

Département de la DORDOGNE

LA GONTERIE-BOULOUNEIX

CARTE COMMUNALE

REVISION N°1



DOSSIER D'APPROBATION

RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation de la Carte
Communale

20 décembre 2007

Mise en révision de la Carte
Communale

22 octobre 2009

Arrêté Préfectoral
d'approbation

Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral du 17 OCT. 2012
N° 2012-108

Le Sous-Préfet,

Ludovic PACAUD

Vu pour être annexé à la délibération du

11/8/12

Le Président,



Agence URBAM
Urbanistes qualifiées CPQU
7 Avenue Georges Brassens
33 240 PELLERIN
05 57 68 68 73 - fax 05 57 68 61 02
urban@urbando.fr

L'aménageur
Georges CHATENAUD
Géomètre-Expert foncier
Route de Nontron, BP70
24000 THIVIERX
Tél. 05 53 55 03 18 - Fax 05 53 55 04 75
e-mail: chatenoudgeo@wanadoo.fr



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
PLAN DE SITUATION	4
LA GONTERIE-BOULOUNEIX EN QUELQUES CHIFFRES	5
INTRODUCTION	6
1ERE PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES	7
1. POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE ET STRUCTURES INTERCOMMUNALES	7
1.1 Le positionnement de la commune	7
1.2 Les structures intercommunales auxquelles la commune adhère	9
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	10
2.1 Les caractéristiques physiques du territoire intercommunal et communal	10
2.2 L'organisation du territoire intercommunal et communal	18
2.3 Les éléments de patrimoine	22
2.4 Les contraintes	26
3. CADRAGE ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES	28
3.1 La démographie	28
3.2 Les activités	33
3.3 Les logements	38
3.4 Equipements, services et réseaux offerts aux habitants	40
4. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUE	44
4.1 Synthèse du diagnostic	44
4.2 Prévisions démographiques et socio-économiques	47
2EME PARTIE : CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES	48
1. BILAN DE LA CARTE COMMUNALE AU MOMENT DE LA REVISION	48
1.1 Les orientations et les objectifs initiaux	48
1.2 Le projet retenu et les surfaces dégagées	48
2. ORIENTATIONS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE	49
3. DESCRIPTION DU ZONAGE	50
3.1 Définition des zones	50
3.2 Superficies dégagées	50
3.3 Justification des zones U	51
4. EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES	59
4.1 Modification du rapport et des orientations	59
4.2 Modifications du zonage	59
4.3 Evolution des superficies dégagées	59
3EME PARTIE : INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	60
A. UNE CONSOMMATION D'ESPACE PLUS RAISONNEE	60
B. L'ENVIRONNEMENT NATUREL, PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE PRESERVE	60
SOURCES	61
ANNEXES	62
Annexe 1 : Liste des cavités souterraines (BRGM)	63
Annexe 2 : Liste et plan des Servitudes d'utilité Publique	64
Annexe 3 : PLAN des Servitudes d'utilité Publique	68
Annexe 4 : Prévention des risques naturels prévisibles : mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux	70
Annexe 5 : carte des contraintes à l'urbanisation	72
Annexe 6 : Compte-rendu de la réunion d'analyse du rapport d'enquête publique	74
Annexe 7 : Avis de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles	84



PREAMBULE

Contexte Réglementaire : les dispositions supra-communales

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^{*},
- Loi Solidarité et Renouvellement Urbains,
- Loi Urbanisme et Habitat,
- Servitudes d'Utilité Publique.

Par ailleurs, 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,
- le respect de la politique globale de développement territorial choisie par la commune.

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

Les grands principes d'aménagement édictés par les articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme

L'article L.110 énonce que « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

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

1° L'équilibre entre : a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles

* Loi n° 9324 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysages" ; 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".

et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La Carte Communale

La loi n° 2000 – 1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement 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. »

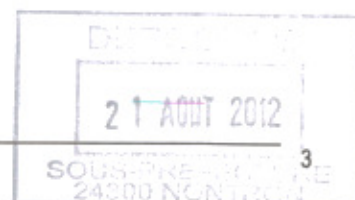
Si la commune n'a pas décidé de prendre la compétence en matière d'autorisation d'occupation des sols, c'est donc l'Etat qui garde la compétence.

Par ailleurs, la loi « SRU » supprime l'article qui interdisait d'abroger les P.O.S¹. Les communes qui le souhaitent, notamment les petites communes, pourront abroger leur P.L.U.², le cas échéant pour adopter une carte communale.

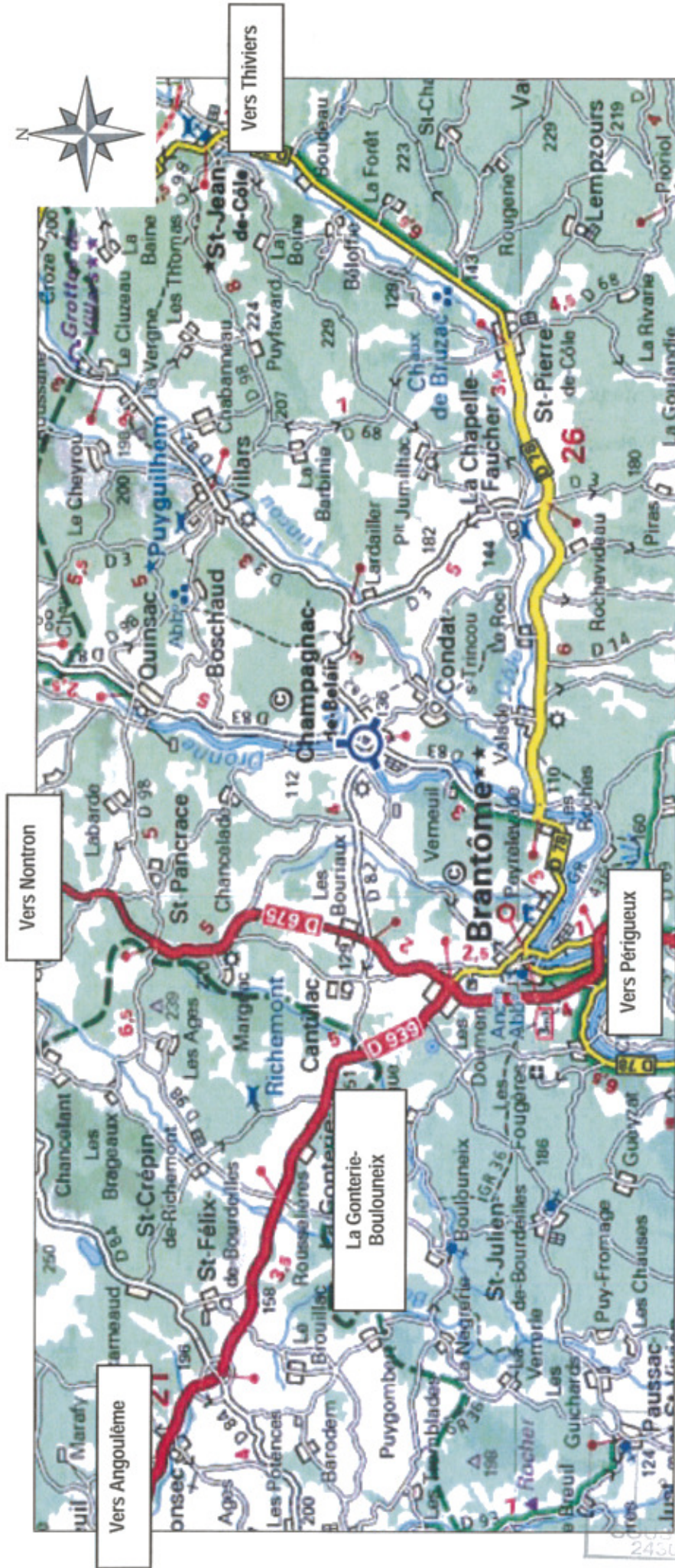


¹ POS : Plan d'Occupation des Sols

² PLU : Plan Local d'Urbanisme



PLAN DE SITUATION



Source : viamichelin.fr

LA GONTERIE-BOULOUNEIX EN QUELQUES CHIFFRES

Source : INSEE RGP 1999 - 2007

Surface totale	: 1179 ha
Entreprises	: 10

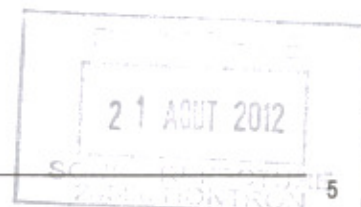
Population totale	: 234 habitants
<i>(RGP 2007 sans double compte)</i>	
Densité	: 19,9 hbts / km²
Taux de variation annuel	: 1999-2007 : + 0,3 %

En 2007

150	Logements
101	Résidences principales (67,3%)
39	Résidences secondaires (26%)
10	Logements vacants (6,7%)

En 2000 (RGA et données communales)

Exploitations agricoles professionnelles	: NR
Surface Agricole Utilisée <i>(en 2000)</i>	: 62 ha
Superficie fourragère principale <i>(en 2000)</i>	: NR
Superficie en terres labourables <i>(en 2000)</i>	: NR
Cheptel Bovins <i>(en 2000)</i>	: 0
Cheptel Volailles <i>(en 2000)</i>	: NR



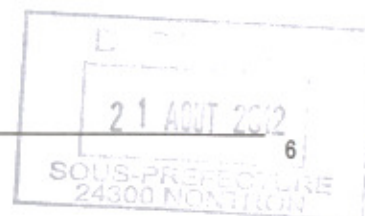
INTRODUCTION

La communauté de communes du Pays de Champagnac-en-Périgord a décidé, par délibération du 22 octobre 2009 de mettre en révision 6 des 9 cartes communales approuvées le 20 décembre 2007. Il s'agit de :

- Quinsac,
- Champagnac-de-Belair,
- Villars,
- La Chapelle-Faucher,
- Condat-sur-Trincou,
- LA GONTERIE-BOULOUNEIX.

Le nouveau rapport de présentation, concernant la commune de LA GONTERIE-BOULOUNEIX, se décompose de la manière suivante :

- **Partie 1** : Etat initial de l'environnement et exposé des prévisions socio-économiques.
- **Partie 2** : Justification pour l'établissement des zones. Cette partie intègre le bilan de la carte communale et l'exposé des changements apportés par la révision.
- **Partie 3** : Incidences sur l'environnement.



1^{ERE} PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES

Le Pays de Champagnac-en-Périgord 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.

1. POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE ET STRUCTURES INTERCOMMUNALES

1.1 Le positionnement de la commune

La commune de LA GONTERIE-BOULOUNEIX se situe au centre nord du département de la Dordogne. Elle fait partie de la Communauté de Communes du « Pays de Champagnac en Périgord », du canton de Champagnac-de-Belair, de l'arrondissement de Nontron et appartient également à l'entité géographique du Périgord Central.

Les communes limitrophes de LA GONTERIE-BOULOUNEIX sont :

- au Nord-Ouest, Saint-Felix-de-Mareuil,
- au Nord, Saint-Crepin-de-Richemont,
- A l'Est, Brantôme,
- au Sud, Saint-Julien-de-Bourdeilles,
- au Sud-Ouest, Paussac-Saint-Vivien,
- à l'Ouest, Leguillac-de-Cercles.

La commune de LA GONTERIE-BOULOUNEIX est desservie par la route départementale n°939 qui passe à 500 mètres au Nord-Est de la Commune. Le reste des voies est constitué par des voies communales qui desservent les hameaux principaux et des chemins ruraux.

Le Pays de Champagnac-en-Périgord 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.

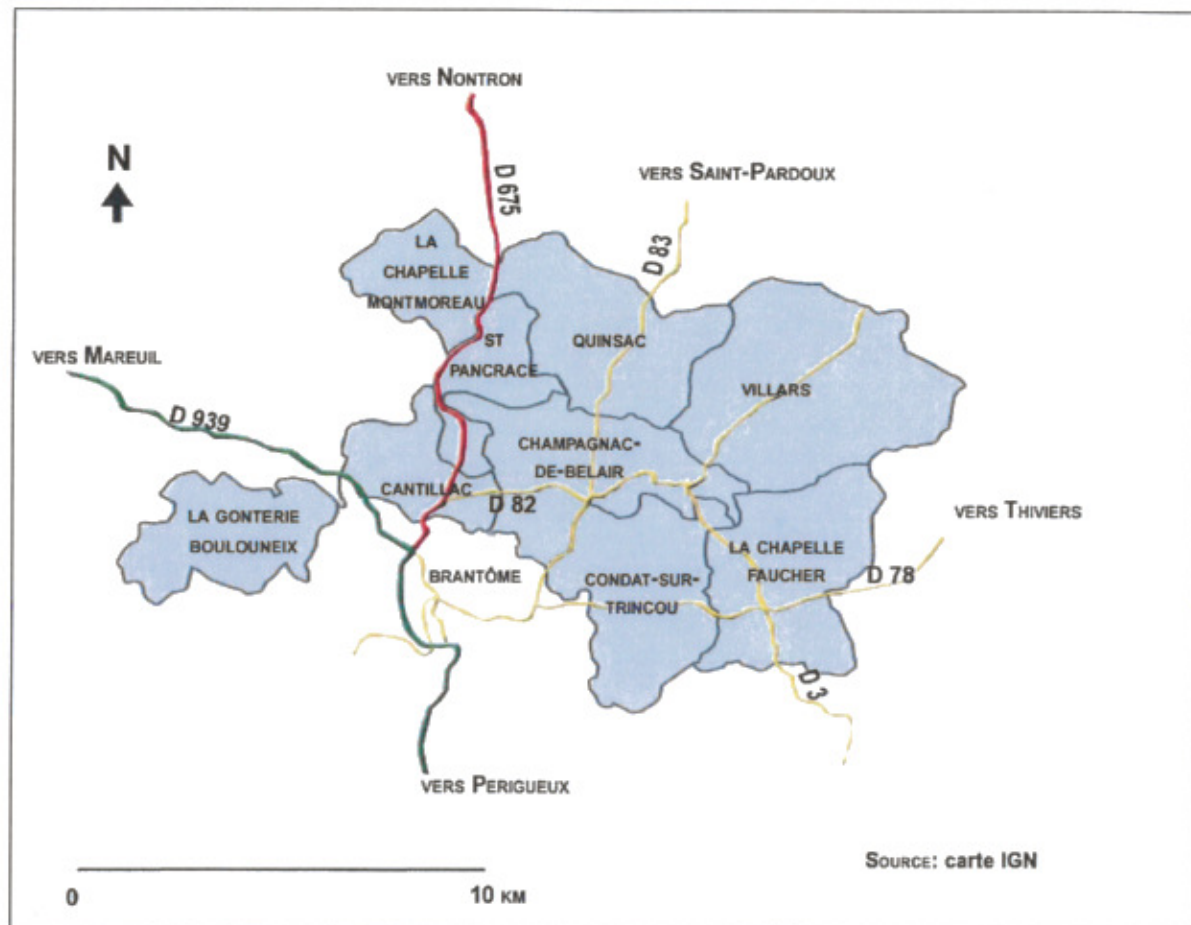
Quatre communes sont rapidement accessibles depuis LA GONTERIE-BOULOUNEIX et constituent des pôles d'activités et de services :

- Nontron (sous-préfecture) à 20 km par RD 675 ;
- Mareuil à 21 km par la RD 939 ;
- Brantôme à 8 km par des voies communales.



A une échelle plus large, se dégagent trois pôles de plus grande envergure : Périgueux (36 km) et Angoulême (50 km).

Au niveau intercommunal, le territoire de six communes (Quinsac, Villars, La Chapelle-Faucher, Condat-sur-Trincou, LA GONTERIE-BOULOUNEIX et Champagnac-de-Belair) de la Communauté de communes du Pays de Champagnac en Périgord est donc notre zone d'étude. Territoire rural, le périmètre du groupement est inscrit dans les limites du canton, dont Champagnac-de-Belair est le chef-lieu.



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

1.2 Les structures intercommunales auxquelles la commune adhère

La commune de LA GONTERIE-BOULOUNEIX appartient également à des structures intercommunales complémentaires :

Périmètre	Compétences et projets
Pays du Périgord Vert	Valoriser les ressources locales (Gérer les ressources naturelles, optimiser la gestion des déchets, valoriser le patrimoine rural et développer une Culture de Pays). Vivre, s'installer et s'épanouir au Pays (Animer une politique de l'habitat, offrir un cadre de vie de qualité, aider à l'organisation des services aux personnes, faciliter les mobilités et développer l'utilisation des TIC). Entreprendre en Périgord Vert (Structurer l'accueil économique, conforter l'activité, l'emploi et la formation, promouvoir les productions et les savoir-faire locaux et soutenir le développement touristique).
Communauté de Communes du Pays de Champagnac-en-Périgord	Aménagement de l'espace communautaire Développement économique et touristique (Office Intercommunal du Tourisme) Protection et mise en valeur de l'environnement Politique de logement et du cadre de vie Construction, entretien et fonctionnement d'équipements sportifs et culturels Action sociale
SIAEP de Cantillac	Gestion et alimentation en eau potable
Syndicat d'électricité de la Dordogne (SDE 24)	Gestion et alimentation en électricité et gaz
Syndicat Mixte à Vocation Multiple	Collecte et gestion des déchets
SOGEDO	Gestion de l'assainissement non collectif (sauf zonage d'assainissement collectif qui reste une compétence communale)

La commune n'est pas rattachée à un périmètre de Schéma de COhérence Territoriale ni au Parc Naturel Régional Périgord-Limousin.

La commune de La Gonterie-Boulouneix bénéficie d'une situation territoriale excentrée au sein de la Communauté de Communes de Champagnac-en-Périgord du fait de sa localisation en dehors des limites géographiques du regroupement intercommunal. Elle est néanmoins limitrophe de la commune de Brantôme sur sa frange est et traversée par la route d'Angoulême, la RD939.

C'est cependant à la communauté de communes du Pays de Champagnac qu'elle a délégué des compétences lui permettant d'intégrer une dynamique intercommunale de projet : petite enfance, culture, activités économiques...

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 Les caractéristiques physiques du territoire intercommunal et communal

2.1.1 La géologie

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 et annonçant le Limousin est assez proche du territoire intercommunal.

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

2.1.2 Le relief

Au niveau intercommunal, 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 bas se situe à 108 mètres en bordure de la Côte.
- Le point le plus haut 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.

2.1.3 L'hydrographie

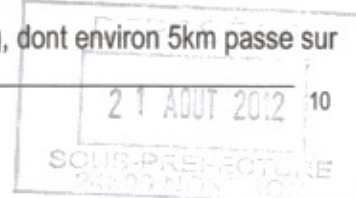
Au delà du territoire communal, l'eau est très présente sur l'ensemble du territoire intercommunal que ce soit au travers de cours d'eau mais aussi par le biais de nombreux étangs privés ou communaux, (essentiellement sur les communes de LA GONTERIE-BOULOUNEIX, Quinsac et Champagnac-de-Belair). Le système hydrographique repose exclusivement sur des affluents de la Dronne. On recense plusieurs cours d'eau sur le territoire intercommunal dont les deux principaux sont les ruisseaux du Côte et du Boulou. Ces deux principaux ruisseaux sont complétés d'un chevelu hydrographique important composé de plusieurs ruisseaux : le Trincou, le Libourmy et le Balaygue et leurs multiples affluents qui drainent la grande majorité du territoire.

A l'échelle communale de LA GONTERIE-BOULOUNEIX – En matière de géologie et d'hydrologie, la commune se situe au sein du « Périgord Vert » sur des roches sédimentaires calcaires du crétacé de type calcaires durs d'Issigeac (ère secondaire). Le fond de la vallée repose sur des alluvions datant du pléistocène indifférencié.

Son relief est relativement modéré mais escarpé à l'est le long de la Côte, avec une altitude moyenne sur l'ensemble du territoire de 162 mètres (121 mètres au point le plus bas dans la vallée du Boulou au niveau du lieu-dit *La Tabaterie* et 202 mètres au plus haut au nord est), présentant un relief constitué de plaines, de plateaux et de coteaux boisés (parfois avec de fortes ruptures de pente) et marqué par deux vallées : le Rau et le Belaygue. Le territoire est donc relativement vallonné avec des hameaux souvent bâtis au sein de clairières ou de plateaux agricoles. Le découpage du relief permet de bénéficier de très beaux points de vue depuis les hauteurs du plateau.

La commune de LA GONTERIE-BOULOUNEIX appartient au bassin versant de La Dronne et compte un grand nombre d'étangs. Deux ruisseaux sillonnent le territoire en sculptant la vallée :

- Le Boulou (code hydrographique P7110500), rivière de 24km de long, dont environ 5km passe sur



la commune. Il trace son sillon sur les limites ouest avec de nombreux étangs dont certains sont importants (*La Tabaterie* et *La Nègrerie*). Son lit est étroit ainsi que sa vallée mais ils permettent toutefois la culture de noix au nord ouest à *Chenolès*.

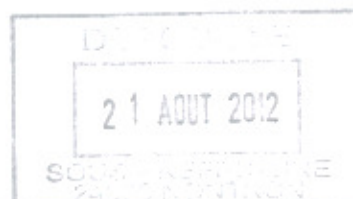
- Le Belaygue (code hydrographique P7110550), ruisseau de 9km de long sillonnant quasi exclusivement la commune (en aval de sa source jusqu'à sa confluence avec le Boulou) , est un affluent du Boulou qui passe par le centre de la commune. Son lit est relativement étroit et parsemé de nombreuses retenues lacustres. Sa vallée est également étroite, parfois très encaissée comme au lieu-dit *Le Bernard*.
- Le Jallieu (code hydrographique P7110530), ruisseau de 4 km de long, dont affluent du Boulou se retrouve sur environ 500 mètres au nord-ouest de la commune au niveau des ruines de *Palange*.

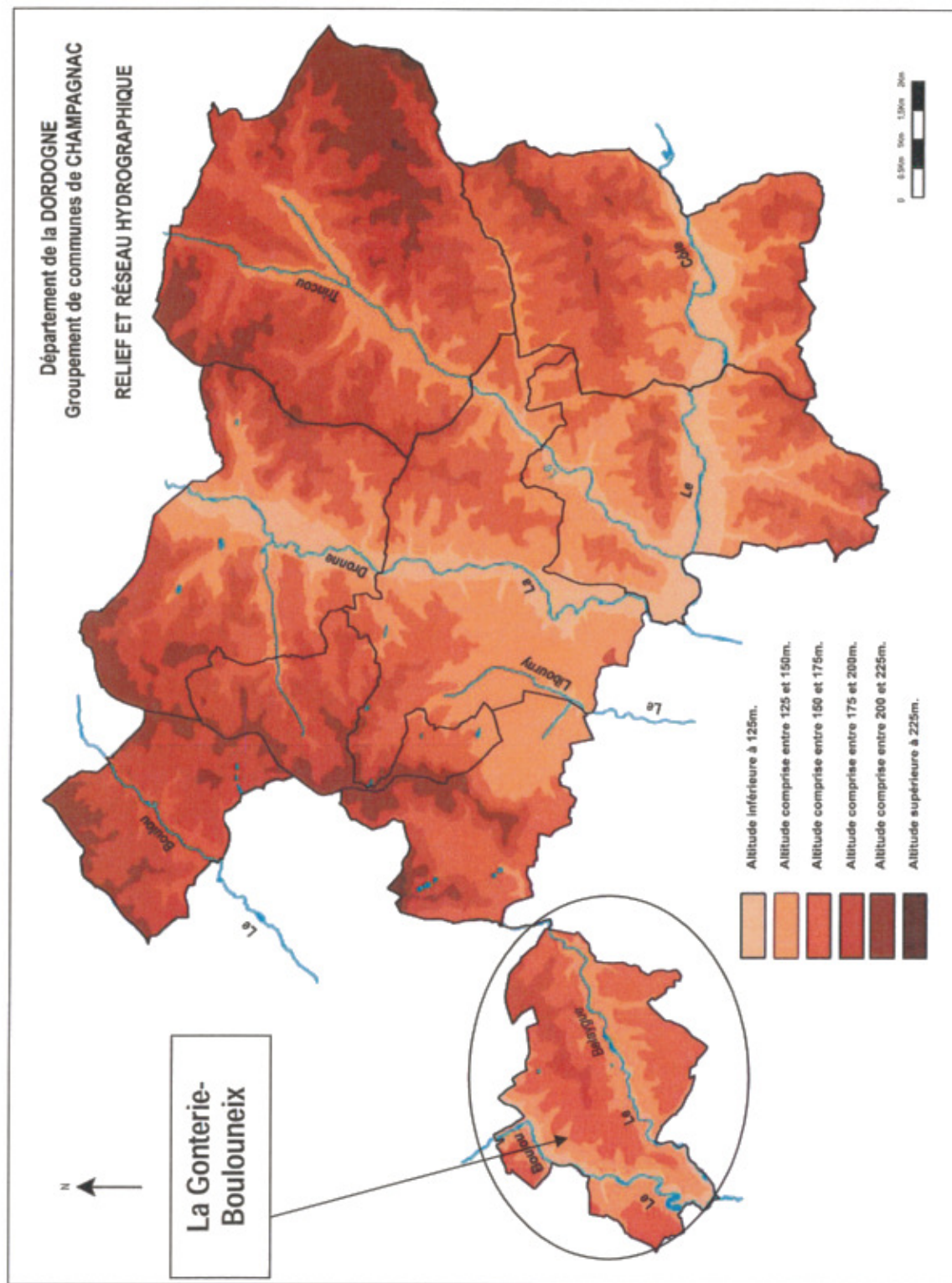
Pour la question de la ressource en eau souterraine, la commune de LA GONTERIE-BOULOUNEIX se situe sur l'aquifère suivant : Angoumois/Turo-Conacien du sud Charente (118c1).

Les enjeux

L'eau est un élément structurant du territoire ; il s'impose comme un potentiel paysager incontestable mais également comme une contrainte à prendre en considération au regard des zones humides et inondables. Les espaces boisés sont très denses et se retrouvent sur une grande majorité du territoire communal. Ils s'ouvrent sur des espaces agricoles ouverts localisés au centre de la commune sur le plateau mais également à l'ouest et le long du Balaygue.

→ cf. carte page suivante





2.1.4 L'occupation du sol : entre milieu naturel et anthropisation

Plusieurs caractéristiques viennent définir l'entité paysagère du territoire:

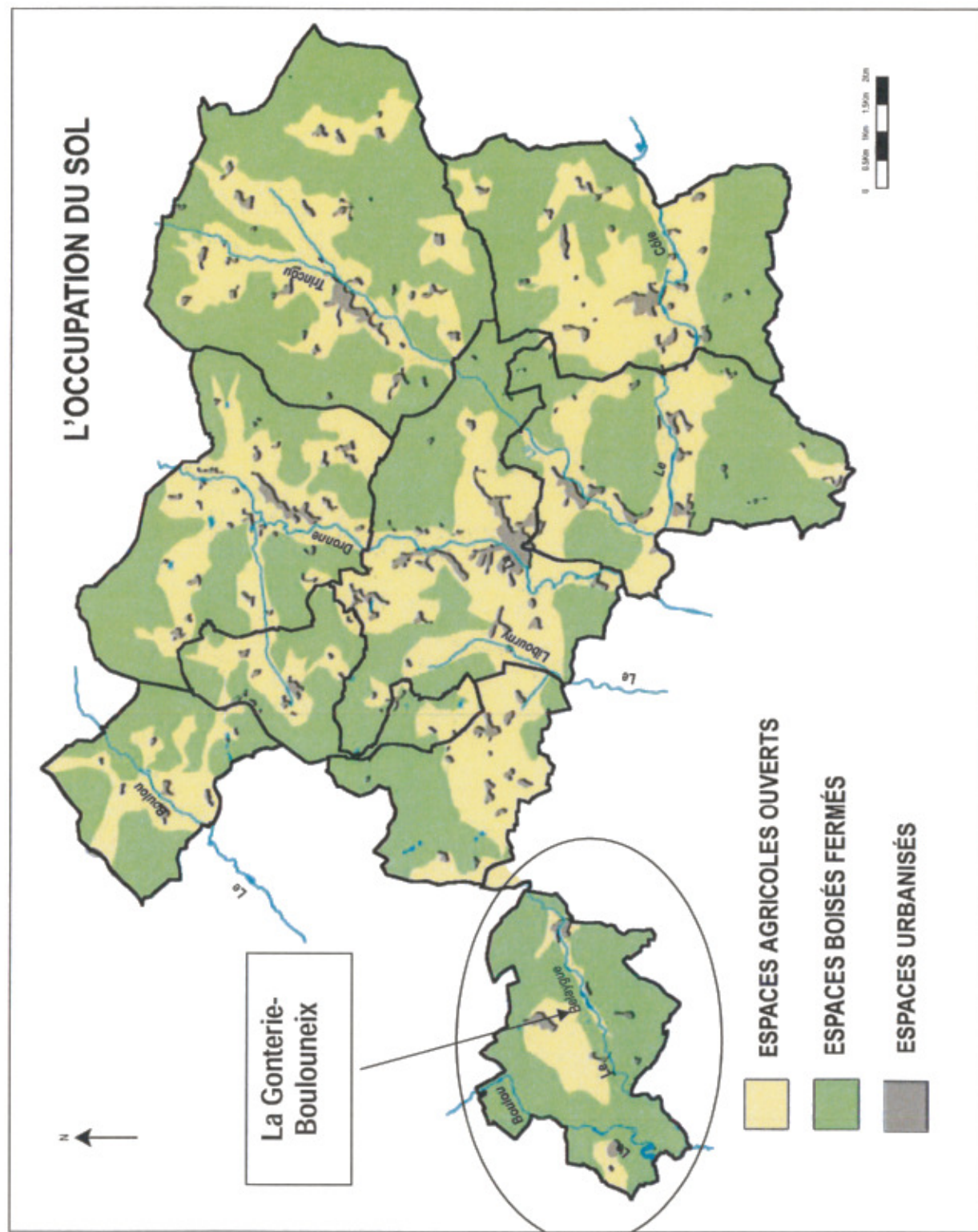
- Les paysages de polyculture sont indissociables des vallons et pentes faibles. La diversité polyculturelle est importante. Ces espaces ouverts sont des espaces principalement voués à l'urbanisation et à l'agriculture : cultures céréalières (maïs, blé, élevage), et pâtures qui marquent l'importance de l'élevage ovin et bovin sur le territoire.
- La couverture boisée est très importante, la forêt couvrant la majeure partie du territoire : une couverture de 712 ha soit 60,4% du territoire communal. 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 à l'agriculture.

A l'échelle communale de LA GONTERIE-BOULOUNEIX - Située au Nord du canton, au sein de l'entité paysagère du «Paysages polycultureaux du Périgord central »³, le territoire est marqué par un relief qui conditionne largement les paysages et l'occupation humaine : le territoire, au confluent des ruisseaux du Belaygue et du Boulou est en grande partie boisé. L'agriculture est présente dans des secteurs de clairières qui entourent le Bourg et les hameaux.

→ cf. carte page suivante

³ Cf. chapitre 1 « Diagnostic Intercommunal »





2.1.5 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 nombreux 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,...

A l'échelle communale de LA GONTERIE-BOULOUNEIX, ces entités paysagères se retrouvent sur l'ensemble du territoire. Seulement, la commune n'est pas localisée en vallée de la Dronne. Elle se situe au niveau de la vallée du Balaygue et du Boulou, affluent de la Dronne, qui traversent et irriguent la commune.

→ cf. illustrations pages suivantes



LES ENTITÉS PAYSAGÈRES

Panorama depuis le bourg de
Condat

Les espaces boisés viennent séquençer
le paysage légèrement vallonné



Ripisylve du Lirincou

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 Caillaude (Villars)

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



Espace densément boisé: le CR
36 à La Gontierie

DEPOSE
21 AOUT 2012
SOUS-PREFECTURE
24300 MONTRON



Elevage d'ovins à Chancelade
(Champagnac)



Plaine agricole depuis La Borie vers
Quatre Routes (Champagnac)

LES PAYSAGES AGRICOLES



Quelques plants de vigne vers
Puy Hardy (Champagnac)

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



2.2 L'organisation du territoire intercommunal et communal

2.2.1 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.

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.

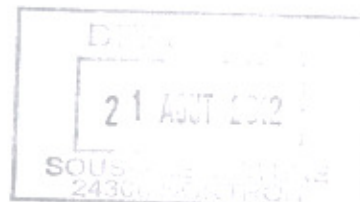
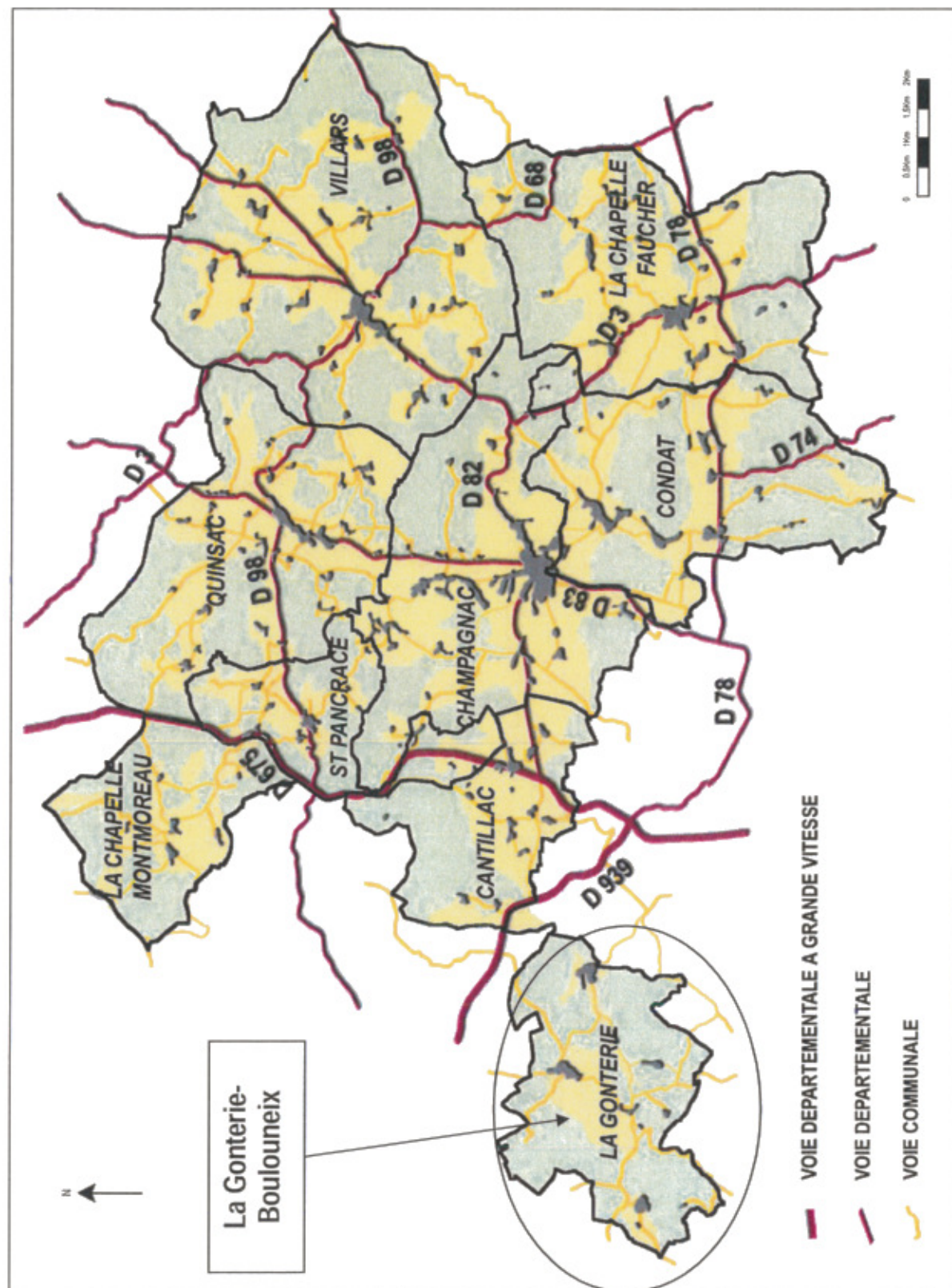
Le territoire intercommunal compte une voie à grande circulation : la D 939 (la D 675 ayant été récemment déclassée), complétées par un réseau de voies départementales desservant la majeure partie du territoire, le reste des hameaux étant desservi par des voies communales.

A l'échelle communale de LA GONTERIE-BOULOUNEIX, le bourg, légèrement décentré vers le Nord de la commune, est constitué de bâtiments anciens de caractère resserrés autour d'un point haut de la commune.

La commune comprend deux importants hameaux, *Belaygue* à l'Est et *La Négrerie* à l'Ouest et aussi deux petits hameaux : *La Souchonie* et *Boulounieix* et quelques habitats plus dispersés.

Le bâti ancien, en pierre calcaire, est donc largement dominant, souvent réhabilité. Il reste un potentiel à réhabiliter.

→ cf. Illustrations suivantes



2.2.2 Typologie du tissu urbain

On retrouve trois grands types de tissus urbanisés : du radio-concentrique (hameaux structurés autour d'une voirie interne), en extension linéaire (le long des voies) 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.

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.

A l'échelle communale de LA GONTERIE-BOULOUNEIX, il est possible de retrouver sur la commune les trois grands types de formes urbaines : radio-concentrique au niveau du lieu dit de *La Suchonie*, extension linéaire, le long de la voie communale au centre de la commune et sous forme de mitage à la *Nègretrie* au *Maine* ou à la *Champtonie*. Les hameaux maillant l'espace communal sont souvent à vocation agricole et dans un état satisfaisant. Les nouvelles constructions font souvent l'objet d'une implantation aléatoire, ne participant pas à la densification de l'existant. Le bourg de LA GONTERIE-BOULOUNEIX est assez excentré au sein de l'intercommunalité du fait de sa localisation en dehors des limites intercommunales ouest.

→ cf. illustrations page suivante

DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL

L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE

LES CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

- Du bâti ancien souvent rénové



Grand Roc à Condat

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



Puyguitet (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 radiale 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.

DES HAMEAUX DENSES STRUCTURÉS
AUTOUR D'UNE VOIRIE INTERNE



Rochevideau (La Chapelle Faucher)

DE PETITS HAMEAUX DÉVELOPPÉS LE LONG D'UNE VOIE PRINCIPALE



Les Douriauds à Cantillac



Le bourg de la Chapelle Montmarieau

L'HABITAT DISPERSÉ



Ferme à Cantillac



Maison neuve isolée au Mainu (La Gonterie)



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

21 AOUT 2012
SOUS-PRÉFET
24300 MONTROU

2.2.3 Le réseau viaire

Le territoire la communauté de communes est maillé par un réseau de voiries communales et de chemins ruraux important qui participent à ouvrir l'espace vers des communes plus importantes :

- la RD 675, traverse le territoire du nord au sud, ralliant Périgueux à Nontron par Brantôme,
- la RD 939, traverse le sud du territoire d'est en ouest et rallie Brantôme à Mareuil,
- la RD 83, suit le tracé de la rivière Dronne, en menant Brantôme à Saint-Pardoux,
- la RD 78, traverse le sud-est de l'EPCI, de Brantôme à Thiviers,
- la RD 82, passe au centre du territoire intercommunal et relie Cantillac à CHAMPAGNAC-DE-BELAIR,
- la RD 3, qui passe à l'est du territoire suivant la vallée du ruisseau Trincou.

Un réseau de voies secondaires facilite la desserte des hameaux et lieux-dits égrainant la superficie intercommunale.

A l'échelle communale de LA GONTERIE-BOULOUNEIX, le territoire est desservi un réseau de voies communales et de chemins ruraux qui desservent l'ensemble des bourgs et des hameaux.

2.3 Les éléments de patrimoine

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 succédé 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).

2.3.1 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 PDIPR⁴. De plus le territoire d'étude comporte beaucoup d'éléments de petit patrimoine : des puits, lavoirs, croix, d'anciennes demeures bourgeoises, des châteaux privés...

2.3.2 Le patrimoine naturel

Toutes les communes ont des sites ou monuments classés, à l'exception des communes de La Chapelle-de-Montmoreau, et de 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...

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

Protection	Site	Commentaires ⁵
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...

Les paysages et les chemins de randonnée pourraient émerger comme de potentiels attractivités dans le domaine du tourisme.

Le grand pôle touristique de Brantôme situé à proximité de la Communauté de Communes n'apporte que de faibles retombées « touristico-économiques ».

A l'échelle communale de LA GONTERIE-BOULOUNEIX, il existe de nombreux éléments de patrimoine remarquables dont :

- l'église de Boulouneix,
- les ruines du prieuré de Bélaygues.

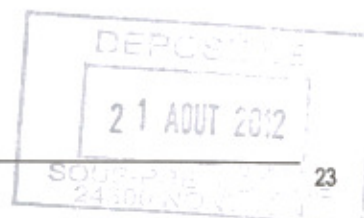
Egalement, d'après le Porter à Connaissance, la commune est inscrite dans les périmètres de 2 ZNIEFFS en cours de modernisation :

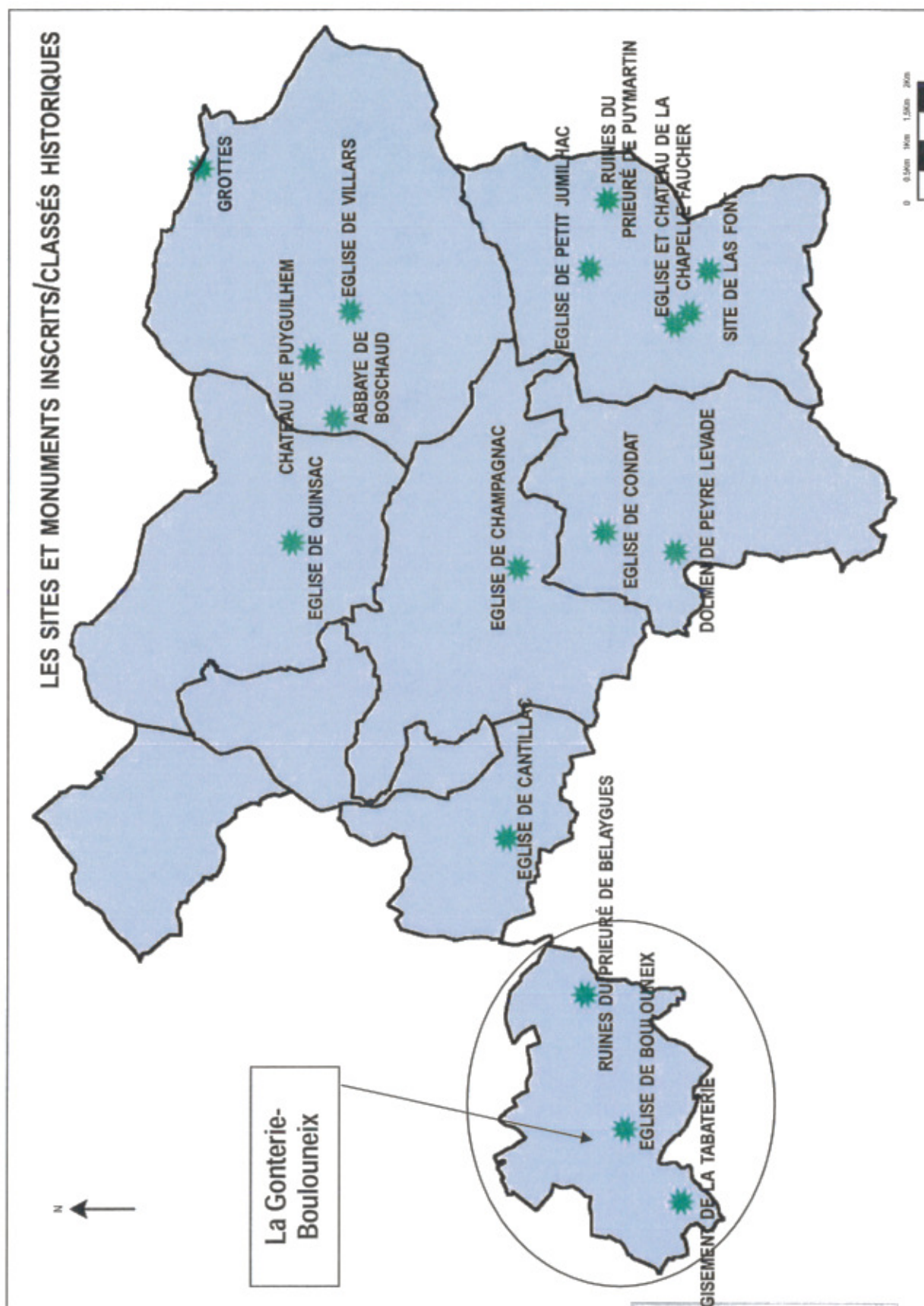
- ZNIEFF 1 modernisation n° 720020047, Réseau hydrographique et coteaux du Boulou aval,
- ZNIEFF 2 modernisation n°720020051, Vallée et coteau du Boulou.

→ cf. illustrations suivantes

⁴ PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées

⁵ Extraits des documents DIREN (voir Annexe)





DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL

ÉLÉMENTS D'HISTOIRE ET DE PATRIMOINE



Lavoir à Quinsac



Maison bourgeoise dans le bourg de
Champagnac



Chateau privé de Bos Laurent (La
Chapelle Faucher)



Demeure à Saint Michel (Cantillac)



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 Gonterie)

QUELQUES EXEMPLES DE PETIT PATRIMOINE

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



2.4 Les contraintes

2.4.1 Les servitudes d'utilité publique

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

TYPE DE SERVITUDE	SERVITUDES REFERENCEES
PATRIMOINE	<ul style="list-style-type: none"> • AC1 (SDAP) - Conservatoire du patrimoine culturel, monuments historiques: <ul style="list-style-type: none"> - Gisement de Tabaterie, classé monument historique le 20 septembre 1909. - Eglise de Boulounieix, inscrite à l'inventaire des monuments historiques le 22 juin 1946. - Ruines du Prieure de Belaygues, inscrit à l'inventaire des monuments historiques le 10 octobre 1948. • AS1 (commune) – Conservation du patrimoine naturel, conservation des eaux : <ul style="list-style-type: none"> - source de la Roche : arrêté préfectoral du 22 janvier 1982.
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> • I4 Servitude relative aux ouvrages électriques (Réseau de Transport d'Electricité – EDF Périgueux) <ul style="list-style-type: none"> - diverses lignes MT + BT.

→ Cf. tableau et plan des servitudes d'utilité publique en annexes n°2 et n° 3 du rapport de présentation

2.4.2 Les risques

Le périmètre de risque est un périmètre délimitant une zone soumise à un risque reconnu tels que les inondations, affaissements, éboulements.... Son objectif est de soumettre à des conditions spéciales la construction sur les terrains exposés à des risques. Les prescriptions peuvent aller jusqu'à l'interdiction totale de construire.

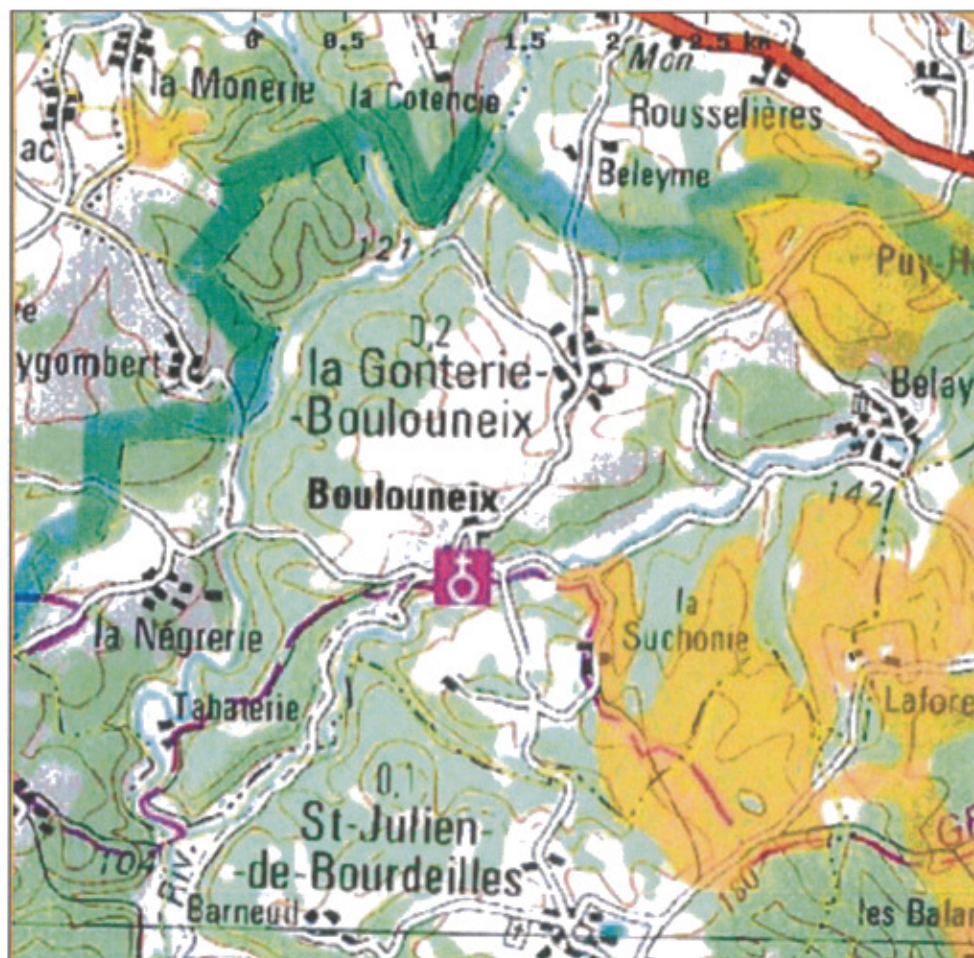
Le territoire communal fait l'objet d'une reconnaissance au titre de plusieurs risques naturels :

- Le risque termites : la totalité du département de la Dordogne est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.
- Les phénomènes souterrains ; L'inventaire des phénomènes souterrains du département de la Dordogne a retenu les éléments suivants concernant la commune de LA GONTERIE-BOULOUNEIX:

	Grottes	Trous	Gouffres	Cluzeaux	Perte	Source
Nombre	6	2	2	4	1	1
Localisation	Moulin de Lafaye, Le Bernard et Belaygue La Molle	Bourg et La Tabaterie	Les Sudries et Le Bernard	Bourg, à La Tabaterie et aux Sudries	Sudries	La Tabaterie

→ Cf. liste du BRGM en annexe n°1 du rapport de présentation

- Les installations classées ; une installation classée pour la protection de l'environnement est en cours de régularisation sur le territoire communal. Il s'agit de la meute de chiens de chasse de M.Dupuy, sis au lieu-dit « La Tuillère ».
- Le retrait-gonflement des argiles :



Légende Aléa retrait gonflement :



Source : argiles.fr

La commune de LA GONTERIE-BOULOUNEIX est confrontée à un aléa moyen dans sa partie sud-est (La Suchonie).

→ Cf. PPR mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux en annexe n°4 du rapport de présentation

Synthèse

La commune de LA GONTERIE-BOULOUNEIX est soumise à des contraintes qui délimitent des espaces à protéger. La commune compte des éléments de patrimoine naturel (2 ZNIEFFS) à préserver et un nombre important de patrimoine bâti remarquable rendant ainsi la commune attractive d'un point de vue touristique. Elle se positionne également en limite du Parc Naturel Périgord-Limousin ce qui confère à la commune une remarquable continuité paysagère.

3. CADRAGE ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES

(Sources : Recensement de la population 2007, données INSEE et carte communale 2007).

3.1 La démographie

3.1.1 La population totale

Composition de la population - L'ensemble des 9 communes regroupé en 2007 un total de 3030 habitants. LA GONTERIE-BOULOUNEIX, commune excentrée, accueille une population de 377 habitants en 2007 (soit 12,4% de la population du canton).

Trois types de communes se dégagent :

- Champagnac-de-Belair, qui a plus de 700 habitants et qui fait office de pôle d'emplois et de commerces et services au niveau du canton.
- 4 communes ont entre 300 et 500 habitants : Villars, Condat-sur-Trincou, LA GONTERIE-BOULOUNEIX, et Quinsac.
- 4 autres sont de petites communes rurales très agricoles : Cantillac, La Chapelle-Montmoreau, LA GONTERIE-BOULOUNEIX et Saint-Pancrace.

POPULATION TOTALE									
Années	CANTILLAC	CHAMPAGNAC	CONDAT	LA CHAPELLE FAUCHER	LA CHAPELLE MONTMOREAU	LA GONTERIE-BOULOUNEIX	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	683	410	399	91	234	425	120	526
2004	175	736	460	379	91	237	429	150	536
2007	180	725	488	377	76	234	382	160	484

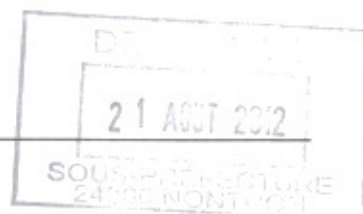
Evolution de la population - La tendance récente est assez partagée au regard des différentes évolutions démographiques des communes de la communauté de communes.

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

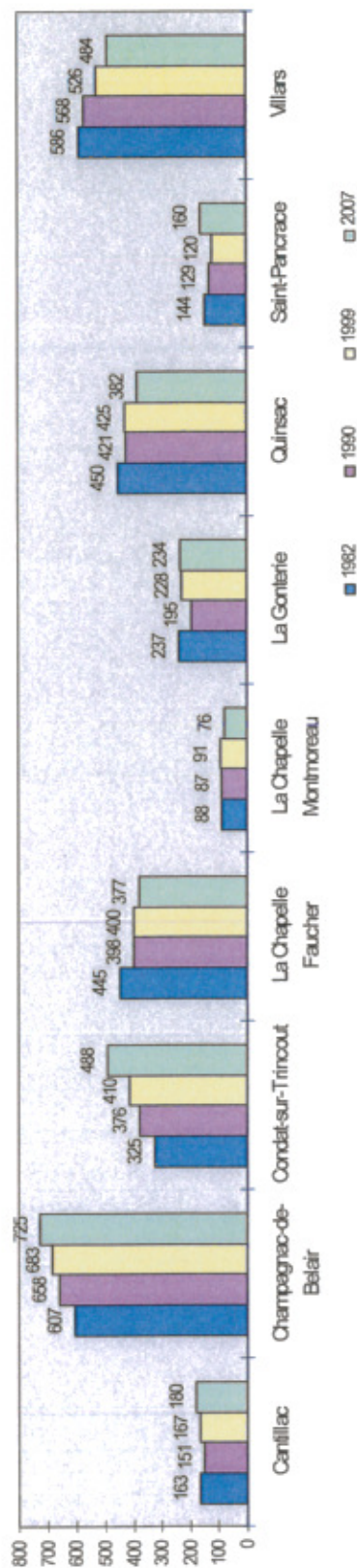
- 2 communes continuent de perdre des habitants entre 90 et 99 : Villars et Saint-Pancrace. Toutes les autres en gagnent ou stagnent, grâce à un solde migratoire positif. En effet, seule la commune de Villars enregistre un solde migratoire négatif entre 90 et 99.
- 4 communes ont désormais une population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

Entre 1990 et 2007, 3 groupes de communes se distinguent : celles qui ont un accroissement démographique positif (Cantillac, Champagnac-de-Belair, Condat-sur-Trincou, Saint-Pancrace), celle qui a stabilisé sa population (LA GONTERIE-BOULOUNEIX) et celles qui ont vu leur population décroître (La Chapelle-Faucher, La Chapelle-Montmoreau, Quinsac et Villars) malgré quelques fluctuations plutôt positives dans la période intercensitaire. A noter également qu'entre 2004 et 2007, seules les communes de Cantillac, Condat-sur-Trincou et de Saint-Pancrace ont connu une évolution démographique positive.

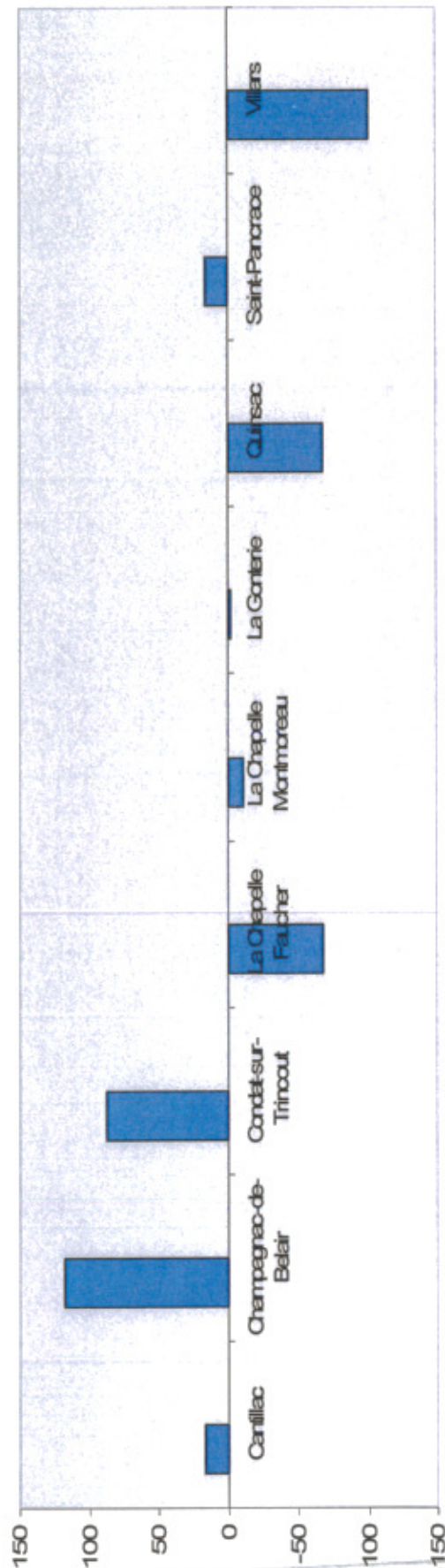
→ cf. graphiques suivants



Evolution démographique entre 1982 et 2007



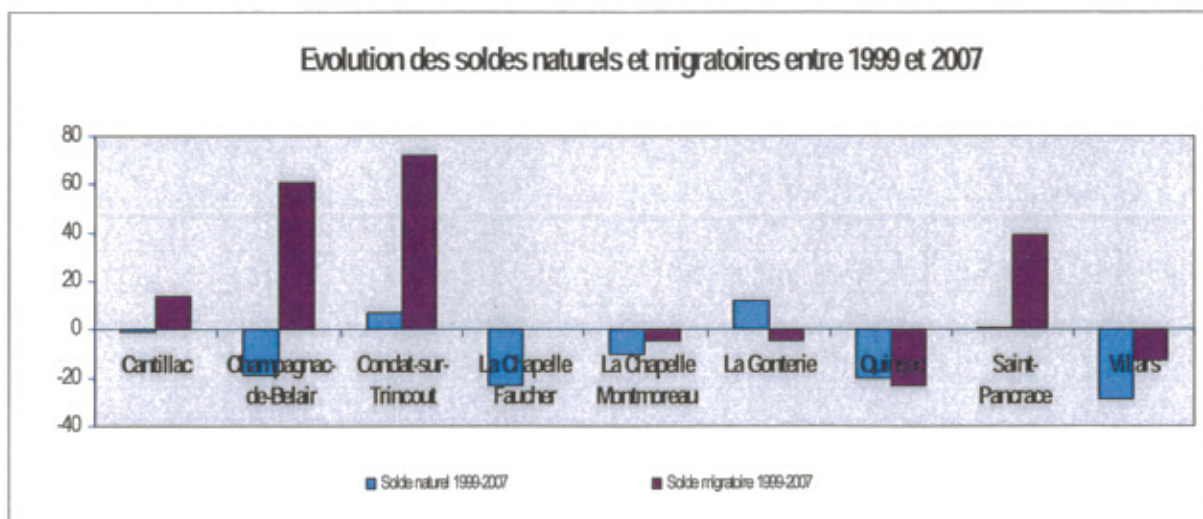
Variation de population entre 1982 et 2007



21 AOUT 2012
SOUSSIGNATURE
24301 NUNTRON

Soldes naturels et migratoires - Le gain de population, entre 1990 et 1999, est lié à un solde migratoire positif : 161 arrivées de plus que de départs. En revanche, le solde naturel est demeuré négatif. On a donc observé un vieillissement de la population.

Entre 1999 et 2007, la tendance est différente ; la communauté de communes a gagné 51 habitants (soit + 1,67%). Cette augmentation est essentiellement due à un solde migratoire positif malgré un solde naturel communautaire déficitaire. Seules les communes de Condat-sur-Trincou et de Saint-Pancrace possèdent un solde naturel positif. Quant au solde migratoire, seules les communes de La Gonterie-Boulouneix, La Chapelle-Montmoreau, Quinsac et de Villars ont un solde migratoire négatif.



Finalement 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.

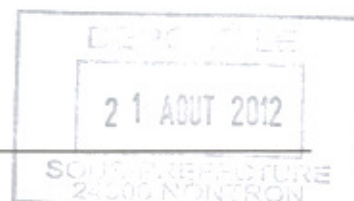
Structure par âge de la population

(Moyenne des données de la population sur la Communauté de Communes)

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%

Part des tranches d'âges dans la population	0-14	15-29	30-44	45-59	60-74	75-89	90 et plus
En 2007	15,3%	11,7%	19,4%	24,4%	18,2%	10%	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%).

En 2007, même si la comparaison est difficile du fait d'un découpage différent, il est possible de remarquer que, globalement, peu de changements ont eu lieu entre les différentes époques. On note toutefois que la classe des « 15-29 » est minoritaire au regard des autres classes susceptibles de participer au renouvellement des générations. Malgré cela, les classes « 0-14 ans » et « 30-44 ans » sont intéressantes et permettent de mettre en avant un certain mais relatif attrait des communes pour de jeunes couples avec des enfants.

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

Indice de jeunesse	1982	1990	1999	2007
<i>En Dordogne : 0,7</i> <i>En France : 1,2</i>	0,9	0,7	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 et à 2,2 en 2007. Il est égal à celui du département (2,2 en 2007).

Indice des ménages en 2007	LA CHAPELLE MONTMOREAU	CANTILLAC	CHAMPAGNAC	VILLARS	CONDAT	LA GONTERIE	QUINSAC	LA CHAPELLE FAUCHER	SAINT-PANCRACE	COMMUNAUTE DE COMMUNES	DEPARTEMENT
	1,9	2,3	2,2	2,1	2,4	2,3	2,2	2,2	2,3	2,2	2,2

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

L'indice des ménages a connu, entre 1999 et 2007, des variations différentes selon les communes. A l'inverse du courant national, il a augmenté pour la commune de Saint-Pancrace. Les autres communes ont donc connu une baisse du nombre de personnes par ménage plus ou moins importante. Ainsi, les communes de La Chapelle-Montmoreau, Cantillac, Villars et Champagnac-de-Belair ont vu leur indice des ménages perdre plus de 0,3 points. Néanmoins, on peut observer le phénomène desserrement des ménages à tous les échelons nationaux. 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.

En conclusion, l'augmentation globale de la population sur la période 1999-2007 est liée à un solde migratoire positif pour certaines communes (Champagnac-de-Belair, Condat-sur-Trincou et Saint-Pancrace) et à un solde naturel positif pour d'autres (LA GONTERIE-BOULOUNEIX, Condat-sur-Trincou et Saint-Pancrace). Néanmoins, la population demeure vieillissante avec un indice de jeunesse inférieur à 1. La taille des ménages sur la période 1982-2007 connaît une courbe descendante pour l'ensemble des communes excepté pour Condat-sur-Trincou qui le stabilise autour de 2,4 et pour Saint-Pancrace qui la voit s'accroître (de 2,6 à 2,7).

A noter également qu'entre 2004 et 2007, seules les communes de Cantillac et de Saint-Pancrace ont connu une évolution démographique positive.

A l'échelle de la commune de LA GONTERIE-BOULOUNEIX, la population communale était de 228 habitants en 1999. Elle est de 234 habitants en 2007. Depuis 1982, la population communale connaît une évolution « en dents de scie ». Toutefois, depuis 1999, la commune a augmenté de 6 habitants (+2,6%). C'est une population en croissance, grâce à son solde migratoire, mais vieillissante qui caractérise la commune de LA GONTERIE-BOULOUNEIX; son indice de jeunesse étant de 0,6.

3.1.2 La population active

(Les données présentées sont celles à l'échelle de la Communauté de Communes)

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 et entre 99 et 2007. On retrouve ainsi le niveau de 1982, soit 1347 actifs sur la Communauté de Communes.

Evolution de la population active	1982	1990	1999	2007
Salariés	54,2%	65,4%	70,0%	73,0%
Non salariés	23,5%	15,3%	13,1%	17,8%
Chômeurs	8,2%	8,4%	9,9%	9,2%
Actifs agricoles	14,1%	11,0%	7,0%	Non Renseigné
TOTAL	100%	100%	100%	100%

Globalement :

- Notons l'augmentation continue du nombre de salariés depuis 1982 : ils constituent 73% de la population active en 2007, contre 54,2% en 1982. Ils restent néanmoins inférieurs à la moyenne départementale (80% des actifs).
- Le nombre de chômeurs, après avoir connu une légère augmentation, commence à décroître (-0,7%). On passe de 109 sur le territoire de la Communauté de Communes en 1982 à 125, soit 9,2% en 2007, ce qui est inférieur à la moyenne départementale (11,1%) à la même date.
- Un renouveau dans la part des non salariés (hors actifs agricoles) : décroissance entre 1982 et 1999 et accroissement entre 1999 et 2007.
- Les actifs agricoles, même si ce secteur reste très marqué par l'agriculture, ne cessent de baisser depuis 1982.

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

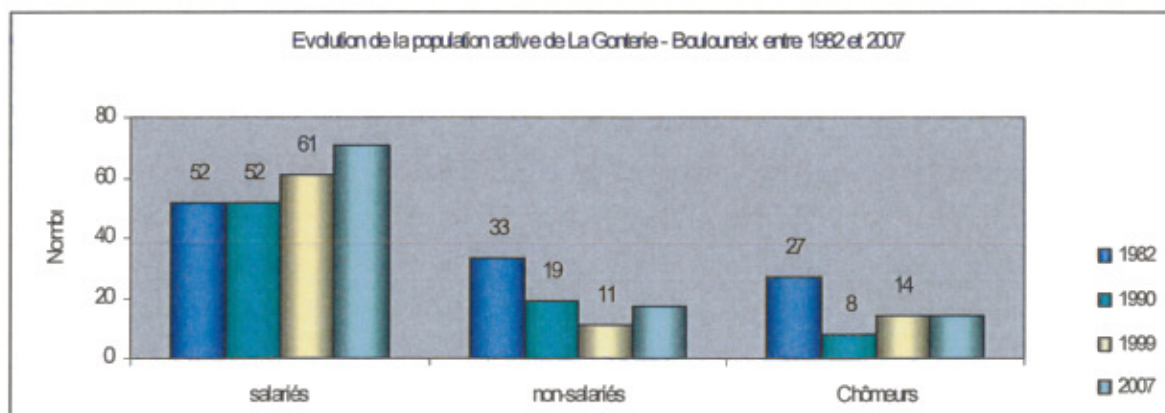
MIGRATIONS JOURNALIERES	1982	1990	1999	2007
Actifs travaillant dans la commune	61,6%	52%	36,7%	27,1%
Actifs travaillant hors de la commune	38,4%	48%	63,3%	72,9%

Moyenne sur la Communauté de Communes

Les migrations journalières domicile - travail traduisent, en 2007, une localisation de la majorité des emplois en dehors des communes de résidence, et même souvent au-delà des communes du groupement.

A noter – Concernant la tendance en 2007: jusqu'en 1990 en effet les actifs travaillaient en majorité ou à moitié dans leur commune de résidence. Aujourd'hui, ce sont plus de 72% des actifs qui travaillent en dehors de leur commune de résidence.

A l'échelle communale de LA GONTERIE-BOULOUNEIX, la population comptait 86 actifs en 1999 contre 112 en 1982. La population active augmente de 16 actifs en 2007, avec 102 actifs recensés (+ 30% entre 1999 et 2007). La population active de LA GONTERIE-BOULOUNEIX rassemble 7,2% des actifs de la Communauté de Communes, sur son territoire (et 7,7 % de la population totale).



3.2 Les activités

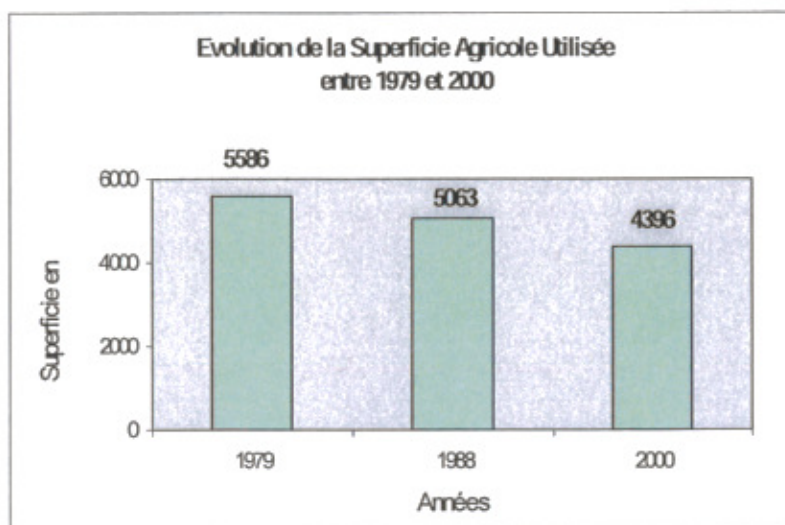
3.2.1 L'agriculture

Concernant l'agriculture : pour la commune de la Gonterie-Boulounaix, 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 :

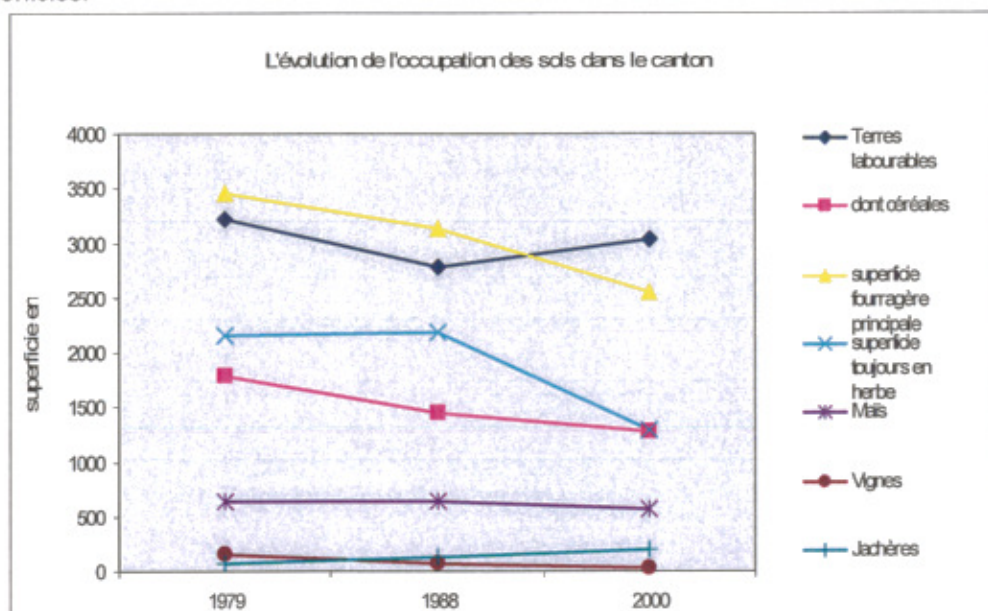
- Diminution relative pour : Champagnac-de-Belair, Condat-sur-Trincou et LA GONTERIE-BOULOUNEIX.
- Augmentation de la superficie agricole utilisée pour Saint-Pancrace (où la surface agricole augmente presque de moitié mais attention, pour cette commune les données sont confidentielles concernant le nombre d'exploitations) et pour La Chapelle-Faucher.



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.



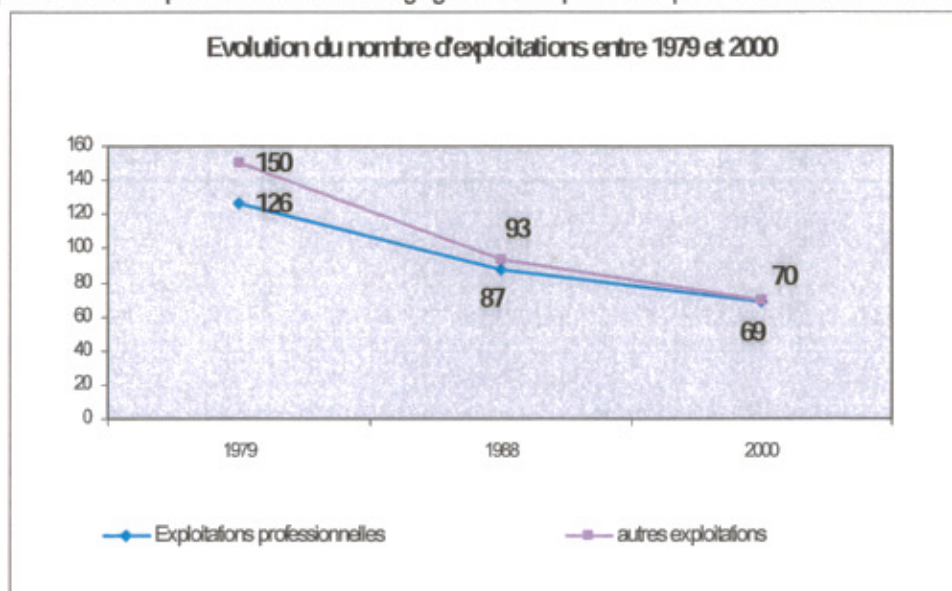
Ces données sont nuancées selon les communes :

- Superficie fourragère principale : une assez forte diminution de la surface des prairies concerne la plupart des communes hormis La Chapelle-Faucher et 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.

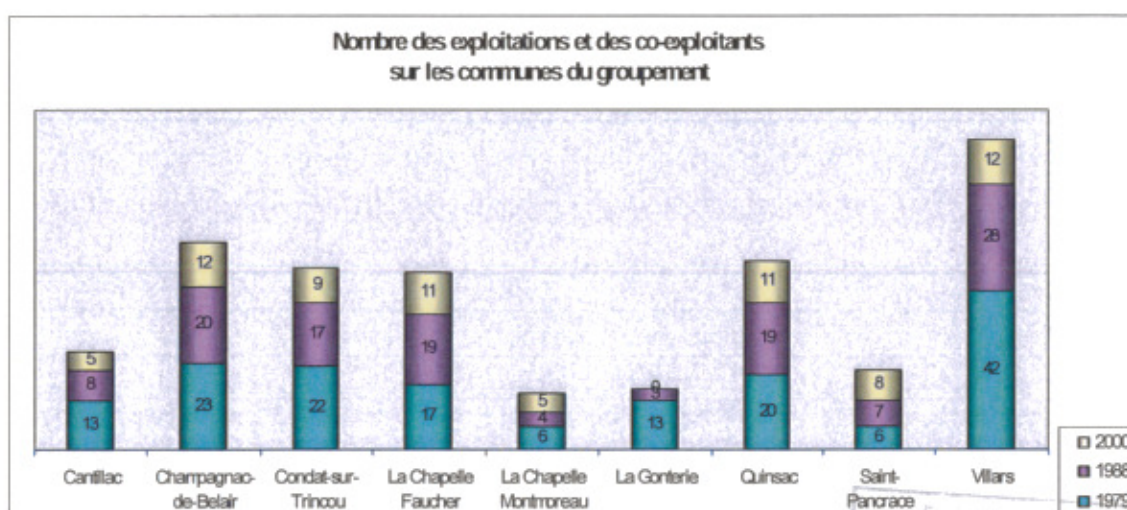
Net recul du nombre des exploitations agricoles

- 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.

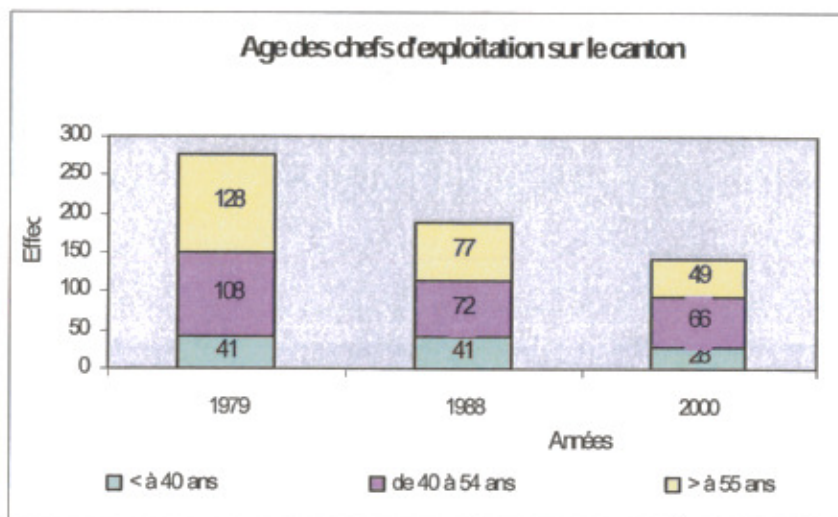


Le nombre des exploitants et co-exploitants - Le nombre d'exploitants diminue dans toutes les communes.

- 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 chefs d'exploitation a globalement tendance à rajeunir à mesure que le nombre d'exploitants diminue.



3.2.2 Activités non agricoles

Si les pôles d'emplois pour les habitants du groupement restent Périgueux, Nontron et Thiviers, le canton de Champagnac-en-Périgord 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 de services se soit peu développé sur le territoire.

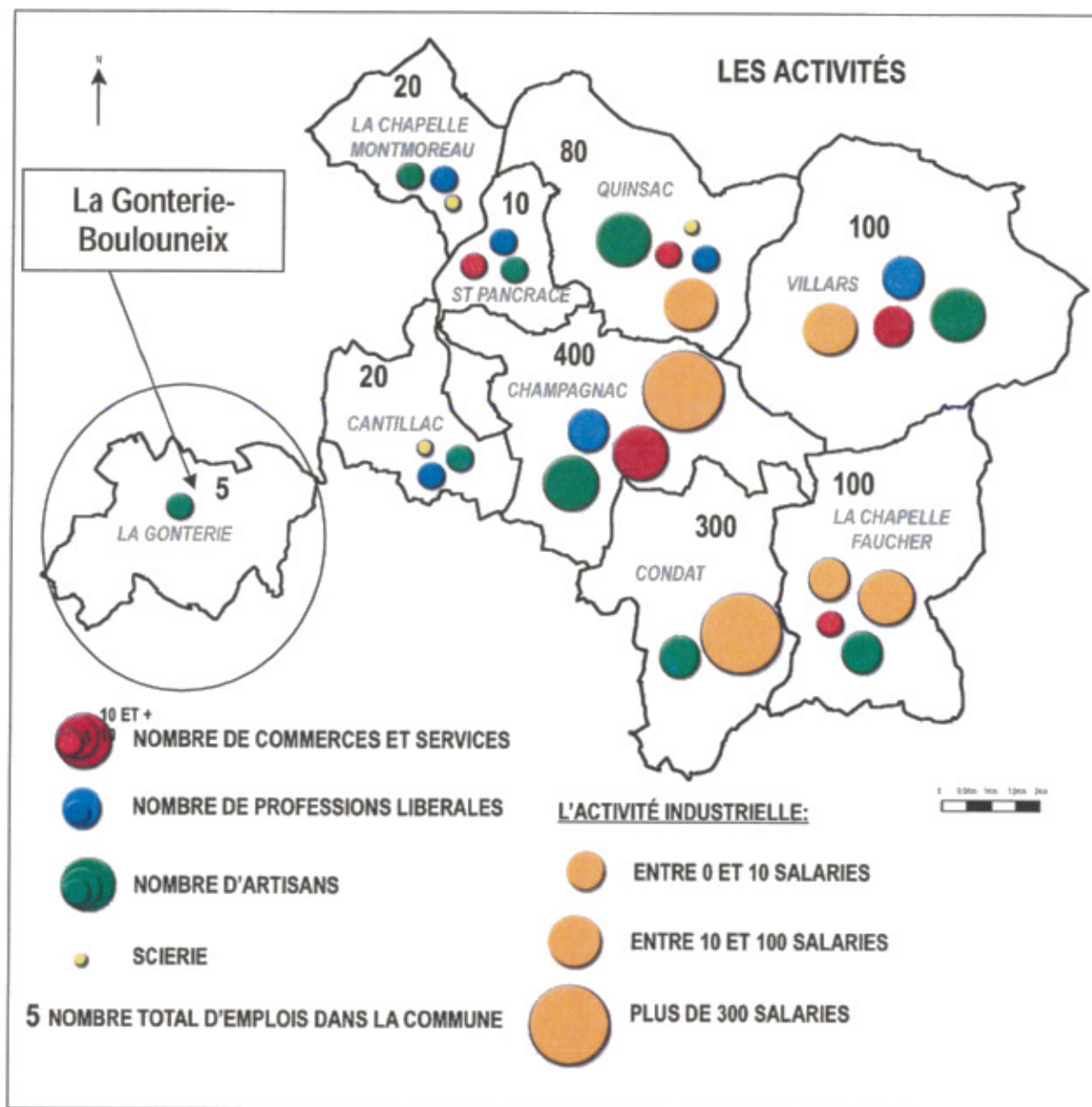
Globalement enfin, les communes disposent de plus en plus d'équipements touristiques qui renforcent la spécificité de « tourisme rural » de ce territoire. Si les communes s'accordent à dire qu'elles bénéficient assez peu des retombées de l'activité touristique (la majeure partie des équipements hôteliers 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 les communes de Champagnac-de-Belair et de 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.



A l'échelle de LA GONTERIE-BOULOUNEIX, la commune connaît une chute considérable de sa superficie agricole utilisée : elle comptait au recensement agricole de 2000, 62 ha de superficie agricole utilisée, soit 5,2% de la superficie communale totale, contre 369 ha en 1979. L'agriculture perd chaque année du terrain, au profit essentiellement des espaces boisés et plus particulièrement de la

sylviculture. L'activité du bois en Dordogne est un moteur économique essentiel : 2 millions de m³ par an sont exploitables dans le département et la moitié sont exploités.

D'après l'INSEE, la commune compte 15 établissements actifs en 2010 dont 20% dans l'agriculture, 6,7% dans l'industrie, 26,7% dans la construction, 40% dans le commerce, les transports et les services divers et 6,7% dans l'administration publique, enseignement, santé et action sociale.

Les pôles d'emplois pour les actifs habitant LA GONTERIE-BOULOUNEIX sont les communes de Champagnac-de-Belair, Condat-sur-Trincou, Mareuil et Périgueux.

3.3 Les logements

3.3.1 Evolution des logements

La tendance générale - Le groupement des 9 communes de la Communauté de Communes connaît une évolution du parc des logements entre 1999 et 2007.

D'une part, le nombre total de logements a augmenté en 9 ans (+ 172), tendance qui ne suit pas la baisse de la population (3054 hab. en 1999 et 3030 hab. en 2007).

D'autre part, on assiste à une évolution du parc suivant les communes:

- augmentation du nombre de logements en général (sauf pour la commune de QUINSAC) et de résidences principales pour toutes les communes,
- et une augmentation moins uniforme sur les communes des résidences secondaires, sauf pour les communes de Villars (-5) et de LA GONTERIE-BOULOUNEIX (-3).

Enfin, on note une augmentation du nombre de logements vacants sur le canton (+13) sauf pour les communes de Cantillac (-1), LA GONTERIE-BOULOUNEIX (-5), Quinsac (-6).

Typologie des logements - La maison individuelle domine, comme en milieu rural à 96,5% le territoire intercommunal en 2007, avec un seul à 99% pour la commune de Cantillac et de 92,6% pour la commune de Condat-sur-Trincou.

Statut d'occupation des logements - Selon la tendance en milieu rural, la proportion de propriétaires est nettement majoritaire (supérieure à 70% sur l'ensemble des communes). Cependant, le nombre de locataires est en augmentation, localisé surtout dans les communes au nombre d'habitants le plus important du groupement (Champagnac-de-Belair, La Chapelle-Faucher, Quinsac et Villars).

3.3.2 Epoque d'achèvement des logements

55% des logements du canton datent d'avant 1949, ce qui témoignent 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-BOULOUNEIX ont un pourcentage de logements datant d'avant 1949 inférieur à 50%.

Age du parc de logements - 55% des logements du canton datent d'avant 1949, ce qui témoignent 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-BOULOUNEIX ont un pourcentage de logements datant d'avant 1949 inférieur à 50%.

Typologie des logements - La maison individuelle domine, comme en milieu rural à 96,5% le territoire intercommunal en 2007, avec un seul à 99% pour la commune de Cantillac et de 92,6% pour la commune de Condat-sur-Trincou.

Statut d'occupation des logements- Selon la tendance en milieu rural, la proportion de propriétaires est nettement majoritaire (supérieure à 70% sur l'ensemble des communes). Cependant, le nombre de locataires est en augmentation, localisé surtout dans les communes au nombre d'habitants le plus important du groupement (Champagnac-de-Belair, La Chapelle-Faucher, Quinsac et Villars).

Rythme de la construction (Source : relevés des permis et certificats d'urbanisme communaux et Sitadel.fr) – La tendance générale entre 1998 et 2003 montre une accélération des demandes de permis de construire mais surtout des demandes de certificats d'urbanisme, traduisant ainsi un engouement pour le Périgord Central, terre d'accueil des résidences secondaires. Entre 2004 et 2009, le rythme des demandes de permis de construire s'accroît fortement en 2005, 2006 et 2007 (plus de 30 logements autorisés pour l'ensemble des 6 communes) pour retrouver une moyenne d'environ 20 logements autorisés en 2008 et 2009. Cela se traduit par une moyenne de 25 logements autorisés par an entre 2004 et 2009.

Typologie des Permis de Construire accordés

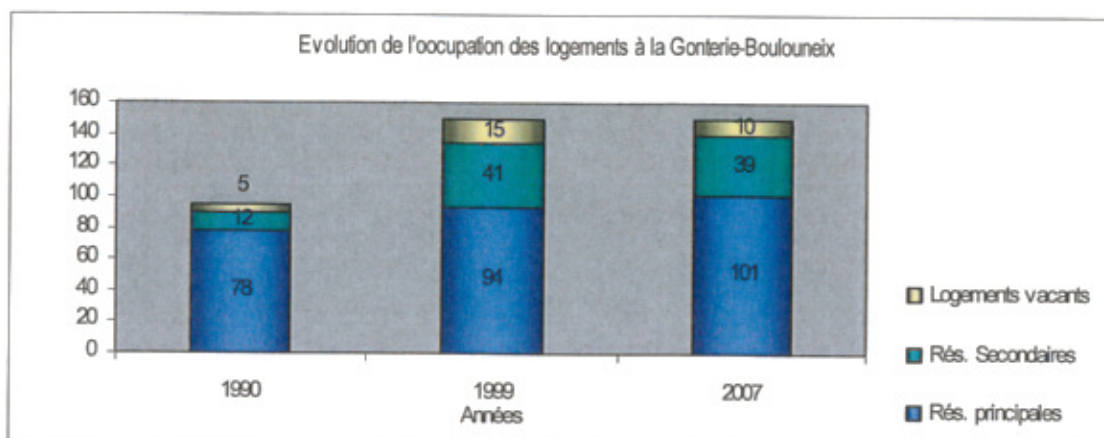
Les constructions neuves : le rythme de construction neuve est très faible pour les 3 communes du nord (Quinsac, Villars et la Chapelle-Montmoreau) : moins de 1 construction neuve par an, même si la tendance est à la hausse pour la Chapelle-Montmoreau ces 5 dernières années. Le rythme élevé de constructions neuves à Champagnac-de-Belair 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). Et enfin, le rythme est assez important à LA GONTERIE-BOULOUNEIX (mais en baisse sur les 5 dernières années) et de plus en plus fort à Saint-Pancrace.

Les réhabilitations : le rythme de réhabilitation est élevé à LA GONTERIE-BOULOUNEIX, Villars et Quinsac et le rythme est moyen à Champagnac-de-Belair. En revanche, le rythme est quasi nul ailleurs.

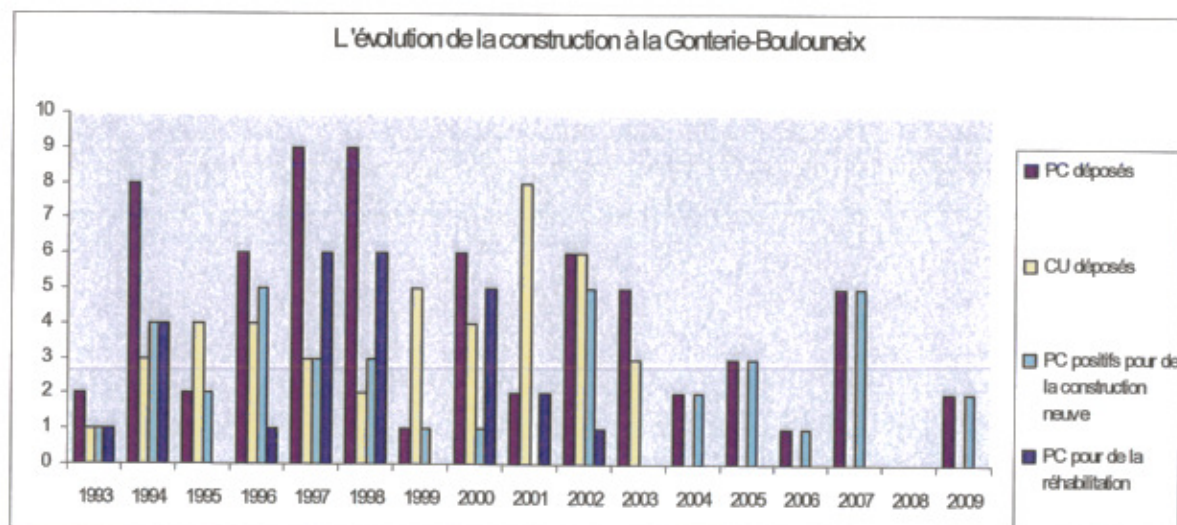
3.3.3 A l'échelle communale de LA GONTERIE-BOULOUNEIX

La commune compte 150 logements en 2007, dont 101 résidences principales et 39 résidences secondaires. Le nombre de logements vacants est de 10. La commune possède le même nombre de logements qu'en 1999, mais avec une répartition différente : moins de résidences principales, plus de résidences secondaires et de logements vacants.





Le nombre de permis de construire pour réhabilitation a été de 31 entre 1993 et 2003 et pour des constructions neuves de 25 dans le même temps. Il reste un potentiel de réhabilitation avec 15 logements vacants. Il y a une augmentation des permis de construire ces cinq dernières années pour de la construction neuve.



Source : relevé communal – Sitadel2.fr.

Les données recensées sur Sitadel2.fr montrent un rythme de la construction assez aléatoire entre 2004 et 2009. En effet, en 2007, on dénombre 5 dépôts de permis de construire contre aucun l'année suivante. La moyenne, entre 2004 et 2009, est de 2 à 3 permis de construire autorisés par an, ce qui correspond à environ 1,5 ha consommés dans la carte communale applicable.

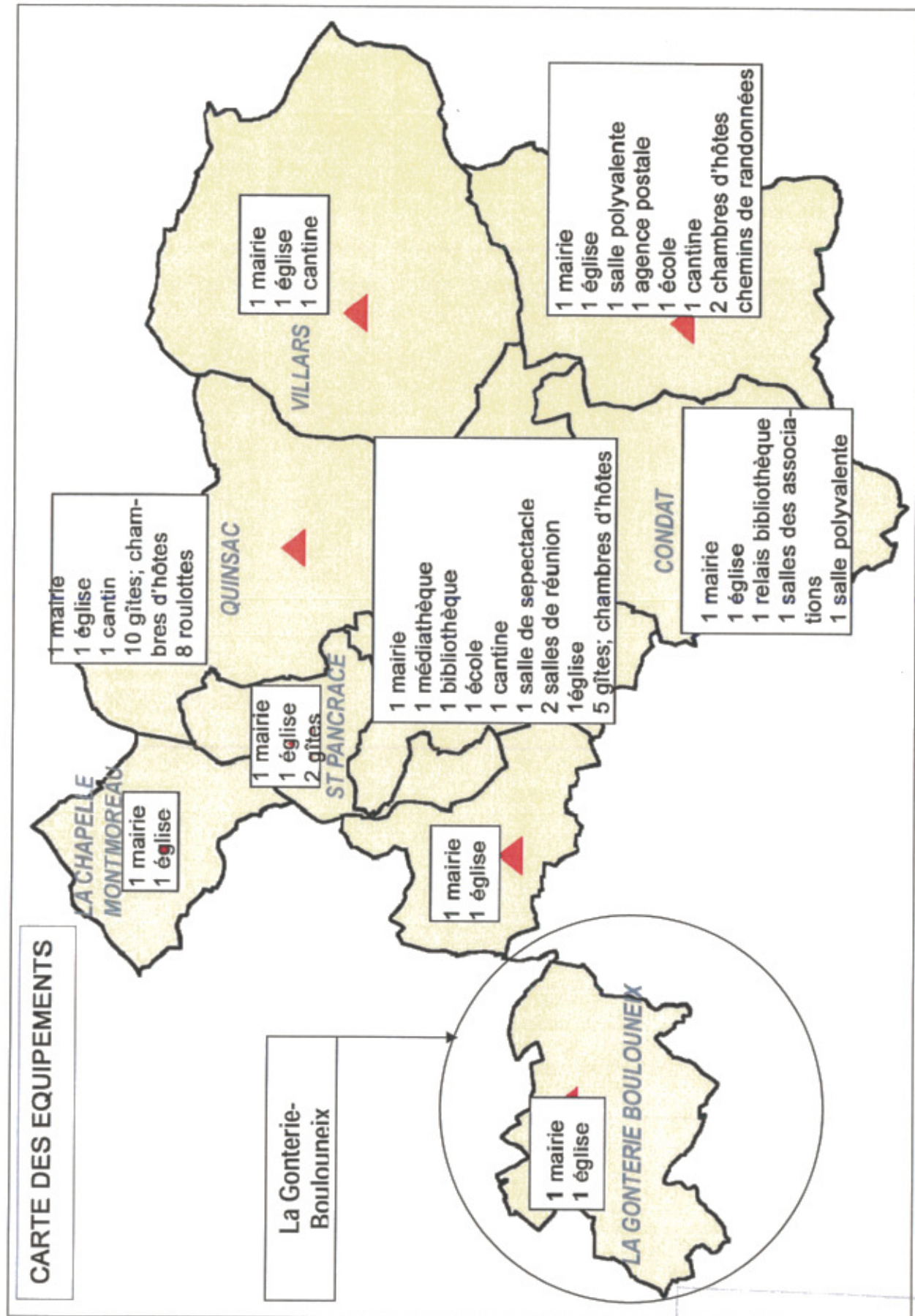
A noter que la commune de LA GONTERIE-BOULOUNEIX participe à une opération programmée d'amélioration de l'habitat – revitalisation rurale (OPAH – RR) : Pays Isle-Auvezère 2006-2010.

3.4 Equipements, services et réseaux offerts aux habitants

3.4.1 A l'échelle intercommunale

Il apparaît que la commune de Champagnac-de-Belair accueille la majorité des services du canton du fait de sa position géographique centrale et au carrefour des axes routiers du canton mais également car elle est le chef lieu du canton. La commune de LA GONTERIE-BOULOUNEIX est peu desservie.

→ cf. carte suivante



21 AOUT 2012
SIGNATURE
2012 CONTROL

3.4.2 Les services publics et équipements à l'échelle communale de LA GONTERIE-BOULOUNEIX

Les équipements communaux sont les suivants:

- une mairie,
- une salle polyvalente des fêtes et
- plusieurs églises

Il n'existe pas d'équipement culturel.

Les associations communales sont au nombre de quatre : Comité des fêtes, Club séniors, Association des chasseurs, Boulou Avenir Nature.

Le transport - La ligne de bus « Transpérigord » Périgueux-Angoulême (ligne 1A) ne dessert pas directement LA GONTERIE-BOULOUNEIX mais passe par Brantôme.

La ligne SNCF Périgueux-Limoges ne dessert pas directement LA GONTERIE-BOULOUNEIX mais passe par Thiviers. La gare TGV est à Angoulême et l'autre gare la plus proche est à Thiviers.

Les réseaux

Adduction d'eau potable - la commune est desservie par un réseau d'eau potable en suffisance pour les habitations existantes. Ponctuellement, il pourra faire l'objet de renforcements.

La compétence de la gestion du réseau d'eau potable est assurée par la commune. La distribution est affermée à la Sogedo. Toutes les habitations de la commune semblent être desservies.

Défense incendie - Il existe sur le territoire de LA GONTERIE-BOULOUNEIX 6 points d'eau recensés:

- 1 bâche incendie dans le hameau de *La Négrerie*,
- 1 borne incendie dans le Bourg de *La Gonterie*, avec un réservoir de 200m3.

Certains secteurs présentent une défense incendie insuffisante, notamment à *Belaygue*.

L'hydrographie de la commune peut apporter des solutions au problème ; des points d'eau accessibles peuvent être aménagés pour être reconnus par le SDIS: étangs à *Tabaterie*, à *La Négrerie*, au *Moulin de la Chataignade* et à *Champèbre*.

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 déserte est de la compétence du syndicat intercommunal d'électrification Nord Dordogne. La desserte est assurée sur l'ensemble des secteurs bâtis.

Déchets et ordures ménagères - La Collecte des sacs et bacs collectifs est assurés par le SIVOM de Champagnac-de-Belair. Il existe un circuit de ramassage le lundi.

L'élimination des déchets se fait à la décharge de Milhac d'Auberoche et à la déchetterie de Brantôme.

Assainissement - Le schéma d'assainissement de la commune est en cours d'étude. Il existe une zone d'assainissement collectif dans le Bourg et de l'assainissement non collectif sur le restant du territoire de la commune. La compétence de la gestion du réseau d'assainissement collectif est assurée par la SOGEDO de Brantôme.

→ 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 les cartes jointes, à titre informatif.

Synthèse

En matière d'équipements, la commune de LA GONTERIE-BOULOUNEIX propose peu d'équipements publics, de services et de réseaux. La proximité de Brantôme et de Nontron favorise les démarches

administratives et les équipements pour l'ensemble des communes rurales des communautés de communes de Champagnac-en-Périgord.

D'un point de vue touristique, la commune bénéficie d'une certaine richesse patrimoniale qui qualifie son territoire.

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

4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET PRÉVISIONS SOCIO-ECONOMIQUE

Les éléments de cette synthèse permettent de déterminer les enjeux et besoins à prendre en compte pour formaliser la révision de la première Carte Communale.

4.1 Synthèse du diagnostic

Analyse à l'échelle intercommunale - 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-sur-Trincou). **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 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.

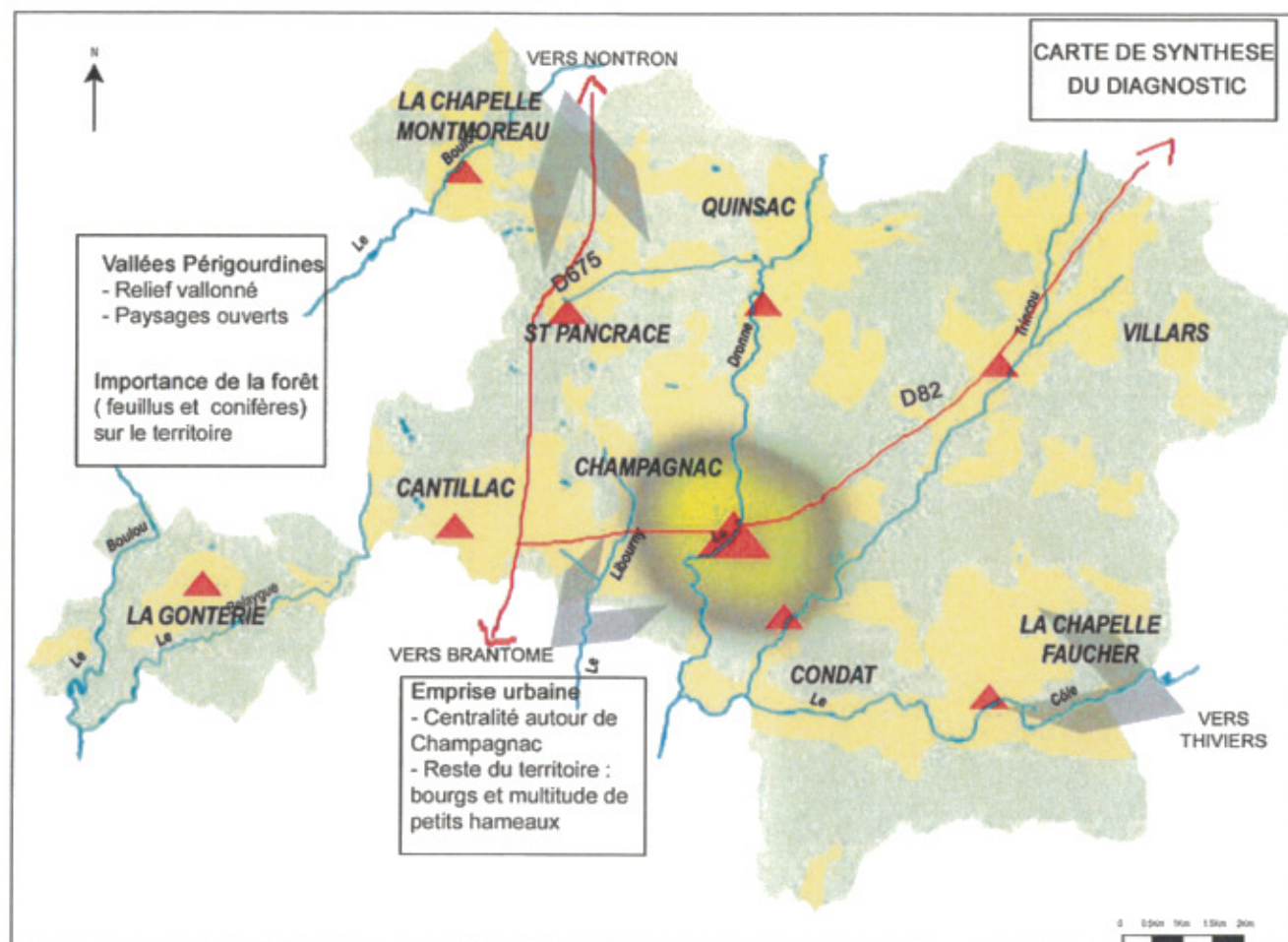
La présence de l'eau a permis une installation très ancienne qui remonte à la préhistoire. Les grottes de Villars en sont l'un des témoins les mieux conservés. En effet, les vallées facilitaient les déplacements humains. Aussi, le territoire recèle-t-il des témoins de quasiment toutes les époques : protohistoire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

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 une voie à grande circulation : la D 939 (la D 675 ayant été récemment déclassée), complétée par un réseau de voies départementales desservant la majeure partie du territoire, le reste des hameaux étant desservi par des voies communales.

Enjeux à l'échelle intercommunale – Il semble important que le rythme croissant des logements se calque sur le rythme démographique afin d'éviter l'augmentation des logements inoccupés. Il est également nécessaire de penser au renouvellement des générations afin de pallier le « départ à la retraite » des nombreux employés des sociétés importantes présentes sur le territoire intercommunal. De même, les espaces boisés et agricoles doivent être préservés d'une potentielle pression foncière.

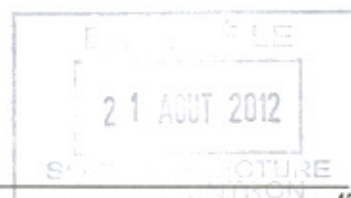
→ cf. carte suivante



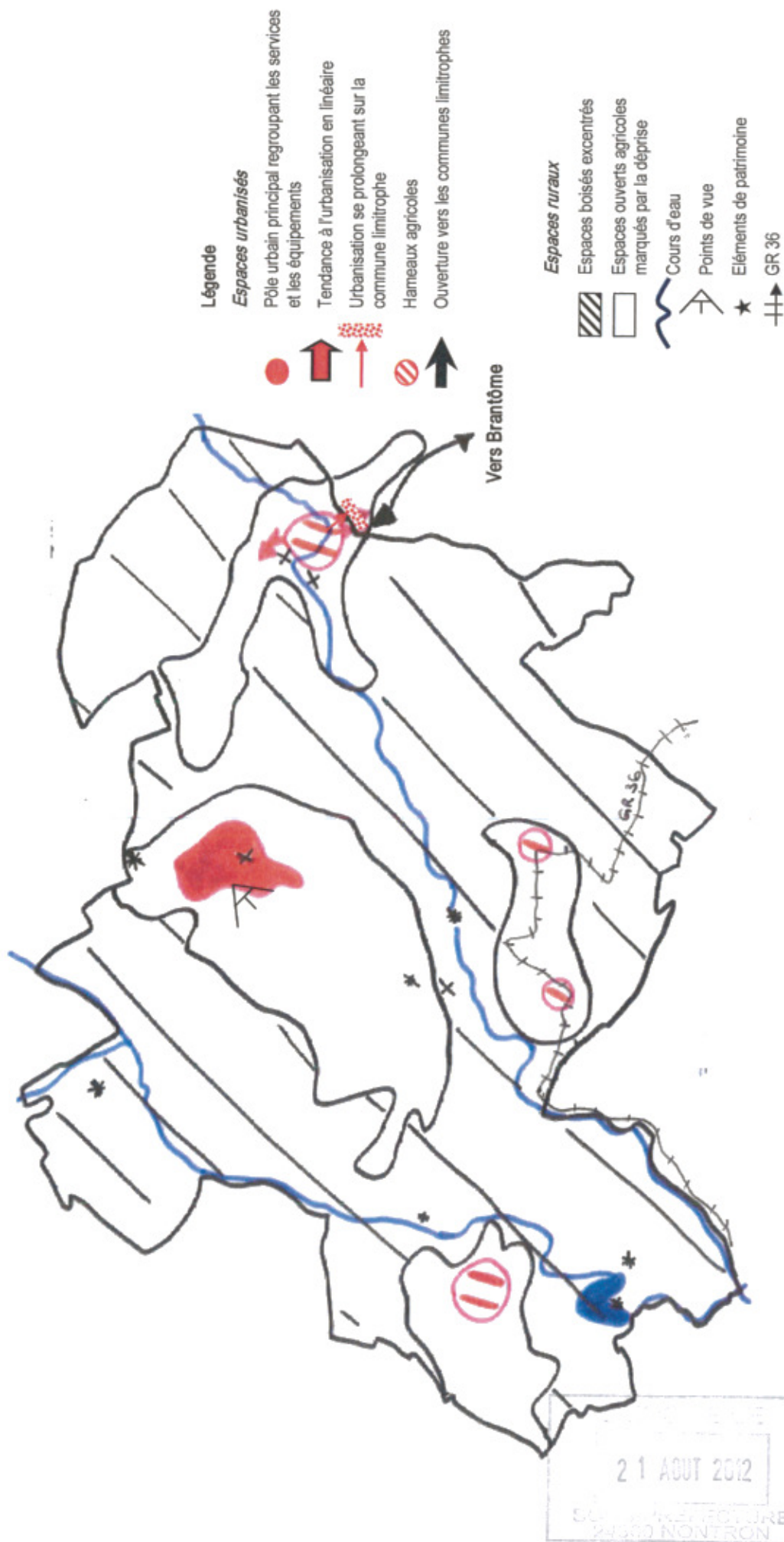
Analyse à l'échelle communale – La commune de LA GONTERIE-BOULOUNEIX possède un espace boisé dominant (couverture forestière localisée sur plus de 50% de la commune) où le relief est marqué. Les hameaux nichés dans les clairières confèrent une qualité paysagère intéressante. Elle est un pôle touristique excentrée à l'échelle de la Communauté de Communes ou du canton. La commune est occupée par quelques hameaux plus ou moins denses (souvent d'anciennes fermes). Le rythme de la construction entre 2000 et 2009 est d'environ 2 constructions par an (source : Sitadel2.fr).

Enjeux à l'échelle communale – La priorité est le développement du nord-est du bourg et la création d'un projet de loisirs et de tourisme au lieu-dit *La Tabaterie* qui est un site remarquable.

→ cf. carte suivante



Synthèse du diagnostic territorial Commune de La Gonterie-Boulouneix



4.2 Prévisions démographiques et socio-économiques

En matière de développement démographique

A l'échelle intercommunale – L'augmentation globale de la population sur la période 1999-2007 est liée à un solde migratoire positif pour certaines communes (Champagnac-de-Belair, Condat-sur-Trincou et Saint-Pancrace) et à un solde naturel positif pour d'autres (Condat-sur-Trincou et Saint-Pancrace). Néanmoins, la population demeure vieillissante avec un indice de jeunesse inférieur à 1. La taille des ménages sur la période 1982-2007 connaît une courbe descendante pour l'ensemble des communes excepté pour Condat-sur-Trincou qui la stabilise autour de 2,6 et pour Saint-Pancrace qui la voit s'accroître (de 2,6 à 2,7).

A l'échelle communale – La commune de LA GONTERIE-BOULOUNEIX connaît une évolution démographique en « dents de scie » depuis 1968 ; en lien essentiellement avec un solde naturel toujours déficitaire et un son solde migratoire positif mais irrégulier. Du fait de cette évolution démographique positive, il serait souhaitable d'encourager un développement urbain proposant la réhabilitation de l'existant (10 logements vacants en 2007) et la densification des espaces déjà urbanisés. En se basant sur une légère augmentation du nombre de permis de construire délivrés depuis 5 ans (passer de 3 par an à 4 par an) et sur l'évolution démographique positive, il serait souhaitable de prévoir une évolution de l'ordre d'environ 34 nouveaux logements et réhabilitations (20 logements vacants sur la commune en 2007) sur 10 ans (soit environ une augmentation de la population de 78 habitants).

En matière de développement économique

A l'échelle intercommunale – L'intercommunalité de Champagnac-de-Belair figure parmi les pôles industriels de Dordogne. Il s'agit essentiellement d'un pôle alimentaire qui s'articule autour des usines des communes de Champagnac-de-Belair (LU) et de 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.

En matière d'économie 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-de-Belair (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 touristique est donc à préserver voire à développer.

A l'échelle communale – Le développement économique de la commune devrait passer par le développement du tourisme mais également par l'industrie du bois au regard de l'importante superficie communale boisée.

2^{EME} PARTIE : CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES

Le bilan de la carte communale au moment de la révision permet de présenter l'évolution de l'urbanisation depuis l'entrée en vigueur de la Carte Communale, avant de présenter et justifier le nouveau zonage des secteurs où les constructions sont autorisées.

1. BILAN DE LA CARTE COMMUNALE AU MOMENT DE LA REVISION

La carte communale, approuvée en 2007, a globalement permis le développement urbain très mesuré sur certains secteurs résidentiels.

1.1 Les orientations et les objectifs initiaux

Prenant en compte les contraintes, les risques et les réseaux desservant le territoire communal, la commune a établi un projet de développement de son territoire basé sur les orientations suivantes :

- un scénario basé sur 16 nouveaux logements sur 10 ans,
- la qualification des espaces bâtis et structuration de l'urbanisation nouvelle,
- la gestion de l'expansion urbaine dans un contexte de pression foncière sensible, liée à la proximité de Brantôme,
- la présentation d'une offre de nature à faciliter les projets et poursuivre l'amélioration de l'habitat,
- la préservation du capital agro-forestier.

Au final, les objectifs sur 10 ans (jusqu'en 2016) étaient les suivants :

- une augmentation de la population de 50 habitants : passer de 237 habitants en 2006 (INSEE, RPG1999) à 287 en 2016,
- une superficie à dégager de 9,6 ha, soit 0,8% de son territoire (16 nouveaux logements x 3000 m² x 2 (coefficient intégrant : les aménagements communs des opérations à venir, la rétention foncière, et à la mixité des zones urbaines)).

1.2 Le projet retenu et les surfaces dégagées

La première Carte Communale de la commune de LA GONTERIE-BOULOUNEIX a permis d'établir un zonage localisant une extension de l'urbanisation essentiellement au niveau du bourg et des hameaux principaux (*La nègrerie, Boulounaix, Chez le Cloc, Boutétias, Le Maine, La Chataignade, La Suchonie, Terme-Rouge et Belaygue*) et déterminant la zone destinée à la pratique agricole, très localisée et celle liée à la forêt, à la protection de terrains du fait de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou de l'existence de risques.

La zone U⁶ - La zone constructible U s'étendait sur une superficie de 36,5 ha, soit 3,1 % du territoire communal. L'ensemble des zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette Carte Communale représentait une superficie disponible pour construire de 12,2 ha, soit 1% du territoire communal.

La zone U a surtout fonctionné au niveau du lieu-dit *Terme Rouge*. Ce hameau est situé sur la voie communale desservant la commune de Brantôme. Au total, ce sont environ 1,5 ha de surfaces qui ont été « consommées » pour de la construction nouvelle. (Calcul effectué à partir du cadastre à jour et des permis accordés depuis l'approbation de la précédente carte communale).

La zone N - La zone non constructible N était localisée, pour l'essentiel, au niveau des zones boisées et agricoles ou naturelles. Elle correspondait également aux zones dans lesquelles la construction neuve est

⁶ Art. R124-3 du Code de l'Urbanisme.

interdite. Seule la réhabilitation de bâtiments existants était autorisée. Cette mesure permettait d'assurer la préservation des paysages ruraux caractérisés par un bâti ancien relativement typique. Cette zone s'étendait sur 1142,5 ha qui représentent 96,9% du territoire communal.

La zone N n'a que peu évolué du fait de ses contraintes, de ses risques et de sa réglementation.

2. ORIENTATIONS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Les motifs principaux qui ont conduit à la mise en révision de la Carte Communale sont :

- Le souhait d'un projet de lotissement dans le nord du bourg.
- La volonté d'un remaniement des zones U.

Les choix communaux pour l'établissement de la carte communale ont fait l'objet d'une analyse sur la base d'une « grille de critères », dont l'objet principal est de **protéger le milieu naturel par le biais :**

*d'un repérage approprié des terrains à vocation agricole ainsi que des zones humides ou boisées ;

*d'une protection des sites et des paysages sensibles, points de vue, patrimoine bâti classé, petit patrimoine lié aux hameaux anciens ;

*d'une limitation forte de l'urbanisation linéaire et de l'urbanisation de mitage.

Il s'agit alors de :

- **respecter les contraintes et les risques s'appliquant au territoire** : zones boisées, servitudes d'utilité publiques ;
- **prendre en compte la desserte en réseaux**, qui doit être en suffisance et sur voie publique, afin de limiter des extensions aux frais de la collectivité ;
- **vérifier l'accessibilité des parcelles**, ainsi que la sécurisation de leur débouché sur les axes de circulation ;
- **diminuer légèrement le potentiel urbanisable retenu lors de la 1^{ère} Carte Communale**, en prenant pour base (ré-évaluation depuis le scénario de la 1^{ère} carte communale) :

→ 234 habitants en 2007

→ **OBJECTIF d'ici à 10 ans**: 60 habitants supplémentaires, avec environ 2,3 personnes par ménage, soit un « besoin » de 26 logements nouveaux pour atteindre cet objectif

→ 2000 m² consommés en moyenne par terrain, en secteur rural

→ Superficie à dégager, majoritairement à vocation d'habitat nouveau à créer : $26 \times 2000 = 52000\text{m}^2$ soit **5,2 ha**

→ Application d'un coefficient de régulation de 2, incluant une part de rétention foncière, une part de jardins et d'aménagements communs aux opérations pris en compte dans les calculs ainsi qu'une part de « mixité » des zones, soit **10,4 ha environ à dégager** dans la révision de la carte communale.

3. DESCRIPTION DU ZONAGE

3.1 Définition des zones

Les objectifs d'aménagement de la commune de LA GONTERIE-BOULOUNEIX, ont permis d'établir une proposition de zonage qui localise des zones d'urbanisation, pour l'essentiel au sein du bourg et des hameaux principaux (*La Nègrerie, Le Baradis, Boulouneix, Chez le Cloc, Le Montant, Boutétias, Le Maine, La Chataignade, La Suchonie, Terme-Rouge et Belaygue*) et détermine la zone destinée à la pratique agricole ainsi qu'à la protection de terrain du fait de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels ou de l'existence de risques.

Elles correspondent globalement aux objectifs fixés dans le scénario de développement et vont dans le sens d'une dynamisation de la démographie communale.

Le zonage est composé en deux types de secteurs :

ZONE U⁷ dite constructible	« Secteur où les constructions sont autorisées ».
ZONE N dite non constructible	« Secteur où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ».

3.2 Superficies dégagées

La zone constructible U s'étend sur une superficie de :

Zone U : 34,8 ha de superficies en zone U dont 12,8 ha de superficies disponibles.

→ Soit 2,95 % (zone U totale) du territoire communal qui totalise 1179 ha.

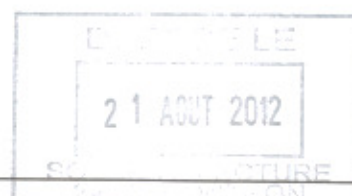
La zone non constructible est localisée au niveau des zones boisées, des zones humides et de la zone inondable, ainsi qu'au-niveau des zones agricoles de la commune.

Elle correspond également aux zones où le bâti existant ne peut être que réhabilité, la construction neuve étant alors interdite. Cette mesure permet d'assurer la préservation des paysages ruraux caractérisés par un bâti ancien relativement typique, et par l'arrêt de l'urbanisation le long des voies, dont les routes départementales.

→ Cette zone s'étend donc sur 1145 ha, qui représentent 97,05% du territoire communal.

Le tableau suivant reprend, pour chaque secteur, les surfaces dégagées et indique les pourcentages de l'urbanisation envisagée par rapport à la surface communale.

→ cf. tableau suivant



⁷ Art. R124-3 du Code de l'Urbanisme.

Lieu-dit	Surface des zones en ha - Carte Communale en 2007	Evolution de la surface des zones constructibles 2007- 2011 (en ha)	Révision n°1 : surface des zones en ha	% par rapport à la surface communale	Surfaces disponibles des zones en ha	% par rapport à la surface totale disponible des zones constructibles
LA NEGRERIE	4,5	0,0	4,5	0,39%	1	7,82%
LE BARADIS	1,7	-0,4	1,3	0,11%	0,5	4,17%
BOULOUNEIX	0,7	-0,1	0,6	0,06%	0,2	1,85%
CHEZ LE CLOC	0,4	0,0	0,4	0,03%	0,0	0,00%
LE BOURG	12,5	-0,3	12,2	1,04%	4,1	32,15%
LE MONTANT	2,4	0,0	2,4	0,20%	1,0	8,03%
BOUTÉTIAS	2,2	0,0	2,2	0,18%	1,4	10,58%
LA MAINE	1,4	0,0	1,4	0,12%	0,7	5,72%
LA CHATAIGNADE	1,6	0,0	1,6	0,14%	0,2	1,80%
LA SUCHONIE	2,3	-0,6	1,7	0,15%	0,6	4,77%
TERME - ROUGE	5,2	-0,6	5,2	0,44%	2,7	21,49%
BELAYGUE	1,6	-0,4	1,2	0,11%	0,2	1,61%
TOTAL des zones U	36,5	-1,5	34,8	2,95%	12,8	100%

Superficie de la commune : 1179 hectares

3.3 Justification des zones U

3.3.1 Les zones maintenues

Chez Le Cloc

Il s'agit d'un petit secteur résidentiel à confirmer en permettant la densification de l'existant. La desserte en réseaux (eau et électricité) est satisfaisante. Il est toutefois nécessaire d'améliorer la défense incendie. L'assainissement est non collectif sur le secteur. Au regard de l'évolution qu'a connue le secteur, celui-ci est maintenu en l'état.

La Chataignade

Il s'agit d'un secteur résidentiel que la collectivité souhaite confirmer en permettant la densification de l'existant. La desserte en réseaux (eau et électricité) est satisfaisante. Il est toutefois nécessaire d'améliorer la défense incendie. L'assainissement est non collectif sur le secteur.

La Nègrerie

Il s'agit d'un village important de la commune en terme de pôle d'habitat, que la collectivité souhaite voir conforté de manière mesurée par densification. La desserte en réseaux (eau et électricité) est satisfaisante. Il est toutefois nécessaire d'améliorer la défense incendie. L'assainissement est non collectif sur le secteur.

Le Montant

Situé au nord-est du bourg, ce hameau s'est développé le long de la voie communale 73. La desserte en réseaux (eau et électricité) est satisfaisante. Il est toutefois nécessaire d'améliorer la défense incendie. L'assainissement y est non collectif.

Sur ce secteur, il est nécessaire de préserver les espaces agricoles et forestiers afin de maintenir les caractères naturels et paysagers du secteur. Au regard de l'évolution qu'a connue le secteur, celui-ci est maintenu en l'état par la collectivité.



Boutétias

Il s'agit d'un secteur résidentiel que la collectivité souhaite confirmer en permettant la densification de l'existant. La desserte en réseaux (eau et électricité) est satisfaisante. Il est toutefois nécessaire d'améliorer la défense incendie. L'assainissement est non collectif sur le secteur.

Le Maine

La desserte en réseaux (eau et électricité) est satisfaisante. Il est toutefois nécessaire d'améliorer la défense incendie. L'assainissement est non collectif sur le secteur. Au regard de l'évolution qu'a connu le secteur, celui-ci est maintenu en l'état par la collectivité.

3.3.2 Les zones reconfigurées

Boulouneix

Il s'agit d'un petit secteur résidentiel à développer de manière très mesurée. L'objectif de densification des espaces délaissés au cœur des hameaux existants est pris en compte. La desserte en réseaux (eau et électricité) est satisfaisante. Il est toutefois nécessaire d'améliorer la défense incendie. L'assainissement est non collectif sur le secteur. Toutefois, au regard des dernières évolutions du bâti, de l'espace rural et agricole à préserver, la zone U est réduite au nord.

Belaygue

Il s'agit d'un secteur résidentiel que la collectivité souhaite confirmer en permettant la densification de l'existant.

La Suchonnie

Il s'agit d'un petit secteur résidentiel à développer de manière très mesurée. L'objectif de densification des espaces délaissés au cœur des hameaux existants est pris en compte. La desserte en réseaux (eau et électricité) est satisfaisante. Il est toutefois nécessaire d'améliorer la défense incendie. L'assainissement est non collectif sur le secteur.

Toutefois, au regard des dernières évolutions du bâti, de l'espace forestier à préserver au nord et au sud, la zone U est réduite au nord-est.

Le bourg

Une mise à jour des données agricoles est nécessaire au moment de la révision au regard de l'absence de centre d'exploitation dans le bourg. Le maintien du poids du bourg dans le zonage constitue un enjeu essentiel du développement communal, avec environ 33% du potentiel constructible.

La desserte en réseaux (eau et électricité) est satisfaisante. Il est toutefois nécessaire d'améliorer la défense incendie. L'assainissement est collectif dessert une grande partie du bourg.

Il existe un projet de logements (en cours de réflexion) sur le nord du bourg, mais la distance avec le site d'épuration des eaux usées doit alors être respectée : le nord de la zone U est reclassé en zone N, de manière à ne pas créer de possibilité de constructions dans les 100 mètres du site d'épuration.

Enfin, une parcelle (A2067) à l'est est reversée également à la zone N afin de ne pas entamer l'espace agricole.

Terme Rouge

La desserte en réseaux (eau et électricité) est satisfaisante. Il est toutefois nécessaire d'améliorer la défense incendie. L'assainissement est non collectif sur le secteur.

Dans le but de réaliser un nouveau bâti jouxtant une maison existante, dans un secteur résidentiel que la collectivité souhaite conforter, une extension de la zone U à l'est et au sud a été proposée. Il est

souhaitable d'éviter la tentation d'une urbanisation linéaire au niveau de l'axe routier qui passe dans ce hameau et qui dessert la commune de Brantôme.

Afin de protéger les abords du Prieuré, les parcelles n° B38 et B36 sont reversées à la zone N.

Baradis

Ce secteur existant lors de la 1^{ère} carte a été analysé au regard du peu de projets réalisés à ce jour (terrains à vendre) et de la consommation d'espaces agricoles et forestiers. Ainsi, afin de maintenir les caractères naturels et paysagers du secteur, la réduction de la zone U pour partie sur un parc de maison d'habitation est proposée à l'ouest de la zone.

→ cf. planches suivantes.



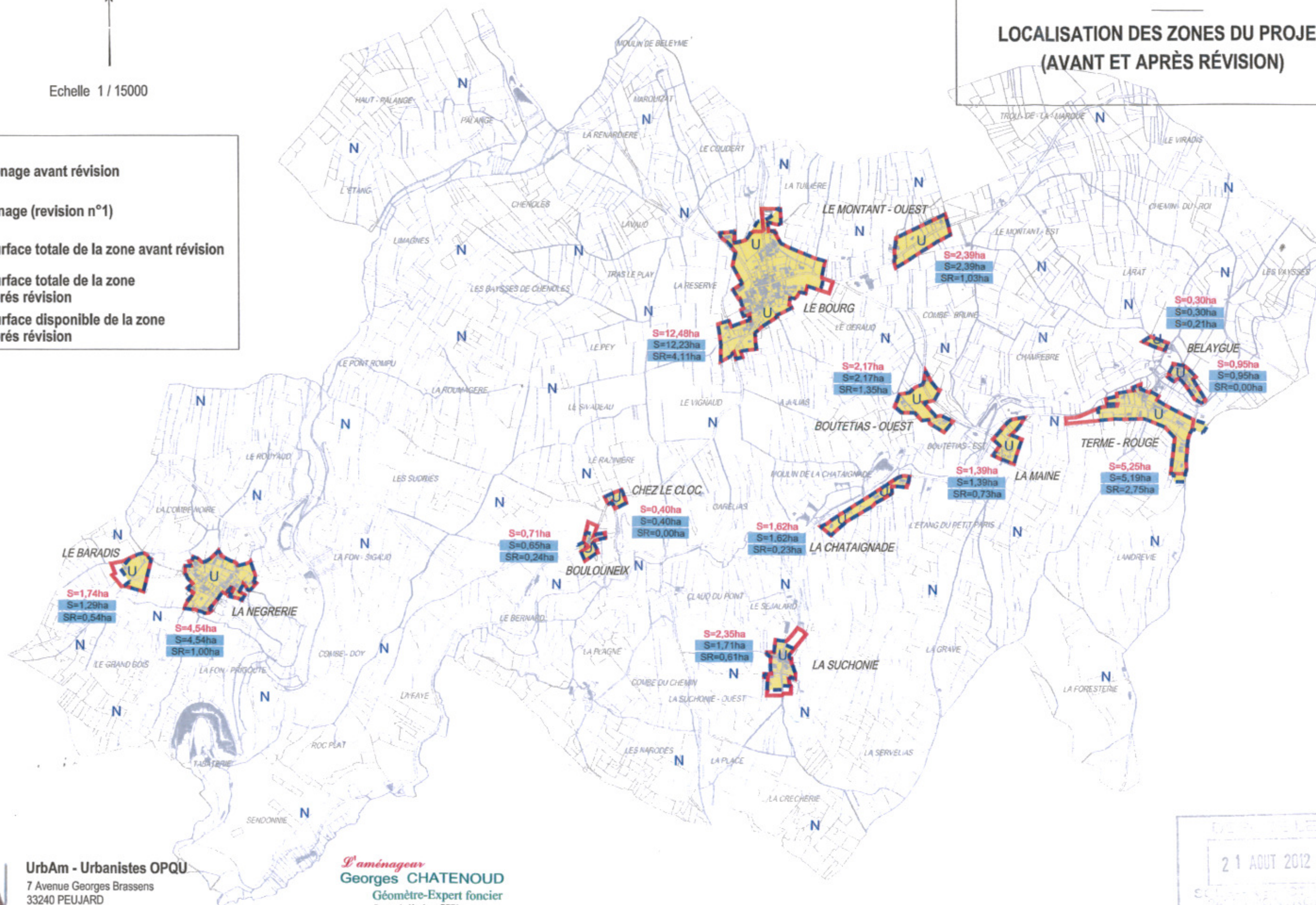
**LOCALISATION DES ZONES DU PROJET
(AVANT ET APRÈS RÉVISION)**



Echelle 1 / 15000

Légende

- Zonage avant révision
- Zonage (revision n°1)
- S=...ha Surface totale de la zone avant révision
- S=...ha Surface totale de la zone après révision
- SR=...ha Surface disponible de la zone après révision



UrbAm - Urbanistes OPQU
7 Avenue Georges Brassens
33240 PEUJARD
Tél.: 05.57.88.69.73
Fax.: 05.57.88.61.02
e-mail: urbam@wanadoo.fr

L'aménageur
Georges CHATENAUD
Géomètre-Expert foncier
Route de Nontron, BP70
24800 THIVIERS
Tél.: 05.53.55.03.18 - Fax: 05.53.55.04.75
e-mail: chatenoud.geo@wanadoo.fr

Date : JUILLET 2012

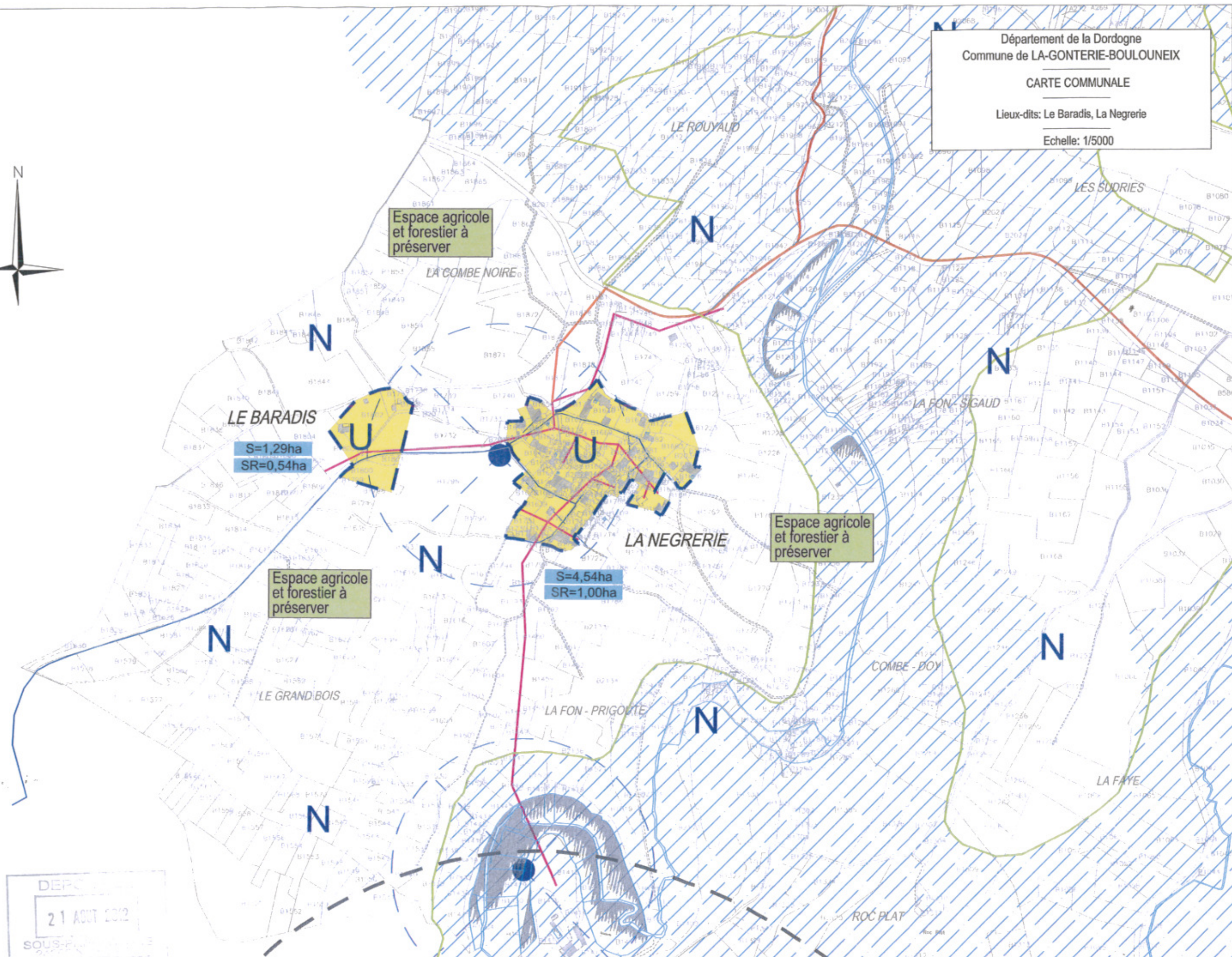


Département de la Dordogne
Commune de LA-GONTERIE-BOULOUNEIX

CARTE COMMUNALE

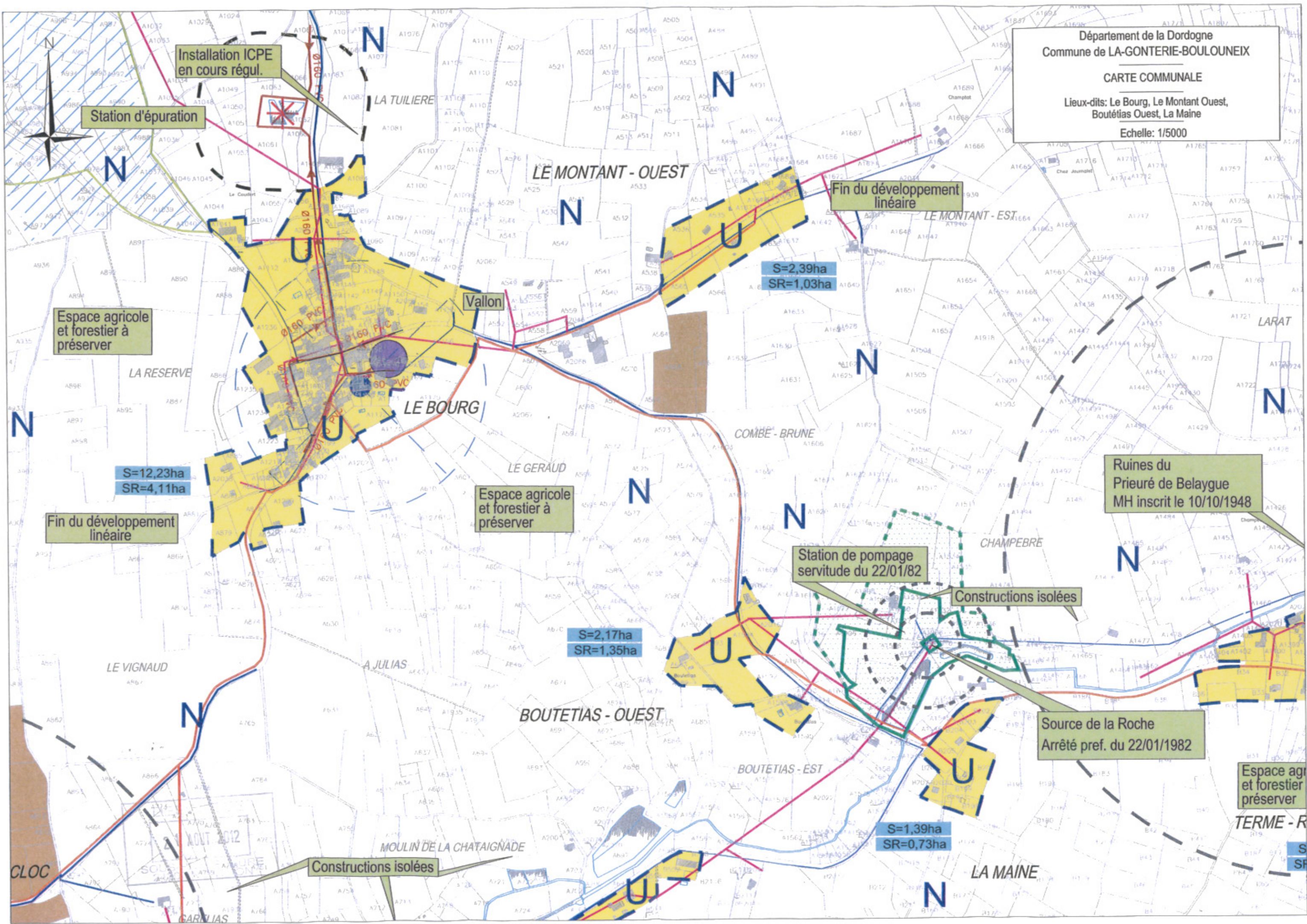
Lieux-dits: Le Baradis, La Negrerie

Echelle: 1/5000



DEPC
21 AOUT 2012
SOUS-PRÉFET

Département de la Dordogne
Commune de LA-GONTERIE-BOULOUNEIX
CARTE COMMUNALE
Lieux-dits: Le Bourg, Le Montant Ouest,
Boutétias Ouest, La Maine
Echelle: 1/5000



Département de la Dordogne
Commune de LA-GONTERIE-BOULOUNEIX

CARTE COMMUNALE

Lieux-dits: Terme Rouge, Belaygue

Echelle: 1/5000



Fin du développement
linéaire

S=2,39ha
SR=1,03ha

Ruines du
Prieuré de Belaygue
MH inscrit le 10/10/1948

S=0,30ha
S=0,21ha

Station de pompage
servitude du 22/01/82

Constructions isolées

Source de la Roche
Arrêté pref. du 22/01/1982

Espace agricole
et forestier à
préservé

TERME - ROUGE

S=5,19ha
SR=2,75ha

S=1,39ha
SR=0,73ha

S=0,95ha
SR=0,00ha

Zone humide

LE MONTANT - EST

LARAT

LES VAYSSÈS

BELAYGUE

COMBE - BRUNE

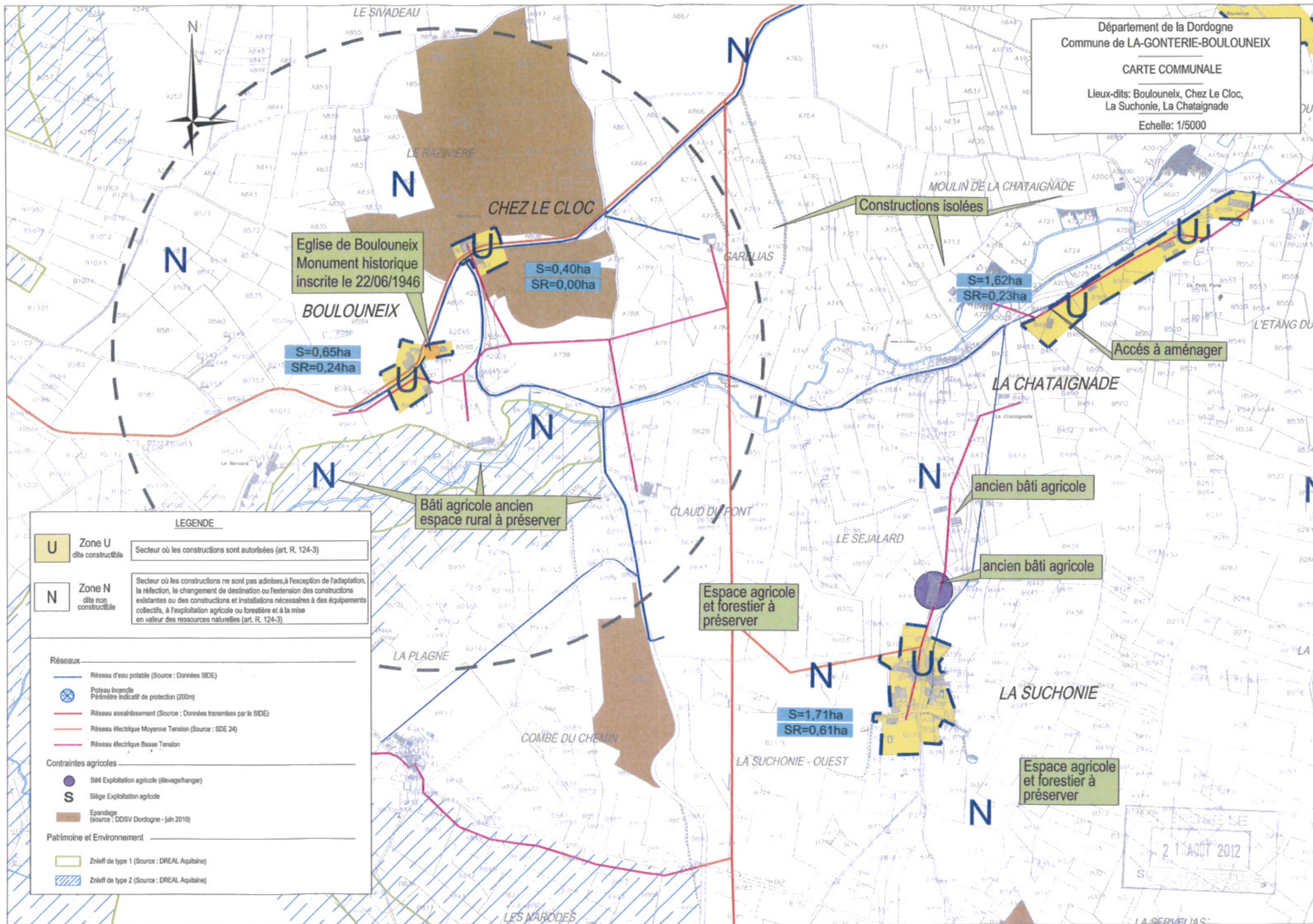
CHAMPEBRE

BOUTETIAS - EST

LA MAINE

ETANG DU PETIT PARIS

DEF
21 AOUT 2012
SOUSS-BOULOUNEIX
24300



LEGENDE

- U** Zone U
dite constructible
Secteur où les constructions sont autorisées (art. R. 124-3)
- N** Zone N
dite non constructible
Secteur où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles (art. R. 124-3)

Réseaux

- Réseau d'eau potable (Source : Données SIDE)
- ⊗ Poteau incendie
Périmètre indicatif de protection (200m)
- Réseau assainissement (Source : Données transmises par le SIDE)
- Réseau électrique Moyenne Tension (Source : SDE 24)
- Réseau électrique Basse Tension

Contraintes agricoles

- Bât d'Exploitation agricole (élevage/hangar)
- S** Siège Exploitation agricole
- Epandage
(source : DDSV Dordogne - juin 2010)

Patrimoine et Environnement

- ▭ Znieff de type 1 (Source : DREAL Aquitaine)
- ▨ Znieff de type 2 (Source : DREAL Aquitaine)

21 AOÛT 2012

SCA DORDOGNE

LA SERVETAS

4 EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES

4.1 Modification du rapport et des orientations

Le rapport de présentation, dans sa partie diagnostic, prend en compte l'évolution des données de la population, de la construction et des activités. Les orientations et objectifs de la municipalité restent, en termes d'objectifs démographiques, inchangés.

4.2 Modifications du zonage

La révision de la carte communale, respecte globalement les orientations du premier document d'urbanisme. Cependant les secteurs suivants ont connu une évolution nouvelle en terme de classement (des zones non constructibles N s'ouvrant à l'urbanisation en passant en zone constructible U et inversement).

De ce fait, sur la base des critères définis ci-dessus, le document d'urbanisme prévoit :

- *Le bourg* : création d'un lotissement.
- Requalification de certaines zones U au regard des espaces boisés.

4.3 Evolution des superficies dégagées

Les superficies dégagées peuvent donc être présentées de la manière suivante :

- **carte communale avant mise en révision :**

*36,5 ha de superficies en zone U, dont 12,2 ha de superficies disponibles.

*1142,5 ha de zones N.

- **carte communale révisée :**

*34,8 ha de superficies en zone U dont 12,8 ha de superficies disponibles à la construction.

*1145 ha de zones N.

Cette évolution marque donc une légère diminution des zones U globales par une reconfiguration du zonage en fonction des objectifs de préservation des espaces agricoles, forestiers et d'enjeu paysager.



3EME PARTIE : INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

La prise en compte de l'environnement se décline selon deux axes majeurs.

A. UNE CONSOMMATION D'ESPACE PLUS RAISONNEE

Le présent document donne la priorité à une urbanisation centrée sur le bourg et sur les hameaux existants. Il met un frein à une tendance à l'urbanisation linéaire le long des routes en proposant comme alternative de densifier les principaux centres de vie.

Ce choix a été également motivé par :

- le souhait de protection des paysages ruraux dans lesquels s'insèrent ces hameaux,
- le souhait de protection des zones agricoles qui entourent ces hameaux,
- la prise en compte de l'insuffisance des réseaux pour permettre l'accueil de nouvelles habitations (desserte des voies, réseaux d'eau potable, d'assainissement, défense incendie etc.).

Cette urbanisation est donc envisagée pour une grande partie au niveau du bourg et des hameaux préservant les terrains répondant à des critères de pérennisation de l'activité agricole et de protection des espaces naturels, mais aussi de rentabilisation des réseaux sans coût supplémentaire pour la collectivité.

Le bilan final des zones globalement urbanisables « U » répond à un objectif de densification par une consommation d'espace raisonnée et justifiée par le scénario fixant un cadre au développement urbain.

B. L'ENVIRONNEMENT NATUREL, PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE PRESERVE

Le choix d'un développement cohérent de l'urbanisation s'accompagne, d'une volonté forte de préserver le caractère rural et les paysages de la commune et de pérenniser la pratique agricole.

Ainsi, hormis la zone constructible U assurant la possibilité d'une extension par structuration du bourg et des principaux pôles d'habitat, celle d'une urbanisation par remplissage des dents creuses, le reste du territoire communal est inconstructible exceptions faites des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Par conséquent, l'environnement naturel ne subit de recul pour l'essentiel qu'aux abords du bourg et des pôles d'habitat par une consommation d'espace raisonnée et justifiée par le scénario et le bilan de la carte communale.

Enfin, la prise en compte de l'environnement souligne l'intérêt d'une préservation des habitants vis-à-vis des contraintes physiques et des secteurs de risque et de nuisances pour l'habitat. La préservation d'un environnement cohérent passe donc par la prise en compte des zones escarpées en bordure de coteau des vallées, mais aussi massifs boisés, des zones d'élevage et des abords des routes départementales.

On conviendra donc qu'il n'y a pas d'incidences de la Carte Communale sur l'environnement du fait de :

- l'assez faible consommation d'espace pour de l'urbanisation, contribuant à une gestion économe du territoire communal,
- de la prise en compte des éléments agricoles et de protection des massifs boisés et des zones humides.



SOURCES

Liste des documents-source pour la révision de la Carte communale :

- Porter à la Connaissance du dossier d'élaboration– Préfecture de la Dordogne ;
- 1^{ère} Carte Communale ;
- Atlas des zones inondables de La Côte « de Saint-Jean de Côte au confluent de la Dronne » (dossier consultable en mairie) ;
- Recensement de la population de 1999 et 2007 ;
- Recensement Général Agricole de 2000 ;
- Cartes IGN 1/25 000 du secteur – *Série bleue* ;
- Photographie aérienne IGN de la commune – source « Géoportail » ;
- Atlas géographique de la Dordogne – Association Géographie Active ;
- Diverses données et études transmises par la Municipalité et la Communauté de Communes du Pays de Champagnac-en-Périgord ;
- Relevés UrbAm : visite – terrain, recueil photographique, relevé agricole.



ANNEXES

Annexe 1 : Liste des cavités souterraines (BRGM)

Annexe 2 : Liste des Servitudes d'utilité Publique et carte A3 (Porter à connaissance)

Annexe 3 : Plan des Servitudes d'Utilité Publique (traitement : Bureau d'études)

Annexe 4 : Prévention des risques naturels prévisibles : mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux (cartographie et règlement type)

Annexe 5 : Carte des contraintes à l'urbanisation (information sur les réseaux...)

Annexe 6 : Compte-rendu de la réunion d'analyse du rapport d'enquête publique

Annexe 7 : Avis de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles



ANNEXE 1 : LISTE DES CAVITES SOUTERRAINES (BRGM)



Cavités souterraines

Présentation
Définitions
Carte interactive
Accès aux cavités
→ Liste des cavités
Carte des cavités

Tableau de résultat

[Exporter la liste](#)

[Exporter les fiches](#)

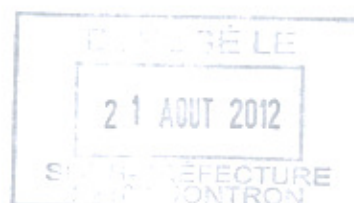
Critères de sélection : Commune : LA GONTERIE-BOULOUNEIX (24198) , Type de cavité : Tous,
 Nombre de cavités sélectionnées : 16 (1 page)

(*) ATTENTION, ces communes ont changé de code INSEE, le nouveau code est indiqué entre parenthèses.

1

N°	Identifiant	Nom	Type	Département	Commune
1	AQIAA0003836	ABRI DROUILLEAU	naturelle	Dordogne - (24)	LA GONTERIE-BOULOUNEIX (24198)
2	AQIAA0003831	AVEN DES SUDRIES	naturelle	Dordogne - (24)	LA GONTERIE-BOULOUNEIX (24198)
3	AQIAA0003835	CAVITES PART ET D'AUTRE DU CLUZEAU DE L'EGLISE	naturelle	Dordogne - (24)	LA GONTERIE-BOULOUNEIX (24198)
4	AQIAA0003839	CLUZEAU DE L'EGLISE	ouvrage civil	Dordogne - (24)	LA GONTERIE-BOULOUNEIX (24198)
5	AQIAA0003827	CLUZEAU DES SUDRIES N°1	ouvrage civil	Dordogne - (24)	LA GONTERIE-BOULOUNEIX (24198)
6	AQIAA0003828	CLUZEAU DES SUDRIES N°2	ouvrage civil	Dordogne - (24)	LA GONTERIE-BOULOUNEIX (24198)
7	AQIAA0003826	CLUZEAU DE TABATERIE	ouvrage civil	Dordogne - (24)	LA GONTERIE-BOULOUNEIX (24198)
8	AQIAA0003833	GOUFFRE DES BERNARDS	naturelle	Dordogne - (24)	LA GONTERIE-BOULOUNEIX (24198)
9	AQIAA0003840	GROTTE DE BELAYGUE	naturelle	Dordogne - (24)	LA GONTERIE-BOULOUNEIX (24198)
10	AQIAA0003837	GROTTE DE JEAN DU NOIR	naturelle	Dordogne - (24)	LA GONTERIE-BOULOUNEIX (24198)
11	AQIAA0003834	GROTTE DES BERNARDS	naturelle	Dordogne - (24)	LA GONTERIE-BOULOUNEIX (24198)
12	AQIAA0003830	GROTTE DU MOULIN DE LAFAYE	naturelle	Dordogne - (24)	LA GONTERIE-BOULOUNEIX (24198)
13	AQIAA0003832	PERTE DES SUDRIES	naturelle	Dordogne - (24)	LA GONTERIE-BOULOUNEIX (24198)
14	AQIAA0003825	SOURCE DE TABATERIE	naturelle	Dordogne - (24)	LA GONTERIE-BOULOUNEIX (24198)
15	AQIAA0003829	TROU DE LA TABATERIE	naturelle	Dordogne - (24)	LA GONTERIE-BOULOUNEIX (24198)
16	AQIAA0003838	TROU DES DEMOISELLES	naturelle	Dordogne - (24)	LA GONTERIE-BOULOUNEIX (24198)

1



ANNEXE 2 : LISTE ET PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



Notification des servitudes d'utilité publique en vigueur sur le territoire de la commune LA GONTERIE-BOULOUNEIX 24198

AC1

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
AC1	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments historiques	- Ruines du prieuré de Belaygues	Arrêté du 10/10/48: 10/10/48	SDAP	Non	Non	
AC1	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments historiques	- Eglise de Boulounaix	Arrêté du 22/06/46: 22/06/46	SDAP	Non	Non	
AC1	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments historiques	- Gisement de Tabaterie	Arrêté du 20/09/09: 20/09/09	SDAP	Non	Non	

AS1

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
AS1	CONSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL: Conservation des eaux	Source de la Roche	AP du 22.01.1982: 22.01.1982	Commune	Non	Non	

I4

24/11/2010

Direction Départementale de l'équipement de la Dordogne Service Habitat Urbanisme: Bureau Administratif

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
I4	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS: Energie électrique	Diverses ligne MT + BT	Convention: 0	EDFPX	Non	Non	

Nombre de lignes : 5	
----------------------	--



24/11/2010

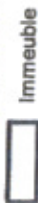
Direction Départementale de l'équipement de la
Dordogne Service Habitat Urbanisme:Bureau
Administratif

Département de la Dordogne Porter à connaissance Commune de La Gonterie Boulouneix

Les servitudes réglementaires sur le patrimoine naturel et culturel

Protection des monuments

● Monuments inscrits



Immeuble



Périètre de protection des monuments



Périètre de protection gisements et grottes

Informations utiles sur le patrimoine naturel



Parc naturel Périgord Limousin

Modernisation en cours ZNIEFF type 1



Modernisation en cours ZNIEFF type 2



Source : IGN BD CARTO
DIREN-SIGEA
Fichier : Porter à connaissance Etat



Communes à risque retrait gonflement des argiles



Zone moyennement exposée (B2)

NOTA :

Données non exhaustives

Tracés indicatifs

Echelle : 1/20 000°

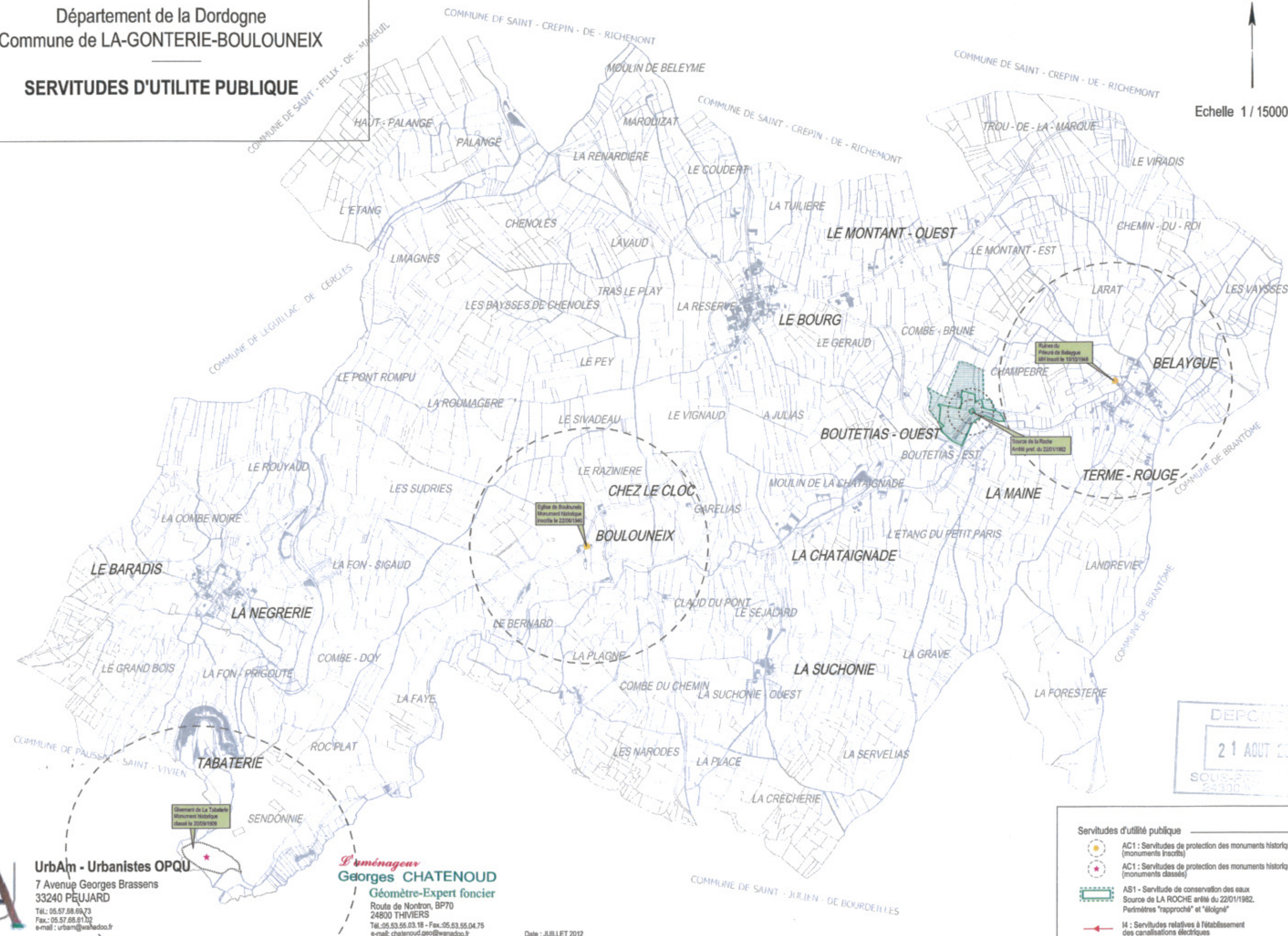
Carte mise à jour avec l'information connue au : 04/03/2010

ANNEXE 3 : PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



Département de la Dordogne
Commune de LA-GONTERIE-BOULOUNEIX

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



UrbAm - Urbanistes OPQU

7 Avenue Georges Brassens
33240 PEUJARD

Tél.: 05.57.88.69.73
Fax.: 05.57.88.61.02
e-mail: urbam@wanadoo.fr

Aménageur
Georges CHATENAUD

Géomètre-Expert foncier

Route de Nontron, BP70
24800 THIVIERS
Tél.: 05.53.55.03.18 - Fax: 05.53.55.04.75
e-mail: chatenoud.geo@wanadoo.fr

Date : JUILLET 2012