

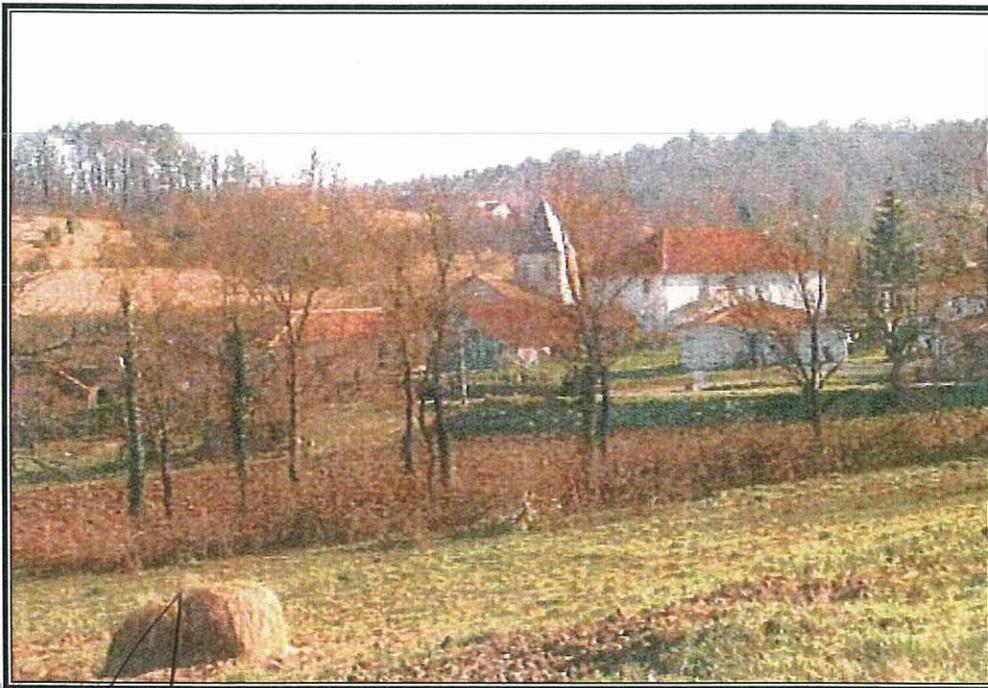
DEPARTEMENT  
DE LA DORDOGNE



COMMUNE  
DE BIRAS

CARTE COMMUNALE - REVISION

2. RAPPORT DE PRESENTATION



Pour la Préfecture et par délégation,  
la Chargée de Mission Institutions,  
Urbanisme et Marchés Publics

COMMUNAUTE DE COMMUNES



DU BRANTOMOIS

Sandrine DIAS

Vu pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral du

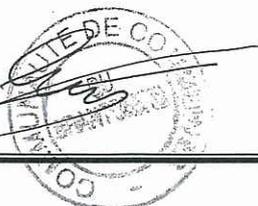
23 JUIL. 2009

Enquête publique du **21 novembre 2008 au 22 décembre 2008**

Approuvé par le conseil communautaire en date du **23 avril 2009**

Approuvé par arrêté préfectoral en date du :

Le Président



## Sommaire :

|   |             |
|---|-------------|
| ♦ PREAMBULE   | p 2         |
| <b>Chapitre I – <u>Etat initial de l’environnement et prévisions de développement</u></b>   | <b>p 3</b>  |
| 1 – Situation géographique et administrative  | p 4         |
| 2 – Environnement   | p 8         |
| 2 –1 Environnement naturel  | p 8         |
| 2 –2 Environnement urbain   | p 16        |
| 2 –3 Milieu humain  | p 23        |
| 3 – Les caractéristiques du parc des logements  | p 28        |
| 4 – Activités et équipement publics   | p 31        |
| 4 –1 Les activités agricoles  | p 31        |
| 4 –2 Les autres activités économiques   | p 34        |
| 4 –3 Equipements et services publics  | p 36        |
| 5 – Les réseaux   | p 38        |
| 6 – Synthèse des contraintes à prendre en compte  | p 43        |
| <b>Chapitre II – <u>Un projet et des choix retenus pour les secteurs constructibles</u></b> | <b>p 44</b> |
| 1 – De grandes orientations fixées à l’échelle communautaire                                | p 45        |
| 2 - Les orientations de la carte communale de Biras   | p 51        |
| 3 – Les prévisions de développement   | p 53        |
| 4 – Le bilan de la carte communale  | p 55        |
| 5 – Les choix de la commune   | p 56        |
| <b>Chapitre III – <u>Les incidences de la carte communale sur l’environnement</u></b>       | <b>p 63</b> |

**UNE DEMARCHE COMMUNE SUR  
L'ENSEMBLE DE LA  
COMMUNAUTE DE COMMUNES  
DU BRANTOMOIS**

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.

Toutes les communes de cet établissement public de coopération intercommunale sont dotées de documents d'urbanisme, essentiellement des cartes communales. Seule la commune de Brantôme dispose d'un plan local d'urbanisme, suite à la révision de son plan d'occupation des sols (POS).

Biras est la première commune à réviser sa carte communale après l'approbation des cartes communales de toutes les communes en 2006.

*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 I :**  
**ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**  
**ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT**

## 1 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.

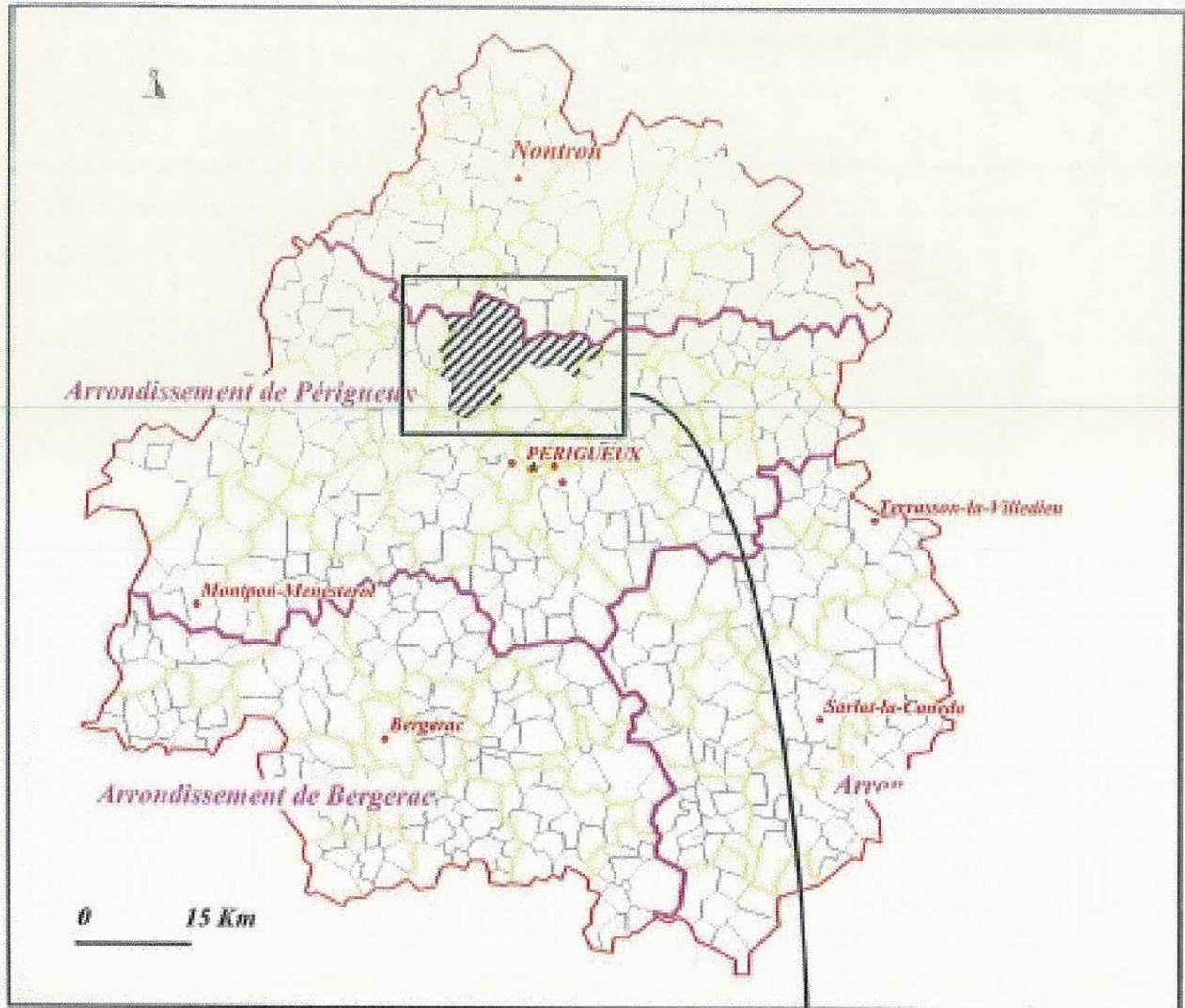
Ce territoire de Dordogne dépend administrativement de l'arrondissement de Périgueux et fait partie de la région du « Périgord Vert ». Il se situe également au Sud de la limite du Parc Naturel Régional Périgord - Limousin.

La commune de Biras est située au Sud du territoire communautaire. La commune est entourée par les communes de :

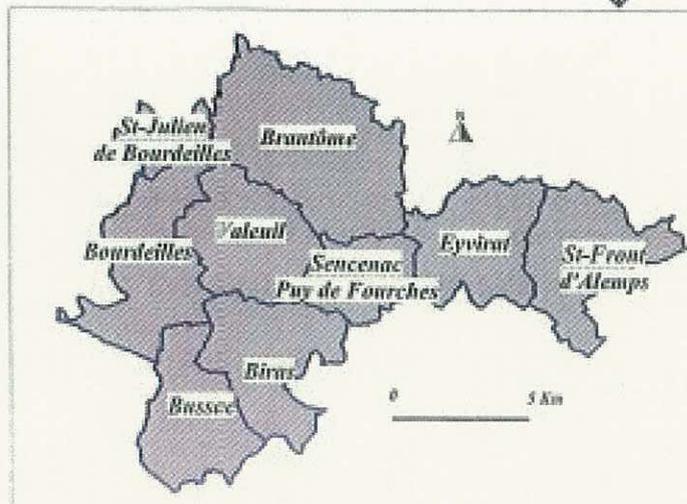
- Bussac et Bourdeilles à l'Ouest,
- Valeuil et Sencenac-Puy-de-Fourches au Nord,
- et Château L'Evêque au Sud et à l'Est.

Biras est l'une des 4 communes du territoire communautaire à être traversée par la RD 939, axe reliant les villes d'Angoulême et de Périgueux.

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



 *Limites de la Communauté de Communes du Brantomois*





**La commune de Biras 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 les écoles, l'électricité, l'eau, le ramassage des ordures ménagères... :***
  - 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 SIDAIC gérant la zone intercommunale d'activités de la Gare (regroupe les communes de Biras, Bourdeilles et Sencenac-Puy-de Fourches) ;
  - Le SVS gérant le collège de Brantôme ;
  - Le STS gérant le ramassage scolaire.

***Les projets de développement retenus par la commune de Biras 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

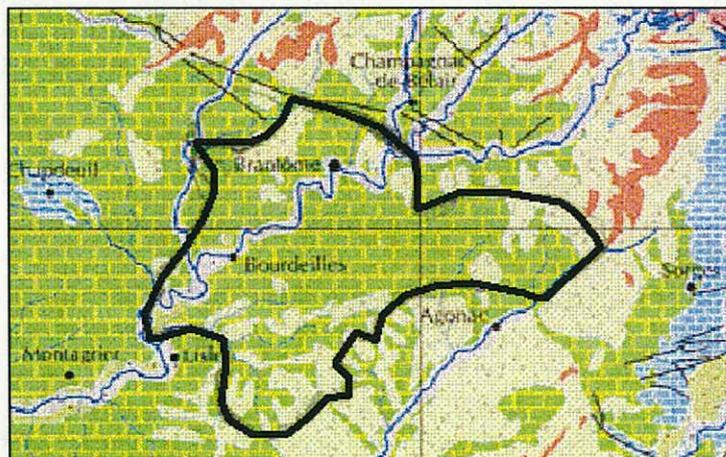
#### 2-1-1 Le relief :

Le territoire communal présente un relief relativement vallonné. Ces vallonnements sont principalement à relier à la présence de nombreux petits cours d'eau qui prennent leur source sur le territoire.

*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 « esthétiques » (zones inondables, raccordement aux réseaux, impact paysager, ...etc).*

#### 2-1-2 La géologie :

Carte géologique synthétique du territoire communautaire et de ses abords :



| ère Quaternaire                                      | Ère Tertiaire               | Ère Secondaire                  | Ère Primaire                              | Roches sédimentaires           | Roches cristallines   |
|--|-----------------------------|---------------------------------|---|--------------------------------|-----------------------|
| Holocène<br>(10 000 ans à aujourd'hui)               | Miocène<br>(-25 à -6 MA)    | Crétacé sup.<br>(-100 à -65 MA) | Permien<br>(-280 à -225 MA)               | alluvions                      | roches granitiques    |
| Pléistocène supérieur<br>(150 000 à -10 000 ans)     | Oligocène<br>(-37 à -25 MA) | Jurassique<br>(-175 à -140 MA)  | Carbonifère houiller<br>(-345 à -280 MA)  | argile                         | roches métamorphiques |
| Pléistocène moyen et inférieur (-1MA à -150 000 ans) | Éocène<br>(-35 à -37 MA)    | Lias<br>(-195 à -175 MA)        | Carbonifère granitique<br>(-345 à 280 MA) | argile, grès                   | filon de quartz       |
| Pléistocène indifférencié                            | Ère tertiaire indiffé.      | Trias<br>(-225 à -195 MA)       | Cambrien ou Silurien<br>(-570 à -395 MA)  | sable                          |                       |
|  |                             |                                 |   | arène                          | <b>Tectonique</b>     |
|  |                             |                                 |   | sables, argiles, graviers      | Faïlle                |
|  |                             |                                 |   | grès                           |                       |
|  |                             |                                 |   | molasse                        |                       |
|  |                             |                                 |   | calcaire/molasse               |                       |
|  |                             |                                 |   | calcaire tertiaire             |                       |
|  |                             |                                 |   | calcaires du Crétacé           |                       |
|  |                             |                                 |   | autres calcaires du Secondaire |                       |

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.

### **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 suivante et annexe de la carte communale).

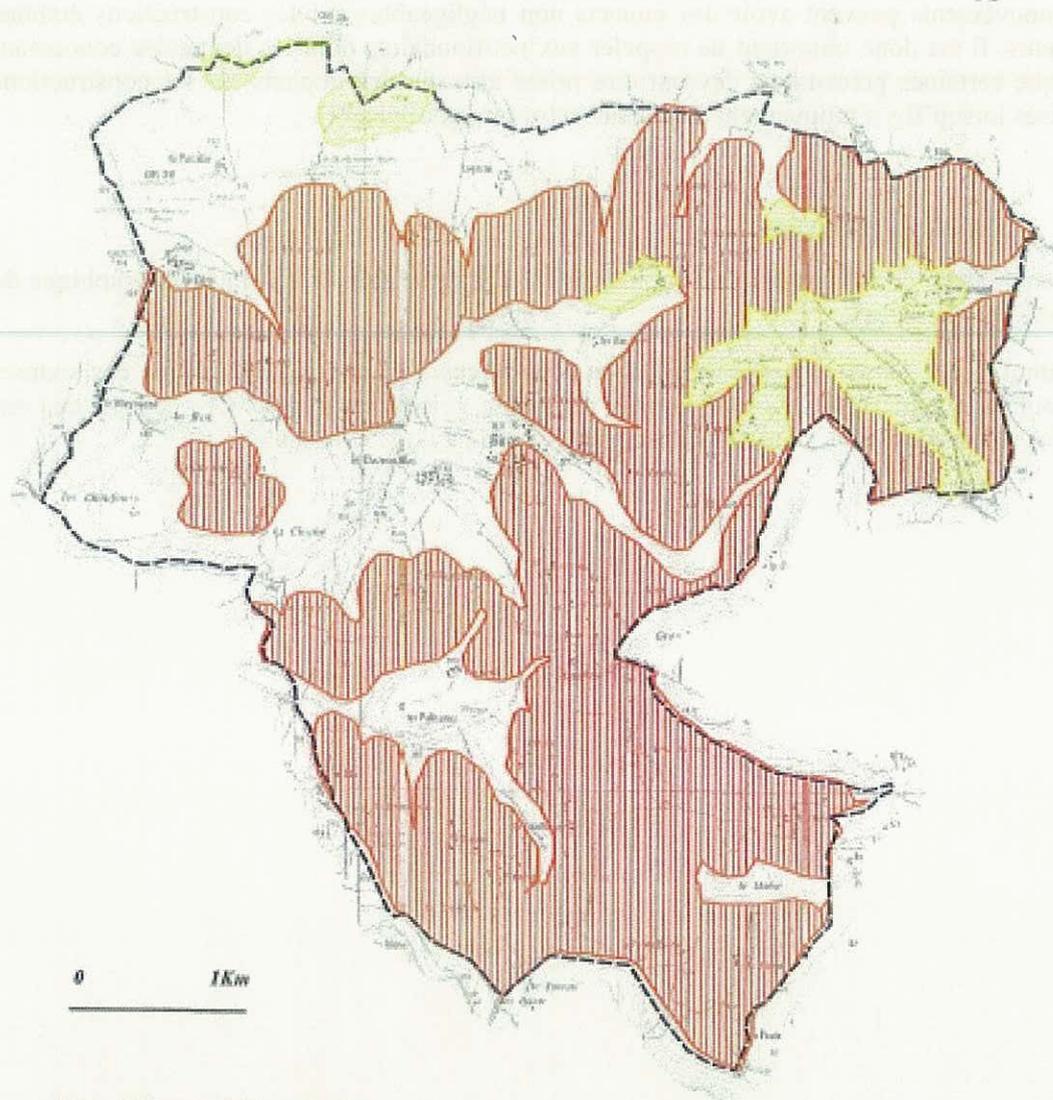
Ces mouvements peuvent avoir des impacts non négligeables sur les constructions établies dans ces secteurs. Il est donc important de rappeler aux pétitionnaires dont les demandes concernant ces secteurs que certaines précautions devront être prises afin que les impacts sur les constructions soient minimisés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

### **2-1-4 Hydrographie :**

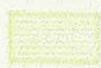
La communauté de communes du Brantômois est comprise dans le bassin hydrographique de L'Isle (*voir carte page suivante*).

La commune de Biras accueille de nombreuses sources. Les cours d'eau nés de ces sources convergent pour la plupart vers la Donzelle sur la commune voisine de Bussac. Ces cours d'eau ont formé au fil des siècles des vallées qui viennent agrémenter le paysage communal.

*Commune de Biras : Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles*  
*Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux*



***Carte de zonage réglementaire :***

-  *zone moyennement exposée (B2)*
-  *zone fortement exposée (B1)*



### 2-1-5 Un site naturel sensible :

La commune de Biras n'accueille aucun site présentant un intérêt écologique reconnu officiellement (type Natura 2000, Znieff, Zico, ... - voir *carte des données environnementales fournie par les services de la DIREN page suivante*), néanmoins son territoire est caractérisé par une grande diversité et richesse paysagère qui reposent entre autre sur son relief, sa couverture boisée (environ 60% du territoire communal), ...etc.

### 2-1-6 Paysage et environnement naturel :

*Le paysage communal de Biras est composé de deux grandes entités paysagères principales :*

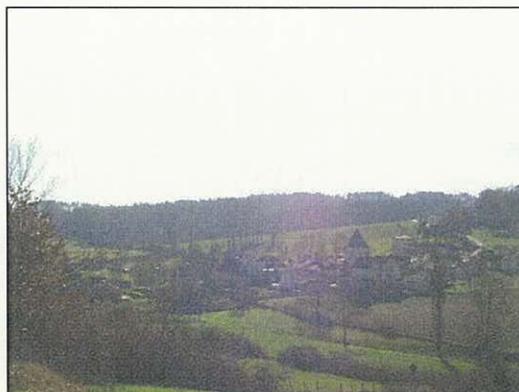
- ❖ **Les vallées :** Trois vallées marquent le paysage communal (*voir carte des grandes entités paysagères page suivante*) et sont toutes les trois orientées Est-Ouest. La plupart d'entre elles se poursuivent sur le territoire communal de Bussac. Ces espaces étant principalement composés de surfaces agricoles (*cultures ou prairies*) sont relativement ouverts. Des points de vue semi-lointains se dégagent. De nombreux écarts se sont implantés le long de ces vallées.



*La vallée du ruisseau de la Côte*



*La vallée des Barrières*

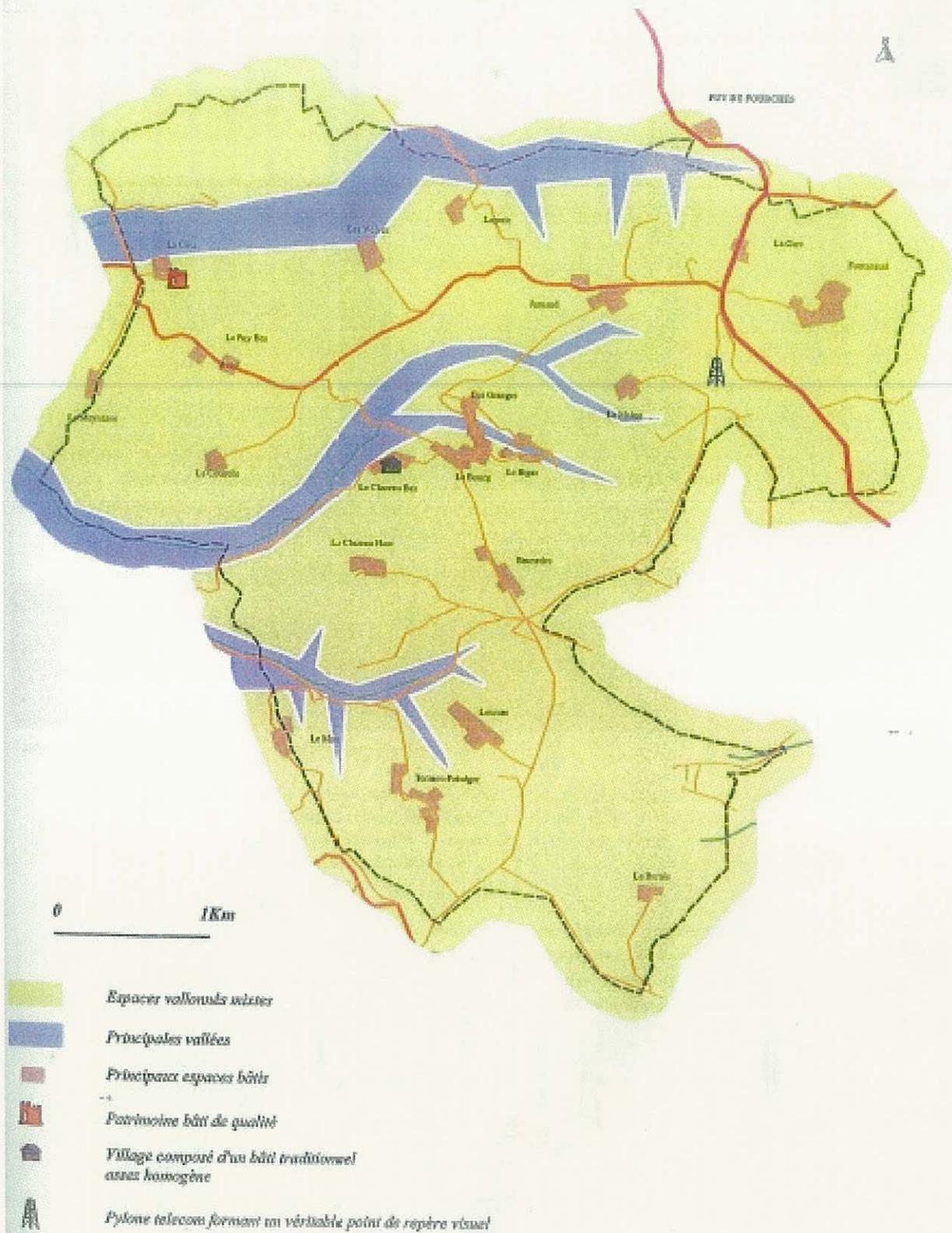


*La vallée du bourg depuis les Granges*

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



*Commune de Biras : Grandes entités paysagères*



*Source : SESAER d'après travaux de terrain réalisés en 02/2004  
extrait de la carte IGM au 1/25 000e.*

❖ ***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 offrant ainsi un paysage semi-ouvert. Les perceptions lointaines sont en effet généralement stoppées par la présence d'espaces boisés qui donnent néanmoins un aspect relativement verdoyant à la commune.

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



*Source du Moulin du Pontey*



*Vallée de la Donzelle*



*Vallée de la Fontaine des Combes – depuis Les Combes*

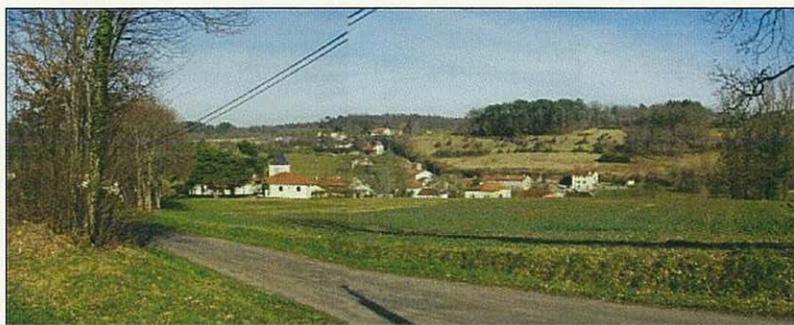
*Ce secteur joue un rôle non négligeable du point vu paysager, écologique, agricole et forestier. Ces différentes fonctions pourront être préservées si le projet de développement n'entraîne pas l'arrachage d'espaces boisés, et s'il limite l'extension des villages situés sur ces secteurs.*

*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

*Voir carte de l'évolution de l'urbanisation*



*Le bourg de Biras*

Le centre bourg de Biras forme un ensemble cohérent autour de son église.

Le bâti le composant est généralement implanté à l'alignement le long des voies du bourg sur un parcellaire de petite taille. La densité bâtie est assez importante. La mitoyenneté des murs est assez fréquente.

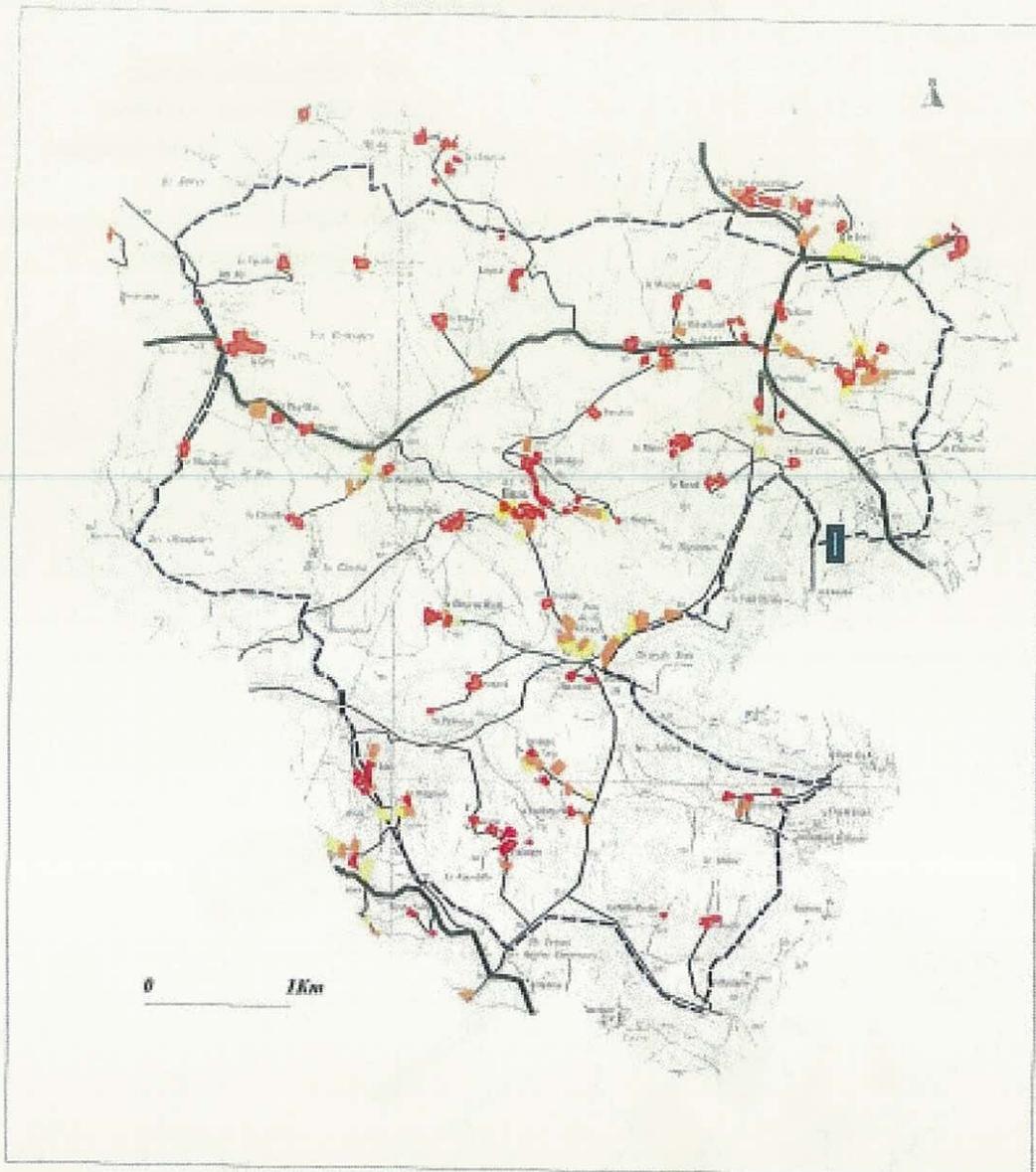
On est en présence d'un bâti présentant généralement deux niveaux. Les murs sont en pierres de pays recouverts ou non d'un crépi. Les toits sont quant à eux généralement à deux pans et recouverts de tuiles. On dénombre néanmoins quelques constructions présentant des toits à quatre pans.

Le centre bourg a connu ensuite un développement ancien renforcé récemment l'étirant vers le Nord. Ce développement a suivi deux axes : vers le hameau des Granges et vers l'écart du Bas Bigas dans des proportions moins importantes. Ce développement s'est adossé au coteau. Cette extension du bourg a dû s'adapter aux contraintes physiques du bourg (relief, présence d'une vallée,...).

*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 services (école, cantine, mairie)...*

*Le développement en centre bourg ou à proximité de ce dernier permettrait sa revitalisation et l'assurance de conserver des effectifs stables pour l'école.*

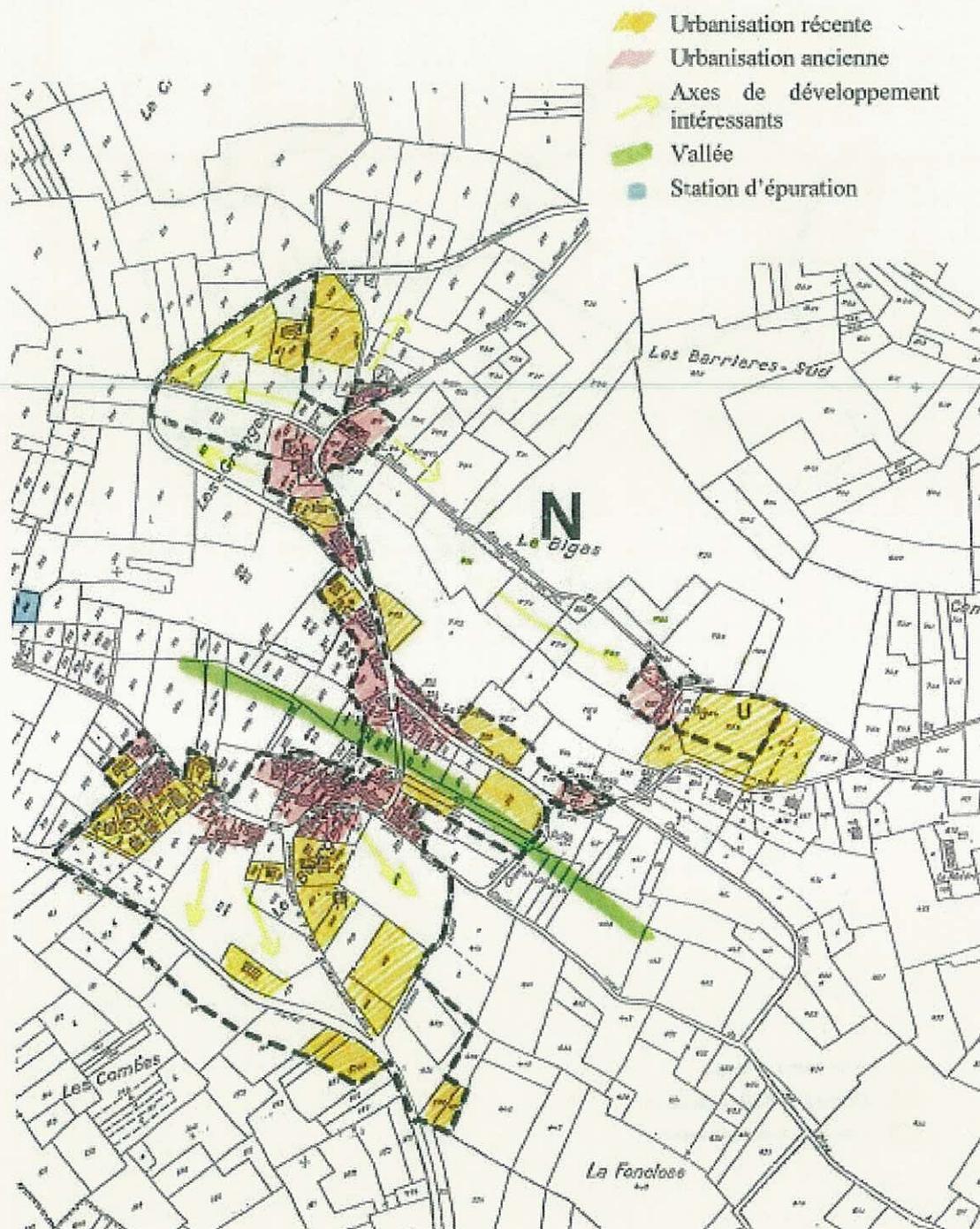
*Biras : évolution de l'urbanisation*



- Urbanisation ancienne*
- Extensions urbaines anciennes*
- Extensions urbaines récentes*

Source : SESAER d'après travaux de terrain - 02/2004.

*Analyse du fonctionnement et des potentialités  
de développement du bourg :*



La configuration du bourg nous invite plutôt à développer le bourg sur sa partie Nord (autour des secteurs des Granges et du Bigas) et plus ponctuellement sur d'autres extensions limitées autour du bourg. Cette démarche de développement permettrait un certain rééquilibrage de l'urbanisation.

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

En dehors du bourg, l'urbanisation de Biras est 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 de fermes isolées ou d'écarts regroupant 2 ou 3 unités autour desquelles s'étendaient les terres exploitées par ces dernières.

Ces hameaux, même s'ils n'ont pas forcément conservé leur usage agricole, ne se sont généralement pas développés. Parmi ces écarts on retrouve des écarts comme La Petite Burnie, La Burnie, Le Theil, Le Montet, Les Barrières, Le Bannet, La Gibaudie, Beaupied, Les Palissous, Les Volves, Largerie, La Courlie, La Pacalie, ...



*Le Bannet*

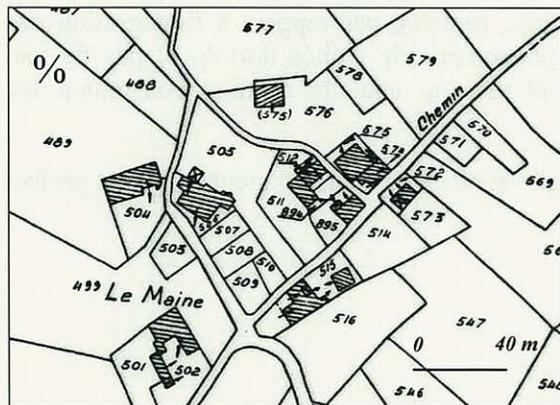


*Les Brouillauds*

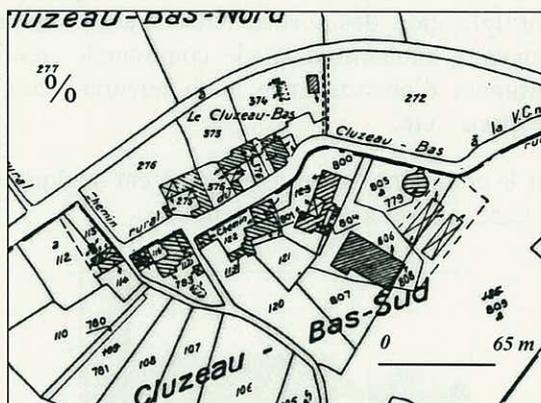
Leur organisation est généralement assez semblable. Soit les différents bâtiments composant le corps de ferme sont alignés, soient les différents bâtiments d'exploitation sont organisés autour d'une cour.

#### Quelques villages historiquement formés ...

Seuls trois écarts forment de véritables villages sur la commune : Le Maine, Le Cluzeau Bas et Le Mas (une partie de ce village est implanté sur la commune de Bussac). Ces villages présentent une urbanisation dense s'organisant autour de voies de desserte étroites.



*Le Maine*



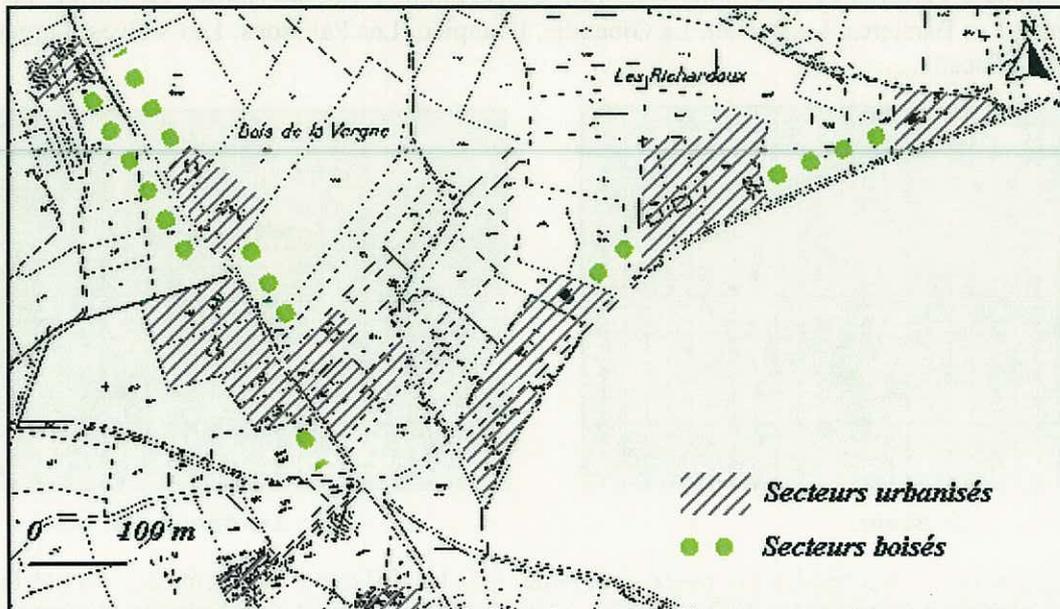
*Le Cluzeau*

### Des villages « artificiels » ...

Ces « villages » d'un nouveau genre se sont formés grâce au développement récent de l'urbanisation. En effet, des écarts qui étaient isolés à l'origine ont été reliés. C'est le cas de villages comme Fontanaud, Lescure et les Fouillarges.

Enfin, on trouve une quatrième forme d'urbanisation que l'on pourrait qualifier d'urbanisation linéaire récente. On retrouve cette forme d'urbanisation principalement sur les secteurs des Bois de la Vergne, Rama, et les Bruneties en limite avec la commune de Château-Lévêque et sur le secteur de la Garenne de Varachou.

*Un exemple de cette urbanisation linéaire : le Bois de la Vergne*



Source : SESAER – 02/2004.

Sur ces secteurs, les constructions se sont établies les unes à côté des autres le long des voies sans être rattachées à une quelconque entité.

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 sorties 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.

Sur la commune, on trouve également quelques constructions récentes complètement isolées et parfois dans des endroits assez inattendus...



*Habitat dispersé entre Le Grand Clos et Le Treuil à proximité du pylône France Telecom*

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

**Un développement récent qui a privilégié le bourg, la proximité de la RD 939 et la proximité de Périgueux...**

La lecture de la carte des caractéristiques de l'urbanisation montre bien un développement urbain récent qui privilégie la partie Est de la commune et le bourg.

*Pour éviter un mitage du territoire, seules les entités urbaines d'une certaine importance et déjà bien constituées pourront accueillir de nouvelles constructions.*

*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, l'aptitude des sols à recevoir des dispositifs d'assainissement individuel 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 Biras sont les suivants :*

◆ **Les monuments classés ou inscrits Monuments historiques :**

- Il n'existe pas de monument inscrit sur le territoire communal. Néanmoins, la commune accueille un patrimoine bâti intéressant : le château de la Côte, le village du Cluzeau-Bas.



*Le château de la Côte*

◆ **Les sites archéologiques :**

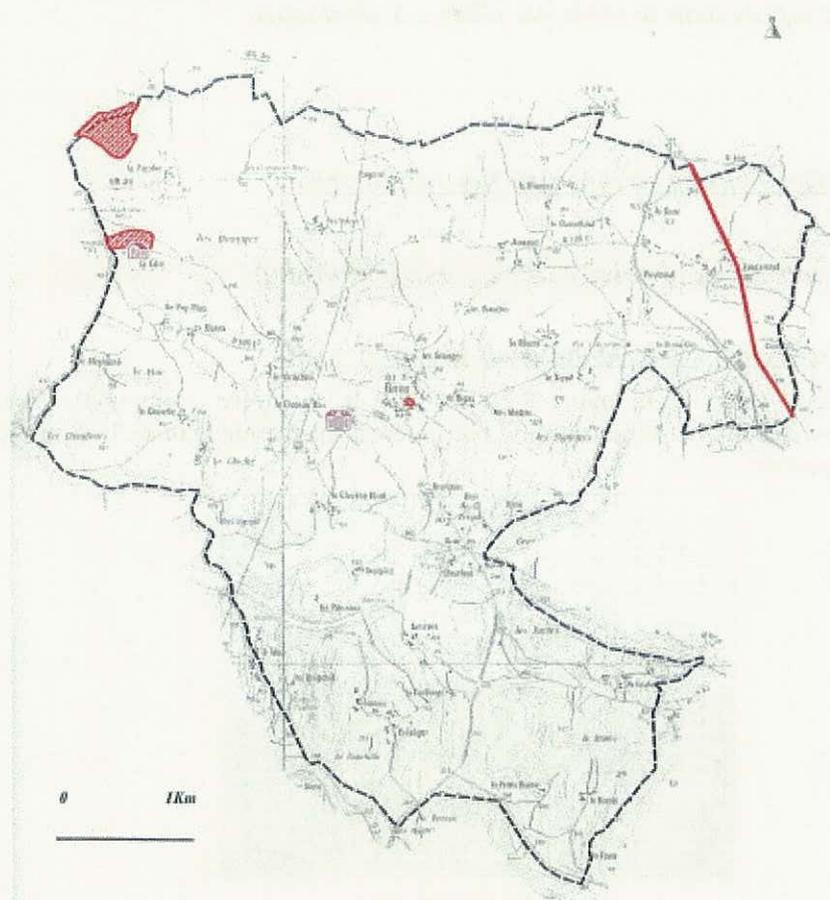
*La liste des sites archéologiques nous a été transmise par le Service Régional de l'Archéologie.*

♣ Il est rappelé que le Préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – service de l'archéologie) peut édicter 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.

### Commune de Biras : Patrimoine



 vestiges archéologiques recensés par le service Régional de l'Archéologie

#### Patrimoine bâti remarquable :



Château de La Côte



Village de Cluzeau Bas

Source : SESAER - 12/2004

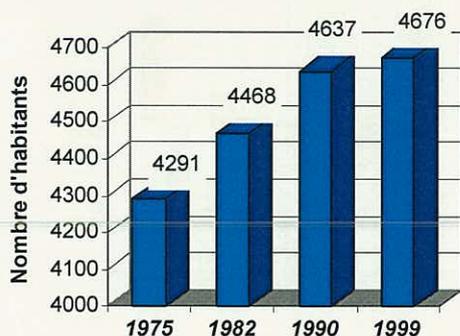
Fond de carte extrait de la carte IGN au 1/25 000e.

## 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 1990



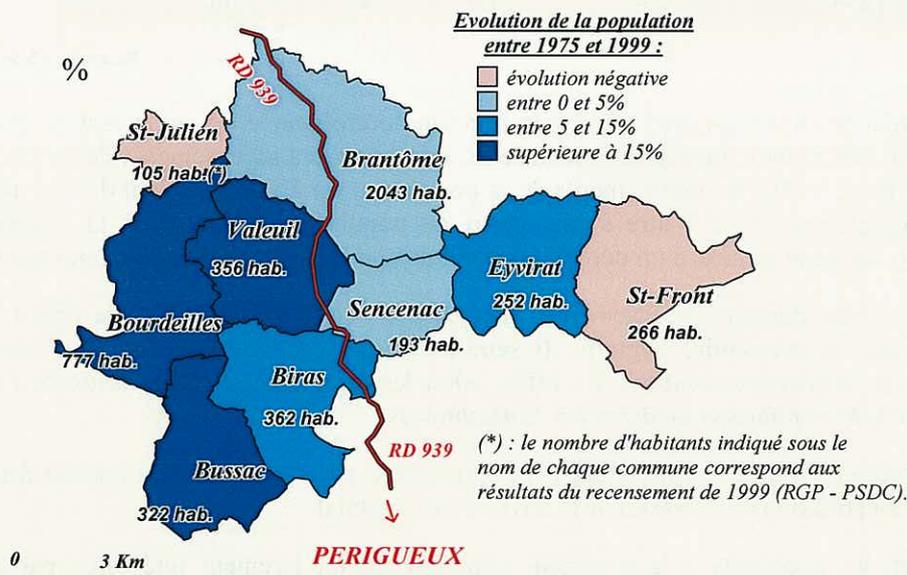
⇒ Evolution de la population entre 1975 et 1999 : + 385 habitants, soit une croissance de l'ordre de + 9% sur cette période.

⇒ 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

Source : INSEE - RGP.

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



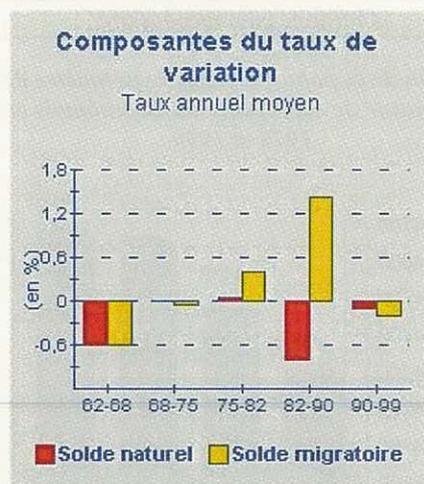
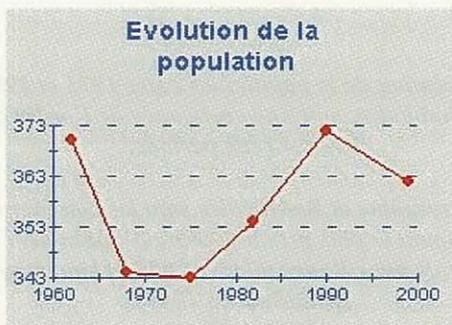
Source : INSEE - RGP.

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'air que l'on pourrait qualifier d'aire d'influence de l'agglomération de Périgueux.

### Contexte communal de Biras :

Biras comptait 362 habitants en 1999, soit une densité de 19 habitants au km<sup>2</sup>.



| Evolution démographique |           |           |           |           |           |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                         | 1962-1968 | 1968-1975 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 |
| Solde naturel           | -13       | 0         | 1         | -23       | -3        |
| Solde migratoire        | -13       | -1        | 10        | 41        | -7        |
| Variation totale        | -26       | -1        | 11        | 18        | -10       |

Source : INSEE.

La population de Biras, après une très importante croissance de ses effectifs entre 1975 et 1990, a connu un mouvement de régression entre les deux derniers recensements de 1990 et de 1999. Quelque soient les périodes, les mouvements de la population sur Biras semblent directement liés aux mouvements migratoires, c'est à dire à un apport de population extérieure à la commune (*solde migratoire positif*), ou au contraire, à un départ des habitants de la commune (*solde migratoire négatif*).

Entre les deux derniers recensements, la régression de population est à la fois à relier à un mouvement naturel et migratoire négatifs. Il semblerait que cette tendance se soit complètement inversée depuis le dernier recensement. En effet, selon les derniers comptages issus de l'enquête de recensement 2008, **la population avoisine les 524habitants**.

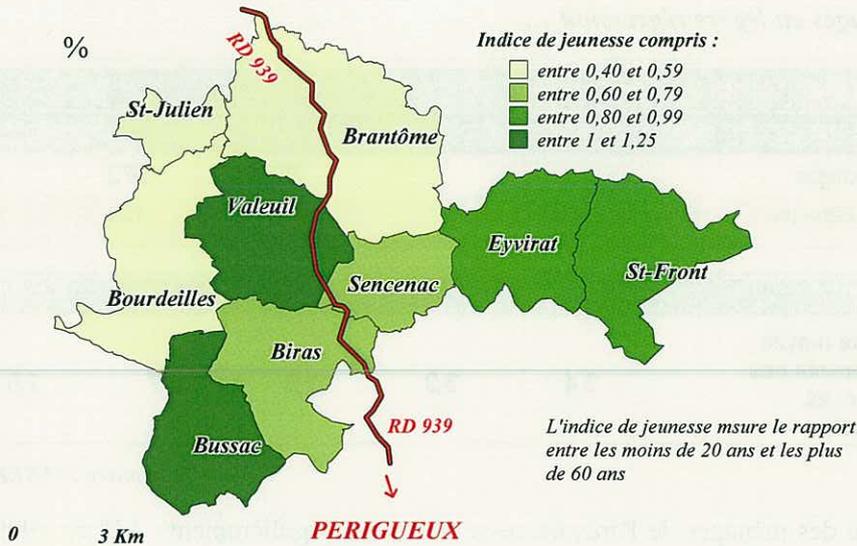
Cette forte croissance depuis le dernier recensement est principalement à relier à un très fort mouvement de constructions nouvelles sur le territoire communal.

En effet, les accédants à la propriété semblent particulièrement intéressés par la position stratégique de la commune :

- elle se trouve desservie par la RD 939, axe reliant Angoulême et Périgueux ;
- à une dizaine de kilomètres de l'agglomération de Périgueux ;
- Enfin, le prix des terrains à bâtir sur la commune est nettement inférieur à ceux rencontrés au niveau de l'agglomération de Périgueux.

## Une population relativement jeune ...

### Le contexte communautaire :

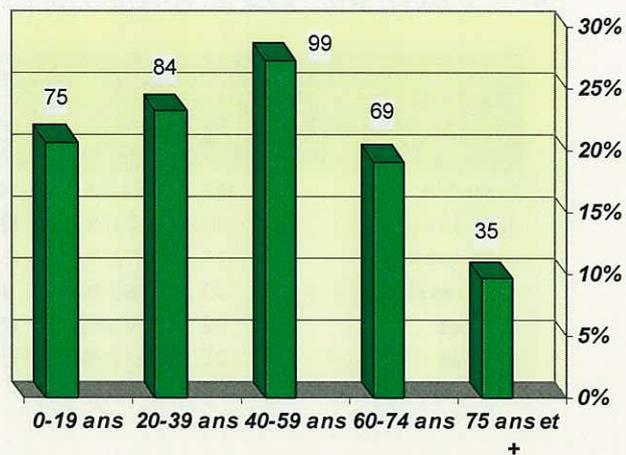


Source : SESAER – 02/2004 d'après données INSEE de 1999.

### Mesure de l'indice de jeunesse

| Commune                              | 1990 | 1999 |
|--------------------------------------|------|------|
| De Biras                             | 0,86 | 0,72 |
| Communauté de communes du Brantômois | 0,67 | 0,58 |
| Dordogne                             | 0,76 | 0,66 |

### Répartition de la population par catégorie d'âges en 1999 :



Source : INSEE.

La population de Biras est une population relativement jeune. En effet, l'indice de jeunesse qui mesure la part des moins de 20 ans par rapport à celle des plus de 60 ans est plus élevée que celle que l'on retrouve au niveau du Brantômois ainsi qu'au niveau départemental, même si cette dernière a connu une légère régression entre 1990 et 1999.

Cette relative jeunesse de la population est certainement à relier aux nombreuses nouvelles constructions établies ces dernières années sur le territoire communal. Ce mouvement ayant connu une importante croissance depuis le dernier recensement, on peut penser que l'indice de jeunesse est nettement supérieur à celui annoncé en 1999.

### *La taille des ménages en légère régression ...*

| Population et nombre de ménages |      |      |      |
|---------------------------------|------|------|------|
|                                 | 1999 | 1990 | 1982 |
| Pop des ménages                 | 362  | 372  | 354  |
| Nombre de ménages               | 148  | 139  | 123  |

|   | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
|---|------|------|------|------|------|
| Nombre moyen d'occupants des résidences principales | 3,4  | 3,3  | 2,9  | 2,7  | 2,5  |

Source : INSEE - 1999.

Le nombre des ménages de Biras ne cesse de croître régulièrement : 148 en 1999 contre 123 en 1982. Néanmoins la taille moyenne des ménages a tendance à régresser. En 1999, elle était de l'ordre de 2,5 personnes (contre 3,3 en 1975).

89 ménages, soit 60 % de ces derniers sont composés d'1 à 2 personnes.

### 2-3-2 Une population active en mutation :

#### *Une population active dont les effectifs croient régulièrement ...*

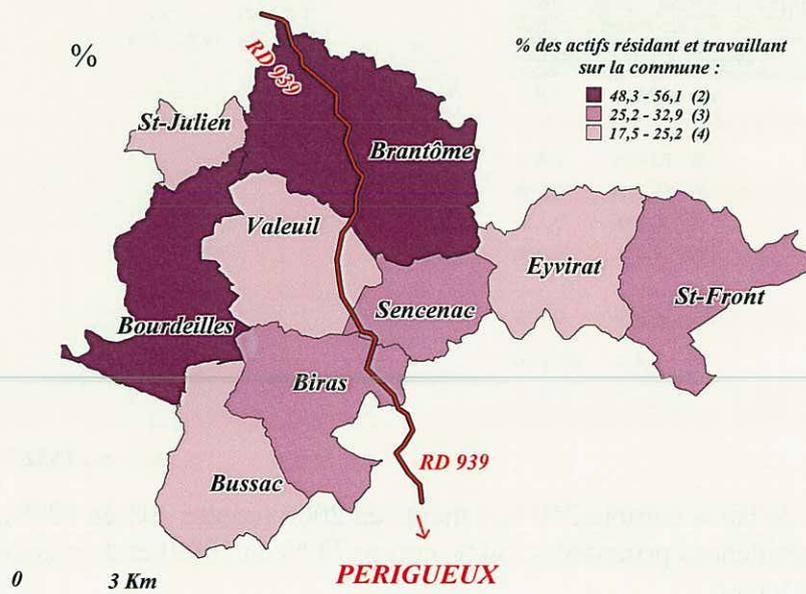
|                   | 1999       |                 |               | Evolution de 1990 à 1999 |                 |               |
|-------------------|------------|-----------------|---------------|--------------------------|-----------------|---------------|
|                   | Ensemble   | Ayant un emploi | Chômeurs      | Ensemble                 | Ayant un emploi | Chômeurs      |
| <b>Ensemble</b>   | <b>163</b> | <b>84,7 %</b>   | <b>14,7 %</b> | <b>2,5 %</b>             | <b>-0,7 %</b>   | <b>26,3 %</b> |
| de 15 à 24 ans    | 10         | 50,0 %          | 40,0 %        | -56,5 %                  | -68,8 %         | -33,3 %       |
| de 25 à 49 ans    | 111        | 83,8 %          | 16,2 %        | 9,9 %                    | 1,1 %           | 100,0 %       |
| de 50 ans ou plus | 42         | 95,2 %          | 4,8 %         | 20,0 %                   | 29,0 %          | -50,0 %       |
| Hommes            | 92         | 87,0 %          | 12,0 %        | -4,2 %                   | -7,0 %          | 22,2 %        |
| Femmes            | 71         | 81,7 %          | 18,3 %        | 12,7 %                   | 9,4 %           | 30,0 %        |

Source : INSEE.

On dénombrait 163 actifs sur la commune de Biras en 1999. Ces effectifs ont connu une légère croissance entre les deux derniers recensements (+2,5%). En 1999, près de 85% des actifs résidant sur la commune de Biras occupaient un emploi.

## Des actifs qui travaillent à l'extérieur de la commune ...

### Le contexte communautaire :



| Lieu de résidence - lieu de travail |            |                          |
|-------------------------------------|------------|--------------------------|
| Actifs ayant un emploi              | 1999       | Evolution de 1990 à 1999 |
| <b>Ensemble</b>                     | <b>138</b> | <b>-0,7 %</b>            |
| Travaillent et résident :           |            |                          |
| * dans la même commune              | 39         | -41,8 %                  |
| %                                   | 28,3 %     | -19,9 points             |
| * dans 2 communes différentes :     |            |                          |
| - de la même unité urbaine          | 0          | ///                      |
| - du même département               | 94         | 36,2 %                   |
| - de départements différents        | 5          | 66,7 %                   |

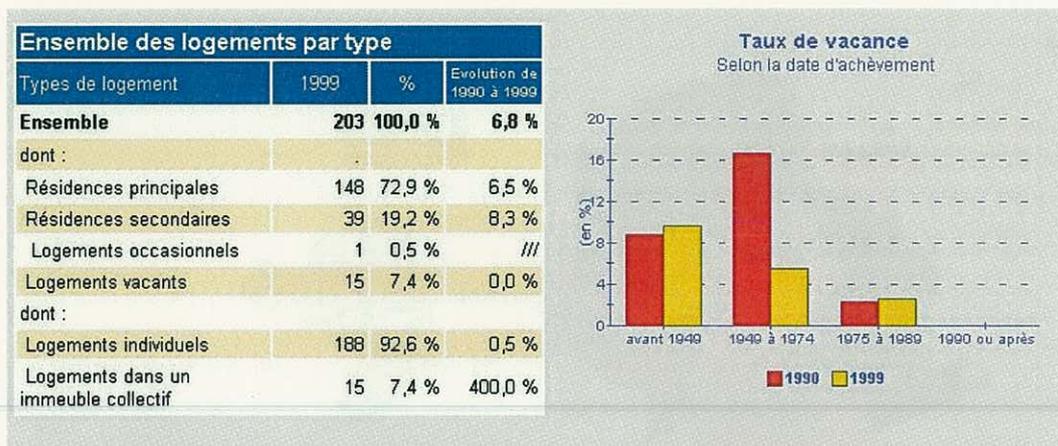
Source : INSEE

Comme sur la plupart des communes du territoire communautaire, la commune de Biras n'emploie sur son territoire que très peu de ses actifs. Près de 70% des actifs résidant sur la commune de Biras se rendent à l'extérieur de la commune pour exercer leur profession.

Les communes de Périgueux, Marsac et de Château-l'Evêque sont les destinations principales des actifs travaillant à l'extérieur de la commune.

### 3- LES CARACTERISTIQUES DU PARC DES LOGEMENTS :

*Un parc de logements composé essentiellement de résidences principales :*



Source : INSEE

Le parc de logements de Biras compte 250 logements en 2008 (contre 203 en 1999). Ce parc est composé de résidences principales (84%, contre 73 % en 1999) et de maisons individuelles (environ 93%).

La part représentée par les résidences secondaires a très fortement diminuée (8 % en 2008 contre 19 % en 1999) en voyant son nombre divisé par deux.

Les logements vacants sont également assez nombreux sur la commune (20 dont 17 maisons et 3 appartements, contre 15 en 1999).

*Une offre en locatif relativement importante :*

| Nombre de résid. principales selon le statut d'occupation |      |      |
|---|------|------|
|   | 1999 | 1990 |
| Propriétaire  | 99   | 99   |
| Locataire, sous-loc                                       | 34   | 21   |
| Logé gratuitement   | 15   | 19   |

Source : INSEE

La grande majorité des résidences principales est occupée par leurs propriétaires (67%).

Néanmoins, l'offre en logements de type locatif, 14% des logements en 2008 (contre 23% en 1999), est relativement importante sur la commune de Biras, même si celle-ci a proportionnellement diminué.

L'offre en logements locatifs reste principalement issue d'initiatives privées. La commune loue tout de même 7 logements (dont 5 datent du début des années 2000) et l'Office départemental HLM en possède 4 sur le territoire communal (datant également du début des années 2000).

Cet effort concernant l'offre en logements locatifs a permis à la commune d'accueillir de nouveaux habitants.

**Un parc composé essentiellement de logements de grande taille :**

| Nombre de résidences principales selon le nombre de pièces |      |      |
|--|------|------|
|  | 1999 | 1990 |
| 1 pièce  | 1    | 4    |
| 2 pièces   | 8    | 15   |
| 3 pièces   | 30   | 26   |
| 4 pièces   | 44   | 57   |
| 5 pièces ou plus   | 65   | 37   |

Source : INSEE

Près de 74% des résidences principales implantées sur la communes regroupent 4 pièces et plus. Cette tendance semble s'être amplifiée entre les deux derniers recensements. Les logements de plus de 5 pièces sont ceux qui ont connu l'essor le plus important entre 1990 et 1999 (+75%).

**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                                      | 135  | 135  |
| De 1949 à 1974                                  | 18   | 12   |
| De 1975 à 1981                                  | 21   | 26   |
| De 1982 à 1989                                  | 17   | 17   |
| 1990 ou après                                   | 12   | 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. 50 constructions ont vu le jour entre 1975 et 1999, représentant environ 25% du parc des logements en 1999. Le mouvement de constructions sur la commune entre 1975 et 1999 a été d'environ 2 logements en moyenne par an.

**Un mouvement de construction qui s'est accéléré depuis le dernier recensement ...**

|   | Constructions à usage d'habitation |               | Constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles ou de services | Constructions à usage agricole |
|---|------------------------------------|---------------|---|--------------------------------|
|   | Rénovations                        | Constructions |   |                                |
| <i>année 1993</i>                                   | 1                                  | 1             | -   | -                              |
| <i>année 1994</i>                                   | -                                  | 2             | -   | 1                              |
| <i>année 1995</i>                                   | 2                                  | 2             | 1   | -                              |
| <i>année 1996</i>                                   | -                                  | 5             | 1   | -                              |
| <i>année 1997</i>                                   | -                                  | 2             | 1   | 1                              |
| <i>année 1998</i>                                   | 4                                  | 1             | -   | -                              |
| <i>année 1999</i>                                   | 5                                  | 6             | 1   | -                              |
| <i>année 2000</i>                                   | -                                  | 5             | -   | 1                              |
| <i>année 2001</i>                                   | 3                                  | 4             | -   | -                              |
| <i>année 2002</i>                                   | 3                                  | 5             | 2   | -                              |
| <i>année 2003</i>                                   | 2                                  | 7             | 2   | 2                              |
| <i>Moyenne annuelle sur les 10 dernières années</i> | <b>2</b>                           | <b>4</b>      | <b>0,8</b>  | <b>0,5</b>                     |
| <i>Moyenne annuelle depuis 2000</i>                 | <b>2</b>                           | <b>5,25</b>   | <b>1</b>  | <b>0,5</b>                     |

*Source : Mairie de Biras – 01/2004.*

Entre 1999 et 2003, ce sont en moyenne un peu plus de 5 constructions nouvelles qui ont été construites sur la commune par an.

Cependant, le développement a été beaucoup plus prononcé dans les années 2005 et 2006 avec respectivement (26 et 17 permis de construire déposés). A partir de 2007, le nombre annuel de constructions nouvelles est redevenu comparable aux taux d'évolution existants entre 1999 et 2003.

*Les perspectives d'évolution de la commune devront prendre en compte ces dernières données afin d'éviter de sous-estimer ou de surestimer les besoins communaux en terme de logements.*

## 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 Biras était de 837 ha, soit environ 46% 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 32% de cette SAU.

La commune de Biras accueillait en 2000 encore 22 exploitations dont 12 exploitations professionnelles (contre 21 exploitations professionnelles en 1988).

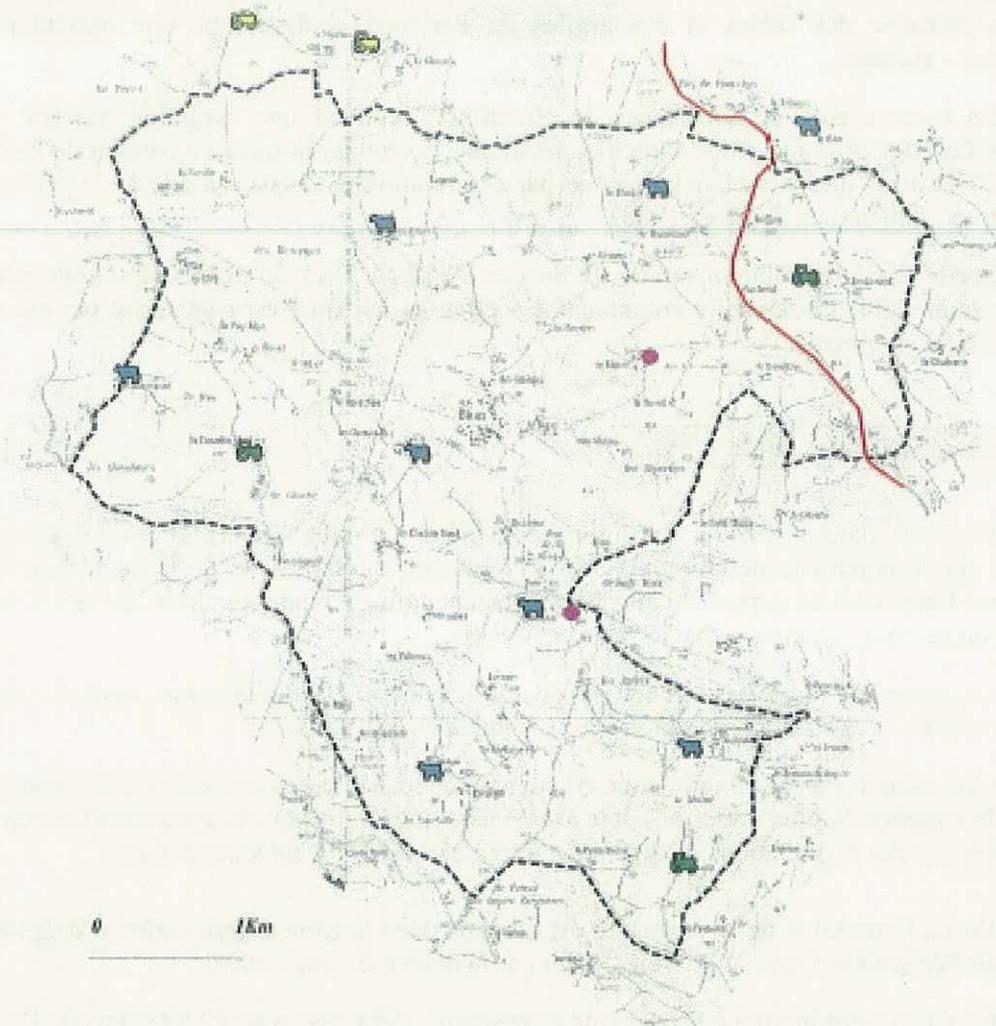
Une mise à jour des exploitations a été réalisée par la commune début 2004 pour prendre en compte la situation la plus à jour possible (*voir carte page suivante*). Les exploitations en place sont principalement des exploitations de type polyculture élevage (*voir tableau ci-après*).

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.

• CARTE DE L'AGRICULTURE :

*Biras : activités agricoles*



-  exploitations céréalières
-  exploitations de type polyculture-élevage
-  élevages
-  exploitations non renseignées

Source : SESAER d'après informations fournies par la mairie - 01/2004.

**Liste des exploitants ayant leur siège sur la commune :**

| <b>N°</b> | <b>Tranches d'âge</b>  | <b>Surface</b> | <b>Type de production</b>     |
|-----------|------------------------|----------------|-------------------------------|
| 1         | 30/40 ans              | 45 ha          | Production bovine, semences   |
| 2         | 30/40 ans              | 23 ha          | -                             |
| 3         | 60 ans et +            | 37 ha          | Bovins                        |
| 4         | 50/60 ans ans          | 5 ha           | Bovins                        |
| 5         | 30/40 ans              | 64 ha          | Céréales – veaux              |
| 6         | 50/60 ans<br>30/40 ans |                | Bovins<br>Semences - Céréales |
| 7         | 40/50ans               | 13 ha          | Bovins - Céréales             |
| 8         | 50/60 ans<br>50/60 ans | -              | Lait                          |
| 9         | 30/40 ans              | 19 ha          | Céréales                      |
| 10        | 30/40 ans              | -              | Activité secondaire           |
| 11        | 40/50 ans              | 128 ha         | Bovins - Céréales             |
| 12        | 40/50 ans              | -              | Bovins - Céréales             |
| 13        | 50/60 ans              | 35 ha          | Bovins - Céréales             |
| 14        | 40/50 ans              | 10 ha          | Céréales                      |

*Source : Informations fournies par la mairie – 02/2004.*

***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, voire même au développement des exploitations agricoles implantées à proximité.***

## 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) :

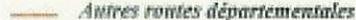
- ❖ **Brantôme** représente le pôle économique majeur du territoire communautaire. Ce chef-lieu de canton accueille à la fois tous les services publics liés à son rang administratif mais également un tissu commercial, artisanal, industriel et de services non négligeable. Ce pôle a bénéficié de son statut 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.

### Zone d'activités économiques de la gare à Biras :

Enfin, un quatrième pôle économique va se développer dans les prochains mois à venir. En effet, il est projeté 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, gérée par le SIDAIC dans sa partie haute, devrait connaître une extension de maîtrise d'ouvrage communautaire dans sa partie basse.

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*

-  Pôles économiques existants
-  Pôle économique en développement
-  RD 939
-  Autres routes départementales



SESAER - 01/2003

## **Contexte de Biras**

*(Voir carte page suivante)*

Le contexte économique de Biras se caractérise essentiellement par un tissu économique composé d'activités artisanales réparties sur l'ensemble du territoire communal.

Néanmoins cette situation va évoluer car la zone économique de la Gare est en cours de développement. En effet, plusieurs entreprises ont manifesté leur intérêt pour ce site implanté le long de la RD 939.

Le développement de cette zone économique, même si elle semble attirer des activités de type artisanal, risque de générer la création de quelques emplois sur le territoire communal. Cette donnée est à prendre en considération car elle peut générer une augmentation de la demande en terme de logements.

La commune accueille également 2 gros complexes de restauration et d'hôtellerie (Château de la Côte et « le Brantôme »). Ce dernier complexe est actuellement dépourvu d'activités.

### **4-3 Equipements et services publics :**

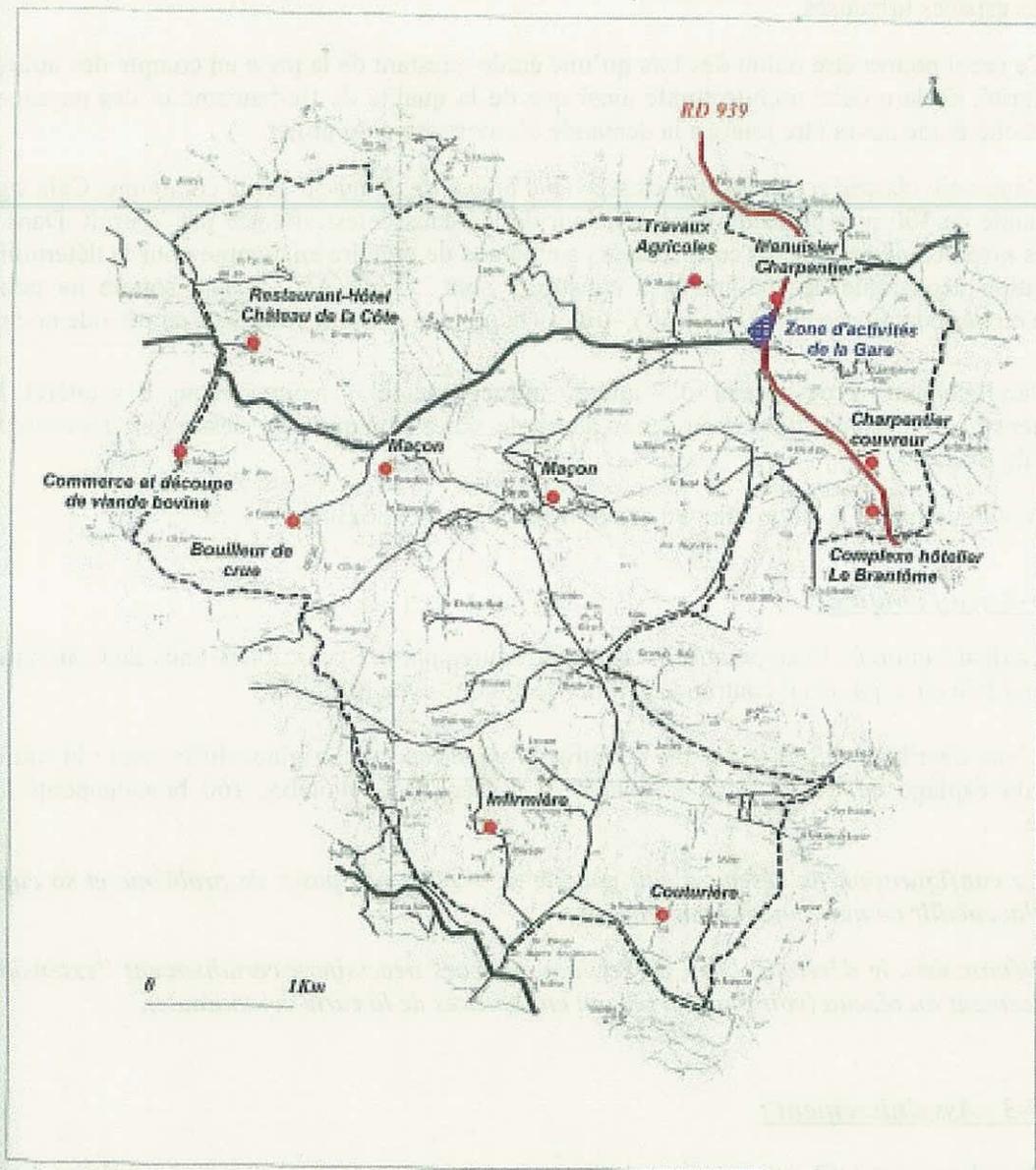
#### ***Biras accueille différents équipements et services publics :***

- La Mairie,
- L'école (accueillant une quarantaine d'élèves) faisant partie d'un regroupement pédagogique (RPI) avec la commune de Sencenac Puy-de-Fourches. La commune accueille les classes de maternelles, de CP et de CE1,
- Une agence postale.

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.

## La carte des activités Biras

### *Biras : activités économiques*



## 5 LES RESEAUX

### 5-1 Voirie :

La commune de Biras est desservie par deux voies de desserte principales : la RD 939 qui relie Angoulême à Périgueux, et la RD 106 E qui permet une desserte entre autre entre les communes de Lisle et Agonac.

*La RD 939* est une voie classée à grande circulation. L'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme oblige un recul de 75 mètres de part et d'autres des voies classées à grande circulation en dehors des espaces urbanisés.

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. Cette étude devra être jointe à la demande d'autorisation du projet.

Cette voie classée est également classée *voie bruyante de type 3* sur la commune. Cela signifie qu'une bande de 100 m à partir du bord extérieur de la chaussée est affectée par le bruit. Dans cette bande, les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire sont 73 dB(A) - niveau sonore au point de référence en période diurne, et de 68 dB(A) - niveau sonore au point de référence en période nocturne.

Parallèlement à ce réseau d'« intérêt intercommunal », voire même d'« intérêt interdépartemental », on trouve un réseau secondaires de voies communales desservant l'ensemble du territoire de Biras.

Aucun nouveau projet routier ne concerne la commune de Biras.

### 5-2 Eau potable :

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

L'eau distribuée sur la commune de Biras provient de trois origines différentes : la source de Valeuil, du captage de l'Isle, et de la source de Razac. On dénombre 160 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 de la carte communale).*

### 5-3 Assainissement :

Pour le moment 12 constructions du bourg sont raccordées à un réseau de collecte des eaux usées. La station de traitement qui avait conçue pour permettre le raccordement de 15 constructions souffre aujourd'hui de graves problèmes. Une nouvelle station de traitement sera mise en place afin de remédier à ces dysfonctionnements.

Les choix de la municipalité en terme d'assainissement pour les années à venir sont plus ambitieux. Les constructions anciennes du bourg ne présentant pas de surfaces suffisantes pour mettre en place un système d'assainissement autonome, ainsi que certaines autres parcelles du bourg ont vocation à être raccordées à la future station de traitement.

Pour plus de complémentarités avec la carte communale, le zonage d'assainissement collectif et non collectif a été révisé parallèlement, suite à une enquête publique conjointe.

En dehors de certaines parties du bourg, toute la commune est en assainissement autonome.

Par ailleurs, il convient de rappeler que l'implantation d'un système d'assainissement (autonome) doit être réalisée hors des zones boisées, ce qui peut nécessiter l'obtention d'une autorisation de défrichement pour certains secteurs.

#### **5-4 Ordures ménagères :**

Le ramassage et le traitement des ordures ménagères sont gérés par le SMCTOM de la Vallée de la Dronne. Le ramassage est effectué une fois par semaine.

Une collecte sélective (papiers, cartons, bouteilles plastiques, boîtes de conserves, tétrapacks) a été également mise en place au niveau des 10 communes appartenant au Syndicat intercommunal. Cette collecte est basée sur un apport volontaire au niveau de conteneurs groupés avec ceux de collecte des ordures ménagères traditionnelles.

La déchetterie la plus proche de Biras est celle de Brantôme mais certains habitants fréquentent également la déchetterie de Tocane.

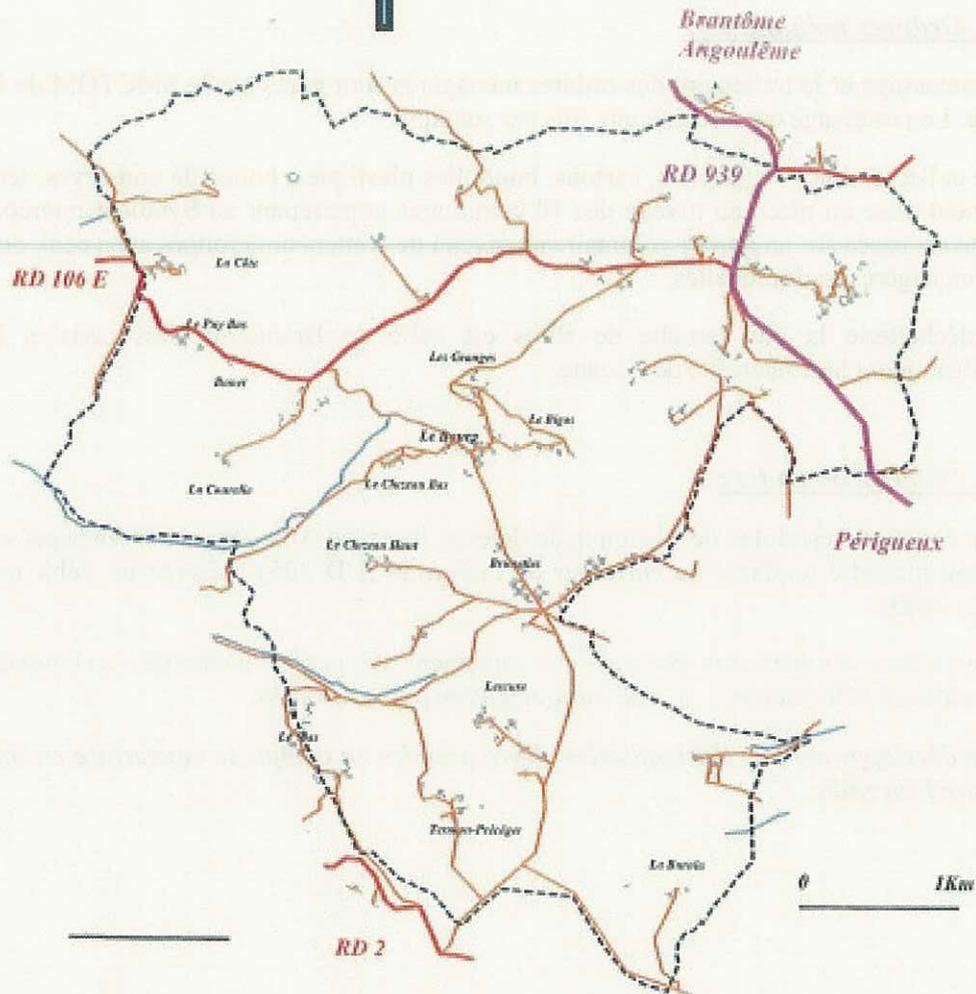
#### **5-5 Défense incendie :**

La commune est dotée de 11 points de défense incendie (voir carte et tableau pages suivantes). Seul le poteau incendie implanté au carrefour de la Burnie (CD 305) présente un débit insuffisant (visite de juin 2003).

Les autres équipements présentaient seulement de petites anomalies techniques (capot défectueux, vidange défectueuse, ...). *Voir carte et tableau pages suivantes.*

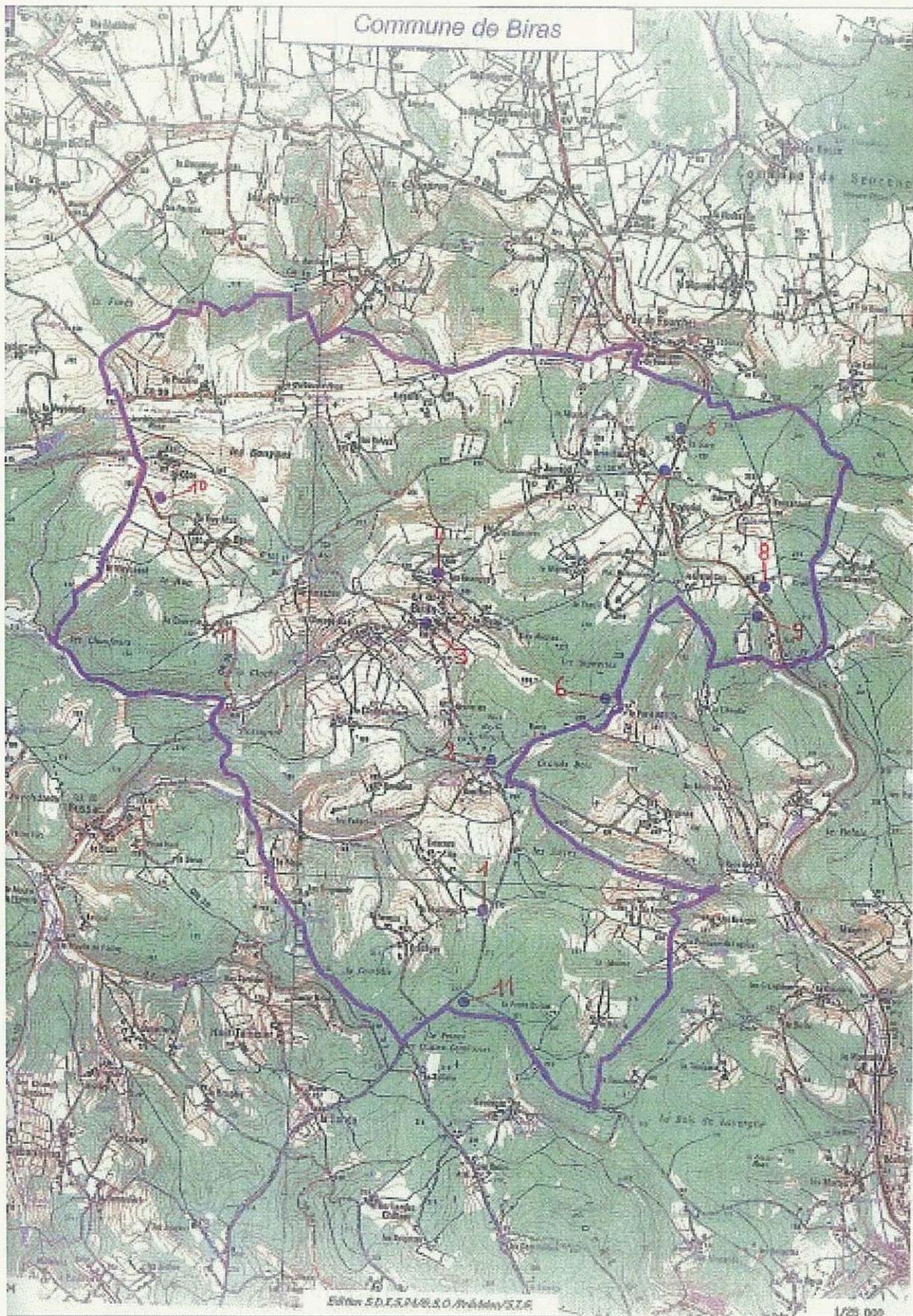
*Le développement de l'urbanisation devra prendre en compte la couverture en matière de défense contre l'incendie.*

*Commune de Biras : les infrastructures routières*



Traffic moyen journalier annuel (2002) :

- RD 939 : 7510 véhicules jour
- RD 78 : 1340 véhicules jour



COMMUNE DE : BIRAS\*

PLAN PARCELLAIRE : PGX006

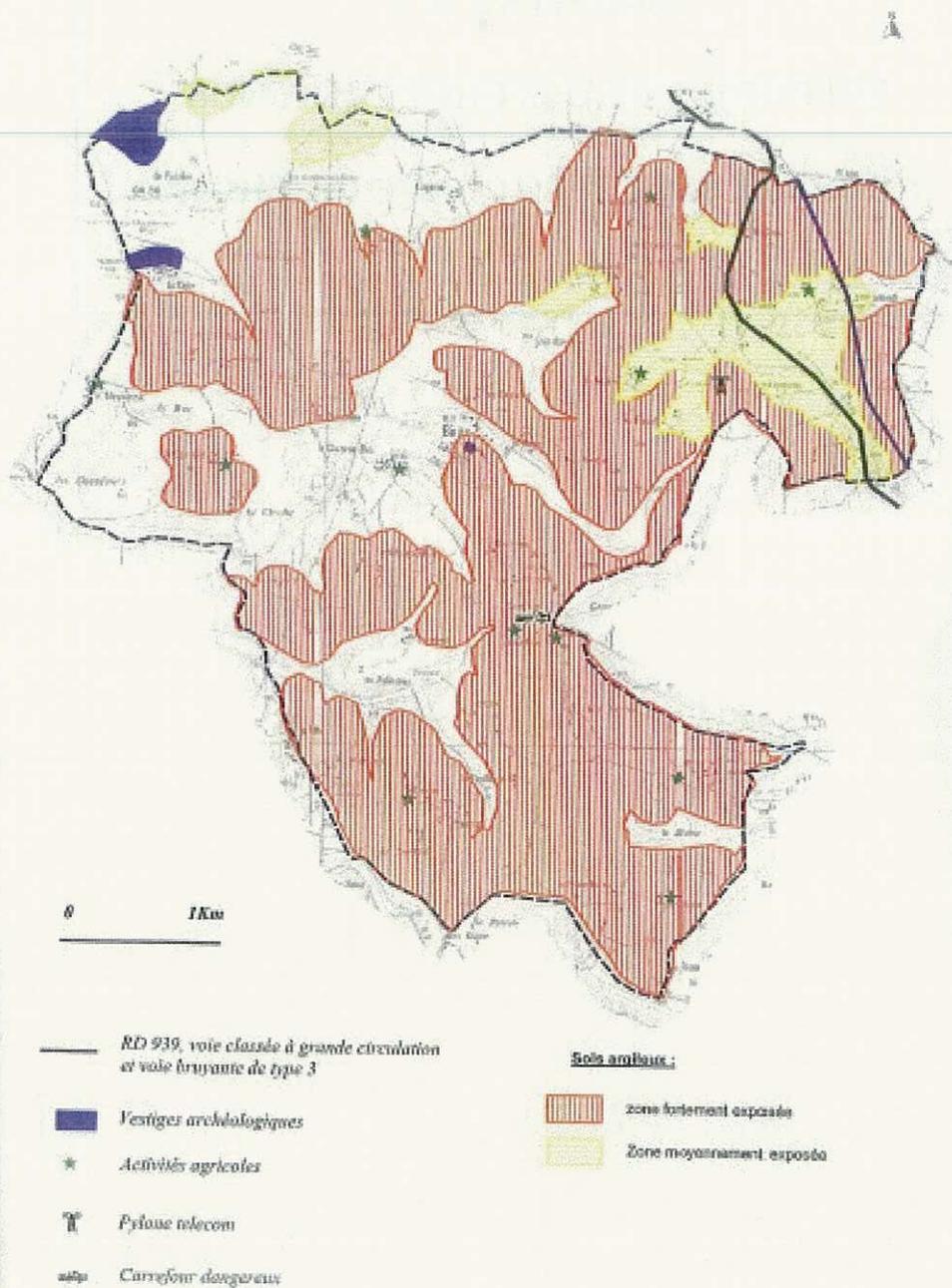
| N° | GENRE | TYPE | DOMAINE | SITUATION EXACTE                                   | COORDONNEES  | INFORMATIONS DE LA DERNIERE VISITE |     |      | OBSERVATIONS  |
|----|-------|------|---------|--|--------------|------------------------------------|-----|------|---|
|    |       |      |         |  |              | MSH                                | PIE | PSTA |   |
| 1  | PA    | 2m3  | Public  | La Feuillade                                       | CL 0315/0015 | 55                                 |     |      | Voir anomalie(s) ci-dessous relevée(s) au : 18/03/2004<br>Vidange-défectueuse*                  |
| 2  | PI    | 100  | Public  | Bourieu : au pied de carrefour                     | CL 0315/0016 | 78                                 | 1   |      | Rien à signaler au : 18/03/2004   |
| 3  | PI    | 100  | Public  | Le boug : en face de l'église                      | CL 0316/0017 | 112                                | 1   |      | Rien à signaler au : 24/05/2003   |
| 4  | PA    | 4m3  | Public  | Les Granges : sur milieu du carrefour              | CL 0314/0018 | 54                                 |     |      | Voir anomalie(s) ci-dessous relevée(s) au : 24/05/2003<br>Carré manœuvre défectueux *           |
| 5  | PI    | 100  | Public  | Gare Biras : RD 639 (devant Bar "Le Relais")       | CL 0316/0019 | 92                                 | 1   |      | Rien à signaler au : 24/05/2003   |
| 6  | PA    | 2m3  | Public  | Ria du Petit Maine et de Fuyrol                    | CL 0316/0017 | 40                                 |     |      | Voir anomalie(s) ci-dessous relevée(s) au : 24/05/2003<br>Vidange-défectueuse*                  |
| 7  | PI    | 100  | Public  | Z.A. de la Gare: bordure RD 638                    | CL 0316/0019 | 85                                 | 1   |      | Voir anomalie(s) ci-dessous relevée(s) au : 24/05/2003<br>Capot défectueux *                    |
| 8  | PI    | 100  | Public  | Ria de la Chabrierie : angle RD 639                | CL 0317/0018 | 100                                | 1   |      | Rien à signaler au : 24/05/2003   |
| 9  | PI    | 100  | Public  | Complexe "La Brantôme" Route allant au cyclo-drome | CL 0317/0017 | 150                                | 1,6 |      | Rien à signaler au : 24/05/2003   |
| 10 | PI    | 100  | Public  | Route allant au Château de la Côte                 | CL 0312/0018 | 85                                 | 1   |      | Voir anomalie(s) ci-dessous relevée(s) au : 24/05/2003<br>Chaînette(s) manquante(s) *           |
| 11 | PI    | 100  | Public  | Carrefour rte de la Burrée : CD 205                | CL 0316/0014 | 41                                 | 1   |      | Voir anomalie(s) ci-dessous relevée(s) au : 18/03/2004<br>Débit insuffisant entre 30 et 60 m3/h |

Fis d'édition pour le plan parcellaire : PGX006

## 6 SYNTHÈSE 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.

*Commune de Biras:  
Éléments à prendre en compte  
dans le cadre de la Carte communale*



Source : SESAER - 06/2004 d'après informations fournies par les services de l'Etat et relevés de terrain  
Fond extrait de la carte IGN au 1/25 000e.

La carte d'identité d'un projet doit être définie dès le début de son élaboration. Elle doit être claire et concise, elle doit être compréhensible par tous les acteurs du projet. Elle doit être mise à jour régulièrement au fur et à mesure de l'évolution du projet. Elle doit être accessible à tous les acteurs du projet et être utilisée de manière régulière.

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

## **1. DE GRANDES ORIENTATIONS FIXEES A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE**

L'élaboration de la carte communale de Biras s'intégrant à une démarche communautaire d'élaboration de documents d'urbanisme, la réflexion concernant le développement de la commune a dû 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.

En 2008, la population estimée de la communauté de communes du Brantômois avoisine 5.000 habitants.

### 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 urbanisés 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, voire même interrégional : la RD 939 (reliant Angoulême à Périgueux) et la RD 675 (reliant Brantôme à 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, en cours de développement. 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 encore 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 en cours de développement : la zone économique de la Gare, avec un projet d'extension.

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

☞ **BRANTÔME** : 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.

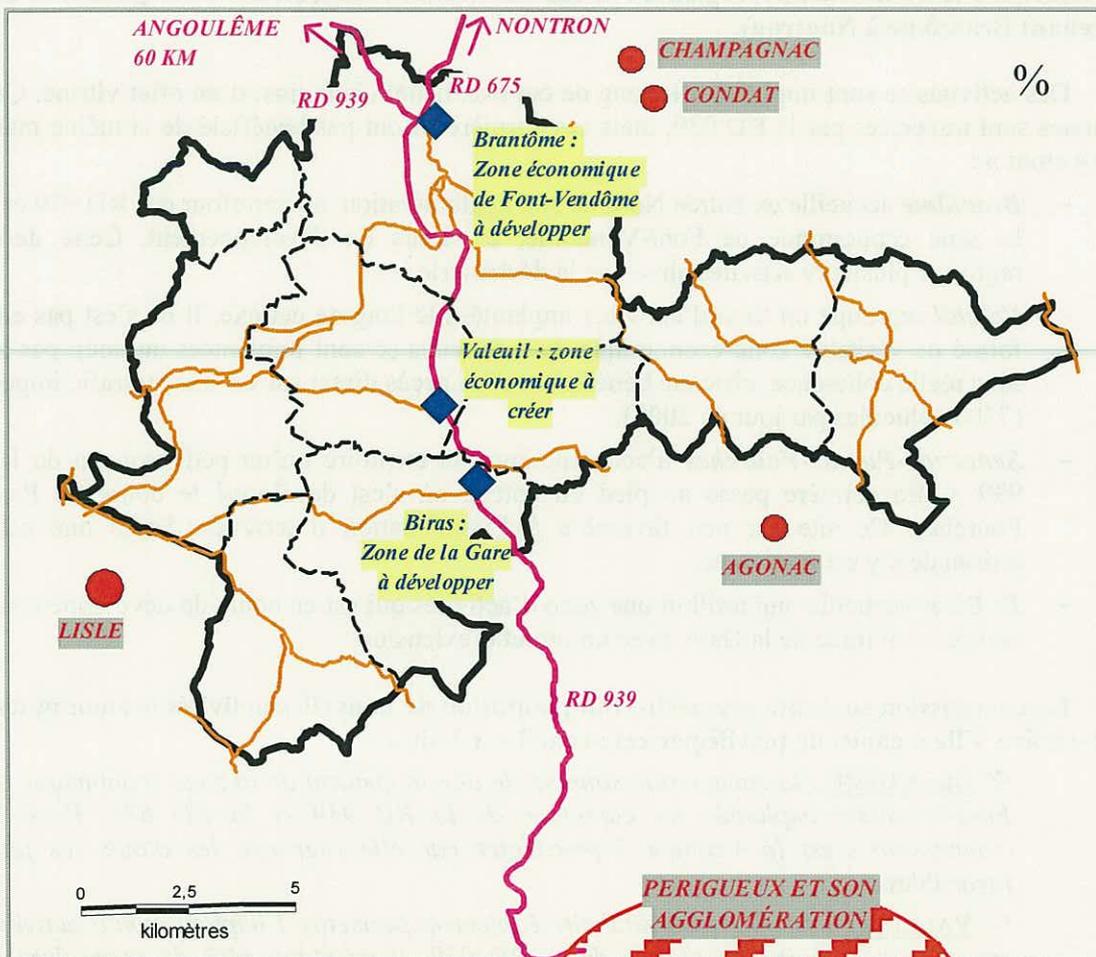
Le site retenu est celui situé aux abords de la coopérative et du restaurant routier « Le Gergovie ».

☞ **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 peut 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.*

**Rappel :**

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.

**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 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. Elle a conduit à une labellisation du secteur en tant que « pôle touristique majeur » d'Aquitaine.

**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...*

#### **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 (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... :**
  - *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.**

**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 menés avant la définition de tout projet de construction.

## **2 – LES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE DE BIRAS** **(TELLES QUE DEFINIES EN 2006) :**

Prenant appui 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 cohérente avec le niveau d'équipement projeté et existant :**

La commune de Biras souhaite permettre l'accueil de nouveaux logements, et donc de nouveaux habitants sur son territoire. Elle projette un accueil sur son territoire de **6 nouveaux logements en moyenne par an d'ici 2015-2020 (soit entre 60 et 90 logements complémentaires)**.

*Avec cet accueil de nouveaux habitants, la commune souhaite :*

- ✓ *Poursuivre une évolution démographique positive ;*
- ✓ *Favoriser le maintien et le développement de la dynamique sociale locale ;*
- ✓ *Maintenir des effectifs suffisants pour faire fonctionner son école ;*
- ✓ *Rester en cohérence avec le contexte territorial et préserver son identité (petite commune rurale, agricole, densité peu élevée, ...).*

- **Recentrer le développement urbain autour des entités urbaines déjà bien constituées : Offrir des possibilités d'urbanisation dans le bourg et offrir quelques 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 (services, équipements...)* ;
- ✓ *d'éviter un mitage du territoire qui aboutirait à des dysfonctionnements urbains et techniques ;*
- ✓ *d'éviter une remise en cause des exploitations agricoles de la commune.*

- **Permettre un confortement de 11 entités urbaines déjà bien constituées : les villages de Puy-Mas – Le Banet, Cluzeau Haut, Le Brouillaud, Puylauriol, Le Maine, Le Treuil, Fontanaud, Les Richardoux, Le Bois de la Vergne, Lescure, et La Fouillarge :**

L'ouverture de possibilités d'étoffement de certains villages et écarts, permet à la commune d'offrir aux éventuels acquéreurs des possibilités de construction 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 d'environ **40 constructions au maximum 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, concernant notamment la mise en place d'un réseau de collecte des eaux usées au niveau du bourg.

Pour améliorer l'attractivité du bourg et l'offre en services aux habitants, la commune de Biras souhaiterait également mettre en place un commerce de type multiservices sur son territoire. Un emplacement en plein cœur du bourg sera d'ailleurs réservé par la commune à cet usage.

- **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 écrans végétaux existants dans le tissu urbain ou aux franges de l'urbanisation ;
- ✓ 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, ...).

- **Permettre la création d'une zone à vocation économique aux abords de la RD 939 :**

Lors de l'élaboration du projet de développement communautaire, la commission communautaire a retenu 3 sites destinés à l'accueil de nouvelles activités : Brantôme, Biras, Valeuil.

Une zone regroupant 4,4 ha environ a été dessinée sur le site de la Gare.

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 a été réalisée. Toute nouvelle construction ou installation pourra être implantée au minimum à 25 m de l'axe de la RD 939.

### 3. LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

La commune de Biras est très étendue et les espaces de qualité à préserver sont importants et limitent donc les potentialités de développement de l'urbanisation.

En effet, nous pouvons distinguer :

- un relief vallonné ;
- des zones naturelles humides en fond de vallées ;
- des zones présentant des qualités paysagères importantes ;
- des zones forestières encore très présentes ;
- des zones agricoles éparpillées sur l'ensemble de la commune ;
- des zones importantes présentant des risques de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux et présentant des difficultés accrues pour l'installation de dispositifs d'assainissement individuel.

Des contraintes pesant sur le bourg, principal noyau urbain de la commune ne permettent pas un développement circulaire, d'où la nécessité de faire des choix d'aménagement.

Il s'agit cependant de répondre à une forte demande de la population locale et extérieure qui s'est particulièrement accrue depuis quelques années, principalement depuis la mise en place de la carte communale alors qu'il y avait auparavant un MARNU.

Les orientations de la carte communale de Biras, en coordination avec celles des autres communes de la communauté de communes du Brantômois confirment les souhaits de privilégier l'accueil de nouveaux habitants sur des secteurs bien définis (bourg et villages déjà constitués). Plusieurs écueils sont à éviter comme le développement du mitage ou de l'urbanisation sur des linéaires trop conséquents, et consommateurs d'espaces, ce qui est assez difficile sur une commune où l'habitat est extrêmement dispersé et les contraintes de toutes natures assez prégnantes.

Ainsi, la carte communale de la commune de Biras, arrêtée le 4 juillet 2006, ne répond plus tout à fait aujourd'hui aux besoins et aux exigences communales en termes d'aménagement de son territoire.

Il y a eu une perte de surfaces disponibles de la carte communale actuelle du fait de nombreux projets. Il est donc nécessaire pour la commune de redéfinir l'affectation des sols et de réorganiser le développement de son territoire pour répondre à ses besoins actuels et futurs en matière notamment d'habitat, de développement touristique, d'environnement, de paysage...

Les modifications de la carte communale se conforment aux orientations et préconisations présentées dans le document précédent, mais il s'agit cependant de procéder à des développements des zones à urbaniser pour s'adapter à la nouvelle situation, car il est actuellement très difficile de faire construire sur la commune du fait des rétentions foncières.

*Dans la carte communale, les objectifs énoncés sont d'accueillir 6 à 7 logements de plus par an jusqu'en 2015. La période 1999 – 2003 a vu un développement correspondant globalement à cet objectif initial, alors que de 2004 à 2006, le nombre de constructions a été plus important.*

*En revanche, depuis la mise en place de la carte communale de Biras et de son nouveau zonage, le nombre de constructions s'est fortement réduit, ce qui ne permet plus de répondre aux objectifs fixés et aux demandes locales.*

*La carte communale avait débloqué la possibilité de créer environ 80 logements à l'horizon 2015-2020, sur 25 hectares dont 18 ha dans les villages.*

*Au vu de la demande actuelle locale et externe, Biras étant située dans l'aire urbaine de Périgueux, les zones U sont actuellement insuffisantes.*

- Estimations des besoins

*Il s'agit de procéder à un calcul des surfaces nécessaires disponibles pour l'urbanisation, à inscrire dans la carte communale :*

- *Durée prévue de validité de la carte communale : 6 ans (échéance 2015)*
- *Surface moyenne des terrains pour constructions : 2.500 m<sup>2</sup>*
- *Nombre de logements prévus par an : 6,5*
- *Coefficient de rétention foncière : 2,5*

Pour le projet présenté, on peut estimer à environ 24 ha, les surfaces disponibles devant être classées en zone U.

- Cohérence entre le zonage d'assainissement et le projet

Les secteurs destinés à accueillir l'urbanisation future seront desservis par tous les réseaux à l'exception du réseau de collecte des eaux usées.

En effet, l'assainissement des nouvelles constructions devra être assuré par des systèmes non collectifs. Seules certaines parcelles du bourg ainsi que les constructions anciennes du bourg seront raccordées à un système de collecte des eaux usées collectif car ces dernières sont implantées sur des terrains trop exigus pour mettre en place des systèmes autonomes répondant aux normes actuelles.

- Préservation d'un cadre de vie de qualité

La qualité de cadre de vie de la commune repose essentiellement sur la présence d'espaces boisés, naturels ou agricoles et sur son relief relativement vallonné.

*En préservant ces espaces sensibles, la carte communale va dans le sens de la valorisation de ce cadre de vie.*

#### **4. LE BILAN DE LA CARTE COMMUNALE**

Depuis le travail sur l'élaboration de la carte communale actuelle en 2005, les surfaces construites et les projets en cours représentent environ 11,5 ha (dont plus de 4 ha autour du bourg), pour 45 maisons et une moyenne d'environ 2500 m<sup>2</sup> par habitation.

Ce sont surtout des projets individuels de propriétaires occupants, qui ont pu voir le jour, essentiellement des résidences principales, mais de nouveaux projets, notamment un lotissement de 7 ou 8 lots sur le haut du bourg, se font jour.

Une partie des surfaces construites depuis la mise en place de la carte communale est située en dehors des zones U du fait du MARNU qui était en place (7,5 ha). Cette possibilité de développer l'urbanisation de la commune n'est plus possible sur les zones non classées en U.

➤ Surfaces ouvertes à l'urbanisation dans la carte communale en juillet 2006 : 25 ha dont,  
Bourg : 7 ha  
Autres villages : 18 ha

➤ Surfaces encore disponibles (zones constructibles sur la carte communale actuelle)  
dont :

- Bourg : 3,4 ha
- Puy Mas – Banet : 2,2 ha
- Cluzeau – Haut : 1 ha
- Maine : 0,3 ha
- Treuil : 2,3 ha
- Fouillarge – Lescure : 2,5 ha
- Bois de la Vergne : 0,5 ha
- Richardoux : 0,5 ha

soit un total d'environ : 12,7 ha, pour une cinquantaine de constructions envisageables.

Compte tenu de la rétention importante, ces surfaces disponibles sont trop limitées pour permettre un développement suffisant de la commune de Biras.

La moitié des surfaces ouvertes à l'urbanisation au niveau du bourg, ainsi qu'au niveau des villages a été consommée durant ces quatre dernières années.

- **Cohérence entre le projet d'accueil de logements et le dimensionnement des secteurs potentiellement constructibles.**

Il s'agit d'estimer les surfaces disponibles à classer en zone U, nécessaires à rajouter à la carte communale, afin que les objectifs présentés dans le cadre de la révision de la carte communale soient cohérents avec les zonages.

**Nous avons précédemment vu que les besoins en terme de surfaces sont d'environ 24 ha et que les surfaces disponibles actuelles correspondent environ à 13 ha, soit un rajout nécessaire d'environ 11 ha disponibles.**

## 5. LES CHOIX DE LA COMMUNE

- CHOIX DES SECTEURS D'EXTENSION URBAINE :

Une réflexion préalable à la révision de la carte communale, associant les citoyens de la commune à permis de mettre en avant des attentes très importantes des propriétaires de Biras quant à l'ouverture de zones à urbaniser. En effet, les demandes équivalent à plus de 40 ha. De même, des demandes de ménages cherchant des logements locatifs sont relativement fréquentes, alors que l'offre locative est plutôt réduite.

La commune, soucieuse d'apporter toujours plus de services à sa population, a décidé de réserver une parcelle implantée en plein centre bourg, dans le but de permettre l'implantation à terme d'une activité de type multi-services.

**Les trois priorités du développement communal sont les suivantes :**

- Extension du bourg :

Le bourg et ses extensions aux Granges et au Bigas est bien sûr un secteur majeur du développement de la commune. Le renforcement du caractère urbain du bourg a vocation à permettre un développement global de Biras en favorisant l'arrivée et le maintien de commerces et de services.

- Renforcement de quelques hameaux :

Les principaux secteurs à renforcer ou créer sont ceux de la Fouillarge, de Jamaud, du Maine, du Treuil, du Bois de la Vergne, du Mas-Brugeaud, de Largerie et de la Pacalie.

- Zonage Ua spécifique :

Dans le cadre d'un développement économique intégré à l'échelle de la communauté de communes du Brantômois, la zone d'activités économiques ZAE située à Brouillaud est une zone prioritaire qu'il convient de développer. A ce titre, il est prévu dans le projet de la carte communale de développer les surfaces réservées (zone Ua).

- DEVELOPPEMENT DU BOURG :

Compte tenu des éléments et contraintes présentés dans le document, et globalement **en cohérence** avec la carte communale précédente, *pour le bourg, le projet privilégie les axes de développement suivants, afin de :*

- ✓ *éviter les secteurs humides (vallée au centre du bourg) ;*
- ✓ *rapprocher les nouveaux quartiers du centre bourg et de l'école dans un souci de maintien des équipements et de la dynamique locale ;*
- ✓ *permettre un rééquilibrage de l'espace urbain.*

### Secteur du bourg, du Bigas et des Granges :

A proximité immédiate de la partie agglomérée du bourg, deux hameaux importants ont été privilégiés dans l'optique de la constitution d'une vraie continuité urbaine et donc d'un renforcement du bourg, il s'agit du Bigas et des Granges.

**Pour le Bigas :** il s'agit d'un secteur constitué autour d'un ancien corps de ferme rénové, avec un développement pouvant se réaliser sur le côté où se situe le bâti existant, notamment en direction du secteur des Granges.

**Pour les Granges :** il s'agit d'un secteur constitué de maisons récentes autour desquelles il est envisagé un développement relativement important de l'urbanisation.

Les constructions nouvelles devront néanmoins respecter certaines précautions car ces secteurs sont entièrement compris dans une zone fortement exposée par des risques de mouvements différentiels des sols liés à la présence d'argiles. Leur assainissement se fera d'une manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement).

- **AUTRES SECTEURS CLASSES EN ZONE U :**

**1. Le village de Banet Puy-Mas :**

La délimitation de la zone constructible a été volontairement assez resserrée autour des pôles urbanisés existants de manière à laisser des possibilités de développement urbain au niveau des parcelles restées libres et d'étendre la partie urbanisée du Banet de manière limitée sur sa partie Est, cette zone correspond à un vide non urbanisé entre le village de Banet et les espaces boisés voisins.

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

**2. Secteur du Montet - Jamaud :**

La zone constructible est composée d'une construction contemporaine élargie à d'autres parcelles vers le nord, liant un peu ce secteur à un corps de ferme, en observant un recul suffisant par rapport à l'exploitation agricole implantée.

A Jamaud, il s'agit de conforter le village existant.

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

**3. Le village du Maine:**

Ce village regroupe un noyau composé de constructions anciennes établies de manière relativement dense et desservies par une voirie étroite, lui donnant un caractère de « petit village » typique, contrairement à de nombreuses entités urbaines de Biras.

Le développement du village sera limité à l'ouverture d'une possibilité de construction en entrée de village pour éviter de dénaturer le noyau ancien et de respecter des distances suffisantes par rapport à l'exploitation en place.

D'après la cartographie établie dans le cadre du plan de prévention des risques Mouvements différentiels des sols, le village du Maine se situe en dehors des zones à risques (zone moyennement exposée). L'assainissement de toute nouvelle construction devra être réalisé de manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement).

#### **4. Secteur de Grand Clos du Treuil / Puylauriol :**

Ce secteur composé d'une construction ancienne autour de laquelle quelques constructions se sont développées de manière relativement anarchique a fait l'objet d'un classement en zone constructible destiné à redonner une certaine cohérence à cet ensemble en tenant compte du relief, de la proximité de la RD 939.

Les constructions nouvelles devront néanmoins respecter certaines précautions car ce secteur est entièrement compris dans une zone moyennement exposée par des risques de mouvements différentiels des sols liés à la présence d'argiles.

Leur assainissement se fera d'une manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement).

Enfin, même si ce secteur se situe en dehors de la zone affectée par le bruit (RD 939), une attention particulière devra être accordée au niveau de l'isolement acoustique de cette ou ces constructions.

---

#### **5. Village du Treuil :**

Ce « village » est composé de deux anciens corps de ferme séparé par un espace non urbanisé. Ce secteur a été ouvert à l'urbanisation. Il va permettre de redonner une cohérence à cet ensemble et devrait former à terme un véritable village.

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

#### **6. Village de Fontanaud :**

Ce village est la seule entité implantée à l'Est de la RD 939. Elle est composée d'anciens corps de ferme autour desquels des constructions contemporaines se sont établies en laissant parfois des vides non urbanisés qui se combleront au fur et à mesure. Afin de favoriser le comblement de ces dents creuses, une zone ouverte à l'urbanisation a été dessinée. A terme, un véritable village sera constitué.

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

#### **7. Secteur des Richardoux :**

Cette entité urbaine est essentiellement composée de constructions contemporaines qui se sont établies au fur et à mesure le long de cette route commune à Biras et Château-l'Evêque. Il s'agit par la délimitation de cette zone constructible de combler les vides encore non urbanisés.

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

### **8. Secteur du Bois de la Vergne :**

Là encore, il s'agit d'une zone qui s'est essentiellement développée à l'époque contemporaine. Elle correspond à un développement linéaire qui a également laissé des vides non urbanisés entre les différentes constructions qui s'urbanisent progressivement. La délimitation de la zone constructible devrait permettre là encore de combler ces espaces et de développer l'habitat de façon limitée vers l'est du secteur.

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

### **9. Secteur du Mas – Brugeaud :**

Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation dans la continuité sud du hameau du Mas. Cette zone se développe vers le sud autour de quelques maisons contemporaines.

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

### **10. Village du Cluzeau-Haut :**

Ce village composé à l'origine de plusieurs anciens corps de ferme juxtaposés a connu un développement contemporain sur sa voie d'accès (en partie Est). Pour un certain équilibre, il a été décidé d'ouvrir à l'urbanisation de l'autre côté de la voie et de permettre un étoffement au cœur de ce village. Cela devrait permettre de redonner une cohérence à cette entité et ainsi former un véritable village.

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

### **11. Secteur de Lescure, Les Bessoules et la Fouillarge :**

Cet ensemble composé à l'origine de constructions anciennes dispersées a connu un développement contemporain assez important mais sans réelle cohérence. C'est pourquoi, il a été décidé de reformer une entité urbaine sur cet ensemble, plus proche de la notion de village. La délimitation de la zone constructible tente de rassembler ces 3 entités tout en évitant une urbanisation des secteurs humides et boisés.

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

### **12. Secteur du Brouillaud :**

Il s'agit d'un secteur à proximité de la zone Ua destinée à l'accueil d'activités économiques dans lequel sont bâties des constructions anciennes. La proposition de zonage consiste, tout en maintenant une zone tampon avec le secteur Ua, à conforter ce hameau en permettant de combler les espaces entre le bâti et de développer l'habitat de façon limitée.

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

### **13. Secteur de la Pacalie :**

Il s'agit d'un petit hameau déjà constitué, autour duquel pourront se développer quelques projets de constructions nouvelles.

L'assainissement se fera d'une manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement), cependant le secteur n'est pas situé dans une zone exposée à des risques de mouvements différentiels des sols liés à la présence d'argiles

### **14. Secteur de LARGERIE :**

Il s'agit d'un hameau ancien, dont la qualité du bâti implique qu'une attention particulière soit apportée à l'implantation, aux volumes et aux matériaux des futures constructions.

L'assainissement se fera d'une manière autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement), cependant le secteur n'est pas situé dans une zone exposée à des risques de mouvements différentiels des sols liés à la présence d'argiles

- **« LA GARE » : UN SITE D'ACTIVITES A PROXIMITE DE LA RD 939 A DEVELOPPER :**

En accord avec la communauté de communes, il a été décidé de développer une zone économique d'intérêt communautaire sur le secteur de la Gare.

Cette zone ne présente pas un accès direct sur la RD 939 mais bénéficie du carrefour aménagé entre cette dernière et la RD 106 E.

Le projet agrandit la zone Ua d'environ 1,1 ha, qui appartiennent à la communauté de communes du Brantômois et pour lesquels un aménagement est envisagé.

***Rappel : 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 n'a été réalisée. Toute nouvelle construction ou installation pourra être implantée au minimum à 25 m de l'axe de la RD 939.***

**Tableau de synthèse des secteurs à urbaniser**

| <i>Secteurs</i>                          | <i>Surfaces zones U à rajouter (ha)</i> | <i>Surfaces zones U A ôter (ha)</i> | <i>Nombre de logements supplémentaires maxi envisagés</i> | <i>Surfaces moyennes par logt</i> |
|--|---|-------------------------------------|---|-----------------------------------|
| <i>Bourg</i>                             | 1,5 (dont 0,9 disponible)               | 0,6 (disponible)                    | 5   | 1800                              |
| <i>Bigas</i>                             | 1,4 (dont 0,6 disponible)               | 0                                   | 3   | 2000                              |
| <i>Granges</i>                           | 2,4 (dont 1,6 disponibles)              | 0                                   | 8   | 2000                              |
| <i>Cluzeau - Haut</i>                    | 0,2                                     | 0,1                                 | 1   | 2000                              |
| <i>Mas - Brugeaud</i>                    | 1,4 (dont 0,6 disponibles)              | 0                                   | 3   | 2000                              |
| <i>Fouillarge – Bessoules - Lescure</i>  | 2,4 (dont 0,6 disponible)               | 0,6 (disponible)                    | 2   | 3000                              |
| <i>Bois de la Vergne</i>                 | 1,2                                     | 0                                   | 4   | 3000                              |
| <i>Maine</i>                             | 1,7 (dont 1,2 disponibles)              | 0                                   | 5   | 2400                              |
| <i>Treuil</i>                            | 0,5                                     | 0                                   | 2   | 2500                              |
| <i>Grand-Clos du Treuil / Puylauriol</i> | 0,8 (dont 0,4 disponible)               | 0                                   | 2   | 2000                              |
| <i>Fontanaud</i>                         | 0,1                                     | 0                                   | 0   | -                                 |
| <i>Brouillaud (zone U)</i>               | 1,1 (dont 0,8 disponible)               | 0                                   | 3   | 2670                              |
| <i>Montet</i>                            | 0,6                                     | 0,6 (dont 0,3 disponibles)          | 2   | 2330                              |
| <i>Jamaud</i>                            | 1,6 (dont 0,7 disponible)               | 0                                   | 3   | 2330                              |
| <i>Largerie</i>                          | 2,5 (dont 1,6 disponibles)              | 0                                   | 4   | 4000                              |
| <i>Puy-Mas - Banet</i>                   | 0                                       | 0,2 (disponible)                    | 0   | -                                 |
| <i>Pacalie</i>                           | 1,2 (dont 0,6 disponibles)              | 0                                   | 2   | 3000                              |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>20,6 ha (dont 12,2 disponibles)</b>  | <b>2 ha (dont 1,7 disponibles)</b>  | <b>55</b>   | <b>2220</b>                       |
| <i>Brouillaud (zone Ua)</i>              | 1,1                                     | 0                                   | 4 ou 5 lots supplémentaires                               | -                                 |

- **Bilan général :**

Le tableau récapitulatif précédent correspond aux modifications de surfaces classées en zone U suite à la révision de la carte communale de Biras. Il ne s'agit pas de l'ensemble des surfaces de la commune.

Dans les changements opérés, il est prévu de rajouter environ 20 hectares de surfaces en zone U (dont seulement 12 hectares de surfaces disponibles pour des constructions neuves).

Il est prévu parallèlement de réduire de 2 hectares (dont 1,7 hectare disponible) les surfaces classées en U dans l'élaboration précédente de la carte communale.

De la même façon, s'il est prévu de rajouter la possibilité de construire 55 maisons supplémentaires, il faut aussi considérer que 7 à 8 constructions potentielles ont été ôtées (correspondant aux 1,7 hectares retirés de la zone U).

---

Au final, il est rajouté environ 10,5 hectares de zones U, soit un chiffre très proche de l'évaluation des besoins faite (page 55) qui tablait sur environ 11 ha.

**CHAPITRE III**  
**INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE**  
**SUR L'ENVIRONNEMENT**

| <b>INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE</b> |  | <b>MESURES DE<br/>COMPENSATION</b>   |
|---------------------------------------|--|--|
| <b>SUR LE MILIEU<br/>NATUREL...</b>   | <p>L'urbanisation d'espaces actuellement vierges constitue de fait une atteinte au milieu naturel sur laquelle elle prend appui.</p> <p>Peu d'effets sur les secteurs très sensibles au plan environnemental, ou à forte valeur agronomique puisqu'ils ont été écartés des zones constructibles.</p> | <p>En dehors du bourg, les développements de l'urbanisation s'inscrivent principalement dans l'espace urbain existant sans en repousser les franges, ou de manière limitée. Ils sont donc assez limités en terme d'emprise sur le milieu naturel.</p> <p>Les secteurs constructibles du bourg choisis ont fait l'objet d'un compromis visant l'équilibre entre urbanisation et préservation des zones naturelles.</p> <p>Le choix des limites des extensions constructibles du bourg a écarté les espaces naturels les plus sensibles (vallées).</p> |
|                                       | <p>Peu d'effets également sur les massifs boisés de la commune puisqu'ils ont été écartés des zones constructibles.</p>  |  |
| <b>SUR LE PAYSAGE...</b>              | <p>Impact plutôt positif des futures zones construites : reconstitution des espaces urbains.</p> <p>Le développement des futurs quartiers ne devrait pas porter atteinte aux paysages.</p>   | <p>Le cadre végétal utile à l'insertion des nouvelles constructions devra être préservé au maximum et l'aménagement des nouveaux quartiers devra prévoir des espaces verts permettant de s'intégrer au mieux aux paysages environnants.</p>  |

| <i>INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE</i> |   | <i>MESURES DE COMPENSATION</i>   |
|---------------------------------------|---|--|
| <i>SUR L'HYDROLOGIE ...</i>           | <p>Imperméabilisation des sols liée aux zones urbanisées</p> <p>Qualité des eaux modifiée par l'augmentation des rejets d'eaux usées issus des zones urbaines.</p>                              | <p>Le surplus des écoulements superficiels sera recueilli par le réseau de fossés prévus à cet effet, ou sera résorbé sur la parcelle.</p> <p>Des systèmes non collectifs adaptés à la nature des sols et conformes à la réglementation en vigueur seront mis en place.</p> <p>Les constructions anciennes du bourg implantées sur des parcelles ne présentant pas la surface nécessaire pour mettre en place des systèmes de traitement des eaux usées non collectifs seront raccordées à un système de collecte des eaux usées collectif. Ce réseau de collecte d'assainissement collectif sera de plus étendu pour prendre en compte de nouveaux projets.</p> |
| <i>SUR L'ACTIVITE AGRICOLE</i>        | <p>Emprise des extensions sur le domaine agricole</p>   | <p>Les extensions susceptibles de porter atteinte à l'activité agricole ont été très limitées dans le projet retenu de la carte communale.</p>   |
| <i>SUR LE PATRIMOINE CULTUREL</i>     | <p>L'impact du développement envisagé sur les sites archéologiques connus (liste communiquée par la DRAC) devrait être nul puisque aucune zone de développement n'est prévue sur ces sites.</p> | -  |

| <i>INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE</i>          |  | <i>MESURES DE COMPENSATION</i>   |
|--|--|--|
| <i>SUR LES RESEAUX</i>                         | <p>La création de nouveaux logements ou de nouvelles activités compatibles avec la vocation résidentielle risque de générer de nouveaux besoins.</p> <p>Il en est de même pour le réseau défense contre l'incendie</p> | <p>Des extensions ou des renforcements de réseaux électriques ou distribution de l'eau potable seront certainement nécessaires.</p> <p>Les équipements de défense incendie devront être adaptés aux besoins (desserte existante parfois insuffisante ou inexistante). La création de réserves incendies dans certains cas seront peut-être nécessaires (notamment lorsque la canalisation d'eau potable ne présente pas un débit suffisant).</p> |
| <i>SUR LES DEPLACEMENTS ET LE CADRE DE VIE</i> | <p>L'extension urbaine et l'augmentation de la population va générer de nouveaux flux.</p> <p>L'urbanisation nouvelle ne génère pas de demande particulière en matière de transport collectif.</p>                     | <p>Les accès directs sur les routes départementales seront à proscrire.</p> <p>Les accès prévus en milieu urbanisé, le refus d'un urbanisme linéaire (le long des « grands axes ») garantissent une meilleure sécurité.</p> <p>La création de nouvelles voies, interconnectées avec l'existant garantit une meilleure répartition des flux et en favorise l'écoulement du trafic.</p>  |

- *Cohérence entre le zonage d'assainissement et le projet*

Les secteurs destinés à accueillir l'urbanisation future seront desservis par tous les réseaux à l'exception du réseau de collecte des eaux usées.

En effet, l'assainissement des nouvelles constructions devra être assuré par des systèmes non collectifs. Seules certaines parcelles ou habitations récentes du bourg, ainsi que toutes les constructions anciennes du bourg seront raccordées à un système de collecte des eaux usées collectif car ces dernières sont implantées sur des terrains trop exigus pour mettre en place des systèmes autonomes répondant aux normes actuelles.