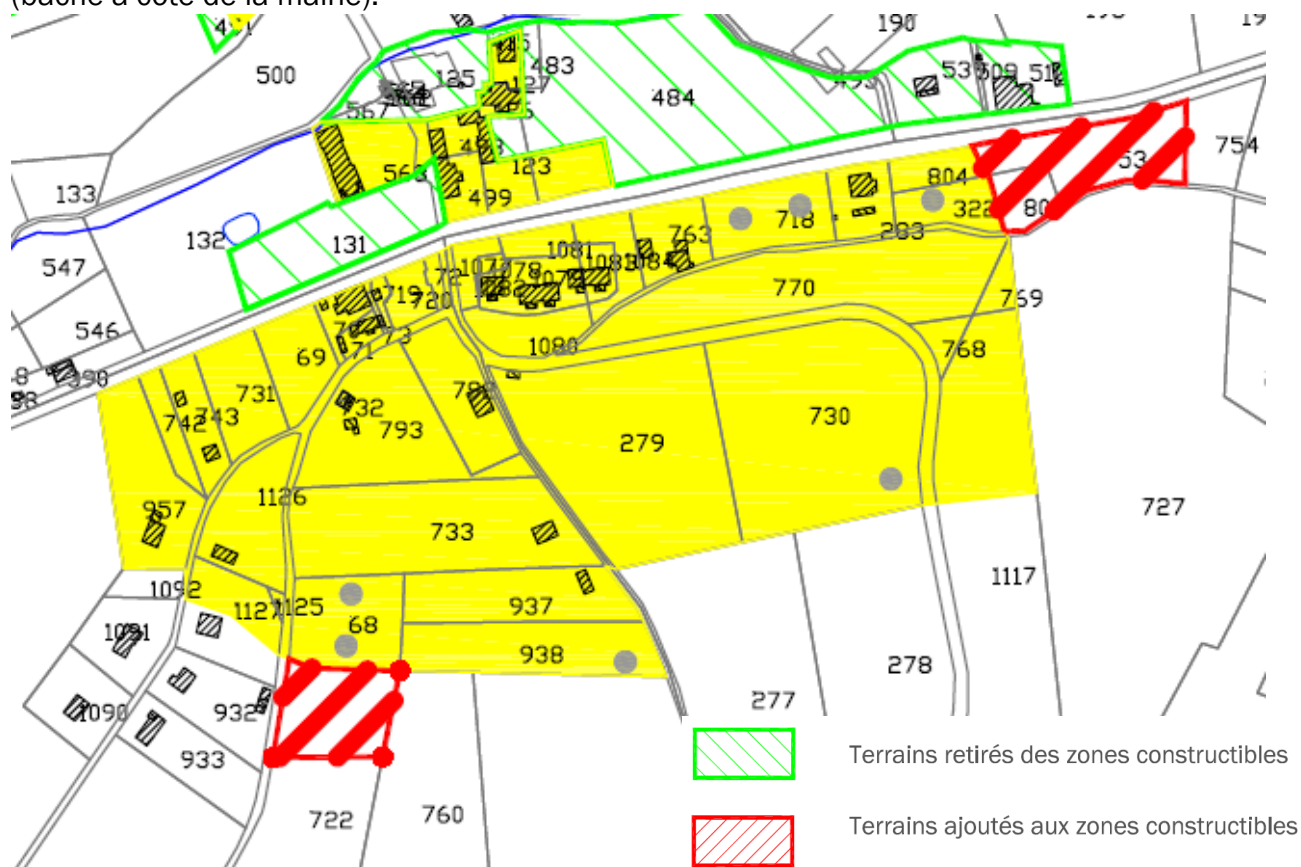
5- Le Bourg Sud

Le Sud du Bourg est donc le lieu privilégié d'extension de la commune (les capacités au Nord étant plus que limitées par les pentes et la zone inondable). Le réseau électrique a récemment été renforcé, ce qui va permettre l'urbanisation prochaine du secteur : les parcelles 279 et 730 font désormais l'objet d'un projet (permis d'aménager déposé sur l'ensemble et permis de construire déposé à l'angle Sud-Est de la parcelle 730).

L'enjeu est de permettre en priorité le développement du Bourg en y proposant de nouvelles superficies disponibles et en limitant la consommation des espaces naturels ou agricoles.

L'extension à l'Ouest, pour 2 lots, possède un accès existant et se situe en vis-à-vis de l'urbanisation existante. L'extension à l'Est dispose également d'un accès existant.

La desserte en eau et en électricité (récemment renforcée) est suffisante pour conforter l'urbanisation du secteur, qui est par ailleurs équipé en terme de défense incendie (bâche à côté de la mairie).



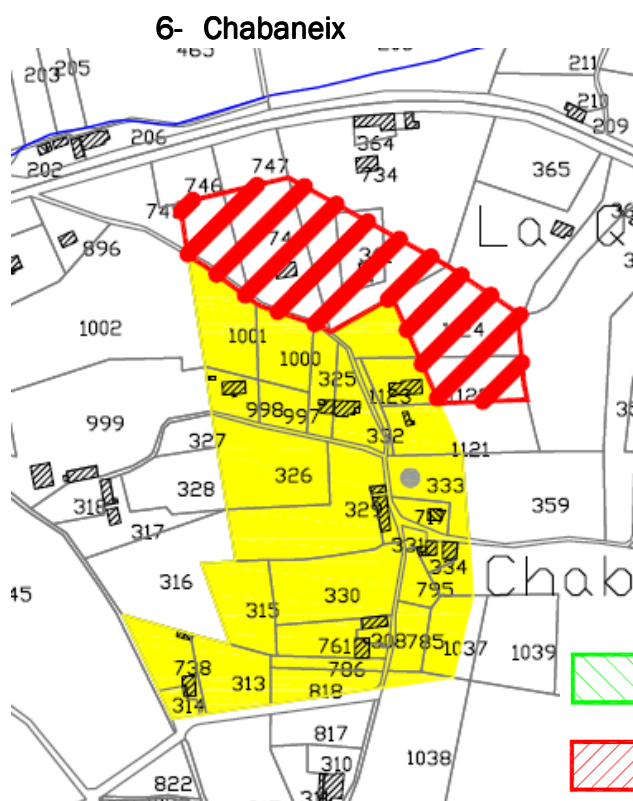
Terrains retirés des zones constructibles

Terrains ajoutés aux zones constructibles

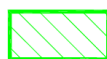
La consommation des espaces naturels ou agricoles a été limitée à son minimum. Cependant, la présence des réseaux, la volonté de limiter le mitage, la proximité des équipements structurants et l'enjeu primordial de cette zone pour le devenir du bourg et de la commune justifient le zonage ainsi défini.

Afin d'optimiser la gestion de l'espace, il est possible par exemple de créer des voiries de desserte interne ou encore d'urbaniser en premier et en second rideaux.

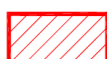
Afin d'optimiser l'intégration des futures constructions, il est par ailleurs conseillé de consulter le CAUE ou l'architecte conseil de la DDT préalablement à toute demande d'occupation du sol.



Le maintien du classement en zone U de ce secteur permet de conforter le hameau. L'extension de la zone constructible permettra un développement modéré de ce hameau proche du Bourg et dont la desserte en eau et en électricité est suffisante.



Terrains retirés des zones constructibles



Terrains ajoutés aux zones constructibles

7- La Renaudie

La zone est réduite afin d'englober le bâti existant ainsi que la dent creuse. L'enjeu est de préserver cette zone au caractère naturel marqué en confortant en premier lieu le noyau bâti avant d'en autoriser l'extension. Les réseaux eau et électricité sont suffisants pour répondre aux besoins.

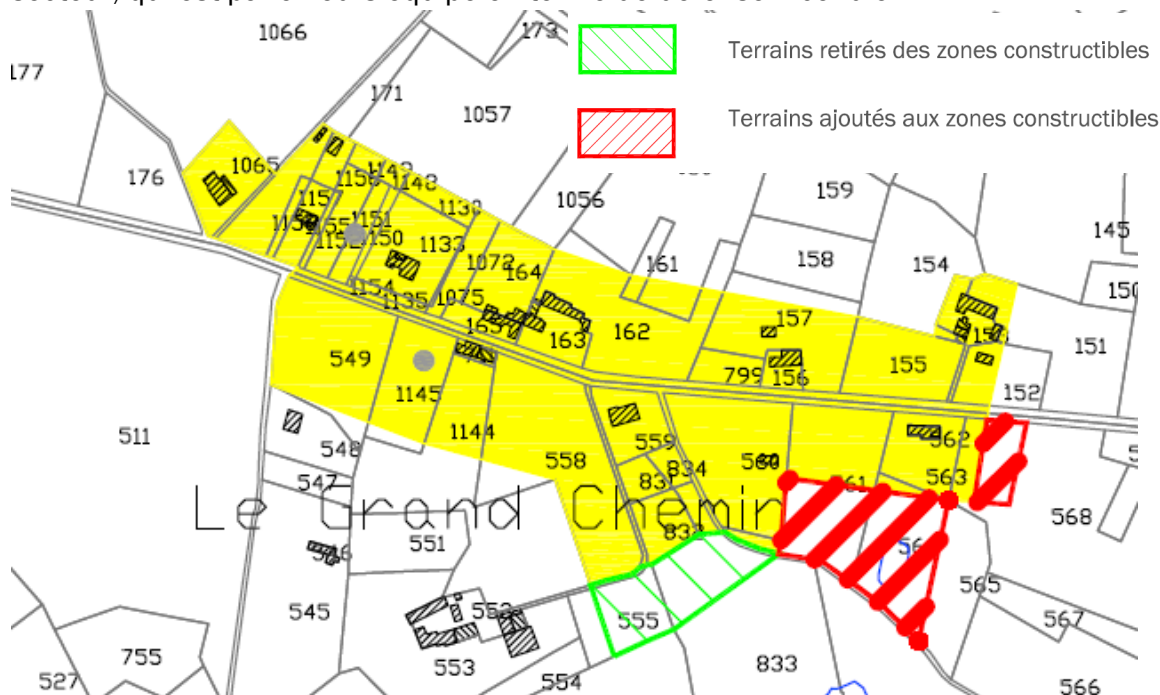


Terrains retirés des zones constructibles

8- Grand Chemin

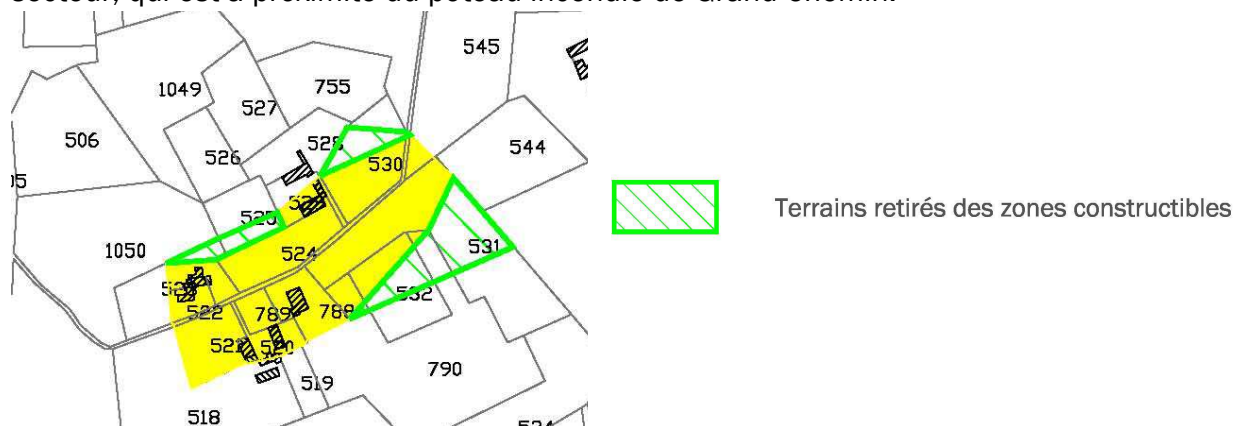
Cette zone est le deuxième secteur urbanisé de la commune après le Bourg. Elle est légèrement réduite au Sud afin de préserver des parcelles au caractère naturel marqué. Pour compenser cette réduction, la zone est légèrement étendue à l'Est pour permettre d'une part l'urbanisation en second rideau et d'autre part l'urbanisation d'un lot supplémentaire en continuité du bâti existant (parcelle déjà partiellement constructible lors de l'élaboration de la carte communale mais dont les caractéristiques ne permettaient pas l'implantation cohérente d'une construction : largeur et superficie trop limitées).

La desserte en eau et en électricité est suffisante pour conforter l'urbanisation du secteur, qui est par ailleurs équipé en terme de défense incendie.



9- La Forêt

Cette zone est réduite en fond de parcelle afin d'organiser un bâti plus groupé et limiter la consommation de l'espace tout en laissant des possibilités pour conforter le hameau. La desserte en eau et en électricité est suffisante pour conforter l'urbanisation du secteur, qui est à proximité du poteau incendie de Grand Chemin.



Cette zone est maintenue en zone constructible. Le plan d'épandage situé aux abords est en cours de modification afin d'être « reculé » (rappel : une distance minimale de 100 mètres doit être maintenue entre les constructions et les zones d'épandages d'effluents). Le secteur est par ailleurs en cours d'urbanisation : 3 constructions sont en cours de réalisation (parcelles 690 et 682). La desserte en eau et en électricité est suffisante pour conforter l'urbanisation du secteur.



Récapitulatif de l'Evolution du Zonage en terme de superficie

	Zone	Superficie totale à l'élaboration (ha)	Superficie disponible à l'élaboration (ha)	Superficie consommée depuis l'approbation (ha)	Superficie disponible restante avant la révision (ha)	Superficie Constructible Ajoutée (ha)	Superficie Constructible Supprimée (ha)	Superficie Constructible Totale (ha)	Superficie Constructible Disponible (ha)
1	Font de Vertiol Petit Vertiol	9,6	5,7	1,4	4,3	0	2,9	5,1	1,7
								1,5	0,6
2	Le Vivier	1,8	1,2	0	1,2	0	0	1,8	1,2
3	Le Bourg (Nord)	2,5	8,95	0	1,9	0	1,9	0,6	0
4	Le Bourg (Centre)	3,1		0,4	1,7	0	2,4	0,6	0,1
5	Le Bourg (Sud)	9,8		1,5	4,9	0,8	0	10,6	5,6
6	Chabaneix	4	2,9	0,4	2,3	1,5	0	5,5	3
7	La Renaudie	1,8	1,3	0	1	0	0,9	0,8	0,3
8	Le Grand Chemin	6,7	4,6	0,8	3	0,6	0,4	7	3,1
9	La Foret	2	1,3	0	1,3	0	0,5	1,5	0,9
10	La Charbonnière	1,8	1	0	0,7	0	0	1,7	0,7
11	Bas Russa	x				1,7	0	1,7	1,1
	Total	43,1 ha	27 ha	4,5 ha	22,3 ha	4,6 ha	9 ha	38,4 ha	18,3 ha

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 freiner excessivement le développement urbain, les zones ouvertes à la construction s'appuient uniquement sur des secteurs déjà bâtis. L'objectif est d'obtenir des formes urbaines homogènes et plus denses et de limiter le mitage du territoire.

L'inscription de nombreux hameaux en zone constructible permettra de bâtir dans les parcelles enserrées entre les résidences existantes. Cela permet de dégager des disponibilités en « finalisant » ces hameaux sans nuire au cadre de vie.

Les limites de constructibilité ont été déterminées en fonction de l'urbanisation existante, des équipements en eau potable et en électricité, tout en tenant compte de leur organisation géographique, ainsi que la végétation, le relief...

Le but sera d'obtenir des sites urbanisés homogènes, notamment en remplissant les espaces intérieurs délimités par la voirie.

D'une manière générale, les parcelles situées en second rideau pourront s'urbaniser à condition qu'elles puissent bénéficier d'accès ou de voies de cheminement interne.

Le projet d'urbanisation de la commune ne prévoit pas la possibilité de constructions nouvelles à vocation d'habitat :

- à proximité des exploitations agricoles pérennes de type élevage pour en préserver l'activité et en permettre l'extension éventuelle.
- sur les terres à forte valeur agronomique
- dans les zones jugées d'intérêt écologique et surtout comme paysages majeurs de la commune (coteaux boisés, zones naturelles).

Tous les élevages sont protégés (bovin, ovin, porcin, avicole et canin) par le règlement sanitaire départemental qui fixe des distances d'implantation par rapport aux activités.

Ces distances varient selon la nature et l'importance de l'élevage (50 à 100 mètres).

La réciprocité s'applique avec les maisons d'habitation.

Les élevages sont soumis à déclaration ou autorisation selon leur importance et leur nature au titre de la nomenclature des installations classées.

En dehors des différentes zones constructibles, le territoire communal est considéré comme zone Naturelle.

Toute construction y est interdite, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi qu'à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles (article L. 124-2 du Code de l'Urbanisme).

La Zone Naturelle n'interdit donc pas toute construction mais protège notamment les secteurs concernés de constructions nouvelles à vocation d'habitat (sauf liées à l'exercice de l'activité agricole) ou de l'implantation d'activités économiques (hors exploitation agricole ou forestière).

La définition de secteurs constructibles empêche la réalisation de constructions futures de manière diffuse, tout en permettant d'ouvrir des disponibilités dans la plupart des hameaux de la commune.

Outre la superficie totale des zones constructibles qui est inférieure à celle produite lors de l'élaboration, la Carte Communale révisée propose une urbanisation plus concentrée et moins linéaire : les superficies disponibles sont inférieures, le bâti existant est à la base de la définition des zones constructibles.

Les lignes de crêtes sont préservées de l'urbanisation. La Carte Communale répond à l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et boisés de Saint-Crépin-d'Auberoche. Le respect du paysage implique également l'urbanisation limitée des pentes.

Le zonage du Bourg permet de proposer des disponibilités permettant son extension tout en limitant son étalement et en préservant l'agriculture.

Les trois autres secteurs privilégiés d'extension de la construction (Chabaneix, Bas Russa, Grand Chemin) disposent de l'ensemble des réseaux nécessaires. L'urbanisation de ces secteurs préserve les paysages environnants.

Les limites constructibles de plusieurs zones sont revues à la baisse afin de limiter la dispersion de l'habitat et ne concernent quasiment plus que le bâti existant (La Renaudie, Le Bourg au Nord de la RD6089...). L'enjeu est de limiter la dispersion de l'habitat sur le territoire communal et de favoriser l'extension de zones dynamiques ainsi que l'extension limitée des hameaux.

La révision de la Carte Communale permet le zonage en zone U de moins de 5 hectares précédemment en Naturel. Dans le même temps, 9 hectares précédemment en U redeviennent Naturels. La consommation des espaces naturels est donc limitée et le nouveau zonage va largement dans le sens d'une préservation des espaces à caractère naturel ou agricole.

Les superficies disponibles à l'urbanisation sont désormais moins importantes, ce qui indique que le nouveau zonage englobe les espaces déjà bâtis et s'appuie sur ceux-ci pour développer l'urbanisation future. L'enjeu est de répondre aux besoins sans consommer excessivement les espaces naturels ou agricoles de la commune.

La révision de la Carte Communale vise donc à un réel équilibre entre préservation du cadre naturel et développement de la vocation résidentielle de la commune.

Moins de 4% du territoire sont classés en zone U.

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 également une préservation du patrimoine biologique.

2- Diversités des fonctions urbaines

L'idée de mixité est avant tout d'organiser le développement communal sans créer de secteurs trop isolés et spécialisés.

Le but est d'obtenir 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-Crépin-d'Auberoche a un statut de commune résidentielle et rurale.

Elle vit avec les communes voisines (activités économiques, services et commerces généraux).

Le but de la Carte Communale est de poursuivre l'accueil de populations jeunes (éventuels lotissements mixant accession et location) afin de maintenir une mixité de générations et de pérenniser les services et équipements publics (notamment l'école).

L'ouverture à l'urbanisation de 18 ha de terrains disponibles doit répondre à ces besoins de logements. L'urbanisation se concentre principalement autour des principaux hameaux pour préserver ainsi le cadre naturel de la commune.

Les secteurs classés en zone U permettent de diversifier l'offre en terrain par rapport à l'environnement, aux superficies, la distance par rapport au bourg...

La vocation agricole de la commune est de moins en moins affirmée. Cependant, l'agriculture est préservée, les alentours des exploitations en activité et les terres exploitées restant ou redevenant non constructibles.

3- Prévention des risques, des pollutions, des nuisances

Dans une optique de prévention des risques, les possibilités de construction dans les pentes boisées sont limitées. De même, aucune zone constructible n'a été définie dans les secteurs définis par le PPRI de la vallée du Manoire (hormis les constructions existantes du bourg).

En terme de sécurité routière, la Carte Communale doit permettre d'éviter la croissance des déplacements sur les voies à faible gabarit. Pour les secteurs plus excentrés, l'extension de l'urbanisation a été limitée afin de ne pas générer une augmentation de la circulation. Le Bourg, en contact direct avec la RD6089, est le secteur privilégié d'extension de l'urbanisation. Ainsi les voies communales peu larges n'auront qu'une légère croissance de circulation à supporter. Les zones constructibles ont été définies en veillant à ne pas générer d'accès individuel direct sur les voies départementales. La plupart des zones sont ainsi accessibles par des voies secondaires. Là où les voies secondaires n'existent pas, les nouveaux accès créés sur les voies départementales devront desservir plusieurs lots.

La commune veillera à leur bon entretien et procédera, si nécessaire, à leur élargissement.

L'ensemble des zones constructibles possède un accès suffisant.

Le schéma d'assainissement est en cours d'élaboration. Les premières études révèlent une incertitude quant à l'aptitude des sols pour un assainissement individuel.

La structure macroscopique de l'habitat ne permet pas l'installation d'un réseau collectif d'assainissement. Par conséquent, une surface minimale de 2000 m² est conseillée pour qu'un terrain soit constructible : cela permet l'installation d'un système autonome fonctionnel.

Le SPANC devra être consulté lors des demandes d'occupation du sol, notamment à proximité du Manoire, afin de s'assurer de la capacité des sols quant à l'assainissement individuel.

L'urbanisation future de Saint-Crépin-d'Auberoche ne permettra pas une densification excessive du tissu bâti, c'est-à-dire sur des petites parcelles. Aucun terrain à forte pente n'est ouvert à l'urbanisation.

L'urbanisation future se fera en prenant les dispositions nécessaires au bon écoulement des eaux pluviales et usées.

4- Sur l'environnement

L'objectif de la Carte Communale est de maîtriser l'urbanisation future de Saint-Crépin-d'Auberoche en s'appuyant sur les hameaux existants et en limitant la consommation de

l'espace. La totalité des zones s'appuient sur des constructions déjà existantes et moins de 4 % du territoire est classé en zone constructible.

La définition des secteurs constructibles empêche la réalisation de constructions futures de manière diffuse. Favoriser le mitage du territoire communal serait dommageable au cadre de vie (augmentation des déplacements ; dégradation des paysages...) et à la qualité de l'environnement (pollution...).

Les zones pouvant être urbanisées sont généralement des prés, des friches ou des boisements sans plantations arborées remarquables. La flore de la commune ne présente pas d'associations végétales à préserver.

Les massifs boisés de qualité sont également préservés par le zonage.

Des coupures naturelles ont été prévues afin de permettre le maintien de corridors écologiques pour la faune et la flore.

Certains 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 fur et 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 seront analysés au niveau intercommunal, notamment par la Communauté de Communes Isle Manoire.

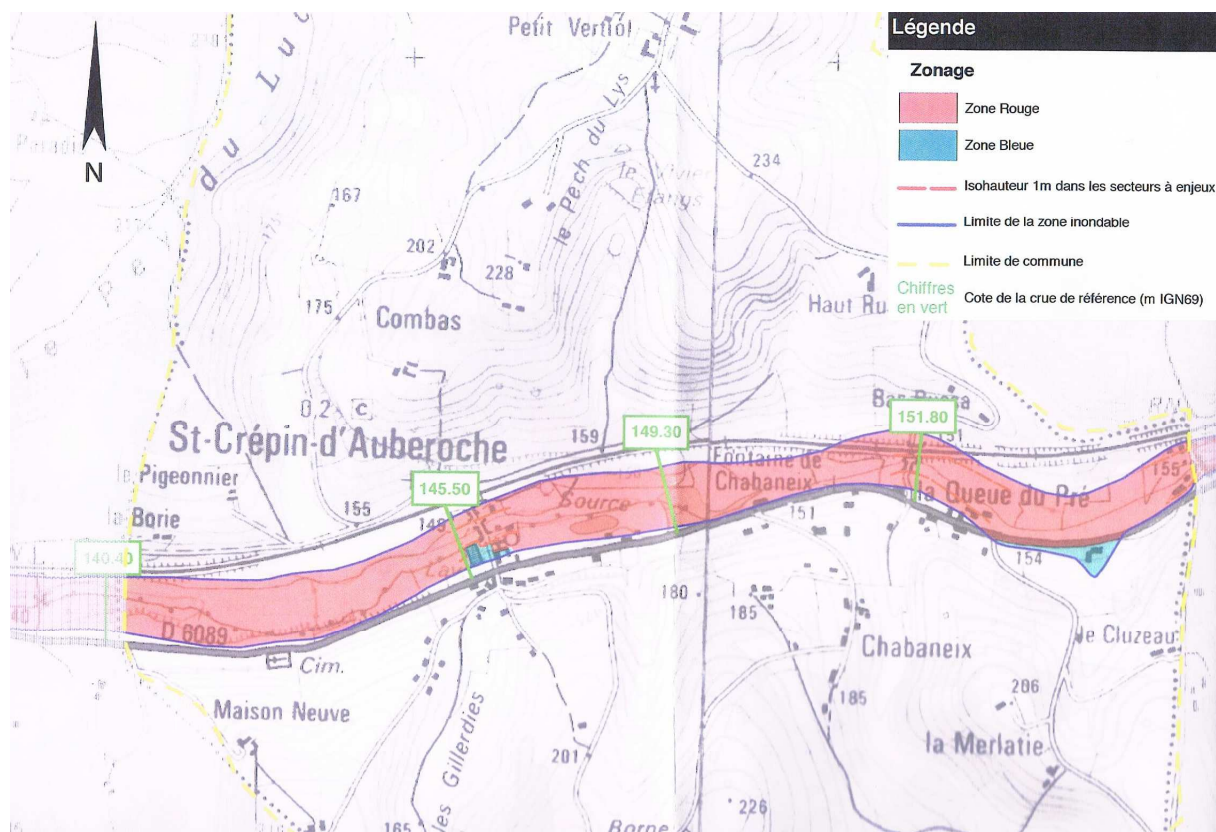
VI- SERVITUDES PUBLIQUES

- Servitude I3 : Utilisation de certaines ressources et équipements - Energie Gaz : Doublement Eyliac – Thenon DN250 / Eyliac – Les Farges – Le Lardin DN150 (Service responsable : GDF Angoul)

Disponible en Mairie

- Servitude I4 : Utilisation de certaines ressources et équipements – Energie électrique : Diverses lignes électriques MT et BT (Service responsable : EDF Pgx)
- Servitude PT2 : Utilisation de certaines ressources et équipements – Télécommunication / Protection contre les obstacles : Liaison hertzienne Périgueux – Sarlat (Service responsable : DRN)
- Servitude T1 : Utilisation de certaines ressources et équipements – Communication / Voies ferrées : Ligne Coutras – Tulle (Service responsable : SNCF Bx)
- PPRI : Le PPRI approuvé le 6 avril 2012 constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents de planification.

Disponible en Mairie



Zonage PPRI