

## SOMMAIRE

PREAMBULE	2
INTRODUCTION	3

### CHAPITRE 1 : ETAT DES LIEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

<b>PREMIERE PARTIE : ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL</b> .....	<b>5</b>
1. analyse spatiale : milieu physique et naturel	6
2. analyse spatiale : urbanisation des communes	13
3. patrimoine naturel et patrimoine bâti	17
<b>DEUXIEME PARTIE : DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL</b> .....	<b>22</b>
1. démographie	22
2. activités économiques	30
3. les logements	34
4. services et équipements	39
5. tableau synthétique des données socio-economiques du territoire intercommunal	41
<b>TROISIEME PARTIE : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL</b> .....	<b>42</b>
1. grandes tendances et enjeux globaux du territoire	42
2. enjeux a l'échelle des communes	45

### CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES ET ENJEUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

<b>PREMIERE PARTIE : LE TERRITOIRE COMMUNAL</b> .....	<b>48</b>
1. présentation générale	48
2. protections et servitudes	49
3. données socio-économiques	50
4. les réseaux	53
<b>DEUXIEME PARTIE : INCIDENCE DE LA CARTE COMMUNALE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>56</b>
1. Objectifs et orientations de la carte communale	56
2. incidences et prises en compte de l'environnement	58
<b>TROISIEME PARTIE : CARACTERISTIQUES DU ZONAGE</b> .....	<b>59</b>
1. description du zonage	59
2. justifications du zonage	60
<b>SOURCES</b> .....	<b>71</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>72</b>

## PREAMBULE

La loi n° 2000 – 1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains dans son article 6 :

*« ...donne aux cartes communales le statut de document d'urbanisme. Approuvées conjointement par le maire et le représentant de l'Etat, après enquête publique, elles ont désormais un caractère permanent, le délai de validité de quatre ans étant supprimé. »*

L'article 421-2-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat prévoit par ailleurs que :

*« dans les communes où un plan d'urbanisme a été approuvé, le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune. Il en est de même dans les communes où une carte communale a été approuvée si le conseil municipal en a décidé ainsi. »*

Si la commune n'a pas décidé de prendre la compétence en matière d'autorisation d'occupation des sols, c'est donc l'Etat qui garde la compétence.

Par ailleurs, la loi SRU supprime l'article qui interdisait d'abroger les P.O.S<sup>1</sup>. Les communes qui le souhaitent, notamment les petites communes, pourront abroger leur P.L.U.<sup>2</sup>, le cas échéant pour adopter une carte communale.



---

<sup>1</sup> POS : Plan d'Occupation des Sols

<sup>2</sup> PLU : Plan Local d'Urbanisme

## INTRODUCTION

Le Conseil Communautaire du Pays de CHAMPAGNAC-EN-PERIGORD a décidé de faire entrer la communauté de communes dans une démarche d'élaboration de Cartes Communales groupées par délibération du 02 septembre 2004.

Cette démarche entre dans le cadre intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de CHAMPAGNAC EN PERIGORD. Les 9 communes concernées ont ainsi choisi de lancer ensemble l'élaboration de 9 documents d'urbanisme :

- LA CHAPELLE-MONTMOREAU,
- QUINSAC,
- SAINT-PANCRACE,
- CHAMPAGNAC-DE-BELAIR,
- VILLARS,
- LA CHAPELLE-FAUCHER,
- CONDAT-SUR-TRINCOU,
- CANTILLAC,
- LA GONTERIE-BOULOUNEIX.

Dans ce contexte, ce rapport de présentation se décompose en deux chapitres :

- dans un premier chapitre, commun aux neuf Cartes Communales de la Communauté de Communes, sont proposés : un état des lieux de l'environnement et des paysages du territoire intercommunal, un diagnostic de l'évolution socio-économique, afin de pouvoir comprendre le présent de ce territoire global et appréhender son futur pour préparer les conditions d'une évolution cohérente ;
- un second chapitre traite des caractéristiques de chaque commune, individuellement, et présente les justifications des choix faits lors de l'élaboration de la **Carte Communale**.



## CHAPITRE 1 : ETAT DES LIEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

## PREMIERE PARTIE : ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

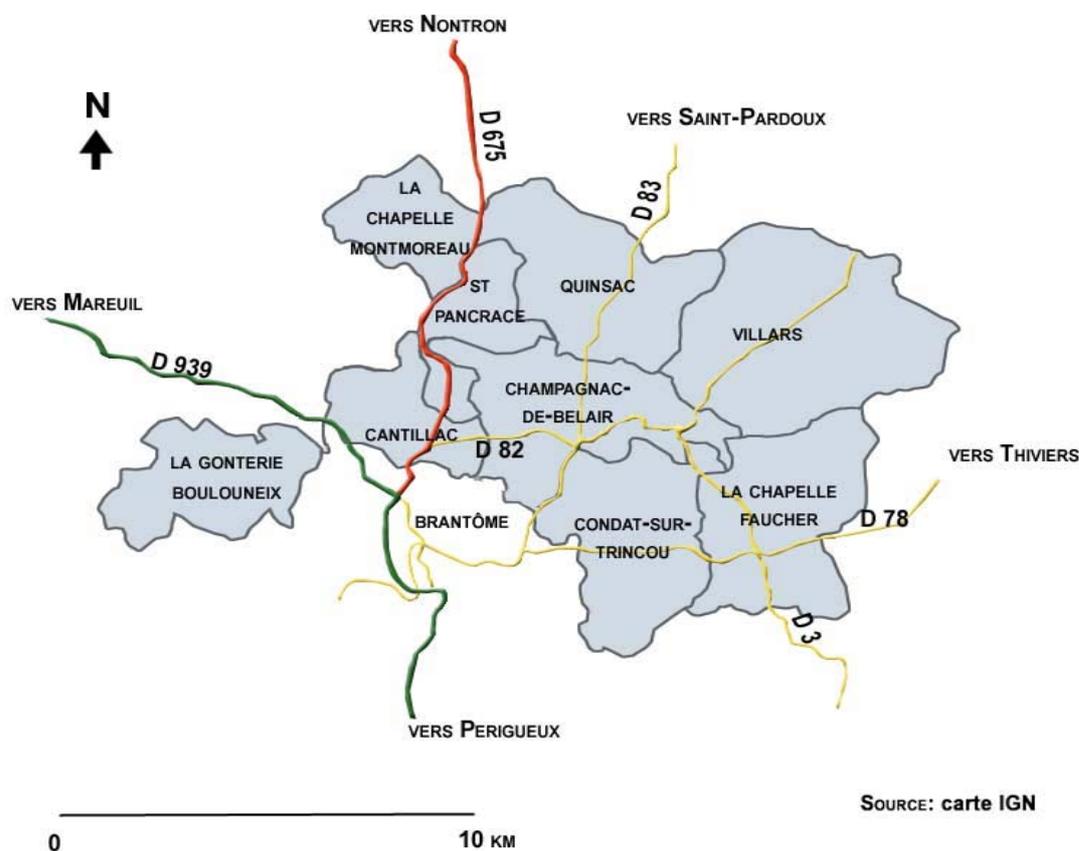
Le Pays de CHAMPAGNAC-EN-PERIGORD est défini par *L'Etude de Référence sur le Paysage en Dordogne* comme faisant parti de l'entité des « Paysages Polycultureaux du Périgord Central ».

Les paysages du Périgord central sont situés entre la limite nord-ouest du département, dans les secteurs de Mareuil et Varaignes, et la frange nord du bassin versant de la Vézère. La diversité du milieu physique y est très importante allant des sables, graviers et argiles sur les sommets aux calcaires et craies ou aux Causses vertes sur les versants ainsi que dans la partie nord l'apparition plus ponctuelle du calcaire des Causses.

### LOCALISATION DU GROUPEMENT DES 9 COMMUNES

Le territoire des neufs communes de la Communauté de communes du Pays de CHAMPAGNAC EN PERIGORD est donc notre zone d'étude. Territoire rural, le périmètre du groupement correspond aux limites du canton, dont CHAMPAGNAC DE BELAIR est le chef-lieu.

Ce territoire est situé au centre nord du département de la Dordogne à 35 km au nord de Périgueux.



*Canton de Champagnac de Belair  
Communautés de communes du Pays de Champagnac en Périgord*

Quatre communes sont rapidement accessibles depuis CHAMPAGNAC-DE-BELAIR et constituent des pôles d'activités et de services :

- Nontron (sous-préfecture) à 19 km par la RD 675 ;
- Thiviers à 24 km par la RD 3 ou la RD 78 ;
- Saint-Pardoux à 13 km par la RD 83 ;
- Brantôme à 7 km par la RD 83 et RD 78.

A une échelle plus large, se dégagent trois pôles de plus grande envergure : Périgueux (35 km), Angoulême (61 km) et Limoges (78 km).

## 1. ANALYSE SPATIALE : MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

### 1.1 Relief

Le relief est marqué par la présence de deux cours d'eau principaux : *la Dronne* (principal cours d'eau), et *la Côte*. Ce réseau est complété par plusieurs ruisseaux, aux lits nettement plus étroits.

Ces cours d'eau encaissés ont dessiné des vallées dont l'altitude moyenne est comprise entre 100 et 150 mètres, tandis que les plateaux qui les dominent se situent entre 150 et 235 mètres, avec parfois de fortes ruptures de pente.

- Le point le plus haut se situe à 108 mètres en bordure de la Côte.
- Le point le plus bas se situe au nord est du territoire, à Villars (235 mètres).

Le territoire est donc relativement vallonné, avec des hameaux souvent bâtis en hauteur sur des collines ou même des falaises. Ce découpage du relief permet de bénéficier de très beaux points de vue depuis les hauteurs du plateau.

→ voir illustrations pages ci-jointes

### 1.2 Géologie

On est proche de la ligne de faille (qui suit la ligne droite Nontron, Saint-Pardoux, Thiviers, Excideuil, Hautefort), séparant le Périgord sédimentaire aux terres calcaires (celui qui nous concerne) du Périgord cristallin annonçant le Limousin.

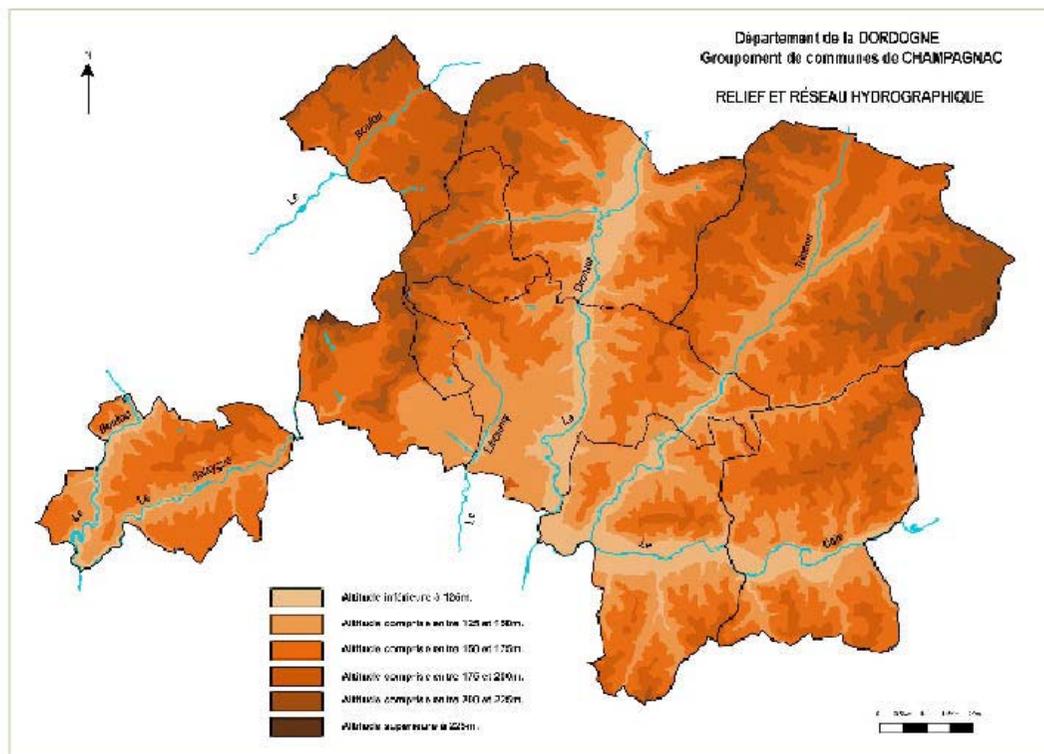
Le territoire intercommunal est composé, à l'image du Périgord central, de plateaux recouverts de dépôts détritiques (galets, sables, argiles) et de calcaires hétérogènes formant des sols acides.

→ voir illustrations pages ci-jointes

### 1.3 Hydrographie

*Le réseau hydrographique – Source : IGN – Série Bleue*

L'hydrographie est marquée par la présence de deux cours d'eau principaux : *la Dronne* (principal cours d'eau), et *la Côte*. Le réseau est complété par plusieurs ruisseaux, aux lits nettement plus étroits : *le Trincou, le Boulou, le Belaygue et le Libourny*. On trouve enfin des étangs à l'Ouest du territoire.



- 2 cours d'eau principaux, la Dronne et la Côle et plusieurs ruisseaux, aux lits nettement plus étroits.

- Ces cours d'eau encaissés ont dessiné des vallées dont l'altitude moyenne est comprise entre 100 et 150M, tandis que les plateaux qui les dominent se situent entre 150 et 235M, avec parfois de fortes ruptures de pente.

- Un territoire relativement vallonné, avec des hameaux souvent bâtis en hauteur. Ce découpage du relief permet de bénéficier de très beaux points de vue depuis les hauteurs du plateau.

#### LES ENJEUX

- L'eau comme potentiel paysager mais aussi comme contrainte (présence de zones inondables)
- Des points de vue à préserver

#### **1.4 Occupation du sol : entre milieu naturel et anthropisation**

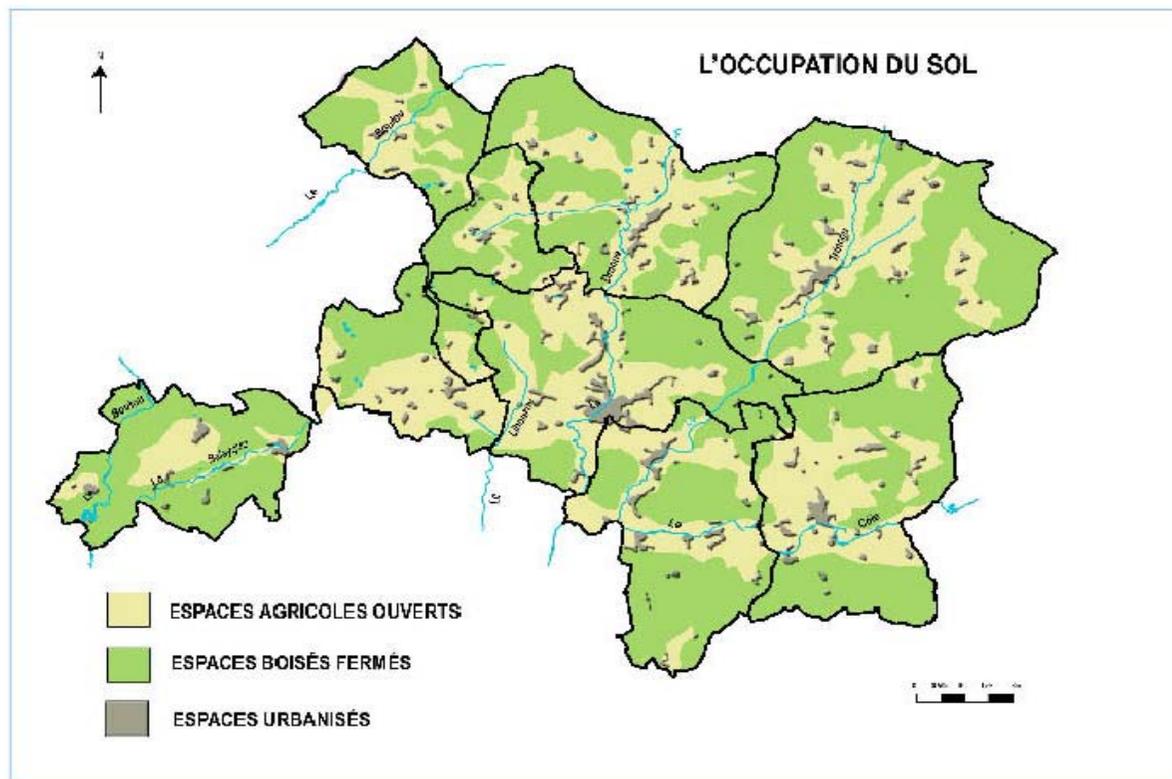
Plusieurs caractéristiques viennent définir l'entité paysagère du territoire :

- Les paysages de polyculture sont indissociables des vallons et pentes faibles. La diversité polyculturelle est importante. Ces espaces ouverts sont des espaces principalement voués à l'urbanisation et à l'agriculture : cultures céréalières (maïs, blé, élevage), et pâtures qui marquent l'importance de l'élevage ovin et bovin sur le territoire.
- La couverture boisée est très importante, la forêt couvrant la majeure partie du territoire, hormis la commune de SAINT-PANCRACE qui est la seule commune à avoir déboisé. Elle gagne progressivement du terrain sur l'agriculture, notamment la vigne qui a quasiment disparu aujourd'hui. Les feuillus sont dominants (chênes, châtaigniers) mais la présence de conifères (pin maritime, pin sylvestre) n'est pas négligeable.

Le bois est la composante principale que l'on retrouve de façon éparse sur le territoire, l'habitat rural étant dispersé en hameaux et fermes isolées. Ces boisements, qu'ils soient « naturels » ou plantés, donnent lieu à la formation de séquences paysagères bien marquées sur l'ensemble du territoire : imbrication étroite des parcelles agricoles, succession et cloisonnement des paysages.

- Les vallées sont identifiées en tant que « vallées alluviales ouvertes » et se composent donc d'espaces ouverts, voués à l'urbanisation et l'agriculture.

**→ Voir illustrations pages ci-jointes**



- Des espaces ouverts concentrés au niveau des vallées, voués à l'urbanisation et l'agriculture (cultures céréalières et élevage notamment)

- Des espaces boisés (chênes, châtaigniers, sylviculture) qui couvrent la majeure partie du territoire et gagnent progressivement du terrain sur l'agriculture.

Ces boisements, naturels ou plantés, donnent lieu à la formation de séquences paysagères bien marquées sur le territoire.

### *1.5 Des paysages diversifiés : un patrimoine naturel majeur*

Les paysages et la topographie spécifiques de ces communes sont des composantes essentielles de l'identité du territoire :

- les collines aux amples vallonnements se prêtent à une couverture forestière abondante : forêt épaisse de feuillus, sur de nombreux sommets et sur les pentes fortes et taillis maigres de chêne pubescent sur les affleurements calcaires. Les terres des vallons et les pentes faibles sont vouées à la polyculture.
- Les paysages de polyculture sont ici indissociables de la domination forestière qui crée une multitude de clairières sur les sommets et les versants et une sorte de couloir sinueux ouvert dans les vallons aux versants boisés.
- La diversité polyculturelle est importante (maïs, blé, prairies, petites vignes, élevage) et elle compose des patchworks qui prennent parfois des ambiances de paysage-parc à l'anglaise là où les clairières s'emboîtent.
- La couverture boisée est très importante (entre 44% et 50% selon les secteurs). Les feuillus sont dominant (chêne pédonculé, chêne pubescent, châtaignier,...) mais la présence de conifères (pin maritime, pin sylvestre) n'est pas négligeable.
- Le bois est la composante principale, mais l'habitat rural est tellement dispersé (70% en Dordogne), en hameaux et fermes isolées qu'on le rencontre un peu partout, même dans les endroits les plus reculés. Cette dispersion semble connaître tous les cas de figure puisque le tissu bâti se trouve aussi bien sur les sommets, que sur des versants et dans les fonds des vallons qui sont fréquemment empruntés par une route. Les nombres bourgs ont gardé des tailles relativement petites, en raison du fort éparpillement de la population.

La Vallée de la Dronne possède un paysage d'intérêt grâce à la succession de bourgs qui se sont tous développés en rive gauche dont certains de qualité mais également grâce à ses prairies humides et à son bocage ( bosquets de chênes et de frênes, petites peupleraies, haies de chêne, d'ormes,...) qui occupe les secteurs humides. Cette spécificité bocagère qui est assez rare en Dordogne est cependant en régression par le développement du maïs, tournesol,...

## LES ENTITÉS PAYSAGÈRES

Les espaces boisés viennent séquencer le paysage légèrement vallonné

Panorama depuis le bourg de Condat

Ripisylve du Trincou

Espace de prairie très ouvert

Urbanisation ponctuelle le long de la voie qui mène au bourg (hameau les Guillaumies)

Point de vue depuis Blanchardière (Quinsac)

Point de vue depuis Gaillarde (Villars)

Espaces très ouverts depuis les hauteurs qui dégagent de larges points de vue

Espace densément boisé: le GR 36 à La Gonterie





Elevage d'ovins à Chancelade  
(Champagnac)



Plaine agricole depuis La Borie vers  
Quatre Routes (Champagnac)



Quelques plants de vigne vers  
Puy Hardy (Champagnac)

### LES PAYSAGES AGRICOLES

### UN FORT ENJEU ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

- Des paysages de très grande qualité à préserver
- Une activité agricole à encourager en tant qu'enjeu économique mais aussi paysager

## 2. ANALYSE SPATIALE : URBANISATION DES COMMUNES

### 2.1 *Le développement urbain : entre espace rural et espace périurbain*

L'urbanisation a été fortement conditionnée par le milieu naturel : relief, hydrographie, végétation... L'habitat est en effet principalement constitué de **nombreux hameaux disséminés** sur le territoire intercommunal, qui ont conservé un caractère agricole pour la majeure partie d'entre eux. Les secteurs boisés encore très présents viennent limiter les espaces susceptibles d'être urbanisés.

La carte de l'organisation urbaine (cf. illustration suivante) illustre bien cet éparpillement du bâti.

A cette échelle, **les bourgs** ne se distinguent pas des autres hameaux ou villages. Cependant, les bourgs sont les seuls hameaux réellement structurés avec une voirie interne, des services, un habitat généralement plus dense et un regroupement de population souvent plus important que dans les autres secteurs de la commune.

Quelques caractéristiques des centres des communes, du bourg le plus développé vers les plus ruraux, permettent de « photographier » les principes majeurs d'urbanisation, en soulignant que l'espace rural, fait de prairies, cultivé ou boisé, est toujours présent en arrière-plan :

#### → *Voir Illustrations : les bourgs*

- **Champagnac-de-Belair** se distingue du reste des communes par son caractère nettement plus « urbain ». Il constitue le « centre bourg » du territoire de la Communauté de Communes. Il est structuré autour d'équipements, de commerces et de structures culturelles et de loisirs.
- **Villars** a un bourg relativement dense, le plus développé après celui de Champagnac-de-Belair. Il occupe une position centrale dans la commune, au cœur des axes de communication, et se distingue nettement des autres hameaux (généralement de petits hameaux anciens qui ont gardé un caractère agricole).
- **Quinsac**, situé au fond de la vallée de la Dronne, possède un bourg qui s'est développé le long de la D 83 qui suit la trajectoire de la rivière. Il se développe actuellement dans sa partie Sud-est (vers le cimetière) mais reste très marqué par la présence de la fabrique de palettes à l'entrée Sud.
- **La Chapelle-Faucher** possède la partie ancienne de son bourg au sud de l'usine. Actuellement, il tend à s'étendre dans sa partie nord le long de la D3 et vers Merle depuis 15-20 ans.
- **Condat-sur-Trincou**, possède un bourg implanté sur une falaise dominant la vallée du *Trincou*, d'où l'on peut admirer la vue sur la partie sud de la commune. Son développement est de fait limité par le relief, et s'oriente actuellement vers les routes de Villars et de Champagnac-de-Belair.
- **La Gonterie**, possède un bourg structuré autour d'une voirie interne.

On peut dissocier du reste les communes quasi exclusivement agricoles et qui ont conservé un caractère très rural :

- **Cantillac** : Il s'agit d'un petit hameau développé autour de l'église et ponctué par des parcelles agricoles. Il ne se distingue pas des autres hameaux de la commune dans sa forme.
- **La Chapelle-Montmoreau** : Petit hameau de type village-rue qui s'est développé le long d'une voie principale.
- **Saint-Pancrace** : Il s'agit d'un hameau dense, qui a tendance à se développer sur les hauteurs.

Le développement plus structuré de l'habitat s'est opéré au sein des bourgs et des hameaux principaux parfois desservis par un réseau de voies internes. L'habitat s'est souvent développé sur des collines, le relief permettant de bénéficier de larges points de vue, mais apparaissant aussi comme un frein aux extensions des hameaux ; ou le long des voies principales. La présence de sources d'eau explique aussi souvent les lieux d'implantation des hameaux.

Le territoire intercommunal compte deux voies à grande circulation : la D 939 et la D 675, complétées par un réseau de voies départementales desservant la majeure partie du territoire, le reste des hameaux étant desservi par des voies communales.

## 2.2 Typologie du bâti

On retrouve trois grands types de formes urbaines : du linéaire (le long des voies), du radio-concentrique (hameaux structurés autour d'une voirie interne), et de l'habitat dispersé sous forme de mitage.

Le territoire se compose essentiellement de bâti ancien sous la forme de petits hameaux denses, structurés autour de voies internes ou le long d'une voie principale, qui ont encore très souvent un caractère agricole. Récemment cependant, l'habitat s'est dispersé avec l'implantation de constructions neuves isolées.

### ➤ Le bâti agricole ancien :

L'agriculture est une activité très importante sur ce secteur. Elle est fréquemment en contact direct avec l'urbanisation. De nombreuses fermes en activité sont situées en bordure des bourgs ou des hameaux et font donc partie de la structure de ces hameaux.

Il est également fréquent de rencontrer du bâti agricole ancien et isolé au milieu des champs.

Une grande majorité de ces bâtiments est en très bon état, et a souvent fait l'objet de rénovations.

→ Voir illustrations

### ➤ Les extensions récentes sous la forme d'habitat dispersé :

L'urbanisation résidentielle de ces dernières décennies est dominée par de l'habitat diffus, souvent sur des points hauts afin de profiter des nombreuses vues, source principale de transformation de l'espace. En effet, le mitage du territoire intercommunal, créé par une population qui s'installe pour consommer de l'espace, est important.

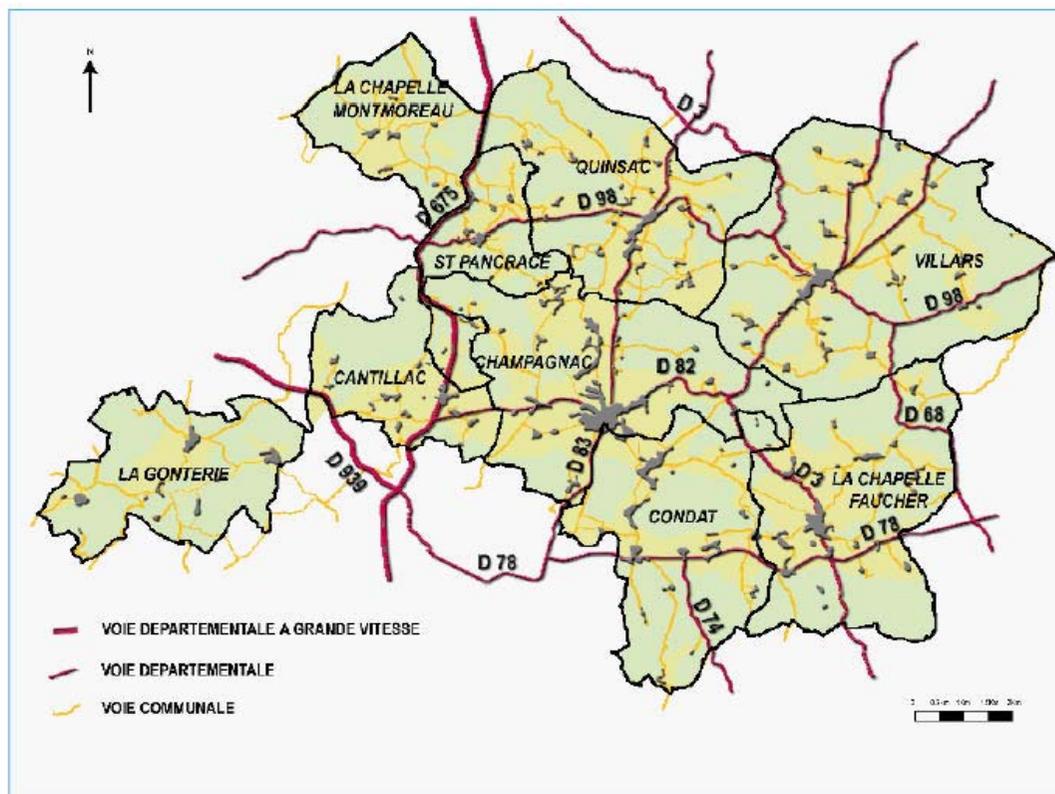
Ce phénomène entraîne une mauvaise intégration au paysage et diminue la force du patrimoine bâti du territoire : grandes haies ne s'intégrant pas avec la forêt environnante, non respect de la tradition architecturale du nord de la Dordogne.

Aussi, est-il conseillé aux communes, en Carte Communale, n'ayant pas la possibilité de maîtriser le type de bâti qui se construira dans les zones urbaines, de préserver au maximum, de l'urbanisation, les secteurs présentant des enjeux paysagers (tels que la présence de points de vue par exemple) pour éviter des dérives irrémédiables par la suite ; et une perte d'identité.

DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL

L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE

- Centralité autour de Champagnac et des communes autour à vocation plus ou moins rurale
- L'habitat est dispersé: une multitude de petits hameaux couvre le territoire
- Deux voies à grande circulation : la D 939 et la D 675, complétées par un réseau de voies départementales desservent la majeure partie du territoire, le reste des hameaux étant desservi par des voies communales.



Bourg de Champagnac



Bourg de Villars



Vue sur le bourg de la Chapelle Faucher



Bourg de la Gonterie



Bourg de Condat



Bourg de Cantillac



Bourg de Quinsac



Bourg de la Chapelle Montmoreau



Bourg de Saint-Pancrace

LES CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

- Du bâti ancien souvent rénové



Grand Roc à Condat

- Le relief comme élément déterminant dans le développement de l'urbanisation



Puyruffet (Villars): urbanisation sur les hauteurs d'une colline et dont la forme du développement est contrainte par le relief

LA TYPOLOGIE DU BÂTI

On retrouve 3 grands types de formes urbaines : le développement linéaire (le long des voies), la forme radio-concentrique (hameaux structurés autour d'une voirie interne), et de l'habitat dispersé sous forme de mitage.

Le territoire se compose essentiellement de bâti ancien sous la forme de petits hameaux denses, structurés autour de voies internes ou le long d'une voie principale, qui ont encore très souvent un caractère agricole. Récemment cependant, l'habitat s'est dispersé avec l'implantation de constructions neuves isolées.

DE PETITS HAMEAUX DÉVELOPPÉS LE LONG D'UNE VOIE PRINCIPALE



Les Bourriauds à Cantillac



Le bourg de la Chapelle Montmoreau

L'HABITAT DISPERSÉ



Ferme à Cantillac



Maison neuve isolée au Maine (La Gonterie)

DES HAMEAUX DENSES STRUCTURÉS AUTOUR D'UNE VOIRIE INTERNE



Rochevideau (La Chapelle Faucher)



Guyaunie (La Chapelle Faucher): urbanisation récente sous forme d'habitat dispersé sur les hauteurs du plateau.

### 3. PATRIMOINE NATUREL ET PATRIMOINE BATI

Les communes du territoire sont riches d'un patrimoine lié à la présence de l'eau et de la forêt, éléments qui ont permis une occupation très ancienne et le développement de multiples activités.

Les époques qui se sont succédées ont laissé des marques notables sur la quasi totalité des communes. La plupart des communes sont en outre aujourd'hui concernées par des protections au titre des monuments ou sites classés ou inscrits.

Par ailleurs, le territoire comprend beaucoup d'éléments dits de patrimoine : châteaux, grottes, lavoirs, chapelles, moulins... venant ainsi valoriser l'identité du territoire. Les époques, très variées, soulignent cette occupation ancienne.

Le canton de CHAMPAGNAC-DE-BELAIR est richement pourvu en sites préhistoriques, marqués par la présence d'un site majeur à VILLARS (le plus grand réseau souterrain du Périgord).

#### 3.1 *Le patrimoine naturel*

Toutes les communes ont des sites ou monuments classés, excepté les communes de La Chapelle-Montmoreau, et Saint-Pancrace.

La présence de l'eau a permis une installation très ancienne qui remonte à la préhistoire. **Les grottes de Villars** en sont l'un des témoignages les mieux conservés. Les vallées facilitaient en effet les déplacements humains. Aussi, le territoire recèle-t-il des témoins de quasiment toutes les époques : protohistoire à Villars, celte et gallo-romaine à Condat par exemple...

→ *Voir illustrations : carte du patrimoine classé et inscrit*

En outre, le territoire intercommunal est concerné par plusieurs périmètres de protection environnementale des milieux naturels.

Protection	Site	Commentaires <sup>1</sup>
SITES INSCRITS	- Site de <i>Las Fons</i>	LA CHAPELLE-FAUCHER (site inscrit par arrêté du 23 novembre 1970)
	- Château et ses abords	VILLARS (site inscrit par arrêté du 8 août 1945)

Enfin, le territoire connaît un patrimoine souterrain important : grottes, trous, sources, gouffres, puits...

<sup>1</sup> Extraits des documents DIREN (voir Annexe)

### **3.2 Le patrimoine bâti**

Le territoire du Périgord Central connaît une occupation humaine très ancienne. Lié aux différentes activités spécialisées qui se sont succédées dans le temps, le patrimoine bâti a gardé toutes ces spécificités. L'église et la christianisation ont particulièrement marqué ce secteur au même titre que le reste du Périgord. La quasi totalité des communes de Dordogne, et a fortiori de la Communauté de Communes, possède une église comportant des éléments antérieurs au XIVème siècle.

Ainsi, les communes recensent du patrimoine classé et non classé, dont :

- des sites gallo-romains ; voire plus anciens : préhistoriques ;
- des églises, chapelles ;
- tout un patrimoine industriel : lié à l'utilisation de l'eau comme énergie (sites de Forges, moulins, barrages) ;
- un patrimoine lié aux grandes propriétés agricoles : châteaux, maisons bourgeoises, corps de bâti annexes, pigeonniers, fermes anciennes.

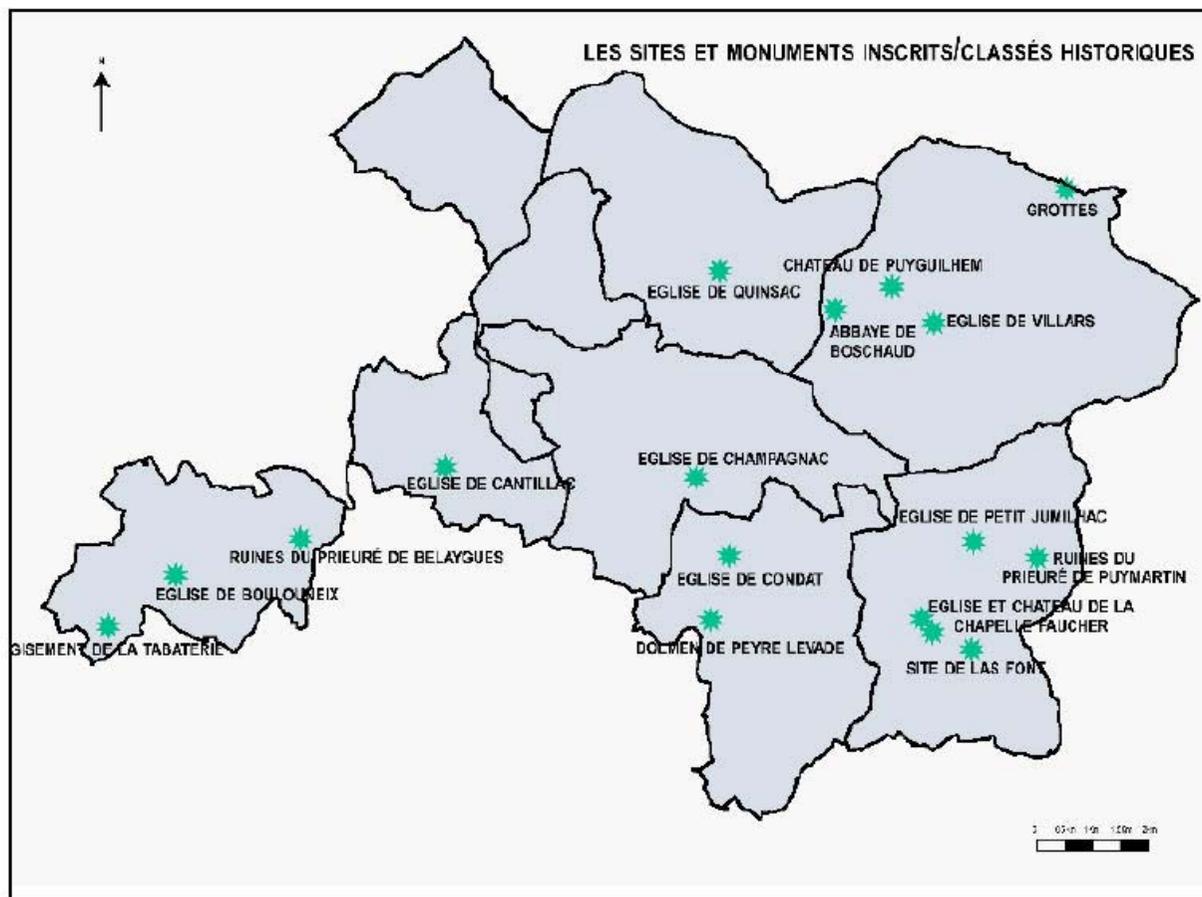
On recense sur le territoire deux sites de très grande notoriété : les grottes de Villars et le château de Puyguilhem, auxquels il faut ajouter l'importance de la ville de Brantôme comme pôle touristique situé à proximité immédiate.

Aussi, le territoire possède d'autres atouts à faire valoir : ses chemins de randonnée qui attirent de nombreuses personnes tous les week-end, l'ensemble des communes étant actuellement inscrites (ou en passe de l'être) au PDIPR<sup>1</sup>. De plus le territoire d'étude comporte beaucoup d'éléments de petit patrimoine : des puits, lavoirs, croix, d'anciennes demeures bourgeoises, des châteaux privés...

**→ Voir Illustrations : photos d'éléments de petit patrimoine**

---

<sup>1</sup> PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées



**UN PATRIMOINE LIÉ  
À LA PRÉSENCE DE L'EAU ET DE LA FORÊT**

- Une présence humaine ancienne liée à la présence de l'eau et de la forêt. Des témoignages de toutes les époques depuis la préhistoire
- Deux sites de très grande notoriété (Grottes de Villars, Château de Puyguilhem), et des monuments/sites classés dans toutes les communes sauf Saint-Pancrace et la Chapelle Montmoreau
- Un grand pôle touristique à proximité: Brantôme, mais dont les retombées sur le territoire sont faibles.
- Des éléments de petits patrimoine sur l'ensemble du territoire
- Des paysages et des chemins de randonnée comme potentiels touristiques



Lavoir à Quinsac



Maison bourgeoise dans le bourg de Champagnac



Chateau privé de Bos Laurent (La Chapelle Faucher)



Demeure à Saint Michel (Cantillac)

### QUELQUES EXEMPLES DE PETIT PATRIMOINE



Pigeonnier à La Chapelle Faucher



Chateau privé à la sortie du bourg de Villars



Croix dans le bourg de Quinsac



Muret en pierre à La Nègrerie (La Gonterrie)

### DES ENJEUX PATRIMONIAUX ET ARCHITECTURAUX

Le maintien d'une qualité architecturale sur le territoire et une réflexion à mener sur l'insertion du bâti récent  
La sauvegarde et la mise en valeur d'une multitude d'éléments de petit patrimoine

**DE FORTS ENJEUX PAYSAGERS ET ARCHITECTURAUX MAIS ABSENCE DE RÈGLEMENT SPÉCIFIQUE DANS LE CADRE DES CARTES COMMUNALES.**

### **Quels outils à la disposition des communes?**

L'article R 111-21: "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

- Importance de la prise en compte de cet article par les services instructeurs

## DEUXIEME PARTIE : DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

### 1. DEMOGRAPHIE

#### 1.1 Population totale

##### *Composition de la population*

L'ensemble des 9 communes regroupait en 1999 un total de 3054 habitants. Champagnac-de-Belair est le chef-lieu de canton et accueille la population la plus importante : 683 habitants en 1999 (soit 22% de la population du canton).

Trois types de communes se dégagent :

- Champagnac-de-Belair, qui a plus de 600 habitants et qui fait office de pôle d'emplois et de commerces et services au niveau du canton.
- 4 communes ont entre 300 et 600 habitants : Villars, Condat, La Chapelle-Faucher, et Quinsac.
- 4 autres sont de petites communes rurales très agricoles : Cantillac, La Chapelle-Montmoreau, La Gonterie et Saint-Pancrace.

POPULATION TOTALE									
Années	CANTILLAC	CHAMPAGNAC	CONDAT	LA CHAPELLE FAUCHER	LA CHAPELLE MONTMOREAU	LA GONTERIE	QUINSAC	SAINTE PANCRACE	VILLARS
1982	163	607	325	445	88	237	450	144	586
1990	151	658	376	398	87	195	421	129	568
1999	167	683	407	399	91	234	425	120	526
2004	175	736	460	379	91	237	429	150	536

##### *Evolution de la population*

La tendance récente est à l'augmentation globale de la population, même si le groupement avait connu une perte démographique dans les années 80.

Entre 1982 et 1990, Champagnac-de-Belair et Condat se démarquent des autres communes en gagnant des habitants contrairement aux autres qui en perdent.

- 2 communes continuent de perdre des habitants entre 90 et 99 : Villars et Saint-Pancrace. Toutes les autres en gagnent ou stagnent, grâce à un solde migratoire positif. En effet, seule la commune de Villars enregistre un solde migratoire négatif entre 90 et 99.
- 4 communes ont désormais une population supérieure à celle de 82 : Cantillac, Champagnac-de-Belair, Condat et la Chapelle-Montmoreau. Les autres communes ont un dynamisme démographique plus faible et n'ont pas encore retrouvé le niveau de 1982.

*Soldes naturels et migratoires :*

Ce gain de population est lié à un solde migratoire positif : 161 arrivées de plus que de départs entre 1990 et 1999.

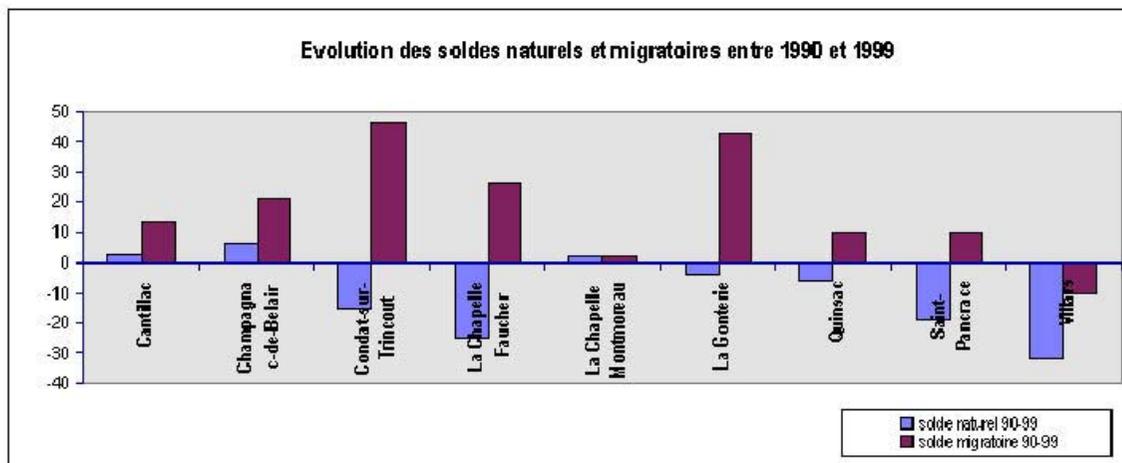
En revanche, le solde naturel est négatif. On observe un vieillissement de la population.

Les communes qui perdent des habitants connaissent une problématique liée soit à :

- un solde naturel négatif (plus de décès que de naissances) plus important que le solde migratoire positif. Elles accueillent donc de nouveaux habitants, mais pas suffisamment pour maintenir leur population communale.
- soldes naturels et migratoires négatifs : la déprise de ces communes peut être inquiétante si ce rythme continue.

→ L'évolution depuis 1999 semble confirmer la tendance à la croissance démographique du secteur, au regard des données communales transmises par les municipalités. Le recensement intermédiaire n'a été effectué qu'à CANTILLAC, CHAMPAGNAC - DE - BELAIR, LA CHAPELLE - FAUCHER, et les communes semblent connaître encore des disparités dans leur progression démographique.

### UNE EVOLUTION DIFFÉRENCIÉE SELON LES COMMUNES



- Condat, Saint-Pancrace et La Gonterie connaissent actuellement une forte progression démographique, grâce à un solde migratoire important.
- Là où la population diminuait fortement, à Villars, elle a désormais tendance à se stabiliser.
- La moitié des communes ont retrouvé, voire dépassé leur niveau de 1982.

L'évolution démographique par commune									
	Cantillac	Champagnac-de-Belair	Condat-sur-Trincout	La Chapelle Faucher	La Chapelle Montmoreau	La Gonterie	Quinsac	Saint-Pancrace	Villars
1982	163	607	325	445	88	237	450	144	586
1990	151	658	376	398	87	195	421	129	568
1999	167 (env 172 en 2004)	683	407 (env 460 en 2004)	399	91	234	425	120 (env 150 en 2004)	526



## Structure par âge de la population

(moyenne des données de la population sur les 9 communes étudiées)

Part des tranches d'âges dans la population	0-19	20-39	40-59	60-74	>75
En 1982	24,3%	25,9%	22,6%	17,4%	9,7%
En 1990	21,5%	25,7%	22,6%	18,8%	11,5%
En 1999	19,8%	22,4%	27,7%	18,9%	11,1%

En 1999, l'ensemble des tranches d'âges représentées sont significatives : à l'image des communes rurales aujourd'hui, la part des jeunes est peu importante, la population est globalement vieillissante :

- On observe un rétrécissement de la base de la pyramide, la part des jeunes diminuant nettement entre 1982 et 1999.
- Ce sont les 40-59 ans qui prennent le plus de poids et deviennent majoritaires au niveau du canton. On peut expliquer ce constat par deux phénomènes : la population jeune qui était arrivée dans les années 80 a vieilli sur le canton, et celle qui arrive aujourd'hui est désormais moins jeune qu'autrefois.
- La part des plus de 60 ans augmente. Elle passe de 27% à 30% de la population, ce qui correspond à la moyenne départementale aujourd'hui mais qui est éloigné de la moyenne nationale (21,3%).

Cela se traduit par une pyramide des âges quasiment « inversée ».

Indice de jeunesse	1982	1990	1999
En Dordogne : 0,7 En France : 1,8	0,9	0,7	0,7

L'indice de jeunesse, c'est à dire le rapport entre les moins de 20 ans divisé par les plus de 60 ans, traduit lui aussi ce vieillissement. Il est inférieur à 1 : la population vieillit en raison de la conjonction des deux phénomènes expliqués précédemment (perte de population jeune et augmentation de la part des plus de 60 ans).

### Les ménages

A l'heure actuelle, plus de la moitié des ménages sont de petits ménages de une ou deux personnes. Ces types de ménages ont tendance à augmenter en proportion, tandis que le nombre de ménages de 3 personnes et plus a tendance à diminuer : il s'agit du phénomène de desserrement des ménages.

A l'échelle de la Communauté de Communes, l'indice des ménages passe de 2,6 en 1990 à 2,5 en 1999. Il reste toutefois légèrement plus élevé que dans le département (2,3 en 99).

Indice des ménages en 1999	LA CHAPELLE MONTMOREAU	CANTILLAC	CHAMPAGNAC	VILLARS	CONDAT	LA GONTERIE	QUINSAC	LA CHAPELLE FAUCHER	SAINT-PANCRACE	COMMUNAUTE DE COMMUNES	DEPARTEMENT
	2,7	2,6	2,5	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4	2,2	2,5	2,3

Dans toutes les communes, les petits ménages (1 et 2 personnes) sont majoritaires.

L'indice des ménages diminue dans toutes les communes, ou stagne dans les cas de CONDAT et de LA CHAPELLE-MONTMOREAU. Partout on peut donc observer le phénomène desserrement des ménages. C'est une tendance sociologique que l'on retrouve d'ailleurs aussi bien en milieu rural qu'urbain, et qui est en partie liée au vieillissement de la population.

## UNE POPULATION VIEILLISSANTE

A l'image des communes rurales aujourd'hui, la part des jeunes a tendance à diminuer, tandis que celle des plus de 60 ans augmente. Ce sont les 40-59 ans qui prennent le plus de poids et deviennent majoritaires au niveau du canton.

L'indice jeunesse (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) traduit ce vieillissement de la population: il passe de 0,9 dans les années 80 à 0,7 aujourd'hui, ce qui correspond à la moyenne départementale.

Part des tranches d'âges dans la population	0-19	20-39	40-59	60-74	>75
En 1982	24,3%	25,9%	22,6%	17,4%	9,7%
En 1990	21,5%	25,7%	22,6%	18,8%	11,5%
En 1999	19,8%	22,4%	27,7%	18,9%	11,1%

Indice de jeunesse	1982	1990	1999
En Dordogne : 0,7 En France : 1,6	0,9	0,7	0,7

### ENJEU

L'accueil de populations plus jeunes, en jouant notamment sur une offre de logements plus diversifiée et la préservation de ses atouts comme la qualité de vie du territoire.

## 1.2 Population active

(Les données présentées sont celles des 9 communes agrégées)

L'évolution de la population active suit celle de la population globale : après avoir diminué entre 1982 et 1990, le nombre d'actifs augmente entre 90 et 99. On retrouve ainsi le niveau de 1982, soit 1322 actifs sur la Communauté de Communes.

Evolution de la pop active de la CDC	1982	1990	1999
Salariés	54,2%	65,4%	70,0%
Non salariés	23,5%	15,3%	13,1%
Chômeurs	8,2%	8,4%	9,9%
Actifs agricoles	14,1%	11,0%	7,0%
TOTAL	100%	100%	100%

Globalement :

- Notons l'augmentation continue du nombre de salariés depuis 1982 : ils constituent 70% de la population active en 1999, contre 54,2% en 1982. Ils restent néanmoins inférieurs à la moyenne départementale (80% des actifs).
- Le nombre de chômeurs augmente légèrement. On passe de 109 sur le territoire de la Communauté de Communes en 1982 à 131, soit 9,9% en 1999, ce qui est inférieur à la moyenne départementale (13,1%) à la même date.
- Une diminution de moitié de la part des non salariés (hors actifs agricoles) et des actifs agricoles, même si ce secteur reste très marqué par l'agriculture.

CHAMPAGNAC-DE-BELAIR se démarque des autres communes en rassemblant 24% des actifs de la Communauté de Communes, sur son territoire (et 22% de la population totale).

### A noter

Si la part des actifs agricoles diminue de façon constante depuis 1982, en liaison avec la diminution des activités agricoles, la part des non salariés agricoles, autrement dit des chefs d'exploitation, a augmenté en 1999. Mais c'est surtout le recul du nombre de salariés agricoles qui explique cette donnée (divisé par 2 entre 1982 à 1999, passant de 28 salariés agricoles à 14 sur le groupement des 9 communes).

### Migrations journalières domicile - travail

MIGRATIONS JOURNALIERES	1982	1990	1999
Actifs travaillant dans la commune	61,6%	52%	36,7%
Actifs travaillant hors de la commune	38,4%	48%	63,3%

*Moyenne sur les 9 communes du groupement*

Les migrations journalières domicile - travail traduisent, en 1999, une localisation de la majorité des emplois en dehors des communes de résidence, et même souvent au-delà des communes du groupement.

A noter, la tendance en 1999 : jusqu'en 1990 en effet les actifs travaillaient en majorité ou à moitié dans leur commune de résidence. Aujourd'hui, ce sont plus de 70% des actifs qui travaillent en dehors de leur commune de résidence.

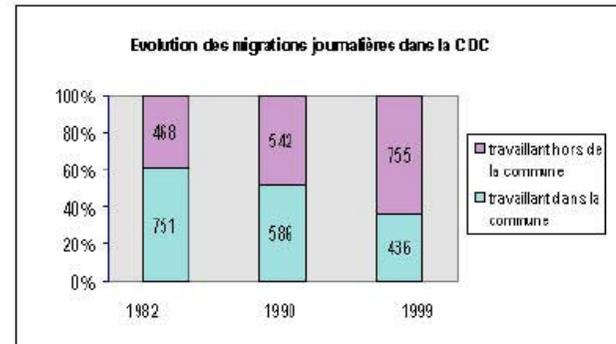
### Une évolution classique de la population active

- L'évolution de la population active suit celle de la population générale
- Augmentation continue de la part des salariés au détriment des non salariés
- Une diminution du nombre d'actifs agricoles même si l'agriculture reste très présente sur le territoire.

Evolution de la pop active de la CDC	1982	1990	1999
Salariés	54,2%	65,4%	70,0%
Non salariés	23,5%	15,3%	13,1%
Chômeurs	8,2%	8,4%	9,9%
Actifs agricoles	14,1%	11,0%	7,0%

### Des migrations journalières en constante augmentation

- De plus en plus d'actifs travaillent en dehors de leur commune de résidence conformément à la tendance départementale
- Des pôles d'emplois importants restent cependant localisés au sein de la Communauté de Communes (Champagnac, Condat, La Chapelle Faucher, Villars) ou à proximité (Brantôme par exemple).



## 2. ACTIVITES ECONOMIQUES

### 2.1 *Agriculture*

*Concernant l'agriculture : pour la commune de la Gonterie-Boulouneix, les données du dernier recensement du RGA sont confidentielles (en raison du secret statistique lorsque les chiffres sont trop faibles).*

#### *Surface Agricole Utilisée*

La superficie agricole utile connaît un recul depuis les derniers recensements, avec une diminution de près de 27 % depuis 1980.

Mais cette tendance est contrastée suivant les communes, certaines étant plus dynamiques :

- Diminution relative pour : CHAMPAGNAC- DE- BELAIR, CONDAT et LA GONTERIE-BOULOUNEIX.
- Augmentation de la superficie agricole utilisée pour SAINT-PANCRACE (où la surface agricole augmente presque de moitié). Attention, pour cette commune les données sont confidentielles concernant le nombre d'exploitations.

#### *Occupation du sol*

On note la spécificité « polyculture » qui domine la région : élevage et céréales surtout. On notera la diminution de la superficie en jachère.

#### *Tendance globale :*

- Diminution des surfaces de prairies (2151 ha en 1979, 1295 en 2000) et dans une moindre mesure des surfaces céréalières (1782 ha en 1979, 1281 ha en 2000) ;
- Le déclin de l'élevage est marqué par une diminution des données de la superficie fourragère principale et de la superficie toujours en herbe.
- Les données sur les jachères montrent que globalement, la tendance est à la diminution de ces superficies.

Mais ces données sont nuancées selon les communes :

- Superficie fourragère principale : une assez forte diminution de la surface des prairies concerne la plupart des communes hormis SAINT-PANCRACE où les surfaces augmentent ;
- Céréales : plus spécifiquement, SAINT-PANCRACE et LA CHAPELLE- MONTMOREAU paraissent les plus dynamiques car leurs surfaces en céréales augmentent même en 1999. CHAMPAGNAC DE BELAIR, à l'inverse, voit sa superficie en céréales diminuer de presque de moitié en 20 ans.

#### *Net recul du nombre des exploitations agricoles*

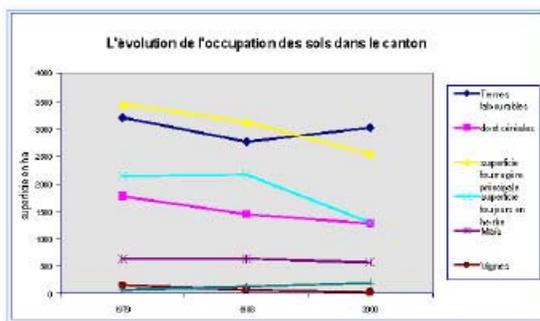
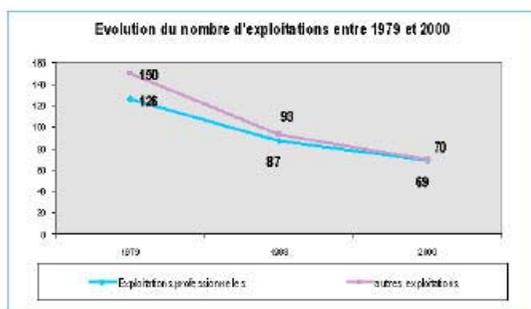
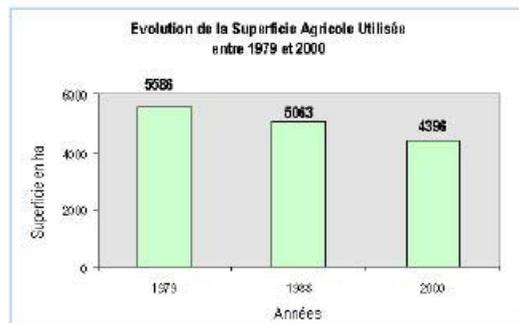
- L'analyse globale montre un nombre important d'exploitations non professionnelles, surtout en 1982. Ce nombre est aujourd'hui à peu près égal aux exploitations professionnelles.
- L'ensemble des communes a connu une diminution des exploitations professionnelles, souvent divisé par 2. Cependant LA CHAPELLE-FAUCHER et QUINSAC connaissent une diminution moins marquée et la CHAPELLE-MONTMOREAU a gagné une exploitation professionnelle en 2000.

#### *Le nombre des exploitants et co-exploitants*

Le nombre d'exploitants diminue dans toutes les communes.

- Ils restent les plus nombreux à CHAMPAGNAC-DE-BELAIR, LA CHAPELLE-FAUCHER, QUINSAC et VILLARS ;
- Cependant, proportionnellement à l'ensemble de la population active, c'est à LA CHAPELLE-MONTMOREAU et SAINT-PANCRACE que la part des actifs agricoles est la plus importante (ils représentent respectivement 20,6% et 17% des actifs).

La population des exploitants agricoles a globalement tendance à rajeunir, à mesure que le nombre d'exploitants diminuent.



## UN TERRITOIRE DE POLY-CULTURE ELEVAGE DONT LES SURFACES AGRICOLES DIMINUENT

- La diminution de la surface agricole utilisée s'opère notamment au détriment des surfaces de prairie, et dans une moindre mesure des surfaces céréalières. Les terres en jachère en revanche ont gagné en surface.

- Diminution de moitié du nombre des exploitations de la CDC.

La taille moyenne des exploitations augmente

- Le nombre d'exploitants diminue dans toutes les communes.

Ils restent les plus nombreux à Champagnac, La Chapelle Faucher, Quinsac et Villars, mais proportionnellement à l'ensemble de la population active, c'est à la Chapelle Montomoreau et Saint-Pancrace que la part des actifs agricoles est la plus importante (ils représentent respectivement 20,6% et 17% des actifs).

- La population des chefs d'exploitation a globalement tendance à rajeunir.

## 2.2 Activités non agricoles

Si les pôles d'emplois pour les habitants du groupement restent Périgueux, Nontron et Thiviers, le canton de CHAMPAGNAC EN PERIGORD figure parmi les **pôles industriels** de Dordogne :

- Il s'agit essentiellement d'un pôle alimentaire qui s'articule autour des usines de CHAMPAGNAC DE BELAIR (LU), et CONDAT-SUR-TRINCOU (Martine spécialités).
- On retrouve également des fabriques liées au bois : l'usine de fabrication de palettes à LA CHAPELLE FAUCHER, celle de QUINSAC.
- Une usine de pantoufles est implantée à VILLARS.
- Plusieurs scieries sont implantées sur le territoire, surtout au nord à la limite avec le territoire nontronnais : 2 à QUINSAC, 1 à LA CHAPELLE-MONTMOREAU, 1 à CANTILLAC.
- Une activité artisanale assez importante avec l'implantation d'artisans et de petites entreprises artisanales liées au bâtiment : menuisiers, maçons, plâtriers, etc. et des entreprises de travaux publics à VILLARS.

Les services, commerces et professions médicales du canton sont implantés essentiellement à CHAMPAGNAC-DE-BELAIR et VILLARS, même s'il y en a aussi ponctuellement sur d'autres communes.

La proximité de Nontron, Thiviers et Brantôme explique que le pôle de commerces et services se soit peu développé sur le territoire.

Globalement enfin, les communes disposent de plus en plus d'équipements touristiques qui renforcent la spécificité de « tourisme rural » de ce territoire. Si les communes s'accordent à dire qu'elles bénéficient assez peu des retombées de l'activité touristique (la majeure partie des équipements hôteliers et d'accueil au tourisme étant situé à Brantôme), on recense néanmoins un certain nombre de gîtes et chambres d'hôtes sur le territoire ainsi qu'un hôtel à CHAMPAGNAC-DE-BELAIR (et un autre en projet éventuel). De plus l'office du tourisme de VILLARS est désormais intercommunal.

### *La part moyenne des activités présentes sur les communes*

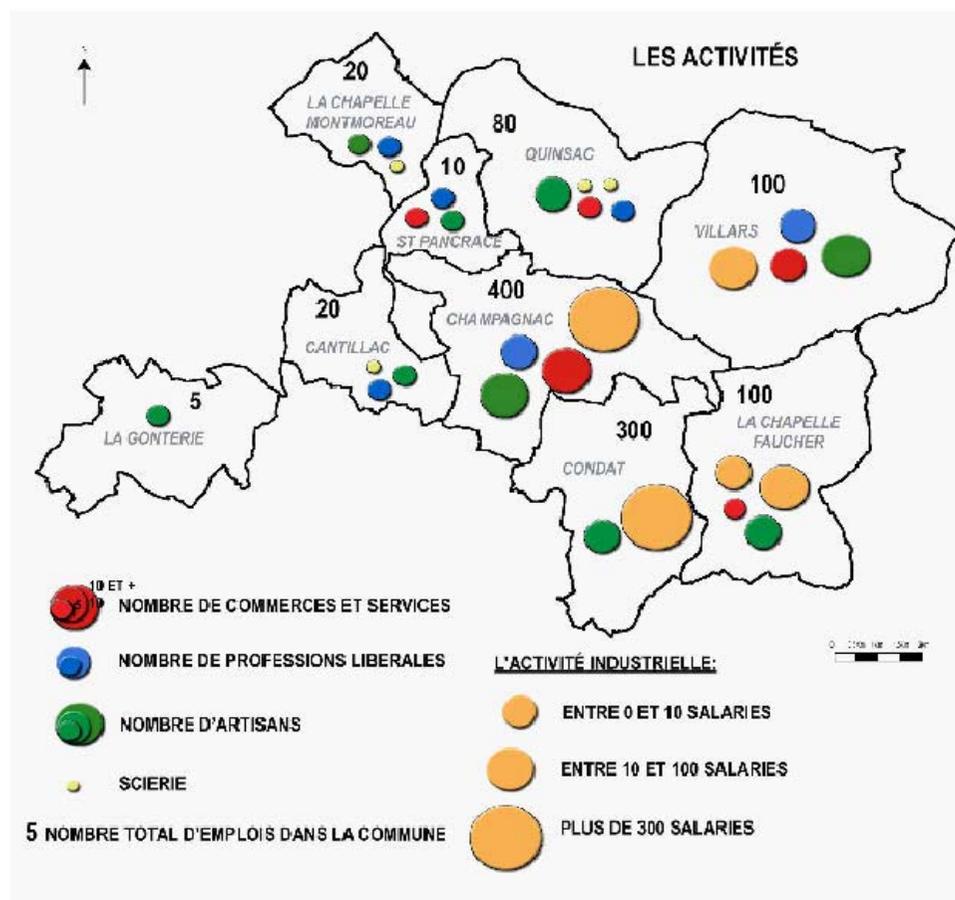
Si l'agriculture reste l'activité majeure du territoire des 9 communes, à l'image du Périgord Central et du département de la Dordogne, le territoire du groupement connaît toutefois une diversification des activités : cette tendance se constate à travers, notamment, un tissu d'entreprises, de petits commerces et d'artisanat, donnant à certaines communes un statut de quasi « pôle » au sein du groupement. Ainsi :

CHAMPAGNAC DE BELAIR et VILLARS paraissent bien développées en ce sens ; l'activité industrielle, importante sur ces deux communes, offrant de nombreux emplois.

Enfin, même au regard de l'activité touristique qui est un enjeu majeur du territoire, la restauration et l'hôtellerie sont des spécificités peu développées.

### UN PÔLE INDUSTRIEL

- Des activités centrées autour de l'industrie alimentaire (LU à Champagnac, Martine Spécialités à Condat, et l'industrie du bois (fabriques de palettes à la Chapelle Faucher et Quinsac, scieries à La Chapelle Montmoreau, Quinsac et Cantillac).
- L'artisanat se développe également autour des activités du bâtiment et travaux publics
- Des commerces, services et professions médicales concentrées à Champagnac et Villars



### 3. LES LOGEMENTS

#### *3.1 Occupation des logements : résidences principales, secondaires, vacance des logements*

##### *Tendance générale*

Le groupement des 9 communes connaît une évolution du parc des logements entre 1990 et 1999. D'une part, le nombre total de logements a augmenté en 10 ans (+ 71), tendance qui suit l'augmentation de la population.

D'autre part, on assiste à une évolution du parc : à la fois augmentation du nombre de résidences principales, sauf pour la commune de VILLARS, et augmentation moins uniforme des résidences secondaires.

Enfin, on note une baisse non négligeable du nombre de logements vacants sur le canton.

##### *Les résidences principales*

Avec 79% de résidences principales en 1999, CHAMPAGNAC DE BELAIR se distingue du reste des communes étudiées. Quatre communes connaissent une nette augmentation du nombre de résidences principales.

Mais ce constat général n'est pas valable pour la commune de VILLARS qui connaît un recul du nombre de ses résidences principales.

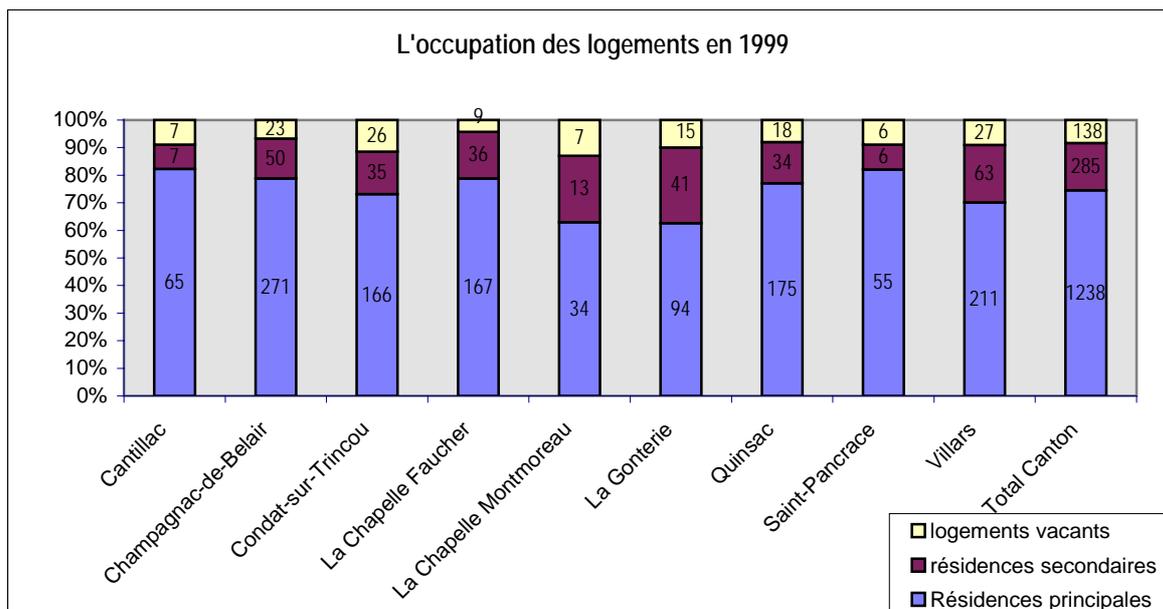
##### *Les résidences secondaires*

Six communes ont une proportion de résidences secondaires qui reste assez élevée, malgré la tendance à la baisse pour la plupart des communes.

Toutefois, les communes de LA GONTERIE et de VILLARS connaissent une progression très nette des résidences secondaires sur leur territoire, leur nombre respectivement multiplié par 3,5 et par 1,4, progression nettement supérieure au canton et au département en 1999. Les autres communes connaissent un recul du nombre de résidences secondaires.

##### *Les logements vacants*

Le nombre de logements vacants augmente dans quatre communes sur neuf étudiées, avec un nombre de logements vacants multiplié par 3 à LA GONTERIE. Les cinq autres communes voient leur nombre de logements vacants diminuer et notamment à LA CHAPELLE- FAUCHER où le recul de la vacance est significatif (le nombre de logements vacants est divisé par 3).



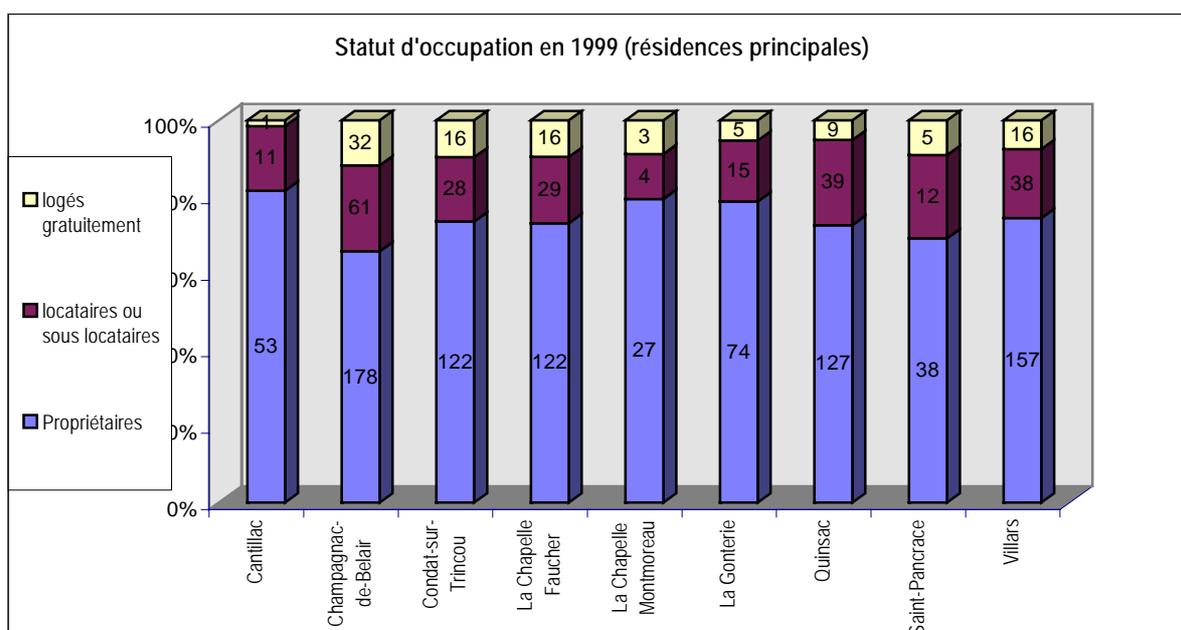
### 3.2 Typologie des logements

La maison individuelle domine, comme en milieu rural à 96% le territoire intercommunal.

### 3.3 Statut d'occupation des logements

Selon la tendance en milieu rural, la proportion de propriétaires est nettement majoritaire. Cependant, le nombre de locataires est en forte augmentation, localisé surtout dans les communes aux nombres d'habitants les plus importants du groupement (CHAMPAGNAC DE BELAIR, LA CHAPELLE – FAUCHER, QUINSAC et VILLARS).

Le groupement accueille donc en moyenne 70% de propriétaires.



### 3.4 Epoque d'achèvement des logements

55% des logements du canton datent d'avant 1949, ce qui témoigne de l'ancienneté du parc de logements. Toutefois, des disparités apparaissent entre les communes :

- LA CHAPELLE- MONTMOREAU se distingue des autres communes avec 85% du parc datant d'avant 1949 ;
- Plus de la moitié des logements date d'avant 1949 dans les communes de CANTILLAC, CHAMPAGNAC DE BELAIR, LA CHAPELLE- FAUCHER, SAINT PANCRACE et VILLARS ;
- QUINSAC et LA GONTERIE ont un pourcentage de logements datant d'avant 1949 inférieur à 50%. En revanche, ces deux communes ont un pourcentage non négligeable de logements récents (entre 1982 et 1999).

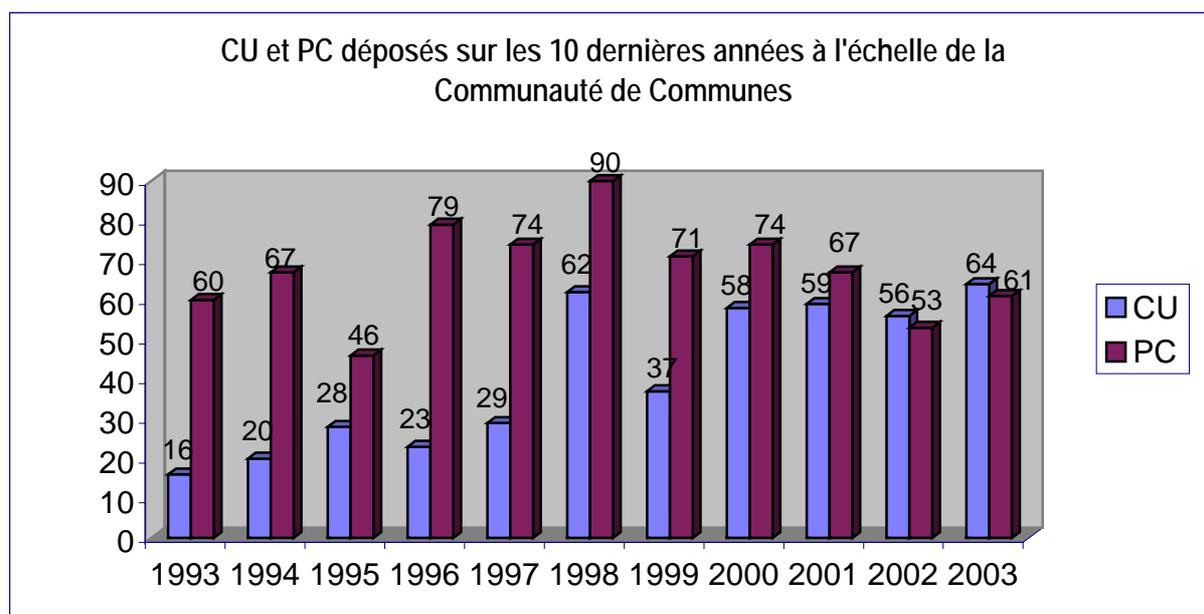
### 3.5 Rythme de la construction

(Source : relevés des permis et certificats d'urbanisme communaux.)

#### Tendance générale sur les 10 dernières années :

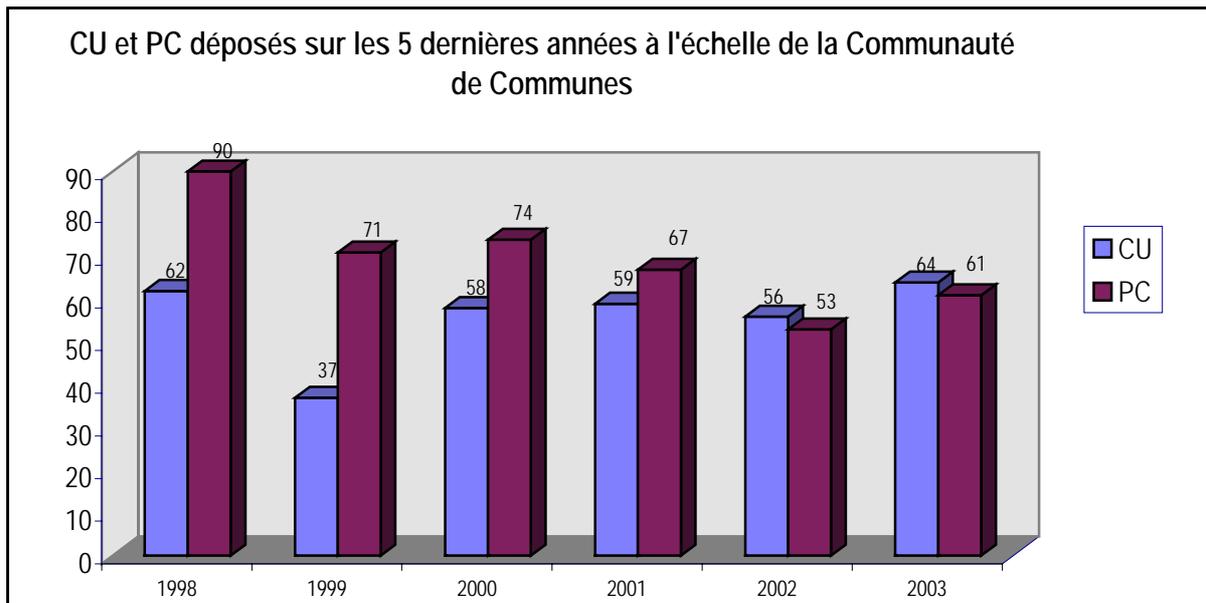
Le nombre de permis de construire (PC) déposés varie en moyenne entre 4 et 8 par an sur l'ensemble des 9 communes. Cela comprend bien sûr les constructions neuves mais également tous les travaux de modification, d'extension et de restauration du bâti ancien.

Mais le nombre de certificats d'urbanisme (CU) est également assez important : il laisse apparaître une assez forte demande.



#### Tendance générale sur les 5 dernières années :

Le nombre de PC déposés mais surtout de CU s'accroît : il traduit un engouement pour le Périgord Central, terre d'accueil des résidences secondaires.



### *Typologie des Permis de Construire accordés*

*(concerne les communes dont on possède les données)*

#### **Constructions neuves :**

Rythme de construction neuve très faible pour les 3 communes du nord (Quinsac, Villars, et la Chapelle-Montmoreau) : moins de 1 construction neuve par an, même si la tendance est à la hausse pour la Chapelle-Montmoreau ces 5 dernières années ;

Rythme élevé de constructions neuves à Champagnac-de-Belair, qui se démarque des autres communes sur ce plan là (lié aussi aux opérations d'ensemble qu'elle a connu et à sa taille et son importance par rapport aux autres communes) ;

Rythme assez important à La Gonterie-Boulouneix (mais en baisse sur les 5 dernières années) et de plus en plus fort à Saint-Pancrace.

#### **Réhabilitations :**

- Rythme de réhabilitation élevé à La Gonterie-Boulouneix, Villars et Quinsac et rythme moyen à Champagnac-de-Belair ;
- En revanche, rythme quasi nul ailleurs.

### L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

- Le nombre total de logements a augmenté en 10 ans
- Un nombre de résidences secondaires non négligeable et en augmentation (18% du parc en 1999), notamment dans les communes de la Gonterie et Villars
- Diminution globale de la vacance entre 1990 et 1999. Cependant, elle augmente dans 3 communes: Condat, La Chapelle Montmoreau et la Gonterie.
- Une forte majorité de propriétaires conformément à la tendance en milieu rural.
- Un nombre de locataires non négligeable (20%) et en hausse entre 90 et 99, même s'il reste faible dans de petites communes comme la Chapelle Montmoreau (11,4% des logements).

### LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

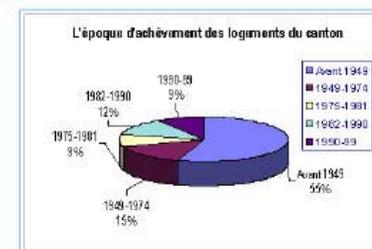
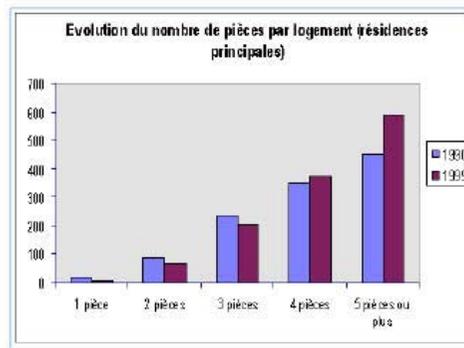
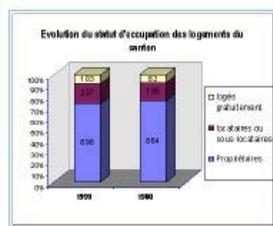
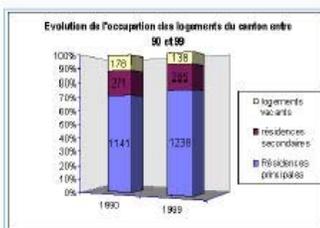
Les maisons individuelles dominent à 96% le paysage.

La taille des logements a tendance à augmenter, alors que dans le même temps la taille des ménages diminue : on observe donc une augmentation de la consommation d'espace par habitant.

### L'ANCIENNETÉ DU PARC

Il varie beaucoup d'une commune à l'autre. c'est à la Chapelle Montmoreau qu'il est le plus ancien et à Quinsac qu'il est le plus récent.

Le rythme de construction est assez constant depuis les années 70: une vingtaine de constructions par an sur le canton



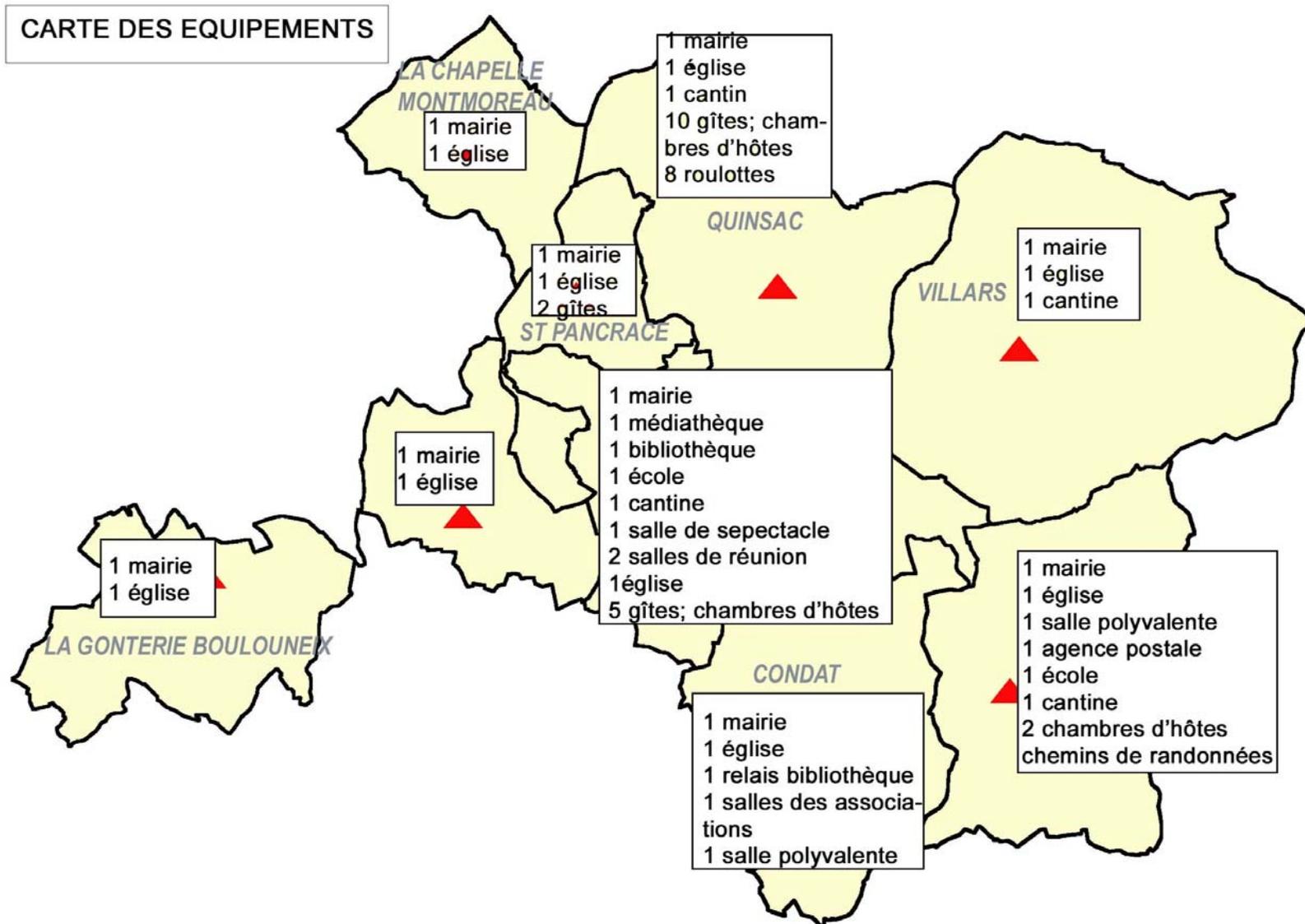
#### 4. SERVICES ET EQUIPEMENTS

En matière d'équipements, la commune de CHAMPAGNAC DE BELAIR propose surtout des équipements publics orientés vers les loisirs. La proximité de Brantôme, Thiviers et Nontron, favorise les démarches administratives et les équipements pour l'ensemble des communes rurales des communautés de communes de CHAMPAGNAC EN PERIGORD.

Les autres communes conservent un certain nombre d'équipements communaux tels que mairie, église, salle des fêtes.

D'un point de vue touristique, les communes du groupement bénéficient de la richesse patrimoniale qui qualifie leur territoire. Au-delà du potentiel touristique lié à un patrimoine historique et naturel riche et un environnement de qualité, la plupart des communes du groupement a développé l'accueil touristique par la création de chambres d'hôtes et de gîtes (très souvent d'initiatives privées).

Néanmoins, le groupement souffre d'un manque de structures d'accueil hôtelières et de restauration, favorisant l'émergence d'un pôle de services et d'équipements.



## 5. TABLEAU SYNTHETIQUE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

	CARACTERISTIQUES
<b>POPULATION TOTALE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une augmentation globale de la population sur la période 1990-1999, liée à un solde migratoire positif.</li> <li>- Une population vieillissante, avec un solde naturel déficitaire (hormis pour CANTILLAC, CHAMPAGNAC- DE- BELAIR et LA CHAPELLE- MONTMOREAU).</li> <li>- Un diminution de la taille des ménages sur la période 1982-1999.</li> </ul>
<b>POPULATION ACTIVE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une augmentation de la population active sur le groupement (entre 1990 et 1999), liée à l'augmentation de la part des salariés.</li> <li>- Une faible croissance du chômage entre 1990 et 1999 (inférieur à la moyenne départementale).</li> <li>- La part des salariés agricoles diminue sensiblement sur la période, tandis que celle des non salariés (chefs d'exploitation) augmente en 1999.</li> <li>- Plus de 70% des actifs travaillent hors de leur commune de résidence en 1999, voire au-delà du canton.</li> </ul>
<b>ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Activités agricoles</u> :</li> <li>✓ Pratique de la « polyculture » : élevages et céréales.</li> <li>✓ Déclin des exploitations sur le groupement entre 1979 et 2000 (moins pour LA CHAPELLE-FAUCHER et QUINSAC) et de la surface agricole utilisée (-27% depuis 1980).</li> <li>- <u>Activités non agricoles</u> :</li> <li>✓ Canton de CHAMPAGNAC EN PERIGORD est un pôle industriel, essentiellement alimentaire (LU, Martine Spécialités) de la Dordogne.</li> <li>✓ Les activités artisanales, liées au bâtiment sont importantes.</li> <li>✓ Les activités de commerce et de services, moindres, sont surtout présentes sur CHAMPAGNAC-DE-BELAIR, même si la proximité avec Nontron, Thiviers et Brantôme restent des pôles attractifs.</li> <li>✓ Importance du tourisme sur le territoire, avec une progression des initiatives privées (gîtes et chambres d'hôtes) cependant faible activité d'hôtellerie et de restauration sur le groupement et même au-delà.</li> </ul>
<b>LOGEMENTS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Croissance des résidences principales.</li> <li>- 96% de maisons individuelles.</li> <li>- 70% en moyenne de propriétaires sur le territoire du groupement.</li> <li>- Diminution du nombre de logements vacants, sauf pour 4 communes sur 5, dont LA GONTERIE-BOULOUNEIX.</li> <li>- 55% des logements datent d'avant 1949, cependant beaucoup de constructions neuves ces 5 dernières années.</li> </ul>
<b>EQUIPEMENTS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des équipements et services surtout localisés sur CHAMPAGNAC DE BELAIR et LA CHAPELLE-FAUCHER.</li> <li>- La proximité de Nontron, Brantôme et Thiviers favorise les démarches administratives.</li> </ul>



## **TROISIEME PARTIE : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL**

### **1. GRANDES TENDANCES ET ENJEUX GLOBAUX DU TERRITOIRE**

#### **Le milieu physique**

Le territoire intercommunal est proche de la ligne de faille (qui suit la droite Nontron, Saint Pardoux, Thiviers, Excideuil, Hautefort), séparant le Périgord sédimentaire aux terres calcaires (celui qui nous concerne) du Périgord cristallin annonçant le Limousin.

Le territoire est relativement vallonné, avec des hameaux souvent bâtis en hauteurs sur des collines ou des falaises (comme le bourg de Condat). Ce découpage du relief permet de bénéficier de très beaux points de vue depuis les hauteurs du plateau.

La présence des cours d'eau et les aménagements dont la Dronne a fait l'objet par endroits, donnent un charme particulier au territoire.

#### **Les entités paysagères et l'occupation du sol**

Les espaces ouverts sont concentrés au niveau des vallées et autour des hameaux principaux. Ce sont des espaces principalement voués à l'urbanisation et à l'agriculture : cultures céréalières (maïs notamment), et pâtures qui marquent l'importance de l'élevage ovin et bovin sur le territoire.

La terre est également marquée par l'exploitation du bois, la forêt couvrant la majeure partie du territoire. Elle gagne progressivement du terrain sur l'agriculture, notamment la vigne qui a quasiment disparu aujourd'hui. Le chêne et le châtaigner sont les essences originelles du territoire, même si aujourd'hui la sylviculture a amené différentes essences de pins.

#### **L'emprise urbaine**

L'habitat se caractérise par une multitude de petits hameaux dispersés sur le territoire, qui ont conservé un caractère agricole pour la majeure partie d'entre eux. Les secteurs boisés encore très présents viennent limiter les espaces susceptibles d'être urbanisés.

Le développement plus structuré de l'habitat s'est opéré au sein des bourgs et des hameaux principaux parfois desservis par un réseau de voies internes. L'habitat s'est souvent développé sur des collines, le relief permettant de bénéficier de larges points de vue, mais apparaissant aussi comme un frein aux extensions des hameaux ; ou le long des voies principales. La présence de sources d'eau explique aussi souvent les lieux d'implantation des hameaux.

Le territoire intercommunal compte deux voies à grande circulation : la D 939 et la D 675, complétées par un réseau de voies départementales desservant la majeure partie du territoire, le reste des hameaux étant desservi par des voies communales.

## Le patrimoine

La présence de l'eau a permis une installation très ancienne qui remonte à la préhistoire. Les grottes de Villars en sont l'un des témoins les mieux conservés. En effet, les vallées facilitaient les déplacements humains. Aussi, le territoire recèle-t-il des témoins de quasiment toutes les époques : protohistoire à Villars, celte et gallo-romaine à Condat par exemple...

L'église et la christianisation ont particulièrement marqué ce secteur au même titre que le reste du Périgord. La quasi totalité des communes de Dordogne, et a fortiori de la CDC, possède une église comportant des éléments antérieurs au XIV<sup>ème</sup> siècle.

## L'activité touristique

On recense sur le territoire deux sites de très grandes notoriétés : les grottes de Villars et le château de Puyguilhem, auxquels il faut ajouter l'importance de la ville de Brantôme comme pôle touristique à proximité. Si les communes s'accordent à dire qu'elles bénéficient assez peu des retombées de l'activité touristique de ces pôles (la majeure partie des équipements hôteliers et d'accueil au tourisme se trouvant à Brantôme), on recense néanmoins un hôtel à Champagnac (et un autre en projet éventuel), un certain nombre de gîtes et de chambres d'hôtes sur le territoire. De plus, l'office du tourisme de Villars est désormais intercommunal.

En revanche, le territoire a d'autres atouts à faire valoir : ses chemins de randonnée qui attirent de nombreuses personnes, l'ensemble des communes étant actuellement inscrites (ou en passe de l'être) au PDIPR. De plus le territoire comporte beaucoup d'éléments de petit patrimoine : des puits, lavoirs, croix, d'anciennes demeures bourgeoises, des châteaux privés...

## L'activité économique

Champagnac figure parmi les pôles industriels de Dordogne. Il s'agit essentiellement d'un pôle alimentaire qui s'articule autour des usines de Champagnac (LU), et Condat-sur-Trincou (Martine spécialités). On retrouve également des fabriques liées au bois : l'usine de fabrication de palettes à La Chapelle Faucher, celle de Quinsac.

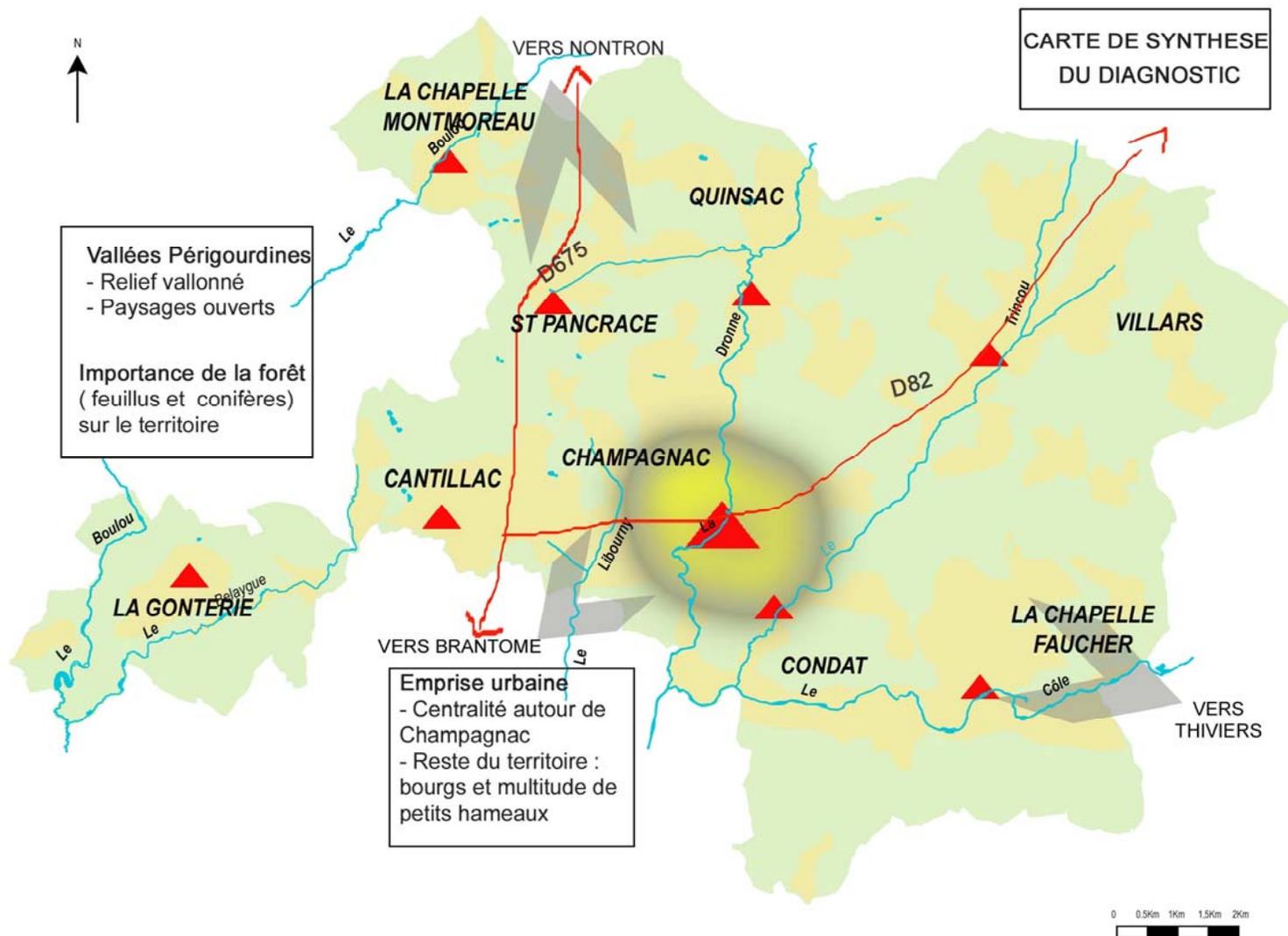
Plusieurs scieries sont enfin implantées sur le territoire, surtout au Nord à la limite avec le territoire nontronnais : 2 à Quinsac, 1 à la Chapelle Montmoreau, 1 à Cantillac.

Il existe également une usine de pantoufles à Villars.

Une activité artisanale assez importante est implantée avec des entreprises liées au bâtiment et travaux publics : menuisiers, maçons, plâtriers, etc.

Les services, commerces et professions médicales de la Communauté de communes sont implantés essentiellement à Champagnac-de-Belair et Villars.

La proximité de Nontron, Thiviers et Brantôme explique que le pôle de commerces et services se soit peu développé sur le territoire.



## 2. ENJEUX A L'ECHELLE DES COMMUNES

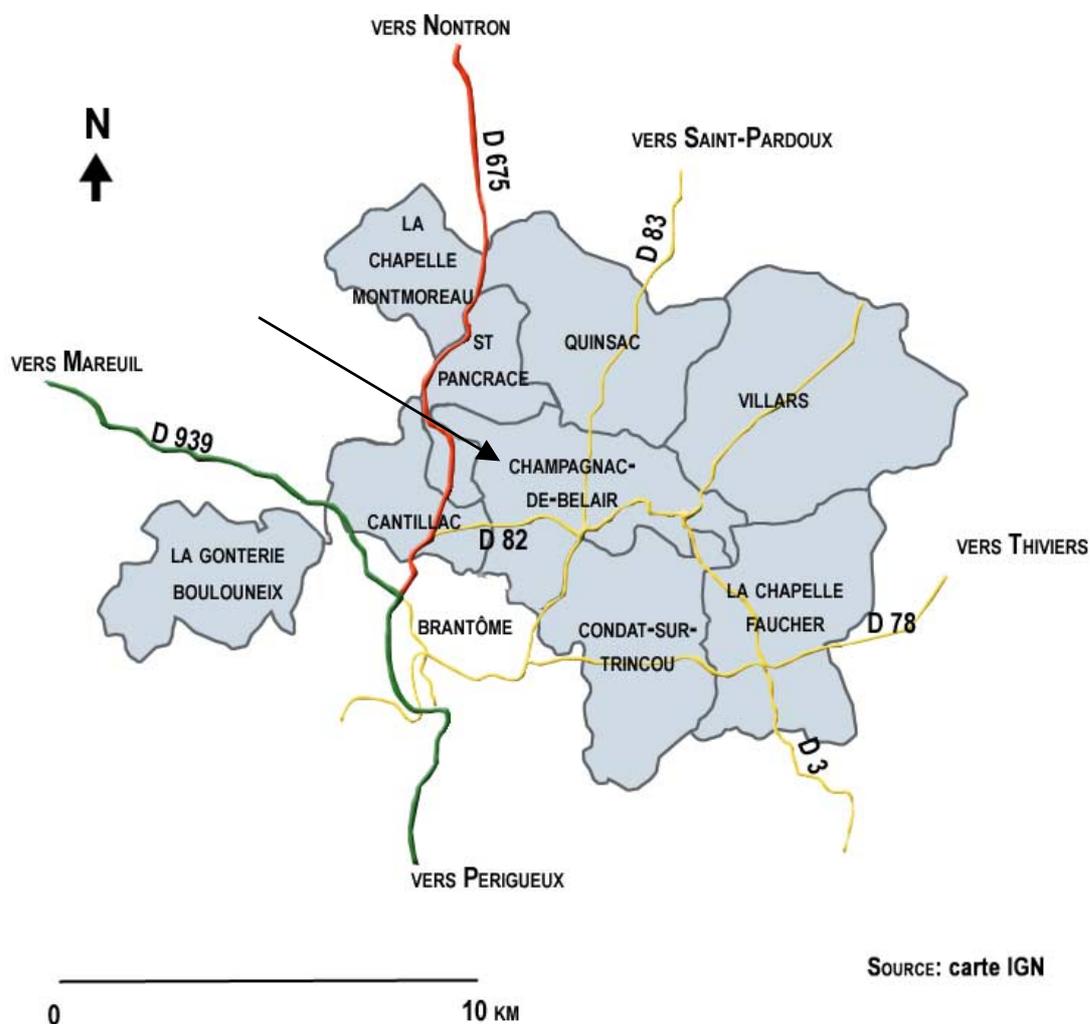
DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL

SYNTHÈSE PAR COMMUNE

	CARACTÉRISTIQUES	PRINCIPAUX ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT
CHAMPAGNAC-DE-BELAIR	<p>Pôle économique et urbain principal à l'échelle de la CDC</p> <p>Progression démographique constante depuis les années 80</p> <p>Rythme de construction sur les 5 dernières années: env. 5 constructions neuves par an</p>	<p>La priorité est le développement et la densification du bourg et encourager les réhabilitations dans les hameaux</p> <p>Rythme de construction d'environ 10 maisons neuves par an</p> <p>Projets: zone d'activité intercommunale, une petite zone artisanale, une maison de retraite ( pour 2006) un lotissement communal, un hôtel</p>
QUINSAC	<p>Progression démographique peu élevée ces dernières années</p> <p>Pas de constructions neuves ces dernières années</p>	<p>Volonté de densifier le bourg et les hameaux</p> <p>Parvenir à un rythme de construction d'environ 2 permis par an</p> <p>Projet de lotissement communal</p>
SAINT-PANCRACE	<p>Petite commune rurale qui connaît une progression démographique importante depuis les 5 dernières années</p> <p>Rythme de construction sur les 5 dernières années: 2 à 3 par an</p>	<p>Maintien du rythme de la construction neuve actuel, soit 2 à 3 permis par an</p> <p>Parvenir à une population de 180 à 200 habitants d'ici 10 ans.</p>
CONDAT-SUR-TRINCOU	<p>Développement de la commune lié à la présence de "Martine Spécialités" et la proximité de Champagnac</p> <p>Commune en forte croissance démographique</p> <p>Une pression foncière en progression</p> <p>Rythme de construction sur les 5 dernières années: 3 par an</p>	<p>Maintenir le cap d'environ 2 à 3 constructions neuves par an</p> <p>Prévoir un éventuel développement de l'usine</p> <p>Préserver les secteurs au sud du bourg (points de vue) et développer celui-ci vers le Nord</p>
LA CHAPELLE FAUCHER	<p>Commune en légère perte démographique</p> <p>Rythme de construction faible sur les 5 dernières années: 1 / an</p>	<p>Priorité : développement et réhabilitation du bourg</p> <p>Renforcement du rythme de la construction et accueillir env. 25 maisons neuves par an d'ici 10 ans</p>

	CARACTÉRISTIQUES	PRINCIPAUX ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT
CANTILLAC	Petite commune rurale agricole dont le développement est concentré aux Bourriauds Passage sur la commune de deux voies à grande circulation (D 675 et la D 939) Rythme de construction sur les 5 dernières années: entre 1 et 2 constructions par an. Pression foncière accrue depuis 2000	Priorité est le développement des Bourriauds Poursuivre le rythme de construction actuel, soit entre 15 et 20 maisons neuves sur les 10 ans à venir
VILLARS	Habitat dispersé sur une multitude de petits hameaux autour du bourg. Commune vaste qui a connu une perte importante de population ces dernières années. Des demandes mais quasiment aucune construction neuve sur les 5 dernières années.	La priorité est le développement et la réhabilitation du bourg. Renforcement du rythme de la construction
LA GONTERIE	Secteur très boisé Rythme de construction: entre 1 et 2/an ( 4 en comptant les réhabilitations)	La priorité est le développement du bourg vers le Nord-Est Projet loisir/tourisme à la Tabaterie sur un site remarquable
LA CHAPELLE MONTMOREAU	Petite commune au caractère très rural, développée autour du bourg et de trois hameaux. Très faible densité de population. Peu de potentialités de développement du bourg Rythme de construction neuve quasi nul, surtout des réhabilitations	Densification des hameaux Poursuivre les réhabilitations et maintenir un rythme de construction d'environ 1 PC par an

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES ET ENJEUX A L'ECHELLE DE LA COMMUNE DE CHAMPAGNAC DE BELAIR



## PREMIERE PARTIE : LE TERRITOIRE COMMUNAL

### 1. PRESENTATION GENERALE

La commune de CHAMPAGNAC DE BELAIR comptait une population de **683 habitants en 1999** et de **736 habitants en 2004**. La population a augmenté de 53 habitants en 5 ans, soit une progression de 7,8%. Le territoire communal s'étend sur 1846 hectares.

#### *Situation*

La commune de CHAMPAGNAC-DE-BELAIR se situe au centre nord du département de la Dordogne. Elle fait partie de la Communauté de Communes du « Pays de Champagnac en Périgord » et appartient à l'entité géographique du Périgord Central.

Les communes limitrophes de CHAMPAGNAC DE BELAIR sont :

- au Nord-Ouest, SAINT-PANCRACE
- au Nord, QUINSAC
- au Nord-Est, VILLARS
- à l'Est, LA-CHAPELLE-FAUCHER
- au Sud-Est, CONDAT-SUR-TRINCOU
- au Sud, BRANTÔME
- à l'Ouest, CANTILLAC

La commune de CHAMPAGNAC DE BELAIR est desservie par deux routes départementales : la route départementale n°82 qui traverse la commune d'Est en Ouest en passant par le Bourg, la RD 83 qui traverse la commune du Nord au Sud en passant par le Bourg. Le reste des voies est constitué par des voies communales qui desservent les hameaux principaux et des chemins ruraux.

#### *Milieu naturel*

Situé au centre du canton, le territoire est marqué par la vallée de *La Dronne* qui est orientée nord-sud. Les cultures se développent sur le relief adouci des terres de groies. Les collines sont boisées et reposent sur des sols détritiques (boisement mixte).

#### *Implantation du bâti*

CHAMPAGNAC DE BELAIR se distingue du reste des communes de l'intercommunalité par son caractère nettement plus « urbain ». Elle constitue le « centre » du territoire de la Communauté de Communes.

Le bourg est structuré de part et d'autre de la Dronne, ce qui engendre des risques d'inondation. Il accueille les équipements et les commerces à l'échelle du territoire intercommunal. L'évolution récente de l'urbanisation s'est développée au sud le long de la route départementale 83 et au nord-est le long de la route départementale 82.

Les autres hameaux ponctuent le territoire et sont très peu denses, et témoignent d'une occupation humaine à la fois ancienne et liée à l'agriculture.

### *Eléments de patrimoine remarquables*

- Eglise : inventaire des Monuments Historiques inscrit par arrêté du 6 décembre 1948

## **2. PROTECTIONS ET SERVITUDES**

Le tableau suivant reprend les **Servitudes d'Utilité Publique**, communiquées dans le Porter à Connaissance des services de l'Etat :

PATRIMOINE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AC1. (SDAP) - Conservatoire du patrimoine culturel, Monuments historiques :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eglise Saint Christophe. Arrêté du 06/12/1948.</li> </ul> </li> <li>• AS1. (SIAEP) - Conservatoire du patrimoine naturel, conservation des eaux :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Forage de LA ROCHE. Arrêté du 07/07/1993.</li> </ul> </li> </ul>
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I3. Servitude relative aux ouvrages lié au gaz (Réseau de Transport de Gaz – GDF Angoulême).</li> <li>• I4. Servitude relative aux ouvrages électriques (Réseau de Transport d'Electricité – EDF Périgueux).</li> <li>• PT2. (DRN) - Servitude relative aux ouvrages de télécommunication, protection contre les obstacles :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- liaison hertzienne Champagnac-de-Belair – Périgueux. Décret du 15/03/90.</li> <li>- liaison hertzienne Nontron – Périgueux. Décret du 15/03/90.</li> <li>- liaison hertzienne Périgueux – Nontron. Décret du 29/11/74.</li> </ul> </li> <li>• PT3. (CCL Périgueux) - Servitude relative aux ouvrages de télécommunication, servitudes relatives aux communications :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cable Champagnac-de-Belair – Villars. Convention amiable.</li> <li>- Secteur Champagnac – La-Chapelle-Faucher. Convention amiable du 01/06/83.</li> <li>- Secteur Champagnac – La-Chapelle-Faucher. Convention amiable du 26/09/83.</li> </ul> </li> </ul>
DIVERS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• JS1. (DDJSS) - Conservatoire du patrimoine sportif, installations sportives</li> </ul>

L'inventaire des **phénomènes souterrains du département de la Dordogne** a retenu les éléments suivants concernant la commune de CHAMPAGNAC-DE-BELAIR :

- 1 gouffre au lieu dit *La Molle*.
- 4 grottes au lieu dit *La Drantie, Chancelade* et *La Molle*.

L'Atlas des zones inondables de la Dronne s'applique sur la commune.

→ cf. *Porter à Connaissance*, et tableau des servitudes

### 3. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

#### *Population*

La population communale était de 683 habitants en 1999. Elle est estimée à 736 habitants en 2004 (estimation communale). Entre 1982 et 1999, la commune a connu une hausse de 79 habitants, soit un taux de variation de 11%. C'est une population en croissance mais vieillissante qui caractérise la commune de CHAMPAGNAC-DE-BELAIR.

Indice de jeunesse	1982	1990	1999
<i>En Dordogne : 0,7    En France : 1,8</i>	1,1	0,9	0,9

#### *Activités*

La population comptait 317 actifs en 1999 contre 263 en 1982 dont 75,7% de salariés et 9,7% de chômeurs. La population active augmente de 17% entre 1982 et 1999. CHAMPAGNAC-DE-BELAIR est une commune agricole et forestière, et comptait, au recensement agricole de 2000, 596 ha de superficie agricole utilisée. La polyculture – élevage est le mode d'exploitation de la commune.

**Le territoire communal compte** actuellement neuf exploitations agricoles tournées vers les élevages ovins, bovins, porcins et avicoles et vers la culture et le séchage du tabac. Ces exploitations sont situées dans les hameaux de Chavalarias, Chez Duret, Les Jarissous, Libournit, Le Petit Mars, Saint Marc, Talet, La Borie (à proximité), Le Libournit (au Nord), Canquillou.

Aucune installation classée n'est répertoriée sur la commune, seules existent des petites structures d'élevage. Il n'existe pas de plan d'épandage.

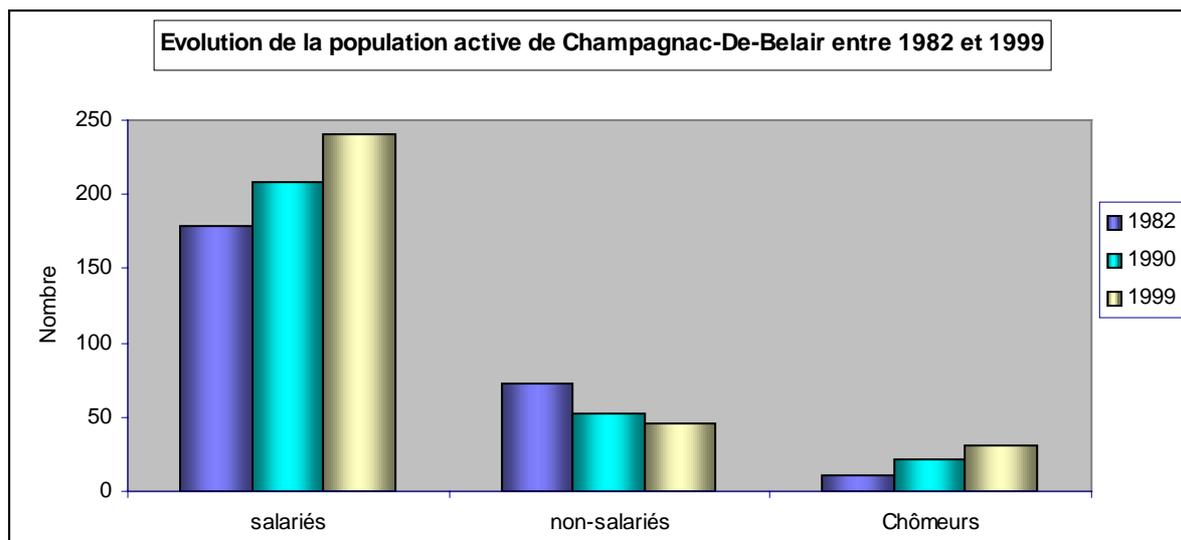
L'activité se développe autour :

- du commerce : 1 quarantaine d'emplois.
- de l'artisanat : environ 25 emplois.
- des professions libérales : environ 6 emplois.
- des entreprises « LU », entreprise de biscuiterie pour les grandes surfaces, prêt à garnir. Cela représente environ :
  - 300 emplois dans le bâtiment de production situé dans le bourg.
  - 20 emplois dans le bâtiment de stockage, sur la route de Cantillac.
  - 2 ou 3 cadres, le reste des salariés sont des agents de maîtrise et des ouvriers et une dizaine d'emplois administratifs.

L'accueil touristique s'organise autour de 5 gîtes et chambres d'hôtes.

En outre la commune a pour projet :

- d'aménager une promenade le long de la Dronne (objectif de mise en valeur des berges au niveau du Pays),
- d'aménager la zone de loisirs, la rendre piétonnière, travailler sur sa végétation, ...
- d'encourager la création d'un hôtel (sur des terrains communaux notamment).
- D'accueillir la maison de retraite « Les Chaminades » dont l'ouverture est prévue pour fin 2006 (72 lits dont une dizaine de personnes atteintes par la maladie d'« alzheimer » – il s'agit d'un projet privé).



Les pôles d'emplois pour les actifs habitant CHAMPAGNAC-DE-BELAIR sont : la commune elle-même, Périgueux, Nontron et Thiviers.

### *Logements*

La commune comptait 382 logements en 2004, dont 308 résidences principales et 58 résidences secondaires. Le nombre de logements vacants était de 16. La commune compte 38 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 11%.

Le nombre de permis de construire pour réhabilitation a été de 0,7 entre 1993 et 2003, avec une nette augmentation depuis 5 ans (1,2). La pression foncière est élevée à CHAMPAGNAC-DE-BELAIR et connaît même une hausse du rythme de constructions neuves depuis 5 ans (3 sur 10 ans et 5 sur les 5 dernières années).

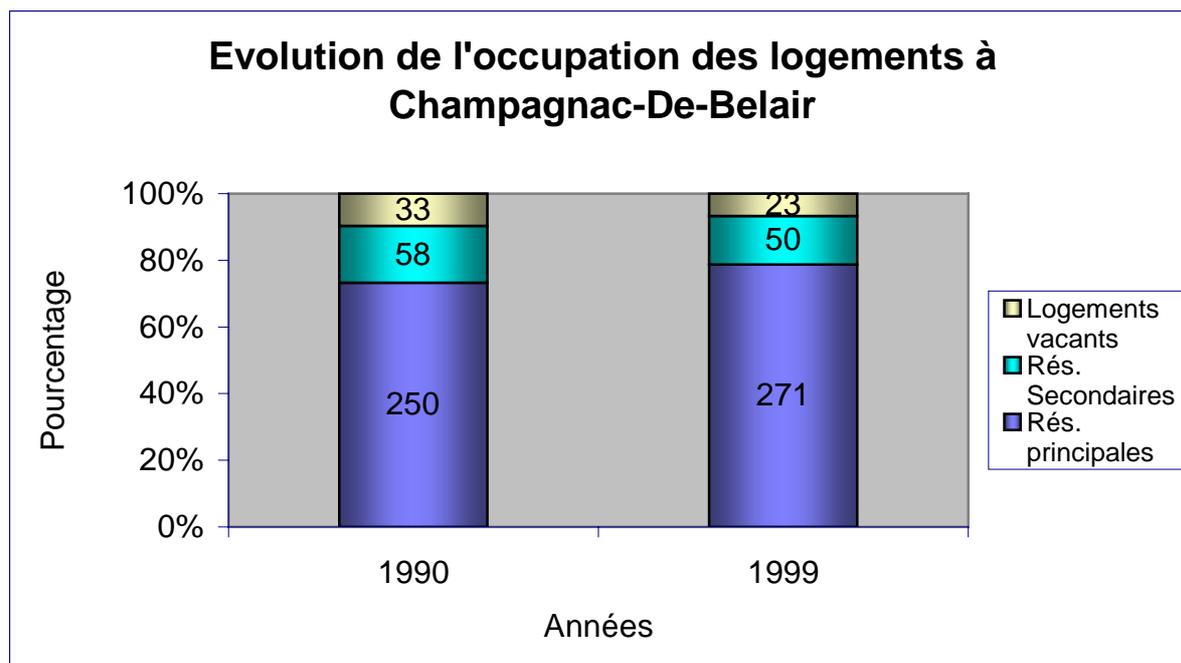
La commune dispose de nombreux logements vacants avec la possibilité de réhabilitations mais ils sont non disponibles pour le moment.

La commune loue 4 logements. Elle a acheté 3 vieux logements qui vont être réhabilités puis loués.

18 logements sociaux sont gérés par l'office HLM.

Environ 32 logements privés sont loués.

14 foyers étrangers sont présents sur la commune (hollandais, belges, anglais, américains et espagnols) dont 5 à 6 à résidence.



#### *Equipements sportifs et de loisirs*

On note la présence d'un embarcadère qui était utilisé par une association de canoë kayak qui n'est plus en activité.

En bord de Dronne on trouve le local du club des jeunes qui est de compétence intercommunale.

Dans cet espace on trouve des activités de pétanque, des brocantes, des vieilles mécaniques ; il est utilisé comme base de loisirs.

80 enfants sont inscrits au club de foot.

Une fête votive est organisée le dernier dimanche de juillet.

Dans le village, chaque année depuis 2 ans, il y a une soirée plage : soirée musicale en ville.

On compte la présence d'une médiathèque, d'une salle informatique (pilote au niveau du département), d'une bibliothèque. Tous ces équipements sont intercommunaux.

La médiathèque organise un atelier photo, un atelier musique, un atelier informatique et un atelier dessin.

Une dizaine de spectacles sont organisés et tournent sur l'ensemble des communes de la Communauté de Communes.

#### *Ecoles*

CHAMPAGNAC-DE-BELAIR s'est regroupée de manière informelle avec CONDAT-SUR-TRINCOU et CANTILLAC pour les écoles.

Il existe 5 classes de maternelle et de primaire. Elles regroupent environ 105 élèves scolarisés dont 90 % d'enfants de CHAMPAGNAC-DE-BELAIR. Les effectifs sont stables. Il n'y a pas de possibilité d'extension des locaux. L'école n'est pas en sur-effectif mais il y a un peu de marge.

Il existe une cantine.

#### *Transport*

Un taxi privé envisageait de mettre en place une navette vers Périgueux.

La gare TGV est à Angoulême et l'autre gare la plus proche est à Thiviers.

### ***Equipement collectif***

Il y a deux salles des fêtes :

- salle de spectacles : capacité de 120 à 150 personnes.
- 2 salles de réunions : capacité de 20 à 25 personnes.

## **4. LES RESEAUX**

### ***Adduction d'eau potable :***

La commune est desservie par un réseau d'eau potable en suffisance pour les habitations existantes. La compétence de la gestion du réseau d'eau potable est assurée par le SIAEP de CANTILLAC ou par la SOGEDO de RIBERAC. CHAMPAGNAC-DE-BELAIR est concerné par le périmètre de protection du forage de « La Roche ».

### ***Défense Incendie :***

#### ***Réglementation applicable :***

Il apparaît nécessaire en premier lieu de rappeler que l'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie est fixée par :

- la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951,
- la circulaire interministérielle du 20 février 1957,
- la circulaire interministérielle du 9 août 1967.

Par ailleurs, l'implantation et les caractéristiques des hydrants doivent répondre aux normes NF.S 61.211 ou NF.S 61.213 et NF.S 62.220.

Ces textes précisent entre autres que les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une force portante de 130 kilo-newton.

Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et à la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :

- 60m<sup>3</sup>/h pour les zones à urbaniser ou agricoles ;
- 120m<sup>3</sup>/h pour les zones artisanales ;
- 120 à 240 m<sup>3</sup>/h pour les zones industrielles.

Lorsque les réseaux ne permettent pas d'obtenir ces débits, la défense incendie ou son complément peuvent être assurés par des réserves d'eau aménagées.

### ***Hydrants :***

Il existe sur le territoire de CHAMPAGNAC-DE-BELAIR, 14 points d'eau recensés:

- 4 réservoirs à *Coulonge Nord, Laborie, Brandissou (ZA) et Puyhardy* ;
- 10 poteaux incendie : 1 à *Genebrière*, 1 à *Brandissou (ZA)*, 3 à *Petit Mars*, 2 au Bourg, 2 aux *Chaminades* et 1 aux *Baysses*.

***Secteur présentant une défense incendie insuffisante (ou inexistante) :***  
*Le Bourg, Maucité et Coulonge.*

### ***Réseau électrique :***

Le réseau électrique est exploité par EDF. Le Syndicat départemental des énergies de la Dordogne organise la distribution publique d'électricité. La gestion du réseau de desserte est de la compétence du syndicat intercommunal d'électrification de CHAMPAGNAC-DE-BELAIR. La desserte est assurée sur l'ensemble des secteurs bâtis.

### ***Réseau viaire :***

La commune de CHAMPAGNAC-DE-BELAIR est desservie par deux routes départementales : la route départementale n°82 qui traverse la commune d'Est en Ouest en passant par le Bourg, la RD 83 qui traverse la commune du Nord au Sud en passant par le Bourg. Le reste des voies est constitué par des voies communales qui desservent les hameaux principaux et des chemins ruraux.

### ***Déchets et ordures ménagères :***

La Collecte et le traitement des déchets sont assurés par le SIVOM de CHAMPAGNAC-DE-BELAIR (Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple) qui a son centre de transfert à Saint-Front-sur-Brantôme avec une déchetterie et qui adhère au SMD3 (Syndicat Départemental des Déchets de la Dordogne). La collecte des déchets est effectuée dans des poubelles individuelles et dans des bacs roulants individuels répartis sur l'ensemble du territoire communal.

### ***Assainissement :***

Il existe un système d'assainissement collectif sur la commune de CHAMPAGNAC-DE-BELAIR. Le Schéma Communal d'Assainissement est approuvé. L'assainissement collectif est présent dans le bourg.

Une étude est faite conjointement avec la commune de Condat-Sur-Trincou pour une extension éventuelle du réseau collectif et des études de sol pour l'assainissement individuel.

*→ La carte de justification du zonage reprend pour chaque secteur, les différents réseaux et contraintes. Ces réseaux, transmis par les services gestionnaires, sont indiqués, sur ces cartes, à titre informatif.*





## **DEUXIEME PARTIE : INCIDENCE DE LA CARTE COMMUNALE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**

### **1. OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE**

#### ***1.1 Contexte d'élaboration du projet***

Les principales caractéristiques du territoire qui ont orienté l'élaboration de la Carte Communale de CHAMPAGNAC-DE-BELAIR sont les suivantes :

- Un milieu naturel prédominant : relief marqué, avec une couverture forestière importante localisée au nord-ouest, au nord-est et au sud de la commune.
- Le Bourg est centré sur le territoire.
- La commune est occupée par quelques petits hameaux plus ou moins denses, bien souvent d'anciennes fermes.
- Une qualité paysagère intéressante avec des hameaux placés dans des clairières.

#### ***1.2 Orientations de la carte communale***

Dans ce contexte la commune a établi un projet de développement de son territoire basé sur les orientations suivantes :

La commune souhaite accueillir :

- 10 maisons neuves environ par an sur les dix prochaines années,
- un projet de zone d'activités nouvelle : autour de l'entrepôt LU pour une zone industrielle intercommunale,
- un projet de petite zone artisanale communale,
- une zone de loisirs par des aménagements ponctuels.

De plus, plusieurs projets sont en cours d'étude :

##### ***Etude de circulation :***

Le bourg est très fréquenté par des poids lourds, des bus, des véhicules légers à l'intersection des deux départementales. Actuellement, 3 scénarii sont étudiés pour remédier à ce problème :

- 1 contournement,
- 1 aménagement du centre bourg,
- 1 aménagement des entrées de bourg, début de réalisation fin 2006. (entrée depuis Brantôme).

##### ***Extension du cimetière :***

Il arrive aujourd'hui à saturation. Une étude de « nettoyage » (récupération de place) du cimetière est en cours.

***Projet de création d'une voie au « Pont Sud »*** entre la zone de loisirs et le cimetière.

##### ***Projet d'un lotissement communal :***

On notera l'existence d'un projet de 13 lots en continuité de la maison de retraite (1200 m<sup>2</sup> en moyenne), en limite de Condat-Sur-Trincou. Un lot est réservé soit pour un commerce, soit pour une maison de la santé (professions médicales).

L'étude est en cours, l'arrêté de lotir n'a pas encore été déposé. Les terrains appartiennent à la commune.

### 1.3 Mise en œuvre de ces orientations

La mise en œuvre de ces orientations se traduit de la manière suivante :

- La densification et la structuration du Bourg et des hameaux principaux : *Le Petit Mars, Cheynou, Maucité, Puyhardy sud et Coulonge.*
- L'identification des zones d'activités et leur développement : *La Besse et Le Brandissou.*
- La préservation du caractère agricole et forestier de la commune.
- La prise en compte du paysage.

### 1.4 Calcul des besoins en fonction des objectifs

<b>CHAMPAGNAC-DE-BELAIR</b> <i>Population 2004 : 736 habitants</i> <i>Population en 2015 selon l'objectif fixé : environ 200 habitants supplémentaires,</i> <i>soit 936 habitants</i>	
Nombre moyen de personnes par ménage (RP99)	2,5
Population nouvelle à accueillir	200
Logements nouveaux nécessaires	80
Réhabilitations estimées sur la période 2005-2015	15
Logements nouveaux à construire	65
Nombre de constructions nouvelles par an	6 à 7
Surface moyenne des terrains à bâtir, en fonction de l'étude du parcellaire	2 000 m <sup>2</sup>
Coefficient de rétention foncière (prise en compte d'une rétention foncière assez forte)	2
Superficie à dégager pour la construction neuve pour atteindre les objectifs fixés (en m <sup>2</sup> )	260 000m <sup>2</sup>
Superficie à dégager pour la construction neuve pour atteindre les objectifs fixés (en ha)	26ha
% du territoire communal	1,4 %

Avec une moyenne de 2 000 m<sup>2</sup> par terrain constructible, ce sont donc 130 000 m<sup>2</sup> de terrains libérés qui seront nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune.

Afin de tenir compte de la rétention foncière, il est nécessaire d'appliquer à ces valeurs un coefficient de 2.

La Carte Communale de **CHAMPAGNAC-DE-BELAIR** doit donc dégager environ 26 hectares de zones constructibles potentielles, soit 1,4 % de son territoire.

## 2. INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

### *2.1 Environnement urbain*

Compte tenu des orientations fixées par la municipalité, les zones Urbaines sont limitées aux secteurs déjà urbanisés, le renforcement urbain du Bourg et des hameaux principaux *Le Petit Mars, Cheynou, Maucité, Puyhardy sud* et *Coulonge* apparaissant comme une priorité. L'intérêt est donc d'orienter la construction neuve dans ces secteurs, afin de les structurer et de les densifier.

La délimitation de la zone U prend en compte la densification des hameaux par comblement des « dents creuses », l'augmentation de la capacité d'accueil dans le bourg, l'aménagement de nouvelles dessertes et la capacité des réseaux à accueillir le surplus d'habitants.

Outre, les zones U définie pour accueillir les futures habitations, le plan de zonage fait apparaître des micro-zones U, correspondant à un pastillage permettant aux bâtis diffus existants de réaliser des extensions et des annexes non accolées au bâtiment principal, mais ne pouvant en aucun cas accueillir de nouvelles habitations.

### *2.2 Environnement naturel*

Le choix d'un développement cohérent de l'urbanisation s'accompagne à CHAMPAGNAC-DE-BELAIR, d'une volonté forte de préserver le caractère rural et forestier de la commune.

Ainsi, hormis les zones constructibles U assurant des possibilités d'extensions par densification du bourg et structuration de certains hameaux, le reste du territoire communal est inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles, ou à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Par conséquent, l'environnement naturel ne subit d'altération qu'aux abords de certains hameaux et du bourg par consommation de terrains autrefois inconstructibles.

On conviendra donc que les incidences de la Carte Communale sur l'environnement sont modérées du fait de l'assez faible consommation d'espaces naturels pour la construction.



## TROISIEME PARTIE : CARACTERISTIQUES DU ZONAGE

### 1. DESCRIPTION DU ZONAGE

Les objectifs d'aménagement de la commune de CHAMPAGNAC-DE-BELAIR ont permis d'établir une proposition de zonage, qui localise l'extension de l'urbanisation, pour l'essentiel au niveau du bourg et de cinq hameaux principaux et détermine la zone destinée à la pratique agricole et forestière, à la protection de terrains du fait de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou de l'existence de risques.

Ainsi, le zonage est divisé en **trois parties** :

<b>ZONE U<sup>1</sup></b>	« Secteur où les constructions sont <b>autorisées</b> ». Il délimite les quartiers et hameaux urbanisés existants, et les secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux bâtiments à usage d'habitation.
<b>ZONE Ua</b>	« Secteur où les constructions sont <b>autorisées</b> » à vocation d'activités économiques.
<b>ZONE N<sup>2</sup></b>	« Secteur où les constructions <b>ne sont pas admises</b> , à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ».

#### *La zone U*

La zone constructible U s'étend sur une superficie de **86,8 ha**, soit **4,7 %** du territoire communal. L'ensemble des zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette Carte Communale représente **26,4 ha**, soit **1,4 %** du territoire communal.

#### *La zone Ua*

La zone constructible Ua s'étend sur une superficie de **14,8 ha**, soit **0,8%** du territoire communal.

#### *La zone N*

La zone non constructible est localisée, pour l'essentiel, au niveau des zones agricoles ou naturelles. Elle correspond également aux zones dans lesquelles la construction neuve est interdite. Seule la réhabilitation de bâtiments existants est autorisée. Cette mesure permet d'assurer la préservation des paysages ruraux caractérisés par un bâti ancien relativement typique. Cette zone s'étend sur **1744,4 ha** qui représentent **94,5%** du territoire communal.

<sup>1</sup> Art. R124-3 du Code de l'Urbanisme.

<sup>2</sup> Le Maître d'ouvrage et les Services de la DDE rappellent par ailleurs : « Par convention, ces secteurs incluent les périmètres rapprochés de tous les bâtiments à usage d'habitation situés en secteur « N ». Autour de ces habitations, la construction de bâtiments annexes de type garage, abri de jardin ou piscine, de dimensions modestes par rapport au bâtiment principal suivant la jurisprudence, pourra être autorisée : les demandes seront instruites conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles d'ordre public relatifs à l'insertion paysagère et architecturale, la sécurité et la salubrité, la protection de l'environnement et de l'activité agricole. »

## 2. JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

Le zonage présenté dans le cadre de cette Carte Communale peut se justifier par plusieurs points.

### 2.1 Surfaces libérées à la construction

En fonction des équipements collectifs présents sur la commune, de la capacité communale à s'adapter à une augmentation de sa population, et au regard des choix de développement faits par la Municipalité, les besoins en surface constructible ont été évalués, et permettent de justifier quantitativement l'enveloppe de terrains libérés pour l'urbanisation.

Lieudit	Surface Ilot (en ha)	Surface Résiduelle (en ha)	Zone
PUYHARDY-SUD	3,87	1,45	U
MAUCITE	2,94	0,14	U
LA BESSE-BASSE	5,01	0,77	U
COULONGE - SUD	6,26	0,84	U
VERNEUIL	2,75	0,49	U
CHEYNOU	15,35	5,46	U
LA CORE ET BON MARAVAL	6,38	3,19	U
LE BOURG	44,26	15,61	U
FIALARGE	1,71	0,23	U
LAFAYE EST	0,67	0,22	U
<b>Total Zone U</b>	<b>89,20</b>	<b>28,40</b>	<b>U</b>
LE BRANDISSOU	8,40	/	Ua
LE PETIT MARS	6,44	/	Ua
<b>Total Zone Ua</b>	<b>14,84</b>	<b>0,00</b>	<b>Ua</b>
<b>TOTAL</b>	<b>104,04</b>	<b>28,40</b>	

**Note :** Suite à l'enquête publique, c'est 1 ha environ qui ont été intégrées en supplément des zones U de la carte communale. (cf. « Résultats de l'enquête publique ».)

### 2.2 Justification des choix faits

L'élaboration et la mise en forme du zonage de la présente Carte Communale sont basées sur :

- le respect des principes de la réglementation en vigueur (loi Solidarité et Renouvellement Urbains et la loi Urbanisme et Habitat notamment),
- la prise en compte des contraintes spécifiques au territoire de CHAMPAGNAC DE BELAIR,
- le respect de la politique globale de développement territorial choisie par la commune de CHAMPAGNAC DE BELAIR (voir Partie 2 – Chapitre I).

### Contexte Réglementaire

Des dispositions supra-communales s'imposent à la commune, à son territoire et doivent être prises en compte dans l'élaboration de son document d'urbanisme :

- Loi sur l'eau,

- Loi Paysage<sup>⊗</sup>,
- Loi Solidarité et Renouvellement Urbains,
- Loi Urbanisme et Habitat,
- Servitudes d'Utilité Publique.

A ces dispositions supra-communales s'ajoutent les réglementations spécifiques liées aux zones de protection du patrimoine architectural notamment.

La politique d'aménagement de la Commune doit ainsi respecter **les grands principes d'aménagement édictés par les articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme.**

L'article L.121.1, reproduit ci-dessous, énonce les trois grands principes suivants, principes majeurs de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

**Article L.121.1 du Code de l'Urbanisme. (Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000)**

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- a) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- b) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- c) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

### **Contexte Local**

Les contraintes et les enjeux territoriaux locaux, spécifiques au territoire de la commune de CHAMPAGNAC DE BELAIR, viennent compléter le cadre réglementaire et justifient le zonage présenté.

---

<sup>⊗</sup> Loi n° 9324 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysages"

La loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages comporte un article 4.1 qui complète l'article L 421-2 relatif à la demande de permis de construire par un quatrième alinéa nouveau ainsi rédigé  
"le projet architectural précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords".

ZONES	CARACTERISTIQUES	CLASSEMENT DANS LA CARTE COMMUNALE
Le Bourg : Saint Marc, Larat, Les Chaminades	<p>Réseaux adaptés au projet, hormis la défense incendie.</p> <p>Pas d'incidence particulière sur les paysages, hormis pour une parcelle qui est donc classée en zone naturelle.</p> <p>La zone urbaine prévue initialement est globalement élargie : une petite réduction de la zone U est envisagée pour prendre en compte une ouverture visuelle d'ampleur sur la rue Rue Georges Bonnet, une extension est par ailleurs réalisée le long de la route départementale à « Saint-Marc ». Mle LAVILLE souligne qu'il s'agit d'une urbanisation linéaire qu'il n'est pas souhaitable de développer, avec des accès sur route départementale.</p> <p>➤ <b><i>A noter que le lieu-dit « Le Nougeat » est identifié comme un secteur à enjeu urbain à terme.</i></b></p>	Zone U
Le Bourg : Cheynou, Le Petit Pois Près Cheysas, Le Pont Sud, Le Pont Nord	<p>Réseaux adaptés au projet, hormis la défense incendie en partie ouest.</p> <p>Pas d'incidence particulière sur les paysages, hormis en limite sud au lieu-dit « Les Jarthes de Cheynou », secteur qui est donc classée en zone naturelle.</p> <p>La zone urbaine prévue initialement est réduite : une réduction importante est opérée au « Pont-nord » et à « Cheynou » du fait de l'absence de desserte en voie et réseaux.</p> <p>➤ <b><i>A noter que les lieu-dits « Cheynou » et « Près Cheysas » sont identifiés comme des secteurs à enjeu urbain à terme.</i></b></p>	Zone U
Verneuil	<p>Pour partie situé en zone inondable,</p> <p>Topographie contraignante,</p> <p>Défense incendie absente.</p> <p>➤ <b>Ouverture de 3 parcelles à l'urbanisation situées en hauteur et bénéficiant d'une bonne exposition.</b></p>	Zone U
Fialarges	<p>Hameau disparate s'étirant le long de la route,</p> <p>Une construction neuve.</p> <p>➤ <b>Forme d'urbanisation peu intéressante ; secteur laissé en l'état.</b></p>	Zone N
La Besse	<p>Hameau non agricole,</p> <p>Développement linéaire,</p> <p>Pas d'incidence particulière sur les paysages, hormis une vue intéressante sur le village secteur qui est donc classée en zone naturelle.</p> <p>Pas de problème de desserte en réseaux.</p> <p>➤ <b>Liaison entre la Besse haute et la Besse basse dans la continuité de la forme urbaine existante.</b></p>	Zone U

ZONES	CARACTERISTIQUES	CLASSEMENT DANS LA CARTE COMMUNALE
Puyhardy	<p>Quelques maisons neuves, Plusieurs gîtes ruraux, Problème d'assainissement : quelques habitations ne possèdent pas une surface suffisante de terrain pour l'assainissement autonome. Réseaux adaptés au projet, hormis la défense incendie en partie sud. Présence de vastes points de vue sur la partie est et la partie nord de la commune.</p> <p>➤ <b>Reconnaissance de l'existant et extension vers le Nord-Ouest (possibilités de développement des gîtes).</b></p>	<i>Zone U</i>
Chancelade	<p>Problème d'assainissement, Topographie contraignante, Bâti diffus, Intérêt patrimonial et architectural, Voirie étroite.</p> <p>➤ <b>Secteur laissé en l'état.</b></p>	<i>Zone N</i>
Maucité	<p>Bonne exposition, Réseaux adaptés au projet, hormis la défense incendie.</p>	<i>Zone U</i>
Coulonge	<p>Plusieurs constructions neuves, Projet (non abouti) de lotissement privé, Réseaux adaptés au projet, hormis la défense incendie,</p> <p>➤ <b>Reconnaissance de l'urbanisation actuelle et comblement des « dents creuses ».</b></p>	<i>Zone U</i>
Les Brandissous	<p>Réseaux adaptés au projet, Pas d'incidence particulière sur les paysages, La zone urbaine à vocation d'activités prévue initialement est confirmée.</p>	<i>Zone Ua</i>
Ensemble de la commune (hormis les secteurs précédents)	<p>Secteurs agricoles et forestiers, Caractères naturels et paysagers à maintenir, Caractère diffus du bâti, dans ces secteurs de tradition rurale.</p>	<i>Zones N</i>

## PLANCHES A3













## SOURCES

L'élaboration du diagnostic intercommunal a été basée sur les documents suivants :

- Atlas de la Dordogne éditions Ranoux, Eysines, 1996 ;
- Etude de Référence sur le Paysage en Dordogne, Conseil Général de la Dordogne avec le concours du Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement de la Dordogne (CAUE), 2002 ;
- Recensement de la population de 1999 (le recensement partiel ne concerne pas la plupart des communes de la Communauté de Communes ;
- Recensement Général Agricole de 2000 ;
- Données transmises par les municipalités ;
- Cartes IGN 1/25 000 du secteur – *Série bleue*.

## ANNEXES

- ATLAS DES ZONES INONDABLES
- SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES ASSOCIÉS AUX ÉTUDES AVANT ENQUÊTE PUBLIQUE – *DDE Service Habitat et Urbanisme , Périgueux*
- RESULTATS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE – *Compte-rendu du Groupe de Travail*
- PORTER A CONNAISSANCE

## ATLAS DES ZONES INONDABLES

Carte au 1/25 000

**SYNTHESE DES AVIS DES SERVICES ASSOCIES AUX ETUDES AVANT ENQUETE PUBLIQUE**  
*DDE Service Habitat et Urbanisme , Périgueux*

## RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### *Compte-rendu du Groupe de Travail*

**Groupe de travail – Mardi 19 juin 2007**  
**Etude des conclusions et avis du commissaire enquêteur**  
**COMPTE-RENDU**

**Etude des conclusions et avis du commissaire enquêteur : extrait du rapport d'enquête publique**

**PRESENTS :**

M. NABOULET Bernard	Maire
M. REBIERE Roland	Conseiller Municipal
Mme ROQUE Jacqueline	Conseillère Municipale
M. GAUTIER Stéphane	Agriculteur
Mme BARRY Marie-Claire	DDE Antenne de Thiviers
Mme GRANGER Marie-Odile	DDE SAUHV-AP
Mme VALEGEAS Mélissa	Sous-préfecture
M. LALANNE Jean	Sous-préfecture
M. JULLIEN Thierry	DDAF
M. ESCUDIER Jean-marie	SOGEDO
M. PUVMACY Alexandre	DDT – Conseil Général 24
M. CHATENOUD Georges	Géomètre-Expert
Mlle. LAVILLE Hélène	Agence URBA

**ORDRE DU JOUR : ANALYSE DES OBSERVATIONS FAITES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE.**

15 Observations ont été portées au registre d'enquête publique.		
INDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
M. MAZEAU, Bernard, demeurant à SAINT-MEME LES CARRIERES	Il indique qu'il a déposé le 23 mars 2007, une lettre datée du 21 mars 2007, par laquelle il déclare avoir été surpris de constater que les <b>parcelles n° D597 et D598</b> d'une contenance totale de 51,33 ares sises au lieu-dit « Les Roussilles » n'étaient pas dans la zone de terrain constructible.	Nous émettons un <b>AVIS FAVORABLE</b> , à la demande de M. MAZEAU, sous réserve de la possibilité d'élargissement de la voie rurale en cause menant à ces parcelles. Ces dernières se situent en limite de la zone U, et les réseaux sont à proximité.
<p>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</p> <p>Le Conseil Municipal émet un avis favorable et propose d'élargir la voie rurale qui dessert ces terrains.</p> <p>La DDE : Le réseau d'eau potable existant est de faible capacité : est-il adapté à un projet de lotissement ?</p> <p>Le syndicat des eaux : Le syndicat s'adapte aux demandes de renforcements du réseau d'adduction d'eau potable existant.</p> <p>AVIS FAVORABLE</p>		
M. DUPON, Michel, demeurant à SAINT-FRONT LA RIVIERE.	L'intéressé demande que les <b>parcelles D2 n° 627 et 628</b> , soient classées en zone U.	Nous émettons un <b>AVIS DEFAVORABLE</b> , à la demande de M. DUPON, en effet les parcelles n° 627 et 628 se situent nettement en zone N, il n'existe pas de voirie et les réseaux sont éloignés.
<p>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</p> <p>Le conseil Municipal : Avis défavorable, même avis que le commissaire-enquêteur.</p> <p>AVIS DEFAVORABLE.</p>		
M. DOMMAIN, René, demeurant à CUBJAC (24640).	L'intéressé demande que la <b>parcelle n° 189 D1</b> soit classée constructible. De plus, en ce qui concerne la <b>parcelle n° 185</b> , il demande également la possibilité de construire puisque sur cette parcelle, existe déjà un bâtiment.	Nous émettons un <b>AVIS DÉFAVORABLE</b> , à la demande de M. DOMMAIN, pour ce qui concerne la parcelle n° 189, cela en raison de sa situation en zone N. En ce qui concerne la parcelle n° 185, elle se situe déjà en zone U.
<p>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</p> <p>Le conseil Municipal : Avis favorable pour la parcelle n°185, car nous avons beaucoup de demandes et peu d'offres.</p> <p>La DDE : Elle propose de voir le traitement des autres demandes pour assurer un traitement équitable de l'ensemble des demandes. A noter que la parcelle n°185 n'est pas en zone U.</p> <p>La question des réseaux n'est pas problématique dans ce secteur.</p> <p>AVIS FAVORABLE pour la parcelle n°185 pour partie.</p>		

INDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
M. HIVERT Paul, demeurant à CONDAT SUR TRINCOU.	L'intéressé demande que les parcelles n° 671, 673, 674, 682, soient classées en zone U.  D'autre part, en ce qui concerne les parcelles n° 804 et 806, il demande également qu'elles soient maintenues en zone U.  Enfin, concernant la parcelle B2 892, il demande également le rattachement de cette parcelle à la zone U.	Nous émettons un AVIS FAVORABLE pour les parcelles D2 671. 673. 674. 682. cela pour une seule construction. Pour les parcelles D2 804 et 806, nous émettons également un AVIS FAVORABLE. pour une seule construction située à 50 mètres maximum du chemin. Toutes ces parcelles sont situées à proximité d'une zone U, les réseaux sont proches. Pour ce qui concerne la parcelle B2 892, nous émettons on AVIS DÉFAVORABLE, en raison de sa situation en zone N.
<p>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</p> <p><b>Parcelles D2 671, 673, 674 et 682 :</b> Le conseil Municipal émet un avis favorable pour autoriser une maison. La DDE : Il y a un problème d'enclavement, il n'y a pas d'adduction en eau potable et d'électricité au droit des parcelles, l'unité foncière est cependant desservie. Le groupe de travail propose un avis favorable sur les premiers « 1800 m<sup>2</sup> » . AVIS FAVORABLE POUR PARTIE.</p> <p><b>Parcelles B2 804 et 806 :</b> Le conseil Municipal émet un avis favorable pour autoriser une maison. La DDAF et la DDE réitèrent l'avis défavorable de la chambre d'agriculture du fait de la valeur agronomique de ces terrains. La commune précise que le propriétaire n'est pas l'exploitant. La DDE propose de maintenir l'activité agricole dans ce secteur.</p> <p><b>Parcelle B2 892 :</b> Le conseil municipal émet un avis défavorable. Il s'agit par ailleurs d'un secteur humide. AVIS DEFAVORABLE.</p>		
Mme FARGES, Lucie	<b>(parcelles n° 303, 553, 550, 554).</b> L'intéressée demande que ces parcelles soient intégrées à la zone U.	Nous émettons un AVIS FAVORABLE, pour la parcelle C2 303, pour une seule construction en bordure du chemin rural. Cette parcelle est proche de la zone U et les réseaux sont à proximité. Nous émettons un AVIS DÉFAVORABLE. pour les parcelles n° 553. 550 et 554, qui sont éloignées de toute zone U ; de plus, les réseaux sont inexistantes.
<p>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</p> <p><b>Parcelle C2 303 :</b> Le conseil municipal émet un avis favorable pour une construction. AVIS FAVORABLE pour partie. La DDE indique qu'une extension, ou un raccordement long sera nécessaire, on est à moins de 100 m des réseaux d'adduction en eau potable et d'électricité.</p> <p><b>Parcelles 550, 553 et 554 :</b> Une urbanisation à moyen terme de l'ensemble du secteur de "Prés Cheysas" est envisagée. Cependant un certificat d'urbanisme a été délivré positif pour une construction à usage d'habitation. AVIS FAVORABLE pour partie.</p>		

INDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Mme MAZIERES. Maryse , demeurant à VILLARS.	<b>(parcelles D2 457, 468, 469).</b> L'intéressée demande que <b>ces parcelles deviennent constructibles.</b>	Nous émettons un <b>AVIS DÉFAVORABLE</b> , pour les parcelles D2 457, 468 et 469, en raison de l'accès de ces parcelles sur la route départementale n° 82. Mentionnons qu'une demande de certificat d'urbanisme a déjà été refusée par l'équipement.
AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL : Le conseil Municipal : Avis défavorable, le conseil municipal a le souhait de limiter l'étalement du bourg. AVIS DEFAVORABLE.		
Mme ROUSSARIE, Nicole, demeurant à CONDAT SUR TRINCOU.	<b>(parcelles B2 985, 1408, 988, 989).</b> L'intéressée demande la possibilité de construire une maison sur la parcelle n° 985.	Nous émettons un <b>AVIS FAVORABLE</b> , pour une seule construction sur les <b>parcelles n° 985 et 989</b> , à condition que la sortie de cette construction s'effectue sur la voie communale n° 7. Ces deux parcelles sont proches de la zone U et les réseaux sont à proximité.
AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL : Le conseil municipal : Même avis que le commissaire enquêteur. DDAF : La parcelle n°1606 est une parcelle agricole et construire au-delà va enclaver cette parcelle agricole. Commençons à urbaniser l'est avant de cheminer vers l'ouest. Avis Défavorable. DDE : En répondant favorablement à cette demande, on organiserait du mitage. Ce n'est pas souhaitable. Sous-préfecture : Dire oui ici créer un précédent qui rendrait ensuite difficile l'application de la règle. Avis défavorable. AVIS DEFAVORABLE.		
M. BLANCHARD. Claude.	<b>(parcelles B2 986, 1401, 831, 832. 833).</b> L'intéressé demande la possibilité de construire une maison pour ses enfants sur la parcelle n° 986 et 1401.	Nous émettons un <b>AVIS FAVORABLE</b> , pour la parcelle 986 pour une seule construction avec sortie sur le chemin communal n° 7. Nous émettons un <b>AVIS DÉFAVORABLE</b> , pour les autres parcelles (1401, 831, <b>832. 833</b> ) en raison de leur situation en zone N.
AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL : Voir observation précédente. (demande de Mme ROUSSARIE° Conseil Municipal : Avis Favorable pour la parcelle 986 et Avis Défavorable pour les autres. AVIS DEFAVORABLE.		

INDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
M. ROUSSARIE, Guy, demeurant à VILLARS.	(parcelles B2 1535, 1536, 1610, 1587, 1605). L'intéressé demande la possibilité de pouvoir autoriser son fils à construire sur la partie haute de la parcelle n° 1610 entre les parcelles 1404 et 1536.	Nous émettons un <b>AVIS FAVORABLE</b> , pour les parcelles 1535 et 1536 qui sont situées à proximité de la zone U avec les réseaux sur place, cela pour une seule construction individuelle. Nous émettons également un <b>AVIS FAVORABLE</b> , pour les parcelles n° 1587 et 1584, à condition qu'il s'agisse d'un projet de lotissement. <b>AVIS DÉFAVORABLE</b> pour les autres parcelles en raison de leur situation en zone N.
<p>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</p> <p><b>Parcelles 1535 et 1536 :</b> Conseil Municipal émet un avis Favorable. La DDE : globalement il faut limiter la construction à l'ouest du bourg. AVIS DEFAVORABLE. Idem que l'observation précédente.</p> <p><b>Parcelles 1587 et 1584 :</b> Le conseil Municipal émet un avis défavorable dans la même logique que les observations précédentes. AVIS DEFAVORABLE.</p> <p><b>Parcelles 1605 et 1610 :</b> Le conseil municipal émet un avis défavorable. AVIS DEFAVORABLE.</p>		
Mme POUZERGUES. Anne-Marie,	<b>(parcelles A2 375, 1250, 1251, 368, 364, 363. 515, 516, 517, 518. 519).</b> L'intéressée demande pourquoi ses parcelles ne sont pas constructibles.	Nous émettons un <b>AVIS DÉFAVORABLE</b> , pour toutes les parcelles citées par l'intéressée en raison de leur situation en zone N. D'autre part, certaines parcelles citées par Mme POUZERGUES, ne lui appartiennent pas (parcelles n° 516 et 517) qui appartiennent à M. FREMONT, sauf acquisition récente
<p>AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL :</p> <p>AVIS DEFAVORABLE.</p>		

IDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
M. ALONSO, Michel.	<b>(parcelle A2 328)</b> . L'intéressé demande que cette parcelle située en zone N devienne constructible pour une habitation.	Nous émettons un <b>AVIS DÉFAVORABLE</b> , à la demande de M. ALONSO. La parcelle n° 328 se situe en zone N, de plus, une demande de Certificat d'Urbanisme a été récemment refusée pour cette même parcelle
AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL : AVIS DEFAVORABLE.		
M. CHARPATEAU Elie demeurant à CHANCELADE.	<b>(parcelles D 481, 482, 483, 485, 498, 499, 500)</b> . L'intéressé demande l'intégration de ces parcelles dans la Carte Communale zone U.	Nous émettons un <b>AVIS DÉFAVORABLE</b> , toutes les parcelles précitées se situent en zone N, éloignées de toute construction et d'une zone U.
AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL : AVIS DEFAVORABLE.		
M. REBIERE Roland.	<b>(parcelle A 887)</b> . L'intéressé demande la possibilité de construire sur cette parcelle.	Nous émettons un <b>AVIS FAVORABLE</b> . Cette parcelle est située en zone N mais des constructions existent aux alentours, elle est desservie par l'ensemble des réseaux. Ce cas pourra être réexaminé par la Commission Communale.
AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL : Le conseil municipal émet un avis favorable. La DDAF : Il s'agit d'une parcelle boisée en limite de massif forestier. Il faudra une demande de défrichement. La DDE : Les réseaux sont adaptés au projet. AVIS FAVORABLE.		

INDENTITE DU DEMANDEUR	NATURE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
M. FARGES, Pierre, demeurant à BRANTOME.	<b>(parcelle C2 301)</b> . L'intéressé demande probablement que cette parcelle soit constructible.	Nous émettons un <b>AVIS DÉFAVORABLE</b> . La parcelle en cause est située nettement en zone N éloignée de toute zone U (mitage).
AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL : AVIS DEFAVORABLE.		
M. et Mme LACOTTE. Jean- François et Isabelle	<b>(parcelle 752) au lieu-dit La Besse Basse</b> . Ils signalent que cette parcelle est en zone constructible sauf la pointe qui serait trop dangereuse pour la visibilité.	Nous n'émettons <b>pas d'AVIS</b> , sur cette observation qui a été inscrite après le délai d'enquêteur.
AVIS DU GROUPE DE TRAVAIL : HORS DELAI.		

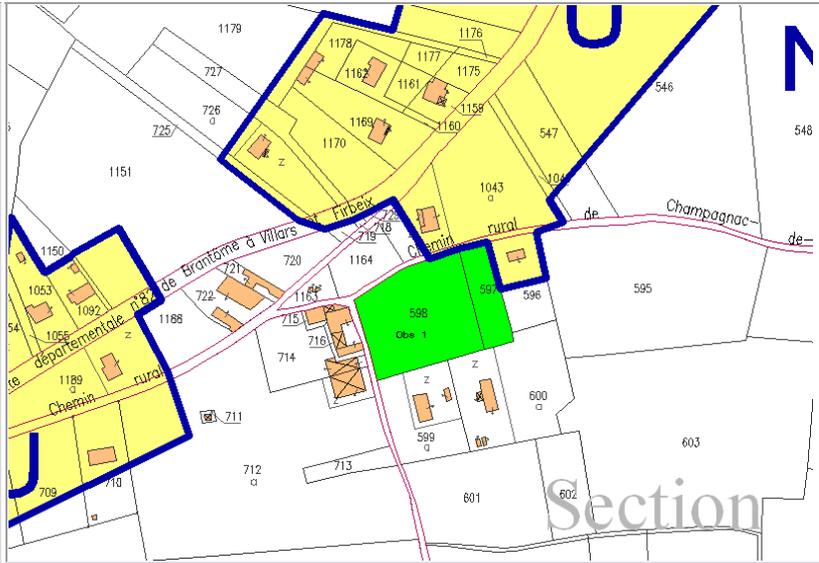
**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

**AVIS FAVORABLE**

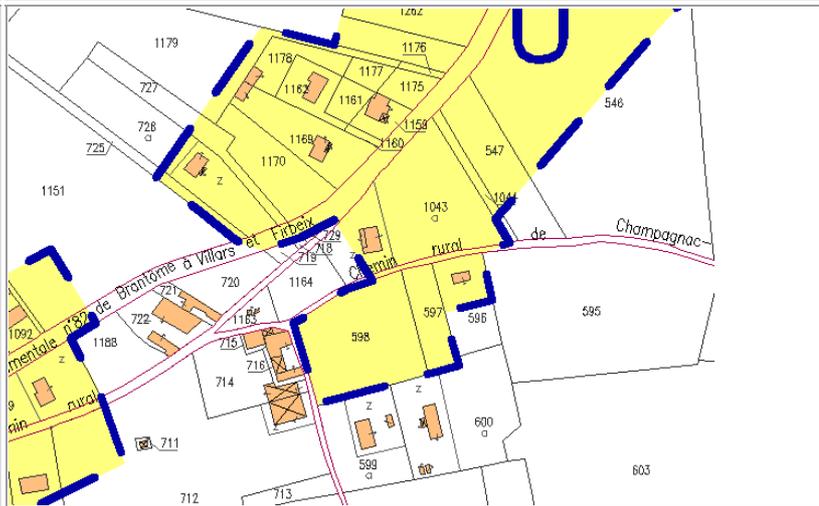
A la réalisation du projet de Cartes Communales des Communes de CHAMPAGNAC DE BELAIR, CONDAT SUR TRINCOU, LA CHAPELLE FAUCHER, VILLARS, CANTILLAC, SAINT-PANCRACE, LA CHAPELLE MONTMOREAU, QUINSAC, LA GONTERIE BOULOUNEIX, tel que présenté à l'enquête publique par la Communauté de Communes du pays de CHAMPAGNAC EN PERIGORD, et comme défini dans le dossier soumis à ladite enquête publique.

**OBSERVATIONS**

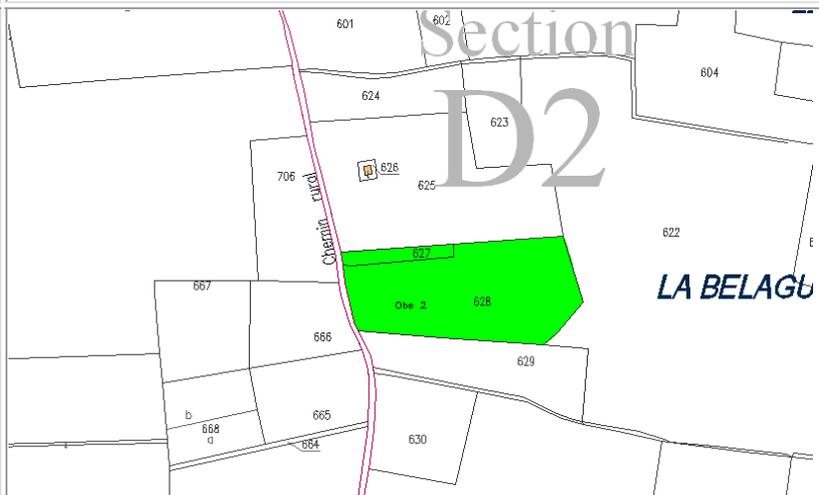
Observation n° 01



Modifications du zonage suite à l'enquête publique



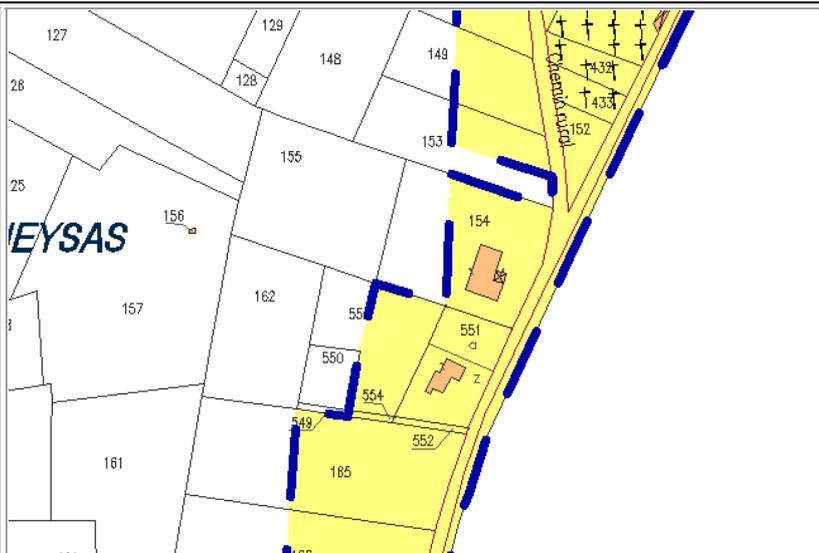
Observation n° 02



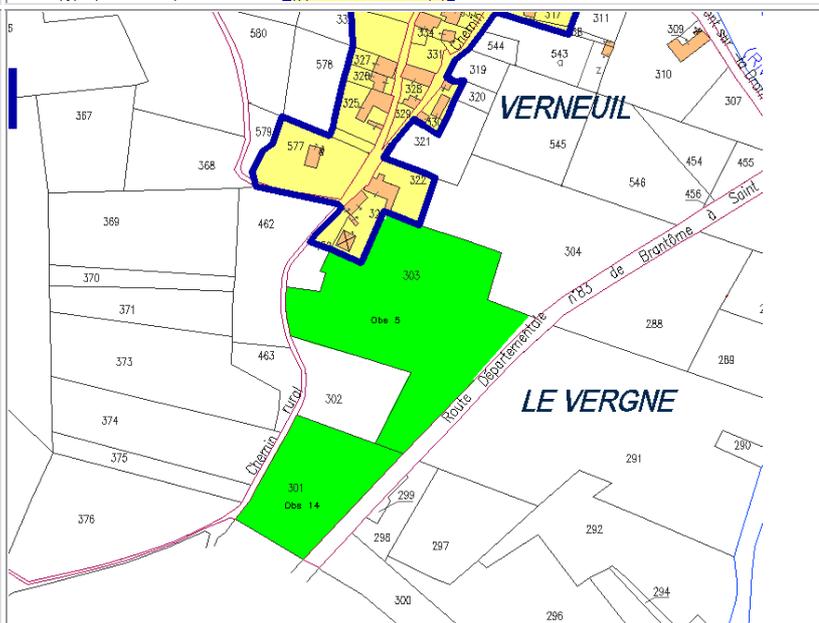




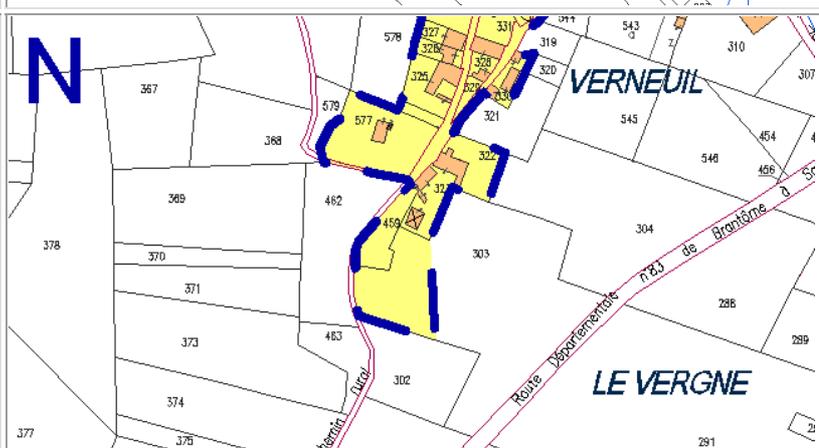
Modifications du zonage suite à l'enquête publique



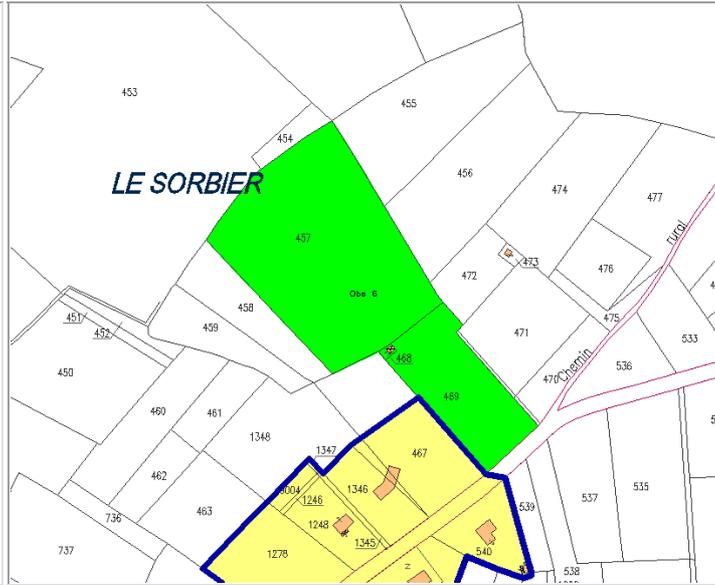
Observation n° 05



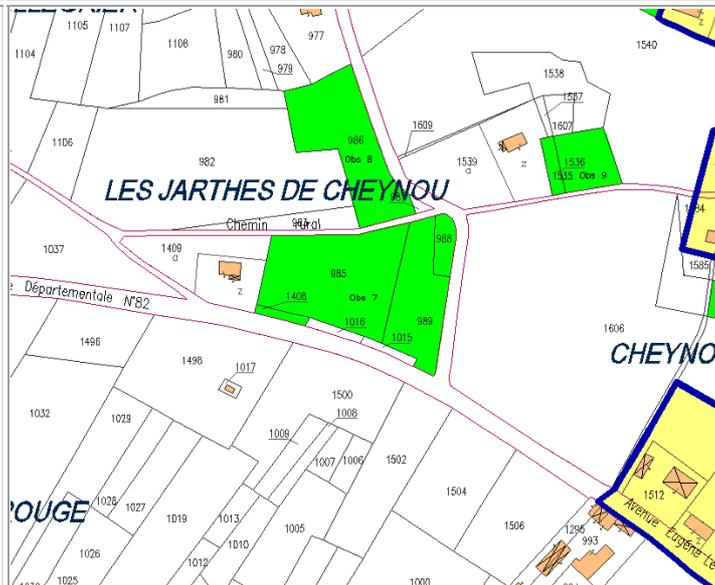
Modifications du zonage suite à l'enquête publique



Observation n° 06

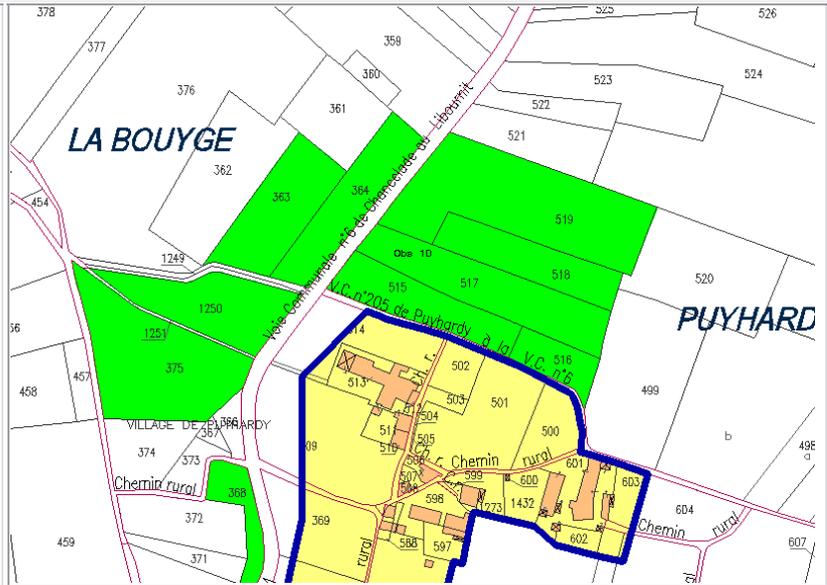


Observation n° 07

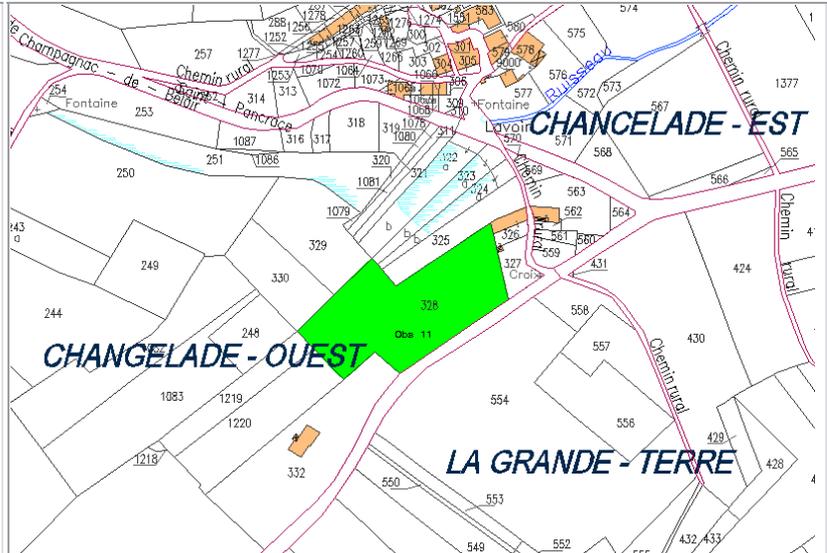




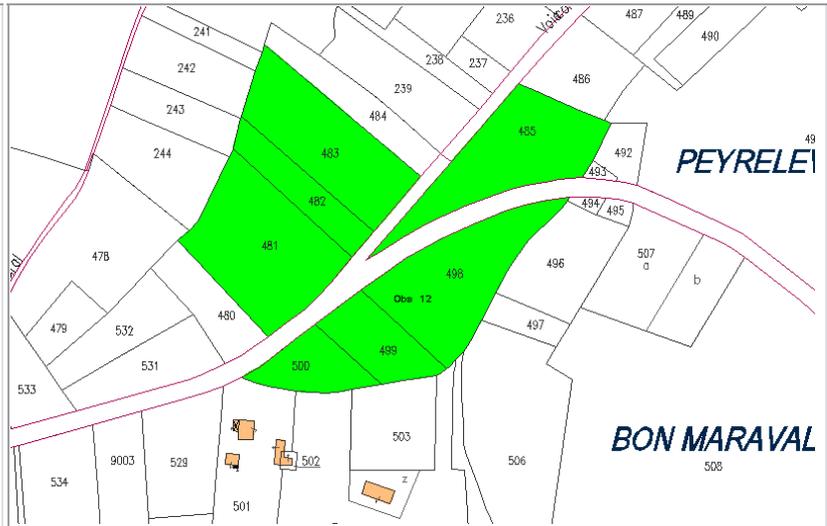
Observation n° 10



Observation n° 11



Observation n° 12







**PORTER A CONNAISSANCE**

**Préfecture – DDE**