
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE LA MOYENNE VALLÉE DE L'ISLE
COMMUNE DE SAINT SÉVERIN D'ESTISSAC**

CARTE COMMUNALE



FÉVRIER 2008

N° 4 31 0184

PREAMBULE

Les communes de Beauronne, Beaupouyet, St Jean d'Ataux, St Séverin d'Estissac et de Vallereuil, appartenant à la communauté de communes de la Moyenne Vallée de l'Isle ne disposent à ce jour d'aucun document d'urbanisme.

Aussi, l'élaboration de carte communale pour chacune de ces communes est un outil permettant d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents sur leur territoire.

Par délibération du 25 juin 2004, le conseil communautaire de la Communauté de Communes de la Moyenne Vallée de l'Isle a décidé de la réalisation d'une nouvelle carte communale pour ses cinq communes membres citées au dessus.

Elles souhaitent en effet grâce à ce document dynamiser leur territoire en favorisant l'arrivée de nouvelles populations, tout en maintenant et en assurant une préservation de leurs espaces naturels et agricoles.

Les cartes communales de ces 5 communes se doivent d'être cohérentes à l'échelle de la communauté de communes. Aussi, si chaque commune disposera de sa carte communale, un diagnostic de territoire est réalisé à l'échelle intercommunale en incluant cependant les spécificités propres à chaque commune.

Un zonage sera réalisé pour chacune des communes, en recherchant là aussi une cohérence intercommunale.

Ce document est réalisé en conformité avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et son décret d'application du 27 mars 2001, ainsi qu'avec la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et le décret du 9 juin 2004.

DÉFINITION DE LA CARTE COMMUNALE

LES PRINCIPES DU FOND QUI S'IMPOSENT AUX CARTES COMMUNALES

C'est l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui définit les principes que doivent respecter toutes les politiques d'urbanisme.

Le premier de ces principes concerne « 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 ».

Cette prise en compte des besoins des communes rurales constitue une innovation dans le code de l'urbanisme.

LE STATUT DES CARTES COMMUNALES

Les communes rurales qui souhaitent établir une cartographie délimitant les zones constructibles n'ont pas besoin de se doter d'un plan local d'urbanisme.

Ainsi, la loi **Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)** du 13 décembre 2000, donne aux cartes communales le statut d'un véritable document d'urbanisme, approuvé conjointement par le conseil municipal et le préfet, après enquête publique, valable sans limitation de durée. Dans les secteurs constructibles, l'application du règlement national d'urbanisme permettra de délivrer les permis de construire, sans qu'il soit besoin d'élaborer un règlement spécifique.

Dans les territoires couverts par une carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'Urbanisme et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Les communes dotées d'une carte communale pourront décider, si elles le souhaitent, de prendre la compétence pour délivrer les permis de construire.

La loi **Urbanisme et Habitat** publiée récemment (3 juillet 2003), vient simplifier les dispositions d'urbanisme issues de la loi SRU. Ainsi la carte communale connaît par la mise en place de cette nouvelle loi, des modifications de régime, confortant encore son statut de véritable document d'urbanisme qu'elle a officiellement acquis avec la loi SRU :

- La procédure de double approbation commune/Etat : le silence gardé par le préfet pendant deux mois sur la carte communale approuvée par le conseil municipal (à compter de sa transmission) vaut désormais approbation implicite par le préfet.
- Le droit de préemption : les communes dotées d'une carte communale approuvée, peuvent instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.
- L'adaptation, le changement de destination et la réfection de bâtiments existants autorisés dans les zones non délimitées par la carte communale : « *les cartes communales délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur de ressources naturelles.* » (extrait de l'article L.124-2 du Code de l'Urbanisme).

LE CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

Le Code de l'Urbanisme précise le contenu des cartes communales :

Art. * R. 124-1 (D. n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}). – *La carte communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques.*

Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers.

Art. * R. 124-2 (D. n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}). – *Le rapport de présentation :*

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

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

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

Art. * R. 124-3 (D. n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}). – *Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.*

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont construites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.



PIECE 1 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

PIÈCE 2 : DOCUMENT GRAPHIQUE





PIECE 1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

1. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT	1
1.1. Présentation de la vallée de l'Isle et des communes étudiées	1
1.1.1. Contexte général	1
1.1.2. Un peu d'histoire	4
1.2. Analyse de l'état initial de l'environnement	6
1.2.1. Caractéristiques physiques du territoire	6
1.2.2. Le paysage de la vallée de l'Isle et des communes étudiées	10
1.2.3. Patrimoine naturel et patrimoine culturel, zones de protection	16
1.2.4. Pollutions et nuisances	17
1.2.5. Risque « Mouvements de terrains et phénomènes souterrains »	17
1.2.6. Patrimoine historique	18
1.3. Prévisions de développement	21
1.3.1. Population et évolution démographique	21
1.3.2. Un parc de logements en constante augmentation	23
1.3.3. Le contexte économique	26
1.3.4. Le contexte urbain	29
2. LES CHOIX COMMUNAUX	32
2.1. Stratégie d'aménagement de la commune de Saint Séverin d'Estissac	32
2.2. Les limites du développement urbain	33
2.3. Les zones proposées à la construction	33
2.3.1. Autour du bourg	34
2.3.2. Le Nègre	34
2.3.3. Les Jonies	35
2.3.4. Synthèse des choix de développement	36
2.3.5. Récapitulatif des surfaces ouvertes à la construction	36
3. INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT	37
3.1. Les mesures générales de préservation et de mise en valeur de l'environnement	37
3.2. Les impacts sur l'environnement et les mesures de préservation pour chaque secteur proposé à la construction	38

1. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT

1.1. PRÉSENTATION DE LA VALLÉE DE L'ISLE ET DES COMMUNES ÉTUDIÉES

1.1.1. CONTEXTE GÉNÉRAL

La vallée de l'Isle se situe au sud-ouest de la ville de Périgueux dans le Périgord Blanc et est traversée par la RN89 et l'A89, reliant Bordeaux à Périgueux.

La variété et l'esthétisme de ses paysages confèrent à cette vallée un attrait et un cadre de vie agréable. Elle a été formée sur les anciennes terrasses alluvionnaires qui ont favorisé l'agriculture.

Voie de communication principale entre Périgueux et Bordeaux, cette vallée peuplée a connu un développement économique et urbain conséquent.

La communauté de communes de la Moyenne Vallée de l'Isle se situe en amont de la confluence du Vern dans l'Isle au centre de la vallée et regroupe huit communes : Beauronne, Douzillac, St Jean d'Ataux, St Séverin d'Estissac, Vallereuil, Neuvic sur Isle, Beaupouyet et Sourzac.

Ses compétences obligatoires sont :

- l'aménagement de l'espace, qui comprend notamment la compétence d'élaboration, révision et modification par la communauté de communes de cartes communales et PLU.
- les actions de développement économique

Ses compétences optionnelles sont :

- l'environnement
- les services à la population

Vallereuil et St Severin d'Estissac sont limitrophes à Neuvic, ville centre du territoire intercommunal et chef-lieu de canton ; St Jean d'Ataux et Beauronne sont situées au Nord de Neuvic sur l'Isle et Douzillac, dans le massif de la Double.

Beaupouyet se situe sur le canton de Mussidan au sud-ouest du canton de Neuvic entre les villes de Mussidan et Montpon-Ménéstérol. Elle est traversée par l'A89. Elle est donc excentrée par rapport aux autres communes de la communauté, tout en restant cependant à moins de 15 km de Beauronne et Saint Jean d'Ataux.

COMMUNE DE SAINT SEVERIN D'ESTISSAC
DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE
CARTE DE LOCALISATION



Le territoire intercommunal s'étend sur une superficie totale de quelques 13 500 ha et est composé de 2 entités paysagères principales :

- la plaine de la vallée de l'Isle, qui regroupe l'essentiel de l'urbanisation des communes les plus importantes (Neuvic, Sourzac). Les centres urbains se développent en effet sur la rive gauche de l'Isle. La plaine est également occupée par les principales voies de communication reliant Bordeaux à Périgueux : la RN 89, l'A89 construite récemment, la voie ferrée...
- les coteaux vallonnés sur lesquels se retrouvent les communes rurales de la communauté de communes, notamment les cinq communes réalisant une carte communale. Ces coteaux sont boisés à plus de 80 %. L'activité agricole occupe les parties les plus planes, l'habitat y est dispersé : on recense une multitude de hameaux.

Les caractéristiques des cinq communes étudiées sont les suivantes :

- Beauronne est une commune de 1 924 ha située en rive droite de l'Isle à cheval sur l'étroite vallée de la Beauronne (affluent de l'Isle) et à la lisière de la Double. L'urbanisation s'est développée sous forme de villages dans la vallée de la Beauronne, qui traverse le centre de la commune dans une direction nord-sud. Quelques villages de plus petite taille s'égrènent sur les hauteurs des versants de cette vallée.
- St Jean d'Ataux, d'une superficie de 1 211 ha située dans le pays de la Double, est en grande majorité boisée et est traversée en son centre, dans une direction nord-sud, par la Beauronne, affluent de l'Isle.

La commune présente un bourg dense situé en bordure du territoire communal, au nord-est. Trois villages principaux se sont édifiés au sud, le long de la Beauronne pour la Veyssière et les Planches et à flanc de coteaux pour le hameau nommé le Puy de Siorac.

Le territoire communal compte de nombreux étangs à l'ouest, dans les landes de Martelles.

- St Séverin d'Estissac est une commune d'une superficie de 531 ha située en limite sud de Neuvic. Elle est traversée par le ruisseau de la Crempsoulie, qui forme de petits étangs au centre du territoire. Le bourg s'est édifié sur les hauteurs surplombant les plans d'eau, à une altitude de 171 m. Le village Le Nègre fait face au bourg à l'ouest, et est lui aussi construit sur la crête d'une colline.
- Vallereuil présente un territoire d'une superficie de 927 ha dont la limite nord est matérialisée par le Vern, la limite ouest par le ruisseau du Breuil et la limite est par le ruisseau de Jaurés. Le nord du territoire est donc occupé par la vallée du Vern dont le versant sud est abrupt et entaillé de nombreux talwegs orientés sud-nord. Le bourg est implanté sur le plateau des Brendes de Guilbert, qui surplombe la vallée du Vern, au centre du territoire communal.
- Beaupouyet est une commune de 2 263 ha située entre Mussidan et Montpon. Son territoire communal occupe au sud une partie de la plaine de la vallée de l'Isle, et est traversé dans cette zone par l'autoroute A89. Le nord du territoire couvre des vallons boisés et agricoles, dont plusieurs villages occupent les sommets et les crêtes.

1.1.2. UN PEU D'HISTOIRE

Occupée dès la Préhistoire, la vallée de l'Isle semble être un lieu d'implantation privilégié si l'on en juge par l'abondance des déchets de l'industrie du silex. La fusion des divers éléments de population donne naissance au peuple et au territoire des Pétrécors (racine du nom Périgord).



Tour de Vésone à Périgueux

Après la guerre de Gaule, **ce territoire devient l'une des cités de la Province d'Aquitaine, avec pour capitale Vesunna** (actuelle Périgueux). Cette ville devient un carrefour important et occupe alors une place centrale au sein de son territoire, comme en témoignent nombre de vestiges gallo-romains : la tour de Vésone, les arènes, Domus des Bouquets...

L'utilisation de **l'Isle comme voie de communication** remonte à cette période ; sa remontée jusqu'à Vesunna constitue alors une voie commerciale importante entre l'Atlantique et le Périgord central. Une grande partie des sites antiques se localise dans la vallée de l'Isle et de ses principaux affluents, implantation qui s'explique par l'activité commerciale des romains (voie fluviale et voie romaine reliant Burdigala à Vesunna) et par l'exigence défensive (la Curade à Coulounieix, Puy de Pont à Neuvic et Puyferrat à Saint-Astier).

Au Moyen-Âge, de nombreux châteaux sont édifiés dans des lieux stratégiques, sur les versants pour leur fonction défensive, ou en vallée pour la richesse agricole et les échanges. Autour de ces châteaux vont se créer la plupart des pôles urbains actuels (Montpon, Mussidan...). **Pour élargir son espace de cultures, la population va gagner de nouvelles terres**, plus éloignées de la rivière, en défrichant vers le nord et le sud. De là naissent de nouveaux hameaux (Saint-Michel, dans la Double, Villadeix-sur-Vergt...).



Abbaye de Chancelade

Les guerres politico-religieuses qui déchirèrent le Périgord du Moyen-Âge furent à l'origine de la **création de nombreux monuments** ; les stratégies visant à créer des barrières à l'avancée du protestantisme et du catharisme ont engendré la construction de nombreuses églises et abbayes, parmi lesquelles on retrouve de beaux spécimens au sein de la vallée de l'Isle. L'art roman, très largement représenté en Périgord, a permis de mettre en valeur le calcaire lumineux qui constitue aujourd'hui l'atout majeur de l'architecture locale.

Au XVIII^e siècle, avec la fin de la famine, la contrée connaît une nouvelle phase de développement et les surfaces cultivées gagnent du terrain ; déjà, se fait jour **une tradition de l'habitat dispersé qui préfigure l'important mitage urbain qui caractérise le territoire aujourd'hui**.

Au XIX^e, l'exode rural s'amorce et le chemin de fer se développe, permettant ainsi l'essor du commerce et de l'industrie.

Le XX^e siècle voit s'accroître ces tendances ; la considérable révolution agricole ne suffit pas à freiner le déclin démographique des campagnes, tandis que le territoire s'industrialise. Cependant, en dépit des évolutions sectorielles, le territoire conserve une certaine ruralité ; ses paysages et ses mœurs restent, comparativement à la majorité des espaces français, particulièrement influencés par la longue tradition agricole.

Tout comme le département de la Dordogne dans sa globalité, **le Pays de l'Isle en Périgord possède donc une histoire riche qui l'a dotée d'une identité propre (source utilisée : Charte du Pays de l'Isle en Périgord).**

1.2. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.2.1. CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

1.2.1.1. UN RELIEF VALLONNÉ

La communauté de communes de la moyenne vallée de l'Isle présente un relief faiblement marqué et vallonné.

Deux ensembles peuvent être distingués : la vallée de l'Isle, présentant de faibles altitudes (entre 50 et 75 mètres) et la zone de plateaux la ceinturant. Ces derniers sont plus prononcés au sud-est (altitudes maximales atteignant les 200 mètres sur les communes de Vallereuil et de Saint Séverin d'Estissac) qu'au nord-ouest.

Ces plateaux sont entaillés par de nombreux cours d'eau qui forment des talwegs et modèlent le relief. Les vallons qu'ils constituent sont de largeurs et de profondeurs très variables. Les plus étroits ou accidentés sont souvent délaissés pour les vallons plus ouverts où agriculture et habitat se sont développés.

Enfin, à l'interface entre plateaux et vallée, les coteaux constituent des espaces particuliers qui selon leur pente, peuvent abriter un bâti assez dense (Douzillac ou Planèze sur la commune de Neuvic ou bien lorsqu'ils sont plus accidentés, être complètement boisés. Le profil en travers des coteaux varie ainsi très nettement d'une commune à une autre.

Deux ensembles peuvent être distingués : la vallée de l'Isle, présentant de faibles altitudes (entre 50 et 75 mètres) et la zone de plateaux la ceinturant. Ces derniers sont plus prononcés au sud-est (altitudes maximales atteignant les 200 mètres sur les communes de Vallereuil et de Saint Séverin d'Estissac) qu'au nord-ouest.

Ces plateaux sont entaillés par de nombreux cours d'eau qui forment des talwegs et modèlent le relief. Les vallons qu'ils constituent sont de largeurs et de profondeurs très variables. Les plus étroits ou accidentés sont souvent délaissés pour les vallons plus ouverts où agriculture et habitat se sont développés.

Enfin, à l'interface entre plateaux et vallée, les coteaux constituent des espaces particuliers qui selon leur pente, peuvent abriter un bâti assez dense (Douzillac ou Planèze sur la commune de Neuvic ou bien lorsqu'ils sont plus accidentés, être complètement boisés. Le profil en travers des coteaux varie ainsi très nettement d'une commune à une autre.

1.2.1.2. GÉOLOGIE ET PÉDOMORPHOLOGIE : UNE DIVERSITÉ DES SOLS, À LA FOIS CALCAIRES ET ARGILEUX

La vallée de l'Isle présente diverses natures de sols de par la variété des profils géomorphologiques que l'on y rencontre.

Elle est cependant fondée sur de vastes plateaux calcaires : cette roche prédomine dans le paysage et c'est pour cela que cette région a été nommée "Périgord Blanc".

Dans la vallée de l'Isle, le calcaire est tendre (calcaire à chaux de St Astier) ; l'érosion y a donc sculpté de larges vallées, modelant terrasses, collines et plaines.

En plaine, les dépôts, charriés par les cours d'eau, se mélangeant à l'argile, au sable et aux galets constituent un sol acide et pauvre, utilisés pour la sylviculture et la prairie.

Sur les terrasses on retrouve davantage de graves (mélange de sables, cailloux et limons). L'argile est très présente en Moyenne Vallée de l'Isle, entraînant une imperméabilisation des sols.

1.2.1.3. HYDROGRAPHIE ET QUALITÉ DES EAUX : UN RÉSEAU HYDRAULIQUE DÉVELOPPÉ

L'Isle est le principal cours d'eau traversant le territoire intercommunal. Affluent de la Dordogne, c'est une rivière dont les eaux sont de bonne qualité vis-à-vis de l'ensemble des altérations possibles.

L'Isle ne subit que modérément l'impact de l'agglomération périgourdine où les pollutions domestiques et industrielles sont traitées par plusieurs ouvrages d'épuration. La dégradation concerne principalement les matières azotées. Les efforts réalisés en matière d'assainissement par les communes riveraines de St Astier et Neuvic ont permis de conserver une bonne qualité des eaux dans ce secteur. Au niveau de Neuvic, la qualité est très bonne à bonne selon les indicateurs mesurés (source : Agence de l'Eau Adour Garonne 1999).

Le Vern et la Beauronne, affluents de l'Isle traversant respectivement les communes de Vallereuil et St Jean d'Ataux sont les deux autres cours d'eau majeurs rencontrés sur les cinq communes étudiées.

On rencontre également de nombreux ruisseaux de plus faible débit qui maillent le territoire intercommunal. Le débit de ces cours d'eau est réglé par les facteurs naturels (précipitations, structure karstique, évapotranspiration) et humains, notamment l'irrigation qui peut entraîner des étiages sévères.

Le réseau hydraulique de la zone est donc largement développé.

De plus, la présence des eaux de surface est importante dans la Moyenne Vallée de l'Isle : on dénombre de nombreux ruisseaux et des "nauves", dépressions humides parfois inondables, tout comme étangs et plans d'eau qui sont fréquents.

1.2.1.4. LE CLIMAT

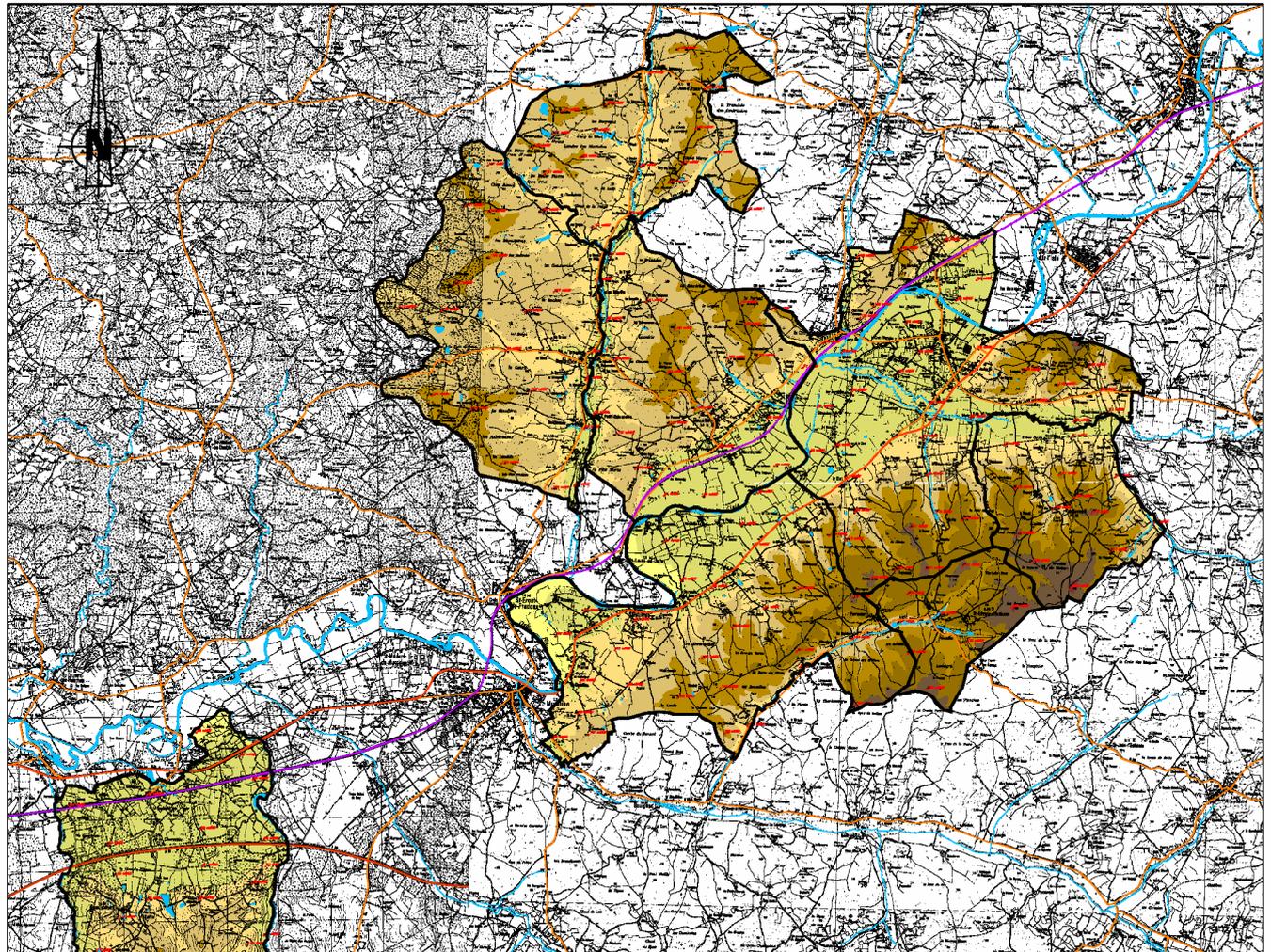
Le climat de la Dordogne est à la fois varié, agréable et vivifiant. Il est une transition entre le climat océanique aquitain et le climat montagnard des marches occidentales du Massif Central.

La disposition des vallées, le moutonnement des collines, le profil et l'exposition des coteaux, les forêts et étangs créent une gamme diversifiée de zones spécifiques. On note dans le Périgord Blanc, où se situe la vallée de l'Isle, une sorte de "marais" pluviométrique avec desserrement des isohyètes.

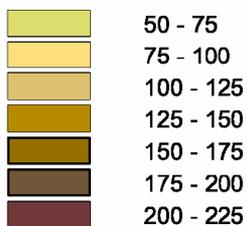
La température moyenne annuelle est plus élevée au sud-ouest du département : le nombre moyen annuel de jour de forte chaleur atteint les 20 jours et plus dans la vallée de l'Isle.

La moyenne annuelle des maxima croît jusqu'à plus de 18°C sur la vallée de l'Isle. La moyenne annuelle des minima est par contre assez uniforme sur le département, généralement un peu plus basse dans les vallées que sur les hauteurs et comprise entre 0,5°C et 2,5°C.

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA MOYENNE VALLEE DE L'ISLE
DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE
MILIEU PHYSIQUE

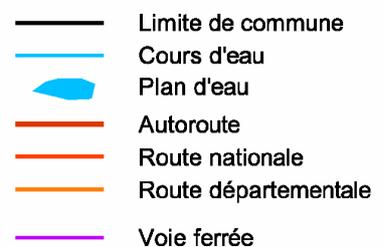


Altitudes (m NGF)

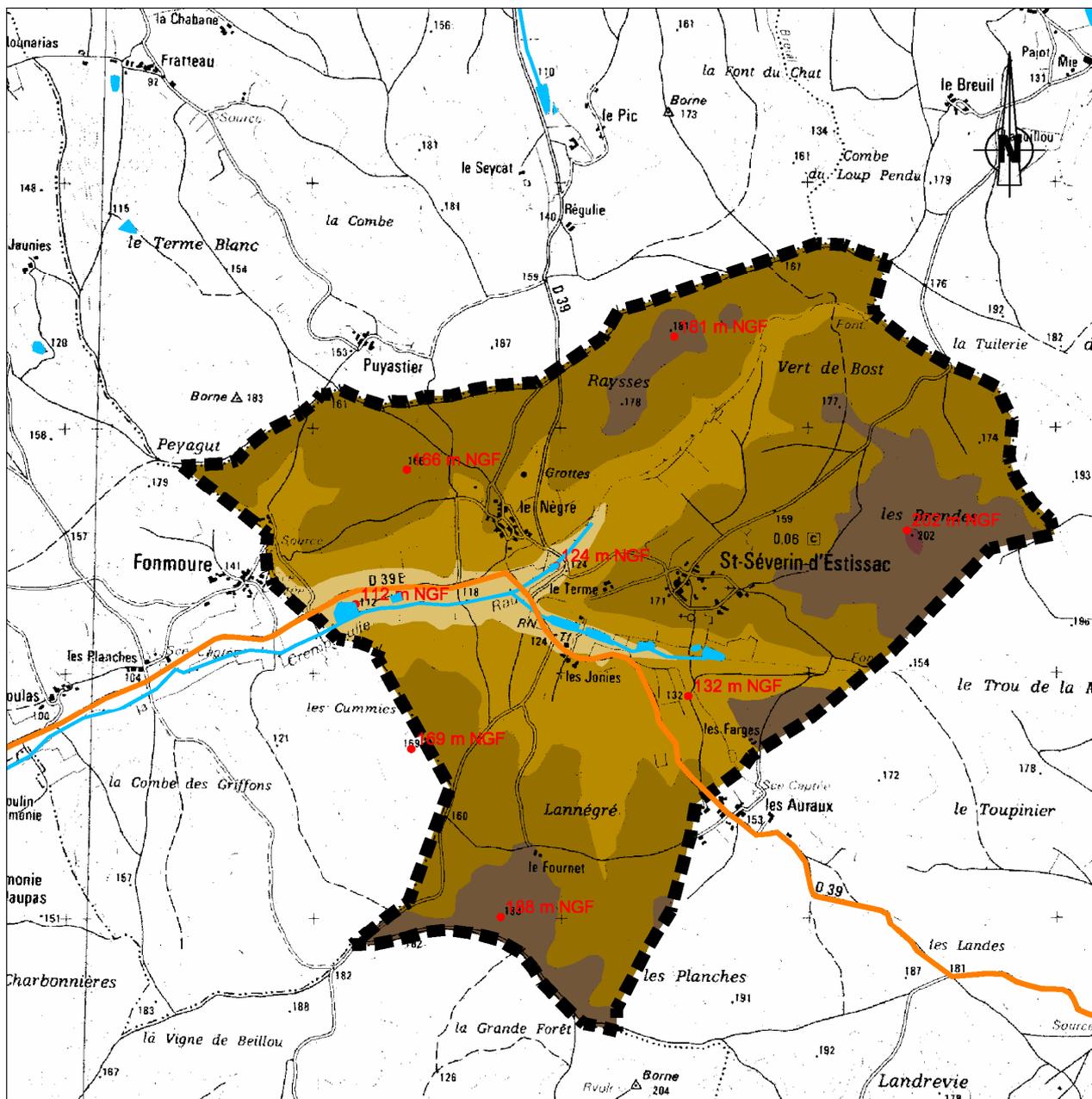


• 146 m NGF

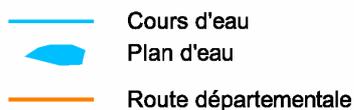
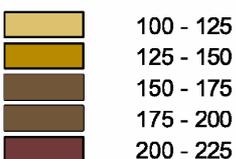
Altitude en m NGF



COMMUNE DE SAINT SEVERIN D'ESTISSAC
 MILIEU PHYSIQUE



Altitudes (m NGF)



• 146 m NGF Altitude en m NGF

1.2.2. LE PAYSAGE DE LA VALLÉE DE L'ISLE ET DES COMMUNES ÉTUDIÉES

1.2.2.1. LE PAYSAGE DE LA VALLÉE DE L'ISLE : UNE VALLÉE ASYMÉTRIQUE

Le paysage de la Moyenne Vallée de l'Isle s'organise autour de deux entités majeures :

- la vallée alluviale de l'Isle, espace de plaine agricole drainée par la rivière Isle,
- les plateaux vallonnés à grande dominante forestière qui bordent la vallée au nord et au sud.

Dans ce paysage, où ces deux entités contrastent largement, les coteaux assurent une transition de l'une à l'autre, et constituent des sous-unités paysagères, restreintes sur le plan des surfaces concernées, mais où se concentrent des enjeux et des mutations importantes.

➡ Le paysage de la vallée de l'Isle :

Elle est constituée d'espaces très ouverts, à dominante agricole, au relief très plat, dont les limites sont marquées très nettement par les versants des plateaux au nord et au sud.

Le relief très peu accidenté de cette vallée a entraîné un fort développement des activités et infrastructures humaines. Ainsi, dans la vallée, se sont développés les principaux centres urbains, les secteurs d'agriculture intensive et les infrastructures de transport majeures (RN89, A89, voie ferrée).

De ce fait, c'est également l'entité qui connaît les mutations les plus importantes.

Le développement de l'urbanisation, plus ou moins maîtrisé, a souvent entraîné un mitage important de l'espace, en particulier le long des routes.

Parallèlement, les pratiques agricoles ont fortement évolué. Le développement de la céréaliculture a entraîné la constitution d'entités agricoles de très grande superficie et la suppression de la végétation de la vallée (haie, arbres isolés).

Ainsi, s'est constitué un espace très ouvert, offrant des vues très dégagées au loin.

Dans ce contexte, le cours de l'Isle et la végétation développée le long des berges sont particulièrement lisibles. Les berges de l'Isle sont d'autant plus importantes qu'elles constituent les dernières entités végétales de grande taille dans la vallée. Par ailleurs, si rivières et berges se dessinent en permanence dans le paysage, les points et accès et les vues directes depuis les principales infrastructures sont peu nombreuses.

➡ Les plateaux vallonnés :

La vallée de l'Isle est bordée au nord et au sud de vastes plateaux découpés par de nombreux petits cours d'eau qui dessinent ainsi un paysage d'amples collines. Ces plateaux sont majoritairement boisés, les forêts de feuillus et les taillis dominent, mais les plantations de résineux tendent à se développer.

La présence de l'eau se limite à quelques petits cours d'eau et des étangs agricoles ou naturels très nombreux, en particulier dans le massif de la Double, au nord de la vallée de l'Isle.

Ces massifs boisés sont faiblement occupés par l'homme, ainsi les hameaux y sont plus rares et les points les plus éloignés des principales vallées sont souvent vierges de toute présence humaine.

Contrairement à la vallée, assez fortement urbanisée, les plateaux se caractérisent par une présence moindre de l'habitat. Celui-ci, organisé en hameaux ou fermes isolées, est extrêmement dispersé. Dans le massif boisé, il est implanté au sein de clairières et de couloirs sinueux dans les vallons.

L'espace environnant bâti fait l'objet d'une mise en valeur agricole. Il s'agit essentiellement de pratiques polyculturelles ; on recense des champs de céréales, des prairies de pacages, mais également des vergers.

Bien que la dispersion du bâti soit très importante, ces clairières et hameaux demeurent des espaces réduits à l'échelle du massif boisé.

En dehors des clairières, le bâti s'est également développé dans les vallons du plateau.

Aujourd'hui, ces vallons présentent un enjeu fort ; en effet, en raison des localisations en hauteur, de l'exposition qu'ils offrent, leurs versants constituent des espaces recherchés où l'habitat pavillonnaire s'est fortement développé, au détriment de la qualité du site.

Les vallons les plus soumis à un développement de l'urbanisation mal contrôlée sont localisés aux abords de la vallée de l'Isle et dans la continuité des bourgs existants.

Dans les sites les plus isolés, la tendance est plus à la fermeture des clairières par la reprise de la forêt.

Ainsi au sein de la vallée, deux ambiances contrastent : celle des espaces urbanisés et celle des grandes entités agricoles, souvent en partie inondables, avec pour fil conducteur le cours de l'Isle.

1.2.2.2. LE PAYSAGE COMMUNAL DE SAINT SEVERIN D'ESTISSAC : UN PAYSAGE VALLONNÉ

Saint Séverin est une petite commune de 531 ha, située sur le versant sud de la vallée de l'Isle. Elle n'occupe pas la plaine de l'Isle mais le plateau situé en bordure sud.

L'urbanisation de la commune se concentre en grande majorité au sommet de deux pointes, s'élevant à une altitude de 170 m environ, qui se font face. Le point situé le plus à l'est regroupe le bâti du bourg de Saint Séverin, celui situé à l'ouest est occupé par le village Le Nègre.

La Crempsoulie s'écoule dans le vallon séparant les deux éperons.

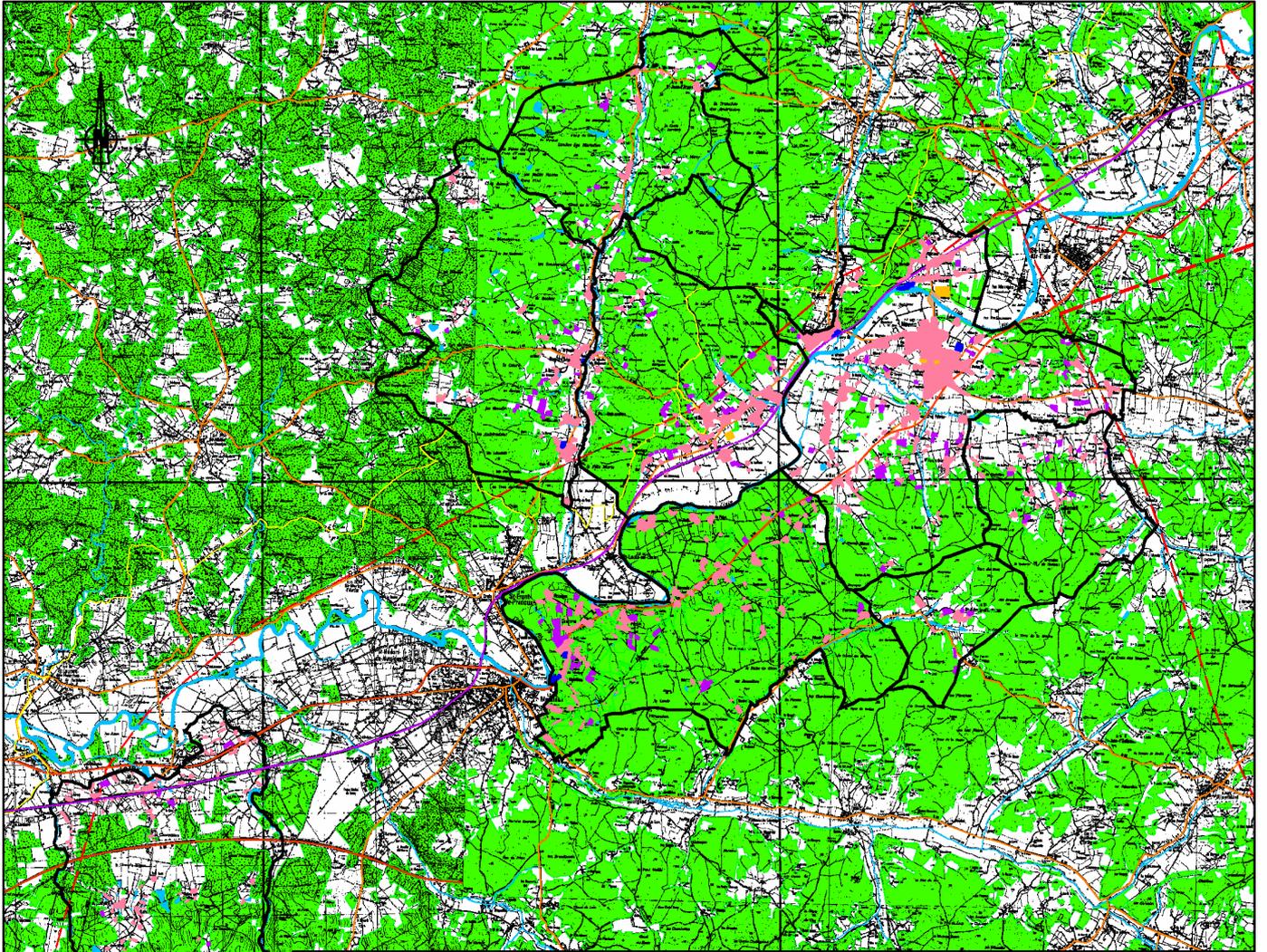
Plusieurs étangs s'égrènent au sud de la commune dans un deuxième vallon occupé par des bois et le village les Jonies. Depuis ce vallon, on distingue le bourg de Saint Séverin et notamment son église implantée à flanc de coteaux.

Le reste du territoire est vallonné et occupé par des bois et des prairies. Le paysage montre donc une morphologie douce, aux lignes arrondies et peu marquées.

Les bois montrent une alternance de chênaies et de peuplements de pins maritimes, ces derniers occupant chaque année plus de terrain. Très largement dominant sur la commune, le massif boisé confère une ambiance particulière peu ouverte au paysage. Dans ce contexte, la vallée de la Crempsoulie, dominée par le bourg et le Nègre, vient s'insérer de manière très contrastée dans le paysage.

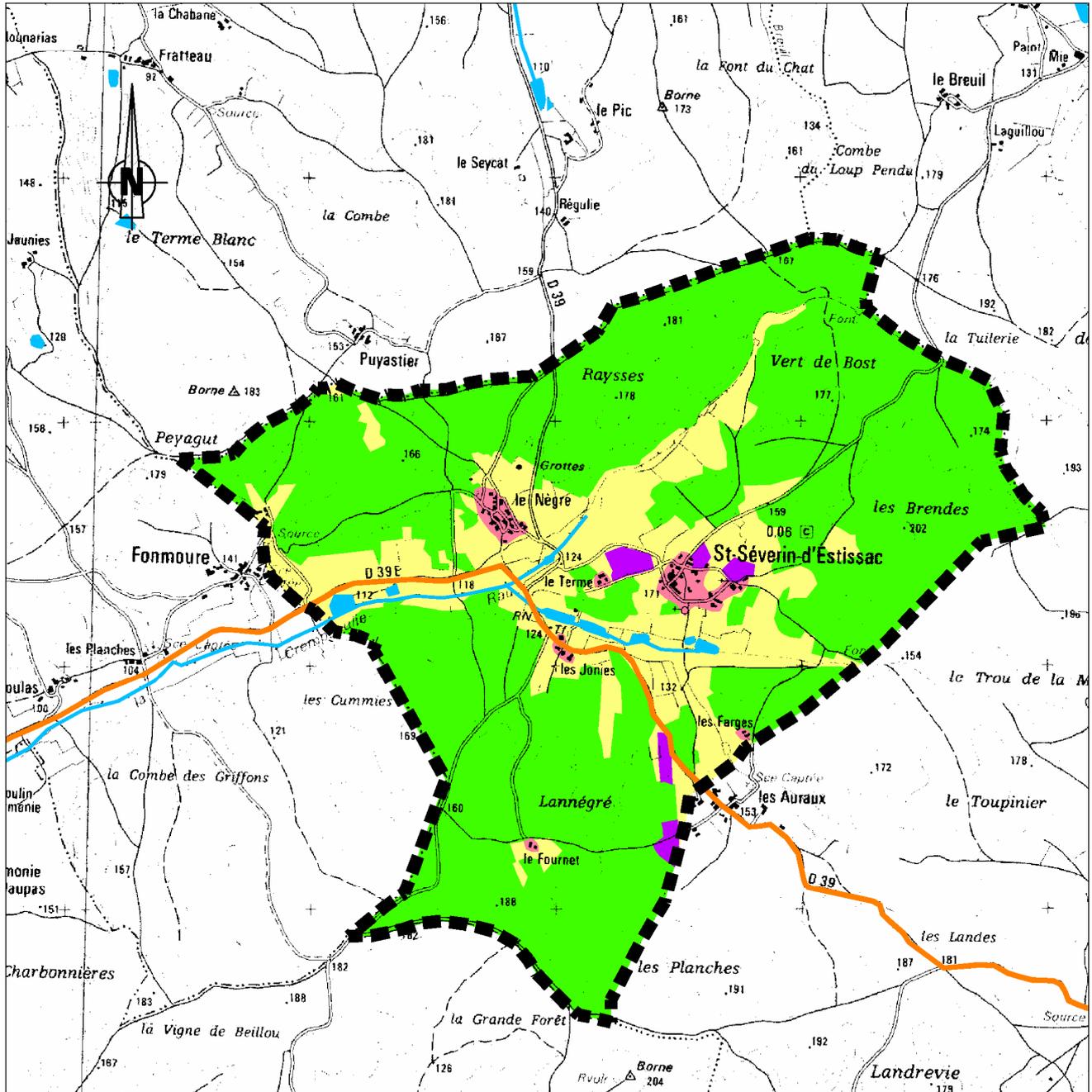
La position du bourg et du Nègre en hauteur, le bâti regroupé dominant la vallée, dans un vaste arrière-plan boisé confère à la commune, un paysage de grande qualité. Il a été par ailleurs très bien préservé par le faible développement des constructions dans la commune.

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA MOYENNE VALLEE DE L'ISLE
DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE
OCCUPATION DU SOL



- | | | | |
|---|--------------------------------|---|-------------------------------|
|  | Espaces boisés |  | Limite de commune |
|  | Cultures et prairies |  | Cours d'eau |
|  | Vignes, vergers et plantations |  | Plan d'eau |
|  | Secteurs urbanisés |  | Autoroute |
|  | Secteurs d'activités |  | Route nationale |
|  | Complexes sportifs |  | Route départementale |
|  | Campings |  | Voie ferrée |
| | |  | Sentier de grandes randonnées |

COMMUNE DE SAINT SEVERIN D'ESTISSAC
OCCUPATION DU SOL



- | | | | |
|---|--------------------------------|--|----------------------|
|  | Espaces boisés |  | Cours d'eau |
|  | Cultures et prairies |  | Plan d'eau |
|  | Vignes, vergers et plantations |  | Route départementale |
|  | Secteurs urbanisés | | |

❖ AMBIANCES PAYSAGÈRES



*Le bourg de Saint Séverin vue depuis le
sommets du pylon*



Le village Le Nègre



Vue sur l'église depuis le vallon occupé par les Jonies



Un paysage de pacage en sommets de coteaux



Une alternance de chênes et pins maritimes



Un paysage au relief vallonné

❖ LE BÂTI DE SAINT SÉVERIN



Des villages aux rues étroites



Un habitat regroupé



La mairie



Des logements communaux : la restauration du bâti ancien



Un bâti caractéristique de la vallée de l'Isle

1.2.3. PATRIMOINE NATUREL ET PATRIMOINE CULTUREL, ZONES DE PROTECTION

1.2.3.1. UN PATRIMOINE NATUREL RICHE

Le territoire intercommunal est riche sur les plans floristiques et faunistiques, de par sa variété des milieux et paysages rencontrés. Cette variété du patrimoine naturel est illustré par la présence de plusieurs Z.N.I.E.F.F. (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique).

On recense 2 types de Z.N.I.E.F.F. au niveau national :

- les zones de type I sont des secteurs de superficie en général limitée, "homogènes sur le plan biologique et présentant un intérêt remarquable nécessitant des mesures de protection renforcée",
- les zones de type II concernent de grands ensembles naturels et riches et peu modifiés, avec des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure plusieurs zones de type I ponctuelles.

Précisons qu'il s'agit bien d'un inventaire des richesses écologiques, sans aucune portée réglementaire.

Sur les 5 communes étudiées, on recense 1 Z.N.I.E.F.F de type II et 2 Z.N.I.E.F.F de type I.

La **Z.N.I.E.F.F de type II** couvrant l'intégralité de la commune de **St Jean d'Ataux** et la partie nord-est de la commune de **Beauronne**, est nommée "**la Double orientale**".

Elle présente un ensemble forestier de grande étendue et d'un seul tenant avec peu d'occupation humaine, au relief sensible. Elle est parcourue en son centre par une petite vallée marécageuse et tourbeuse. Les boisements sont mixtes à dominante de pin maritime, quelques places de chênaie en futaie et de landes à brandes et molinie y subsistent. L'étendue du massif permet le maintien de grands oiseaux et mammifères, espèces à grand territoire. Elle subit actuellement des dégradations de par des enrésinements et la clôture de parcelles à des fins d'élevage de sangliers ou pour la pratique d'autres loisirs (artificialisation d'étangs, remblaiements de zones marécageuses).

Les **Z.N.I.E.F.F de type I** se situent sur la commune de **Beaupouyet** « **Landes mésohygrophiles de la charretière** » et « **Landes de Gavardie** » et sur la commune de **Vallereuil** « **Vallée du Vern de Bordas aux Cinq Ponts** »

La première présente un ensemble original et homogène de landes, bordées de chênaies. Ce biotope est fréquenté par de nombreux grands rapaces. Cette zone est actuellement dégradée par des enrésinements et la substitution de la chênaie par des pins. La pression liée à la chasse est importante. La deuxième (Landes de Gavardie) est une zone de landes de taille importante, qui recense une richesse en espèces florales et animales importante. Là aussi, les risques de reboisements en résineux, le drainage des terres pour la mise en culture, ainsi que la pression liée à la chasse sont importants et risquent à terme de dégrader cette ZNIEFF.

Enfin, la ZNIEFF recensée sur Vallereuil est constituée par un bas-fond humide sur lequel s'est développée une flore intéressante, dont certaines espèces sont rares, au niveau national (Nasturtium Aspesum, type de cresson) voire protégé (Pulicaria vulgaris). Ces espaces sont menacés par la dégradation ou la destruction des ripisylves, l'incursion des cultures céréalières dans la vallée, les aménagements hydrauliques lourds pouvant entraîner des variations du débit de l'eau et de sa qualité et entraîner la disparition des espèces présentes.

1.2.3.2. ZONE DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

La commune de Saint Séverin d'Estissac compte un captage d'eau potable : la source des Fages, qui présente un périmètre de protection immédiate, un périmètre de protection rapprochée et un périmètre de protection éloignée. L'arrêté préfectoral n°791118 établit les périmètres de protection de la source des Fages.

Le périmètre de protection rapprochée s'étend sur la parcelle 437 ; le périmètre de protection éloignée est constitué par une zone demi-circulaire de 100 mètres de rayon centrée sur l'ouvrage. Selon la réglementation, à l'intérieur de ce périmètre, **est interdit** tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux, notamment :

- le stockage ou le dépôt (d'ordures ménagères, de produits ou substances destinées à la fertilisation, d'hydrocarbures liquides ou gazeux...)
- l'ouverture d'exploitation et le remblaiement de carrières, gravières, puits, forages, excavations susceptibles de mettre en cause la protection des eaux souterraines...)
- **la construction ou l'implantation de toutes constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit ou traité des eaux usées**, d'ouvrages de transports d'eaux usées, d'hydrocarbures et de manufactures, ateliers, usines, magasins...

Enfin le périmètre de protection éloignée implique que le propriétaire doit porter à la connaissance du Conseil Départemental d'hygiène tous dépôts ou toutes installations nouvelles susceptibles de porter préjudice à la qualité de l'eau.

1.2.4. POLLUTIONS ET NUISANCES

Il n'y a pas de nuisances ou de pollutions particulières recensées sur la commune de Saint Séverin d'Estissac. Cependant, la tradition agricole de la commune induit la présence d'exploitations agricoles comptant des bâtiments d'élevages dont certains sont soumis à déclaration ou autorisation au titre des installations classées.

C'est le cas de l'élevage de volailles situé dans le bourg et d'un bâtiment agricole situé dans le village du Nègre.

1.2.5. RISQUE « MOUVEMENTS DE TERRAINS ET PHÉNOMÈNES SOUTERRAINS »

La Dordogne est caractérisée par un grand nombre de souterrains, grottes et cluzeaux dispersés sur le territoire. Sur la commune de Saint Séverin, on recense :

- un effondrement, un cluzeau et une grotte vers Fonmoure,
- deux grottes dont une au Nègre, repérée sur la carte IGN Mussidan-1835-ouest,
- trois sources portées sur la même carte à Fonmoure et vers le Bost.

La présence de ces différents phénomènes implique des mesures de prudence lors de la réalisation de travaux ou de constructions.

1.2.6. PATRIMOINE HISTORIQUE

Quelques éléments architecturaux retraçant l'histoire des communes et de la vallée de l'Isle ont été recensés.

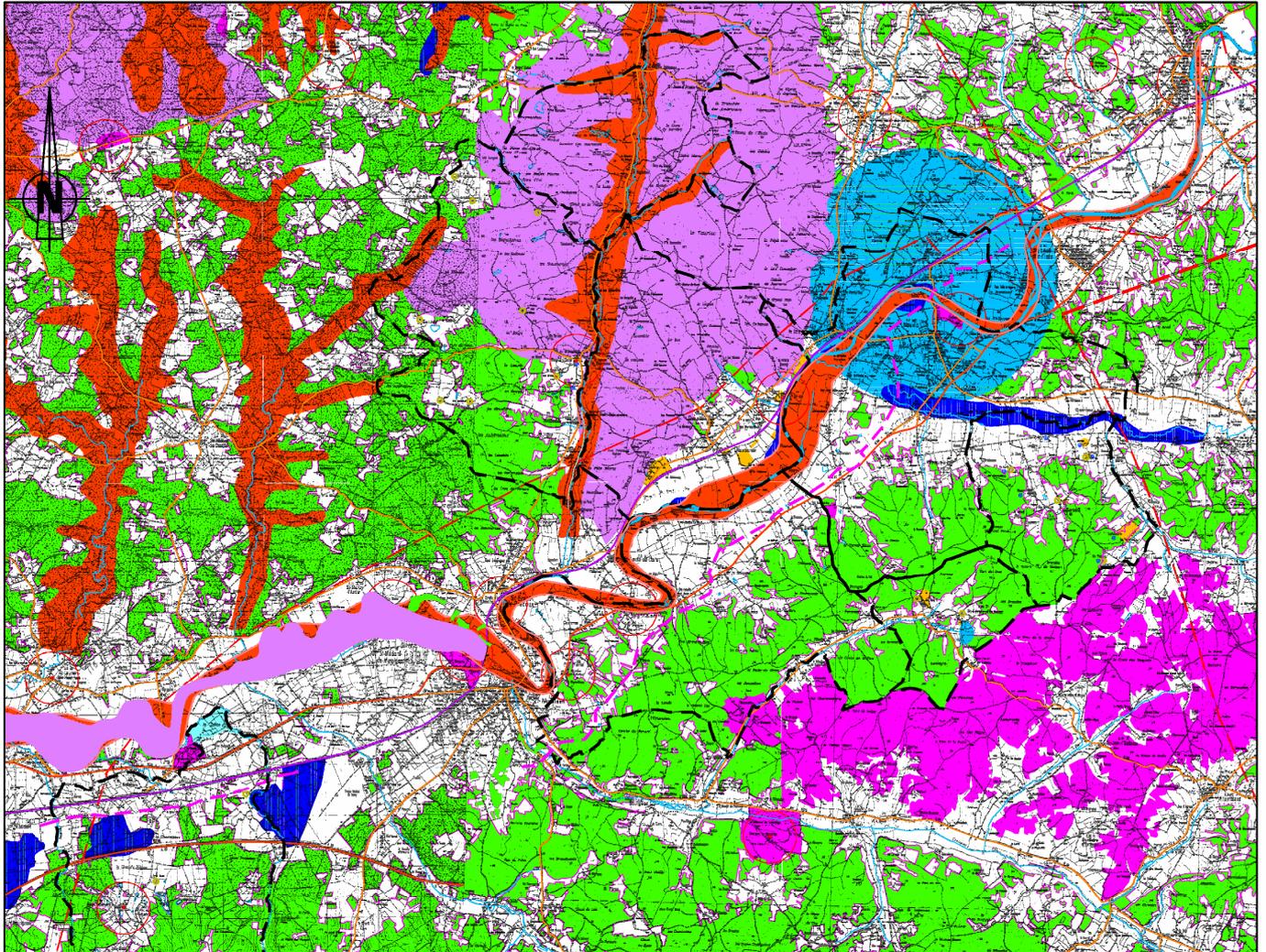
Saint Séverin d'Estissac compte enfin plusieurs parcelles recensées par la DRAC comme présentant des vestiges archéologiques.

La commune de **Beuronne** présente une église du 12^{ème} siècle inscrite comme Monument Historique depuis 1926 (par arrêté du 9 juin 1926).

Beaupouyet possède une église dont le cœur est classé monument historique depuis un arrêté du 2 janvier 1948.

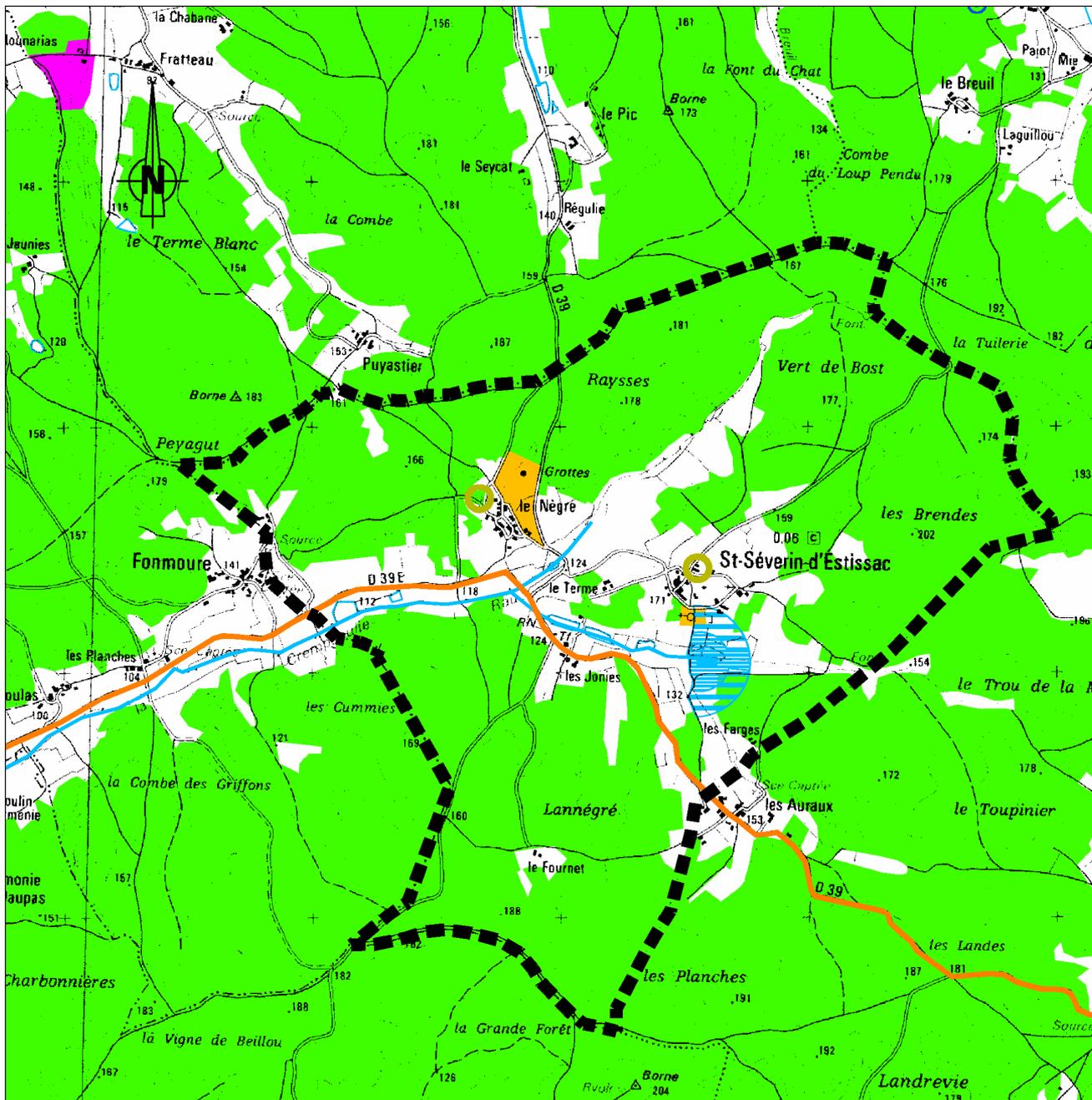
Cette commune recense également un site inscrit : le château des fournils et son parc. Cet élément du patrimoine historique de la vallée se retrouve à la limite nord du territoire communal de Beaupouyet.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE LA MOYENNE VALLÉE DE L'ISLE
DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE
CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES



- | | | | |
|---|------------------------------|---|--|
|  | Espaces boisés |  | Monument historique avec périmètre de protection |
|  | Sites archéologiques |  | Captages d'eau potable avec périmètres de protection |
|  | ZNIEFF de type I |  | Cours d'eau et plan d'eau |
|  | ZNIEFF de type II |  | Principales voies de communication (RD, RN, autoroute) |
|  | Site inscrit |  | Voie ferrée |
|  | Site d'intérêt communautaire |  | Ligne électrique haute tension |
|  | Bâtiments d'élevage |  | Canalisation de gaz |
|  | Zone inondable | | |

COMMUNE DE SAINT SEVERIN D'ESTISSAC
 CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES



- | | | | |
|---|----------------------|---|--|
|  | Espaces boisés |  | Captages d'eau potable avec périmètres de protection |
|  | Sites archéologiques |  | Cours d'eau et plan d'eau |
|  | Site inscrit |  | Principales voies de communication (RD, RN, autoroute) |
|  | Bâtiments d'élevage | | |

1.3. PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT

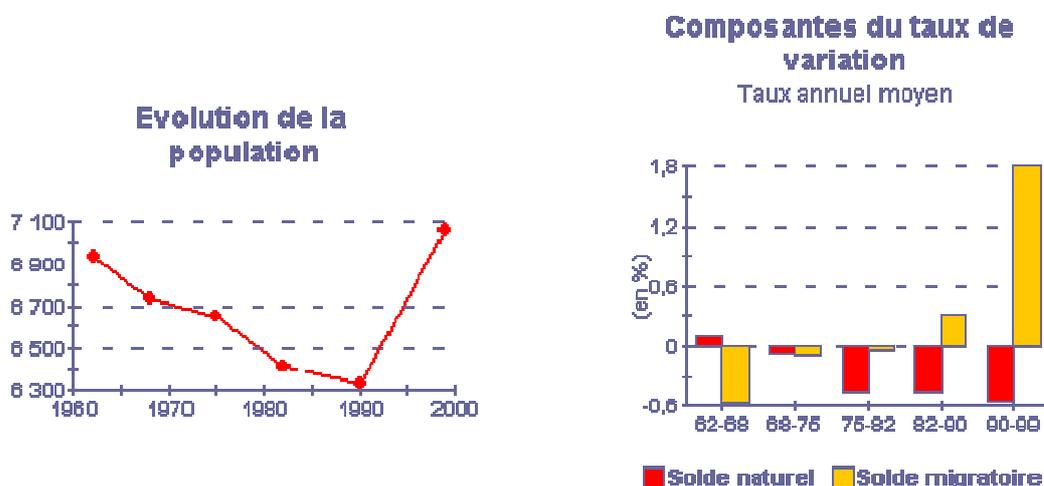
1.3.1. POPULATION ET ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

1.3.1.1. UNE AUGMENTATION DE LA POPULATION DEPUIS 1990 À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

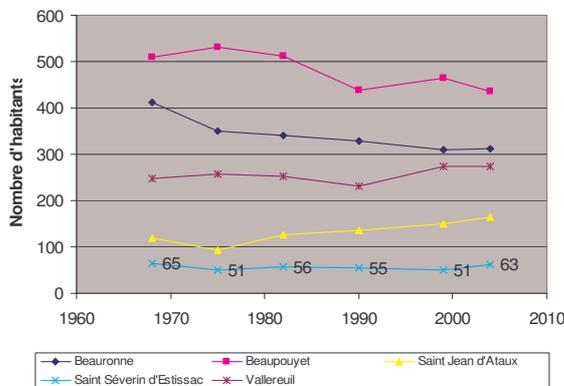
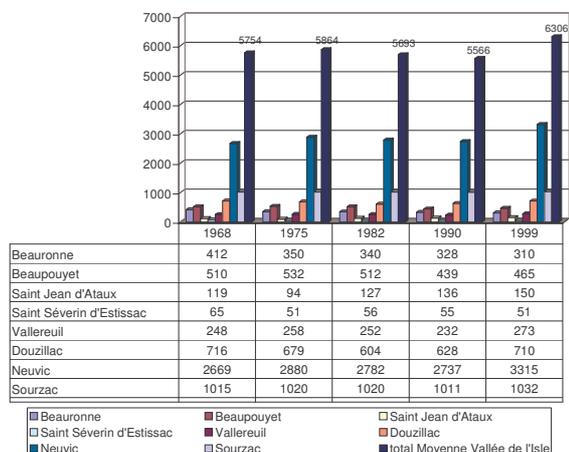
☛ A L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

Lors du dernier recensement de la population (RGP) de 1999, le canton de Neuvic dont fait partie les communes de Beauronne, St Jean d'Ataux, St Séverin et Vallereuil, comptait 7063 habitants. Il en recensait 6330 en 1990. Alors que sa population ne cessait de diminuer depuis 1962, le canton observe à partir de 1990 une brusque évolution démographique positive (+ 733 habitants en 9 ans, soit une augmentation de + 12%).

Cette évolution est due à une forte augmentation du solde migratoire. En effet, le solde naturel est négatif (- 0,6 % par an), signe d'un léger vieillissement de la population, mais le solde migratoire, proche de 0 % depuis 1982, devient largement positif entre 1990 et 1999 (+ 1,8 % par an).

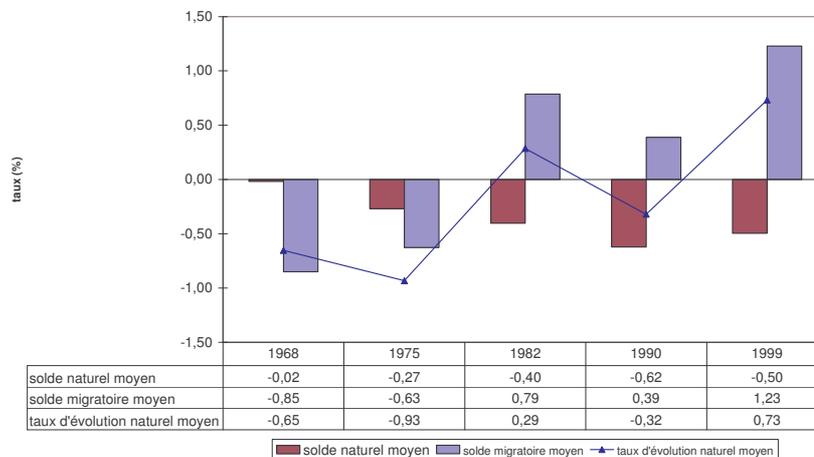


La communauté de communes de la Moyenne Vallée de l'Isle observe la même tendance. Le territoire compte 740 habitants supplémentaires entre 1990 et 1999, après avoir vu sa population chuter régulièrement depuis 1975 : 5 754 habitants en 1968, 5 566 habitants en 1990 et 6 306 en 1999.



Comme sur le canton, c'est l'augmentation du solde migratoire qui a engendré la croissance démographique observée : le solde naturel reste en effet largement négatif, signe d'un vieillissement de la population mais le solde migratoire évolue fortement, pour atteindre les + 1,2 % en 1999.

Evolution des taux démographiques de la Moyenne Vallée de l'Isle entre 1968 et 1999



La situation géographique du territoire, à proximité de l'agglomération Périgourdine et le cadre de vie agréable qu'il offre sont des atouts importants, qui entraînent la demande de plus en plus importante d'installation de familles sur ce secteur.

La réalisation de l'A89, dont les travaux ont débuté au début des années 2000, n'a fait que renforcer ce phénomène et a rendu le territoire encore plus attractif.

Si la tendance observée depuis 1990 se poursuit dans les années à venir, le canton compterait à l'horizon 2015 environ 8580 habitants, soit une augmentation de 1500 habitants en 15 ans. La communauté de communes compterait quant à elle 7085 habitants à l'horizon 2015.

☛ A L'ÉCHELLE COMMUNALE

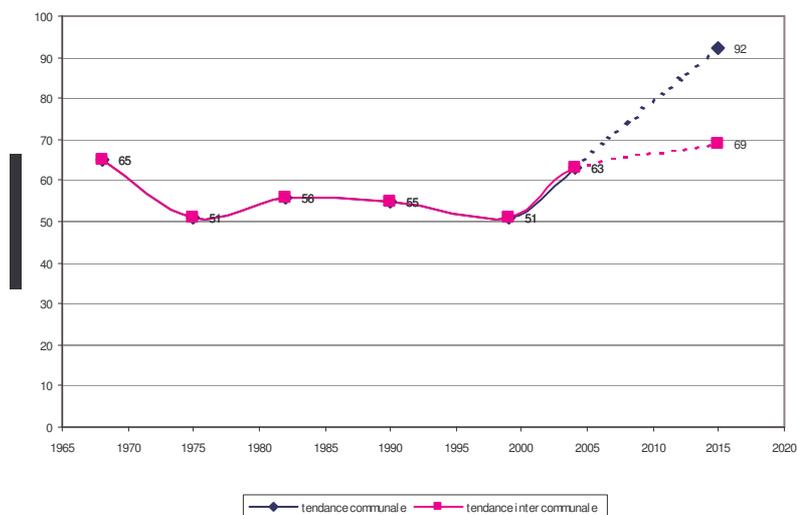
Saint Séverin d'Estissac comptait 63 habitants en 2004, soit une augmentation de 12 personnes depuis 1999. En 2005, 2 logements communaux vont être mis à disposition et accueillir 4 personnes supplémentaires. La commune voit donc sa population augmenter régulièrement.

Si cette tendance se poursuit (+3,6% de croissance sur les 6 dernières années), la commune compterait aux alentours des 92 habitants, soit une augmentation d'une trentaine d'habitants en 10 ans.

Si on se base sur l'évolution constatée à l'échelle intercommunale entre 1990 et 1999, plus modeste, la commune compterait 69 habitants.

Face à ce constat, la commune a choisi d'accueillir environ 30 habitants au cours des dix prochaines années.

Prévisions démographiques pour Saint Séverin d'Estissac à l'horizon 2015



UN LÉGER RAJEUNISSEMENT DE LA POPULATION

Depuis 1990, nous pouvons constater une légère augmentation de la part des 0-14 ans, des 30-44 et des 45-59 ans sur la communauté de communes de la Moyenne Vallée de l'Isle. Ceci reflète l'arrivée de nouvelles familles sur le territoire intercommunal, qui permet de dynamiser et rajeunir la population.

Cependant les 15-29 ans sont moins nombreux, signe d'un départ des jeunes vers les centres urbains, où l'on compte la présence d'universités et de centres d'emplois.

1.3.2. UN PARC DE LOGEMENTS EN CONSTANTE AUGMENTATION

1.3.2.1. A L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

Entre 1990 et 1999, le canton de Neuvic a accueilli 219 logements supplémentaires : 256 résidences principales et 16 logements vacants de plus. Parallèlement le nombre de résidences secondaires est en baisse : le canton en recense 53 de moins.

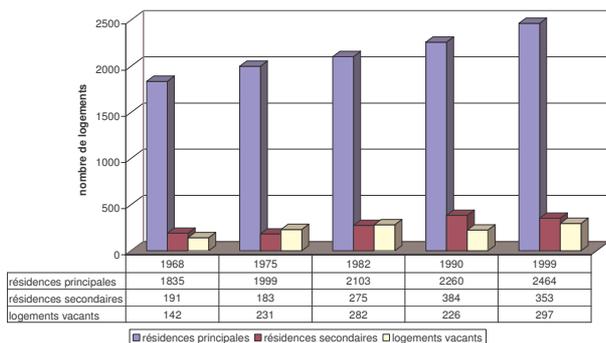
Au niveau du territoire intercommunal de la Moyenne Vallée de l'Isle, on compte 204 résidences principales de plus entre 1990 et 1999, 71 logements vacants supplémentaires.

Le territoire intercommunal devient donc de plus en plus attractif sur le plan de l'habitat résidentiel permanent.

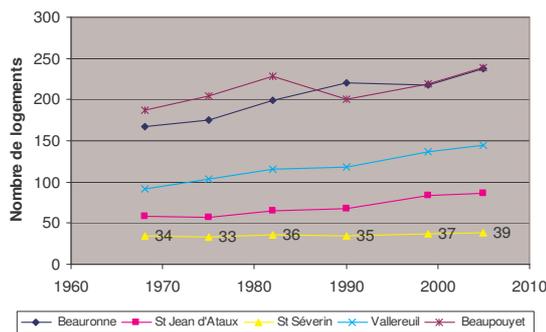
La construction du centre de détention sur Neuvic a également permis le développement du parc de logements locatifs sur la vallée. Dans le cadre du plan « Prison », les communes situées à proximité de ce centre ont en effet pu bénéficier d'aides pour la construction de logements locatifs. Ainsi, Douzillac, par exemple, commune membre de la Communauté de Communes, a pu réaliser 20 logements locatifs sur son territoire.

Au vue de l'augmentation des logements vacants, on peut également observer un délaissement du bâti ancien, ce qui ne favorise pas le maintien d'une dynamique dans les centres bourgs d'origine.

Evolution du parc de logements de la communauté de communes de la Moyenne Vallée de l'Isle entre 1968 et 1999



Evolution du nombre de logements par commune



Sur le territoire étudié, le parc de logements a évolué différemment selon les communes durant la période 1999-2005 :

- Beauronne et Vallereuil ont vu le nombre de logements augmenter dans la continuité des périodes précédentes, de même pour Beaupuyet et ce malgré une diminution entre 1990 et 1999,
- le parc de St Séverin et St Jean d'Ataux s'est stabilisé depuis 1999, en l'absence de réalisation de logements nouveaux.

Les résidences principales sont dans les cinq communes largement majoritaires et les logements vacants en augmentation, excepté sur la commune de Beauronne.

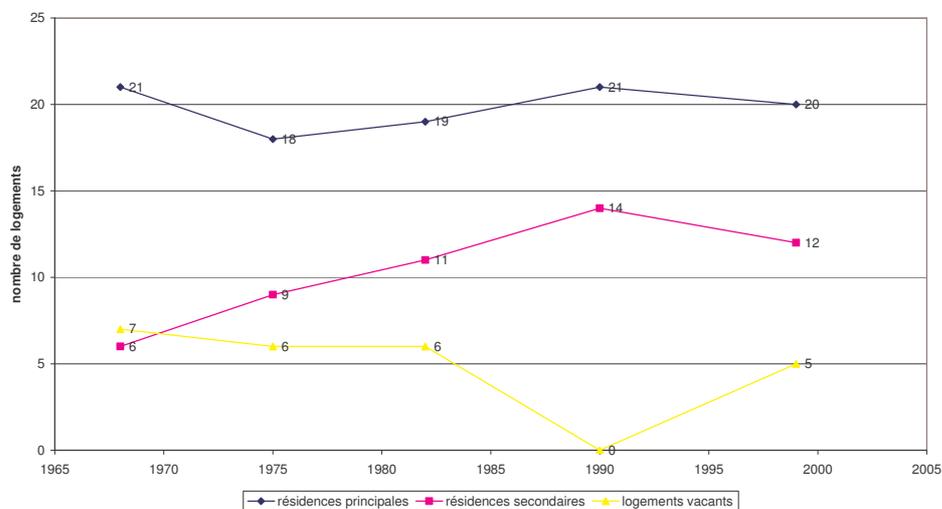
1.3.2.2. A L'ÉCHELLE COMMUNALE

En 1999, Saint Séverin comptait 37 logements ; en 2005, elle en recensera 39, du fait de l'achèvement de 2 logements communaux.

Une zone d'aménagement différée (Z.A.D) a en effet été créée en 2000 sur la commune dans un double objectif : la revalorisation de l'habitat par la création de logements locatifs et la lutte contre l'incendie et la protection des sources.

La croissance du parc de logements est cependant encore faible, du fait d'une rétention foncière de la part des particuliers mais la demande de construction et d'installation sur la commune de la part de familles est importante.

Evolution du parc de logements par type de logements entre 1968 et 1999 - commune de Saint Severin -



La commune souhaite pouvoir y répondre. De plus, en 2005, les familles propriétaires de terres sur le territoire communal réalisent actuellement les partages de familles et la mise en vente de terrains va très certainement se déclencher.

A noter par ailleurs que le nombre de logements vacants est en décroissance, certaines propriétés ayant fait l'objet d'une réhabilitation. En 2005, seuls deux logements sont encore vacants.

Saint Séverin souhaite pouvoir permettre la construction de 1 à 2 constructions par an pour les 10 prochaines années, soit environ 15 logements. A raison de 2 000 à 2 500 m² par logements, le besoin en terrains constructibles de 3 à 3,5 hectares pour tenir compte des contraintes d'assainissement.

Un coefficient de sécurité de 2 est appliqué pour tenir compte du fait que tous les propriétaires de terrains constructibles ne seront obligatoirement pas vendeurs. **Le besoin en terrains constructibles de Saint Séverin d'Estissac serait donc de 6 à 7 hectares.**

1.3.2.3. UN PARC DE LOGEMENTS ASSEZ ANCIEN MAIS UNE AUGMENTATION DES CONSTRUCTIONS RÉCENTES

En 1999 **sur le canton de Neuvic**, 43 % des logements ont été achevés avant 1949 et 24 % entre 1949 et 1974. Le parc de logements du canton est donc relativement ancien. Cependant, 11 % ont été achevés depuis 1990 ; parallèlement à l'augmentation de population, on peut constater une croissance de la construction sur le territoire cantonal.

Ces logements sont de grande taille en grande majorité : 74 % comptent 4 pièces en plus.

Le parc de logements cantonal n'est composé que de 1 % de studios et de 4,5 % de T2. Si ce territoire veut pouvoir maintenir ses jeunes et en accueillir de nouveaux, il faut qu'il soit en mesure de proposer des logements de petite taille.

Enfin, comme dans tous les territoires, le nombre moyen d'occupants par résidence principale ne cesse de baisser : il passe de 2,6 personnes en 1982 à 2,4 en 1990 et 2,3 en 1999. Ceci illustre bien le phénomène de décohabitation visible dans la structure des ménages français.

Le parc de logements de Saint Séverin ayant peu évolué les dernières années, plus de 70% des logements son antérieurs à 1950, il s'agit pour les trois quarts d'entre eux de grands logements qui comptent plus de quatre pièces.

1.3.3. LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

1.3.3.1. POPULATION ACTIVE

En 1999, la communauté de communes de la Moyenne Vallée de l'Isle compte 2 358 actifs, ce qui représente un taux d'activité de 47,1 %, chiffre inférieur aux moyennes départementale et régionale. Le taux de chômage est plus élevé qu'au niveau de la Dordogne ou de l'Aquitaine : le territoire intercommunal présente un taux de chômage de 14,5 %.

	Moyenne Vallée de L'Isle	Dordogne	Aquitaine
Population active	2 358	163 162	1 292 202
Taux d'activité (%)	47,1	49,1	52,8
Taux de chômage	14,5	13,1	13,3

Le taux de chômage élevé s'explique en partie par la fermeture récente de plusieurs industries qui ont laissé derrière elles une main-d'œuvre spécialisée peu qualifiée dont la reconversion est très difficile, en particulier pour les femmes de plus de 50 ans.

Beauronne est la commune qui présente le plus important taux de chômage (22,2 % en 1999). Ceci est dû à sa position excentrée par rapport aux centres urbains et à son éloignement aux emplois. Elle compte cependant début 2005, 25 emplois dans des domaines d'activités variés. C'est la commune étudiée qui recense le plus d'entreprises sur son territoire.

Beaupouyet, pourtant à mi-chemin entre Mussidan et Montpon, a subi de plein fouet la fermeture des entreprises du canton (son taux de chômage s'élève à 14,8 %).

Les 3 autres communes étudiées ont un taux de chômage bien inférieur.

	Beauronne	Beaupouyet	St Jean d'Ataux	St Severin d'Estissac	Vallereuil
Population active	135	182	54	24	108
Taux d'activité (%)	50	45,3	42,5	54,5	49,3
Taux de chômage	22,2	14,8	7,4	8,3	13,9

Sur le plan des activités, St Séverin ne compte plus de commerces, ni d'activités en dehors des exploitations agricoles.

☛ DÉPLACEMENTS DOMICILE/TRAVAIL : L'AGGLOMÉRATION PÉRIGOURDINE PRINCIPALE ZONE D'EMPLOI

A l'échelle de la communauté des communes, 26 % en moyenne des actifs travaillent sur leur lieu de résidence.

Ce pourcentage est beaucoup plus important à Beauronne et Beaupouyet où respectivement 58 % et 34 % des actifs travaillent sur la commune. Ce sont d'ailleurs les deux communes les plus excentrées du principal pôle d'emploi du territoire intercommunal (Neuvic) et les plus éloignées de Périgueux, ville qui procure le plus grand nombre d'emplois dans le secteur.

Les 2/3 environ des actifs de Vallereuil, St Jean d'Ataux et St Severin d'Estissac travaillent par contre dans la même zone d'emploi que celle dont leur commune de résidence fait partie, à savoir Neuvic.

1.3.3.2. L'ACTIVITÉ AGRICOLE

☛ AU NIVEAU CANTONAL

Le Recensement Général Agricole (R.G.A) de 2000 dénombre 182 exploitations dont 64 sont considérées comme étant professionnelles. Le territoire cantonal comptait 286 exploitations au total en 1988, dont 100 étaient des exploitations professionnelles.

La superficie agricole utilisée par les exploitations (S.A.U.) en 2000 est de 3381 ha (soit 18 % de la superficie totale du canton), alors qu'elle était de 4508 ha en 1988 (23 % de la superficie totale).

On peut donc constater une baisse de l'activité agricole au niveau du canton.

Ce constat vient se confirmer à l'analyse de l'évolution du cheptel et des différents types de cultures :

- le nombre de bovins diminue sensiblement (-24 %). La vallée de l'Isle est cependant plus spécialisée dans l'exploitation des races à viande que dans l'élevage des vaches laitières,
- la superficie consacrée aux terres labourables est en baisse (-9 %) et ceci pour les céréales comme pour la maïsiculture,
- le nombre d'agriculteurs diminue fortement : en 1988 on comptabilisait 357 unités de travail annuelles, on n'en recense que 162 en 2000.

Seuls les élevages ovins et avicoles observent une légère hausse. Cependant, si la filière volaille est bien développée, elle n'est pas structurée. Il n'existe pas de liens entre producteur et transformateur, ni entre producteurs eux-mêmes.

Cette production reste donc traditionnelle et artisanale.

La filière ovine se développe bien de par le faible investissement nécessaire, mais se heurte à la crise du lait.

☛ A L'ÉCHELLE DE LA VALLÉE

Mise à part Beauronne, les communes étudiées observent la même tendance : baisse de la S.A.U., diminution du nombre d'exploitations et du cheptel. Cette baisse de la S.A.U. est due en grande partie à la chute importante de la S.A.U. vouée aux cultures fourragères.

Cette dernière laisse place à l'urbanisation mais aussi bien souvent à la friche, au niveau des terres les plus pauvres. La conjoncture économique peu favorable et l'importance de l'investissement foncier et matériel nécessaire en début d'activité n'encourage pas les installations ni les reprises par les jeunes agriculteurs, qui ne reprennent souvent qu'une partie des exploitations.

Seul l'élevage de volailles est une activité en croissance sur Vallereuil avec une augmentation du cheptel de près de 300 %. La commune compte en 2005 4 exploitations agricoles.

Beaupouyet observe par contre une forte augmentation de la superficie consacrée aux terres labourables (399 ha en 1988, 773 ha en 2000), notamment destinées à la céréaliculture et à la maïsiculture. Sur cette commune, l'élevage est en perte de vitesse sauf l'élevage avicole. Elle compte 12 exploitations agricoles en 2005.

Beauronne quant à elle voit son activité agricole se développer : si le nombre d'exploitations diminue (23 en 1988, 20 en 2000 et 8 en 2005), la S.A.U. utilisée par les exploitations augmente (+ 53 %) tout comme le cheptel.

Saint Séverin compte encore trois exploitations agricoles ; elles sont principalement tournées vers l'élevage. La SAU communale s'étendait en 2000, sur 56 ha dont 80% sont utilisés comme surface en herbe. Des céréales et du maïs sont également produits de manière plus restreinte.

☛ **L'EXPLOITATION FORESTIÈRE**

La filière bois possède un grand potentiel dans ce secteur aujourd'hui sous-exploité. La plupart des communes de la vallée de l'Isle ont un taux de boisement supérieur ou égal à 50%, mais il n'existe pas de filière bois structurée. En effet, la petite taille des parcelles appartenant à de nombreux propriétaires ne se prête pas à une exploitation rentable. On trouve cependant plusieurs entreprises de transformation diversifiée dans la vallée de l'Isle.

Beauronne compte notamment 2 entreprises d'exploitation forestière. Les métiers liés au bois sont fréquents : les communes étudiées recensent menuiseries et scierie (cf. paragraphe suivant 1.2.3.3).

1.3.3.3. AUTRES ACTIVITÉS : UN TISSU ARTISANAL DIVERSIFIÉ À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

☛ **ARTISANAT, COMMERCE**

Il existe quelques commerces sur les 5 communes étudiées, notamment à Beauronne, qui compte 1 boulangerie et 1 café-restaurant et Beaupouyet, où l'on trouve 1 bar-tabac-restaurant.

Quelques entreprises artisanales sont implantées sur ce territoire intercommunal (maçons, électricien, garage automobile).

Communes	Activités présentes
Vallereuil	1 plombier 1 scierie 1 entreprise de guttage 1 entreprise de vente/installation de matériel de défense incendie
Beauronne	Les carreaux de Beauronne 1 entreprise de sérigraphie 1 piscinier 1 minoterie 1 électricien 1 plâtrier/carreleur 2 menuisiers 2 entreprises générales du BTP 1 boulangerie 1 multiple rural 2 entreprises forestières et agricoles 1 atelier de maintenance informatique (en cours d'installation) 1 traiteur
Saint Jean d'Ataux	2 maçons 1 plombier 1 horticulture/camping à la ferme
Beaupouyet	1 bar- tabac-restaurant Les fers de la Vallée 1 plâtrier 1 charpentier 1 chenil – société de dressage d'animaux 4 maçons 2 électriciens
Saint Séverin d'Estissac	

☛ **TOURISME**

La vocation touristique de la vallée de l'Isle est récente. La variété de ses paysages (cours de l'Isle, plateaux calcaires, causses) lui confère un potentiel riche en termes de tourisme vert et sportif. Des sentiers de randonnées maillent le territoire intercommunal. La pêche est une activité de loisir fréquente, notamment dans la Beauronne et le Vern.

Son patrimoine bâti et sa gastronomie lui confèrent également un réel intérêt culturel. On recense donc sur le territoire intercommunal :

- 1 camping à la ferme de 8 à 10 emplacements à Beauronne, au village Renolpnie,
- 1 camping à la ferme à Saint Jean d'Ataux qui a pour projet de se développer,
- 2 gîtes à Beauronne, Renolpnie,
- 1 meublé classé 2 étoiles à Vallereuil,
- 1 meublé classé 2 étoiles à Beaupouyet,
- 2 meublés à Beauronne, un à la Bouronne en cours de classement et un à Les Loubeaux, classé 2 étoiles.

1.3.3.4. PRÉVISIONS D'ÉVOLUTION

La stratégie au niveau intercommunal est de prévoir des zones de développement économique (zones d'activités) dans les secteurs stratégiques du territoire intercommunal, près des grands axes de communication et des communes les plus urbaines.

L'enjeu pour les cinq communes étudiées est donc non pas de prévoir des zones d'activités et l'accueil de nouvelles entreprises de taille importante mais plutôt tâcher de conserver le tissu artisanal existant et de l'aider à se développer.

1.3.4. LE CONTEXTE URBAIN

1.3.4.1. LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

1.3.4.1.1. LES VOIES DE COMMUNICATION

Les voies de communication principales de la vallée de l'Isle sont la RN 89 et l'A89 qui relient Bordeaux à Périgueux. Elles traversent Beaupouyet, les 4 autres communes concernées par l'élaboration des cartes communales étant excentrées par rapport à la Vallée de l'Isle.

La RN 89 coupe ainsi le chef-lieu de canton, Neuvic, de sud-ouest en nord-ouest.

Beauronne et St Jean d'Ataux sont traversés par la RD 709, Vallereuil et St Severin d'Estissac ne sont desservies que par des voies communales, qui rejoignent rapidement Neuvic et la RN89.

1.3.4.1.2. LES RÉSEAUX

☛ ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation et la desserte en eau potable sont des compétences communales.

Le réseau d'eau potable est géré directement par la commune de Saint Séverin d'Estissac qui dispose de sa propre installation et d'un captage sur son territoire (Cf. : zones de captage d'eaux potable).

☛ ASSAINISSEMENT

L'assainissement est une compétence communale. Les cinq communes étudiées fonctionnent toutes en assainissement autonome. Les sols sont très hétérogènes et l'aptitude à l'assainissement autonome est donc très variable. Les fonds de vallons sont souvent argileux, perméables et donc peu favorables à l'assainissement autonome, les flancs de coteaux et leur sommet plus perméables de façon générale.

Un schéma directeur d'assainissement mené par la Communauté de Communes de la Moyenne Vallée de l'Isle est en cours pour les communes de Saint Jean d'Ataux, Saint Séverin d'Estissac, Vallereuil.

Beauronne est également en cours d'élaboration de son schéma directeur d'assainissement mais est plus avancée. La création d'un réseau collectif pour le bourg et la Boissonnie est en cours d'étude. Une station d'épuration serait mise en place en rive droite de la Beauronne et serait commune à Beauronne et Douzillac.

☛ LES DÉCHETS

La collecte des ordures ménagères est assurée par le SPECTOM de Montpon Mussidan pour les communes de Saint Séverin d'Estissac, Vallereuil, Beaupouyet et par le SPECTOM de Riberac pour Saint Jean d'Ataux. Le tri sélectif est mis en place. La collecte se fait au niveau des conteneurs installés dans différents secteurs de chaque commune.

1.3.4.1.3. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES, CULTURELS ET SPORTIFS

☛ LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

Beauronne compte une école, elle est en regroupement pédagogique avec Douzillac et accueille 25 élèves de CM1 et CM2 pour l'année scolaire 2004/2005. Elle dispose d'une salle de classe libre et souhaite donc accueillir de nouveaux élèves.

Les écoles des autres communes ont fermé faute d'effectifs. L'école de Beaupouyet comptait par exemple il y a 5 ans 2 classes et 35 élèves.

Chaque commune dispose cependant d'un transport scolaire pour mener les enfants aux écoles de Neuvic.

☛ LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS

Les communes de St Severin d'Estissac et de Vallereuil disposent d'une salle des fêtes ou salle polyvalente.

Beauronne, Beaupouyet, Saint Jean d'Ataux et St Séverin d'Estissac comptent un comité des fêtes parmi leurs associations. Beaupouyet dispose également d'un foyer rural.

Beauronne met à disposition des terrains de tennis et un stade.

☛ **LES ASSOCIATIONS**

Chaque commune compte plusieurs associations.

Communes	Associations
Beauronne	Amicale laïque Comité des fêtes Club de la bonne humeur Tennis club
Saint Jean d'Ataux	Comité des fêtes "l'Astaudelle"
Saint Séverin d'Estissac	Comité des fêtes Association de chasseurs
Vallereuil	Association communale de chasse Comité des fêtes AREVAL (Association de Restauration de l'Eglise de Vallereuil) Gymnastique
Beaupouyet	Club des reflets argentés Comité des fêtes Société de chasse ADIB 24

2. LES CHOIX COMMUNAUX

2.1. STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE DE SAINT SÉVERIN D'ESTISSAC

☛ AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

Objectifs	Actions
<ul style="list-style-type: none"> • Structurer le bourg, renforcer sa centralité 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Aménager des parkings près de la mairie et de la salle des fêtes. ⇒ Utiliser la voie communale concentrique axée sur la mairie comme voie de desserte des terrains constructibles.
<ul style="list-style-type: none"> • Développer les deux villages principaux 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Comblent les "dents creuses". ⇒ Développer le bourg vers l'est et l'ouest. ⇒ Développer le village le Nègre en entrée sud-ouest et au nord-est. ⇒ Ne pas définir d'autres zones constructibles. ⇒ Tenir compte de la capacité des réseaux publics dans la délimitation des zones constructibles.

☛ DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Objectifs	Actions
<ul style="list-style-type: none"> • Regrouper les activités dans les secteurs stratégiques du territoire intercommunal 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Ne pas définir de zones d'activités sur Saint Séverin d'Estissac.
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'activité agricole 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Tenir compte des bâtiments d'élevage et de leurs périmètres de réciprocité dans la délimitation des zones constructibles. ⇒ Préserver de l'urbanisation les parcelles cultivées, les terres à enjeu agricole.

☛ ENVIRONNEMENT/PATRIMOINE

Objectifs	Actions
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver le paysage rural 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Conserver un habitat groupé en sommet de coteaux. ⇒ Préserver les vues d'intérêt (sur l'église notamment).
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les milieux naturels 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Tenir compte des périmètres de protection du captage d'eau potable. ⇒ Préserver les boisements, les milieux humides des fonds de talwegs de l'urbanisation.
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les parcelles présentant des vestiges archéologiques 	

☛ EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Objectifs	Actions
<ul style="list-style-type: none">Proposer des terrains en accession à la propriété	⇒ D'après les prévisions démographiques et immobilières, le besoin en terrains constructibles est de 10 à 12 ha environ.
<ul style="list-style-type: none">Développer le parc locatif	⇒ Poursuivre la politique de réhabilitation du bâti en logements locatifs communaux impulsée par la Z.A.D.

2.2. LES LIMITES DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

La commune souhaite mener une extension mesurée de l'urbanisation, permettant d'offrir une réponse à de nouvelles demandes de construction sur la commune.

L'organisation de la commune où seuls deux sites, le bourg et le Nègre, peuvent être considérés comme actuellement urbanisés et la nécessité de définir des zones constructibles dans la continuité de l'existant, a fortement orienté les zones constructibles de la carte communale. Ainsi seules les parcelles contiguës au bâti du bourg et du Nègre sont inscrites en zone constructible.

Sur chacun des deux sites, les parcelles non bâties ont été inscrites en zone constructible lorsque :

- les équipements (réseaux d'eau et d'électricité-voirie) sont d'une capacité suffisante pour assurer la desserte de constructions supplémentaires,
- en l'absence de réseaux adaptés, la commune envisage de réaliser les extensions nécessaires
- l'assainissement autonome est possible,
- il n'y a pas atteinte à l'activité agricole au regard de la position des bâtiments d'élevage.

Les autres secteurs de la commune n'ont pas été inscrits en zone constructible, car le bâti existant y est insuffisant (fermes et constructions isolées), le secteur ne pouvant alors être considéré comme urbanisé ; le développement de la construction dans ces secteurs aurait conduit à un mitage du territoire communal.

À proximité du bourg et du Nègre, certaines parcelles ont également été classées en zone non constructible pour les raisons suivantes :

- vocation agricole très affirmée, se traduisant par la présence de bâtiments d'élevage à proximité,
- insuffisance des réseaux existants (desserte en eau potable, défense incendie, accès),
- topographie et caractéristiques des terrains : pente forte, présence de prairies humides.

2.3. LES ZONES PROPOSÉES À LA CONSTRUCTION

La configuration du territoire de St-Séverin d'Estissac et la nécessité de développer l'urbanisation future au contact de l'existant, ont contraint la commune à ne définir que deux secteurs constructibles : autour du bourg et autour du Nègre.

2.3.1. AUTOUR DU BOURG

Le bourg de St-Séverin est positionné sur la partie supérieure d'un léger plateau, cependant son développement est contraint :

- au nord-est par la présence d'un élevage de volailles,
- au sud, par une forte pente, assez marquée juste en contrebas de l'église.

Face à ces deux contraintes, le périmètre de la zone constructible a été restreint au nord et au sud, à la limite du bâti existant.

À l'est, la zone constructible s'étend jusqu'aux dernières constructions du bourg et permet des extensions du bâti sur deux parcelles cultivées, en dents creuses dans le bourg.

À noter que le périmètre de recul imposé par le bâtiment d'élevage est respecté et exclu de la zone constructible.

Dans ce secteur, l'accès est assuré par la voie qui cerne le bourg. L'alimentation en eau potable est assurée de même que la défense incendie.

A l'ouest, la zone constructible s'étend jusqu'aux constructions du lieu-dit le Terme. Telle que définie, la zone constructible permet de valoriser des terrains plans et situés en vis-à-vis de la mairie-école. Ils sont desservis par la voie qui conduit au Terme ; la desserte AEP est assurée suivant le même axe.

La zone constructible définie est limitée au Nord de la voie conduisant au Terme à l'équivalent d'un premier rang de construction. L'objectif est de concentrer les constructions nouvelles sur un même plan que le bâti du bourg afin de ne pas urbaniser la pente située en contrebas du bourg qui participe à la qualité paysagère du bourg.

La surface disponible sur les parcelles à l'Ouest et à l'Est étant importante, il serait préférable d'envisager la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble sur ces deux sites afin d'optimiser le foncier disponible. La valorisation de ces deux sites est d'autant plus importante pour la commune que les possibilités de développement autour du bourg sont limitées.

Au sud, les abords de l'église sont maintenus en zone non constructible afin de préserver la qualité architecturale et paysagère de l'entrée du bourg.

2.3.2. LE NÈGRE

Le hameau du Nègre est positionné sur un vis-à-vis du bourg. A l'Ouest et au Nord, le Nègre est bordé par un massif densément boisé qui limite fortement les extensions possibles du bâti. La zone constructible définie sur ce hameau s'étend sur le bâti existant jusqu'en limite de l'espace boisé sur la partie Nord et Est.

Afin de permettre des extensions du bâti autour du hameau, des parcelles non-bâties situées au Sud et à l'Ouest du Nègre ont été inscrites en zone constructible. Il s'agit de parcelles localisées sur la partie supérieure des pentes douces qui bordent le village.

Le fond du vallon de la Crempsoulie a été maintenu en zone inconstructible car :

- le site s'avère peu favorable à l'assainissement autonome
- l'organisation du bâti dans le village concentre les constructions sur les parties supérieures du coteau. L'objectif est donc de s'intégrer dans la forme bâtie actuelle.

Les parcelles situées à l'Ouest du Nègre sont desservies par les réseaux (eau, électricité, voirie). Cependant, afin de valoriser le foncier disponible, il sera nécessaire d'envisager une opération d'aménagement d'ensemble. Par ailleurs, la construction des parcelles situées au Nord pourra nécessiter l'extension du réseau AEP.

Telle que définie, la zone constructible porte essentiellement sur des prairies, ou des champs ainsi que quelques parcelles boisées, cependant ces parcelles ne constituent pas d'îlots remarquables sur le plan agricole.

L'ensemble des parcelles est desservie par les réseaux (AEP, électricité, voirie), au moins en façade de la parcelle ou à proximité, à l'exception de parcelles au Nord du Nègre.

Sur le plan de l'assainissement, la commune est en cours d'élaboration de son schéma directeur d'assainissement. Les secteurs constructibles s'inscrivent où la création d'un système d'assainissement collectif est envisageable, à défaut les sols sont favorables à l'assainissement individuel.

2.3.3. LES JONIES

Hameau restreint à quelques constructions, les Jonies se situent en bordure de la RD 39, à équidistance entre le bourg et le Nègre et dominent l'amorce du vallon de la Crempsoulie.

Une zone constructible réduite a été définie autour ce site afin d'y permettre quelques constructions soit dans le prolongement de l'existant le long de la RD 39, soit sur l'arrière du bâti existant.

Sur le plan de l'accès, les sorties sur la RD 39 ne devrait pas présenter de risques, cette voie supportant un trafic très faible. Les parcelles sont desservies par l'électricité, des extensions seront peut être nécessaires concernant l'alimentation en eau potable.

L'ouverture de cette zone à l'urbanisation n'entraîne pas d'impacts majeurs ni sur le plan de l'environnement, ni sur le plan paysager en raison de sa surface limitée et permettra de répondre favorablement à une demande existant sur ce secteur.

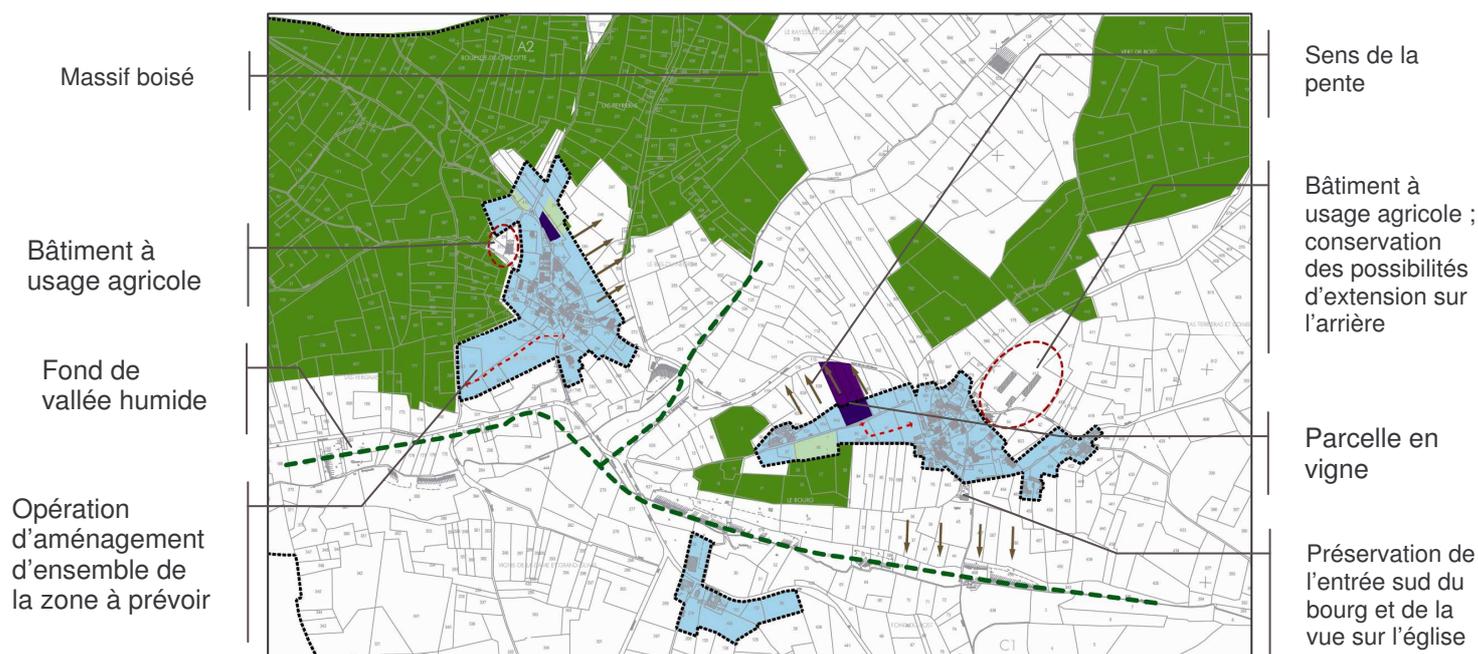
2.3.4. LES FARGES

Les Farges sont situées au sud de la commune en limite avec St Jean d'Estissac et du hameau des Aureaux. Il s'agit d'un lieu-dit qui au moment de l'élaboration de la carte communale, ne compte aucune construction. Cependant une demande de permis de construire a reçu un avis favorable.

Afin de prendre en compte ce permis de construire et en cohérence avec le village des Aureaux à Saint Jean d'Estissac, une zone constructible nouvelle est ajoutée, à l'issue de l'enquête publique, au zonage de la carte communale. En effet bien que les Farges ne constituent pas une partie actuellement urbanisée de la commune, les Aureaux comptent une quinzaine de construction.

L'ouverture de cette nouvelle zone constructible n'entraîne pas d'impacts lourds sur le plan paysager ou environnemental. Elle permet par ailleurs de diversifier et de compléter l'offre en terrains constructibles sur la commune de Saint Séverin d'Estissac.

2.3.5. SYNTHÈSE DES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT



2.3.6. RÉCAPITULATIF DES SURFACES OUVERTES À LA CONSTRUCTION

Sites	Surface
Le Bourg	2.7 ha
- à l'ouest	1,7 ha
- à l'est	1 ha
Le Nègre	3.6 ha
- à l'ouest	1.4 ha
- au sud	0,4 ha
- à l'est et au nord-est	1 ha
Les Jonies	0.9 ha
Les Farges	1,6 ha
Total	8, 8 ha

3. INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

La carte communale distingue les zones constructibles des zones non constructibles qui sont alors à vocation naturelle ou agricole.

Afin de limiter les incidences du développement urbain sur l'environnement, la préservation et la mise en valeur des milieux naturels et agricoles ainsi que des paysages, ont été pris en compte pour élaborer la carte communale.

Ainsi les principaux objectifs de la carte communale en termes d'environnement sont :

- d'éviter le mitage en concentrant l'habitat dans des quartiers déjà desservis en terme de voirie, eau potable, électricité, ou faisant l'objet d'un projet de desserte,
- de maintenir la qualité paysagère du site : bois, habitat rural, bocage, ...,
- de préserver les milieux naturels spécifiques,
- de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole,
- de préserver la qualité des eaux et des sols.

La commune de St-Séverin d'Estissac a choisi de développer son urbanisation dans les secteurs déjà en partie construits, c'est-à-dire le bourg et le Nègre...

Les impacts des choix de la carte communale sur l'environnement sont présentés ci-après.

3.1. LES MESURES GÉNÉRALES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

- La préservation du paysage communal

La délimitation de secteurs constructibles permet d'identifier des unités urbaines et rend ainsi plus lisible l'organisation de la commune, qui s'inscrit dans les principes de regroupement du bâti au sein des hameaux.

- Une gestion économe de l'espace et une organisation urbaine cohérente

Le développement de centralité urbaine vise la gestion économe de l'espace et évite le mitage en concentrant l'habitat dans des secteurs déjà desservis en termes de voirie, eau potable, électricité.

- La préservation de l'activité agricole

En développant l'urbanisation à bonne distance des sièges d'exploitation et des bâtiments d'élevage, on observe des espaces suffisants pour le maintien et le développement des activités agricoles.

L'urbanisation se développera dans la continuité des zones urbaines existantes sur des terrains qui n'ont plus d'enjeux agricoles.

- La préservation du paysage naturel et agricole

En évitant l'urbanisation des secteurs actuellement non bâtis ou de ceux offrant de perspectives paysagères remarquables, la carte communale de Saint Séverin d'Estissac contribue au maintien de la qualité paysagère des sites tels que les espaces de clairières et les vallons.

- La préservation du patrimoine naturel et historique identifié

La préservation des milieux naturels spécifiques, haies, espaces boisés et prairies humides associés ou non à des cours d'eau, est assurée par le choix de terrains constructibles présentant peu de valeur écologique. Ce type de formation végétale présente un intérêt par l'accueil de diverses espèces animales et végétales et constitue à ce titre une richesse écologique.

- Le maintien de la qualité des eaux et des sols

Les besoins en superficie constructible tiennent compte du type d'assainissement actuel et ce, dans l'attente de la validation du schéma directeur de la commune.

Ainsi, les tailles de parcelles constructibles doivent être suffisamment grandes (supérieures à 1 500 m²) pour permettre un bon fonctionnement de l'assainissement individuel et éviter toutes pollutions générées par les eaux usées domestiques.

3.2. LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRÉSERVATION POUR CHAQUE SECTEUR PROPOSÉ A LA CONSTRUCTION

La commune de Saint Séverin d'Estissac est en grande partie boisée. Le bâti s'est développé en deux points dominants, le début de la vallée de la Crempsoulie créant deux clairières au sein du massif boisé.

Au-delà de l'enjeu que constitue ce vaste massif qui s'étend au Sud de l'île et dans lequel s'intègre St Severin d'Estissac, la commune ne recense pas d'enjeux environnementaux particuliers, à l'exception d'un périmètre de protection de captage en eau potable.

Afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement, les zones constructibles définies sur la commune (le bourg et le Nègre) ont été définies en dehors de tout secteur boisé. Seules des parcelles boisées de taille réduite et isolées ont été intégrées dans la zone constructible.

Dans le cas où l'implantation d'une construction nécessitera un défrichage, il sera nécessaire de chercher à conserver les arbres de qualité qui pourront l'être.

Concernant le périmètre de captage qui s'étend au Sud du bourg jusqu'à l'église, le secteur concerné a été entièrement inscrit en zone non constructible.



PIECE 2

DOCUMENT GRAPHIQUE