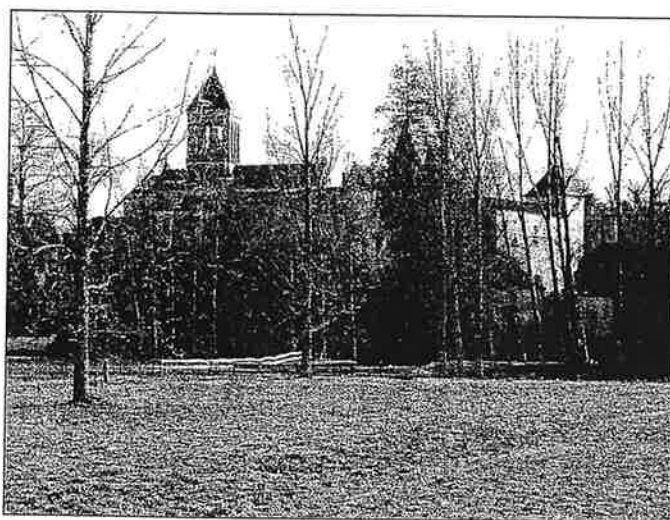


CARTE COMMUNALE - ELABORATION

DOSSIER D'APPROBATION



QUARTIER DE COMMUNES

DU BO ANTONIN

SESAER

Enquête publique du 1^{er} juin au 30 juin 2005 inclus.

Approuvée par le Conseil municipal en date du 28 octobre 2005

Approuvée par le Conseil communautaire en date du 13 décembre 2005

Approuvée par arrêté préfectoral en date du 05 avril 2006

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 13 décembre 2005

Le Président

Etude et réalisation confiées à SESAER 17 avenue de Paris 86700 COUHE
☎ 05-49-37-69-69

Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral du

- 5 AVR. 2006

Pour la Préfecture de la Dordogne,
Le Chef de Service
Urbanisme

Santirine DIAS



CARTE COMMUNALE - ELABORATION

1

Pièces administratives

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



BOURDEILLES

[Signature]



Enquête publique du 1^{er} juin au 30 juin 2005 inclus.

Approuvée par le Conseil municipal en date du 28 octobre 2005

Approuvée par le Conseil communautaire en date du 13 décembre 2005

Approuvée par arrêté préfectoral en date du 05 avril 2006

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 13 décembre 2005

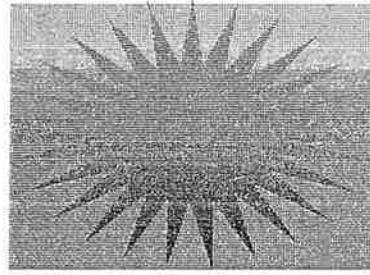
Le Président

[Signature]

Etude et réalisation confiées à SESAER 17 avenue de Paris 86700 COUHE

☎ 05-49-37-69-69

COMMUNAUTE DE COMMUNES



DU BRANTOMOIS

Délibération N°2005/12/41

Nombre de délégués communautaires : 31
Présents : 25
Votants (dont 1 pouvoir) : 26

Date de la convocation : 05 décembre 2005

Etaient présents Mesdames et Messieurs les délégués communautaires :

Bernard MAZOUAUD, Bernard ANGELI, Mireille AUGÉIX, Annie BARNAGAUD, Gilles BERNEGOUE, Brigitte BIJOU, Gabriel BOUTAUDOU, Jacques BRANDISSOU, Guy BRETHONNET, Olivier CHABREYROU, Michel CHAPEYROUX, Jean-Pierre DELFAUD, Guy DUBOIS, Jean-Pierre DUCROS, Guy Robert DUVERNEUIL, Gilbert FRANCOIS, Pascal GADEAUD, Paul JACQMIN, Franck LATOURNERIE, Jean-Pierre MARTINET, Pascal MAZOUAUD, Jean-Claude PASSELERGUE, Martial PEYROUNY, Claude SECHERE, Jean-Pierre SOUSSENGEAS.

Etaient absents (excusés ou remplacés): Anita CATUSSE, Gérard DEVAUX (donne pouvoir à Bernard ANGELI), Guy DUVIVIER (suppléant Martial PEYROUNY), Jean-Pierre GARCIA, Didier GRENOUILLET, Pierre-Yves THEAUD, Laurent TRELY (suppléant Franck LATOURNERIE), Frédéric VILHES.

Mme Mireille AUGÉIX a été désignée secrétaire de séance.

OBJET : Approbation des cartes communales des communes de Bourdeilles, St Julien de Bourdeilles et Sencenac Puy de Fourches.

Le Président rappelle aux membres du conseil communautaire les modalités d'élaboration des cartes communales de Biras, Bourdeilles, Bussac, Eyvirat, St Front d'Alemps, St Julien de Bourdeilles, Sencenac Puy de Fourches, Valeuil et leur mise à enquête publique du 1^{er} au 30 juin 2005.

Il fait part des discussions qui se sont déroulées entre les collectivités et les personnes publiques associées au terme de cette enquête afin d'analyser les résultats et les conclusions de la commission d'enquête.

Il présente enfin, les dispositions des cartes communales de Bourdeilles, Saint Julien de Bourdeilles et Sencenac Puy de Fourches soumises à l'avis de l'Assemblée communautaire à l'issue de cette procédure.

Vu la loi SRU du 13.12.2000 et la loi UH du 02.07.03,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment l'article R. 124-2, l'article R.123-19 définissant les modalités de l'enquête publique et l'article L. 421-2-1 relatif à la délivrance des autorisations d'urbanisme,

Vu les délibérations des Conseils municipaux des communes de Biras le 14.04.05, Bourdeilles le 08.04.05, Bussac le 13.04.05, Eyvirat le 18.04.05, St Front d'Alemps le 18.04.05, St Julien de Bourdeilles le 18.04.05 et Sencenac Puy de Fourches le 05.04.05 et Valeuil le 08.04.05, arrêtant les projets de cartes communales et autorisant leur mise à enquête publique,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 21.04.05 arrêtant les projets de cartes et les soumettant à enquête publique,

Vu l'arrêté communautaire du 09 mai 2005 soumettant les cartes communales à l'enquête publique du 1^{er} au 30 juin 2005,

Vu les conclusions de la Commission d'enquête,

Vu les réunions de concertation avec les personnes publiques associées,

Vu les délibérations des Conseils municipaux approuvant les cartes communales de Bourdeilles le 28.10.05, St Julien de Bourdeilles le 13.12.05 et Sencenac Puy de Fourches le 25.10.05,

Entendu l'exposé du Président,

Considérant que les corrections apportées aux cartes communales de Bourdeilles, St Julien de Bourdeilles et Sencenac Puy de Fourches ne mettent pas en cause l'économie du projet soumis à enquête publique,

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, avec 25 voix et 1 abstention (M. Chabreyrou) :

Décide d'approuver les cartes communales de Bourdeilles, St Julien de Bourdeilles et Sencenac Puy de Fourches telles que présentées au conseil communautaire,

Dit que la présente délibération, celles des communes susvisées et l'arrêté préfectoral feront l'objet, conformément à l'article R.124-8 du code de l'Urbanisme d'un affichage en mairie et au siège de la Communauté de communes durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département dès réception de l'arrêté de M. le Préfet approuvant les cartes communales,

Dit que les cartes communales sont tenues à disposition du public dans les mairies précitées aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Charge le Président d'effectuer les formalités nécessaires et de signer tous les documents en résultant.

Fait et délibéré, les jour, mois et an ci-dessus

Pour copie conforme,

Le Président,

DECISION

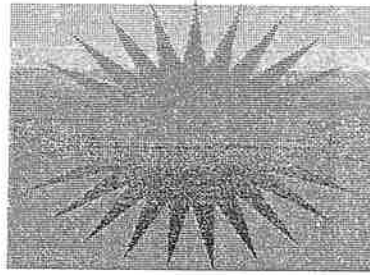
PUBLIEE le 30.12.05

NOTIFIEE le 30.12.05

VALEUIL, le 30.12.05

Le Président,

COMMUNAUTE DE COMMUNES



DU BRANTOMOIS

Délibération N°2005/12/41 bis

Nombre de délégués communautaires : 31
Présents : 25
Votants (dont 1 pouvoir) : 26

L'an deux mille cinq, le lundi 19 décembre, à 20 heures 30, les membres du conseil communautaire de la Communauté de communes du Brantômois se sont réunis à la salle du conseil de Brantôme, sous la présidence de M. Bernard MAZOUAUD.

Date de la convocation : 05 décembre 2005

Etaient présents Mesdames et Messieurs les délégués communautaires :

Bernard MAZOUAUD, Bernard ANGELI, Mireille AUGÉIX, Annie BARNAGAUD, Gilles BERNEGOUE, Brigitte BIJOU, Gabriel BOUTAUDOU, Jacques BRANDISSOU, Guy BRETHONNET, Olivier CHABREYROU, Michel CHAPEYROUX, Jean-Pierre DELFAUD, Guy DUBOIS, Jean-Pierre DUCROS, Guy Robert DUVERNEUIL, Gilbert FRANCOIS, Pascal GADEAUD, Paul JACQMIN, Franck LATOURNERIE, Jean-Pierre MARTINET, Pascal MAZOUAUD, Jean-Claude PASSELERGUE, Martial PEYROUNY, Claude SECHERE, Jean-Pierre SOUSSENGEAS.

Etaient absents (excusés ou remplacés): Anita CATUSSE, Gérard DEVAUX (donne pouvoir à Bernard ANGELI), Guy DUVIVIER (suppléant Martial PEYROUNY), Jean-Pierre GARCIA, Didier GRENOUILLET, Pierre-Yves THEAUD, Laurent TRELY (suppléant Franck LATOURNERIE), Frédéric VILHES.

Mme Mireille AUGÉIX a été désignée secrétaire de séance.

OBJET : Approbation des cartes communales des communes de Bourdeilles, St Julien de Bourdeilles et Sencenac Puy de Fourches.

Cette délibération complète la délibération n° 2005/12/41.

Le Président rappelle aux membres du conseil communautaire les modalités d'élaboration des cartes communales de Biras, Bourdeilles, Bussac, Eyvirat, St Front d'Alemps, St Julien de Bourdeilles, Sencenac Puy de Fourches, Valeuil et leur mise à enquête publique du 1^{er} au 30 juin 2005.

Il fait part des discussions qui se sont déroulées entre les collectivités et les personnes publiques associées au terme de cette enquête afin d'analyser les résultats et les conclusions de la commission d'enquête.

Il présente enfin, les dispositions des cartes communales de Bourdeilles, Saint Julien de Bourdeilles et Sencenac Puy de Fourches soumises à l'avis de l'Assemblée communautaire à l'issue de cette procédure.

Vu la loi SRU du 13.12.2000 et la loi UH du 02.07.03,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment l'article R. 124-2, l'article R.123-19 définissant les modalités de l'enquête publique et l'article L. 421-2-1 relatif à la délivrance des autorisations d'urbanisme,

Vu les délibérations des Conseils municipaux des communes de Biras le 14.04.05, Bourdeilles le 08.04.05, Bussac le 13.04.05, Eyvirat le 18.04.05, St Front d'Alemps le 18.04.05, St Julien de Bourdeilles le 18.04.05 et Sencenac Puy de Fourches le 05.04.05 et Valeuil le 08.04.05, arrêtant les projets de cartes communales et autorisant leur mise à enquête publique,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 21.04.05 arrêtant les projets de cartes et les soumettant à enquête publique,

Vu l'arrêté communautaire du 09 mai 2005 soumettant les cartes communales à l'enquête publique du 1^{er} au 30 juin 2005,

Vu les conclusions de la Commission d'enquête,

Vu les réunions de concertation avec les personnes publiques associées,

Vu les délibérations des Conseils municipaux approuvant les cartes communales de Bourdeilles le 28.10.05, St Julien de Bourdeilles le 13.12.05 et Sencenac Puy de Fourches le 25.10.05,

Entendu l'exposé du Président,

Considérant que les corrections apportées aux cartes communales de Bourdeilles, St Julien de Bourdeilles et Sencenac Puy de Fourches ne mettent pas en cause l'économie du projet soumis à enquête publique,

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, avec 25 voix et 1 abstention (M. Chabreyrou) :

Décide d'approuver les cartes communales de Bourdeilles, St Julien de Bourdeilles et Sencenac Puy de Fourches telles que présentées au conseil communautaire,

Dit que la présente délibération, celles des communes susvisées et l'arrêté préfectoral feront l'objet, conformément à l'article R.124-8 du code de l'Urbanisme d'un affichage en mairie et au siège de la Communauté de communes durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département dès réception de l'arrêté de M. le Préfet approuvant les cartes communales,

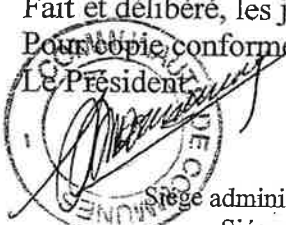
Dit que les cartes communales sont tenues à disposition du public dans les mairies précitées aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Charge le Président d'effectuer les formalités nécessaires et de signer tous les documents en résultant.

Fait et délibéré, les jour, mois et an ci-dessus

Pour copie conforme,

Le Président



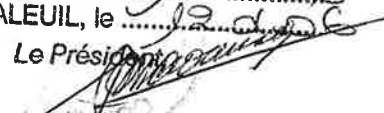
DECISION

PUBLIEE le 12.06.06

NOTIFIEE le 12.06.06

VALEUIL, le 12.06.06

Le Président



Siège administratif : Le bourg 24310 Valeuil – Tél : 05.53.35.66.20 _ Fax : 05.53.35.66.25

Siège Social : Mairie de Brantôme boulevard Charlemagne 24310 Brantôme

**Mairie de
BOURDEILLES
24310 BOURDEILLES**

Tel. : 05 53 03 73 13
Fax : 05 53 54 56 27

Nombre de Conseillers :

En exercice : 15
Présents : 11
Votants : 12

Objet :

**APPROBATION DU
PROJET DE CARTE
COMMUNALE**

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 54/10/05

L'an deux mille cinq,

Le vingt huit octobre,

Le Conseil Municipal de la Commune de BOURDEILLES, dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Bernard ANGELI, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal :
Le 20 octobre 2005.

Etaient présents : MM. ANGELI, GOULET, BILLANT, Mme J.LACATON, MM. DEVAUX, FAURE, GRENOUILLET, BEGUIER, GRANDON, H. LACATON, FAYE.

Etait absente : (excusée) : Melle FILLOUX .
(procuration à Mme LACATON J),

Etaient absents : MM RAYNAUD, CHABREYROU, Mme DUBUISSON

Secrétaire de séance : Mme J. LACATON

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal que, dans le cadre de ses compétences , la Communauté de Communes du Brantômois a réalisé, par le biais du bureau d'études SESAER, l'élaboration de la carte communale de la commune.

Il rappelle la mise à enquête publique du 1^{er} au 30 juin 2005 et fait part des conclusions de la commission d'enquête et des discussions engagées par la suite avec les personnes publiques associées.

Il présente enfin, les dispositions de la carte communale soumise à l'avis du Conseil Municipal à l'issue de cette procédure.

Le Conseil Municipal,

Vu la loi SRU du 13.12.2000 et la loi UH DU 02.07.2003

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article R.124-2, l'article R. 123-19 définissant les modalités de l'enquête publique et l'article L. 421-2-1 relatif à la délivrance des autorisations d'urbanisme

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 08.04.05 arrêtant le projet de carte communale et autorisant sa mise à enquête publique

(Rappel dates : Biras le 14.04.05, Bussac le 13.04.05, Bourdeilles le 08.04.05, Eyvirat le 18.04.05, Saint Front D'Alemps le 18.04.05, Saint Julien de Bourdeilles le 18.04.05, Sencenac Puy De Fourches le 05.04.05 et de Valeuil le 08.04.05)

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 21.04.05 arrêtant les projets de cartes et les soumettant à l'enquête publique

Vu l'arrêté communautaire du 09 mai 2005 soumettant les cartes communales à l'enquête publique du 1^{er} juin au 30 juin 2005

Vu les conclusions de la Commission d'enquête

Vu les réunions de concertation avec les personnes publiques associées

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Considérant que les corrections apportées à la carte communale ne mettent pas en cause l'économie du projet soumis à enquête publique

Après en avoir délibéré,

APPROUVE la carte communale telle que présentée au Conseil Municipal

DECIDE de prendre la compétence de délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol, conformément aux dispositions de l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme

DEMANDE à la Communauté de Communes du Brantômois de bien vouloir accomplir les démarches permettant de rendre la carte communale exécutoire

DIT que la présente délibération, celle de la Communauté de Communes et l'arrêté préfectoral feront l'objet, conformément à l'article R.124-8 du Code de l'Urbanisme d'un affichage en mairie et au siège de l'EPCI durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département

DIT que la carte communale approuvée sera tenue à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme :

Bourdeilles, le 23 novembre 2005.

Le Maire,

Bernard ANGELI



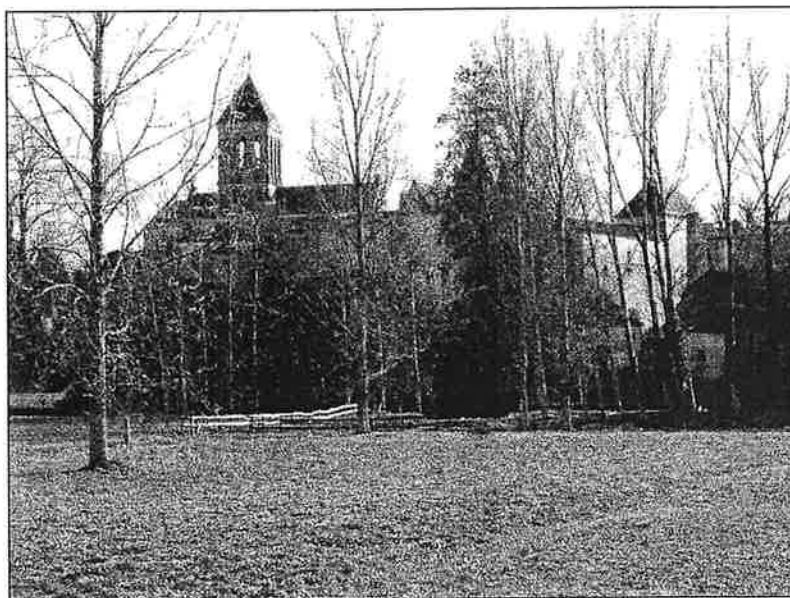
Publiée le
Décision 28/11/2005
Notifiée le 28/11/2005
Bourdeilles, le 5/12/2005
Le Maire,



CARTE COMMUNALE - ELABORATION

2

RAPPORT DE PRESENTATION



COMMUNAUTE DE COMMUNES



Enquête publique du 1^{er} juin au 30 juin 2005 inclus.

Approuvée par le Conseil municipal en date du 28 octobre 2005

Approuvée par le Conseil communautaire en date du 13 décembre 2005

Approuvée par arrêté préfectoral en date du 05 avril 2006

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 13 décembre 2005

Le Président



Etude et réalisation confiées à SESAER 17 avenue de Paris 86700 COUHE

☎ 05-49-37-69-69

Sommaire :

♦ PREAMBULE	p 1
Chapitre I – <u>Etat initial de l'environnement et prévisions de développement</u>	p 2
1 – Situation géographique et administrative	p 3
2 – Environnement	p 8
2 –1 Environnement naturel	p 8
2 –2 Environnement urbain	p 18
2 –3 Milieu humain	p 30
3 – Les caractéristiques du parc des logements	p 36
4 – Activités et équipement publics	p 38
4 –1 Les activités agricoles	p 38
4 –2 Les autres activités économiques	p 40
4 –3 Equipements et services publics	p 45
5 – Les réseaux	p 46
5 –1 La voirie	p 46
5 –2 L'eau potable	p 46
5 –3 L'assainissement	p 48
5 –4 Les ordures ménagères	p 48
5 –5 La défense incendie	p 48
6 – Synthèse des contraintes à prendre en compte	p 51
Chapitre II – <u>Un projet et des choix retenus pour les secteurs constructibles</u>	p 53
1 – De grandes orientations fixées à l'échelle communautaire	p 54
2 – Les orientations de la carte communale de Bourdeilles	p 62
3 – L'organisation projetée du bourg	p 65
4 – Des villages et des entités urbaines confortés	p 65
5 – Cohérence entre le projet d'accueil de population et le dimensionnement des secteurs potentiellement constructibles :	p 69
6 – Une zone à vocation économique sur le secteur de la Grande Terre	p 69
7 – Cohérence entre le projet et le zonage d'assainissement	p 69
Chapitre III – <u>Un Incidences de la carte communale sur l'environnement</u>	p 70

Sommaire :

* PREAMBULE	p 1
Chapitre I – <u>Etat initial de l’environnement et prévisions de développement</u>	p 2
1 – Situation géographique et administrative	p 3
2 – Environnement	p 8
2 –1 Environnement naturel	p 8
2 –2 Environnement urbain	p 18
2 –3 Milieu humain	p 30
3 – Les caractéristiques du parc des logements	p 36
4 – Activités et équipement publics	p 38
4 –1 Les activités agricoles	p 38
4 –2 Les autres activités économiques	p 40
4 –3 Equipements et services publics	p 45
5 – Les réseaux	p 46
5 –1 La voirie	p 46
5 –2 L’eau potable	p 46
5 –3 L’assainissement	p 48
5 –4 Les ordures ménagères	p 48
5 –5 La défense incendie	p 48
6 – Synthèse des contraintes à prendre en compte	p 51
Chapitre II – <u>Un projet et des choix retenus pour les secteurs constructibles</u>	p 53
1 – De grandes orientations fixées à l’échelle communautaire	p 54
2 – Les orientations de la carte communale de Bourdeilles	p 62
3 – L’organisation projetée du bourg	p 65
4 – Des villages et des entités urbaines confortés	p 65
5 – Cohérence entre le projet d’accueil de population et le dimensionnement des secteurs potentiellement constructibles :	p 69
6 – Cohérence entre le projet et le zonage d’assainissement	p 69
Chapitre III – <u>Un Incidences de la carte communale sur l’environnement</u>	p 70

Une démarche commune sur l'ensemble de la Communauté de communes du Brantômois

L'ensemble des communes adhérant à la Communauté de communes du Brantômois a fait le choix de prescrire l'élaboration et la révision de leurs documents d'urbanisme de façon conjointe de manière à réfléchir à un projet commun et cohérent sur l'ensemble du territoire, tout en conservant un document propre à chaque commune.

Pour permettre la mise en place de ce travail, les compétences de la Communauté de communes ont été modifiées en juillet 2003.

Jusqu'à présent, seules les communes de Brantôme et de Bourdeilles étaient dotées de documents d'urbanisme de type Plan d'Occupation des Sols (POS). Brantôme a prescrit la révision de son POS tandis que la commune de Bourdeilles, quant à elle, a décidé d'abroger son POS afin d'élaborer une carte communale comme les autres communes du territoire communautaire.

Ainsi, Brantôme sera dotée d'un PLU tandis que les autres communes seront dotées de cartes communales.

Les grandes orientations du projet ont été élaborées à l'échelle communautaire et chaque commune a traduit ces orientations au niveau de son territoire.

***CHAPITRE 1 : ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT
ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT***

I SITUATION GENERALE ET ADMINISTRATIVE

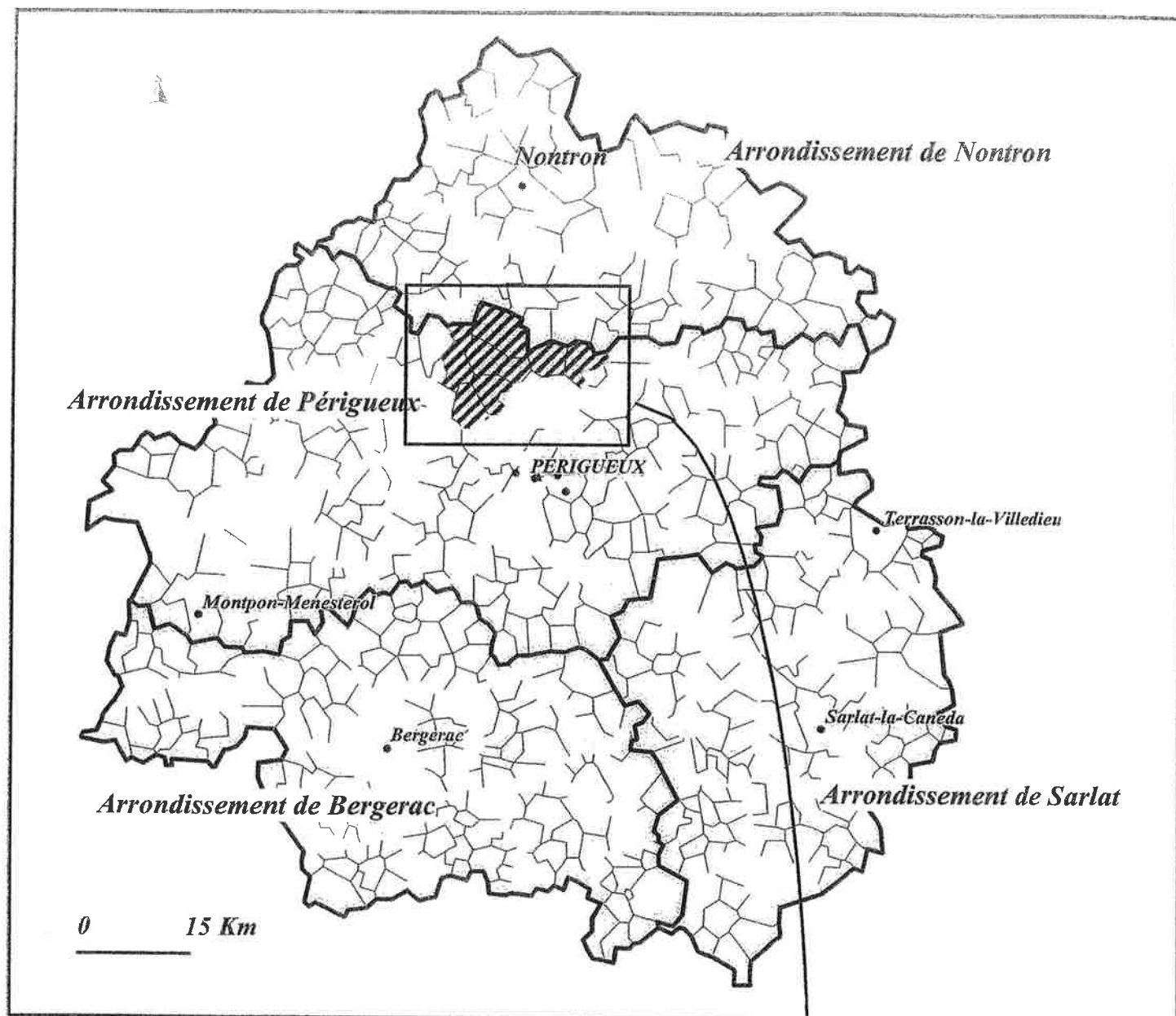
Le territoire communautaire du Brantômois regroupe l'ensemble du canton de Brantôme à l'exception des communes de Lisle et d'Agonac (*voir cartes pages suivantes*). Il se situe au Nord de l'agglomération de Périgueux (25 km de Périgueux) à mi-chemin entre Nontron et Périgueux.

Ce territoire de Dordogne dépend administrativement de l'arrondissement de Périgueux et fait parti de la région du « Périgord Vert ». Il se situe également au Sud de la limite du Parc Naturel Régional Périgord - Limousin.

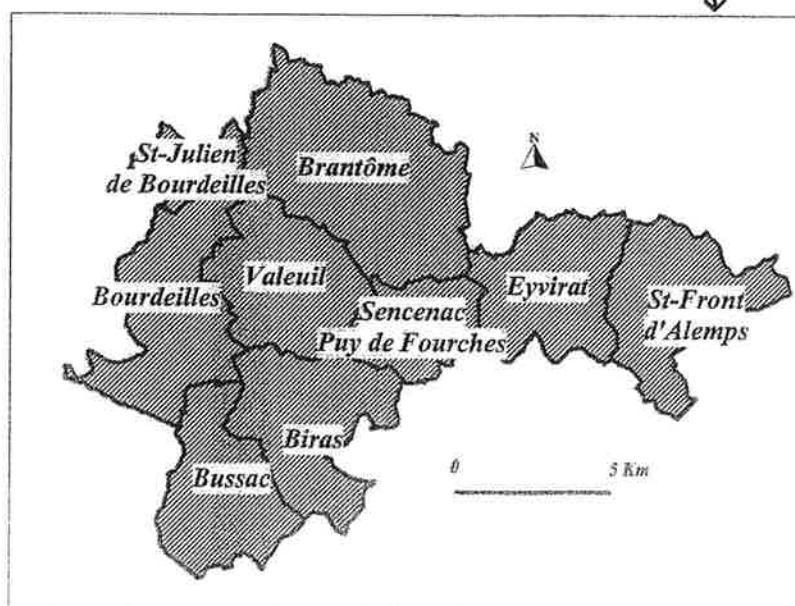
La commune de Bourdeilles à l'extrême Ouest du territoire communautaire. Elle est encadrée par les communes de :

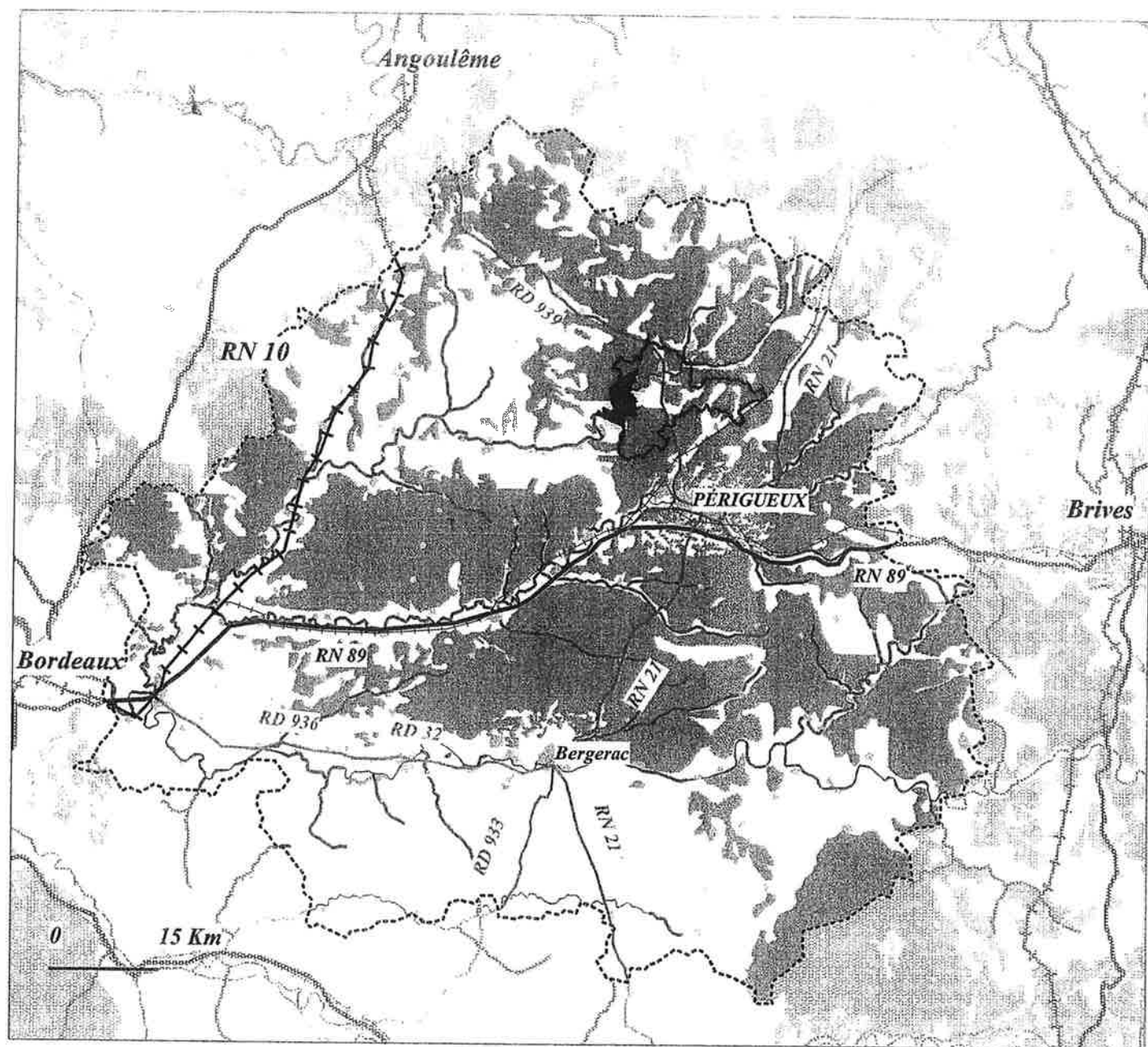
- Paussac Saint-Vivien et Creyssac à l'Ouest,
- Bussac et Biras au Sud,
- Valeuil à l'Est
- et Saint-Julien de Bourdeilles au Nord.

*La Communauté de communes du Brantômois
dans le contexte administratif de la Dordogne*

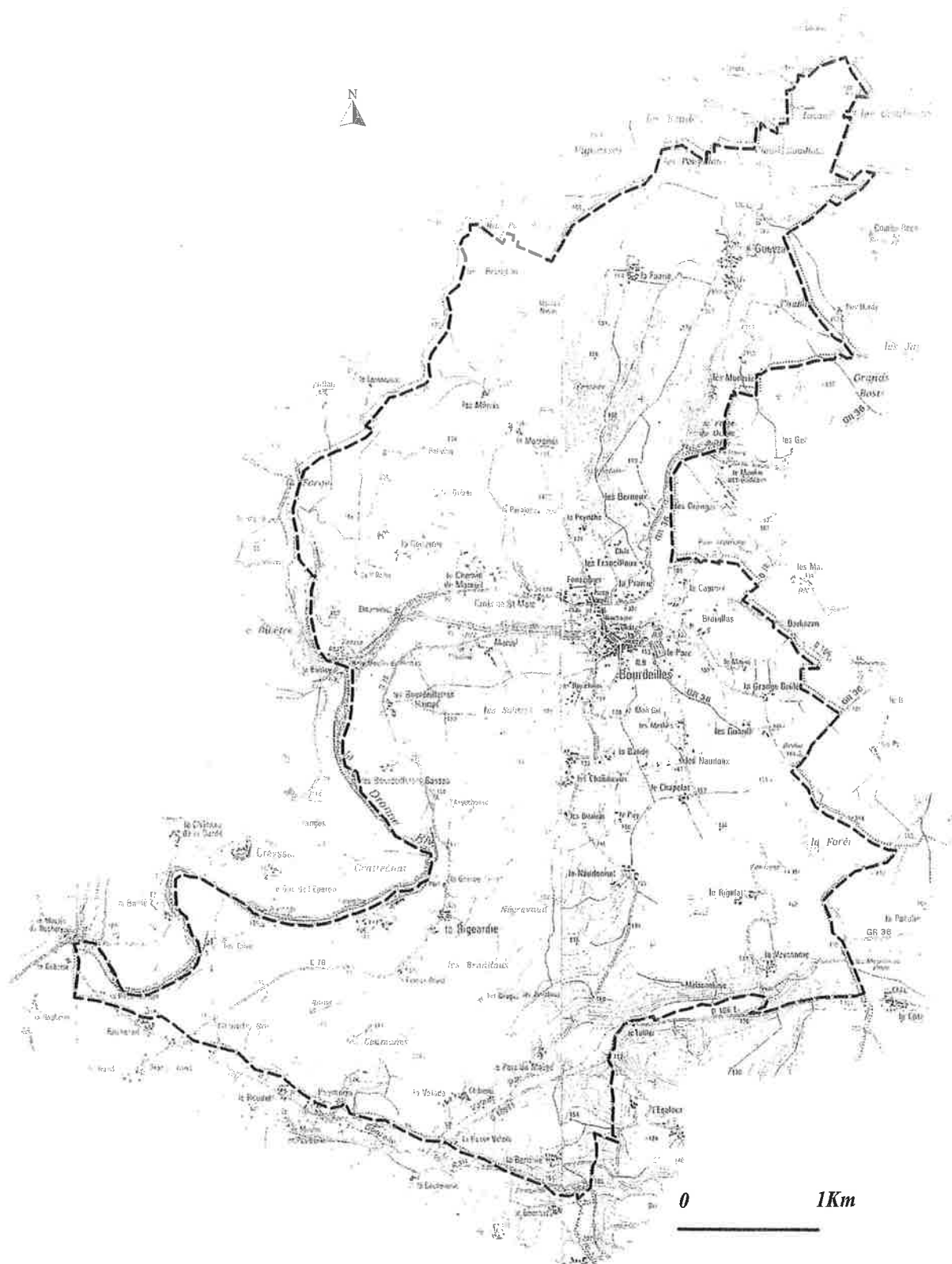


Limites de la Communauté de Communes du Brantômois





-  Département de la Dordogne
-  Communauté de communes du Brantômois
-  Commune de Bourdeilles



Source : extrait de la carte IGN au 1/25 000e.

La commune de Bourdeilles adhère à des groupements intercommunaux aux vocations diverses :

- **la Communauté de communes du Brantômois dont les compétences sont :**
 - * l'urbanisme, le développement économique,
 - * la protection et la mise en valeur de l'environnement,
 - * le logement et le cadre de vie,
 - * la voirie,
 - * les équipements sportifs,
 - * l'enfance et la jeunesse.

- **le Syndicat de Pays de Dronne et Belle regroupant les différentes communes du canton de Brantôme, de la communauté de communes du Pays de Champagnac-en-Périgord, de la communauté de communes du Pays de Mareuil. Ses compétences sont :**
 - * la gestion des programmes de développement,
 - * l'élaboration et la mise en œuvre de programmes de développement local sur délégation de maîtrise d'ouvrage des collectivités adhérentes,
 - * d'exercer des missions générales d'études, de conseil, de coordination et de mise en cohérence des projets de développement local sur le territoire.

- **et à différents groupements gérant des aspects techniques de fonctionnement comme la voirie, les écoles, l'électricité, l'eau, le ramassage des ordures ménagères, ...etc :**
 - SIUMV gérant la voirie,
 - SMCTOM de la vallée de la Dronne gérant la collecte des ordures ménagères,
 - Le Syndicat des Eaux de Coulounieix-Razac-sur-L'Isle gérant la distribution de l'eau potable,
 - Le SVS et le STS gérant les affaires scolaires et le transport scolaire (école et collège de Brantôme),
 - Le SIDAIC gérant la zone intercommunale d'activités de la Gare (regroupe les communes de Biras, Bourdeilles et Sencenac-Puy-de Fourches),
 - Le CIAS gérant l'aide sociale.

Les projets de développement retenus par la commune de Bourdeilles dans le cadre de la Carte communale doivent obligatoirement s'inscrire dans une logique plus large qu'est l'échelle intercommunale et recevoir l'aval des organismes ayant pris les compétences concernées par chacun des projets.

2 ENVIRONNEMENT :

2-1 Environnement naturel

2-1-1 Le relief :

Le relief du territoire communal est fortement marqué par la présence de plusieurs vallées (vallées de la Dronne, de la Valade et de la Donzelle). L'amplitude entre les points hauts et bas est d'environ 80 mètres. On trouve les points bas au niveau de la vallée de la Dronne (autour de 80 à 90 mètres) et les points hauts en partie Nord de la commune (185 mètres au Mémis).

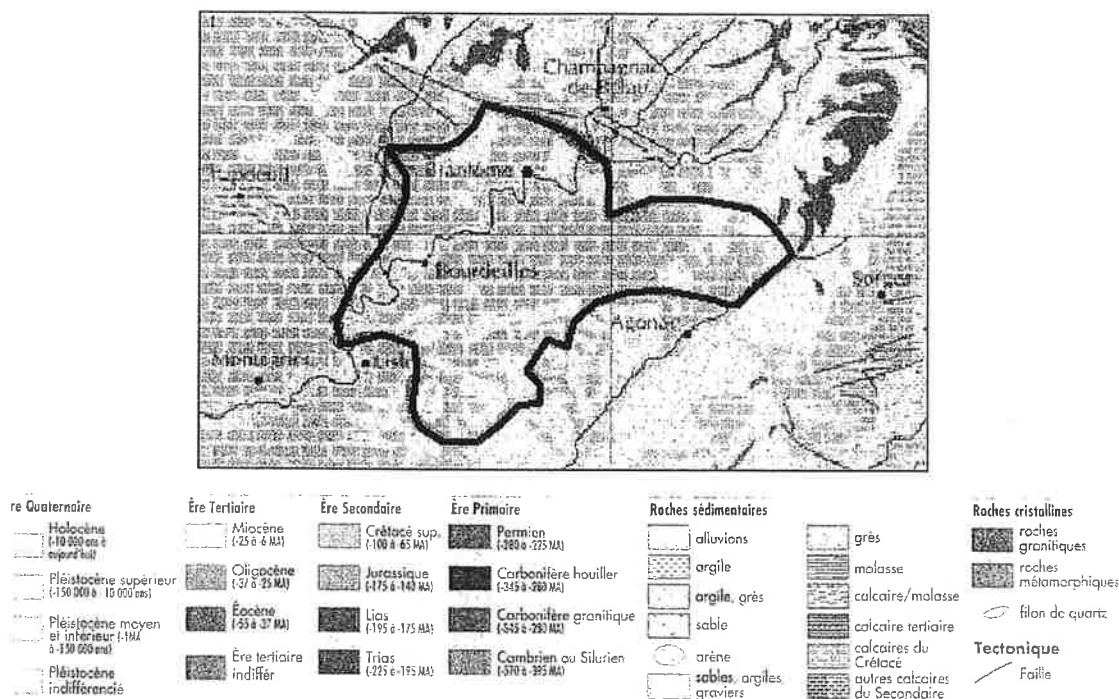
La vallée la plus importante, et celle qui marque le plus fortement le territoire avec ses importants méandres est la vallée de la Dronne qui partage le territoire d'Est en Ouest. Le bourg s'est développé de part et d'autre de la Dronne, en privilégiant néanmoins les points hauts.

Ces vallées sont accompagnées de dépressions plus ou moins marquées qui se dirigent vers ces principaux cours d'eau. Le relief ainsi formé participe à la richesse du paysage communal

Ce relief a influencé les choix d'urbanisation sur le territoire communal et risque encore de conditionner certains choix d'urbanisation notamment au niveau du bourg. Ce relief accidenté génère des contraintes techniques et « esthétique » (zones inondables, raccordement aux réseaux, impact paysager, ...etc).

2-1-2 La géologie :

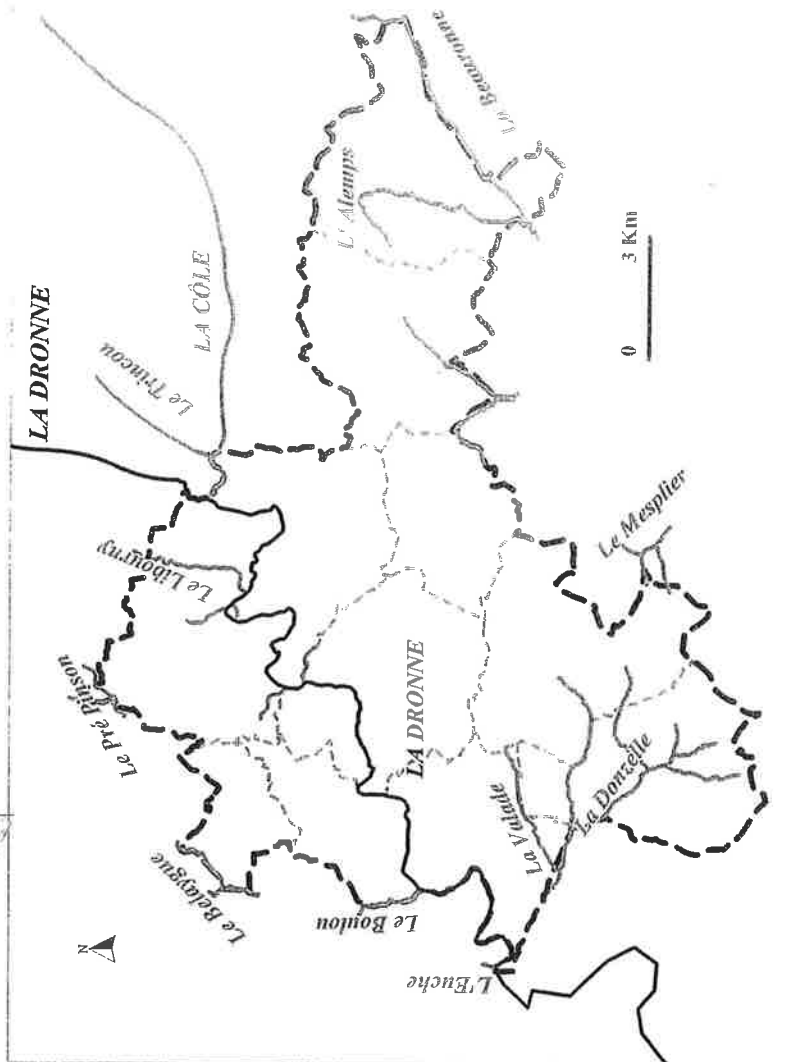
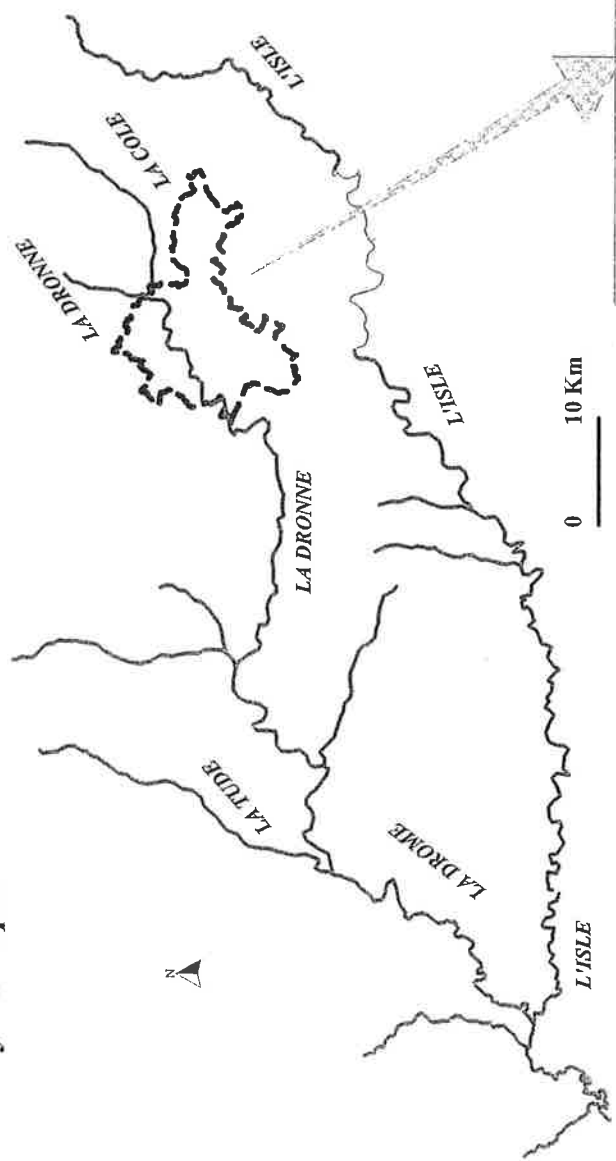
Carte géologique synthétique du territoire communautaire et de ses abords :



Source : Bureau de la Recherche Géologique et Minière, service géologique régional d'Aquitaine, cartes géologiques au 1/50 000 et au 1/80 000. ATLAS DE LA DORDOGNE - CARTE N° 04

Les sols du Brantômois reposent essentiellement sur des calcaires du Crétacé, des sols du Pléistocène et des alluvions aux abords de la vallée de la Dronne.

Le contexte hydraulique



THE 1990s

CARACTERISTIQUES DES CRUES

Vitesse moyenne d'écoulement

- ☒ Forte > 1 m/s
☒ Faible 0 - 0,5 m/s
☐ Non connue

Montée de la crue

- ☒ Rapide 0 - 6h
☐ Moyenne 6h - 24h
☐ Lente > 24h
☐ Non connue

☐ Crue de référence

☐ Crue décennale

Crue historique

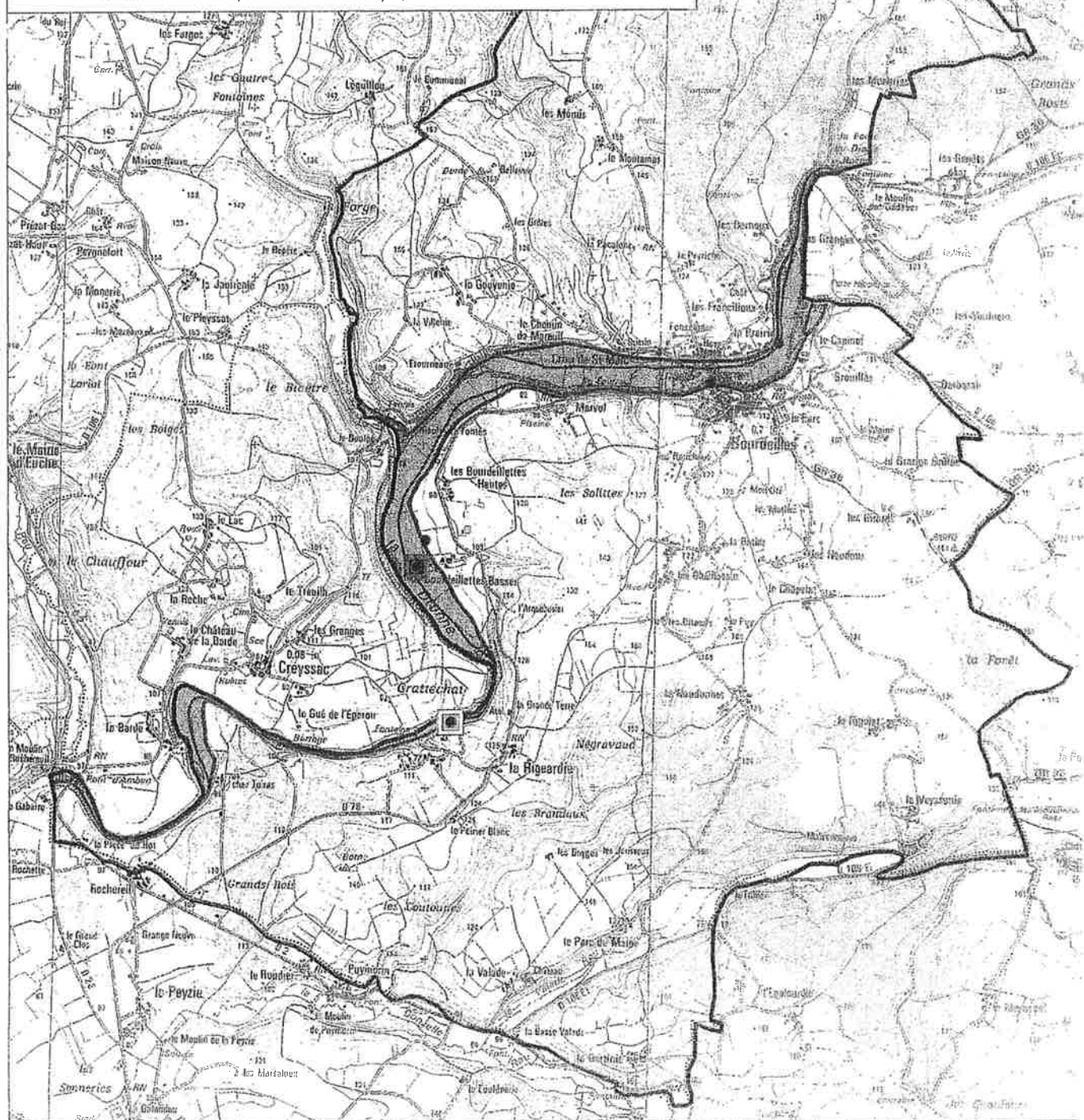
● Les repères de laisses de crues

* Stations de mesures pas en service

• Stations de mesures en service

Exemple de lecture vitesse forte - montée rapide - existence d'un repère

Remarque : dans de nombreux secteurs, pour peu que le relief soit assez marqué, les limites des crues, décennale et historique, se confondent.



2-1-3 Le contexte pédologique : des mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux

Une grande partie des terrains communaux présentent des risques de mouvements différentiels de terrains liés à la présence de terrains argileux (**Classement en B1 et B2 – Voir carte page précédente et annexe de la carte communale n°4e**).

Ces mouvements peuvent avoir des impacts non négligeables sur les constructions établies dans ces secteurs. Il est donc important de rappeler aux pétitionnaires dont les demandes concernant ces secteurs que certaines précautions devront être prises afin que les impacts sur les constructions soient minimisés lorsqu'il y a mouvement de terrain (retrait ou gonflement).

2-1-4 Hydrographie :

La communauté de communes du Brantômois est comprise dans le bassin hydrographique de L'Isle (voir carte du réseau hydrographique sur la communauté de communes page précédente).

La commune de Bourdeilles est traversée par la Dronne (rivière) et le ruisseau de la Valade. La Dronne se jette dans l'Isle au niveau de la commune de Coutras en Gironde.

Un atlas délimitant les zones inondables a été réalisé sur l'ensemble de la vallée de la Dronne (voir carte page suivante). Sur ces secteurs, le principe retenu est de « préserver les zones d'expansion des crues » et « d'éviter autant faire se peut le développement urbain en zone inondable ».

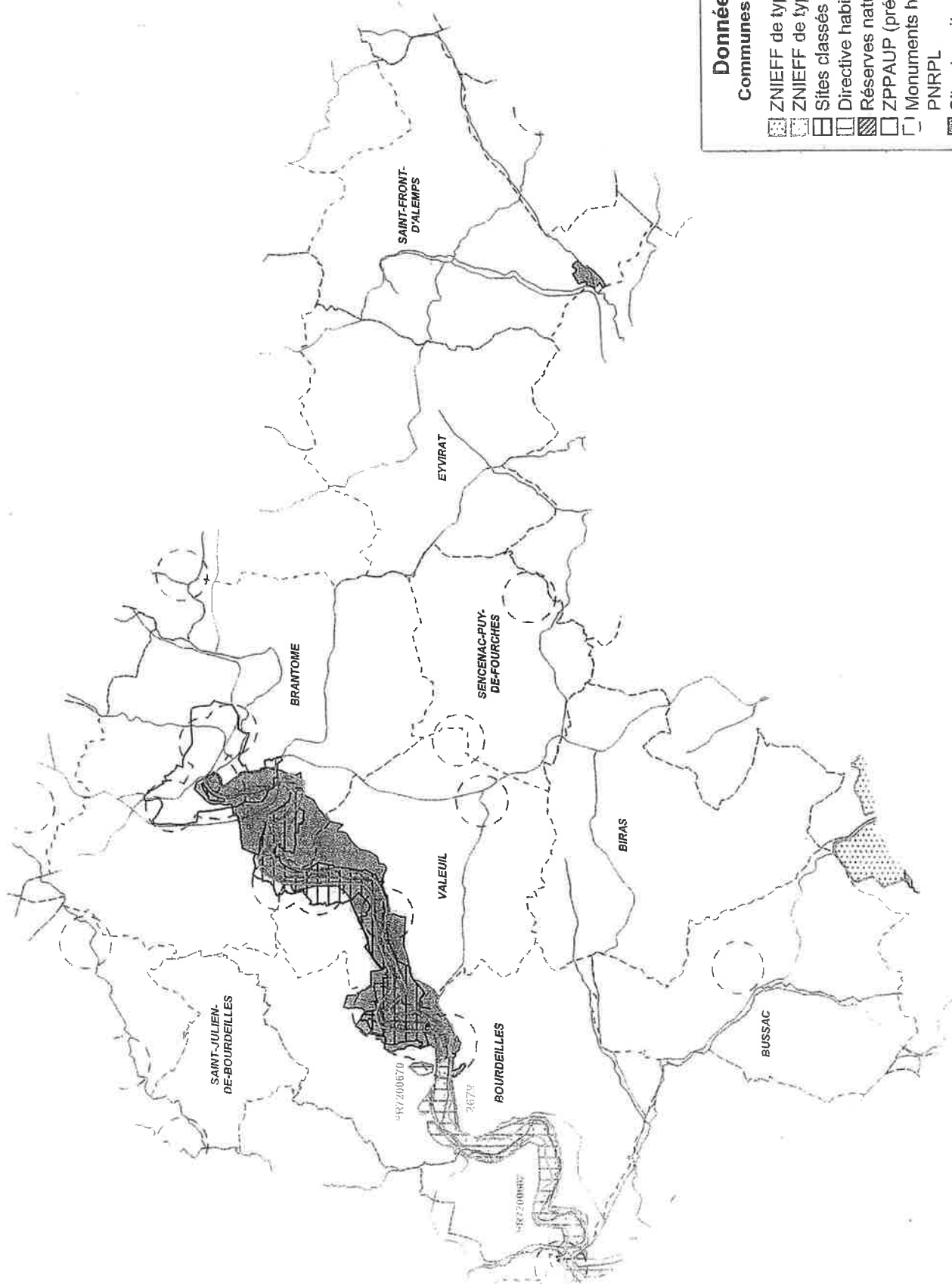
2-1-5 Un site naturel sensible : la vallée de la Dronne de Brantôme à la confluence avec l'Isle :

La vallée de la Dronne a été déclarée **site classé par décret du 14 mars 1997**. Ce site ne concerne la vallée de la Dronne que sur les communes de Valeuil, Brantôme et Bourdeilles (voir Plans des Servitudes d'utilité publique : servitude AC2).

La vallée de la Dronne a également fait l'objet d'un classement en **site inscrit par arrêtés du 12 octobre 1931, et du 24 janvier 1944** (voir Plans des Servitudes d'utilité publique : servitude AC2).

La vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec L'Isle est classée en ZNIEFF de type 2 (n°2679). Elle a également été retenue comme **site Natura 2000** (N° FR 7200662) tout comme les coteaux de La Dronne (N° FR 7200670). Ce site couvre la vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle.

Au vue de son intérêt écologique, paysager et historique, des risques d'inondations, la vallée de la Dronne doit être protégée de toute urbanisation nouvelle.



Données environnementales

Communes du secteur de Brantôme (24)

-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2
-  Sites classés (précision 1/25 000)
-  Directive habitats : zones proposées (121)
-  Réserves naturelles volontaires
-  ZPPAUP (précision 1/25 000)
-  Monuments historiques: périmètres de protection PNRPL
-  Sites inscrits (précision 1/25 000)



Échelle de réalisation : 1 / 100 000

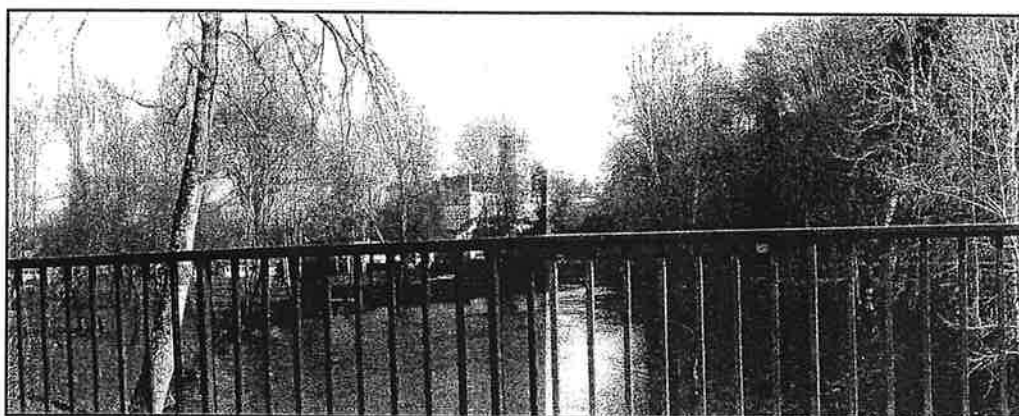
2-1-6 Paysage :

Le paysage communal de Bourdeilles est composé de deux grandes entités paysagères principales (voir carte des grandes entités paysagères page suivante) :

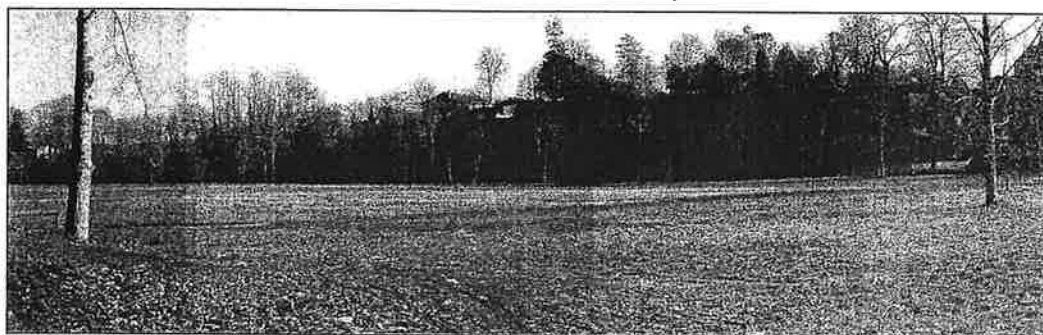
❖ Les vallées :

La vallée de la Dronne est la vallée la plus marquée du territoire communal (la plus large et la plus profonde). En plus de sa richesse écologique reconnue, elle participe à la diversité paysagère communale, notamment avec ses coteaux calcaires abrupts et l'occupation de ses sols (prairies humides, bocage, ...).

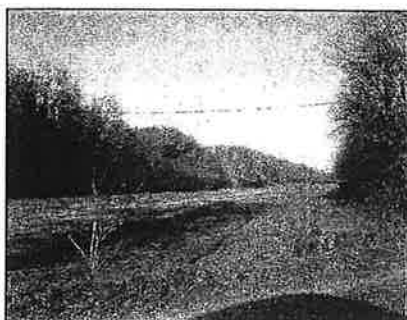
C'est le long de ce cours d'eau que le bourg de Bourdeilles s'est développé. En dehors du bourg, cette vallée n'a accueilli qu'une urbanisation limitée à quelques fermes (Les Bourdeillettes Basses, La Rijardie Basse), moulins (Moulin de La Rijardie, Moulin de Fontas), et à quelques logis et petits château (Etourneau, Fonséger, Francilloux) qui sont toujours en site de promontoire.



Vallée de la Dronne - bourg

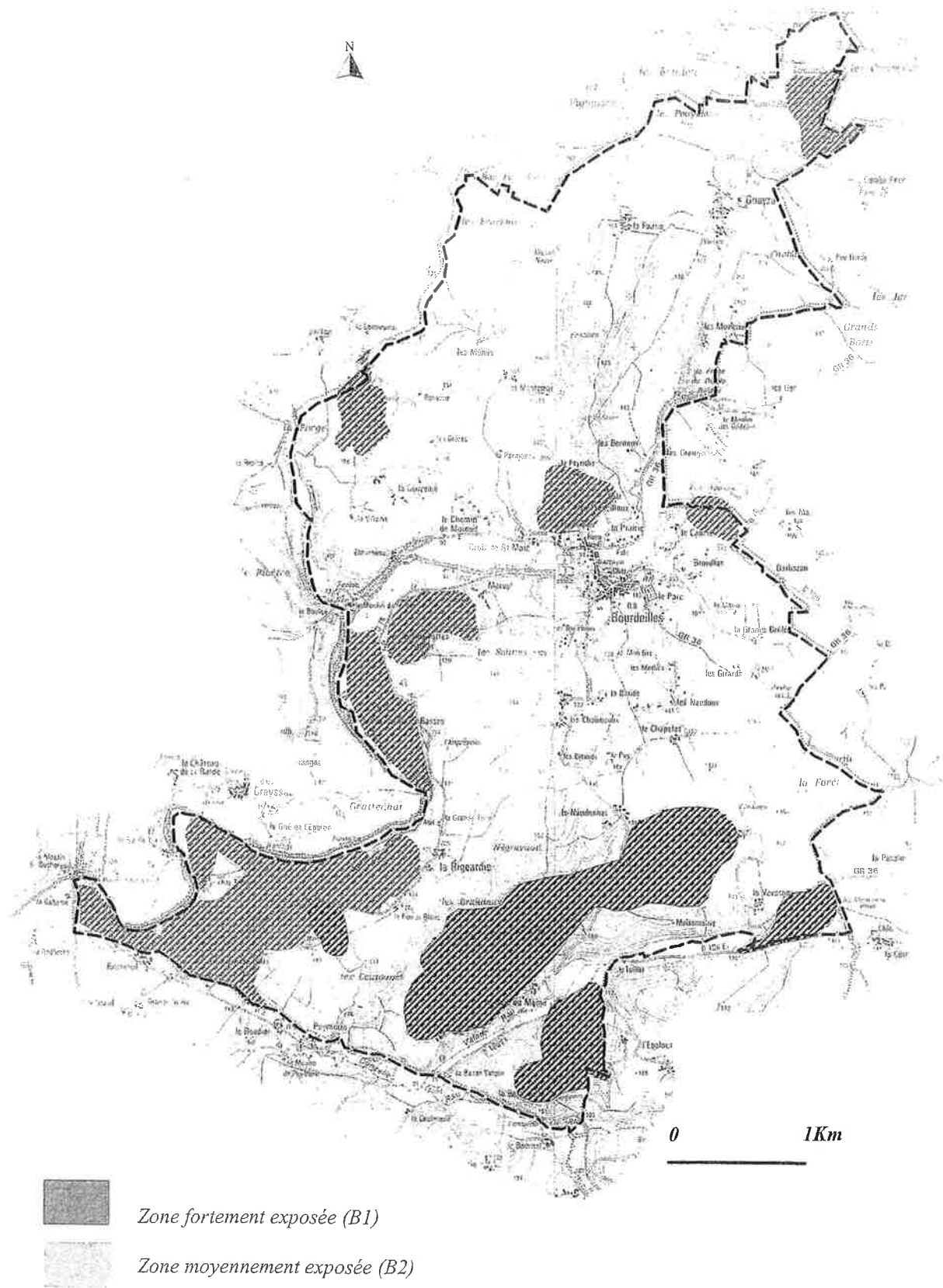


D'autres vallées marquent le paysage communal mais de façon moins marquée. Certaines de ces vallées sont liées à la présence d'un cours d'eau (La Donzelle, La Valade, ...). On note également la présence de vallées sèches (Vallées des Moneries, vallée des Bernoux, Vallée du chemin de Mareuil...).

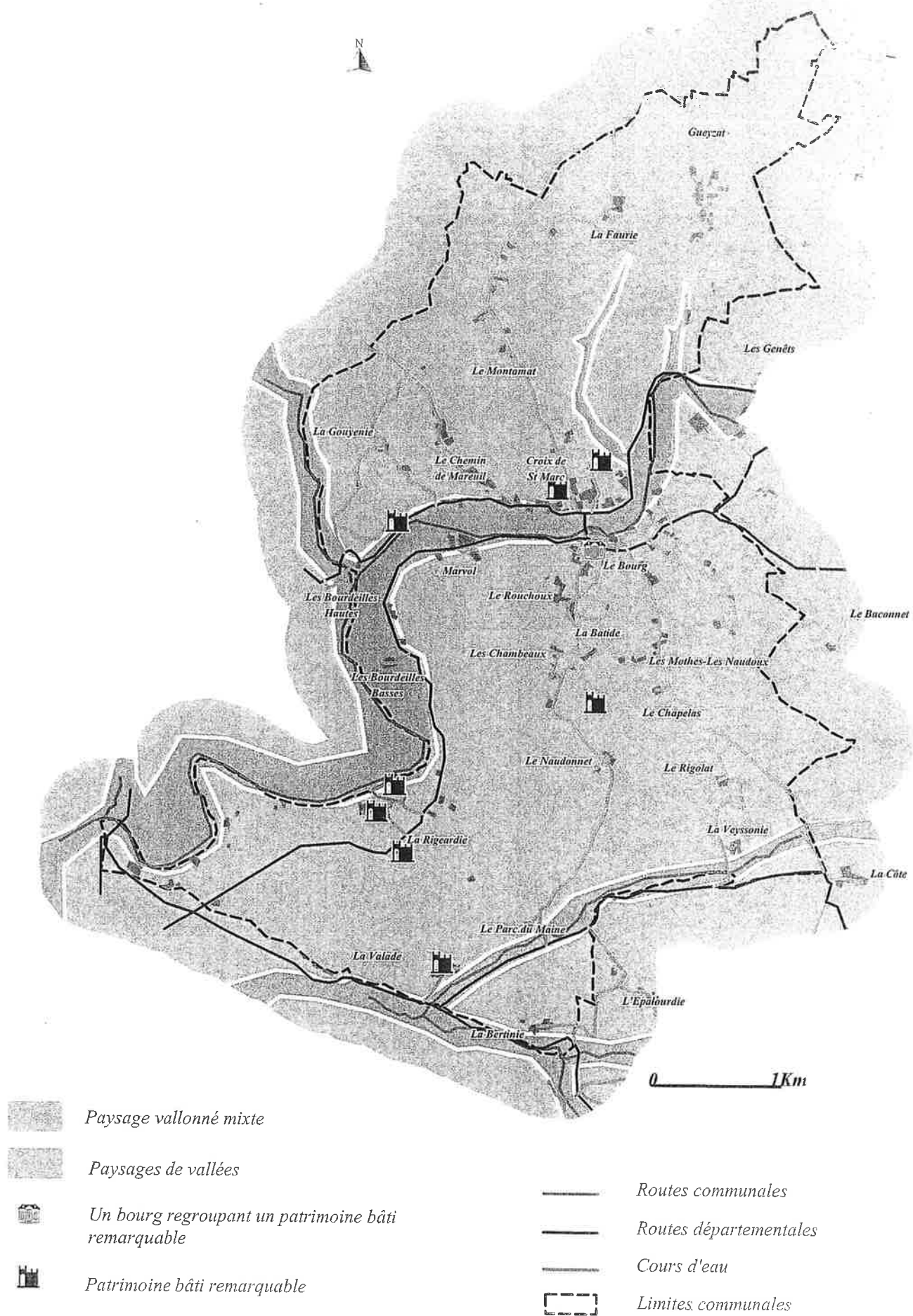


Vallée du Ruisseau de La Valade depuis La Basse Valade

Commune de Bourdeilles : Plan de prévention des risques naturels prévisibles
Mouvements différentiels de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux



*Source : SESAER d'après informations fournies par cellule risques
DDE 24 - Fond extrait de la carte IGN au 1/25 000 e.*

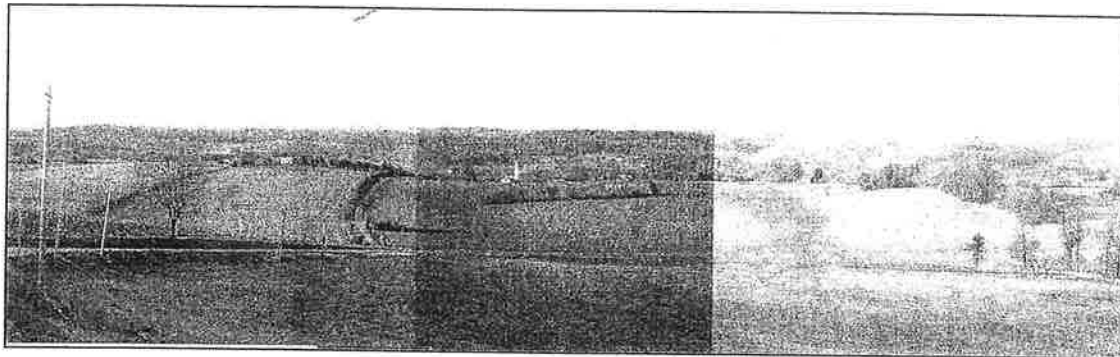


- Ces vallées jouent actuellement un rôle paysager qu'il semble intéressant de préserver de toute urbanisation.

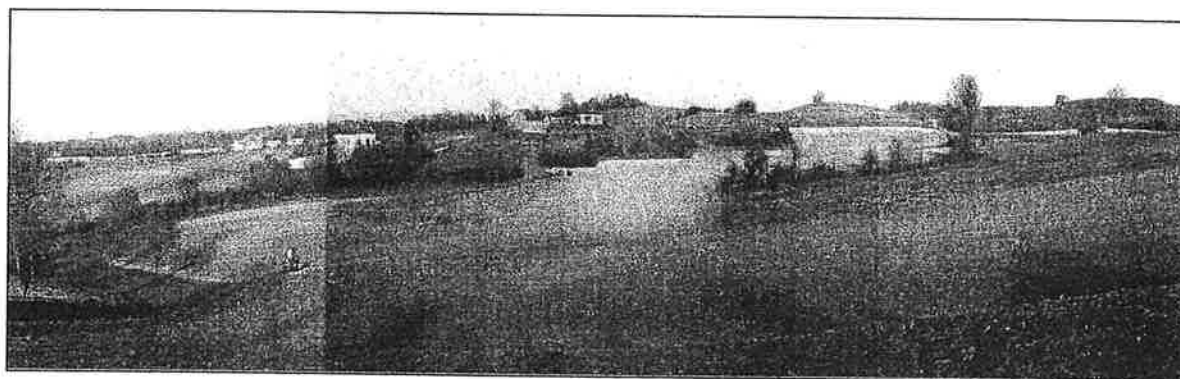
❖ les espaces vallonnés mixtes :

Cette entité couvrant une part importante de la commune est caractérisée par une utilisation double. Les espaces agricoles côtoient les espaces boisés, ces derniers couvrant une part assez importante du territoire communal.

Malgré l'importance de la couverture boisée on a à faire à un paysage relativement ouvert d'où se dégagent régulièrement des points de vue assez lointains. Ce phénomène est certainement à relier au relief du territoire (voir photographies ci-après).

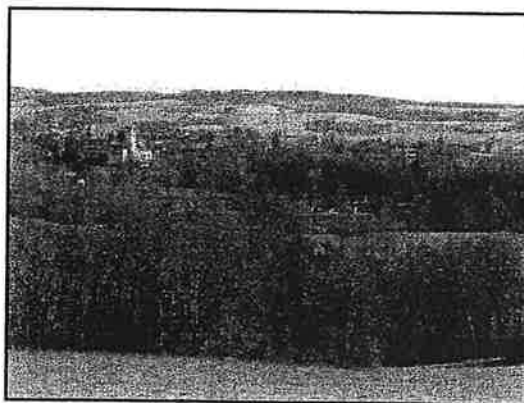


Espaces agricoles ouverts – Point de vue depuis Le Rigolat



Espaces agricoles ouverts Les Naudoux

On dénombre également de nombreux points de vue sur le bourg et son château sur des secteurs parfois assez éloignés de ce dernier.



Point de vue depuis La Gouyenie

Cette entité regroupe une bonne part des espaces urbanisés de la commune en dehors du bourg.

La composition de cette entité génère de nombreux secteurs de transition entre des utilisations différentes du sol favorables à sa richesse écologique.

- *Ces secteurs jouent un rôle non négligeable du point vu paysager, écologique, agricole et forestier. Ces différentes fonctions pourront être préservées si le projet de développement n'entraîne pas l'arrachage d'espaces boisés, et s'il limite l'extension des espaces urbanisés aux abords des entités urbaines existantes.*

Il est important de rappeler néanmoins que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée (pour une utilisation urbanistique ou autre) est soumise à autorisation.

Une prise en compte de l'environnement (relief, richesse écologique, paysagère) et du souhait de sa protection doit permettre de définir un projet de développement parfaitement intégré au contexte local et respectueux de l'environnement s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

La composition de cette entité génère de nombreux secteurs de transition entre des utilisations différentes du sol favorables à sa richesse écologique.

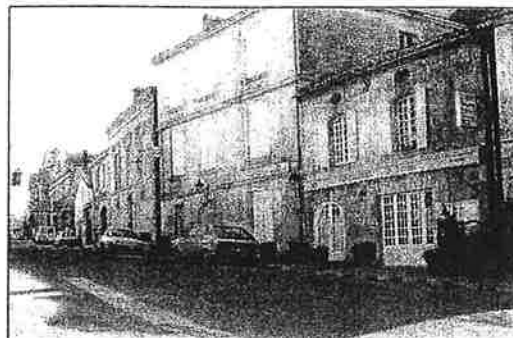
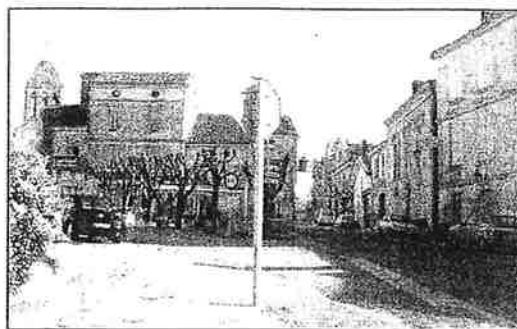
- *Ces secteurs jouent un rôle non négligeable du point vue paysager, écologique, agricole et forestier. Ces différentes fonctions pourront être préservées si le projet de développement n'entraîne pas l'arrachage d'espaces boisés, et s'il limite l'extension des espaces urbanisés aux abords des entités urbaines existantes.*

Une prise en compte de l'environnement (relief, richesse écologique, paysagère) et du souhait de sa protection doit permettre de définir un projet de développement parfaitement intégré au contexte local et respectueux de l'environnement s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

2-2 Environnement urbain :

2-2-1 Le bourg : un site à enjeux mais présentant de fortes contraintes ...

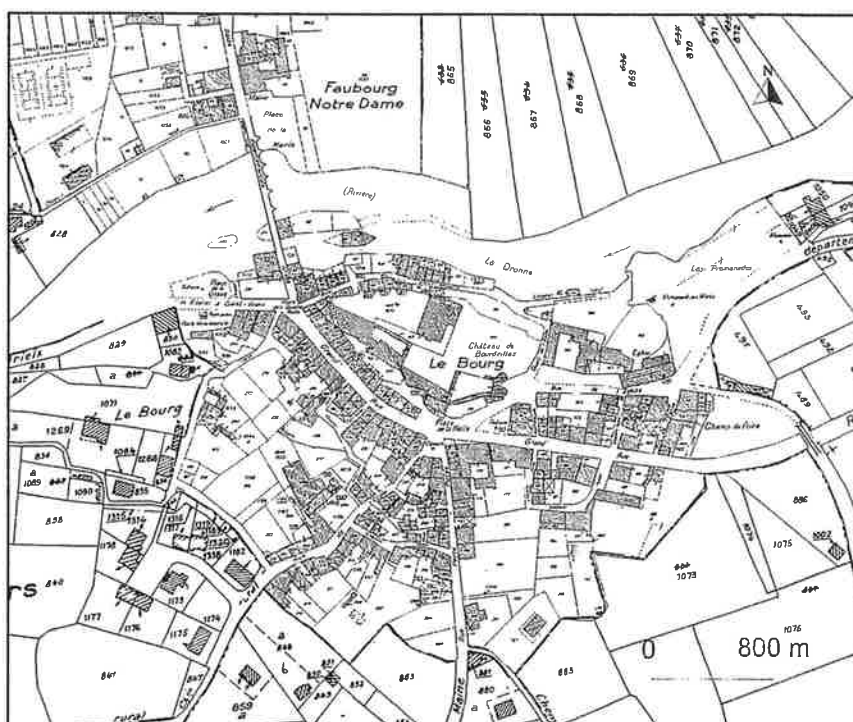
Voir carte des caractéristiques de l'urbanisation



La Place de la Halle

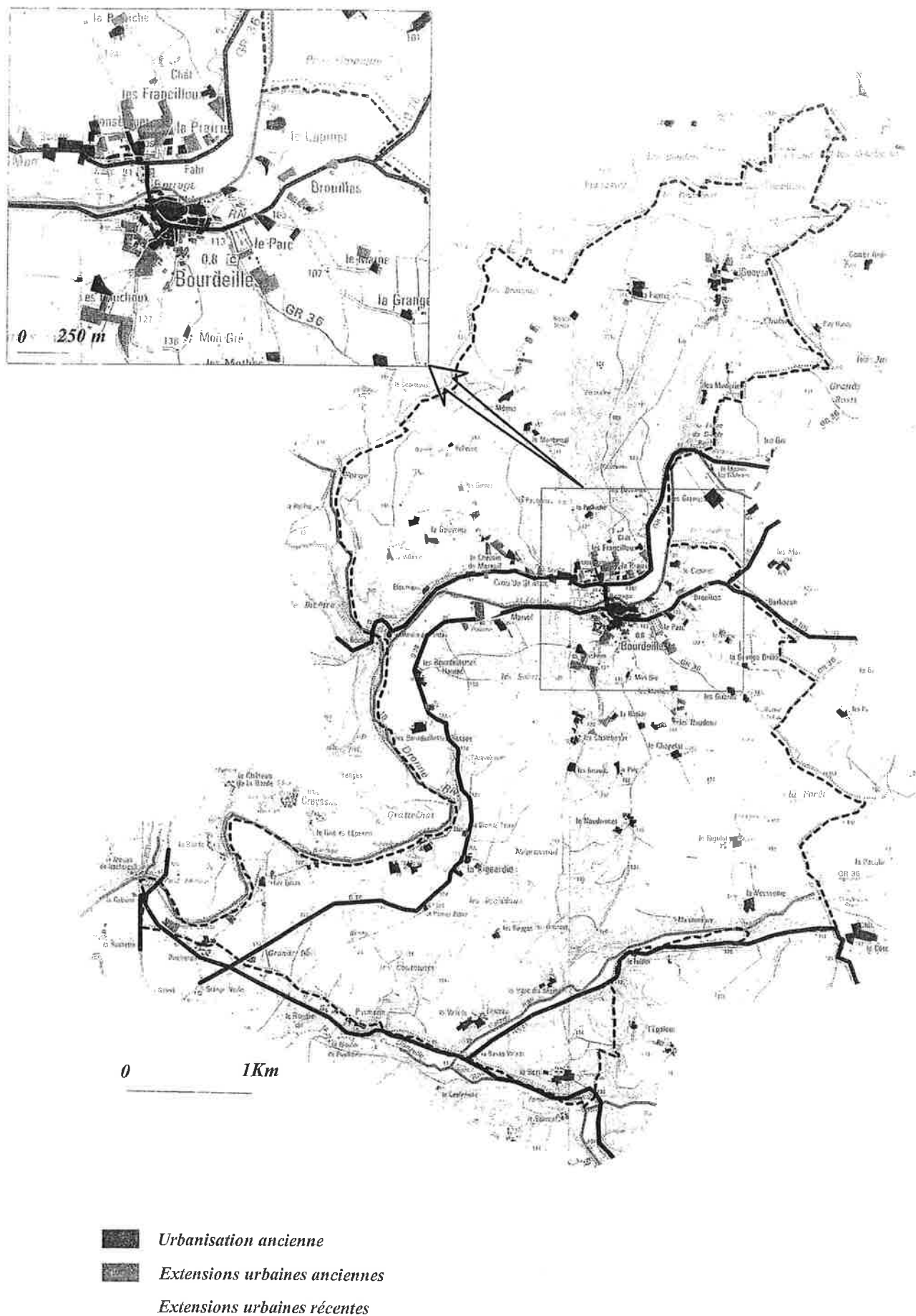
Le centre bourg historique de Bourdeilles forme un ensemble cohérent autour son château et de l'actuelle Place de la Halle. Au cours des temps, le développement de l'urbanisation semble avoir privilégié la rive Gauche de la Dronne.

Le bâti composant la partie historique du bourg est généralement implanté à l'alignement des voies du bourg sur un parcellaire de petite taille (voir extrait du plan cadastral ci-dessous). La densité bâtie est très importante. Cette sensation est renforcée par la mitoyenneté des constructions ainsi que par l'étéroitesse de la plupart des rues dont certaines peuvent être assimilées à des ruelles. Elles sont parfois si étroites qu'elles ne permettent pas de laisser passer une voiture.



Source : extrait de l'assemblage des planches cadastrales.

Bourdeilles : caractéristiques de l'urbanisation



Source : SESAER d'après travaux de terrain - 02/2004
fond extrait de la carte IGN au 1/25 000e.

L'aspect des constructions varie selon leur implantation. Trois types de constructions et de modes d'urbanisation se démarquent.

□ **La Grand'Rue et la Place de la Halle** présentent un habitat en pierres de taille composé généralement de 2 à 3 niveaux (sans compter les combles qui ont parfois été aménagés). Les constructions sont généralement recouvertes de toits à deux pans en tuiles (et parfois 4 pans pour les constructions les plus imposantes).

Leurs ouvertures respectent généralement un ordonnancement particulier. Certaines constructions arborent des balcons en fer forgé. En un mot, cet habitat n'a pas un caractère d'habitat villageois mais plutôt un habitat de type urbain. Ce bâti forme un centre ville plus qu'un centre bourg.



La Grand'Rue

□ **Les rues secondaires** quant à elles accueillent un bâti plus modeste également établi à l'alignement. La pierre de taille a laissé place à la pierres de pays généralement recouverte d'un crépi. Seules les ouvertures sont parfois soulignées par des pierres de tailles.

Ce bâti arbore généralement deux niveaux et présentent parfois des combles aménagés. Les toits sont recouverts de tuiles et présentent généralement deux pans. La hauteur de ce bâti étant largement supérieur à la largeur des ruelles, la lumière a du mal à s'y engouffrer.



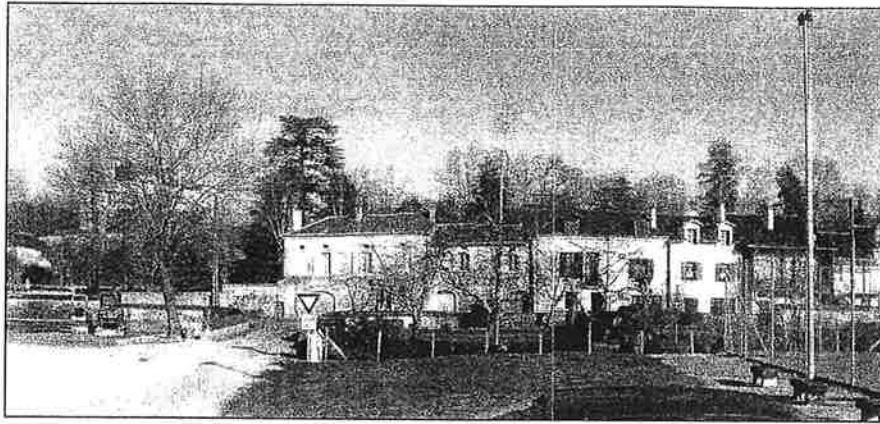
Rue de l'école



Rue Porte

□ *Le faubourg Nord de la Dronne (Rive droite)* : ce secteur présente un bâti également assez dense formant un véritable front bâti faisant face à l'actuel zone de loisirs quasiment adossé au coteau.

Ce bâti est un peu plus cossu que celui décrit précédemment. Néanmoins, il présente une moins grande richesse que les constructions implantées dans la Grand'Rue.



Fonségner

Aux abords du bourg historique, l'urbanisation s'est développée de manière assez importante durant les années 60 à 80. Hormis le lotissement situé au Nord de la maison de retraite, et celui implanté sur le secteur des Rochers, l'urbanisation s'est développée au coup par coup le long des différents axes de desserte du bourg.

Contrairement à l'urbanisation ancienne, cette forme d'urbanisation a privilégié la construction sur de grandes parcelles. Les constructions sont généralement implantées en retrait. Elles sont généralement composées d'un niveau voir deux niveaux. Leurs murs sont recouverts de crépis et les toits sont généralement composés de 2 ou 4 pans et recouvertes de tuiles.



Lotissement au Nord du Foyer de la Prada

L'urbanisation récente (datant des années 90 et 2000) semble avoir complètement boudé les abords du bourg. En effet, les constructions récentes ont privilégié des implantations beaucoup plus à l'écart sur de très grandes parcelles, généralement de manière linéaire le long des voies de desserte communales. Le secteur qui illustre le mieux ce type de développement est le secteur du Chemin de Mareuil.



Le Chemin de Mareuil depuis La Gouyenie

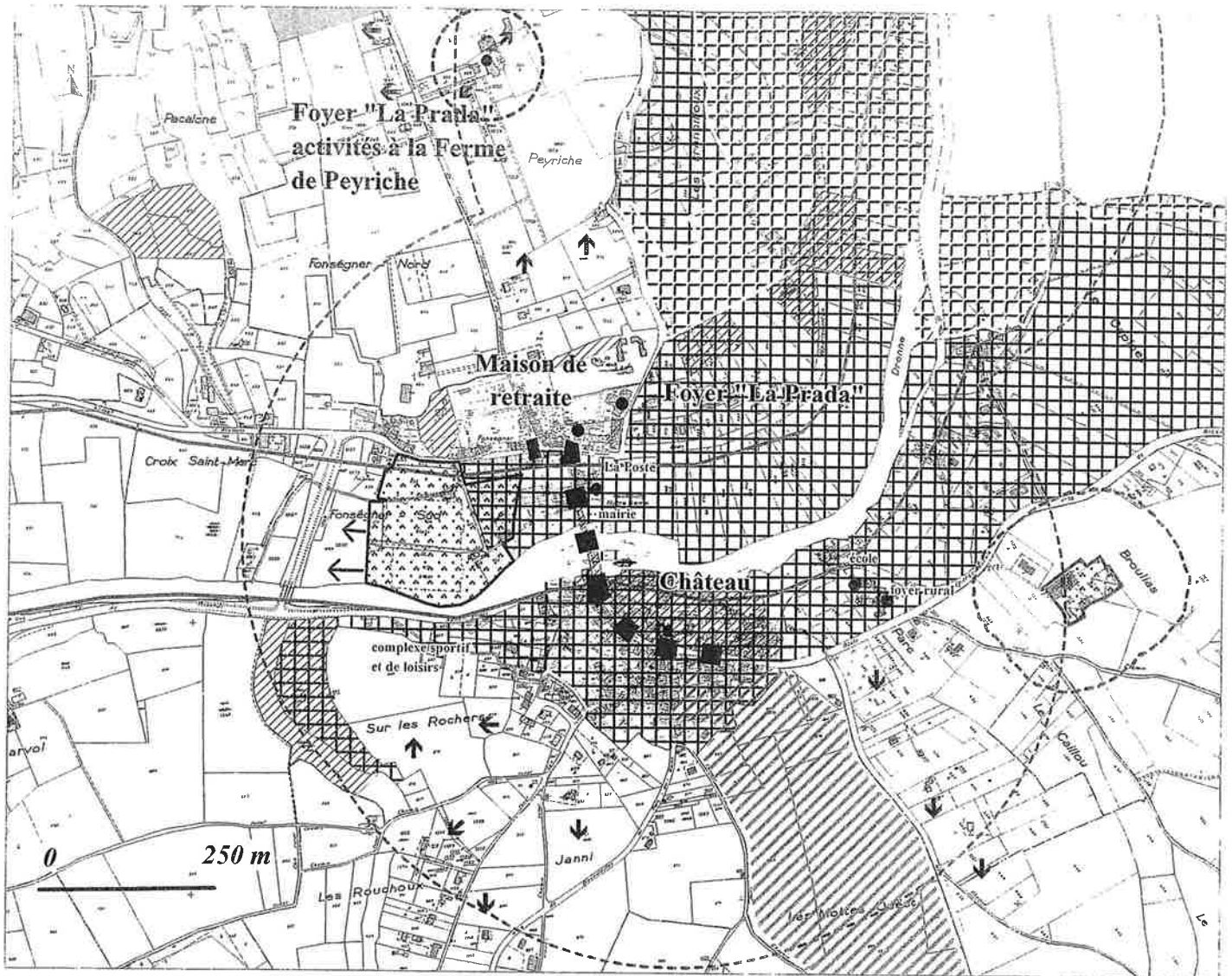
Le développement contemporain du bourg a eu tendance à déstructurer la cohérence du bourg car elle a véritablement étiré ce dernier. Ce développement tentaculaire ne favorise pas la cohérence, ni l'implication des habitants à la vie de la cité.

En effet, il ne faut pas oublier que si Bourdeilles représente un pôle d'emplois, 50% des actifs résidant sur la commune se rendent à l'extérieur du territoire pour exercer leur profession.

Il semblerait donc intéressant d'essayer de stopper ce développement linéaire au profit d'une urbanisation plus cohérente se recentrant autour du bourg. Néanmoins, de nombreuses contraintes rendent assez difficile cet exercice. En effet, le bourg de Bourdeilles doit faire face à d'importantes contraintes, qui représentent par ailleurs des atouts non négligeables pour la Cité :

- *la vallée de la Dronne, secteur protégé et inondable, qui sépare le bourg en deux parties*
- *la présence d'un patrimoine exceptionnel : le château et ses abords, mais également la présence de nombreux autres châteaux aux abords du bourg dominant ce dernier, ...*
- *un relief assez mouvementé qui ne facilite pas l'intégration des nouveaux bâtiments aux paysages. Nombreux sont les sites aux abords du bourg qui sont en pleine covisibilité avec le château, ...*

Analyse du fonctionnement et des potentialités de développement du bourg



Eléments à prendre en compte :

- équipements publics
- équipements d'accueil personnes âgées et handicapées
- ■ axe commercial
- Périumètre de protection monuments historiques
- ▨ Site archéologique
- ⊙ exploitation agricole et périmètre de protection à respecter
- ⊥ Vallée de La Dronne : site inscrit
- Vallée de La Dronne : site classé
- Zone inondable

Enjeux :

- ▨ Points de vue sur monuments du bourg à protéger
- ➔ Secteurs intéressants pour le développement urbain
- ▨ ➔ Secteur intéressant pour le développement d'activités de sports et loisirs
- Secteur intéressant pour le développement du foyer de la Prada

2-2-2 L'urbanisation en dehors du bourg ...

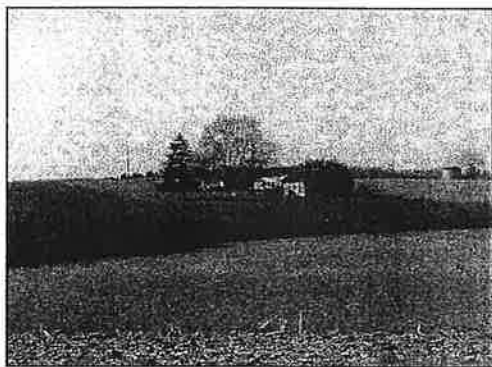
En dehors du bourg, l'urbanisation de Bourdeilles est relativement disséminée assurant ainsi une couverture relativement homogène de l'ensemble du territoire.

Une urbanisation traditionnelle composée essentiellement d'anciennes fermes isolées ...

A l'origine, l'urbanisation en dehors du bourg était principalement composée d'écarts isolés correspondant à des fermes isolées ou regroupant 2 ou 3 unités autour desquelles s'étendaient les terres exploitées par ces dernières.

Parmi les écarts qui répondent à ce mode d'urbanisation, on trouve Les Boygues, Les Bourdeillettes Basses, Les Bourdeillettes Hautes, Les Mémis, La Faurie, La Rijardie Basse, Le Moulin de la Rijardie, La Basse Valade, Les Jarissoux, Le Rigola, La Faurie, La Veyssonnie, Le Capinet, Les Moneries, ...etc.

Ces écarts, même s'ils n'ont pas forcément conservé leur usage agricole, ne se sont généralement pas ou peu développés. On a pu noter quelques exceptions correspondant à des exploitants ayant fait construire une habitation moderne au niveau de leur siège d'exploitation pour des questions de confort ou pour que leurs parents puissent rester sur place.



Mon gué

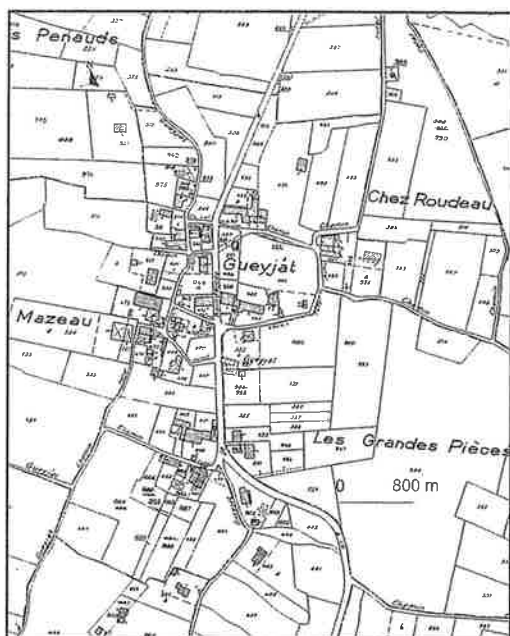


Le Maine

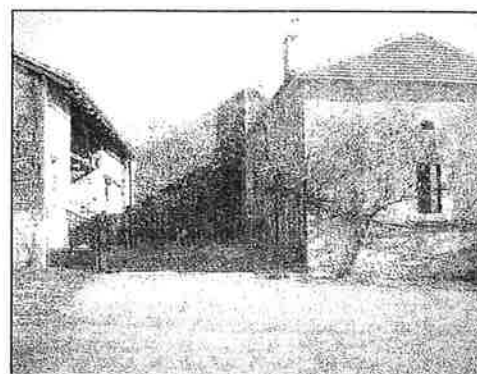
Ces écarts sont d'anciennes fermes. Leur organisation est généralement assez semblable. Soit les différents bâtiments composant le corps de ferme sont alignés, soit les différents bâtiments d'exploitation sont organisés autour d'une cour.

Quelques villages historiquement formés ...

Seul un hameau forme un véritable village : Gueyjat. Ce village composé à l'origine de plusieurs exploitations agricoles s'est étoffé avec le temps et a accueilli un développement contemporain qui est resté à peu près en cohérence avec le village d'origine, à l'exception de quelques constructions en partie Sud du village sur le secteur des Grandes Pièces.



Gueyjat



*exemple d'un ancien corps de ferme
réhabilité à Gueyjat*

Trois autres hameaux, de moindre importance, présentent néanmoins des configurations qui leur permettraient d'accueillir de nouvelles constructions et former ainsi de nouveaux « villages » : La Faurie, La Rijardie Haute et Les Chambeaux...etc.

Des villages « artificiels » ...

Ces « villages » d'un nouveau genre se sont formés grâce au développement récent de l'urbanisation. Les constructions se sont établies au coup par coup le long d'axes de desserte, laissant parfois entre les constructions des vides non urbanisés. Le point d'ancrage de ce type d'urbanisation est souvent un écart ancien.

Trois secteurs répondent à cette nouvelle forme d'urbanisation : Le Chemin de Mareuil (s'étendant sur près de 1 Km), Les Naudoux et dans de plus faibles proportions Les Rouchoux.

Ce mode d'urbanisation très courant sur le Brantômois n'est pas sans impact : impact paysager (formation de rubans urbanisés sur plusieurs centaines de mètres), sur la sécurité routière (multiplication des soties individuelles sur un même axe routier), par rapport à l'intégration des nouveaux habitants à la vie communale (renforce le phénomène de « cités dortoirs », pas de réel sentiment d'appartenance à un territoire communal), et souvent une urbanisation consommatrice d'espace...etc.

Ces formes urbaines semblent parfois économiques pour la collectivité à court terme. Or, elles s'avèrent généralement assez coûteuses, à plus long terme, à la fois financièrement mais également en terme d'impacts (sécurité, paysage,).

Le bourg étant le principal noyau urbain de la commune, il semblerait logique que le développement futur de l'urbanisation se fasse autour de cette centralité regroupant la plupart des équipements publics (école, cantine, mairie, foyer rural, équipements sportifs). Cela permettrait de conserver une certaine dynamique au bourg de Bourdeilles et indirectement à la commune.

Néanmoins, le développement doit prendre en compte de nombreuses contraintes : les zones inondables, la présence d'un patrimoine bâti remarquable, un relief mouvementé, des secteurs présentant des qualités paysagères et écologiques à protéger, ...

Pour éviter un mitage du territoire, en dehors du bourg, les développements urbains devront se faire aux abords d'entités urbaines existantes. Néanmoins, la taille des villages n'est pas le seul critère de choix.

En effet, d'autres données comme la présence d'élevages, l'impact paysager ou les possibilités de raccordement aux réseaux des nouvelles constructions (électricité, eau potable ou encore la couverture par la défense incendie) pourront influencer dans le choix des villages à développer.

2-2-3 Une richesse patrimoniale non négligeable :

Les principaux éléments du patrimoine de Bourdeilles sont les suivants :

♦ Les monuments classés :

- le château classé Monument Historique en 1919 : ce classement concerne la forteresse, le château Renaissance, les remparts et la porte d'entrée.
- l'abri Préhistorique implanté au lieu-dit les Moneries classé Monument historique en 1980.

♦ Les monuments inscrits :

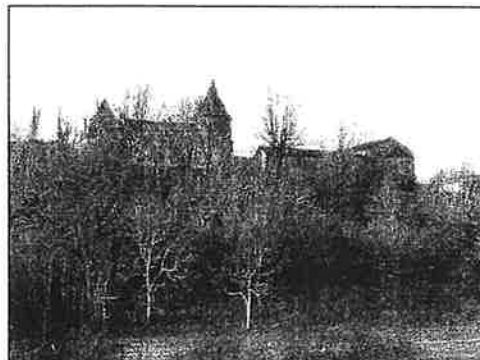
- la maison du Sénéchal inscrite en 1971.
- la Grotte du Trou de la Chèvre inscrite en 1997. Il renferme des vestiges du Moustérien, du Périgordien ancien et supérieur, de l'Aurignacien, aussi bien lithiques et faunistiques qu'osseux.
- le pont sur la Dronne inscrit en 1987 (CD 106).
- le site de la grotte préhistorique des Bernoux inscrite en 1997. Cette grotte présente des représentations animales gravées (mammouth, rhinocéros, ours, ...) datant du gravettien au solutréen.

♦ Un ensemble de monuments non reconnus officiellement mais qui participent à la richesse patrimoniale de la commune:

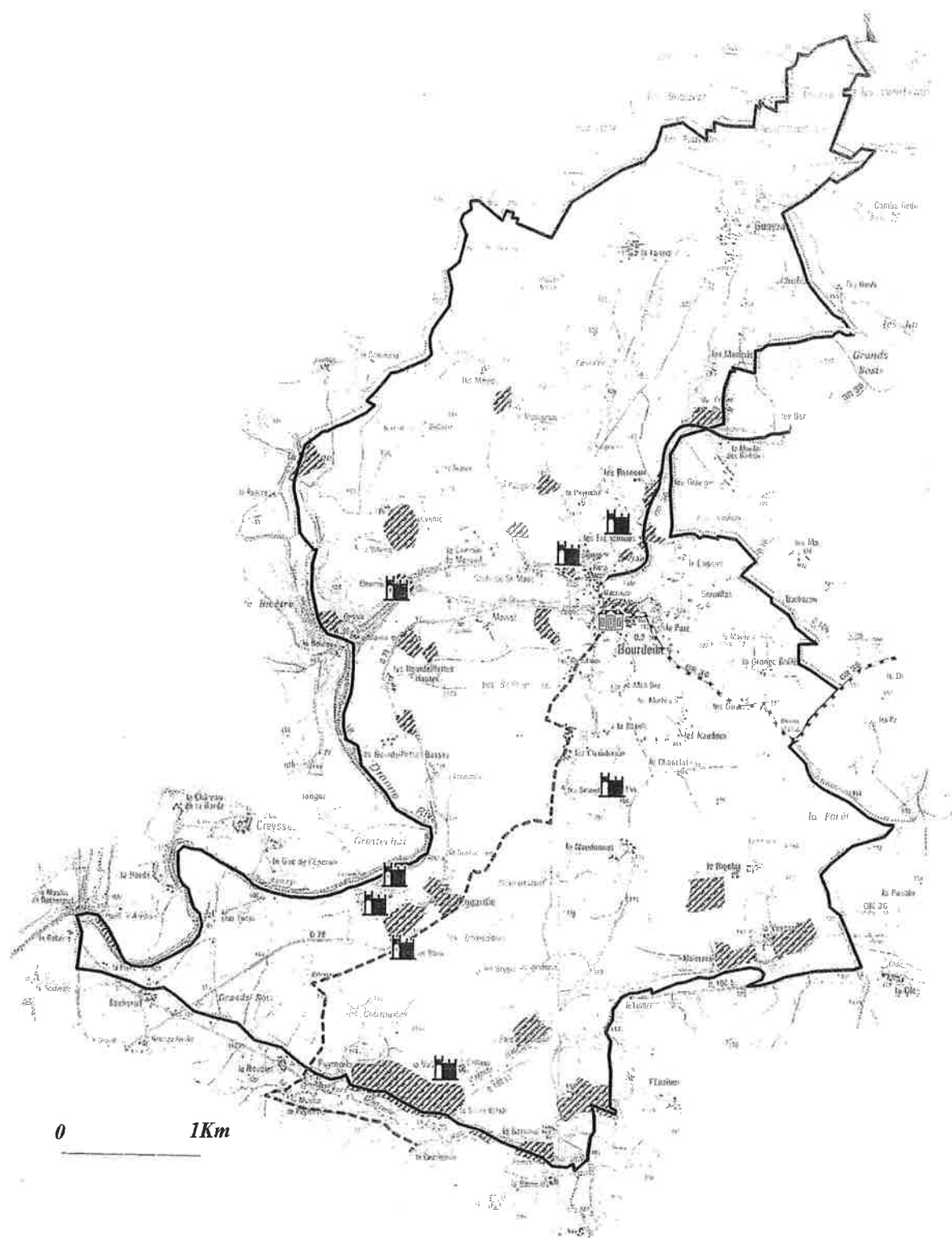
- Les château ou logis de Fonseigner, des Francilloux, La Valade, La Rijardie Basse,...
- Les moulins, ...



Le logis de la Rijardie



Le château de Valade



0 1Km

— GR 36

- - - Projet de sentiers classés au Plan départemental
des Itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR)

 Patrimoine bâti remarquable

 Le Bourg

 Sites archéologiques

♦ Les sites archéologiques :

La liste des sites archéologiques nous a été transmise par le Service Régional de l'Archéologie (voir carte page précédente).

Il est rappelé que le Préfet de Région (Direction régionale des affaires culturelles – service de l'archéologie) peut éditer des prescriptions d'archéologie préventive sur l'ensemble de la commune, en application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001.

En l'application de l'Article R 111.3.2 du code de l'urbanisme et du Décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Il est également rappelé que le titre III de la loi validée du 27 septembre 1941 impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du maire qui avertit le préfet, lequel saisira le directeur régional des affaires culturelles d'Aquitaine, soit auprès du Service Régional de l'archéologie, et que la loi n°80-532 du 10 juillet 1980 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation intentionnelle.

Trois itinéraires de randonnées (voir carte page suivante) permettent de partir à la découverte de la richesse paysagère, écologique et patrimoniale du territoire communal : Le GR 36, une boucle parcourant la commune et celle de Valeuil, et une autre boucle commune avec la commune de L'Isle.

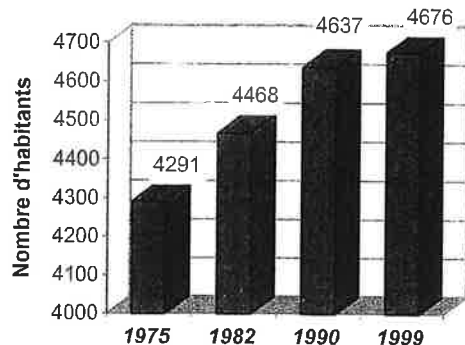
Les projets de développement de l'urbanisation devront prendre en compte les éléments paysagers et patrimoniaux participant à la richesse du territoire de Bourdeilles.

2-3 Milieu Humain :

2-3-1 L'évolution de la population :

Contexte communautaire

Evolution de la population sur le périmètre de la
Communauté de communes du Brantômois entre
1975 et 1999



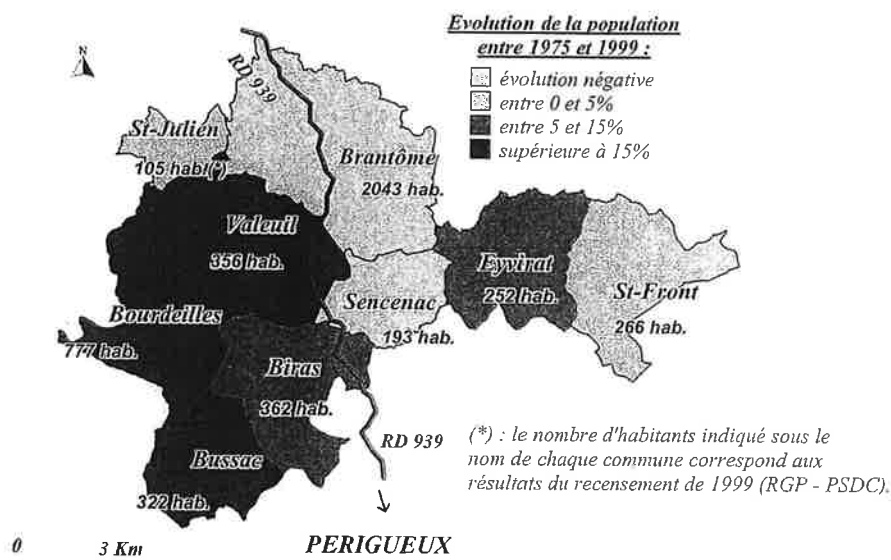
Source : INSEE - RGP.

⇒ Evolution de la population entre 1975 et 1999 :
+ 385 habitants, soit une croissance de l'ordre de +
9% sur cette période.

⇒ Brantôme et Bourdeilles sont les communes
regroupant le plus grand nombre d'habitants (777
habitants pour Bourdeilles et 2043 habitants pour
Brantôme en 1999)

⇒ Les 7 autres communes regroupent toutes moins
de 500 habitants

Evolution de la population sur les différentes communes
de la Communauté de communes du Brantômois
entre 1975 et 1999



Source : INSEE - RGP.

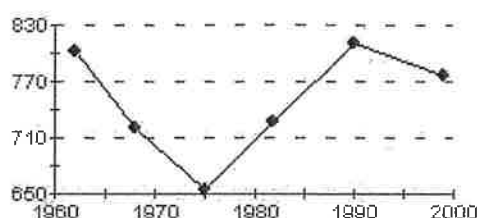
La croissance moyenne de la population communautaire masque des disparités non négligeables d'une commune à l'autre.

En effet, il semble que les communes situées de part et d'autres de la RD 939, qui bénéficient d'un accès plus aisé vers l'agglomération de Périgueux, aient connu une croissance positive sur cette même période. Il en est de même pour celles qui se situent dans l'aire que l'on pourrait qualifier d'aire d'influence de l'agglomération de Périgueux.

Contexte communal de Bourdeilles :

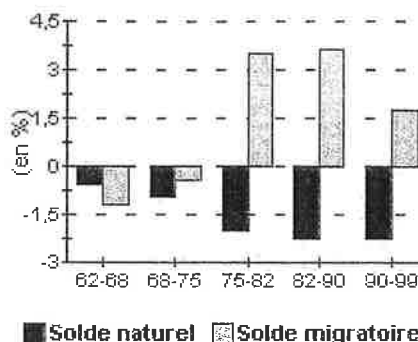
Bourdeilles comptait 777 habitants en 1999, soit une densité de 36 habitants au km².

Evolution de la population



Composantes du taux de variation

Taux annuel moyen



Evolution démographique					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Solde naturel	-27	-45	-95	-138	-160
Solde migratoire	-55	-22	169	221	126
Variation totale	-82	-67	74	83	-34

Source : INSEE.

Malgré une évolution en dents de scie entre 1975 et 1999, la commune de Bourdeilles fait parti des commune les plus attractives de la Communauté de Communes.

En effet, cette dernière a connu une augmentation de +123 habitants entre ces deux dates, soit une croissance de +18%, ce qui est largement supérieur au mouvement communautaire. L'accroissement de population rencontré par la commune de Bourdeilles représente 32 % des gains démographiques rencontrés sur le territoire communautaire entre 1975 et 1999.

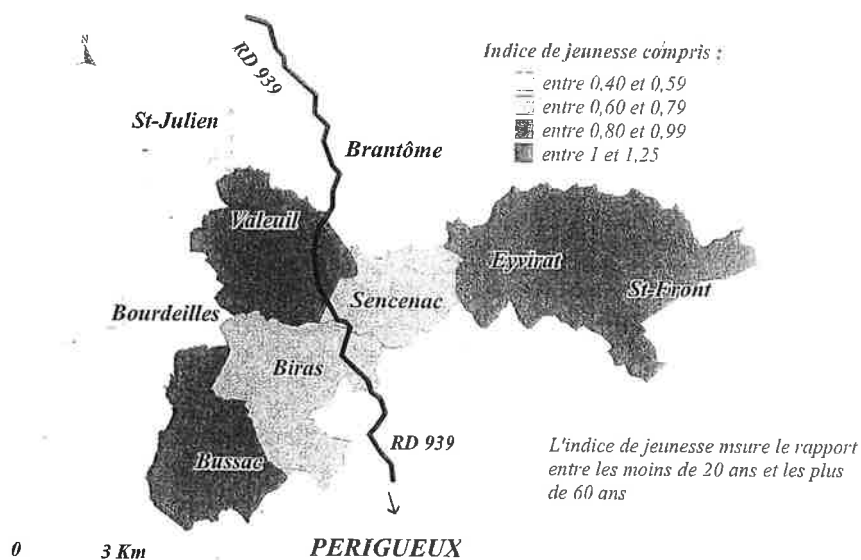
Cet accroissement est essentiellement à relier à un apport de population extérieure (qui se traduit par un mouvement migratoire positif : +516 personnes entre 1975 et 1999) venue s'installer sur le territoire communal depuis 1975.

Néanmoins, cet apport de population est très largement minoré par un solde naturel fortement déficitaire (les décès sont largement supérieurs aux nombre des naissances : solde naturel est de - 393 personnes). Ce solde naturel déficitaire est certainement en partie à relier à la présence d'un équipement d'accueil pour personnes âgées sur la commune.

Il semble que cette attractivité se soit légèrement érodée durant les années 90. En effet, l'apport de population lié au mouvement migratoire entre les deux derniers recensements n'a pas permis de combler le fort déficit lié aux mouvements naturels. L'étude menée par le cabinet Marketeam dans le cadre de l'élaboration de la Charte de développement pour le Brantômois indiquait qu'on pouvait relier cette évolution au fait que la commune éprouve des difficultés à permettre de nouvelles constructions sur son territoire depuis les dernières années.

Un indice de jeunesse qui traduit un important phénomène de vieillissement ...

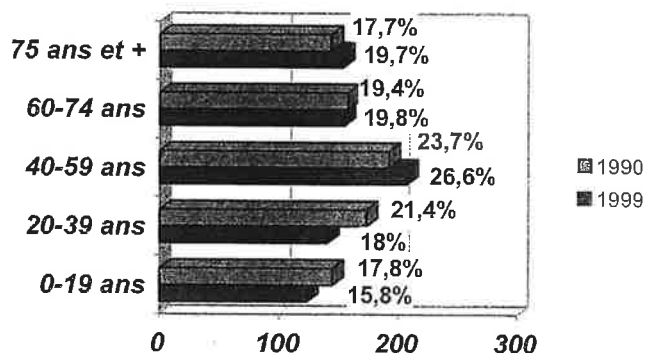
Le contexte communautaire :



Evolution de l'indice de jeunesse :
catégorie d'âges :

	1990	1999
Commune de Bourdeilles	0,48	0,40
Communauté de communes du Brantomois	0,67	0,58
Dordogne	0,76	0,66

Evolution de la répartition de la population par



Source : INSEE.

Au niveau de la commune de Bourdeilles, le mouvement naturel négatif peut certainement s'expliquer par l'important phénomène de vieillissement que nous avons mesuré à l'aide de l'indice de jeunesse (ce dernier mesure le part des moins de 20 ans par rapport à celle des plus de 60 ans). Plus cet indice est faible et plus la part des moins de 20 ans est faible par rapport à celle des plus de 60 ans.

La commune de Bourdeilles connaît un mouvement de vieillissement tout comme au niveau communautaire et départemental mais dont l'intensité est tout de même plus importante. La commune de Bourdeilles connaît un des plus faible indice de jeunesse du territoire communautaire.

Rappelons que ce phénomène mérite d'être pondéré. La présence d'une structure d'accueil de personnes âgées d'une capacité de 100 places environ sur la commune n'est pas sans impact.

La taille des ménages en légère régression :

Nombres de ménages de ... personnes			
	1988	1990	1992
1 personne	83	74	71
2 personnes	101	97	88
3 personnes	42	52	46
4 personnes	37	30	26
5 personnes	4	16	7
6 personnes et plus	7	5	14

Source : INSEE.

Le nombre des ménages de Bourdeilles ne cesse de croître régulièrement : 274 en 1999 contre 252 en 1982 mais leur taille moyenne a tendance à régresser. En 1999, elle était de l'ordre de 2,3 personnes (contre 2,6 en 1975).

184 ménages, soit 67 % de ces derniers sont composés d'1 à 2 personnes. Ce chiffre peut être rapproché d'une autre donnée fournie par l'INSEE : 116 ménages, soit 42 % des ménages de la commune, sont composés de retraités.

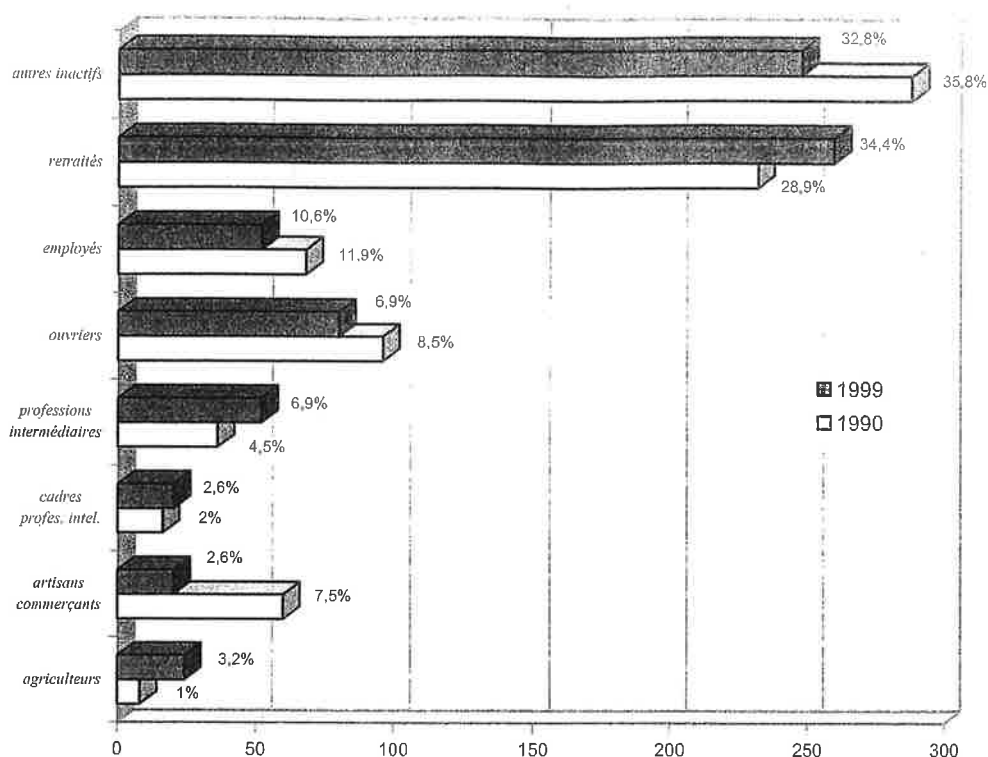
2-3-2 Une population active en mutation :

Population active totale						
	1999			Evolution de 1990 à 1999		
	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	261	83,9 %	16,1 %	-8,1 %	-11,0 %	13,5 %
de 15 à 24 ans	20	65,0 %	35,0 %	-50,0 %	-59,4 %	0,0 %
de 25 à 49 ans	170	81,2 %	18,8 %	-5,6 %	-13,8 %	60,0 %
de 50 ans ou plus	71	95,8 %	4,2 %	10,9 %	25,9 %	-70,0 %
Hommes	138	86,2 %	13,8 %	-6,8 %	-7,0 %	0,0 %
Femmes	123	81,3 %	18,7 %	-9,6 %	-15,3 %	27,8 %

Source : INSEE.

En 1999, on dénombrait 261 actifs sur la commune de Bourdeilles. 83,9% d'entre eux occupaient un emploi, soit une régression de 11% des actifs ayant un emploi.

*Evolution de la répartition de la population de Bourdellles par catégorie socioprofessionnelle
entre 1990 et 1999*



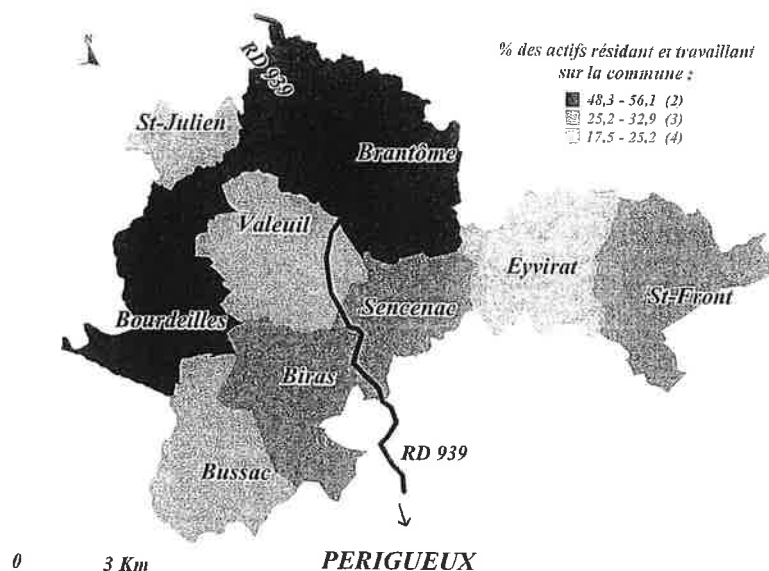
Source : INSEE

Si on analyse l'évolution de la répartition des habitants de la commune par catégorie socioprofessionnelle, on note de fortes modifications de la composition de la population entre les deux derniers recensements :

- * une augmentation de la part des retraités, des professions intermédiaires, et des cadres,
- * à l'inverse une très forte régression des artisans et commerçants, et des autres inactifs principalement représentés par les jeunes de moins de 15 ans,
- * et enfin une régression en plus faibles proportions des ouvriers et employés.

Des actifs travaillant sur la commune mais également à l'extérieur ...

Le contexte communautaire :



Source : INSEE

Contexte communal :

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	219	-11,0 %
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	109	-31,9 %
%	49,8 %	-15,3 points
* dans 2 communes différentes :	110	27,9 %
- de la même unité urbaine	0	///
- du même département	95	21,8 %
- de départements différents	15	87,5 %

Source : INSEE

La répartition entre les actifs qui travaillent sur le territoire communal et ceux qui sont obligés de quitter la commune pour exercer leur activité professionnelle est relativement équilibrée.

La majorité des personnes ayant un emploi à l'extérieur de la commune occupe un emploi en Dordogne. Périgueux et Brantôme sont les principaux pôles d'emplois pour les actifs de Bourdeilles travaillant à l'extérieur de la commune.

Bourdeilles représente un des principaux pôles d'emploi au niveau communautaire.

3 LES CARACTERISTIQUES DU PARC DES LOGEMENTS :

Un parc de logements composé essentiellement de résidences principales :

Evolution du nombre de logements					
	1968	1975	1982	1990	1999
Ensemble des logements	322	336	381	407	419
Résidences principales	223	219	251	274	274
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,0	2,6	2,4	2,4	2,3
Résidences secondaires*	68	64	82	99	103
Logements vacants	31	53	48	34	42

* à partir de 1990, comprend les logements occasionnels

Source :

Recensements de la population (dénombrements)

Le parc de logements de Bourdeilles comptant 420 logements en 1999, est essentiellement composé de résidences principales (65%) et de maisons individuelles (96%).

Néanmoins, on ne peut négliger la part que représentent les résidences secondaires et les logements vacants regroupant respectivement 24% et 10% du parc des logements et dont la part ne cesse de croître.

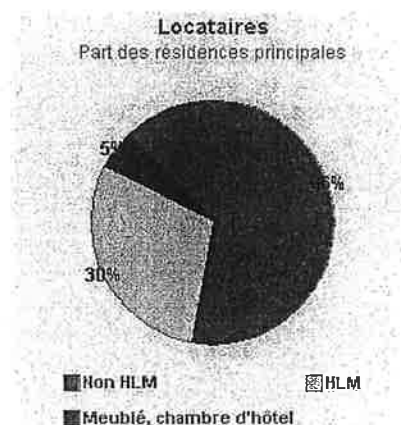
Une offre en locatif relativement importante :

Nombre de résid. principales selon le statut d'occupation		
	1989	1990
Propriétaire	186	182
Locataire, sous-loc	61	64
Logé gratuitement	27	28

Source : INSEE

La quasi totalité des résidences principales sont composées de maisons individuelles et occupées par leur propriétaires (68%).

Néanmoins, l'offre en logements de type locatif, 22% des logements en 1999, est relativement importante sur la commune de Bourdeilles, même si elle reste inférieure à celle rencontrée au niveau départemental qui était proche de 30%.



Source : INSEE

L'offre en logements locatifs est majoritairement issue d'initiatives privées.

Les logements locatifs de type HLM représentent tout de même 30% de l'offre en logements locatifs.

Un parc composé essentiellement de logements de grande taille :

Résidences principales selon le nombre de pièces			
Nombre de pièces	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	274	100,0 %	0,0 %
1	3	1,1 %	-25,0 %
2	13	4,7 %	-13,3 %
3	62	22,6 %	-10,1 %
4 et plus	196	71,5 %	5,4 %

Source : INSEE

Un peu plus de 70% des résidences principales implantées sur la commune regroupent 4 pièces et plus. Cette tendance semble s'être amplifiée entre les deux derniers recensements.

En effet, la part des logements de plus petite taille, et notamment les types 1 et 2, étaient en régression entre ces deux dates.

Un parc composé d'une majorité de logements anciens mais qui a connu un important renouveau depuis le milieu des années 70 :

Nombre de logements selon l'époque d'achèvement		
	1999	1990
Avant 1949	266	273
De 1949 à 1974	44	44
De 1975 à 1981	49	38
De 1982 à 1989	45	53
1990 ou après	16	0

Source : INSEE

Le parc de logements est majoritairement composé de logements construits avant 1949 (66% du parc total des logements).

Depuis le milieu des années 70, la construction de nouveaux logements a été relancée. 110 constructions ont vu le jour entre 1975 et 1999, représentant environ 37% du parc des logements. Le mouvement de constructions sur la commune entre 1975 et 1999 a été d'environ 4,5 logements en moyenne par an.

	Constructions à usage d'habitation		Constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles ou de services	Constructions à usage agricole
	Rénovations	Constructions		
année 2000	1	1	-	3
année 2001	3	1	-	3
année 2002	-	-	-	-
année 2003	2	5	1	-
année 2004	Non communiqué	10	Non communiqué	Non communiqué
Moyenne 2000-2003	1,5	3,4 (entre 2000-2004)	-	1,5

Source : Mairie de Bourdeilles – 01/2004.

Entre 2000 et 2003, le rythme de construction a été de **2 logements neufs** en moyenne par an. Notons que les années 2003 et surtout 2004 ont vu le nombre de constructions croître de façon prodigieuse.

4 ACTIVITES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

4-1 Les activités agricoles :

Contexte Communautaire :

La Communauté de communes du Brantômois est comprise dans la région agricole du **Périgord Blanc**. Cette région du centre de la Dordogne, caractérisée par des sols reposant sur des calcaires crétacés, des sables et des argiles du Périgord, a développé une agriculture de type polyculture - élevage.

La communauté de communes du Brantômois connaît une évolution qui suit l'évolution générale. En effet, le nombre des exploitations agricoles tend à diminuer en passant de 212 en 1988 à 178 en 2000, alors que la surface moyenne par exploitation tend quant à elle à s'accroître 38 ha en moyenne en 2000 au lieu de 32 en 1988.

Sur le territoire communautaire, la Surface Agricole Utilisée (SAU) représente généralement une part assez faible du territoire communal. En effet, ce territoire est caractérisé par une couverture boisée assez conséquente.

Contexte communal :

En 2000, date du dernier Recensement Général Agricole (RGA), la SAU (Surface Agricole Utilisée) sur la commune de Bourdeilles était de 1040 ha, soit environ 50% de la superficie totale de la commune. Cette surface agricole était principalement utilisée pour la culture. En effet, les surfaces toujours en herbe n'occupaient que 21% de cette SAU.

La commune de Bourdeilles accueillait en 2000 encore 25 exploitations contre 31 en 1988. Une mise à jour des exploitations a été réalisée par la commune début 2004 pour prendre en compte la situation la plus à jour possible (voir carte page suivante).

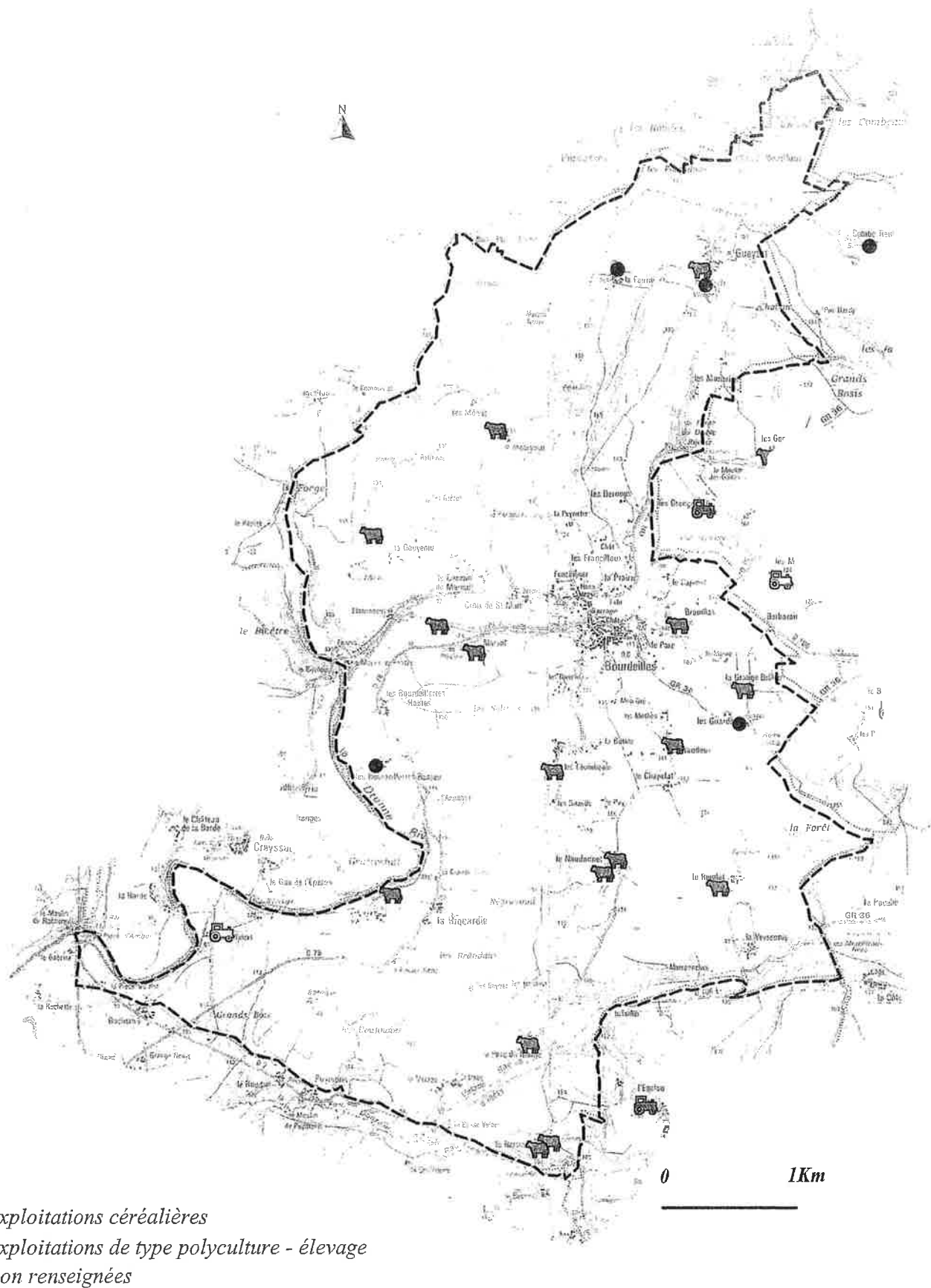
Les exploitations en place sont principalement des exploitations de type polyculture élevage. Selon les informations fournies par la mairie, il reste 19 exploitations (en 01/2004) sur le territoire communal dont 6 n'auraient pas de succession assurée.

Afin de limiter les conflits entre les usages résidentiels et agricoles de l'espace, le développement urbain devra respecter des distances suffisantes (distance maximales à respecter par rapport à un établissement classé est aujourd'hui fixée à 100 m) par rapport aux exploitations afin de ne pas porter atteinte à la pérennité voir même au développement des exploitations agricoles implantées à proximité.

Enfin, l'ensemble de la commune est compris dans **la zone d'appellation d'origine contrôlée « Noix du Périgord »**. Cette AOC a été définie par le décret du 2 mai 2002.

Ce classement implique la nécessité de **consulter les services de l'INAO** lors de l'ouverture de zones à l'urbanisation. Ils sont notamment chargés de vérifier que ce classement en zone constructible ne porte pas atteinte à la pérennité des exploitations agricoles éventuellement concernées.

Commune de Bourdeilles : l'activité agricole



Source : SESAER d'après informations fournies par la mairie - 01/2004
 extrait de la carte IGN au 1/25 000e.

4-2 Les autres activités économiques :

Contexte du Brantômois

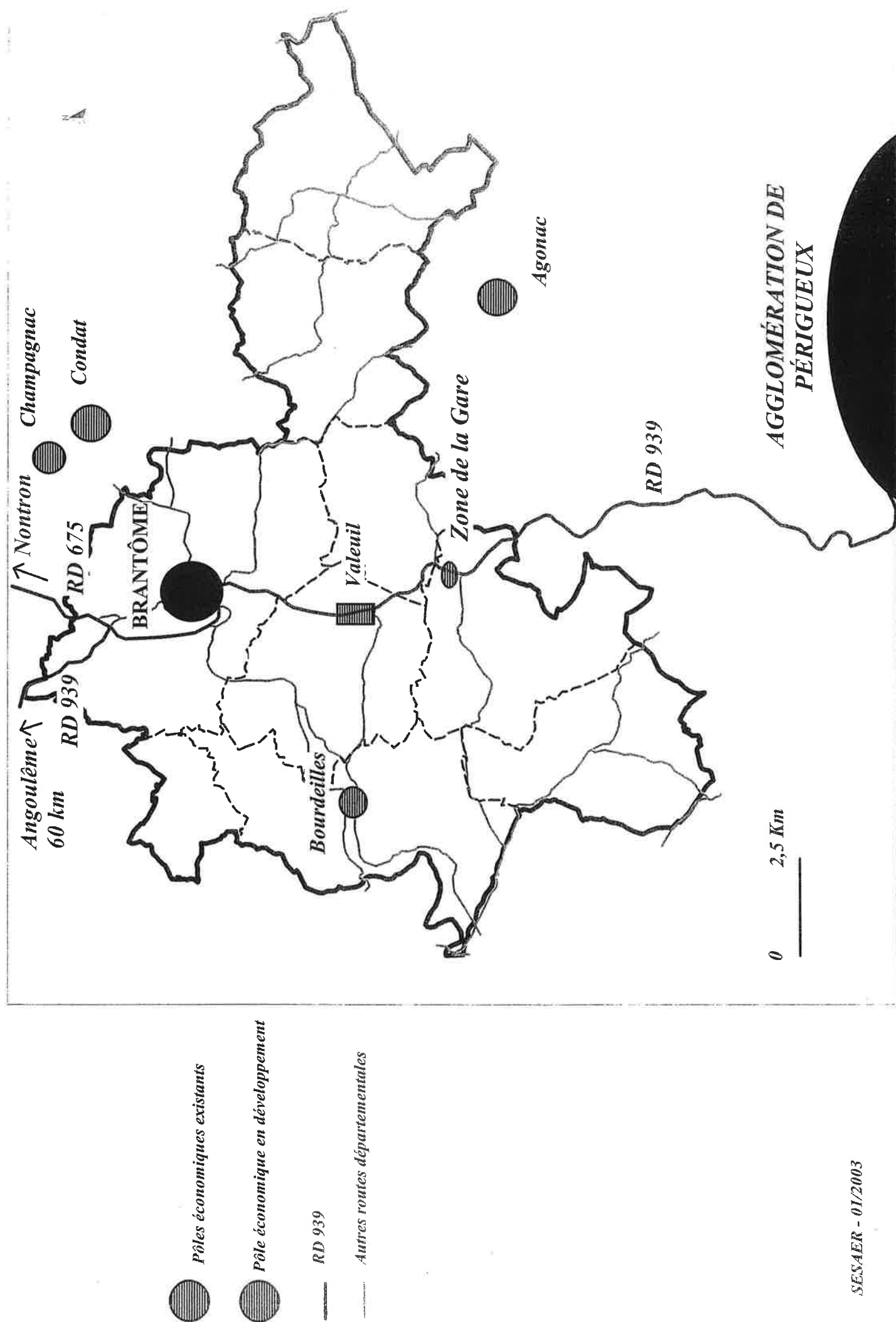
Aujourd'hui 3 pôles économiques s'imposent sur le territoire communautaire du Brantômois (voir carte page suivante) :

- ❖ **Brantôme** représente le pôle économique majeur du territoire communautaire. Ce chef-lieu de canton accueille à la fois tous les services publics liés à son rang administratif mais également un tissu commercial, artisanal, industriel et de services non négligeable. Ce pôle a bénéficié de son statut mais également de sa desserte par les RD 939, voie reliant Périgueux et Angoulême et la RD 675, voie reliant Brantôme à Nontron.
- ❖ **Bourdeilles** représente un pôle économique que l'on pourrait qualifier de « secondaire ». En effet, le centre de Bourdeilles accueille un tissu d'activités notamment commerciales et de services assez important et s'impose comme un des principaux pôles d'emplois du territoire.
Néanmoins, cette offre n'est pas aussi diversifiée que celle présente au niveau de son chef-lieu de canton. On note également la présence de deux grosses unités d'accueil de personnes âgées et de personnes handicapées sur la commune. Ces deux activités représentent les 2 plus gros employeurs de la commune (110 emplois environ).
- ❖ Le territoire communal de **Valeuil**, ou plutôt les abords de la RD 939 représentent un troisième pôle économique qui est néanmoins plus diffus. Les activités se sont implantées le long de la voie sans véritablement former de zones d'activités.

Enfin, un quatrième pôle économique va se développer dans les mois à venir. En effet, il est projeté l'installation et le développement d'activités économiques sur le secteur de La Gare sur la commune de Biras. Cette zone économique aménagée il y a quelques années le long de la RD 939 et qui n'avait accueilli qu'une seule activité jusqu'à ce jour, intéresse aujourd'hui plusieurs entreprises.

En dehors de ces quatre pôles, on trouve sur l'ensemble des communes un tissu d'activités artisanales épars qui participe au dynamisme économique local.

Le contexte économique du Brantomois



Contexte de Bourdeilles

Le contexte économique de Bourdeilles se caractérise par un tissu commercial et de services concentré essentiellement au niveau du bourg, autour de la Mairie et du château (Grand'Rue et rue du Faubourg Notre Dame). Il n'existe à ce jour aucune zone d'activités mais le territoire communal accueille un tissu artisanal diffus.

L'offre commerciale du bourg est assez diversifiée (supérettes, boulangeries, coiffeurs, tabac, presse, restaurants, ... voir carte page suivante), même si elle n'est pas aussi importante que celle existante sur la commune de Brantôme.

Au niveau commercial, les deux communes connaissent néanmoins des phénomènes assez similaires liés à leur attractivité et à leur fréquentation touristique. Certaines activités commerciales traditionnelles ont été remplacées par des activités commerciales saisonnières (vente de souvenirs, d'artisanat d'art, ...) n'ayant un impact sur la dynamique commerciale communale que très ponctuel.

Parallèlement à cette offre commerciale, dans le bourg de Bourdeilles sont implantés deux grosses structures d'accueil : la maison de la retraite regroupant une capacité d'accueil d'environ 100 personnes et un foyer accueillant 50 adultes handicapés (Foyer de la Prada).

L'attractivité touristique a également favorisé la création de nombreuses structures d'accueil de type chambres d'hôtes ou gîtes, dans le bourg mais également dans les écarts. Ce type d'activité est parfois exercé parallèlement à une activité agricole.

Aujourd'hui, les communes de Brantôme et Bourdeilles se sont lancées dans une étude de **programmation Site majeur** en partenariat avec le Conseil Régional d'Aquitaine et avec l'aide du bureau d'études « Mérimée Conseil ». Le but de cette étude est de réfléchir aux moyens de mettre en valeur le patrimoine naturel, architectural et culturel des deux communes afin d'améliorer et de pérenniser leur fréquentation touristique.

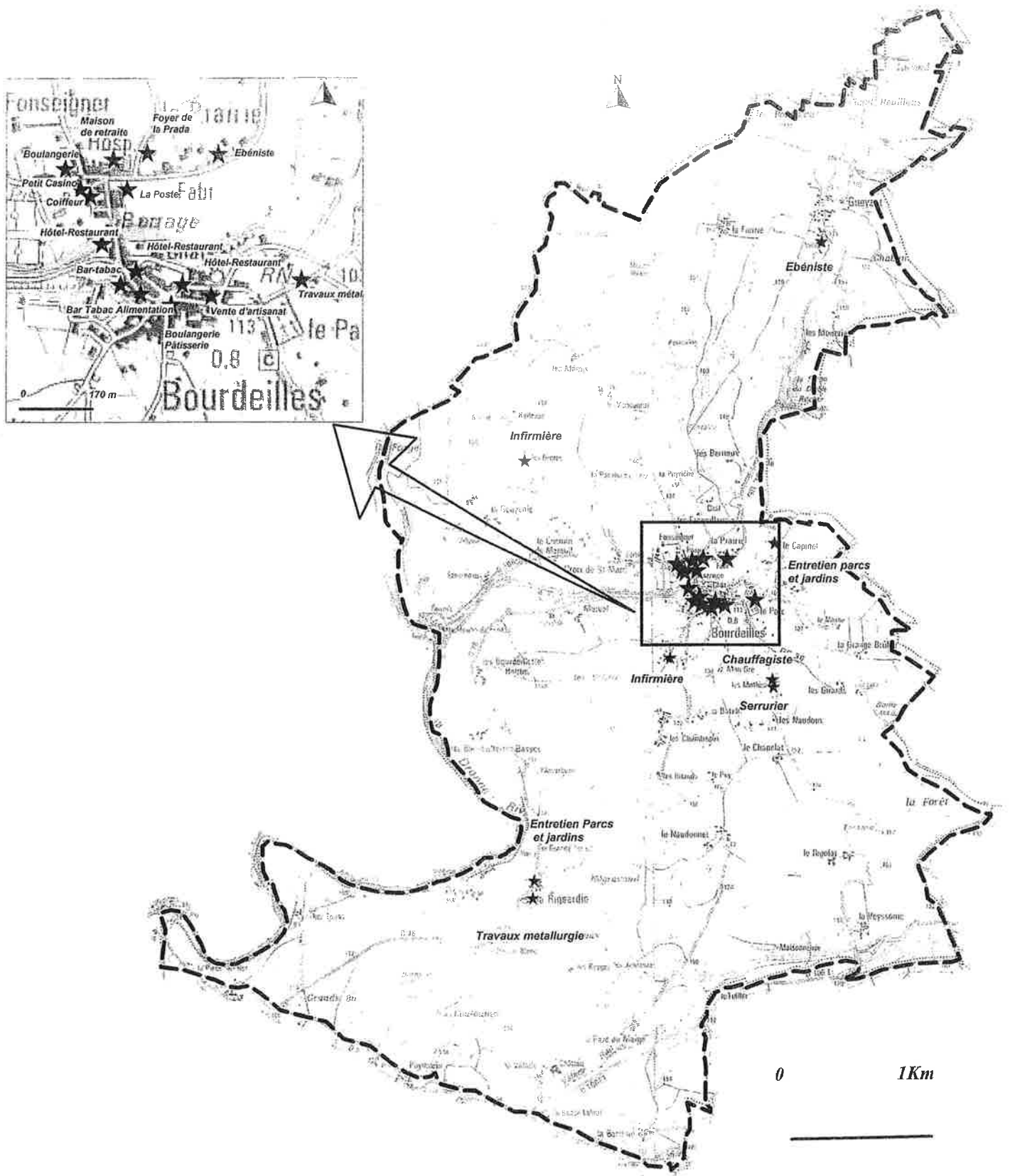
La commune de Bourdeilles, au même titre que la commune de Biras et de Sencenac-Puy-de-Fourches, adhère au SIDAIC de la Gare qui gère le développement de la zone d'activités implantée le long de la RD 939 sur la commune de Biras, au lieu-dit de la Gare.

Le développement économique de Bourdeilles devra davantage s'appuyer sur ses atouts patrimoniaux et touristiques.

La carte communale devra permettre au tissu économique existant d'évoluer. Une réflexion devra également être menée par rapport au devenir et aux besoins de la maison de retraite et du foyer « La Prada ».

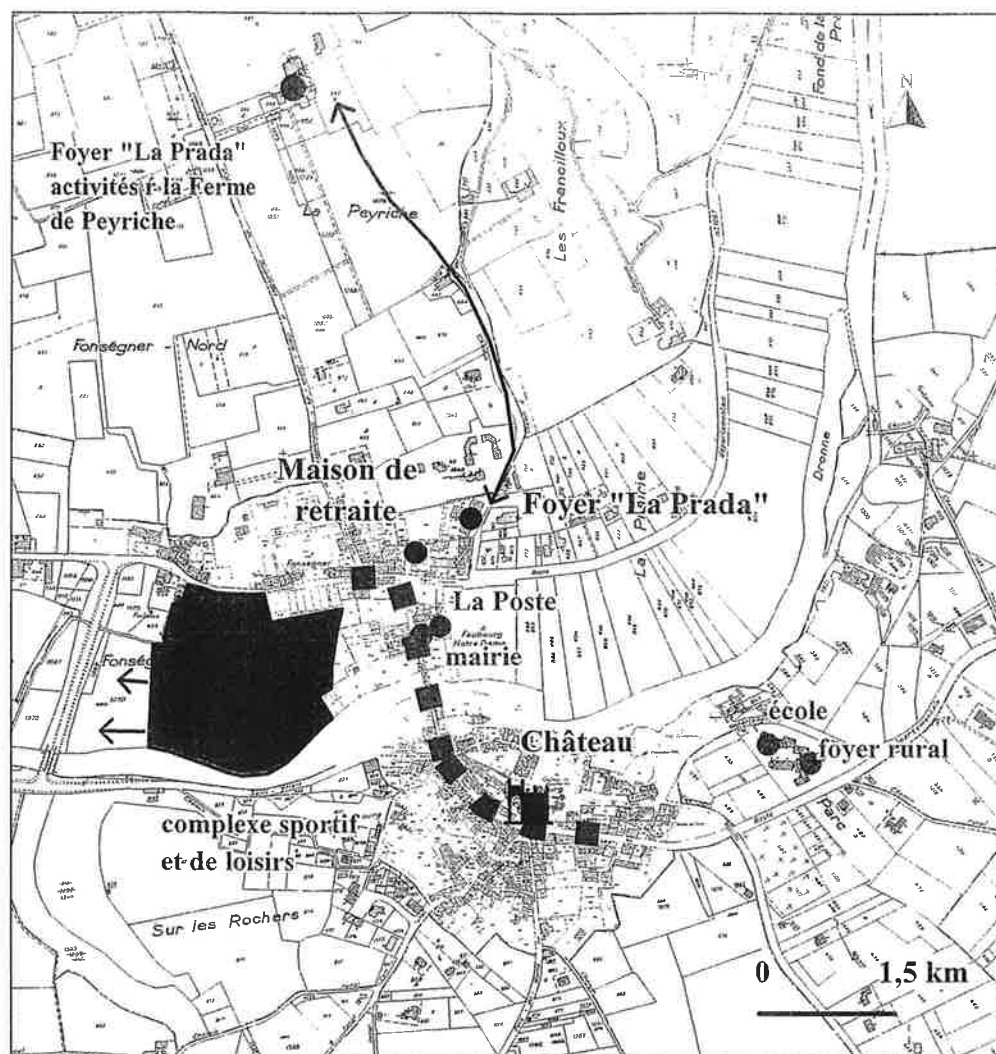
On peut craindre à terme un risque d'asphyxie de ces deux structures implantées côte à côte en plein cœur du bourg, au milieu d'un tissu urbain qui ne leur laisse quasiment plus de possibilités de développement.

Commune de Bourdeilles : Les activités économiques



Source : SESAER 04/2004 d'après informations
fournies par la mairie - extrait de la carte IGN au 1/25 000e.

Fonctionnement des activités et équipements présents dans le bourg



- ■ ■ Principal axe commercial
- Equipements publics
- Projet d'extension du complexe sportif et de loisirs
- Structures d'accueil pour personnes âgées et handicapées

SESAER – 02/2004

4-3 Equipements et services publics:

Bourdeilles accueille différents équipements et services publics :

- ❖ La Mairie,
- ❖ L'école (la commune est en regroupement pédagogique avec les communes de Paussac, Valeuil, et Saint-Julien de Bourdeilles),
- ❖ La Poste,
- ❖ Un immense complexe sportif et de loisirs regroupant, aux abords de la Dronne, 2 terrains de football, 2 terrains de tennis, une piscine non couverte (qu'il est projeté de couvrir), une salle comprenant des vestiaires, des douches et une salle de réunion),
- ❖ Un foyer rural.

En ce qui concerne les autres services et équipements publics (collège, services des impôts, de l'équipement, ...), Brantôme reste le pôle principal en tant que chef-lieu de canton.

Actuellement les équipements semblent suffisants. En terme de projet, il est seulement prévu de recouvrir la piscine et éventuellement d'aménager les terrains situés à l'Ouest de l'important complexe de sport et de loisirs implanté aux abords de la Dronne.

5 LES RESEAUX

5-1 Voirie :

Voir carte page suivante

Le territoire communal est desservi par quatre voies départementales : les RD 2, 106, 106E et 78. Le centre bourg se trouve à la croisée des RD 106 et RD 78.

La RD 106 permet une liaison assez facile vers la RD 939 alors que la RD 78 permet d'assurer une desserte entre les communes de Brantôme, Tocane et Lisle.

Sur la commune de Bourdeilles, les RD 2 et 106 E jouent plus un rôle de voies de transit que de desserte du territoire communal. Elles forment sur une partie de leur tracé les limites avec la commune de Lisle.

De nombreuses voies communales viennent compléter ce réseau routier en étoile. Nous n'avons aucune précision concernant les trafics empruntant ces voies.

Afin d'assurer une meilleure desserte de la partie Sud du bourg, la commune maintient l'idée de créer une nouvelle voie, ce qui permettrait au trafic provenant du Sud du bourg de ne plus forcément emprunter les rues de l'école et de la Porte Burée (*voir tracé page suivante*).

5-2 Eau potable :

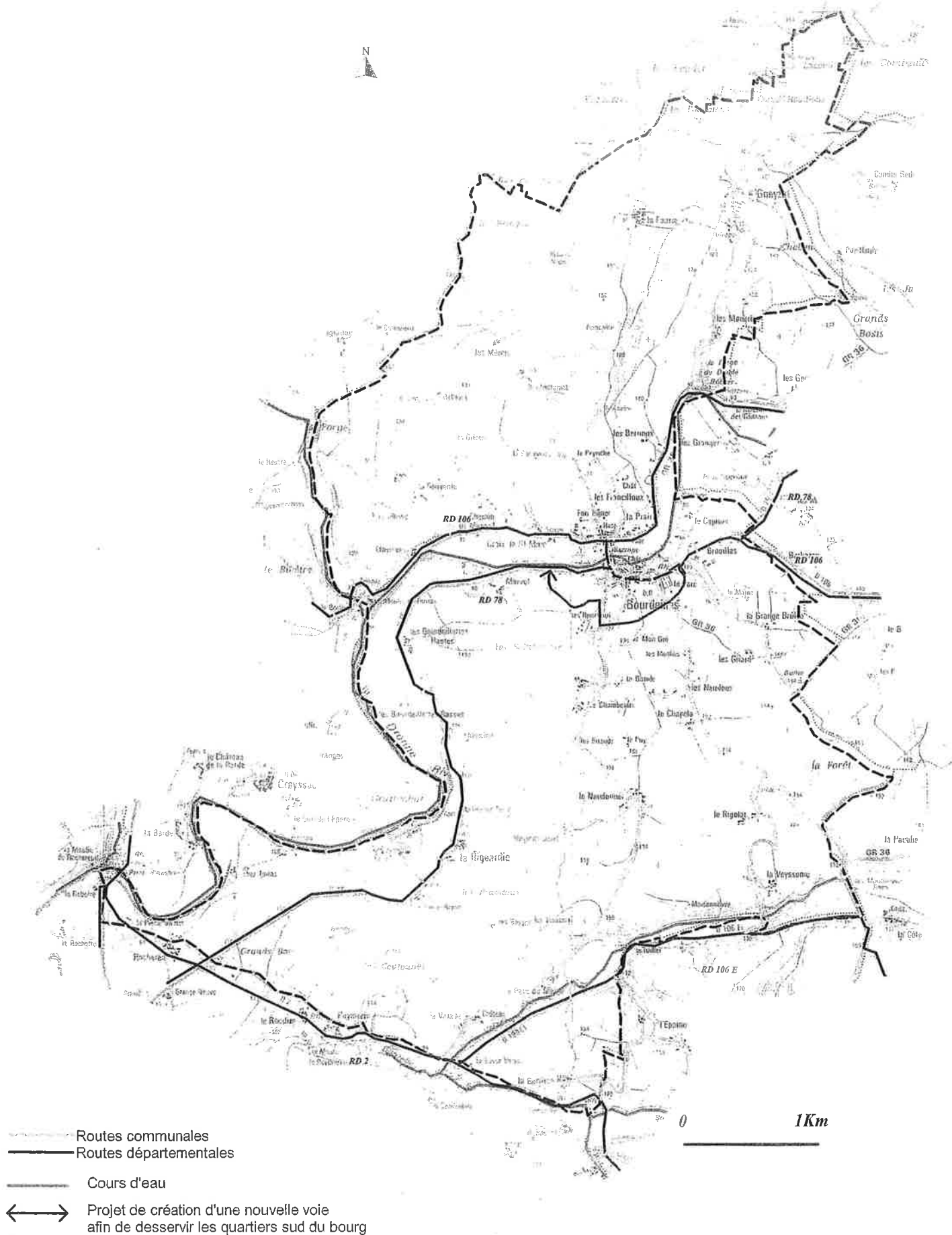
La distribution de l'eau potable est gérée et assurée par le Syndicat des Eaux de Coulounieix - Razac-sur-Lisle qui a passé un contrat de gérance technique avec la SAUR.

L'eau distribuée sur la commune de Bourdeilles provient de trois origines différentes : la source de Valeuil, du captage de L'Isle, et de la source de Razac.

En 2003, on dénombrait un peu plus de 446 branchements sur la commune.

La configuration du réseau d'eau potable ne semble pas poser de problème et sa capacité permet d'accueillir de nouveaux branchements. Néanmoins, le développement de certains secteurs nécessitera certainement l'extension ou le renforcement du réseau (voir plan du réseau en annexes).

Commune de Bourdeilles : Réseau routier et projets



Source : SESAER 04/2005 -
extrait de la carte IGN au 1/25 000e.

5-3 Assainissement :

La plupart des habitations du bourg sont raccordées à un réseau collectif d'assainissement. Cette station a été mise en service en 1993 et présente une capacité de 1600 équivalents habitants (EH).

Pour les années à venir, il est prévu d'étendre le réseau et de desservir le nouveau quartier « Sur les Rochers » ainsi que les maisons d'habitations implantées le long de La Dronne, au nord du château.

En dehors des espaces précédemment évoqués, les nouvelles constructions devront être assainies de manière autonome, à l'aide de systèmes non collectifs adaptés aux terrains sur lesquels vont être implantés ces nouveaux logements (voir choix retenus en terme d'assainissement et aptitude des sols à l'assainissement autonome en annexes).

5-4 Ordures ménagères :

Le ramassage et le traitement des ordures ménagères sont gérés par le SMCTOM de Bourdeilles. Le ramassage est effectué deux fois par semaine au niveau du bourg et une fois par semaine dans les écarts.

Au niveau des écarts, les ordures ménagères doivent être apportées par chaque habitant au niveau d'un point de collecte. Un point de collecte a été mis en place au niveau de chaque écart.

Une collecte sélective (papiers, cartons, bouteilles plastiques, boîtes de conserves, tétrapacks) a été mis en place au niveau des 10 communes appartenant au Syndicat intercommunal. Un ramassage aux portes à portes est organisé au niveau du bourg. En dehors du bourg, la collecte sélective est également basée sur un apport volontaire au niveau de conteneurs groupés avec ceux de collecte des ordures ménagères traditionnelles.

La déchetterie la plus proche de Bourdeilles est celle de Brantôme.

5-5 Défense incendie :

La commune est dotée de 13 points de défense incendie (voir carte et tableau pages suivantes). Seul le poteau incendie implanté à la Rijardie Haute, en bordure de RD 78, présente un débit insuffisant (visite de juin 2003).

Le développement de l'urbanisation devra prendre en compte la couverture en terme de défense contre l'incendie.

Commune de Bourdeilles



COMMUNE DE : BOURDEILLES

PLAN PARCELLAIRE : BTM001

INFORMATIONS DE LA DERNIERE VISITE									
N°	GENRE	TYPE	DOMAINE	SITUATION EXACTE	COORDONNEES	M3/H	P/D	P/STA	OBSERVATIONS
1	P1	100	Public	Gueyzat	CL 0311/5024	80	1		Rien à signaler au : 04/06/2003
2	PA	2m3	Public	Le Chapelat : Carrefour de Bourdeilles/le Chapelat/la Veyssonnie	CL 0311/5020	30			Rien à signaler au : 04/06/2003
3	P165		Public	La Rigeardie Basse	CL 0309/5019	30	1		Rien à signaler au : 04/06/2003
4	P165		Public	La Rigeardie Haute en bordure R.D. n°78	CL 0309/5019	20	1		Voir anomalie(s) ci-dessous relevée(s) au : 04/06/2003
Débit insuffisant < 30 m3/h									
5	PA	2m3	Public	Les Chambeaux	CL 0310/5020	30			Rien à signaler au : 04/06/2003
6	P1	100	Public	le Bourg : en bas des Rouchoux	CL 0310/5021	80	1		Voir anomalie(s) ci-dessous relevée(s) au : 04/06/2003
Capot défectueux *									
7	P1	100	Public	Le bourg : foyer de la Prada	CL 0310/5021	80	1		Rien à signaler au : 04/06/2003
8	P1	100	Public	Le bourg : carrefour Creyssac (piscine)	CL 0310/5021	80	1		Rien à signaler au : 04/06/2003
9	P1	100	Public	Bourg (ancien lion)	CL 0311/5021	70	1		Rien à signaler au : 04/06/2003
10	P165		Public	le Bourg haut du Bourg à côté de l'Eglise	CL 0310/5021	30	1		Rien à signaler au : 04/06/2003
11	P165		Privé	En bas du Bourg pont de la Dronne/Place de la Grave	CL 0311/5021	80	1		Rien à signaler au : 04/06/2003
12	P1	100m3		La Peyrèche	CL 0310/5022				Rien à signaler au : 04/06/2003
13	PA	2m3	Public	Bourg à côté des écoles	CL 0310/5021	30			Rien à signaler au : 04/06/2003

Fin d'édition pour le plan parcellaire : BTM001

6 SYNTHESE DES CONTRAINTES A PRENDRE EN COMPTE

La Carte communale dans sa définition doit tenir compte d'un ensemble de contraintes pouvant être d'ordre communales ou supra communales. Elles sont le plus souvent fournies par le Porteur à la connaissance ou résultent directement du fonctionnement du territoire. Elles trouveront une traduction directe soit dans les servitudes, soit au niveau du projet et de sa mise en forme.

Voir carte page suivante

*Commune de Bourdeilles : Synthèse des informations à prendre en compte
pour le projet de carte communale*

 Site archéologique

 Site inscrit

 Site classé

 Zone inondable

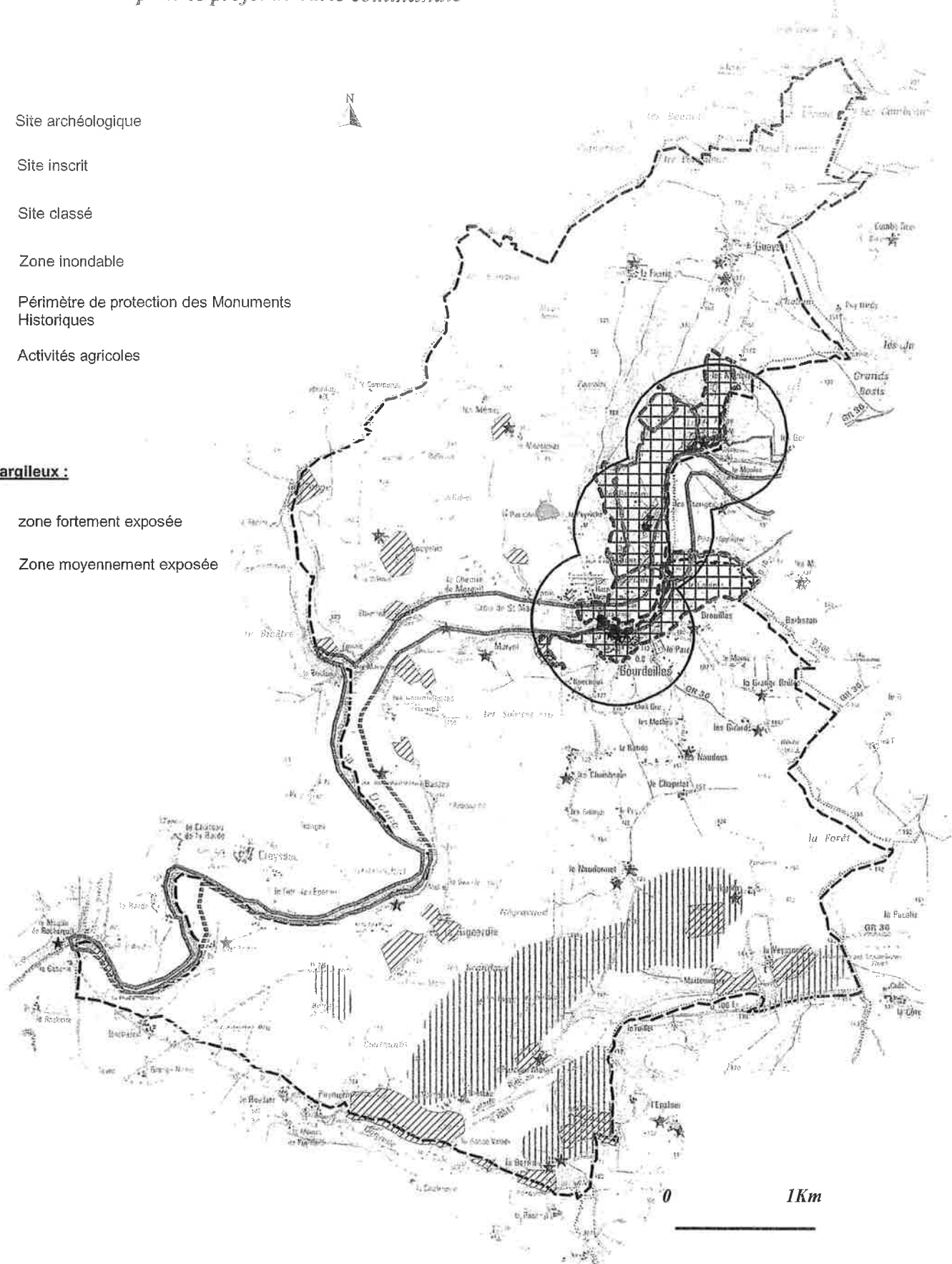
★ Périmètre de protection des Monuments Historiques

★ Activités agricoles

Sols argileux :

 zone fortement exposée

Zone moyennement exposée



CHAPITRE II :
UN PROJET ET DES CHOIX RETENUS
POUR LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

I - DE GRANDES ORIENTATIONS FIXEES A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE ...

L'élaboration de la carte communale de Bourdeilles s'intégrant à une démarche communautaire d'élaboration de documents d'urbanisme, la réflexion concernant le développement de la commune a du intégrer les grandes orientations retenues à cette échelle.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DU BRANTOMOIS SE DECLINE EN PLUSIEURS THEMES :

- 1 - Accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire
communautaire de manière à compenser les pertes de population liées
à un mouvement naturel négatif :**

En 1999, le territoire communautaire accueillait près de 4 700 habitants.

Depuis 1975, la population communautaire a connu une croissance régulière de ses effectifs, même si elle a été de plus faible intensité entre les deux derniers recensements, correspondant davantage à un maintien de ses effectifs plutôt qu'à une véritable croissance (+ 0,8% soit +39 habitants entre 1990 et 1999).

Ce maintien des effectifs est directement lié à un mouvement migratoire important qui a permis de combler les pertes liées au mouvement naturel. En effet, la population du Brantômois enregistre un vieillissement important de sa population.

Cette évolution globale masque d'importantes disparités entre les différentes communes.

La commission communautaire souhaite pouvoir accueillir au travers de ses documents d'urbanisme de nouveaux habitants sur son territoire, en ouvrant des espaces à l'urbanisation, afin de maintenir son niveau de population, voire même d'inciter une croissance du nombre de ses effectifs.

Elle souhaite que cet accueil de population puisse bénéficier à l'ensemble des communes de son territoire et non pas simplement aux communes implantées aux abords de la RD 939, comme cela a été le cas ces dernières années.

Ainsi les communes n'ayant pas forcément connu une croissance importante de leurs effectifs ces dernières années, ouvriront des zones à l'urbanisation aux surfaces parfois plus importantes que le rythme recensé ces dernières années afin d'inciter l'installation de nouvelles familles sur leur territoire.

Objectifs fixés pour cet accueil de population :

- ☞ *Privilégier l'accueil des nouveaux habitants aux abords des noyaux urbains existants (centre-ville de Brantôme, bourgs, et villages déjà bien constitués.. afin de les intégrer au maximum à la vie du territoire (écoles, fréquentation des commerces et des équipements publics, ...),*
- ☞ *Eviter les développements urbains linéaires trop conséquents (seulement dans le cas de comblement de poches encore non urbanisées sur des linéaires déjà amorcés),*
- ☞ *Eviter le mitage du territoire,*
- ☞ *Poursuivre les efforts de développement de l'offre locative, synonyme d'un renouvellement régulier de population assurant un rajeunissement régulier de la population,*
- ☞ *Ne pas porter atteinte aux activités agricoles en place en évitant le classement de zones ouvertes à l'urbanisation à proximité des bâtiments à usage agricole,*
- ☞ *Ne pas porter préjudice à la qualité du cadre de vie : les zones sensibles du point de vue paysager, écologique ou historique ne devront pas faire l'objet de classement en zones constructibles (zone N du PLU et des cartes communales, même si dans le cadre des cartes communales on ne peut interdire la création de bâtiments agricoles dans ces zones ...).*

**2 -Favoriser la pérennité de l'activité agricole,
encore très présente sur le territoire communautaire :**

En 2000, le territoire communautaire accueillait encore près de 180 sièges d'exploitation et 11% des actifs du territoire communautaire travaillaient pour le secteur « Agriculture » en 1999.

La plupart des exploitations ont des productions de type polyculture élevage.

Très peu de ces activités relèvent du régime des installations classées néanmoins la Commission souhaite :

- ☞ *limiter les risques de conflits entre les usages résidentiels et agricoles de l'espace en limitant les développements urbains aux abords des exploitations existantes,*
- ☞ *mais également ne pas porter atteinte à leur pérennité, à leurs possibilités de développements, ou à leur éventuelle reprise par des jeunes.*

C'est pourquoi le développement urbain prévu par chaque commune devra tenir compte des exploitations agricoles en place.

Depuis mai 2002, une partie du territoire communautaire est inscrite dans la Zone d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Noix du Périgord.

C'est pourquoi le développement urbain prévu au niveau des communes inscrites dans la zone AOC devra éviter une remise en cause trop conséquente des surfaces exploitées en noyeraies.

3 - Favoriser la dynamique économique du territoire communautaire :

Le territoire communautaire est desservi et traversé par deux axes d'intérêt départemental voir même interrégional : la RD 939 (reliant Angoulême - Périgueux) et la RD 675 (reliant Brantôme et Nontron).

Des activités se sont implantées le long de cet axe, bénéficiant ainsi d'un effet vitrine. Quatre communes sont traversées par la RD 939, mais ces dernières n'ont pas bénéficié de la même manière de cet « atout » :

- **Brantôme** accueille en entrée Nord de son agglomération, au carrefour des RD 939 et 675, la zone économique de Font-Vendôme. Cette dernière regroupe plusieurs activités ainsi que la déchetterie,
- **Valeuil** regroupe un tissu d'activités implantées le long de cet axe. Il ne s'est pas formé de véritable zone économique. Les activités se sont implantées au coup par coup, sans réelle cohérence, chacune bénéficiant d'un accès direct sur cet axe au trafic important (7500 véhicules par jour en 2002).
- **Sencenac-Puy-de-Fourches** n'accueille sur son territoire qu'un petit tronçon de la RD 939. Cette dernière passe au pied du coteau où s'est développé le bourg de Puy-de-Fourches. Ce site est peu favorable à l'implantation d'activités. Seule une activité artisanale s'y est implantée,
- **Et Biras** accueille aujourd'hui une zone d'activités qui est cours de développement : la zone économique de la Gare.

La commission souhaite permettre l'implantation de nouvelles activités économiques sur son territoire. Elle a choisi de privilégier cet accueil sur 3 sites :

☞ **BRANTOME** : la commission souhaite le développement de la zone économique de Font-Vendôme implantée au carrefour de la RD 939 et la RD 675. Pour la commission c'est la « zone » à privilégier car elle regroupe les atouts les plus favorables.

☞ **VALEUIL** : la commission souhaite également permettre l'implantation d'activités sur cette commune aux abords de la RD 939. Il ne s'agit plus de poursuivre le développement anarchique rencontré ces dernières décennies, multipliant les sorties directes sur la route départementale, mais de créer une véritable zone d'activités.

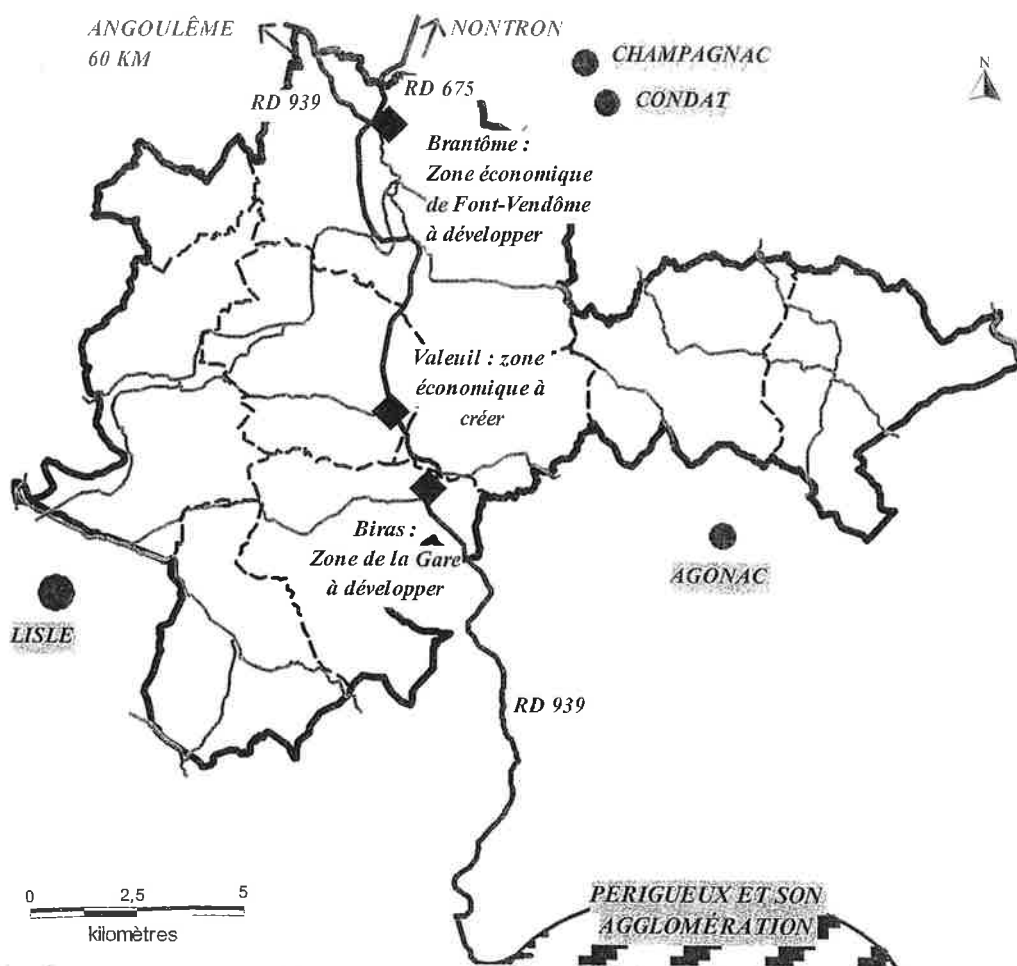
Le site retenu est celui situé aux abords de la coopérative et du restaurant routier « Le Gergovie ». Cette future zone économique bénéficiera de l'accès sécurisé déjà aménagé.

☞ **BIRAS** : La commission souhaite pouvoir étendre le site à l'arrière de la zone existante.

Les RD 675 et 939 sont des voies classées à grande circulation. L'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme oblige le respect d'un recul de 75 mètres de part et d'autres de ces voies en dehors des espaces urbanisés pour toute nouvelle construction ou installation.

Ce recul pourra être réduit dès lors qu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages est réalisée.

Pôles de développement économique reconnus d'intérêt communautaire



- Pôles économiques environnants existants
- ◆ Zone économique à créer ou à développer

Source : SESAER - 10/2004 - choix retenus lors de la réunion de la commission communautaire du 13 septembre 2004.

Rappels :

Ce type d'études a été mené afin de réduire la marge de recul de 75 mètres à 25 mètres sur la zone économique de Biras, la zone de la Gare.

Si les communes de Valeuil et de Brantôme souhaitent également réduire cette marge de recul, des études devront être menées :

- ☞ dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de Brantôme d'une part,
- ☞ et au moment du dépôt du permis de construire ou de lotir en ce qui concerne la commune de Valeuil,

... sans quoi les nouvelles installations et les constructions devront respecter le recul réglementaire par rapport à l'axe des RD 939 et 675.

Le territoire communautaire, et surtout les communes implantées aux abords de la vallée de la Dronne, disposent d'un potentiel touristique non négligeable (monuments historiques, site remarquable, présence de structures d'accueil - campings, hôtels, gîtes, chambres d'hôtes, sentiers pédestres balisés, ...).

Brantôme et Bourdeilles ont lancé une réflexion dans le cadre des « Sites majeurs d'Aquitaine » (réflexion avec le Conseil régional) afin de définir les moyens à mettre en œuvre pour valoriser leur patrimoine. Cette réflexion a pour but de développer la fréquentation touristique mais également accroître les retombées économiques sur l'ensemble du territoire communautaire.

Par rapport à l'activité touristique et à son développement, la commission est assez ouverte car c'est une activité non négligeable du territoire, même si elle reste saisonnière. Elle souhaite :

- ☞ *que les conclusions et les propositions d'interventions de l'étude « Sites majeurs » puissent être intégrées aux documents d'urbanisme (emplacements réservés dans le cadre des PLU, droit de préemption dans le cadre des cartes communales, ...),*
- ☞ *que les projets de développement urbain des communes s'intègrent dans une démarche de préservation de la qualité environnementale, écologique, paysagère et architecturale du territoire du Brantômois, et plus particulièrement sur des sites très sensibles comme celui de la Vallée de La Dronne, les abords du patrimoine architectural de qualité relevé dans les diagnostics territoriaux, les vallées du territoire, ...etc.*

4 - Préserver et mettre en valeur le cadre de vie

Le territoire communautaire présente dans l'ensemble un cadre de vie agréable, lié à la fois à son relief et son paysage, à la présence de nombreux espaces boisés, de cours d'eau, à un patrimoine bâti de qualité, ..., etc.

Autant d'éléments qu'il est souhaitable de préserver et de mettre en valeur.

La commission souhaite que les projets de développement urbain proposés dans les différents documents d'urbanisme communaux :

- ☞ *s'intègrent aux paysages naturels et urbains : préservent les sites reconnus comme Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), les Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO), les projets de zones Natura 2000, ou de sites présentant un intérêt écologique et ou paysager mais n'ayant pas fait l'objet de classification particulière,*
- ☞ *n'engendrent pas un arrachage intempestif d'espaces boisés participant très largement à la richesse paysagère du territoire : la commission s'oppose à tout nouveau défrichement d'espace boisé (sauf dans le cadre de l'exploitation forestière).*
Il est également rappelé à titre d'information que le défrichement d'un espace boisé sur une pente de plus de 15% sera systématiquement refusé par les services de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.
- ☞ *n'engendrent pas la disparition de noyeraies, éléments participant à l'identité du territoire, et protégés dans le cadre du classement d'une partie du territoire en Zone d'Appellation d'Origine Contrôlée Noix du Périgord depuis 2002 (Les projets de cartes communales et de Plans Locaux d'Urbanisme doivent recevoir l'aval des services de l'INAO ou l'Institut National des Appellations d'Origine).*
- ☞ *respectent les sites d'intérêt archéologiques et historiques :*
 - *les sites archéologiques apparaîtront sur les plans de zonage des cartes communales et du PLU afin que les pétitionnaires soient avertis des sites déjà recensés par les services de la DRAC ou Direction Régionale des Affaires Culturelles.*
 - *les périmètres de protection des Monuments historiques apparaîtront sur les plans des servitudes d'utilité publique des deux types de documents,...*
- ☞ *ne remettent pas en cause les sentiers classés au Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées,*
- ☞ *assurent la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti traditionnel, ... etc :*
 - *Des préconisations architecturales seront dictées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions nouvelles et les réhabilitations.*
 - *Au niveau des cartes communales il n'existe pas de règlement spécifique à la commune. Néanmoins le règlement national d'urbanisme indique que les constructions doivent s'intégrer aux lieux environnants. Le service instructeur pourra alors s'appuyer sur les éléments du rapport de présentation pour édicter quelques règles spécifiques...*

5 - Prendre en compte les risques naturels prévisibles

Deux risques naturels prévisibles sont aujourd'hui recensés sur le territoire du Brantômois :

- le risque inondation aux abords de la Dronne qui a fait l'objet d'un atlas recensant les secteurs à risques,
- les risques liés aux phénomènes de « retrait-gonflement » des sols argileux faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (pas encore approuvé).

La commission souhaite que ces deux types de risques soient pris en compte dans le cadre des documents d'urbanisme :

- ☞ *De manière synthétique, les zones inondables ne pourront pas :*
 - *accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation.*
 - *seule l'adaptation de constructions existantes, sous certaines conditions, pourra être tolérée.*
- ☞ *Les zones argileuses ne peuvent faire l'objet d'une inconstructibilité totale.*

Néanmoins, l'attention des pétitionnaires devra bien être attirée. Des précautions devront être prises lors de l'établissement de nouvelles constructions ou même d'extensions de constructions existantes.

Des investigations et des sondages doivent être menées avant la définition de tout projet de construction.

2 – LES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE DE BOURDEILLES :

Prenant appuis sur le diagnostic territorial (contraintes, enjeux, ...), une réflexion globale d'aménagement a été menée tout d'abord à l'échelle communautaire puis à l'échelle communale.

Les grandes orientations qui en découlent permettent d'organiser un développement qui, malgré l'absence d'un projet opposable au tiers, donne à la commune la trame future de son fonctionnement urbain.

- *Accueillir de nouveaux habitants garants du maintien de la dynamique locale et cohérents avec le niveau d'équipement projeté et existant :*

La commune souhaite permettre l'accueil de nouveaux logements, et donc de nouveaux habitants sur son territoire. Elle projette un accueil sur son territoire de **10 nouveaux logements en moyenne par an d'ici 2015-2020** (soit entre 100 et 150 logements complémentaires soit entre 250 et 375 habitants complémentaires).

Avec cet accueil de nouveaux habitants, la commune souhaite :

- ✓ *Retrouver une démographie réellement positive puisque la croissance des effectifs sur la commune ces dernières décennies est principalement à relier à l'ouverture de la maison de retraite et du foyer de la Prada,*
- ✓ *Favoriser le maintien et le développement de la dynamique sociale et économique locale,*
- ✓ *Maintenir des effectifs suffisants pour faire fonctionner son école, ...*

- *Recentrer le développement urbain autour des entités urbaines déjà bien constituées : Développer le bourg tout en offrant des possibilités dans les villages ...*

Ce choix permet :

- ✓ *d'une part d'affirmer le rôle « centralisateur » du bourg, sans pour autant négliger les autres entités urbaines,*
- ✓ *de pérenniser la vie locale qui y réside (commerces, services, équipements, ..)*
- ✓ *de préserver les espaces sensibles environnants,*
- ✓ *de préserver les sites exceptionnels comme les abords de la cité historique, la vallée de la Dronne, et le patrimoine bâti de qualité ...*
- ✓ *d'éviter une remise en cause des exploitations agricoles de la commune.*

- Permettre un confortement de 5 « ensembles urbains » et 5 villages déjà bien constitués : Les entités du chemin de Mareuil, de Mémis-Le Montamat, Des Birauds-Les Naudoux - Les Mottes, Des Rijardies, Des Bouyques et les villages de La Faurie, de La Gouyenie, , de Gueyjat, de La Veyssonnie, et des Bourdeillettes Hautes

L'ouverture de possibilités d'étoffement et de développement de certains villages ou ensembles urbains va permettre à la commune d'offrir aux éventuels acquéreurs des possibilités de constructions en dehors du bourg (mixité de l'offre), sans pour autant :

- porter atteinte aux activités agricoles en place,
- ou encore porter préjudice aux paysages et aux sites.

Les possibilités ainsi ouvertes au niveau des villages devraient permettre *l'accueil potentiel de 110 à 150 constructions en dehors du bourg.*

- Adapter les équipements collectifs au niveau de population actuelle et projetée :

L'augmentation programmée du nombre d'habitants risque d'accroître les besoins déjà exprimés en terme d'équipements, et notamment en terme de réseau de collecte des eaux usées au niveau du bourg.

Le réseau existant sera étendu afin de desservir les nouveaux quartiers aux abords du bourg (Sur les Rochers). Il est également prévu de raccorder un certain nombre de constructions anciennes établies le long de la Dronne (Nord du château) qui ne sont pas encore raccordées.

- Préserver le cadre de vie et respecter les contraintes supra-communales :

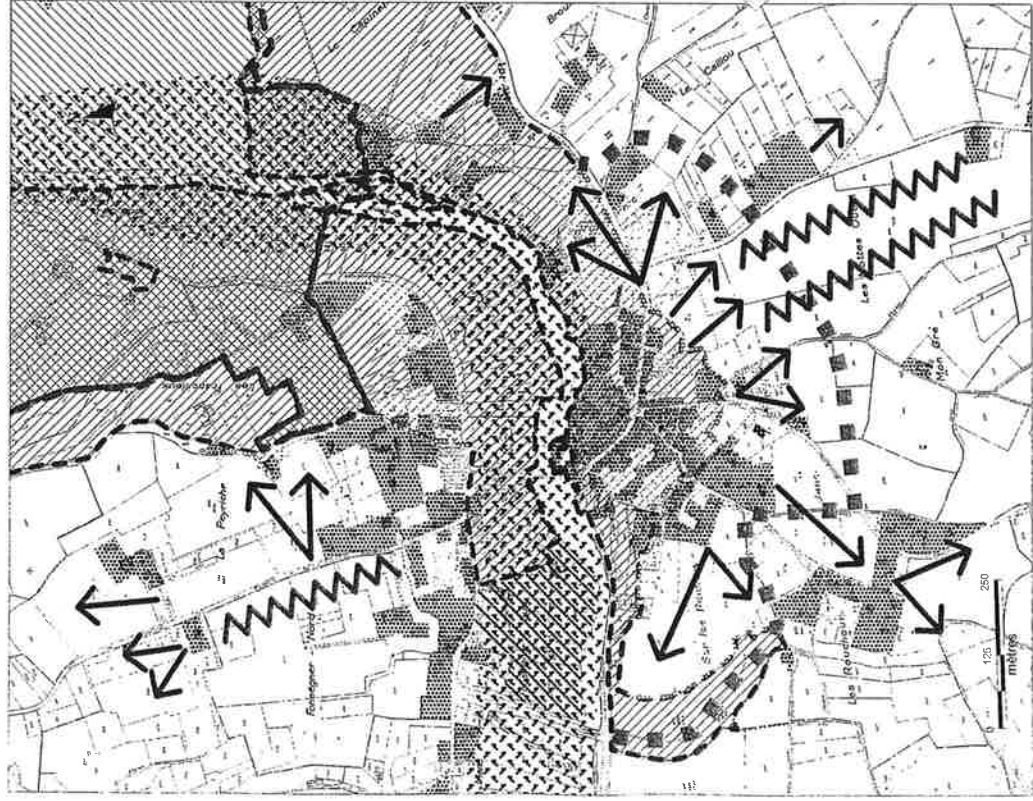
L'extension de l'urbanisation est organisée de manière :

- ✓ à éviter toute nuisance ou dégradation de la qualité des milieux naturels,
- ✓ à préserver les massifs boisés importants existants,
- ✓ à ne pas porter préjudice au patrimoine bâti existant sur la commune,
- ✓ à ne pas porter préjudice aux activités et terres agricoles environnantes.

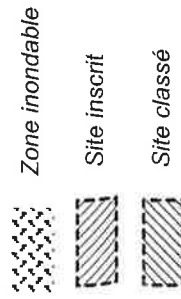
Les choix communaux prennent en compte les servitudes d'utilité publique et toutes les précautions exigées visant la protection de l'environnement au sens large (périmètres de protection relatifs aux bâtiments agricoles, impacts sur le paysage, prise en compte du patrimoine architectural...).

(Voir carte du projet communal page suivante)

Bourdeilles : projet communal



Éléments à prendre en compte :



Secteurs déjà urbanisés

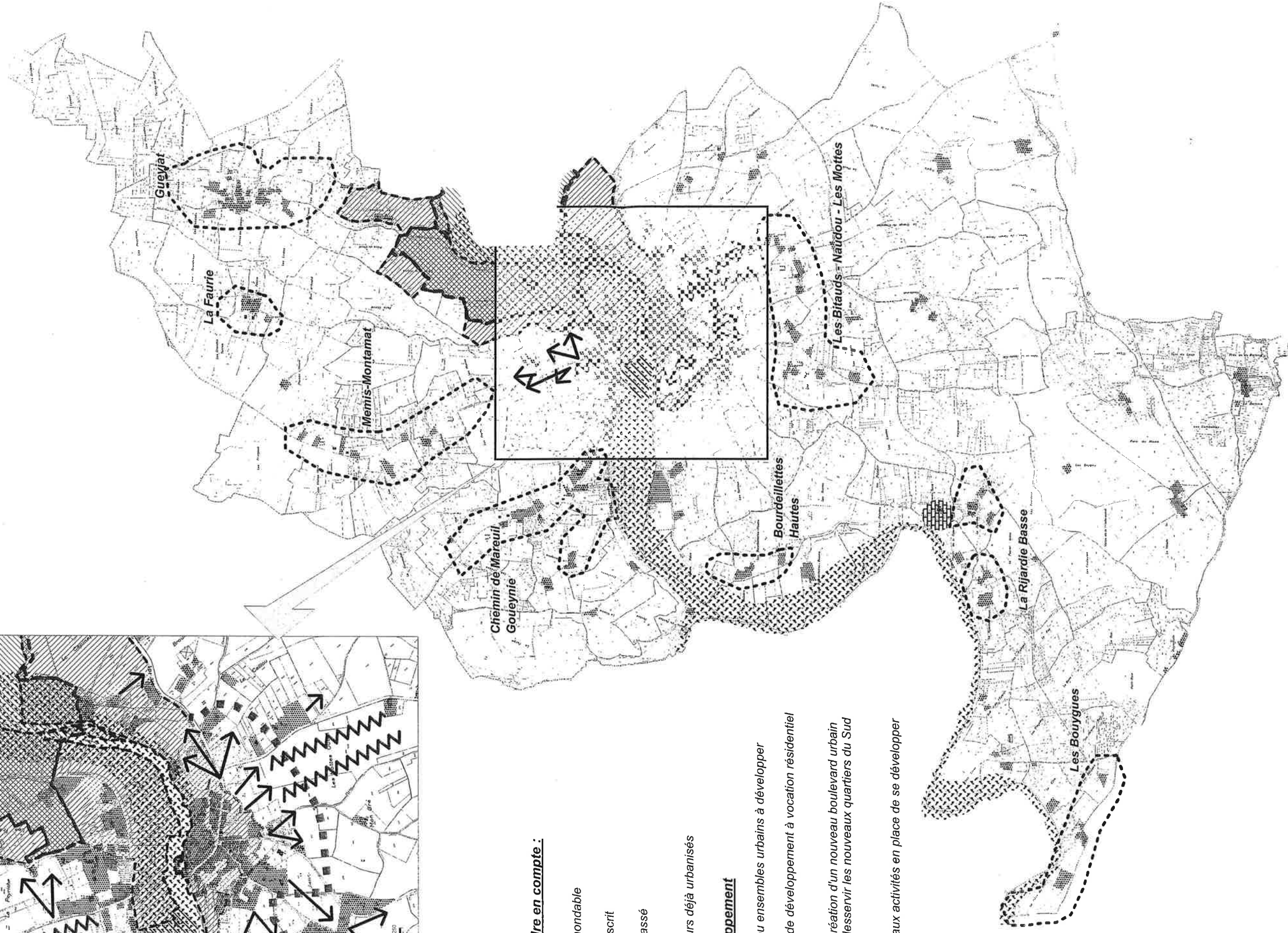
Projet de développement



Secteurs de développement à vocation résidentiel principale

Projet de création d'un nouveau boulevard urbain destiné à desservir les nouveaux quartiers du Sud du bourg

Permettre aux activités en place de se développer



3 - L'ORGANISATION PROJETEE DU BOURG

(Voir carte du projet du bourg page précédente)

Après analyse des potentiels d'urbanisation, des besoins réels et des contraintes existantes, le développement du bourg de Bourdeilles est prévu de manière relativement radioconcentrique autour de l'urbanisation existante sans privilégier d'orientations particulières.

Le développement du bourg de Bourdeilles a privilégié les secteurs indiqué afin de :

- ✓ *De rapprocher une partie des nouveaux habitants du centre bourg dans un souci de maintien voir même de développement des équipements, des commerces et des services en place,*
- ✓ *Préserver les espaces inondables de tout développement urbain,*
- ✓ *Ne pas porter atteinte aux exploitations agricoles existantes,*
- ✓ *Ne pas porter atteinte aux sites sensibles des points de vue paysagers, écologiques et historiques (et notamment les abords de la vallée de la Dronne, les abords des châteaux de Fonseigner, des Francilloux, ...). Ainsi les possibilités de développements urbains ont été proscrites au niveau du site classé et très limitées au niveau du site inscrit.*

En tout ce sont ***un peu plus de 20 ha qui vont être ouverts à l'urbanisation.*** L'ouverture à l'urbanisation prévue dans le cadre du zonage de la carte communale devrait permettre ***l'implantation d'un potentiel de 50 à 100 constructions complémentaires.***

4 – DES VILLAGES ET DES ENTITES URBAINES CONFORTES :

4-1. Le village de Gueyjat :

Ce village est l'entité urbaine la plus importante de la commune après le bourg. Ce dernier se compose d'un bâti traditionnel desservi par de nombreuses ruelles étroites. Il a connu un développement récent assez modéré et essentiellement en partie Sud.

Il est prévu d'étoffer ce village au Nord, et poursuivre le développement qu'il avait rencontré sur sa partie Sud. Le choix de ne pas étoffer la partie centrale correspond :

- ☞ *Au souhait de ne pas dénaturer la partie historique du village,*
- ☞ *Mais également à la volonté de ne pas porter préjudice aux deux activités agricoles en place.*

En tout ce sont un peu plus de **8,65 ha** qui vont être ouverts à l'urbanisation. Le découpage de la zone constructible peut paraître irrégulière mais elle tient compte de la présence de zones boisées. L'étoffement de ce village permettrait de dégager un potentiel d'accueil de **20 à 30 de nouvelles constructions.**

Selon le Plan de Prévention des Risques Naturels, le village de Gueyjat et ses abords se situent en dehors d'une zone à risques liés aux mouvements différentiels de terrains (liés à la présence d'argiles). L'assainissement des eaux usées des nouvelles se fera d'une manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement).

4-2. Le village de la Faurie :

Ce village regroupe principalement d'anciens corps de fermes ainsi que deux constructions contemporaines. L'ouverture à l'urbanisation sur ce village correspond davantage à un étoffement qu'à un réel développement. *Il s'agit de combler une ou deux dents creuses.*

Tout comme pour le village de Gueyjat, La Faurie se situe en dehors des zones considérées à risques par rapport aux mouvements différentiels de terrain. L'assainissement des nouvelles constructions se fera d'une manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement).

4-3. Le village des Bourdeillettes Hautes :

Cet écart accueille à ce jour quelques constructions anciennes. Une construction contemporaine a été établie à une centaine de mètres au Sud de ce village. Les élus souhaiteraient redonner une cohérence à cet ensemble en ouvrant à l'urbanisation une partie de la dent creuse située entre les deux entités urbaines.

L'ouverture à l'urbanisation de terrain sur ce secteur devrait permettre à terme *l'accueil potentiel de 3 nouvelles constructions environ.*

Les Bourdeillettes Hautes se situent en dehors des zones considérées à risques par rapport aux mouvements différentiels de terrain.

Il sera essentiel que les nouvelles constructions regroupent leurs accès sur la route départementale 78 afin d'éviter un accroissement des risques sur ce tronçon de route.

L'assainissement des nouvelles constructions se fera de manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement).

4-4. Le village de la Gouyenie :

Ce petit village composé essentiellement de constructions anciennes n'accueille plus d'exploitation agricole et peut accueillir de manière limitée quelques nouvelles constructions sans porter atteinte à sa structure et à son caractère. L'ouverture à l'urbanisation devrait permettre d'accueillir un potentiel d'*1 à 2 constructions à terme.*

La parcelle 917 a été volontairement exclue de la zone constructible afin de ne pas occulter le superbe point de vue qui se dégage sur le château et le bourg.

Le village étant compris dans un vaste site recensé par le Service Régional de l'Archéologie comme site archéologique. Toute demande de permis devra être transmise à ce service pour avis préalable. Des fouilles préventives pourront être demandées au pétitionnaire.

La Gouyenie se situe en dehors des zones considérées à risques par rapport aux mouvements différentiels de terrain. L'assainissement des nouvelles constructions se fera de manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement).

4-5. Le village de la Veyssonnie :

Ce petit village composé de constructions anciennes n'accueille plus d'exploitation agricole et peut accueillir de manière limitée quelques nouvelles constructions sans porter atteinte à sa structure et à son caractère. L'ouverture à l'urbanisation devrait permettre d'accueillir un potentiel de *2 à 3 constructions à terme en partie sud de l'entité urbaine.*

La Veyssonnie se situe en dehors des zones considérées à risques par rapport aux mouvements différentiels de terrain. L'assainissement des nouvelles constructions se fera de manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement).

4-6. Le secteur des Bouygues :

Cet ensemble déjà en partie urbanisé fait face à des secteurs implantés sur les communes de Creyssac et surtout de Lisle qui ont connu un fort développement contemporain. Bourdeilles souhaite accompagner ce développement en ouvrant des zones à l'urbanisation sur son territoire.

En tout ce sont **près de 5 ha** qui vont être ouverts à l'urbanisation sur cette partie de la commune. Ces derniers permettent de dégager un potentiel pour la création **d'une dizaine de constructions nouvelles**.

Les constructions nouvelles devront néanmoins respecter certaines précautions car ce secteur est entièrement compris dans une zone moyennement exposée par les risques de mouvements différentiels des sols liés à la présence d'argiles. L'assainissement des nouvelles constructions se fera de manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement).

4-7. Le secteur des Rijardies :

Au niveau du village *des Rijardies Basses* essentiellement composé d'un bâti ancien, il a été décidé d'étoffer légèrement la zone urbanisée en ouvrant une possibilité de créer **un nouveau logement**. Ce développement a été volontairement limité afin de conserver à ce village son caractère.

La construction nouvelle devra néanmoins respecter certaines précautions car ce secteur est entièrement compris dans une zone moyennement exposée par les risques de mouvements différentiels des sols liés à la présence d'argiles. L'assainissement des nouvelles constructions devra se faire à l'aide de systèmes autonomes (comme prévu dans le schéma d'assainissement).

Au niveau du village *des Rijardies Hautes* essentiellement composé de constructions anciennes regroupées en trois petits pôles répartis de part et d'autre de la RD 78, un étoffement a été envisagé. Malgré un classement en zone constructible en bordure de route départementale, la présence de chemin devrait permettre une desserte des parcelles ouvertes à l'urbanisation sans multiplier les sorties directes sur la RD 78.

Les Rijardies Hautes se situent en dehors des zones considérées à risques par rapport aux mouvements différentiels de terrain. L'assainissement des nouvelles constructions se fera de manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement). L'ouverture à l'urbanisation sur ce village devrait permettre l'accueil **d'un potentiel d'environ 5 nouvelles constructions**.

4-8. Le secteur des Bitauds, Naudou et Les Mottes :

Ce vaste ensemble implanté au Sud du bourg représente un enjeu fort pour l'urbanisation des prochaines années. Ces secteurs restent très accessibles depuis le bourg et leur développement ne devrait pas nuire à la qualité paysagère et architecturale du bourg.

Toutes ces entités seront étoffées. En tout ce sont un peu moins de **9 ha** qui vont être ouverts à l'urbanisation, soit un **potentiel pour un peu plus d'une vingtaine de nouvelles constructions** à terme. Le secteur des Mottes Ouest a été volontairement écarté des secteurs ouverts à l'urbanisation afin de préserver le point de vue qui se dégage sur le bourg et le château.

L'ensemble du secteur se situe en dehors des zones considérées à risques par rapport aux mouvements différentiels de terrain. L'assainissement des nouvelles constructions se fera de manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement).

4-9. Le secteur du Chemin de Mareuil :

Ce vaste ensemble implanté à l'Ouest du bourg a connu un développement urbain très important depuis les dernières décennies. On peut même avancer que c'est le secteur de la commune qui a connu le plus important développement. Les constructions s'y sont implantées de part et d'autres de sa voie de desserte. Les vides non urbanisés se remplissent au fur et mesure.

Les élus ont souhaité poursuivre ce développement vers la partie Nord. Il est prévu d'étendre le secteur constructible pratiquement jusqu'à l'ancienne ferme de Belle Vue. Il est également prévu de remplir la plupart des dents creuses. Néanmoins des espaces ont été laissés en zones non constructibles afin de ne pas former un véritable linéaire et de préserver certains points de vue. De même afin de prendre en compte la présence de pelouses calcaires représentant une forte valeur écologique, les parcelles n° 522 et 526 (en partie Sud du Chemin de Mareuil) ont été exclues de la zone constructible.

En tout sur ce secteur ce sont un peu moins de **7 ha** qui restent potentiellement urbanisables, soit un **potentiel pour un peu plus d'une vingtaine de constructions**.

L'ensemble du secteur se situe en dehors des zones considérées à risques par rapport aux mouvements différentiels de terrain. L'assainissement des nouvelles constructions se fera de manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement).

4-10. Le secteur des Mémis et de Montamat :

Les élus de Bourdeilles souhaitent développer une zone comme celle du chemin de Mareuil autour des écarts des Mémis et de Montamat. Cette dernière s'appuiera sur la voie communale menant à Saint-Julien de Bourdeilles.

Cette zone a déjà connu un développement contemporain relativement important sur la partie Nord. Il s'agit sur ce secteur de combler les espaces encore non urbanisés mais également de prévoir une extension au Nord et au Sud de cet ensemble urbain.

La zone constructible englobe la zone des Mémis car cet écart fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation. Son propriétaire a pour projet de créer une structure à vocation touristique. Pour éviter de bloquer ce projet qui permet de réhabiliter des bâtiments anciens de caractère, il a été décidé de l'inclure dans la zone constructible, ce qui laissera plus de souplesse au projet.

Pour éviter de former des linéaires trop importants et de masquer certains points de vue de qualité, des espaces ont été classés en zone non constructible (zone N).

En tout ce secteur dégage un potentiel de surfaces urbanisables d'environ **10 ha**, soit un **potentiel d'un peu plus d'une trentaine de constructions potentielles supplémentaires**.

Le secteur Nord de Montamat est compris dans une zone archéologique recensée par le Service Régional de l'Archéologie. Toute demande de permis devra être transmise à ce service pour avis préalable.

L'ensemble du secteur ouvert à l'urbanisation se situe en dehors des zones considérées à risques par rapport aux mouvements différentiels de terrain. L'assainissement des nouvelles constructions se fera de manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement).

5 – COHERENCE ENTRE LE PROJET D'ACCUEIL DE POPULATION ET LE DIMENSIONNEMENT DES SECTEURS POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLES :

A l'horizon 2015-2020, il est prévu de créer entre 100 et 150 nouvelles constructions sur le territoire de Bourdeilles.

- **18,2 ha** seront disponibles en zones de constructibilité *au niveau du bourg : soit un potentiel d'environ 90 à 100 constructions* (moyenne du terrain à bâtir estimée à 2000 m² - *en effet, la densité ne pourra être beaucoup plus importante car les terrains « à bâtir » devront permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif aux normes et respectant les distances par rapport aux limites voisines et aux constructions. Il n'est en effet prévu de ne raccorder que le futur quartier dit « Sur les Rochers »*),
- Il a également été débloqué la possibilité de créer *environ 110 à 150 logements* au niveau des villages et des écarts (soit **43,8 ha** de surfaces ouvertes à l'urbanisation : densité sera beaucoup plus lâche qu'au niveau du bourg : environ 3000 à 4000 m² en moyenne par construction).

La surface ouverte à l'urbanisation (62 ha) est supérieure au besoin (si on prend une moyenne de 2000 m² par nouveau logement). Néanmoins la commune de Bourdeilles a connu de très importants phénomènes de rétention qui l'ont, semble-t-il, pénalisé dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols (POS). En effet, les propriétaires dont les parcelles sont classées en zones constructibles ne sont pas forcément vendeurs.

C'est pourquoi, la commune a souhaité être plus large dans la définition de ces zones constructibles (environ 1,5 à 2 fois le besoin).

6 – UNE ZONE A VOCATION ECONOMIQUE SUR LE SECTEUR DE LA GRANDE TERRE :

Au Nord du village de la Rijardie Haute, le long de la RD 78, on note la présence d'un atelier de travaux métallurgiques. Afin de permettre une éventuelle évolution de cette activité peu compatible avec un voisinage résidentiel et éventuellement permettre l'accueil de nouvelles activités économiques, il a été décidé de retenir un zonage spécifique permettant d'afficher l'orientation économique de la zone.

Sa faible surface (1,8 ha dont une partie non négligeable est déjà occupée par l'atelier métallurgique) ne permettra néanmoins qu'un développement modéré, le but étant d'orienter les nouvelles activités vers les sites d'intérêt communautaires retenus dans le projet communautaire comme les sites de Biras (Zone de la Gare) ou encore de Valeuil (Le Bost de Sarazignac), implantées toutes deux aux abords de la RD 939.

7 – COHERENCE ENTRE LE PROJET ET LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT :

Les secteurs destinés à accueillir l'urbanisation future seront desservis par tous les réseaux à l'exception du réseau de collecte des eaux usées (à l'exception des constructions qui seront établies au niveau du futur quartier « Sur les Rochers »).

Les autres constructions devront être assainies à l'aide de systèmes autonomes répondant aux normes en vigueur.

5 – COHERENCE ENTRE LE PROJET D'ACCUEIL DE POPULATION ET LE DIMENSIONNEMENT DES SECTEURS POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLES :

A l'horizon 2015-2020, il est prévu de créer entre 100 et 150 nouvelles constructions sur le territoire de Bourdeilles.

- **18,2 ha** seront disponibles en zones de constructibilité *au niveau du bourg : soit un potentiel d'environ 90 à 100 constructions* (moyenne du terrain à bâtir estimée à 2000 m² - *en effet, la densité ne pourra être beaucoup plus importante car les terrains « à bâtir » devront permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif aux normes et respectant les distances par rapport aux limites voisines et aux constructions. Il n'est en effet prévu de ne raccorder que le futur quartier dit « Sur les Rochers »*),
- Il a également été débloqué la possibilité de créer *environ 110 à 150 logements* au niveau des villages et des écarts (soit **43,8 ha** de surfaces ouvertes à l'urbanisation : densité sera beaucoup plus lâche qu'au niveau du bourg : environ 3000 à 4000 m² en moyenne par construction).

La surface ouverte à l'urbanisation (62 ha) est supérieure au besoin (si on prend une moyenne de 2000 m² par nouveau logement). Néanmoins la commune de Bourdeilles a connu de très importants phénomènes de rétention qui l'ont, semble-t-il, pénalisé dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols (POS). En effet, les propriétaires dont les parcelles sont classées en zones constructibles ne sont pas forcément vendeurs.

C'est pourquoi, la commune a souhaité être plus large dans la définition de ces zones constructibles (environ 1,5 à 2 fois le besoin).

6 – COHERENCE ENTRE LE PROJET ET LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT :

Les secteurs destinés à accueillir l'urbanisation future seront desservis par tous les réseaux à l'exception du réseau de collecte des eaux usées (à l'exception des constructions qui seront établies au niveau du futur quartier « Sur les Rochers »).

Les autres constructions devront être assainies à l'aide de systèmes autonomes répondant aux normes en vigueur.

CHAPITRE III

INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE

SUR L'ENVIRONNEMENT

INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE	MESURES DE COMPENSATION
SUR LE MILIEU NATUREL... L'urbanisation d'espaces actuellement vierges constitue de fait une atteinte au milieu naturel sur laquelle elle prend appui. Peu d'effets sur les secteurs très sensibles au plan environnemental, ou à forte valeur agronomique puisqu'ils ont été écartés des zones constructibles (pelouses calcaires au niveau du chemin de Mareuil). Peu d'effets également sur les massifs boisés de la commune puisqu'ils ont été écartés des zones constructibles. Seule l'urbanisation prévue sur le secteur des Mémis-Montamat pourrait entraîner l'arrachage d'une partie des espaces boisés existants.	Le choix de limiter l'extension des zones constructibles aux abords de la vallée de la Dronne s'est fait dans un souci de limiter les éventuels impacts sur les espaces les plus sensibles de la commune. Les autorisations de défrichement en zones forestières pourraient instituer des contraintes de surfaces conditionnant l'implantation du bâti.
SUR LE PAYSAGE... Impact plutôt positif des futures zones construites : va permettre à terme la reconstitution de certains « villages ».	La définition des limites de zones constructibles en dehors du bourg a exclu les secteurs sensibles du point de vue paysager, notamment pour éviter de porter atteinte à certains points de vue se dégageant sur le château et sur le bourg (notamment au niveau de la Gouyenie et des Mottes Ouest).

<i>INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE</i>		<i>MESURES DE COMPENSATION</i>
<i>SUR LE MILIEU NATUREL...</i>	L'urbanisation d'espaces actuellement vierges constitue de fait une atteinte au milieu naturel sur laquelle elle prend appui. Peu d'effets sur les secteurs très sensibles au plan environnemental, ou à forte valeur agronomique puisqu'ils ont été écartés des zones constructibles (pelouses calcaires au niveau du chemin de Mareuil). Peu d'effets également sur les massifs boisés de la commune puisqu'ils ont été écartés des zones constructibles. Seule l'urbanisation prévue sur le secteur des Mémis-Montamat pourrait entraîner l'arrachage d'une partie des espaces boisés existants.	Le choix de limiter l'extension des zones constructibles aux abords de la vallée de la Dronne s'est fait dans un souci de limiter les éventuels impacts sur les espaces les plus sensibles de la commune.
	Impact plutôt positif des futures zones construites : va permettre à terme la reconstitution de certains « villages ».	La définition des limites de zones constructibles en dehors du bourg a exclu les secteurs sensibles du point de vue paysager, notamment pour éviter de porter atteinte à certains points de vue se dégageant sur le château et sur le bourg (notamment au niveau de la Gouyenie et des Mottes Ouest).

INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE		MESURES DE COMPENSATION
<i>SUR L'HYDROLOGIE ...</i>	Imperméabilisation des sols liée aux zones urbanisées Qualité des eaux modifiée par l'augmentation des rejets d'eaux usées issus des zones urbaines.	Le surplus des écoulements superficiels sera recueilli par le réseau de fossés prévus à cet effet, ou sera résorbé sur la parcelle. Le futur quartier implanté sur le secteur « Sur les Rochers » sera raccordé à la station existante dont les capacités permettent de raccorder encore des constructions. Des systèmes non collectifs adaptés à la nature des sols et conformes à la réglementation en vigueur seront mis en place sur le reste des espaces ouverts à l'urbanisation.
<i>SUR L'ACTIVITE AGRICOLE</i>	Emprise des extensions sur le domaine agricole	Les extensions susceptibles de porter atteinte à l'activité agricole ont été exclues des projets d'urbanisation de la carte.
<i>SUR LE PATRIMOINE CULTUREL</i>	L'impact du développement envisagé sur les sites archéologiques connus (liste communiquée par la DRAC) devrait être minimisé. Certaines zones sont prévues sur des sites recensés comme site archéologique. L'impact du développement urbain sur les Monuments historiques et les sites inscrits et classés de la vallée de la Dronne sera limité car les zones constructibles définies ont minimisé le classement sur les secteurs concernés par de tels classements.	Néanmoins les demandes concernant les sites archéologiques devront faire l'objet d'un accord préalable des Services de l'Archéologie, limitant ainsi les éventuels impacts sur ces derniers. Les permis de construire et autres demandes devront être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, ce qui limite les éventuels impacts sur les sites concernés.

INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE		MESURES DE COMPENSATION
SUR LES RESEAUX	La création de nouveaux logements ou de nouvelles activités compatibles avec la vocation résidentielle risque de générer de nouveaux besoins (extension ou renforcement des réseaux électriques, de distribution de l'eau potable et de collecte des eaux usées). Il en est de même pour le réseau défense contre l'incendie	Lorsqu'il y aura demande de permis de construire la commune devra y apporter les réseaux (eau, électricité et éventuellement réseau de collecte des eaux usées là où la desserte a été prévue dans le schéma d'assainissement). Là encore la défense incendie devra peut être revue sur les secteurs développés, notamment là où elle n'est pas suffisante (voir partie 1 partie sur les réseaux)
SUR LES DEPLACEMENTS ET LE CADRE DE VIE	L'extension urbaine et l'augmentation de la population vont générer de nouveaux flux. L'urbanisation nouvelle ne génère pas de demande particulière en matière de transport collectif (excepté peut être au niveau des transports scolaires qui sont déjà organisés car Bourdeilles fait parti d'un RPI et les effectifs scolaires se répartissent en 3 sites).	La multiplication des accès directs sur les routes départementales sera à proscrire. Il est prévu de créer une nouvelle voie d'accès afin de desservir le futur quartier « Sur les Rochers » car la rue de l'école ne pourra absorber les nouveaux trafics (voie trop étroite au niveau du calvaire) générés par la création de nouveaux logements sur ce secteur. Pour desservir les différents quartiers Sud du Bourg projetés, il est prévu de créer à terme une nouvelle voie. Cette dernière ne correspondra pas à une rocade, mais devra être conçue comme un boulevard urbain. La création de nouvelles voies, interconnectées avec l'existant garantit une meilleure répartition des flux et en favorise l'écoulement du trafic.