

VILLARS

CARTE COMMUNALE

REVISION N°1



DOSSIER D'APPROBATION

RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation de la Carte Communale	Mise en révision de la Carte Communale	Arrêté Préfectoral d'approbation
20 décembre 2007	22 octobre 2009	

Vu pour être annexé à la délibération du

.....

Le Président,

 Agence URBAM
Urbanistes qualifiées OPQU
7 Avenue Georges Brassens
33 240 PELLERIE
05 57 68 69 73 - fax 05 57 68 61 02
urbam@wanadoo.fr

L'aménageur
Georges CHATENOUD
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

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
PLAN DE SITUATION	4
VILLARS 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	29
3.1. La démographie	29
3.2. Les activités	34
3.3. Les logements	39
3.4. Equipements, services et réseaux offerts aux habitants	41
4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUE	44
4.1. Synthèse du diagnostic	44
4.2. Prévisions démographiques et socio-économiques	48
2EME PARTIE : CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES	49
1. BILAN DE LA CARTE COMMUNALE AU MOMENT DE LA REVISION	49
1.1. Les orientations et les objectifs initiaux	49
1.2. Le zonage retenu et sa mise en œuvre	49
2. ORIENTATIONS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE	50
3. DESCRIPTION DU ZONAGE	51
3.1. Définition des zones	51
3.2. Superficies dégagées	52
3.3. Justification des zones	53
4. EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES	63
4.1. Modification du rapport et des orientations	63
4.2. Modifications du zonage	63
4.3. Evolution des superficies dégagées	63
3EME PARTIE : INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	64
A. UNE CONSOMMATION D'ESPACE PLUS RAISONNEE	64
B. L'ENVIRONNEMENT NATUREL, PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE PRESERVE	64
SOURCES	65
ANNEXES	66
Annexe 1 : Liste des cavités souterraines (BRGM)	67
Annexe 2 : Liste des Servitudes d'utilité Publique et carte A3	68
Annexe 3 : Plan des Servitudes d'utilité Publique	73
Annexe 4 : Prévention des risques naturels prévisibles : mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux	75
Annexe 5 : Carte des contraintes à l'urbanisation	77
Annexe 6 : compte-rendu de la réunion d'analyse du rapport d'enquête publique	79
Annexe 7 : Avis de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles	103

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 et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en

[®] 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".

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

VILLARS EN QUELQUES CHIFFRES

Source : INSEE RGP 1999 - 2007

Surface totale : 2767 ha

Entreprises : 41

Population totale : 484 habitants

(RGP 2007 sans double compte)

Densité : 17,53 hbts / km²

Taux de variation annuel : 1999-2007 : -1 %

En 2007

319 Logements

230 Résidences principales (72,1%)

58 Résidences secondaires (18,2%)

31 Logements vacants (9,7%)

En 2000 (RGA et données communales)

Exploitations agricoles : 15
professionnelles

Surface Agricole
Utilisée (en 2000) : 929 ha

Superficie fourragère
principale (en 2000) : 695 ha

Superficie en terres
labourables (en 2000) : 510 ha

Cheptel Bovins (en
2000) : 726 têtes

Cheptel Volailles (en
2000) : 1065 bêtes

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 VILLARS, 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 VILLARS 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 VILLARS sont :

- au Nord-Ouest, Saint-Front-La-Rivière,
- au Nord, Milhac-de-Nontron,
- au Nord Est, Saint-Martin-de-Fressengeac,
- à l'Est, Saint-Jean-de-Côle,
- au Sud-Est, Saint-Pierre-de-Côle,
- au Sud, La Chapelle-Faucher,
- au Sud-Ouest, Champagnac-de-Belair,
- à l'Ouest, Quinsac.

La commune de VILLARS est desservie par les routes départementales n° 3, 68, 82 et 82E et 98. Le reste des voies est constitué par des voies communales et des chemins ruraux qui desservent les hameaux principaux.

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.

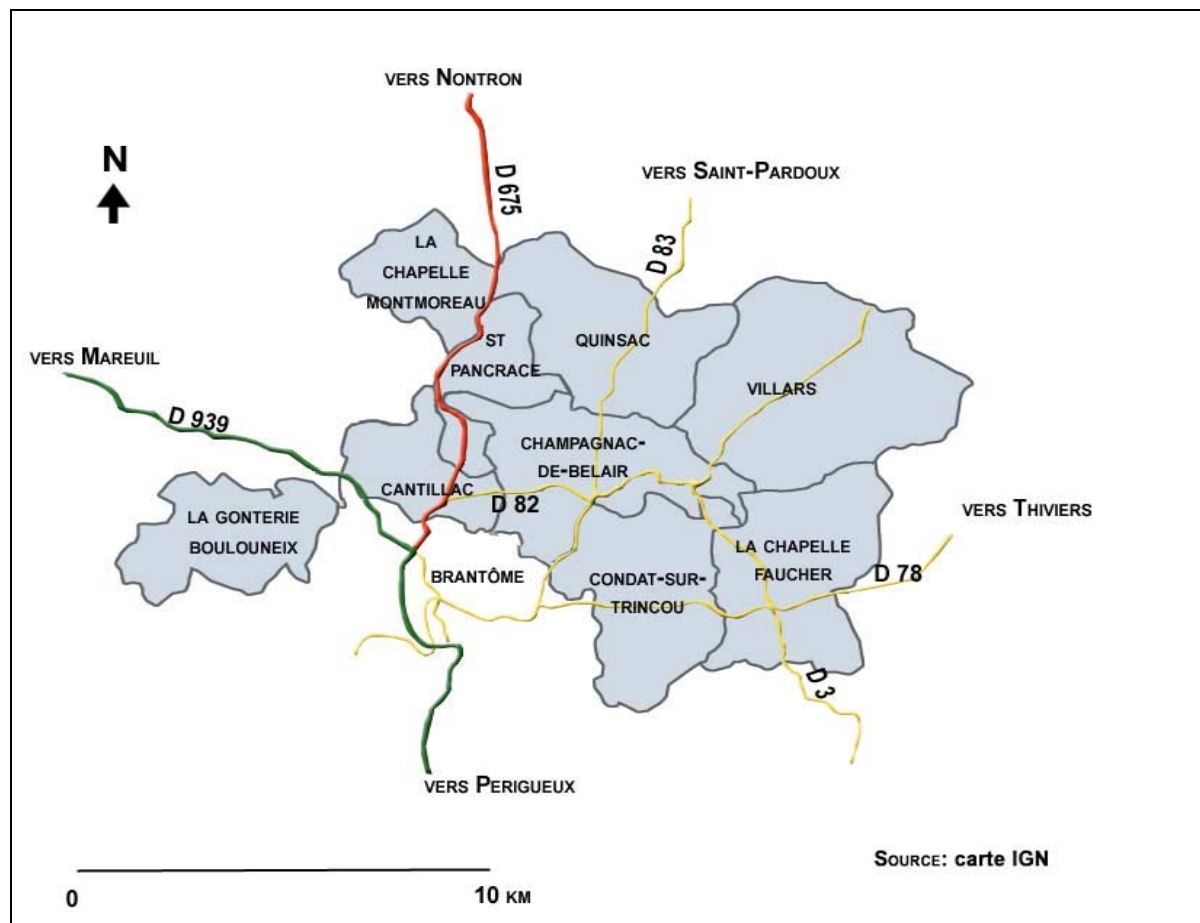
Quatre communes sont rapidement accessibles depuis VILLARS et constituent des pôles d'activités et de services :

- Nontron (sous-préfecture) à 18 km par la RD 3 ;
- Thiviers à 16 km par la RD 98;

- Saint-Pardoux à 11 km par la RD 82E
- Brantôme à 13 km par la RD 3 et RD 78.

A une échelle plus large, se dégagent trois pôles de plus grande envergure : Périgueux (30 km), Angoulême (68 km) et Limoges (79 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 VILLARS 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 bénéficie d'une situation territoriale en limite du Parc Régional et un peu excentrée au sein de la Communauté de Communes de Champagnac-en-Périgord du fait de sa localisation au nord-est.

C'est en outre 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, développement économique...

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 Libourny et le Balaygue et leurs multiples affluents qui drainent la grande majorité du territoire.

A l'échelle communale de VILLARS – 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. Au nord est de la commune se retrouvent également des roches cristallines de type granitique.

Son relief est relativement modéré mais escarpé au nord le long du Trincou, avec une altitude moyenne sur l'ensemble du territoire de 180 mètres (131 mètres au point le plus bas dans la vallée de la Côte au niveau du lieu-dit *valade* et 230 mètres au plus haut au lieu-dit *Puyfavarde*), présentant un relief constitué de plaine alluviales, de plateaux et de coteaux boisés (parfois avec de fortes ruptures de pente) et marqué par une vallée qui de l'Etang du Rompu et du Trincou. Le territoire est donc relativement vallonné de part et d'autre des vallées alluviales. Les hameaux sont souvent bâtis en hauteur au niveau des plateaux et des clairières perchées. Le découpage du relief permet de bénéficier de très beaux points de vue depuis les hauteurs du territoire.

La commune de VILLARS appartient au bassin versant de La Dronne. Deux rivières sillonnent le territoire en sculptant les vallées :

- Le ruisseau du Trincou (code hydrographique P7080500) affluent de la Côte (affluent de la Dronne), ruisseau, au lit large à étroit de 16 km, traverse la commune sur plus de 12 km au centre du territoire du nord au sud et
- L'Etang Rompu (code hydrographique P780520), rivière importante du territoire périgourdin de 201 km de long, traverse la commune en limite ouest du nord au sud sur environ 500 m jusqu'à sa confluence avec la Côte.

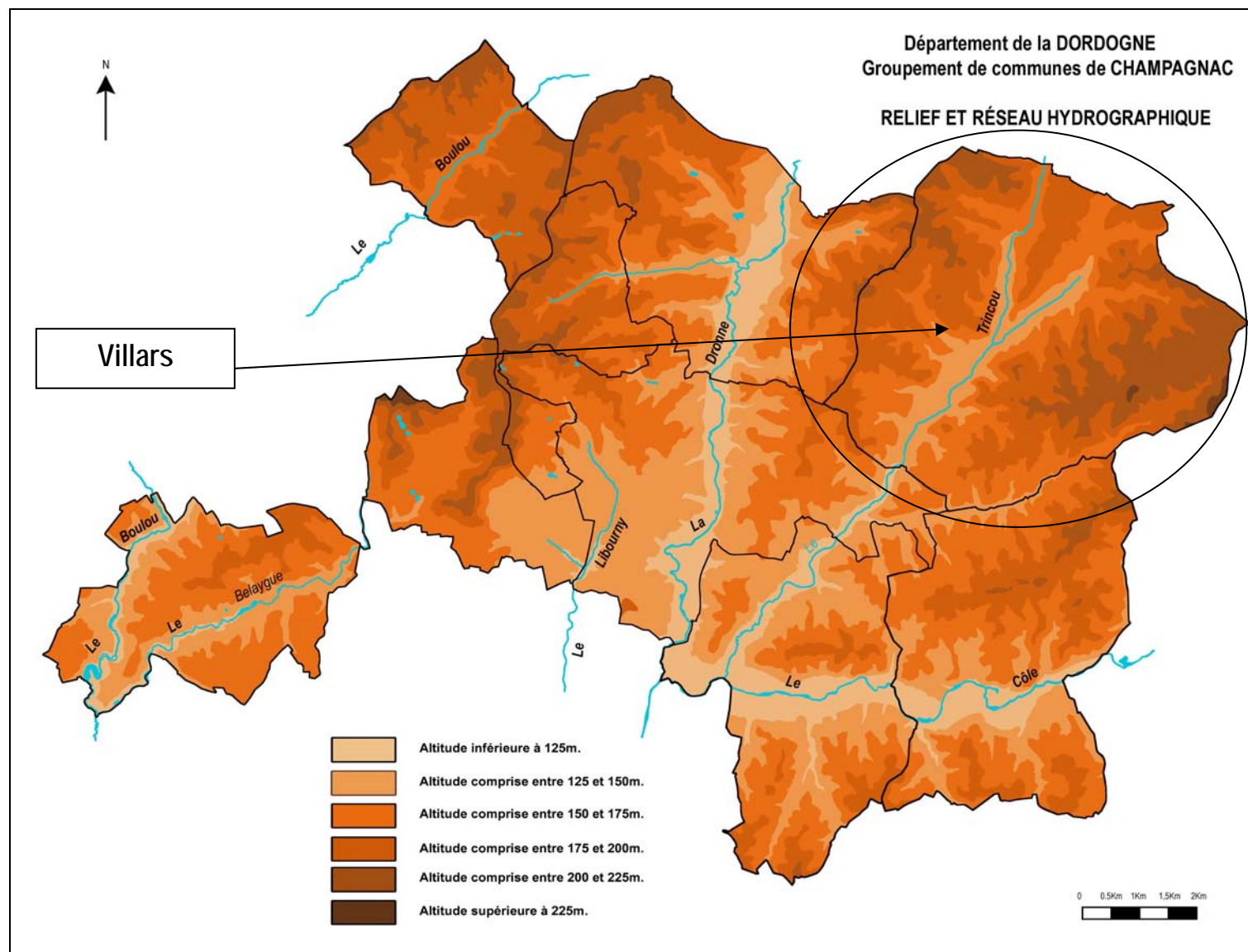
Pour la question de la ressource en eau souterraine, la commune de VILLARS se situe sur les aquifères suivants : Périgord Nord / Jurassique (119k) et Périgord Nord/Crétacé (Turonien, Coniacien et Santonien) (119c1).

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 (zones inondables). Les espaces boisés sont très denses et se retrouvent sur 53,6% du territoire communal (source PAC). Ils s'ouvrent sur des espaces agricoles ouverts localisés dans les vallées alluviales mais également de manière assez localisée dans le massif boisé (essentiellement au nord de la commune).

Les points de vue liés aux espaces vallonnés sont à préserver.

→ cf. carte page suivante

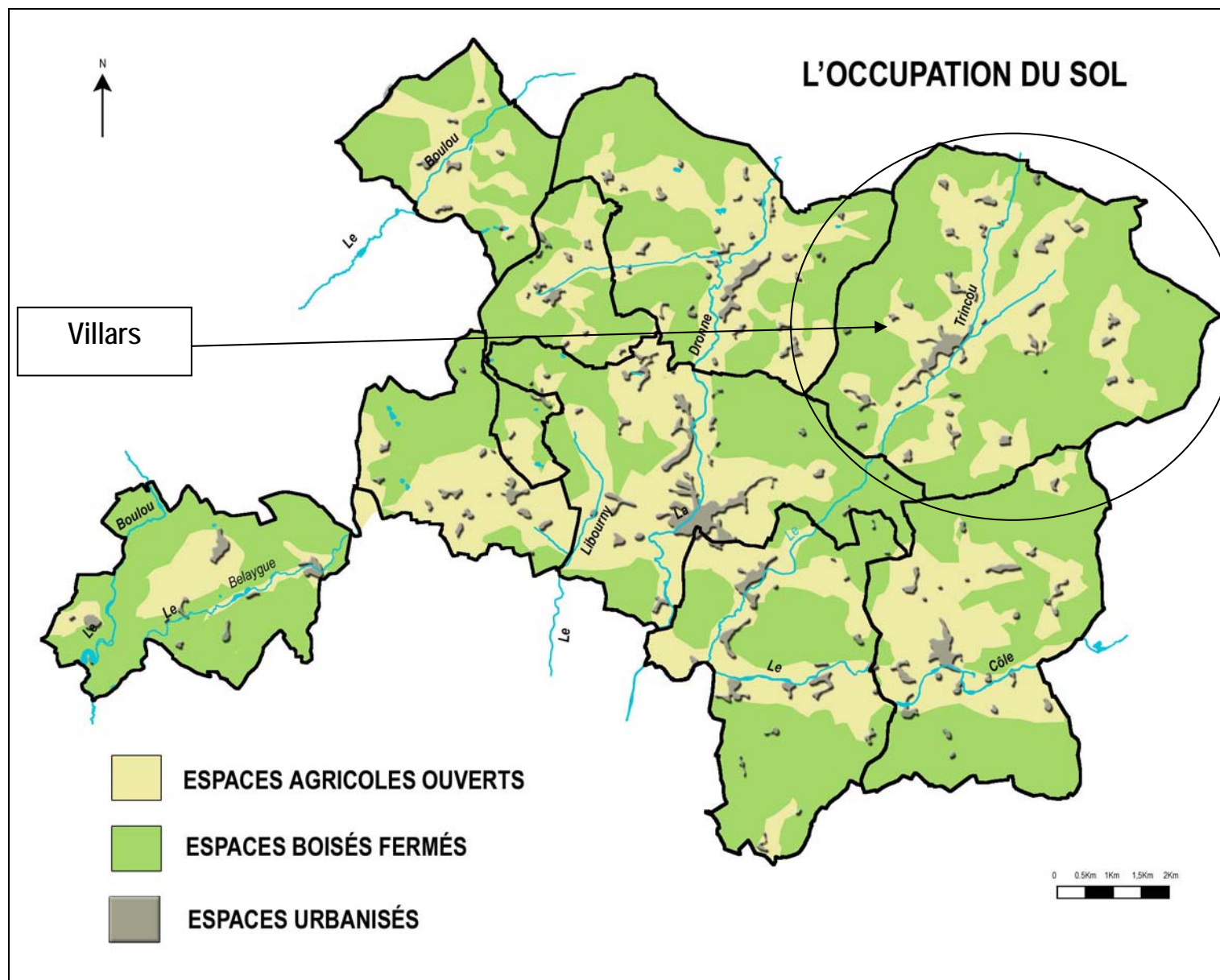


2.1.4 Plusieurs caractéristiques viennent définir l'entité paysagère du territoire

- 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 : 1484 ha soit 53,6% 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 VILLARS - Situé au Nord-Est du canton, au sein de l'entité paysagère du «Paysages polycultureux du Périgord central », le territoire est marqué par un relief qui conditionne largement les paysages et l'occupation humaine. Le ruisseau « le Trincou » traverse la commune du Nord au Sud. La forêt est très présente sur le territoire communal, particulièrement sur les plateaux. Les bois sont composés majoritairement de conifères, essentiellement de pins, et de taillis de feuillus beaucoup plus localement au nord-est, à l'est et au sud-est. L'agriculture est organisée autour du Bourg et des hameaux et dans les vallées.

→ cf. carte page suivante



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 dominants (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 VILLARS, ces entités paysagères se retrouvent sur l'ensemble du territoire. La commune est localisée en vallée du Trincou, affluent de la Côte, qui scinde la commune en deux entités identiques en matière d'occupation du sol: espaces boisées et vallonnés et espaces ouverts agricoles le long des ruisseaux et sur les plateaux.

→ cf. illustrations pages suivantes

LES ENTITÉS PAYSAGÈRES

Les espaces boisés viennent séquencer le paysage légèrement vallonné

Panorama depuis le bourg de Condat



Ripisylve du Trincou

Espace de prairie très ouvert

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



Point de vue depuis Blanchardière (Quinsac)



Point de vue depuis Gaillarde (Villars)

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



Espace densément boisé: le GR 36 à La Gonterie



Elevage d'ovins à Chancelade
(Champagnac)



Plaine agricole depuis La Borie vers
Quatre Routes (Champagnac)

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.

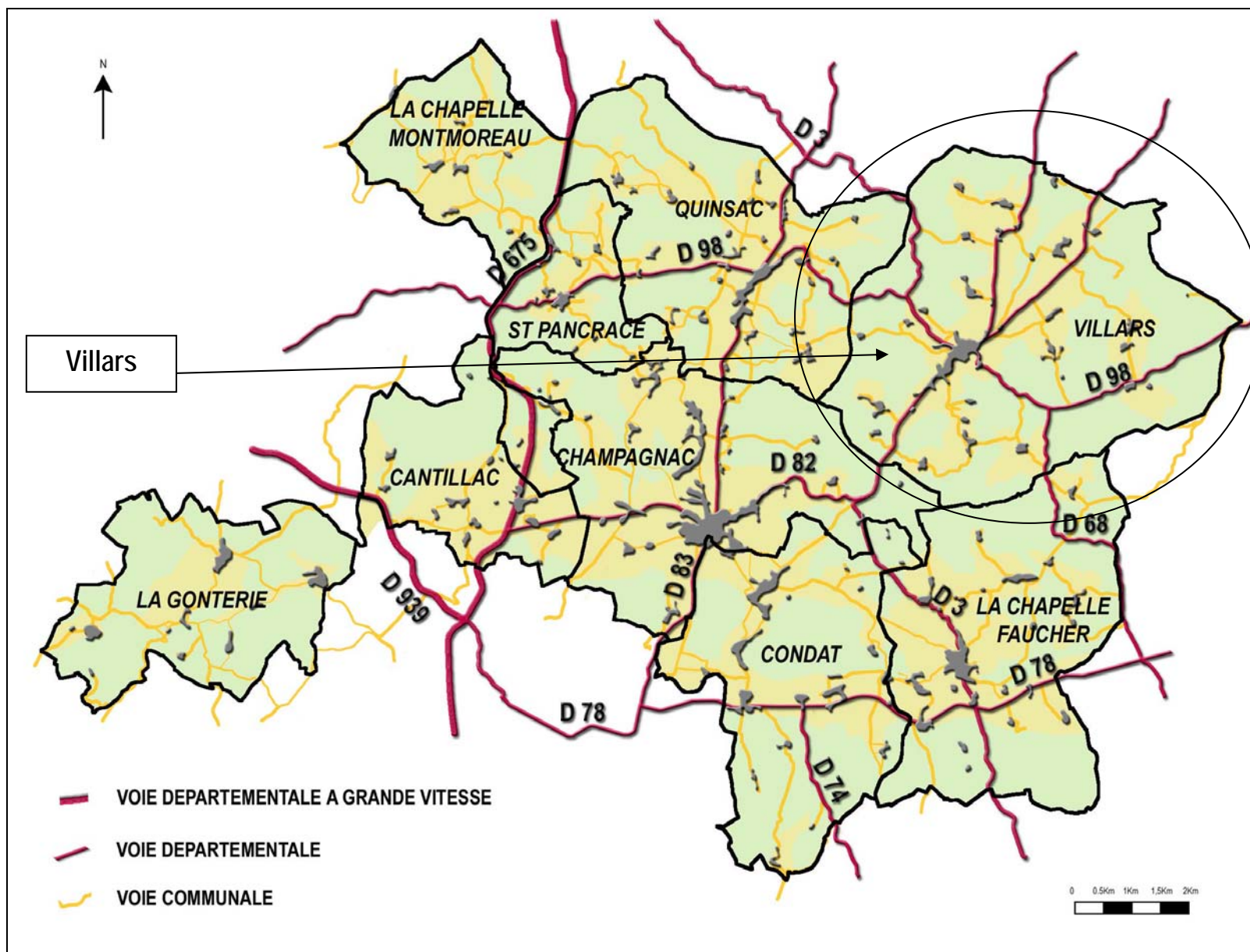
Le territoire intercommunal compte une voie à grande circulation : la D 939 (la D 675 ayant été récemment déclassée), complétées par un réseau de voies départementales desservant la majeure partie du territoire, le reste des hameaux étant desservi par des voies communales.

A l'échelle communale de VILLARS, le bourg, est implanté en bordure de la vallée du Trincou au carrefour des routes départementales n°3 provenant de La Chapelle-Faucher et se dirigeant vers Nontron, de la 68 en provenance de Saint-Pierre-de-Côle, et de la 82 se dirigeant vers Milhac-de-Nontron. Ce Bourg est constitué de bâtiments anciens de caractère.

Les autres hameaux ponctuent le territoire et sont très peu denses, ce qui fait la spécificité de la commune. Ils témoignent d'une occupation humaine à la fois ancienne, liée à l'agriculture, mais aujourd'hui en net recul et composée d'habitants venus s'installer en milieu rural, à la recherche d'une certaine qualité de vie.

Le bâti ancien est largement dominant, souvent réhabilité. Il reste cependant un potentiel important à remettre en perspective. Les constructions modernes sont rares, mais n'ont pas souvent conservé le même type architectural de ce bâti ancien.

→ 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 de VILLARS, les trois grands types de formes urbaines repérées sont : radio-concentrique au niveau du lieu dit de *Boschaud ou De Puyjaloux*, extension linéaire, le long de la RD 3 au sud du bourg et sous forme de mitage sur l'ensemble du territoire. 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 VILLARS est situé au nord-est de l'intercommunalité excentré des pôles urbains et économiques de Brantôme ou de Périgueux mais en ligne directe avec la commune de Champagnac-de-Belair.

→ cf. illustrations pages suivantes

LES CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

- Du bâti ancien souvent rénové



Grand Roc à Condat

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



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

LA TYPOLOGIE DU BÂTI

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

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

DES HAMEAUX DENSES STRUCTURÉS AUTOUR D'UNE VOIRIE INTERNE



Rochevideau (La Chapelle Faucher)

DE PETITS HAMEAUX DÉVELOPPÉS LE LONG D'UNE VOIE PRINCIPALE



Les Bourriauds à Cantillac



Le bourg de la Chapelle Montmoreau

L'HABITAT DISPERSÉ



Ferme à Cantillac



Maison neuve isolée au Maine (La Gonterie)



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

2.2.3 Le réseau viaire

Le territoire la communauté de communes est maillé par un réseau de routes départementales (RD) 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 égrenant la superficie intercommunale.

A l'échelle communale de VILLARS, le territoire est desservi par cinq routes départementales : les RD 98 et 68 qui traversent la commune d'Est en Ouest en passant par le Bourg, les RD 82 et 82E qui traversent la commune du Nord au Sud en se rejoignant dans le bourg et la RD 3 qui part du bourg au centre de la commune pour descendre vers le sud et desservir Champagnac-de-Belair. Le reste des voies est constitué par des voies communales qui desservent les hameaux principaux et des chemins ruraux. La commune est également traversée par le chemin de randonnée GR 654 (grande randonnée le long de la Voie Vézelay vers Saint-Jacques de Compostelle).

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 succédé 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 XIV^{ème} 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-ends, l'ensemble des communes étant actuellement inscrites (ou en passe de l'être) au PDIPR³. 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-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-sur-Trincou par exemple...

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

Protection	Site	Commentaires ⁴
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 potentielles 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 ».

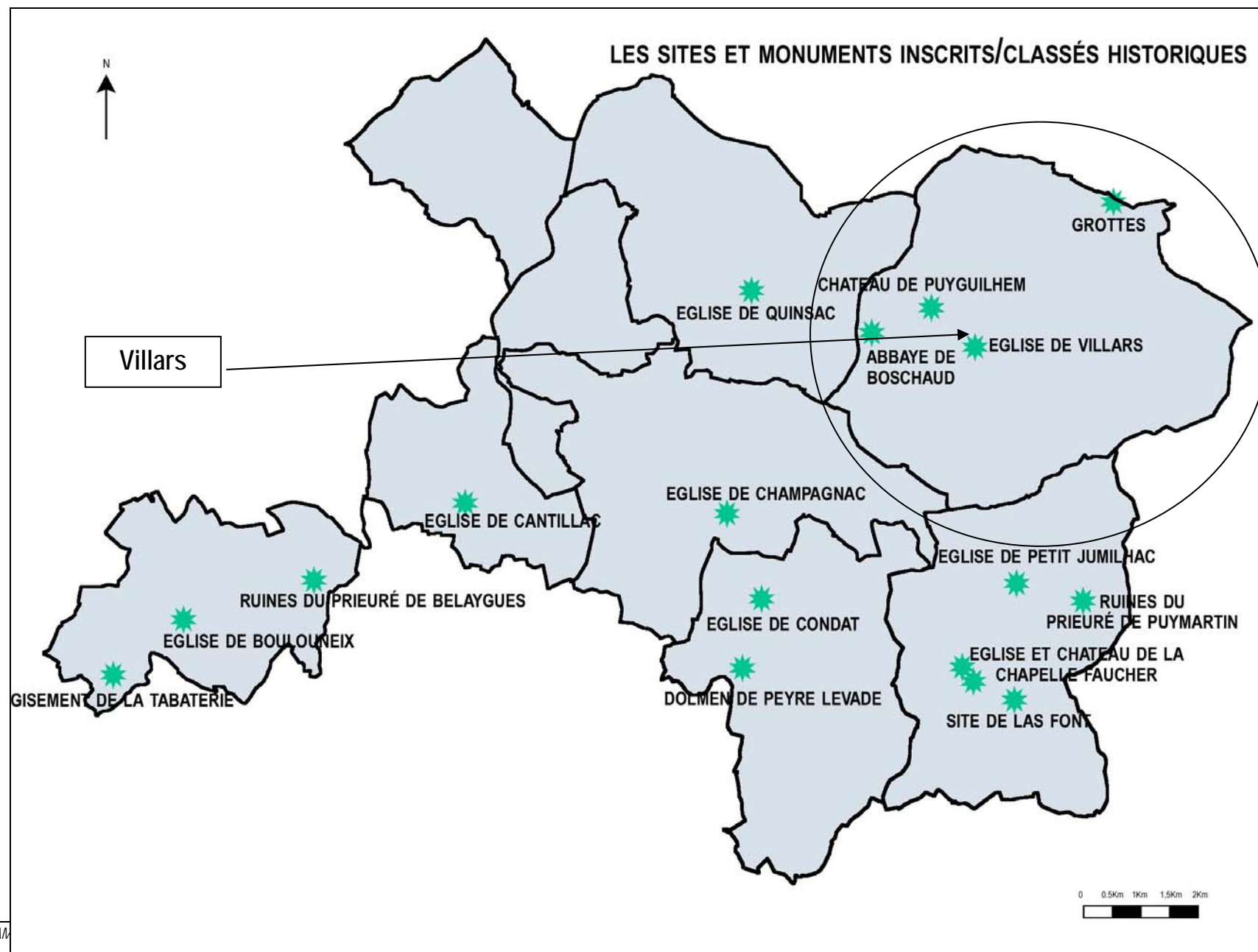
A l'échelle communale de VILLARS, il existe de nombreux éléments de patrimoine remarquables dont:

- le Château de Puyguilhem,
- l'église,
- les ruines de l'abbaye cistercienne de Boschaud,
- des grottes.

→ cf. illustrations suivantes

³ PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées

⁴ Extraits des documents DIREN (voir Annexe)





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



Muret en pierre à La Nègrerie (La Gonterie)



Croix dans le bourg de Quinsac

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 VILLARS :

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"> - Ruines de l'abbaye cistercienne de Boschaud. Classé par arrêté du 12/09/1950. - Abords du château de Puyguilhem. Classé par arrêté du 19/03/1945. - Grotte préhistorique du Cluzeau, au lieu-dit « Le Côteau ». Classé par arrêté du 09/12/1958. - Eglise. Classée par arrêté du 28/08/1950. AC2 (SDAP) - Conservatoire du patrimoine culturel, monuments naturels et sites : <ul style="list-style-type: none"> - Abords du château de Puyguilhem. Classé par arrêté du 08/08/1945. - Allée plantée de tilleuls en bordure Ouest de l'esplanade du château de Puyguilhem. Classé par arrêté du 23/10/1931.
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> I4 Servitude relative aux ouvrages électriques (Réseau de Transport d'Electricité – EDF Périgieux) : Diverses lignes BT et MT. PT2 – Servitudes relatives aux télécommunications-protection contre les obstacles : liaisons hertziennes Périgieux-Limoges, tronçon Champcevinel-Dournazac ; décret du 15/03/1990. PT3 (DRN) – Utilisation de certaines ressources et équipements : servitudes relatives aux communications – protection contre les obstacles : Liaison Hertzien Périgieux – Limoges. <ul style="list-style-type: none"> - Diverses lignes, secteur de Champagnac de Belair.

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

Par ailleurs, sont recensés des sites patrimoniaux archéologiques :

ZONES ARCHEOLOGIQUES SENSIBLES (source : porter à connaissance – DRAC Aquitaine)	<ul style="list-style-type: none"> - La Barbinie (parcelles D 882 à 890 et 894 à 902) : Vestiges de l'Age de Bronze. - Peyruffet (parcelles D 370, 372, 449, 376, 378, 379, 366): Dolmen chacolithique. - Le Tuquet La Chaboussie (parcelles A 846-852, 790, 838-840, 843) : motte castrale médiévale. - Préssillac Chez Nailloux (parcelles E 1566, 754-757, 760, 750, 1546, 747, 748, 1547) : souterrain médiéval. - Sauclaud (parcelles 793-804, 819-823) : vestiges médiévaux (fours) vestiges néolithiques. - Les grandes terres du Pontau (parcelles 574-582, 1562-1567, 1570-1579) : vestiges d'une villa gallo-romaine.
---	---

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 retrait-gonflement des argiles



Légende des argiles



Source : argiles.fr

La commune est confrontée à un aléa moyen sur sa partie est mais également sur sa partie ouest au niveau des secteurs boisés.

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

- Les installations classées : Au titre des anciennes carrières à l'arrêt : IMERYS CERAMICS France SAS – Lieu-dit « Bois vieux » et « Cirier Bossu ». Ancienne carrière à ciel ouvert de terre colorante d'une superficie de 248692 m².

- 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.
- L'inventaire des phénomènes souterrains du département de la Dordogne a retenu les éléments suivants concernant la commune de VILLARS :

	Grottes	Abri	Trous	Cluzeaux	Effondrements	Carrières	Sources	Pertes	Gouffres
Nombre	15	1	4	4	2	2	2	3	6
Localisation	Lascenaud et Maison Neuve	La Gorce		La Gerbonnie, La Gorce et Pressillac		La Gorce et Talet	Puyguilhem	Villars, Trincou de Milhac, Grotte de Villars	Janou et Au Chatenet

Le BRGM a complété cette liste en recensant 49 cavités souterraines.

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

Enjeux

La commune de VILLARS est soumise à des contraintes et à des risques qui permettent de délimiter des espaces à protéger. La commune est également bordée au nord par le périmètre du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin qui, sans imposer des contraintes, intègre la commune à une identité paysagère forte.

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. VILLARS, commune située au nord-est du canton à proximité de Champagnac-de-Belair, accueille une population de 484 habitants en 2007 (soit 16% 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 Chapelle-Faucher, et Quinsac.
- 4 autres sont de petites communes rurales très agricoles : Cantillac, La Chapelle-Montmoreau, La Gonterie-Boulouneix et Saint-Pancrace.

Années	POPULATION TOTALE								
	CANTILLAC	CHAMPAGNAC	CONDAT	LA CHAPELLE FAUCHER	LA CHAPELLE MONTMOREAU	LA GONTERIE	QUINSAC	SAINT PANCRACE	VILLARS
1982	163	607	325	445	88	237	450	144	586
1990	151	658	376	398	87	195	421	129	568
1999	167	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

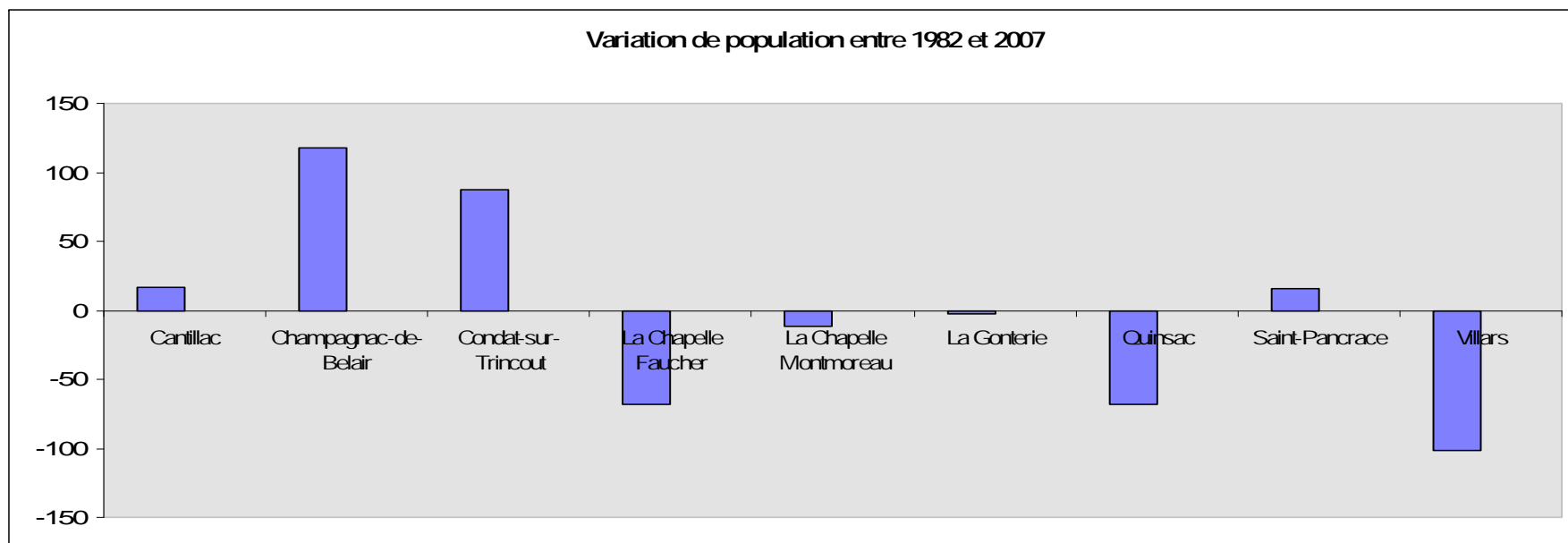
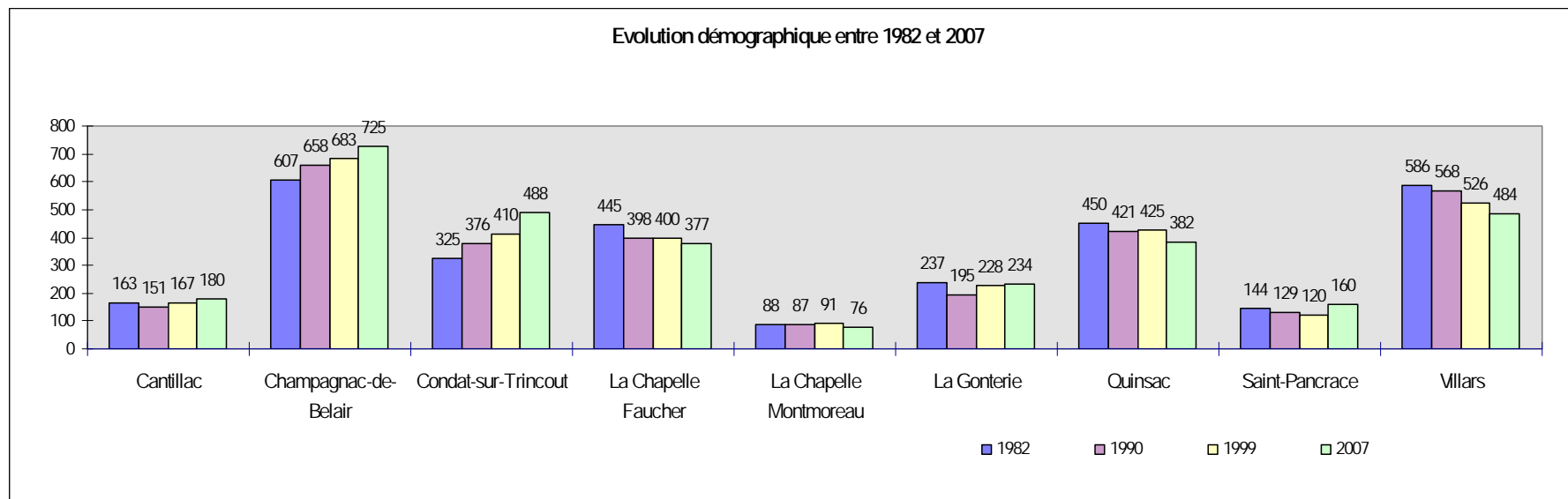
Evolution de la population - La tendance récente est assez partagée au regard des différentes évolutions démographiques des communes de la communauté de communes.

Entre 1982 et 1990, les communes de Champagnac-de-Belair et de 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.

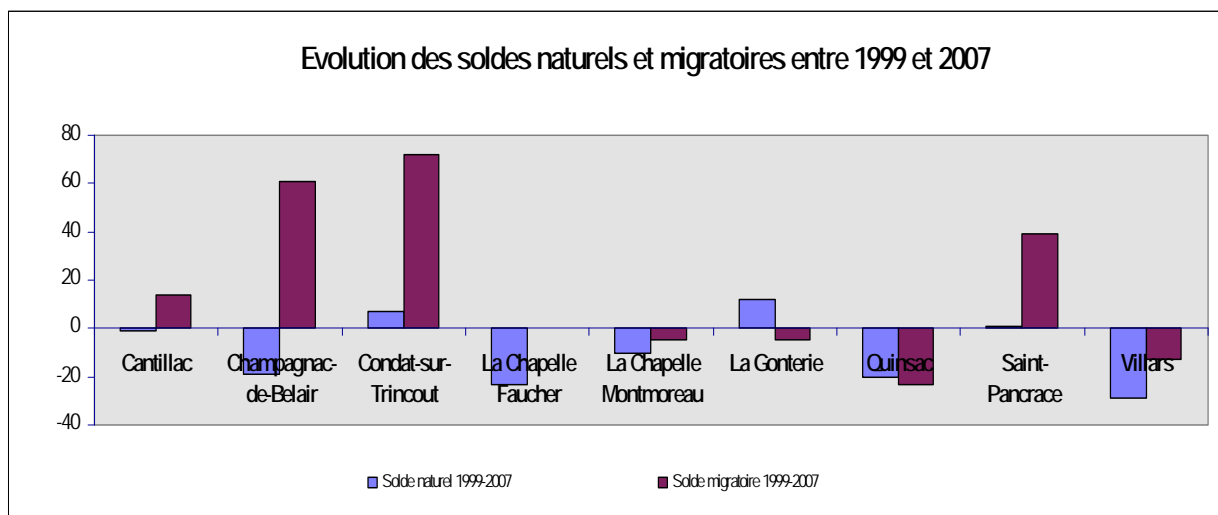
Entre 1990 et 2007, 3 groupes de communes se distinguent : celles qui ont un accroissement démographique positif (Cantillac, Champagnac-de-Belair, Condat-sur-Trincou, Saint-Pancrace), celle qui a stabilisé sa population (La Gonterie-Boulouneix) et celles qui ont vu leur population décroître (La Chapelle-Faucher, 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



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 révèlent 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 de 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 comptant 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 VILLARS, la population communale était de 529 habitants en 1999. Elle est de 484 habitants en 2007, soit une diminution de 8,5%. Depuis 1968, la population communale ne cesse de baisser passant de 735 personnes en 1968 à 484 en 2007, soit une forte baisse d'environ 34,1%. Cette perte est due à un solde migratoire et un solde naturel conjointement déficitaire depuis 1968. C'est une population décroissante et très vieillissante qui caractérise la commune de VILLARS; son indice de jeunesse étant de 0,4.

3.1.2 La population active

(Les données présentées sont 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

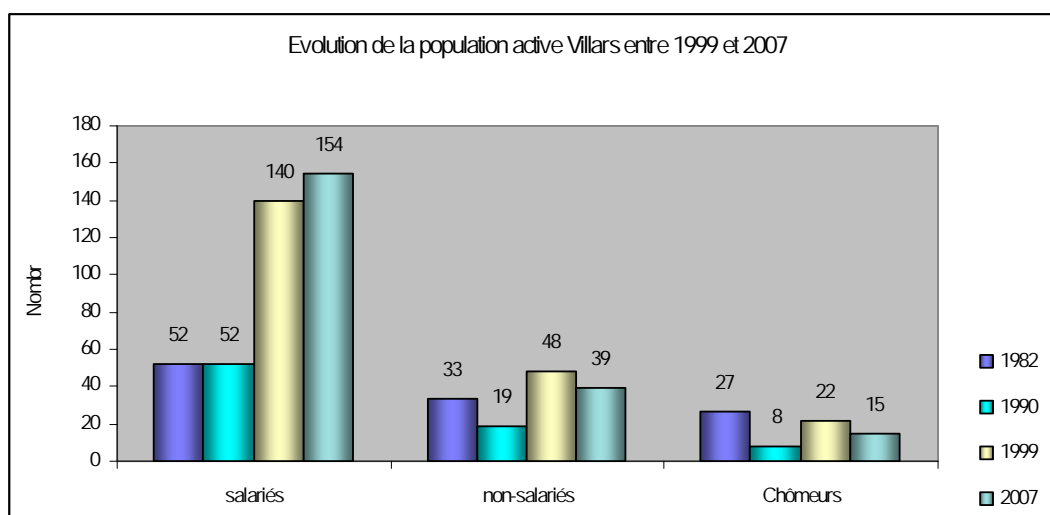
MIGRATIONS JOURNALIERES	1982	1990	1999	2007
Actifs travaillant dans la commune	61,6%	52%	36,7%	27,1%
Actifs travaillant hors de la commune	38,4%	48%	63,3%	72,9%

Moyenne de 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 VILLARS, la population comptait 210 actifs en 1999 contre 112 en 1982 et 79 en 1990. La population active fluctue à chaque période inter-censitaire, pour atteindre 208 en 2007, soit une augmentation entre 1982 et 2007 de 96 actifs (+14,2%). Désormais, la population active tend à se maintenir vu qu'entre 1999 et 2007 elle n'a diminué que de 2 actifs. VILLARS est une commune essentiellement forestière et agricole. La population active de VILLARS rassemble 15,4% des actifs de la Communauté de Communes, sur son territoire (et 16% de la population totale).



3.2. Les activités

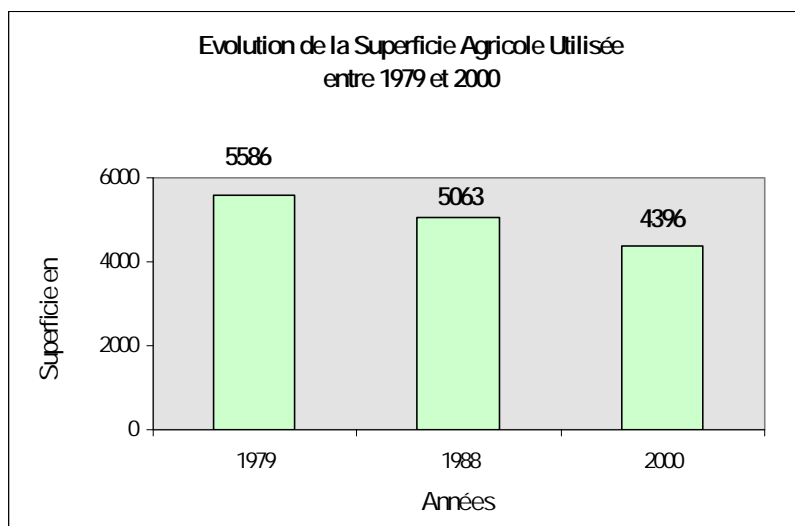
3.2.1 L'agriculture

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

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

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

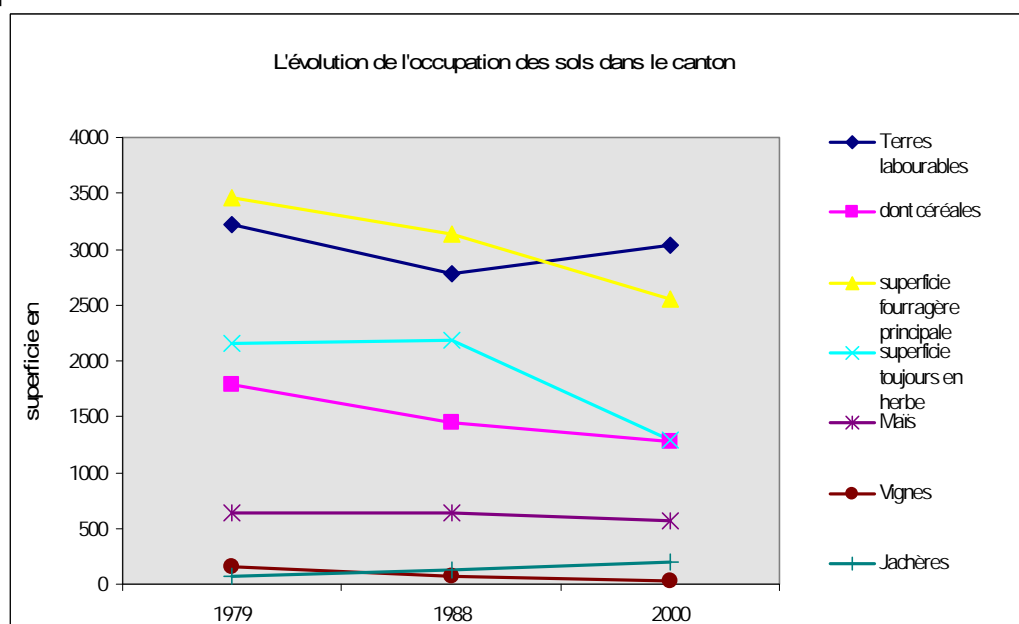
- diminution relative pour : Champagnac-de-Belair, Condat-sur-Trincou et La Gonterie-Boulouneix ;
- augmentation de la superficie agricole utilisée pour Saint-Pancrace (où la surface agricole augmente presque de moitié mais attention, pour cette commune les données sont confidentielles concernant le nombre d'exploitations) et pour La Chapelle-Faucher (de 709 ha en 1988 à 719 ha en 2000).



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) ;
- déclin de l'élevage marqué par une diminution des données de la superficie fourragère principale et de la superficie toujours en herbe ;
- données sur les jachères montrant que globalement, la tendance est à la diminution de ces superficies.



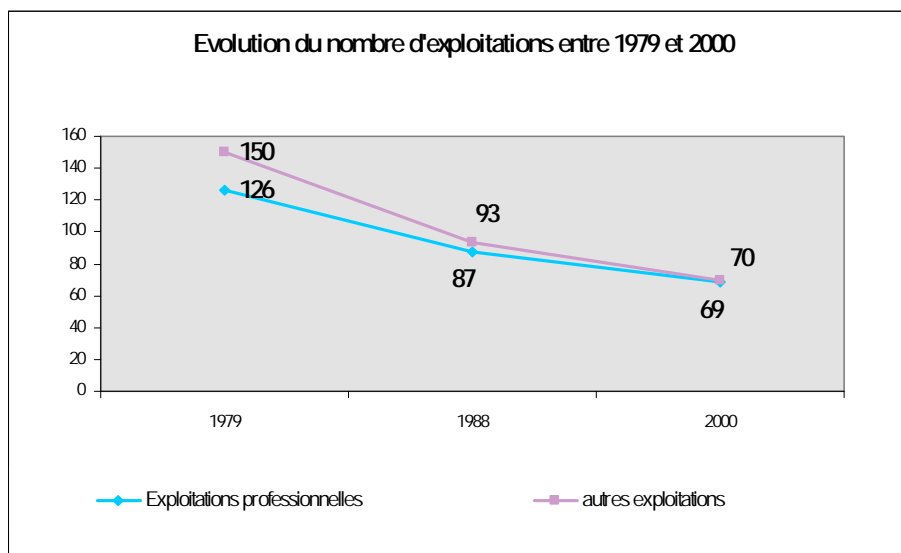
Mais ces données sont nuancées selon les communes :

- superficie fourragère principale : une assez forte diminution de la surface des prairies concerne la plupart des communes hormis 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.

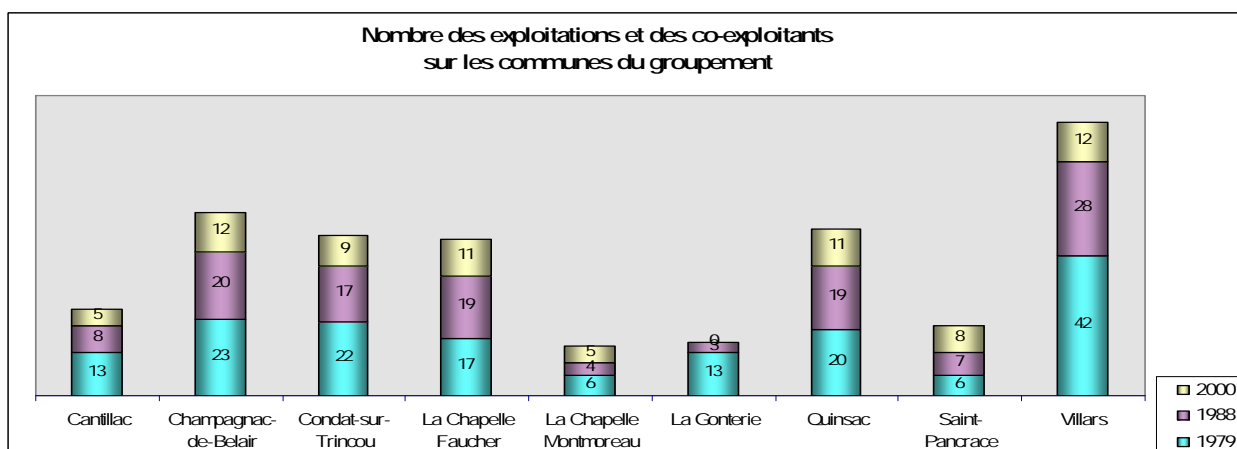
Net recul du nombre des exploitations agricoles

- 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.

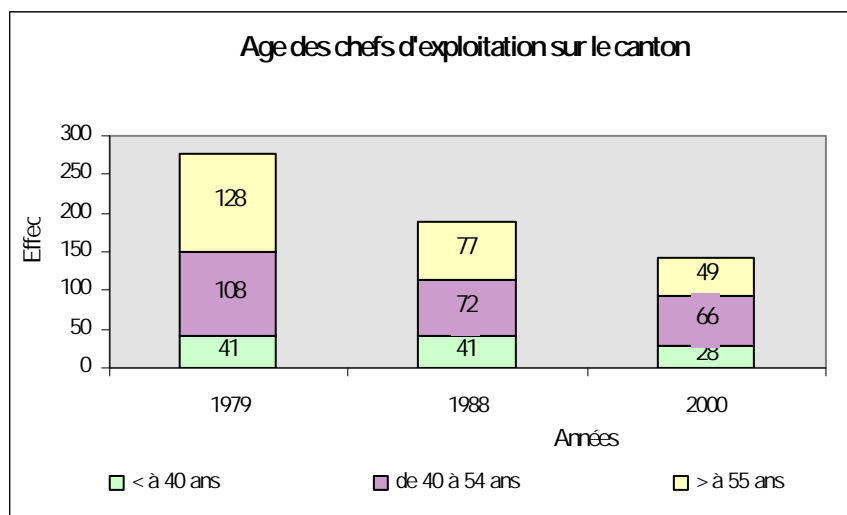


Le nombre des exploitants et co-exploitants - Le nombre d'exploitants diminue dans toutes les communes.

- 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.

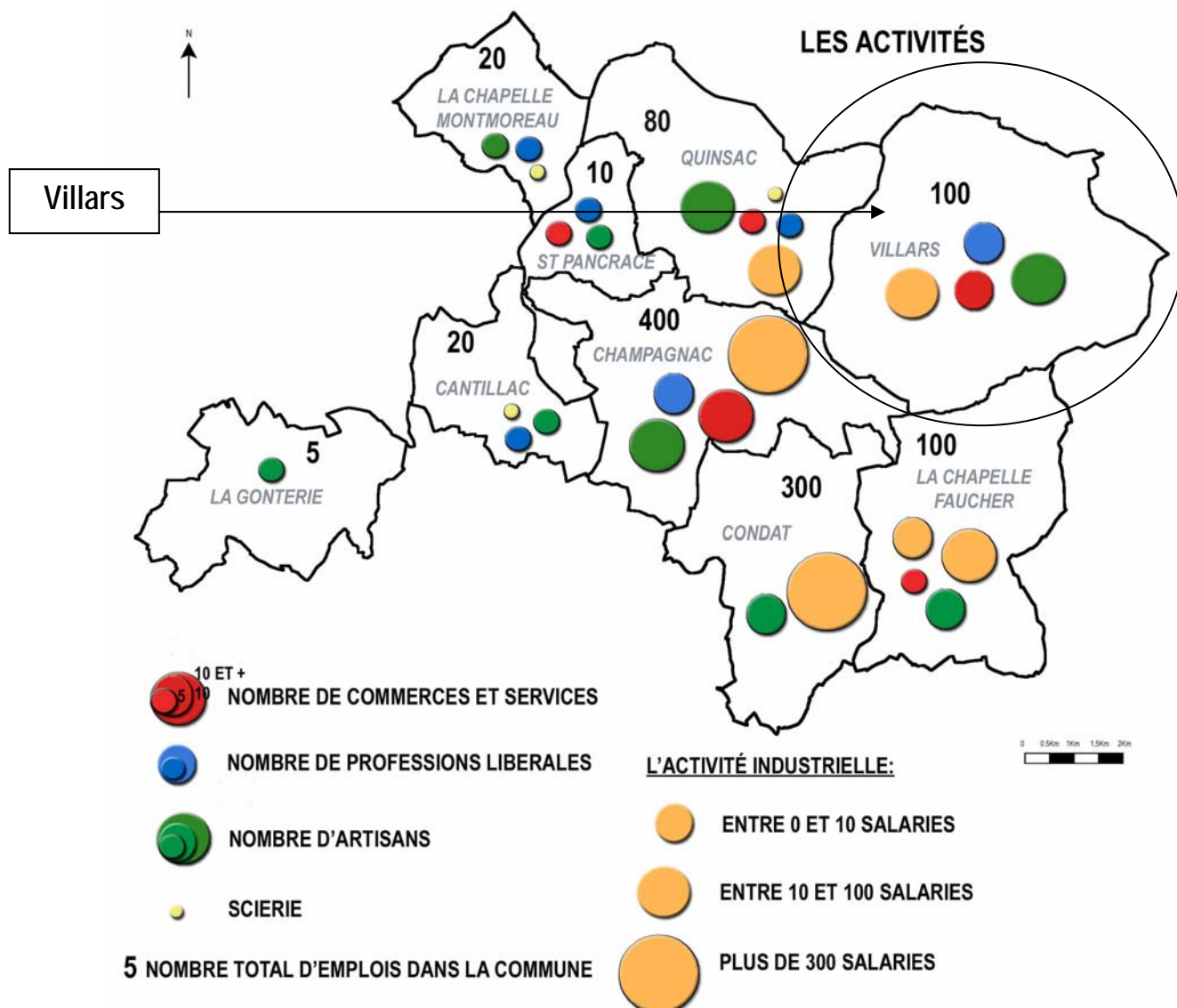
La proximité de Nontron, Thiviers et Brantôme explique que le pôle de commerces et de services se soit peu développé sur le territoire.

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 communale de VILLARS - La commune est une commune agricole et forestière comptant au recensement agricole de 2000, 29 exploitations agricoles. La polyculture – élevage, comme dans le reste du Périgord vert, domine même si le déclin de l'agriculture touche les petites communes comme VILLARS.

Les autres activités sont diversifiées : un multiple rural, une boulangerie, 8 artisans et 2 entreprises : fabrication d'articles chaussants, travaux publics ; 2 médecins, 2 infirmières, 1 masseur, 1 pédicure.

L'accueil touristique sur la commune s'est développé autour de la création de 12 chambres d'hôtes d'une capacité d'accueil est de 25 à 30 personnes. Des chemins de randonnées connus (dont le GR 654) sont utilisés sur le territoire communal : tous les chemins ruraux et des circuits sont organisés.

Le syndicat d'initiative intercommunal est établi au centre du bourg de VILLARS.

A noter que l'INSEE recense en 2007, 41 établissements actifs dont les parts représentent 9,8% dans l'industrie, 19,5% dans la construction, 7,3% dans le commerce et les réparations et 63,4% dans les services.

3.3. Les logements

3.3.1 A l'échelle intercommunale

Tendance générale – La Communauté de Communes connaît une évolution positive 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), Condat-sur-Trincou (-11), La Gonterie-Boulouneix (-5), Quinsac (-6).

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

- La Chapelle-Montmoreau se distingue des autres communes avec 85% du parc datant d'avant 1949 ;
- Plus de la moitié des logements date d'avant 1949 dans les communes de Cantillac, Champagnac-de-Belair, La Chapelle-Faucher, Saint-Pancrace et VILLARS ;
- Quinsac et La Gonterie-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 seuil 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.

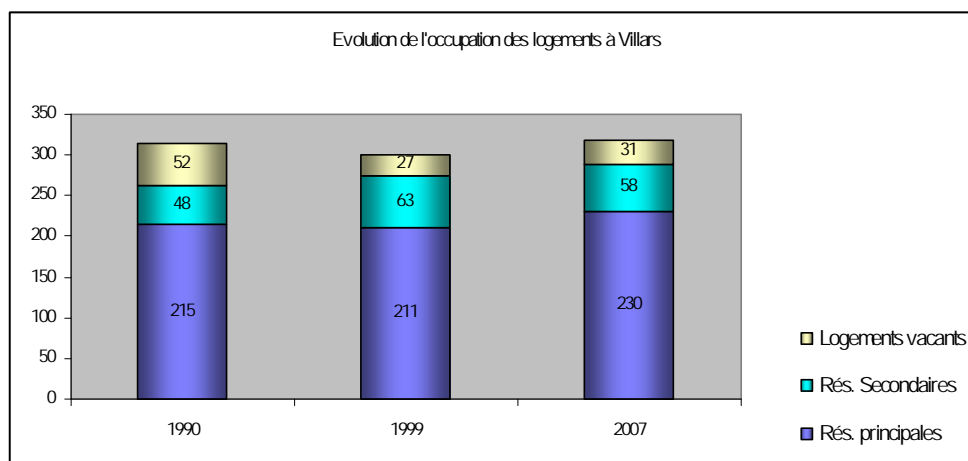
Typologie des Permis de Construire accordés

Entre 1998 et 2003, 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. 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 entre 1998 et 2003) et de plus en plus important à Saint-Pancrace. Entre 2004 et 2009, le rythme de la construction neuve est élevé sur la commune de Champagnac-de-Belair avec 40 logements autorisés sur cette période, oscille autour de 25 logements autorisés pour La Chapelle-Faucher et Condat-sur-Trincou et est inférieur à 20 pour les communes de La Gonterie-Boulouneix (13), Quinsac (20) et VILLARS (19).

Les réhabilitations entre 1998 et 2003: 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.

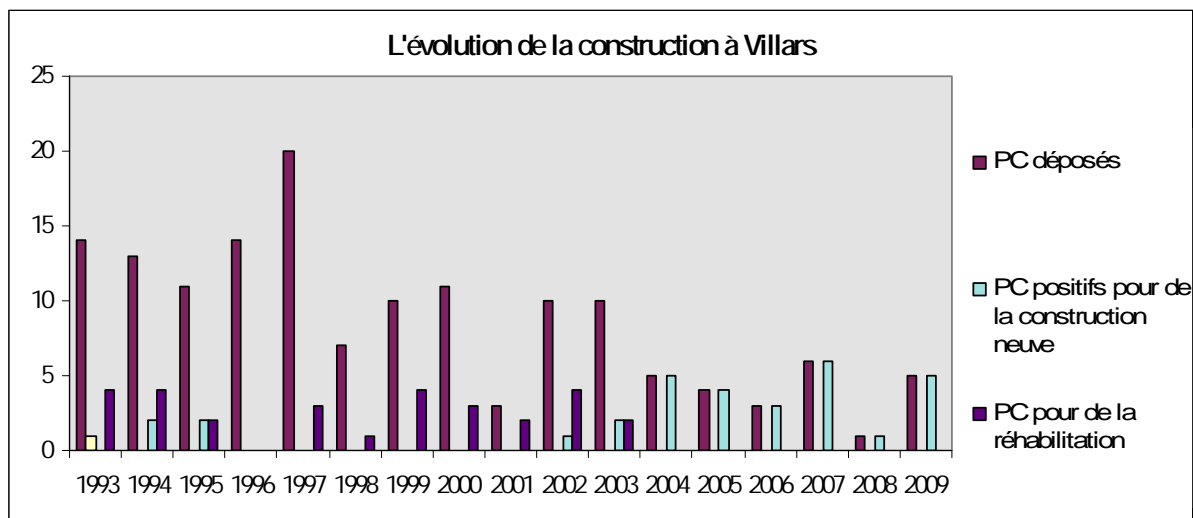
3.3.2 A l'échelle communale de Villars

Tendance générale - La commune compte 319 logements en 2007, dont 30 résidences principales, 58 résidences secondaires et 31 logements vacants. La commune compte 18 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation d'environ 6%, en comparaison avec la baisse démographique.



Le nombre de permis de construire pour réhabilitation a été de 29 entre 1993 et 2003 et il reste un potentiel de réhabilitation important avec 63 logements vacants. Il y a cependant une augmentation des permis de construire ces cinq dernières années pour de la construction neuve, les logements vacants n'étant pas tous à réintroduire « tels que » dans le parc.

A noter que la commune est intégrée à une opération programmée d'amélioration de l'habitat sur le Bassin Nontronnais pour la période 2008-2013.

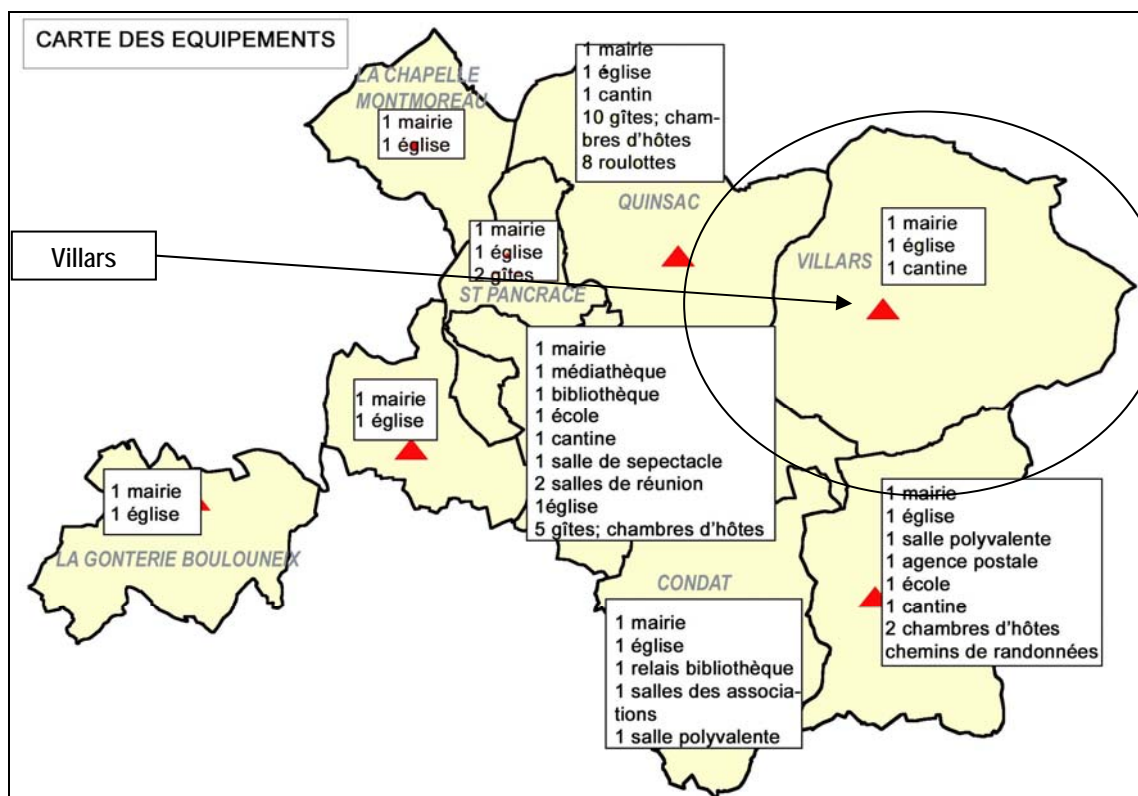


Les récentes données concernant les dépôts des permis de construire entre 2004 et 2009 (source Sitadel2.fr) montrent une certaine stabilité dans les dépôts, avec une moyenne de 4 permis de construire par an pour de la construction neuve.

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 VILLARS possède les équipements « traditionnels » d'une commune rurale de taille modeste.



3.4.2 Les services publics et équipements à l'échelle communale de VILLARS

Les équipements communaux sont les suivants:

- une mairie,
- un atelier communal,
- un bureau de Poste,
- une salle des fêtes,
- un syndicat d'initiative,
- un relais bibliothèque,
- une église.

En matière d'équipements sportifs, la commune possède un stade avec des vestiaires et un court de tennis.

L'école primaire (maternelle et élémentaire) est en Regroupement Pédagogique Intercommunal avec les communes de Saint-Pancrace et de Quinsac et possède une cantine scolaire.

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

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

Les associations communales sont au nombre de cinq :

- Comité des fêtes,
- Société de chasse,
- Association des Anciens Combattants,
- Syndicat d'Initiative et
- Club de football.

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 le Syndicat intercommunal des eaux de La Chapelle Faucher. La distribution est affermée à Sogedo. Toutes les habitations de la commune semblent être desservies.

Défense incendie - Il existe sur le territoire de VILLARS 3 points d'eau recensés:

- 3 bornes incendie : 2 au Bourg et 1 au carrefour de *Pressillac*.

Certains secteurs présentent une défense incendie insuffisante (ou inexistante) que l'hydrographie de la commune ne peut réellement solutionner ; le débit du Trincou étant irrégulier et le nombre d'étangs trop peu nombreux. Il existe néanmoins quelques réserves d'eau à *La Peyzie*, *Lavergne* et *Ciriey-Bossu*.

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 et le traitement des déchets sont assurés par le SIVOM (Syndicat Mixte à vocation multiple). La collecte des déchets est effectuée par la Surca, dans les

conteneurs sélectifs répartis sur l'ensemble du territoire communal. La déchetterie du secteur est à Brantôme.

Assainissement - Le schéma d'assainissement de la commune a été approuvé, il est consultable en mairie. Il prévoit une zone d'assainissement collectif dans le Bourg et de l'assainissement non collectif sur le restant du territoire de la commune. Le réseau d'assainissement collectif a été réalisé dans le bourg, avec une station d'épuration au « pré de la fontaine ».

→ *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 VILLARS propose surtout des équipements publics et un panel de services essentiels (Mairie, Poste, églises, salle des fêtes). La proximité de Champagnac-de-Belair, Thiviers et Nontron, favorise les démarches administratives et proposent des équipements et services publics pour l'ensemble des communes rurales des communautés de communes de Champagnac-en-Périgord. En matière de réseaux, un effort est à fournir pour les hydrants (défense incendie) ; certains secteurs de la commune de VILLARS en étant dépourvus.

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

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.

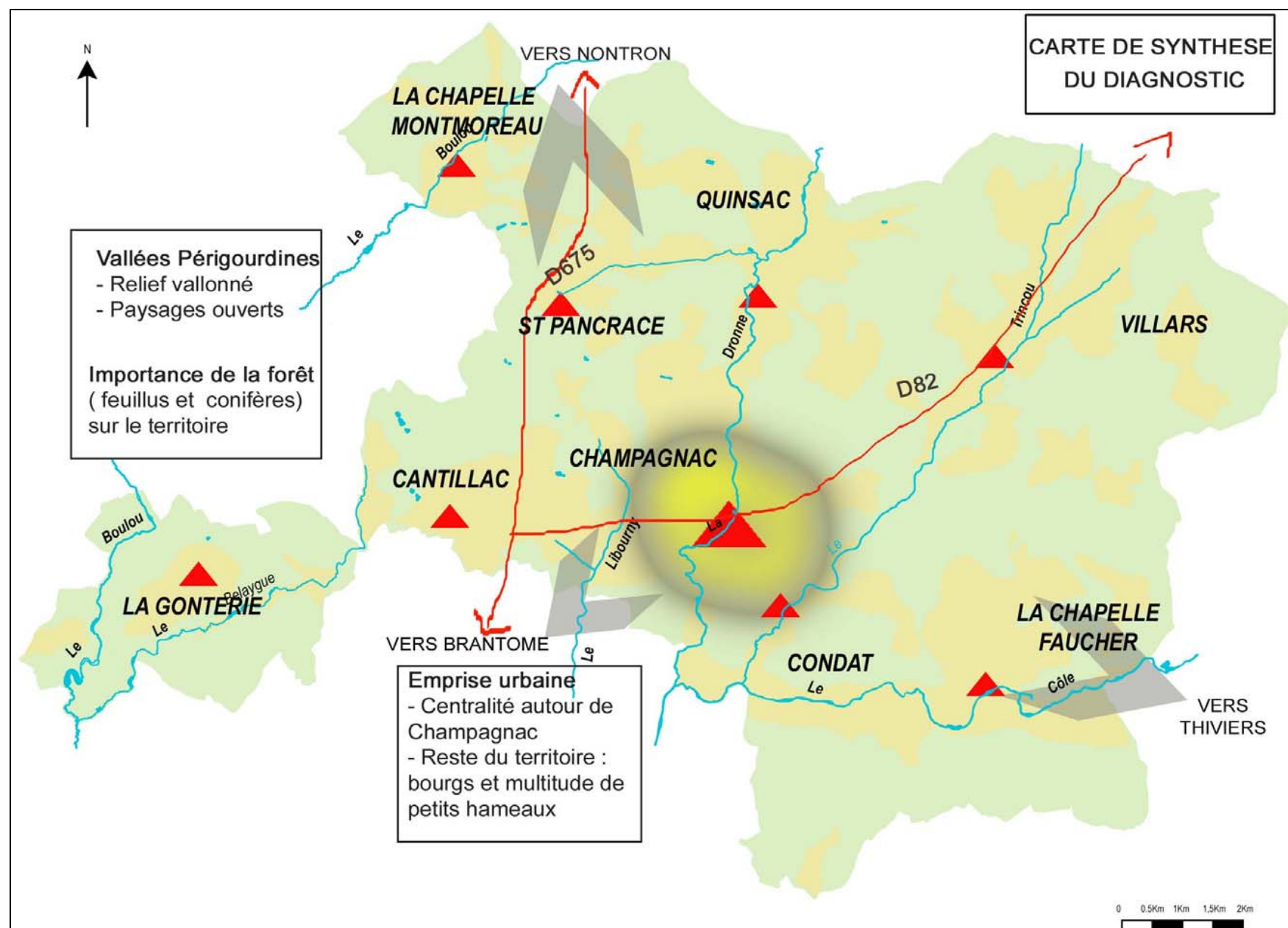
La présence de l'eau a permis une installation très ancienne qui remonte à la préhistoire. Les grottes de VILLARS en sont l'un des témoins les mieux conservés. En effet, les vallées facilitaient les déplacements humains. Aussi, le territoire recèle-t-il des témoins de quasiment toutes les époques : protohistoire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

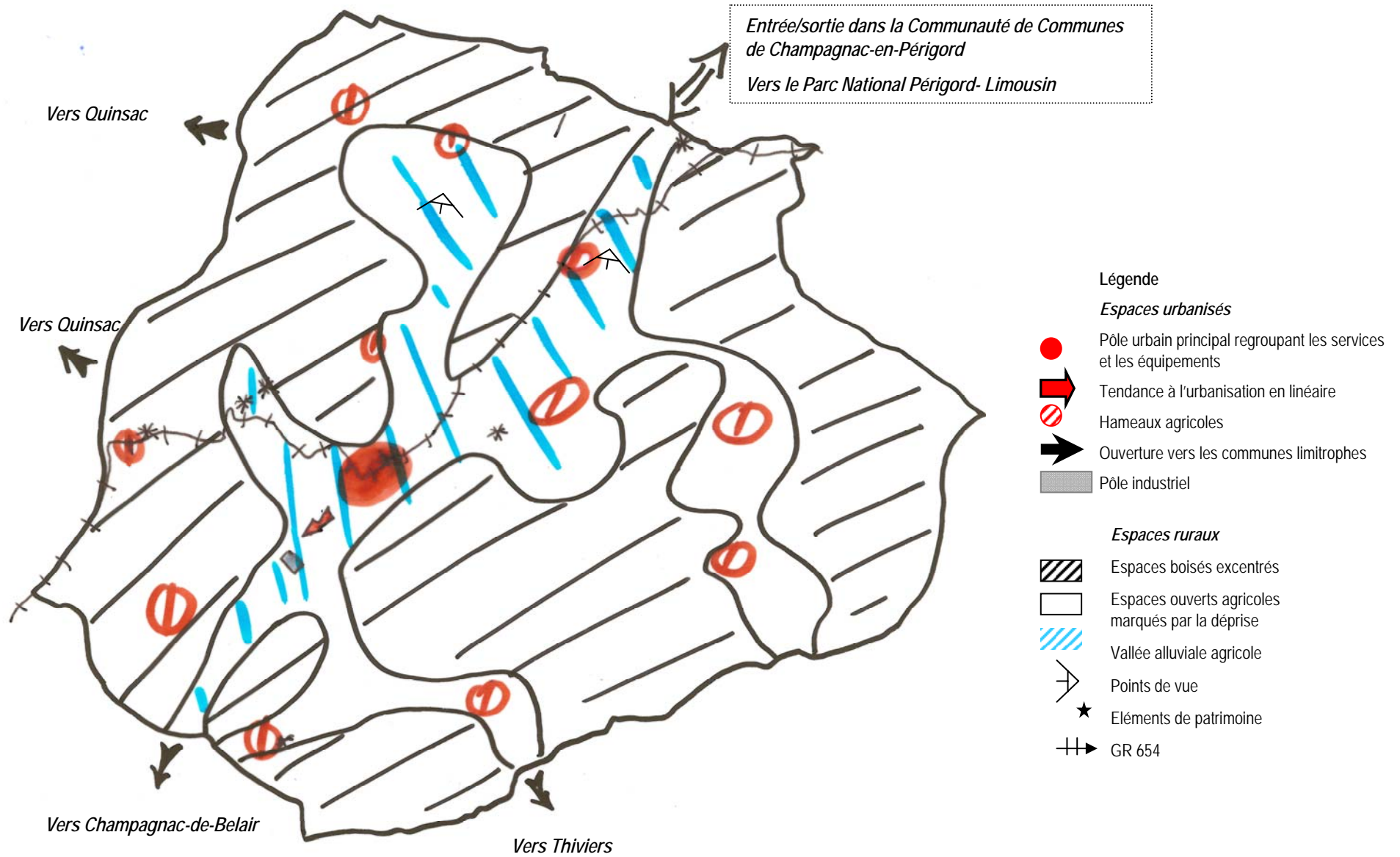


Analyse à l'échelle communale – La commune de VILLARS est un espace vaste marqué par un espace boisé dominant (couverture forestière sur l'ensemble du territoire de la commune en dehors des vallées alluviales et de quelques clairières) et par l'eau avec la présence de 2 cours d'eau d'inégale importance. Des espaces ouverts, d'origine agricole, structurent également le territoire. Le relief est marqué au niveau des coteaux bordant les rivières apportant ainsi des points de vue remarquables. Les hameaux nichés dans les clairières confèrent une qualité paysagère intéressante. La commune est occupée par quelques hameaux plus ou moins denses (souvent des anciennes fermes) dispersés autour du bourg. Le rythme de la construction entre 1999 et 2003 est de 8 permis de construire par an mais aucune construction neuve n'est à recenser et entre 2000 et 2009 d'environ 3 constructions par an (source Sitadel2.fr).

Enjeux à l'échelle communale – La priorité est le développement et la réhabilitation du bourg mais également le renforcement du rythme de la construction.

→ *cf. carte suivante*

Synthèse du diagnostic territorial Commune de Villars



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 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 VILLARS connaît une évolution démographique négative depuis 1968 ; en lien essentiellement avec un solde migratoire négatif depuis 1968. L'indice de jeunesse de la commune étant particulièrement bas : 0,4 ; traduisant un net vieillissement de la population et un « non renouvellement » de la population. Du fait de cette évolution démographique négative, il est donc souhaitable d'encourager un développement sur la base des objectifs communaux et intercommunaux amorcés depuis quelques années (nouveaux équipements, développement économique...)

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 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 de 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 nombreux touristes, l'ensemble des communes étant actuellement inscrit (ou en passe de l'être) au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) dans le but de conserver le patrimoine des chemins ruraux. 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 de VILLARS est lié à la présence de l'entreprise de pantoufles qui compte environ 100 salariés. Il pourrait également être lié à un développement touristique futur. Le développement communal devrait donc s'appuyer sur une dynamique économique déjà existante mais renforcée d'un point de vue touristique.

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 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 un développement urbain souhaité par la collectivité lié à un développement de certains secteurs résidentiels et à la préservation des espaces agricoles et forestiers.

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 pu, lors de l'élaboration de la Carte Communale, établir un projet de développement de son territoire basé sur les orientations suivantes :

- un scénario basé sur 40 nouveaux logements et 10 réhabilitations sur 10 ans,
- la qualification des espaces bâtis et la structuration d'une nouvelle urbanisation par la densification du bourg et le développement mesuré des petits hameaux,
- la limitation de l'expansion urbaine dans un contexte de faible pression foncière,
- la recherche de toute initiative engageant à la réhabilitation,
- la préservation d'une offre de nature à faciliter les projets et à poursuivre l'amélioration de l'habitat,
- la préservation du capital forestier, agricole et la préservation des paysages.

Au final, les objectifs sur 10 ans (jusqu'en 2015) étaient les suivants :

- une augmentation de la population de 100 habitants (passer de 536 habitants en 2004 à 636 en 2016),
- une superficie nécessaire à dégager de 15 ha, soit 0,5% de son territoire.

1.2 Le zonage retenu et sa mise en œuvre

La première Carte Communale de la commune de VILLARS a permis d'établir un zonage localisant une extension de l'urbanisation essentiellement au niveau du bourg et de seize hameaux principaux et déterminant la zone destinée à la pratique agricole et forestière, à la protection de terrains du fait de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou de l'existence de risques.

La zone U⁵ - La zone constructible U s'étendait sur une superficie de 57,0 ha, soit 2,1 % du territoire communal. L'ensemble des zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette Carte Communale représentait 19,2 ha, soit 0,7 % du territoire communal.

La zone U a surtout évolué au niveau des lieux-dits *Puyjaloux*, *Bionac*, *Joncasse* et dans le bourg. Les autres secteurs n'ont pas évolué. On peut estimer que la consommation des surfaces ouvertes à l'urbanisation équivaut à environ 3,5 ha.

La zone Ua - La zone constructible Ua (à vocation d'activités artisanales) s'étendait sur une superficie de 2,6 ha, soit 0,1% du territoire communal.

La zone Ua zone n'a pas évolué.

⁵ Art. R124-3 du Code de l'Urbanisme.

La zone N - La zone non constructible était localisée, pour l'essentiel, au niveau des zones agricoles ou naturelles. Elle correspondait également aux zones dans lesquelles la construction neuve est 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 2707,4 ha qui représentent 97,8% du territoire communal.

La zone N n'a pas 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 :

- une volonté d'enrayer le déclin démographique,
- un remaniement du zonage initial en fonction de certains projets portés à la connaissance de la municipalité,
- la prise en compte des évolutions réglementaires liées au développement durable et à l'environnement.

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 », qui est la suivante ***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 ;

*Une limitation forte de l'urbanisation linéaire et de l'urbanisation en mitage.

- ***Respecter les contraintes et les risques s'appliquant au territoire*** : zones boisées, servitudes d'utilité publiques, zones inondables, gestion des constructions aux abords des RD 3, 68, 82, 82^E et 98;
- ***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 ;
- ***Maintenir le potentiel urbanisable retenu lors de la 1^{ère} Carte Communale*** permettant d'atteindre à 10 ans ***+100 habitants***, en prenant pour base (il s'agit d'une ré-évaluation depuis le scénario de la 1^{ère} carte communale) :

→ 484 habitants en 2007

→ **OBJECTIF d'ici à 10 ans : 100 habitants supplémentaires, avec environ 2,1 personnes par ménage, soit un « besoin » de 48 logements nouveaux pour atteindre cet objectif**

→ 2000 m² consommés en moyenne par terrain

****superficie à dégager, majoritairement à vocation d'habitat nouveau à créer : $48 \times 2000 = 90000 \text{ m}^2$ soit 9,6 ha***

→ Application d'un coefficient de régulation incluant une part de rétention foncière, de jardins ou terrains enclavés, de « mixité » des zones, pouvant accueillir des activités de type commerces, mais encore une part de surfaces dévolues aux aménagements des opérations à créer (voies, stationnement...). Il est fixé à 2, soit **19,2 ha environ à dégager**.

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

- accueillir de nouvelles populations mais en restant cohérent dans le développement communal,
- mettre en place des projets communaux (extension/restructuration de l'école, salle des fêtes...) en appliquant son droit de préemption sur certains secteurs.

3. DESCRIPTION DU ZONAGE

3.1 Définition des zones

Les objectifs d'aménagement de la commune de VILLARS, 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, ainsi que les zones à vocation d'activité 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.

Le zonage est composé en trois types de secteurs :

ZONE U⁶ dite constructible	« Secteur où les constructions sont autorisées ».
ZONE Ua dite constructible pour les activités	« Secteur réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ».
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 ».

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

- Zone U : 52,4 ha de superficies en zone U dont 20,5 ha de superficies disponibles à la construction ;
- Zone Ua : 5,3 ha dont 2,5 ha de superficies disponibles;

→ Soit 2,05 % du territoire communal qui totalise 2767 ha.

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

Elle correspond également aux zones où le bâti existant ne peut être 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 2709,3 ha environ, qui représentent 97,8 % du territoire communal.

⁶ Art. R124-3 du Code de l'Urbanisme.

3.2 Superficies dégagées

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

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 PEYZIE	0,8	+0,2	1,0	0,04%	0,2	0,93%
LASCHENAUD (LES GAUTES)	3,4	+0,7	4,1	0,15%	1,5	6,68%
PUYJALOUX	3,4	-0,5	2,9	0,11%	1,2	5,49%
LE CHATENET	0,9	+0,2	1,1	0,04%	0,0	0,0%
LA JONCASSE	5,3	+0,2	5,5	0,20%	4,5	23,97%
LE BOURG	18,1	-2,2	16,0	0,58%	5,2	23,54%
CROIX DE LA REBIERE EST	1,1	0,0	1,1	0,04%	0,2	0,73%
CROIX DE LA REBIERE OUEST	1,6	0,0	1,6	0,06%	1,1	5,18%
PUYRUFFET	0,6	0,0	0,6	0,02%	0,1	0,64%
BOSCHAUD	1,2	0,0	1,2	0,04%	0,2	1,1%
LE CLUZEAU	1,1	0,0	1,1	0,04%	0,0	0,0%
LA BARDE	1,4	0,0	1,4	0,05%	0,8	3,47%
LAVERGNE	1,7	0,0	1,7	0,06%	0,2	0,96%
BIONAC (LES ROUBERTES)	1,7	0,0	1,7	0,06%	0,9	3,89%
LE PAYS DES BOIS	2,3	0,0	2,3	0,08%	2,0	9,20%
GAILLARDE	2,0	0,0	2,0	0,07%	1	4,74%
CIRIEY - BOSSU	1,9	0,0	1,9	0,07%	0,6	2,70%
LAGORCE	3,3	-3,3	-	-	-	-
LAFARGE	0,6	-0,6	-	-	-	-
PUYFAVARD	1,4	-1,4	-	-	-	-
LE BRANDEAU	0,4	-0,4	-	-	-	-
LA PUYCHARDIE	1,4	0,0	1,4	0,05%	0,3	1,42%
CHABANEAU	1,5	0,4	1,9	0,07%	0,9	4,05%
CHABOUSSIE	0,0	1,0	1,0	0,04%	0,1	0,47%
PRESSILLAC	0,0	1,1	1,1	0,04%	0,2	0,88%
Sous total zones U	56,8	-2,9	52,4	1,9%	20,5	100,00%
PRES DE LA CURE	0,4	0,0	0,4	0,01%	0,1	3,15%
LES REBIERES DU BOURNAT	1,0	0,0	1,0	0,04%	0,0	0,0%
GRANDES TERRES DE LAGORCE	1,2	0,0	3,9	0,14%	2,4	96,85%
Sous total zones UA	2,6	0,0	5,3	0,19%	2,5	100%

Superficie de la commune : 2767 hectares

3.3 Justification des zones

3.3.1 Les zones maintenues

Boschaud

Il s'agit d'un secteur d'habitat à densifier par comblement des espaces délaissés. La desserte en réseaux (eau et électricité) est satisfaisante en dehors de la défense incendie qu'il est nécessaire d'améliorer. L'assainissement y est non collectif. Le zonage est maintenu en l'état dans cette révision n°1.

Croix de la Rebière est

Du fait de la proximité de la station d'épuration, au moins 100 mètres de distance sont à respecter. Le projet de développement est maintenu, ainsi que le zonage, du fait de la proximité du bourg.

Lavergne

Il s'agit d'un secteur d'habitat à densifier par comblement des espaces délaissés, tout en prenant en compte la zone humide à l'est (étangs) et les bâtis agricoles au nord-ouest. La desserte en réseaux (eau et électricité) est satisfaisante en dehors de la défense incendie qu'il est nécessaire d'améliorer. L'assainissement y est non collectif. Le zonage est maintenu en l'état.

Le Cluzeau

Ce secteur est agricole et forestier. Il est nécessaire de préserver les paysages et la zone U reconnaît simplement les bâtis existants. Le zonage est maintenu en l'état.

La Barde

Ce secteur est agricole et forestier. Il est nécessaire de préserver les paysages et la zone U permet une densification mesurée du hameau. Le zonage est maintenu en l'état.

Bionac – Les Roubertes

Ce secteur est agricole et forestier. Il est nécessaire de préserver les paysages et la zone U permet une densification mesurée du hameau. Le zonage est maintenu en l'état.

Le Pays des Bois

Il s'agit d'un secteur à densifier dont l'enjeu est maintenu par la collectivité. La desserte en réseaux (eau et électricité) est satisfaisante en dehors de la défense incendie qu'il est nécessaire d'améliorer. L'assainissement y est non collectif. Le zonage est maintenu en l'état.

Puyruffet

Ce secteur est agricole et forestier. Il est nécessaire de préserver les paysages et la zone U reconnaît simplement les bâtis existants. Le zonage est maintenu en l'état.

Gaillarde

Il s'agit d'un secteur d'habitat à densifier par comblement des espaces libres, une construction est en cours de réalisation au moment de la révision. La desserte en réseaux (eau et électricité) est satisfaisante en dehors de la défense incendie qu'il est nécessaire d'améliorer. L'assainissement y est non collectif. Le zonage est maintenu en l'état dans cette révision n°1.

Cirieu-Bossu

Il s'agit d'un secteur d'habitat à densifier par comblement des espaces délaissées. La desserte en réseaux (eau et électricité) est satisfaisante en dehors de la défense incendie qu'il est nécessaire d'améliorer. L'assainissement y est non collectif. Le zonage est maintenu en l'état dans cette révision n°1.

La Puychardie

Il s'agit d'un secteur d'habitat à densifier par comblement des espaces délaissés, tout en préservant les espaces agricoles et forestier à l'est et les points de vue à l'ouest. La desserte en réseaux (eau et électricité) est satisfaisante en dehors de la défense incendie qu'il est nécessaire d'améliorer. L'assainissement y est non collectif. Le zonage est maintenu en l'état dans cette révision n°1.

Près de la Cure, Croix de Rebières - Les Rebières du Bournat - Grandes Terres de Lagorce

Le zonage reconnaissant les bâtis d'activités est maintenu en l'état. Il s'agit de secteurs où des activités existent. La desserte en réseaux (eau et électricité) est satisfaisante en dehors de la défense incendie qu'il est nécessaire d'améliorer, comme le prévoit la collectivité. Le zonage est maintenu en l'état dans cette révision n°1.

3.3.2 Les zones reconfigurées ou créées

La Peyzie

Ce secteur présente un potentiel d'habitat à réhabiliter (en lien direct avec les orientations souhaitées par la commune) intéressant et les réseaux desservent le secteur. **La zone U est étendue de manière très mesurée au sud-ouest**, de manière à respecter le milieu forestier et rural.

La Joncasse

Ce secteur a fait l'objet d'investissements communaux en matière de réseaux, par le biais de l'instauration d'une participation pour voies et réseaux. Le choix est de conforter ce secteur résidentiel au nord du bourg. Seuls les arrières de la zone U, déjà définie lors de la 1^{ère} carte communale, sont intégrés de manière mesurée (quelques mètres en profondeur seulement).

Laschenaud

Le secteur, pôle d'habitat important parmi les hameaux de la commune, est globalement bien desservi par les réseaux, hormis la DI à créer, comme sur d'autres villages. Une reconfiguration est effectuée dans le cadre de cette révision, afin de préserver l'espace boisé au nord, sur des terrains par ailleurs mal desservis directement en réseaux : **la zone autour de la parcelle A1924 est supprimée**. En outre **la zone U est étendue de manière mesurée au sud-ouest**, de part et d'autres du chemin rural.

Puyjaloux

Il s'agit d'un secteur d'habitat à densifier par comblement des espaces délaissés, tout en prenant en compte l'espace agricole au sud-est. La desserte en réseaux (eau et électricité) est satisfaisante en dehors de la défense incendie qu'il est nécessaire d'améliorer. L'assainissement y est non collectif. De ce fait, le zonage est globalement maintenu en l'état, hormis **deux parcelles retirées du zonage U au sud**, afin de ne pas entamer l'espace rural et agricole.

Le Chatenet

Le secteur est desservi par les réseaux et est perçu comme un secteur à projet par la commune. **La zone U est étendue de manière mesurée à l'ouest**, par intégration d'une profondeur de parcelle un peu plus importante qu'au départ.

Chabaneau

Le secteur est bien desservi par les réseaux. Des enjeux paysagers sont prendre en compte. **La zone U est étendue au sud** selon le souhait de développement communal.

Le Bourg

La zone tampon « N » au sud du bourg avec la scierie classée en zone Ua est maintenue. Le secteur situé à l'ouest du bourg est un espace agricole qu'il est nécessaire de préserver, mal desservi en réseaux dont l'eau potable, les voiries... le secteur des granges est également un secteur à préserver de l'urbanisation

car entamant un espace agricole. **La zone U est donc réduite sur sa frange ouest et est d'environ 1,5 ha.**

Suite à enquête publique, 2 secteurs sont créés en zone U, au regard des surfaces disponibles faibles ajoutées d'une part, et au regard des critères d'analyse identiques aux autres zones : disponibilité des réseaux, éloignement des zones d'exploitation agricole et des zones boisées. Ce sont 2 hameaux reconnus dans leur enveloppe intégrant une parcelle insérée dans ces hameaux. Il s'agit de la **CHABOUSSIE** et de **PRESSILLAC**.

3.3.3 Les zones supprimées

Lagorce

Il s'agit d'un secteur qui était à proximité d'une entreprise au potentiel de nuisances : zone pour laquelle les services ont demandé de retirer la constructibilité de la zone en fonction de cette entreprise. En outre, sachant qu'aucun projet ne s'est réalisé depuis la carte communale, la zone est donc supprimée.

Le Brandeau, Puyfavard, Lafarge

Ces secteurs, au bâti relativement diffus, sont insérés en milieux agricole et forestier, ou encore d'enjeu paysager (Lafarge face au château de Puyguilhem). Dans le souci de préserver les paysages, et n'ayant aujourd'hui que très peu de potentiel de construction, ils sont reversés à la zone N, où le potentiel de réhabilitation peut être mis en valeur.

Concernant la petite zone U au sud du Bourg, le long de la RD, face à la zone Ua, l'analyse du Bourg dans son ensemble a permis de justifier que ce secteur devait également être supprimé, étant agricole et provoquant une urbanisation de mitage.

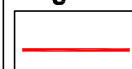
→ cf. planches suivantes.

LOCALISATION DES ZONES
(AVANT ET APRÈS RÉVISION)



Echelle 1 / 20000

Légende



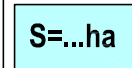
Zonage avant révision



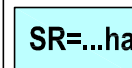
Zonage (revision n°1)



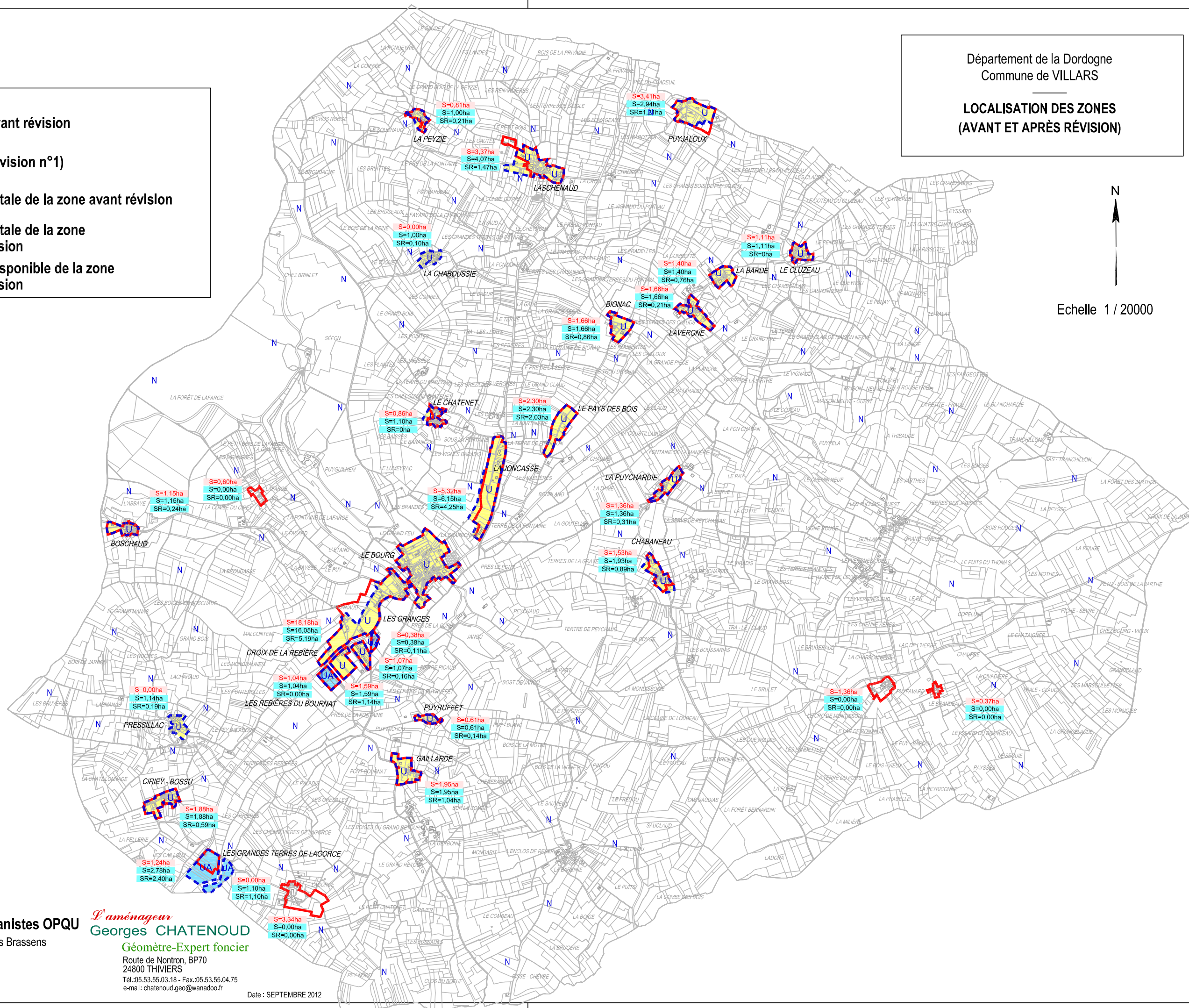
S=...ha Surface totale de la zone avant révision



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.: 05.57.68.69.73
Fax.: 05.57.68.61.02
e-mail : urbam@wanadoo.fr

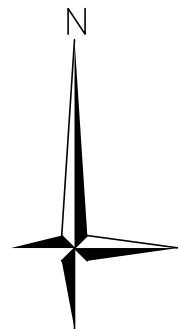
L'aménageur

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 : SEPTEMBRE 2012



N

Département de la Dordogne
Commune de VILLARS

CARTE COMMUNALE

Lieu-dit: Boschaud

Echelle: 1/5000

N

Allée de tilleuls
site classé 23/10/1931

Château de Puyguilhem
classé le 20/03/1912

Abords du Château de Puyguilhem
site inscrit 08/08/1945

Vue

Vue

Ruines de l'
Abbaye Cistercienne
de Boschaud
classées le 12/09/1950

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

Espace à végétaliser

Limitation de l'urbanisation
au bâti existant et à réhabiliter

S=1,15ha
SR=0,24ha

BOSCHAUD

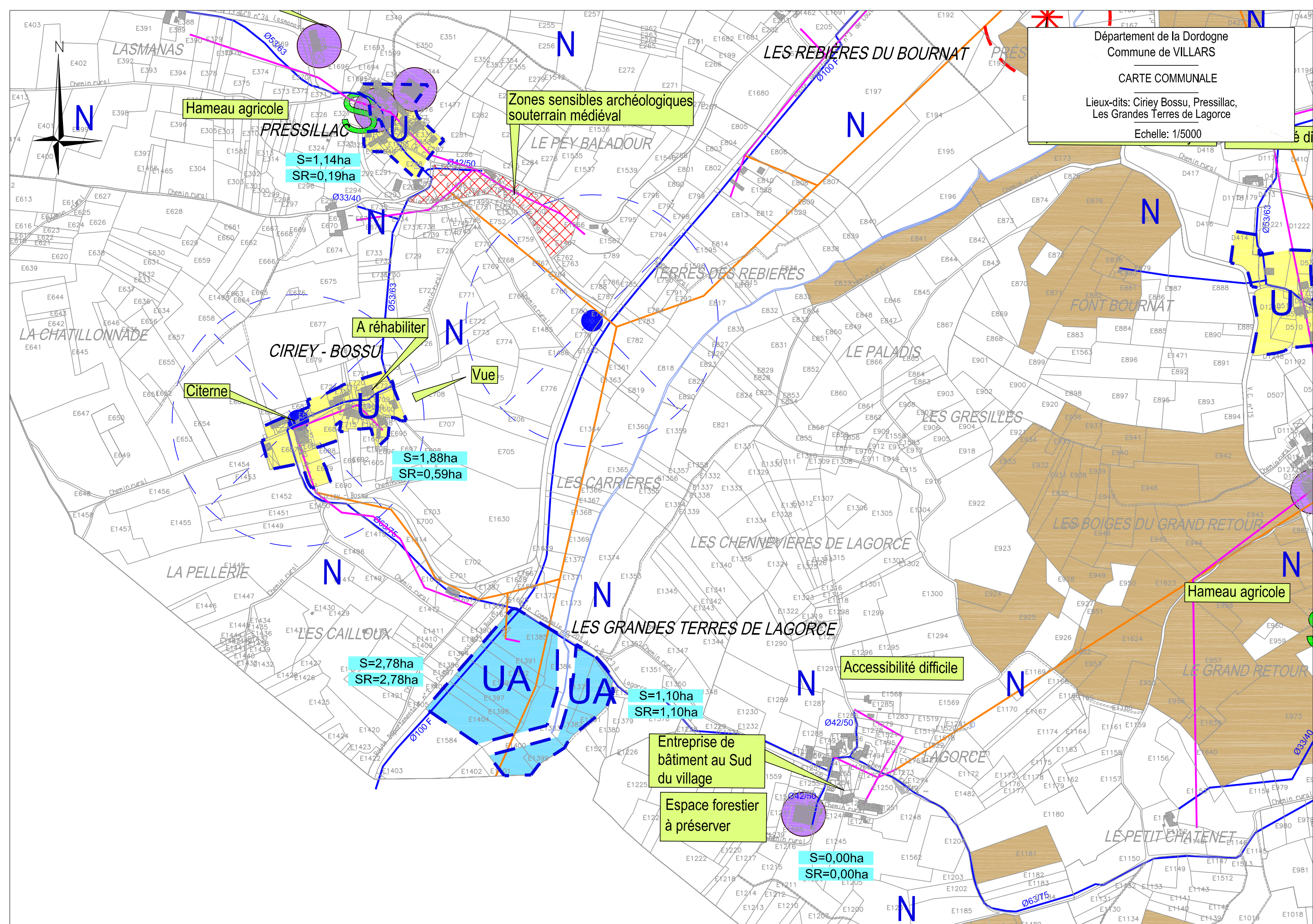


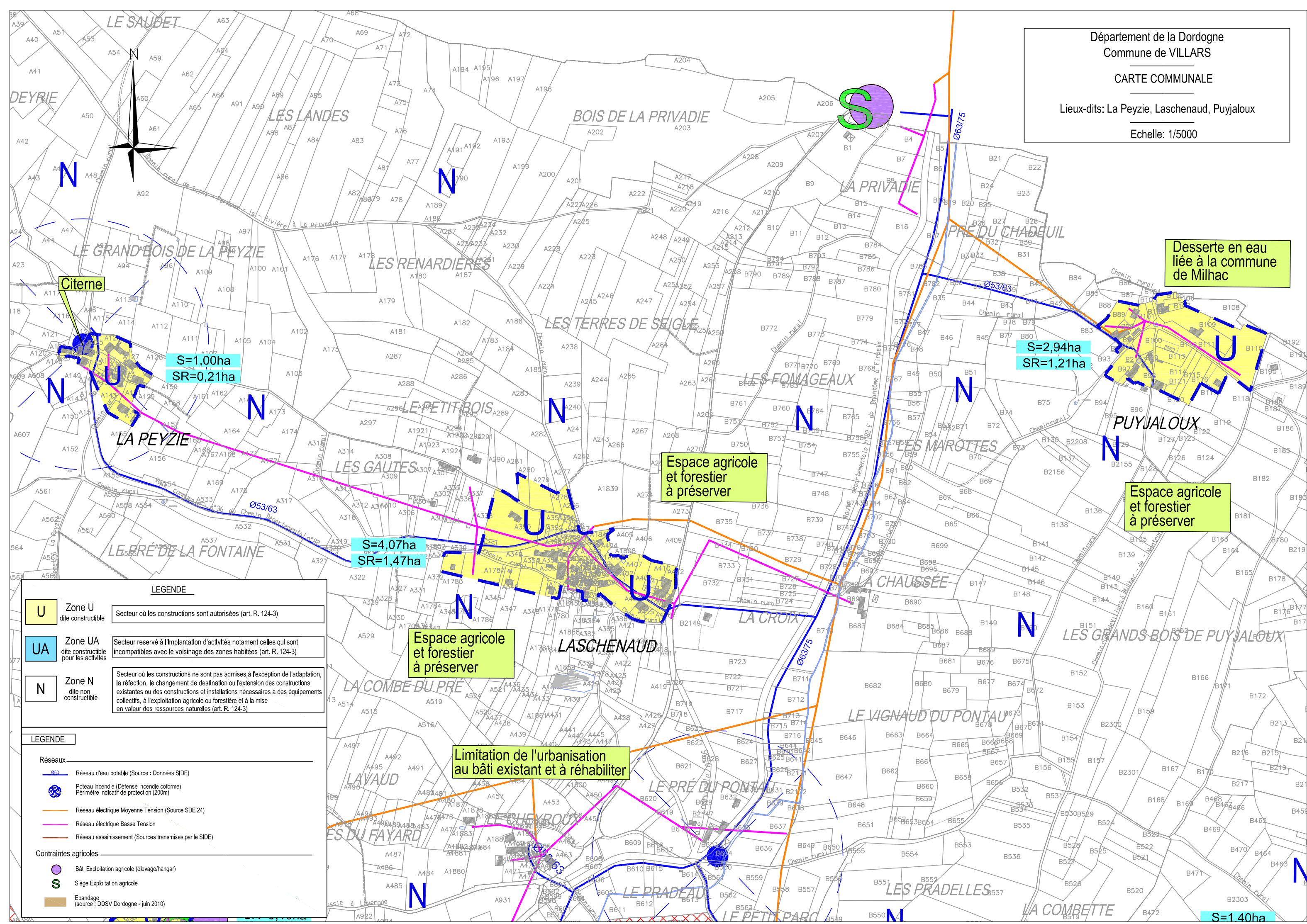
N

LA BROUDASSE

Espace agricole
à préserver

N



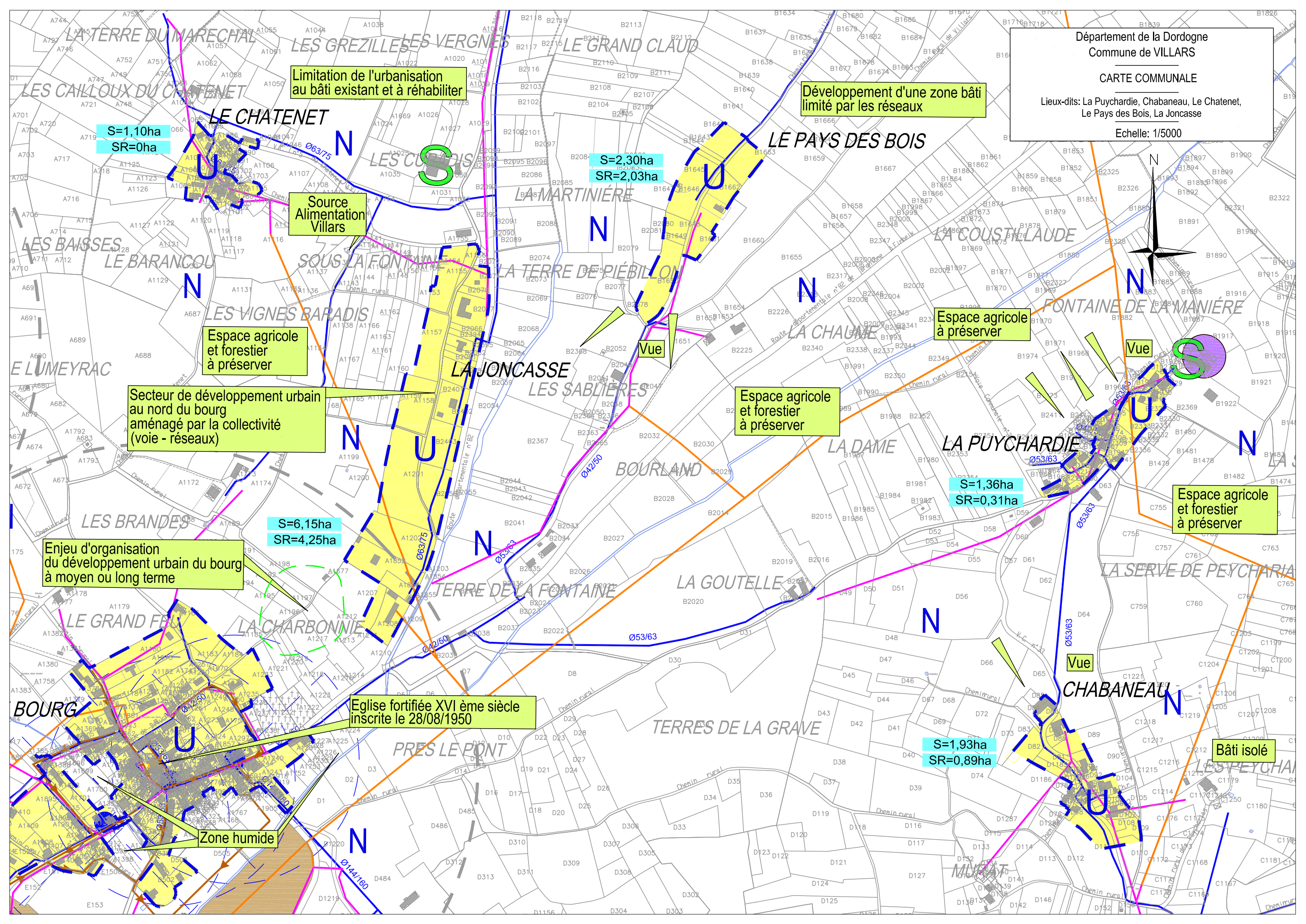


Département de la Dordogne
Commune de VILLARS

CARTE COMMUNALE

Lieux-dits: La Puychardie, Chabaneau, Le Chatenet,
Le Pays des Bois, La Joncasse

Echelle: 1/5000



Limitation de l'urbanisation
au bâti existant et à réhabiliter

Développement d'une zone bâti
limité par les réseaux

S=1,10ha
SR=0ha

S=2,30ha
SR=2,03ha

Source
Alimentation
Villars

Espace agricole
et forestier
à préserver

Secteur de développement urbain
au nord du bourg
aménagé par la collectivité
(voie - réseaux)

Enjeu d'organisation
du développement urbain du bourg
à moyen ou long terme

S=6,15ha
SR=4,25ha

Espace agricole
et forestier
à préserver

S=1,36ha
SR=0,31ha

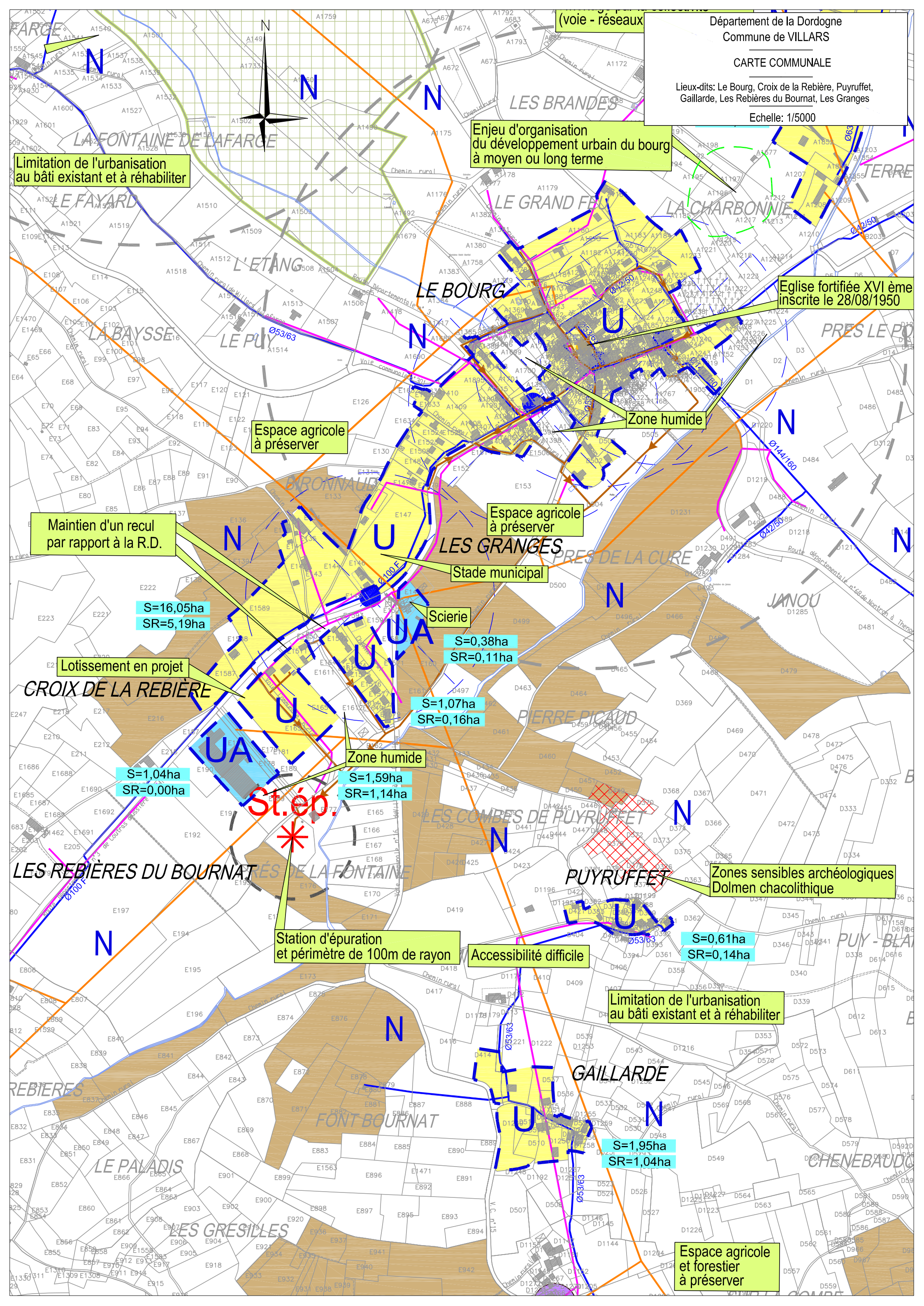
Espace agricole
et forestier
à préserver

Eglise fortifiée XVI ème siècle
inscrite le 28/08/1950

Zone humide

S=1,93ha
SR=0,89ha

Bâti isolé



(voie - réseaux)

Département de la Dordogne
Commune de VILLARS

CARTE COMMUNALE

Lieux-dits: Le Bourg, Croix de la Rebière, Puyruffet,
Gaillarde, Les Rebières du Bournat, Les Granges

Echelle: 1/5000

Limitation de l'urbanisation
au bâti existant et à réhabiliter

Enjeu d'organisation
du développement urbain du bourg
à moyen ou long terme

Eglise fortifiée XVI ème
inscrite le 28/08/1950

Espace agricole
à préserver

Zone humide

Maintien d'un recul
par rapport à la R.D.

Espace agricole
à préserver

Stade municipal

S=16,05ha
SR=5,19ha

Lotissement en projet

Scierie

S=0,38ha
SR=0,11ha

S=1,07ha
SR=0,16ha

Zone humide

S=1,59ha
SR=1,14ha

S=1,04ha
SR=0,00ha

St.ép.

Station d'épuration
et périmètre de 100m de rayon

Accessibilité difficile

Zones sensibles archéologiques
Dolmen chacolithique

S=0,61ha
SR=0,14ha

Limitation de l'urbanisation
au bâti existant et à réhabiliter

S=1,95ha
SR=1,04ha

Espace agricole
et forestier
à préserver

Département de la Dordogne
Commune de VILLARS

CARTE COMMUNALE

Lieux-dits: Le Cluzeau, Lavergne, Bionac, La Barde

Echelle: 1/5000

Département de la Dordogne
Commune de VILLARS

CARTE COMMUNALE

Lieux-dits: Le Cluzeau, Lavergne, Bionac, La Barde

Echelle: 1/5000

Département de la Dordogne
Commune de VILLARS

CARTE COMMUNALE

Lieux-dits: Le Cluzeau, Lavergne, Bionac, La Barde

Echelle: 1/5000

Département de la Dordogne
Commune de VILLARS

CARTE COMMUNALE

Lieux-dits: Le Cluzeau, Lavergne, Bionac, La Barde

Echelle: 1/5000

Limitation de l'urbanisation
au bâti existant et à réhabiliter

S=1,40ha
SR=0,76ha

S=1,11ha
SR=0ha

Lavoir Communal

Zone Humide

Espace agricole et forestier
à préserver

Espace agricole à préserver

S=1,66ha
SR=0,86ha

Espace agricole
et forestier
à préserver

Développement d'une zone bâtie limité par les réseaux

sensibles
logiques
es d'une villa
omaine

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.

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

- L'extension de zones U sur les secteurs de *Chabaneau, La Peyzie, Laschenaud, la Joncasse* et *Le Chatenet*,
- la diminution de la zone U du bourg à l'ouest, de *Puyjaloux, du Brandeau, de Lagorce*.

4.3 *Evolution des superficies dégagées*

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

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

- * 57,0 ha de superficies en zone U, 19,2 ha de superficies disponibles à la construction,
- * 2,6 ha en zone Ua dont 0 ha en superficies disponibles,
- * 2707,4 ha de zones N.

- **carte communale révisée :**

- * 52,4 ha de superficies en zone U dont 20,5 ha de superficies disponibles à la construction,
- * 5,3 ha en zone Ua dont 2,5 ha de superficies disponibles.
- * 2709,3 ha de zones N.

Cette évolution marque donc une diminution des zones constructibles « U » globales mais une augmentation mesurée des zones disponibles à la constructibilité.

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 (dont la RD 3) en proposant comme alternative de densifier les principaux centres de vie et de poursuivre le développement des secteurs investis par la collectivité (La Joncasse...).

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 » est alors moins étendu que lors de la première carte communale et répond à un objectif de densification.

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,
- et la zone constructible Ua permettant la reconnaissance de zones d'activités, qui participent au développement du territoire en le rendant plus attractif,

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 consommation d'espace raisonné et justifié 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 et Préfecture) ;
- 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 des bureaux d'études : 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

Annexe 3 : Plan des Servitudes d'Utilité Publique


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)



Service pour les collectivités



Cavités souterraines

Présentation

Définitions

Contenu

Accès aux cavités

→ Liste des cavités

Carte des cavités

Tableau de résultat

Critères de sélection : Commune : VILLARS (24582) , Type de cavité : Tous,
Nombre de cavités sélectionnées : 49 (1 page)

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

N°	Identifiant	Nom	Type	Département	Commune
1	AQIAA0009040	AVEN DE PUYFAYOLLE	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
2	AQIAA0009038	AVEN DES COMBES	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
3	AQIC000235AA	Cirier Bossu 1	carrière	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
4	AQIC0003047CS	Cirier Bossu 2	carrière	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
5	AQIC0003048CS	Cirier Bossu 3	carrière	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
6	AQIAA0009034	CLUZEAU DE LA GERBONIE	ouvrage civil	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
7	AQIAA0009030	CLUZEAU DE VILLARS	ouvrage civil	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
8	AQIAA0009085	EFFONDREMENT DE VILLARS N°2	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
9	AQIAA0009055	FONT GROSLIER	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
10	AQIAA0009035	GOUFFRE D'EFFONDREMENT DE VILLARS N°1	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
11	AQIAA0009061	GOUFFRE DU CHATENET	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
12	AQIAA0009037	GOUFFRE DU TRINCOU	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
13	AQIAA0009041	GROTTE CHEZ MONSIEUR GIRY	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
14	AQIAA0009064	GROTTE-CLUZEAU DE LA PRIVADIE	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
15	AQIAA0009042	GROTTE DE DAMOCLES N°1	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
16	AQIAA0009043	GROTTE DE DAMOCLES N°2	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
17	AQIAA0009044	GROTTE DE LA CARRIERE	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
18	AQIAA0009045	GROTTE DE LA CASTINIERE	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
19	AQIAA0009046	GROTTE DE LA CROZE	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
20	AQIAA0009063	GROTTE DE LASCHENAUD	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
21	AQIAA0009047	GROTTE DE L'ETANG	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
22	AQIAA0009068	GROTTE DE MAISON NEUVE	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
23	AQIAA0009048	GROTTE DES COMBETTES	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
24	AQIAA0009028	GROTTE DES MAQUISARDS	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
25	AQIAA0009031	GROTTE DU SARCOPHAGE	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
26	AQIAA0009067	GROTTE TOURISTIQUE DE VILLARS	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
27	AQIC0003049CS	La Gorce 1	carrière	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
28	AQIC000235AA	La Gorce 2	carrière	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
29	AQIC0003045CS	L'Allicou	carrière	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
30	AQIC0003043CS	Lasmanas 1 (dit aussi Les Roches)	carrière	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
31	AQIC0003044CS	Lasmanas 2 (dit aussi Les Roches)	carrière	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
32	AQIAA0009052	PERTE ACTIVE DE VILLARS	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
33	AQIAA0009053	PERTE DE L'ETANG	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
34	AQIAA0009054	PERTE DU TRINCOU DE MILHAC	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
35	AQIAA0009049	PETITE GROTTE DE VILLARS (AUTRE)	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
36	AQIAA0009036	PUITS DE LA CASTINIERE N°1	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
37	AQIAA0009057	PUITS DE LA CASTINIERE N°2	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
38	AQIAA0009058	PUITS DE LA CASTINIERE N°3	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
39	AQIAA0009039	PUITS DE TALLET	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
40	AQIAA0009050	RESEAU TRINCOU-COLE	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
41	AQIAA0009056	RESURGENCE DE LA CROZE	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
42	AQIAA0009033	SOURCE DE PUYGUILHEM	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
43	AQIAA0009062	TROU DE JANOU	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
44	AQIAA0009051	TROU DE JEANNOT	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
45	AQIAA0009029	TROU DE PRESSILLAC	ouvrage civil	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
46	AQIAA0009059	TRCU NORD	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
47	AQIAA0009066	TRCU QUI FUME	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
48	AQIAA0009060	TROU SOUFFLEUR	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)
49	AQIAA0009032	TROU VERS CHEZ BONNEFOND	naturelle	Dordogne - (24)	VILLARS (24582)

[Exporter la liste](#)

[Exporter les fiches](#)

Droits d'usage

Accueil

Liens

Aide

Contact / FAQ

ANNEXE 2 : LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET CARTE A3

Notification des servitudes d'utilité publique en vigueur sur le territoire de la commune

VILLARS

24582

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 de l'abbaye cistercienne de Boschaud	Arrêté du 12091950: 12/09/50	SDAP	Non	Non	
AC1	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments historiques	- Abords du château de Puyguilhem	Arrêté du 19031945: 19/03/45	SDAP	Non	Non	
AC1	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments historiques	- Grotte préhistorique du Cluzeau lieu-dit le Côteau	Arrêté du 09121958: 09/12/58	SDAP	Non	Non	
AC1	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments historiques	- Château de Puyguilhem	Arrêté du 20031912: 20/03/12	SDAP	Non	Non	
AC1	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments historiques	- Eglise	Arrêté du 28081950: 28/08/50	SDAP	Non	Non	

12/10/2010

AC2

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
AC2	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments naturels et sites	- Château de Puyguilhem et ses abords	Arrêté du 08081945: 08/08/45	SDAP	Non	Non	
AC2	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL: Monuments naturels et sites	- Allée plantée de tilleuls en bordure Ouest de l'esplanade du château de Puyguilhem	Arrêté du 23101931: 23/10/31	SDAP	Non	Non	

I4

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 lignes BT et MT	Conventions amiables: 0	EDFPX	Non	Non	

12/10/2010

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

2/3

PT2

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
PT2	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS: Télécommunications-protection contre les obstacles	Liaison hertzienne PERIGUEUX - LIMOGES Tronçon : CHAMPCEVINEL - DOURNAZAC	Décret du 15031990: 15/03/90	DRN	Non	Oui	

PT3

Code	Catégorie	Servitude affectant l'utilisation du sol	acte instituant la servitude	Service Responsable	Actes	Plans	Observations
PT3	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS: Télécommunications-servitudes relatives aux communications	Diverses lignes Secteur Champagnac de Belair	Conventions amiables: 0	CCLB	Non	Oui	

Nombre de lignes : 10

12/10/2010

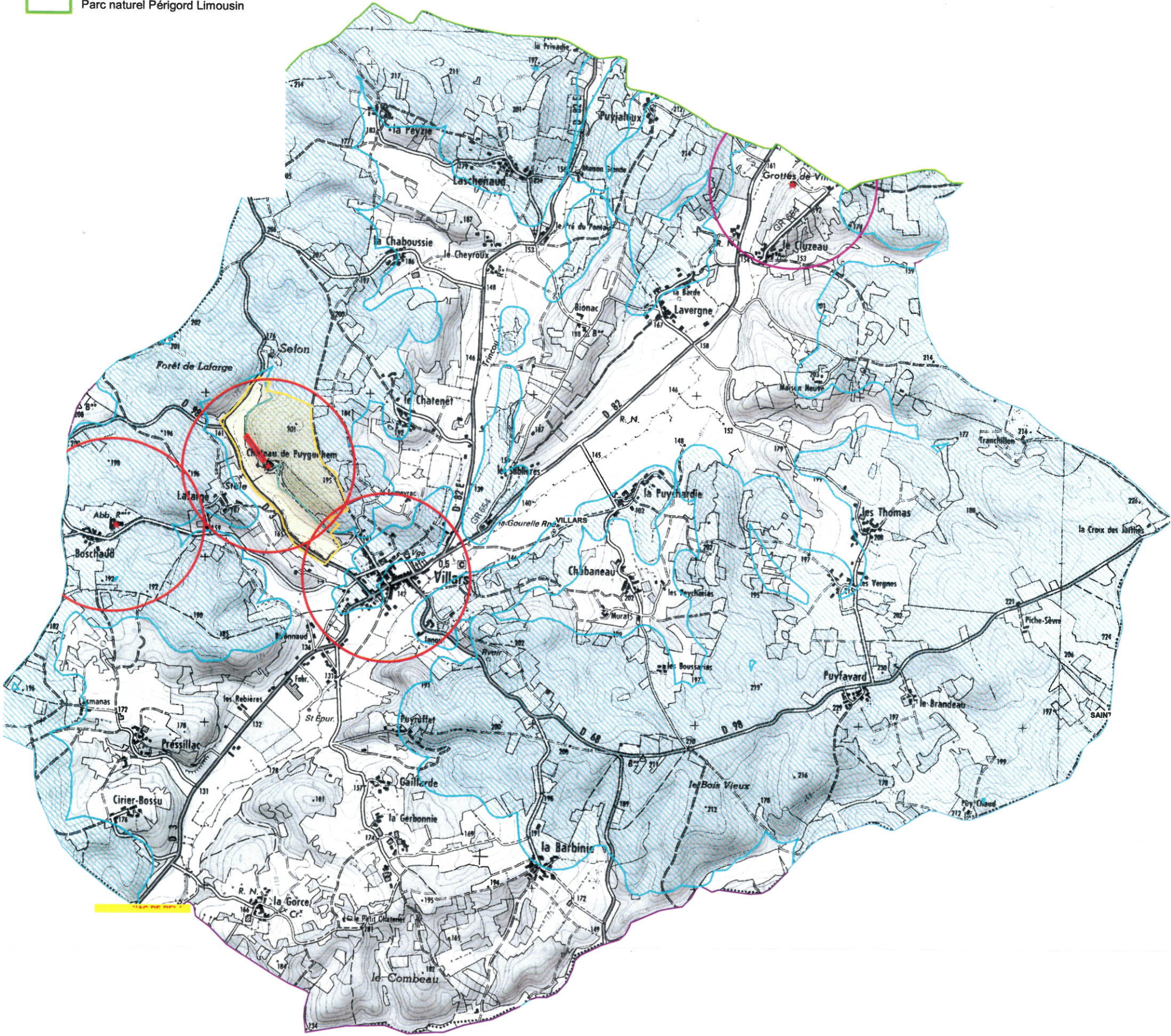
Département de la Dordogne
Porter à connaissance
Commune de Villars

Les servitudes réglementaires sur le patrimoine naturel et culturel

- Sites inscrits
- Protection des monuments
 - Monuments classés
 - Monuments inscrits
- Immeuble
- Périmètre de protection des monuments
- Périmètre de protection gisements et grottes

Informations utiles sur le patrimoine naturel

- Parc naturel Périgord Limousin



Communes à risque retrait gonflement des argiles

- Zone moyennement exposée (B2)

NOTA :

Données non exhaustives
Tracés indicatifs

Echelle : 1/25 000°



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







Carte mise à jour avec l'information connue au : 23/08/2010

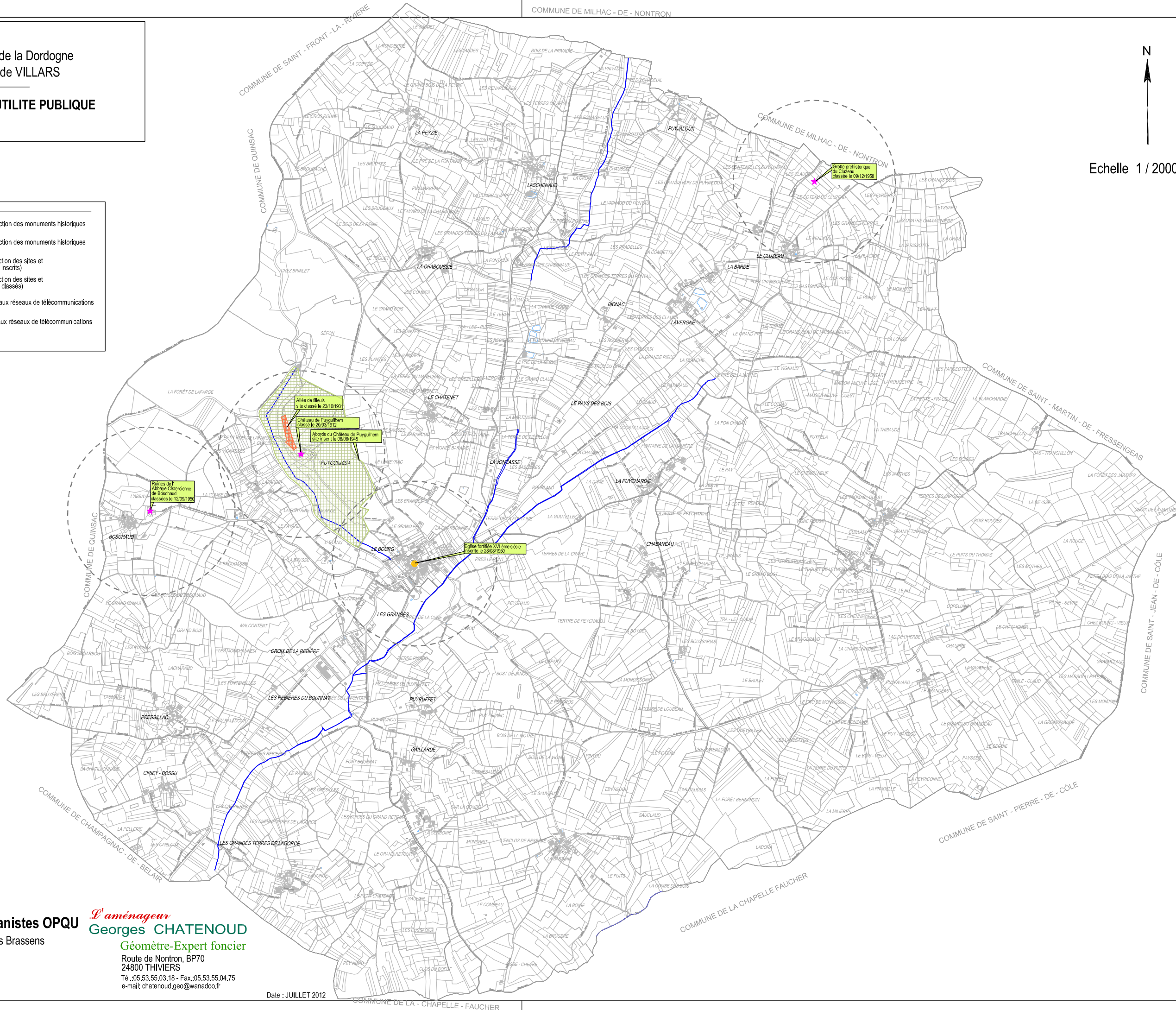
ANNEXE 3 : PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



Echelle 1 / 20000

Servitudes d'utilité publique

- | | |
|---|---|
|  | AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques (monuments inscrits) |
|  | AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques (monuments classés) |
|  | AC2 : Servitudes de protection des sites et monuments naturels (sites inscrits) |
|  | AC2 : Servitudes de protection des sites et monuments naturels (sites classés) |
|  | PT2 - Protection attachée aux réseaux de télécommunications |
|  | PT3 - Servitude attachée aux réseaux de télécommunications |



UrbAm - Urbanistes OPQU

7 Avenue Georges Brassens
33240 PEUJARD

Tél.: 05.57.68.69.73
Fax.: 05.57.68.61.02
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

**ANNEXE 4 : PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES : MOUVEMENTS
DIFFERENTIELS DE TERRAIN LIES AU PHENOMENE DE RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS
ARGILEUX**

Prévention des risques naturels prévisibles

Mouvements différentiels de terrain
liés au phénomène de retrait gonflement
des sols argileux

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

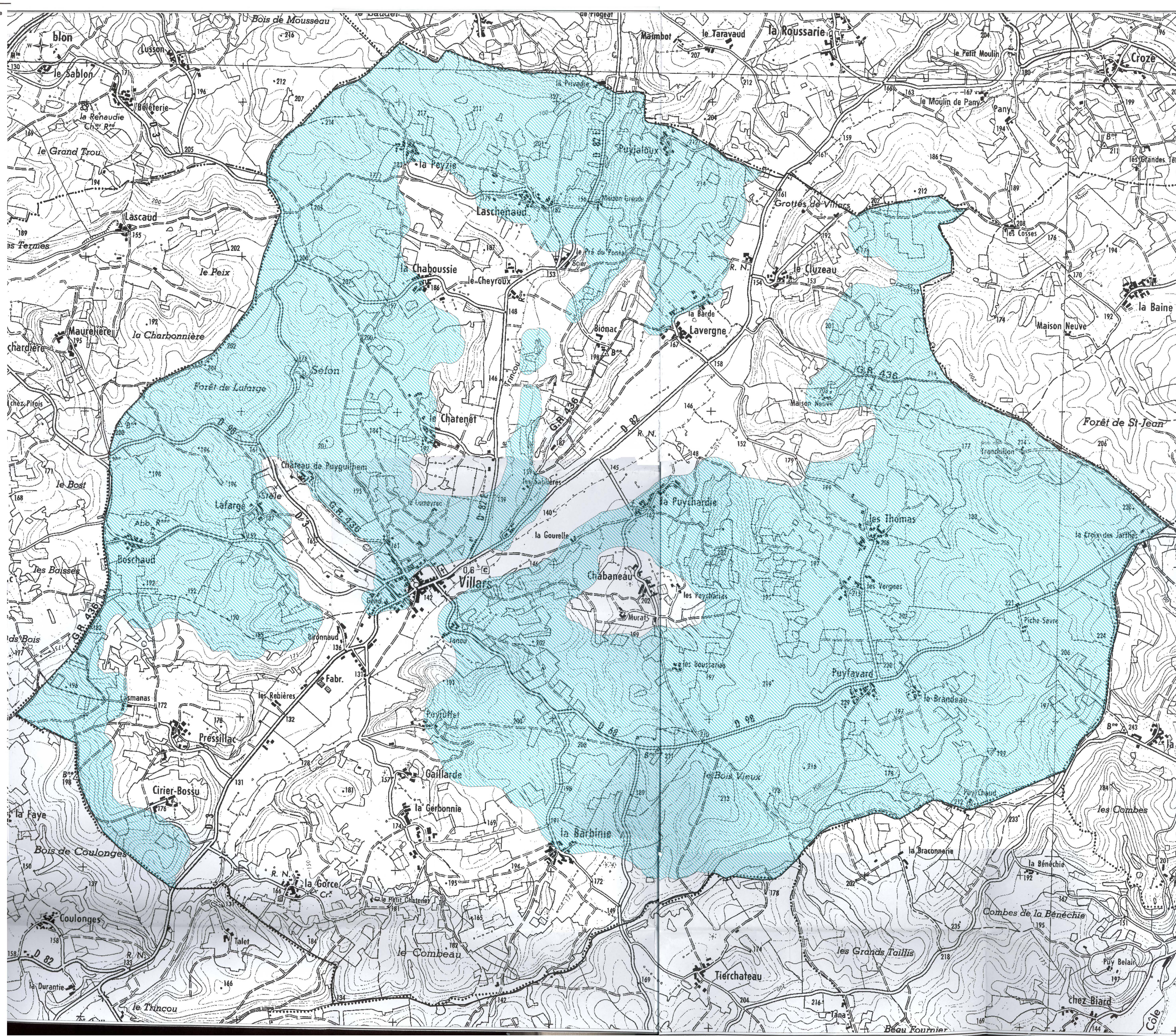
Commune : VILLARS

Carte de zonage réglementaire

- Zone fortement exposée (B1)
- Zone moyennement exposée (B2)
- Limite de commune

Echelle 1/10 000
0 500 1000 m

Sources : Fond topographique : IGN SCAN25, 1999 ; Carte d'aléa : rapport BRGM RP-51266-FR, janvier 2002



ANNEXE 5 : CARTE DES CONTRAINTES A L'URBANISATION

VILLARS

CARTE COMMUNALE

RÉVISION N°1

CONTRAINTES

Annexe du rapport de présentation

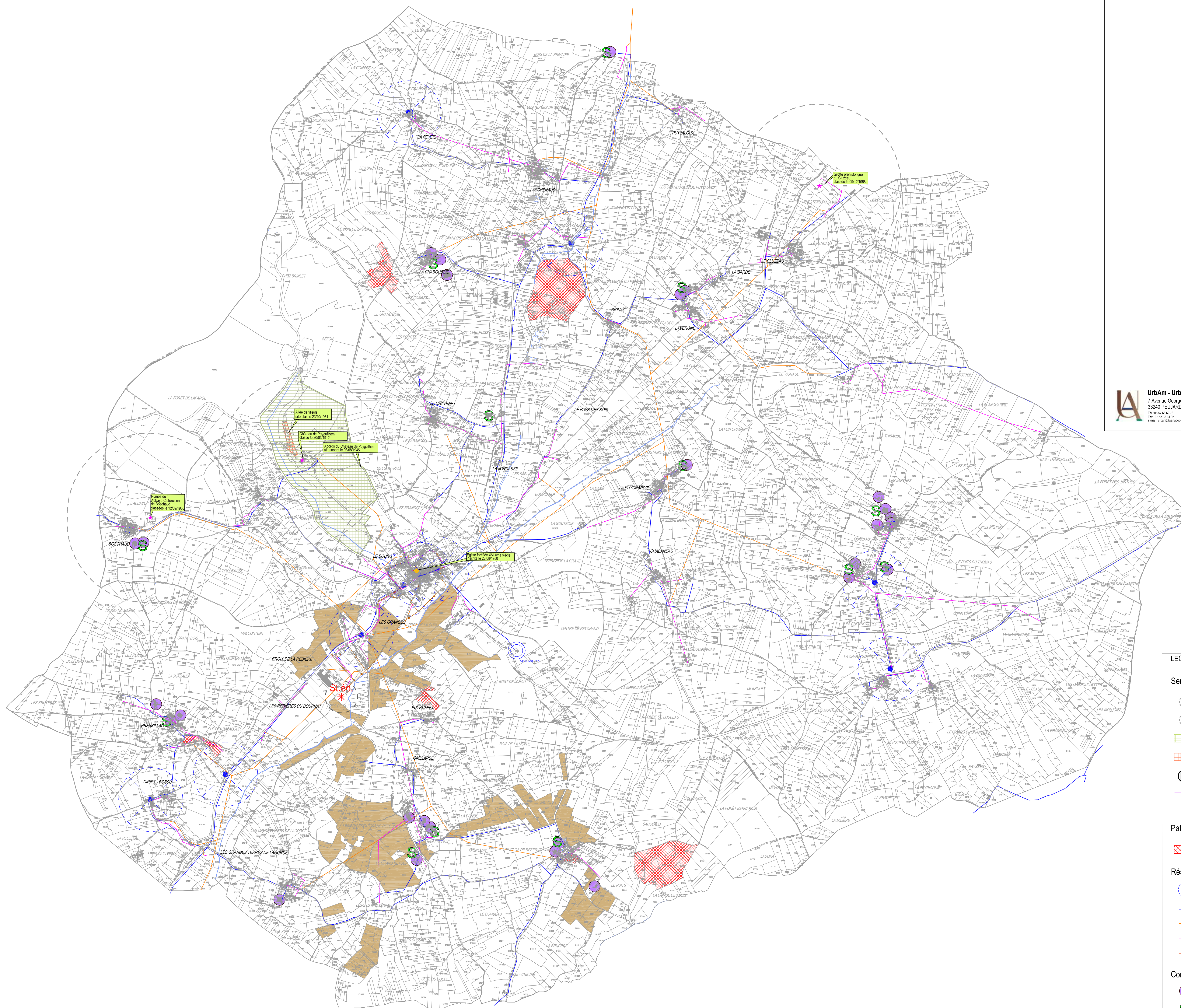
APPROBATION	MISE EN RÉVISION	APPROBATION DE LA RÉVISION
07/08/2008	22/10/2009	ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

UrbAm - Urbanistes OPQU
7 Avenue Georges Brassens
33240 PEUJARD
Tel: 05.57.88.51.02
Fax: 05.57.88.51.02
e-mail : urbam@urbamod.fr

Georges CHATENOD
Géomètre-Expert foncier
Routes de Norton, BP70
24800 THIVERS
Tel: 05.53.55.53.54 - Fax: 05.53.55.54.75
e-mail : chatenod.geo@wanadoo.fr

Echelle 1 / 10000

Date : JUILLET 2012



LEGENDE

Servitudes d'utilité publique

- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques (monuments inscrits)
- ★ AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques (monuments classés)
- AC2 : Servitudes de protection des sites et monuments naturels (sites inscrits)
- AC2 : Servitudes de protection des sites et monuments naturels (sites classés)
- PT2 - Protection attachée aux réseaux de télécommunications
- PT3 - Servitude attachée aux réseaux de télécommunications

Patrimoine et environnement

- Zones sensibles archéologiques (Source: DRAC Aquitaine)

Réseaux

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

Contraintes agricoles

- Bâti Exploitation agricole (élevage/hangar)
- S Siège Exploitation agricole
- Epandage (Source : DDSV Dordogne - juin 2010)

ANNEXE 6 : COMPTE-RENDU DE LA REUNION D'ANALYSE DU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE



Réunion de Comité de Pilotage n°3

Jeudi 26 Janvier 2012 à 09 h 30

Compte-rendu

Présents :

M. GROLHIER	Maire
Mme LASSIMOUILLAS	SP Nontron
M. FAURE	Conseil Général
M. REYNIERT	Chambre d'Agriculture
M. JULLIEN	DDT
M. BASSANG	DDT
M. DUMARTIN	Cabinet Chatenoud
Melle MARSAUD	Urbaniste - Agence URBAM

Ordre du jour :

Analyse des observations faites lors de l'enquête publique.

Le bureau d'études propose de lire les observations émises par les administrés puis les réponses de la commission d'enquête. Il propose ensuite aux élus leur avis puis aux services présents.

Il est également précisé que le zonage ne peut être profondément modifié après enquête pour ne pas remettre en cause « l'économie générale du projet », comme le précise le code de l'environnement gérant le dispositif des enquêtes publiques.

Chaque réponse fait l'objet de propositions et est rédigée dans le tableau suivant.

→ cf. tableau suivant d'analyse des observations.

Suite à ces échanges, la séance est levée.

ETUDE DES CONCLUSIONS ET SYNTHESE DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

28 observations au total ont été portées dont 5 au Registre d'Enquête Publique et 23 courriers.

IDENTITE DU DEMANDEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
1 - M. REYNIER Alain	Parcelles 1590, 1591, 1592, 1593, 1612, 1613, 1614, 1615 au lieu dit Lafarge ; 1655 au lieu dit Pays des bois ; 805 au lieu dit Terre des Rebières et 1517, 1518 au lieu dit L'Etang. Il demande un classement en zone U.	Parcelles situées à Lafarge : ce secteur a été versé à la zone N en raison de sa situation face au château de Puyguillem. Les parcelles demandées ne sont pas en covisibilité avec le château mais il n'est pas possible d'ouvrir une micro zone U pour servir les intérêts d'un particulier, de plus les parcelles sont proches des bois, pentues. Avis négatif. 1655 au Pays des Bois la parcelle fait partie d'un coteau naturel et sauvage ou le paysage et la flore doivent être sauvegardés – avis négatif. 805 Terre des Rebières : isolée en zone agricole dans la vallée – avis négatif. L'Etang : 1517 est boisée, 1518 est une grande parcelle agricole cultivée. Avis négatif.	Lafarge : les élus ajoutent à l'avis du commissaire enquêteur qu'il s'agit de terres agricoles à préserver → avis défavorable. Pays du Bois : les élus ajoutent qu'il existe une pente importante et une problématique d'écoulement des eaux sur une autre parcelle au sud de celle-ci. → avis défavorable. Terres des Rebières : suivi de l'avis du commissaire enquêteur → avis défavorable. L'Etang : suivi de l'avis du commissaire enquêteur → avis défavorable.
2 – M. VALLADE Thierry	Parcelles 111, 112, C1172, C1173 au lieu dit Chabaneau et 1479, 1481, 755 au lieu dit Puychardie. Il demande le classement des parcelles en zone constructible.	Une partie de la parcelle 111 est déjà en zone U et la zone U de Chabaneau offre dans l'immédiat suffisamment de possibilités d'urbanisation. Avis négatif. La Puychardie : la zone U de Puychardie offre des possibilités en densification du village, les parcelles demandées appartiennent au secteur agricole avec proximité d'un élevage. Avis négatif.	Chabaneau : suivi de l'avis du commissaire enquêteur → avis défavorable. Puychardie : suivi de l'avis du commissaire enquêteur → avis défavorable.

IDENTITE DU DEMANDEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
3 – M. GROLHIER Maire de Villars	Parcelles 1385, 1391, 1392 au lieu Les Grandes Terres de Lagroce. Il apporte son soutien à la demande d'extension de la zone Ua des Grandes Terres de Lagroce.	Demande prise en compte, voir observation n°27.	<i>voir réponse faite à l'observation n°27.</i>
4 – M. BARBY Bernard	Parcelles A1210, 1211, 1213, 1214 au lieu dit La Charbonnie. Il demande le classement en zone U.	Les parcelles sont déjà dans la zone U du bourg.	Les élus précisent qu'il s'agit d'un enjeu d'aménagement d'ensemble sur l'arrière des parcelles à plus long terme. De plus, la parcelle 1213 est boisée. Avis défavorable pour l'intégration de la totalité des parcelles.
5 – M. BOUSSARIE Guy	Surpris des commentaires du commissaire enquêteur sur la première permanence – non mention de sa visite pourtant remarquable.	Cette remarque a été suivie d'une plainte auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux – une procédure est en cours.	<i>Sans objet.</i>
6 – M. REYTHIER Michel	Parcelles 1695, 1699 au lieu dit Bionac et 1616 au lieu dit Pré de la Serve. Il demande le classement en zone U.	Après vérifications de la capacité des réseaux, il semblerait possible d'ajouter un lot constructible sur les parcelles 1695 – 1699 en continuité de la zone U de Bionac. La parcelle 1616 au Pré de la Serve est isolée – avis négatif.	Bionac : il s'agit d'un espace naturel à préserver et le comité de pilotage ajoute qu'il existe d'ores et déjà suffisamment de potentiel sur le hameau. ➔ avis défavorable. Pré de la Serve : avis défavorable pour raison de risque de création de mitage de l'espace rural, à proscrire ➔ avis défavorable.
7 – M. DUFOUR Henri	Parcelles 750, 751 au lieu dit La Terre du Maréchal. Il demande la classement en zone U.	Les parcelles sont isolées en zone N – avis négatif.	Suivi de l'avis du commissaire enquêteur ➔ avis défavorable.

IDENTITE DU DEMANDEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
8 – Mme BRUDIEUX Christiane	Parcelle 883 au lieu dit Les Thomas. Elle demande le classement en zone U.	Périmètre d'élevage en secteur agricole – avis négatif.	Suivi de l'avis du commissaire enquêteur ➔ avis défavorable.
9 - M. LEPARC Jacques	Parcelles 622, 627, 618 au lieu dit Pré du Ponteau. Il demande le classement en zone U.	En zone N parcelles éloignées de zone U – risque de mitage – avis négatif.	Suivi de l'avis du commissaire enquêteur. Les élus ajoutent la problématique d'accès à la route départementale ➔ avis défavorable.
10 – Mme AMELIN Ginette	Parcelles 192, 193 au lieu dit Les Rebières du Bournat. Elle demande le classement en zone U.	Terres cultivées à fort potentiel agricole – avis négatif.	Suivi de l'avis du commissaire enquêteur ➔ avis défavorable.
11 – M. BARBY Bernard	Parcelles 1210, 1211, 1213, 1214 au lieu dit La Charbonnie. Courrier ancien actualisé par le dépôt au registre n°4.	Ce courrier a été actualisé par l'observation n°4 déposée au registre (cf. plus haut).	<i>Il est fait référence à l'observation n°4.</i>
12 – M. COQUARD Boris	Parcelle 82 au lieu dit Chabaneau. Il demande le classement en zone U.	Une fois les broussailles enlevées, sur le haut de la parcelle, il semblerait possible d'accorder un lot qui permettrait de densifier le village en zone U. Avis favorable.	Au regard du terrain en pente, il est préférable de rester en continuité de la zone U. ➔ avis favorable pour partie.

IDENTITE DU DEMANDEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
13 – M. VALLADE Thierry	Parcelles 111, 112 au lieu dit Chabanneau et 1479, 755, 1481 au lieu dit Puychardie. Courrier ancien actualisé par l'observation n°2 déposée au registre.	Voir plus haut observation n°2.	Cf. observation n°2, avis défavorable.
14 – M. DE ALMEIDA Aguiar	Parcelles 867, 868, 869 au lieu dit La Chaboussie ; 928, 929, 932, 933, 934, 935 au lieu dit La Fontaine et 454, 457, 451, 453, 462, 466, 1888, 1892 au lieu dit Le Cheyroux. Il demande le classement en zone U.	La demande concernant les parcelles à la Chaboussie ne peuvent aboutir car elles sont dans le périmètre d'un élevage en secteur agricole. La Fontaine : parcelles isolées en zone N. Le Cheyrou ne correspond pas aux choix d'urbanisation des élus. Le bâti est recensé comme présentant un potentiel à réhabiliter.	Chaboussie : une proposition est faite par les élus pour la prise en compte d'un lot au sud du hameau, en créant une zone U « resserrée » autour du hameau existant. Environ 800 m² de surface constructible sont créés. ➔ avis favorable pour partie. La Fontaine, Le Cheyrou : suivi de l' avis défavorable du commissaire enquêteur.
15 – Mme VACHAUMARD Chantal	Parcelles 2349, 2351, 2353 au lieu dit La Puychardie. Elle demande le classement en zone U.	Le courrier datant de janvier 2010, adressé au maire, n'ayant pas été actualisé, la commission n'a pas traité la requête.	Il est précisé qu'il s'agit d'une grande pièce agricole à préserver ➔ Avis défavorable.
16 – M. DUBUISSON Christian	Parcelles 1665, 1666 au lieu dit Le Pays des Bois. Il demande le classement en zone U.	Le courrier est ancien (mai 2010) et adressé au maire – l'intéressé est venu se renseigner lors d'une permanence mais n'a pas actualisé sa demande.	Il est précisé qu'au regard du secteur non urbanisé, l'avis est défavorable.

IDENTITE DU DEMANDEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
17 – Mme SCHIESSLE Marie Thérèse	Parcelles 288 au lieu dit Pressillac et 1546 au lieu dit Cirié Bossu. Elle demande le classement en zone U.	Pressillac : l'élevage qui bloquait l'évolution du village a disparu (source mairie). Si une zone U était mise sur le village, la parcelle 288 pourrait être propice à la construction. Les élus devront statuer sur le sort du village en terme d'urbanisation. 1546 à Cirié Bossu la parcelle, proche de la précédente, est dans le même cas de figure précédemment évoquée.	Le comité de pilotage se prononce favorablement à la création d'une zone U « resserrée » autour des bâtiments existants du village, en intégrant une partie de la parcelle 288 de manière mesurée. Par contre, pour ne pas remettre en cause l'économie générale du projet après enquête publique, la parcelle à Cirié de Bossu n'est pas prise en compte. ➔ avis favorable pour partie de la n°288.
18 – Mme FAYE Paulette	Parcelle 723 au lieu dit La Croix de Laschenaud. Elle demande le classement en zone constructible.	Détachée de zone U en secteur N ; avis négatif.	Suivi de l'avis du commissaire enquêteur ➔ avis défavorable.
19 – M. REYNIER Alain	Parcelles 1590, 1591, 1592, 1593, 1612, 1613, 1614, 1615 au lieu dit Lafarge ; 1655 au lieu dit Pays des Bois et 805 au lieu dit Terre des Rebières. Courrier ancien qui a été actualisé par l'observation n°1 déposée au registre. Il demande le classement constructible de l'ensemble des parcelles.	Voir plus haut observation n°1.	Cf. avis sur l'observation n°1 : avis défavorable.
20 – M. FAYE Yves	Parcelle n° 348 au lieu dit Les Cautes. Il demande le classement constructible de la parcelle.	Ce qui peut l'être est déjà englobé dans la zone U de Laschenaud.	Suivi de l'avis du commissaire enquêteur ➔ avis défavorable pour extension de la zone U, maintien en l'état.

IDENTITE DU DEMANDEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
21 – Mme GIRY MAZEAU Marie Pierre	Parcelles 370, 371. Elle annule sa demande concernant ces parcelles.	La commission prend note.	Le comité de pilotage prend également note.
22 - M. BAYLET André	Parcelle 482 au lieu dit Bost de Janou.	Pour toute demande la commission n'a qu'une photocopie du CU refusé en 2005 ce qui ne permet pas de la prendre en compte.	Le comité de pilotage suit l'avis du commissaire enquêteur et précise que cela est en dehors de la zone U. Avis défavorable à un classement en U.
23 – Mme DESMOULIN Marie Jeanne	Parcelles 1645, 1646, 1648 au lieu dit Le Pays des Bois. Elle souhaite que les parcelles demeurent constructibles.	Aucun projet n'a émergé depuis la première carte communale qui classait les parcelles constructibles et ces parcelles font partie des terrains à reverser en zone N en fonction de leurs caractéristiques. Avis négatif.	Il est fait référence à l'observation n°24. Les élus précisent qu'ils sont favorables au maintien de la zone U. Le comité de pilotage évoque également l'enjeu de ne pas modifier profondément le zonage après enquête publique, de manière à ne pas remettre en cause l'économie générale du projet ➔ maintien de la zone U.
24 – M. MARQUET Claude	Parcelles 1642, 1643, 1644, 1645, 1649, 1650 au lieu dit Le Pays des Bois : il demande que les parcelles soient reversées à la zone N. et A3 – 181 au lieu dit Croix de la Rebière : il demande le rattachement de la parcelle à l'une ou l'autre des zones U connexes.	Les parcelles citées appartenant à la zone U du Pays des Bois devraient être réintégrées en zone N. Ce secteur encore sauvage fait partie des landes à valoriser dans le cadre du développement touristique. La beauté des paysages et la présence d'une biodiversité de terrains thermophiles justifient le classement en zone N. La parcelle A3 181 sert de zone tampon entre la zone Ua et la zone U, elle ne peut donc pas être rattachée à l'une ou à l'autre.	Pays des Bois - Il est fait référence à l'observation n°23 : il s'agit de maintenir la zone U pour ne pas « remettre en cause l'économie générale du projet » après enquête publique. Les élus soulignent que 3 nouveaux projets de constructions sont en cours et que cela justifie le maintien en U. Croix de la Rebière – la zone « tampon » est effectivement à maintenir entre activité et urbanisation, dans le respect de l'art. R.124-3 du code de l'urbanisme. Avis défavorable.

IDENTITE DU DEMANDEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
25 – M. BOUSSARIE Guy	<p>Le courrier de M. BOUSSARIE porte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur la forme : par un rappel de l'incident survenu lors de la 1^{ère} permanence, - sur le fond : la qualité du rapport de présentation est mise en doute, des corrections sont demandées. 	<p>La commission déplore l'incident survenu lors de la première permanence et rappelle qu'une procédure est en cours ;</p> <p>Sur la deuxième remarque qui concerne la qualité du rapport de présentation soumis à l'enquête, la commission a enregistré de nombreuses erreurs et omissions qui demandent en effet à être rectifiées avant d'entériner le projet. Ce point fait l'objet de recommandations énoncées dans les conclusions de la commission.</p>	<p>Le comité de pilotage prend acte de ces observations. Le rapport de présentation sera à compléter selon les recommandations de la commission d'enquête (cf. détail en fin du présent compte-rendu).</p>
26 – Mme JEAN Solange	<p>Parcelle N°141 au lieu dit La Peyzie.</p> <p>Elle demande le retrait de la parcelle 141 en fonction de la qualité architecturale du bâti existant et du potentiel du village à réhabiliter.</p>	<p>La visite de terrain a confirmé que le village de la Peyzie possède un gros potentiel de réhabilitations. La majeure partie des constructions tombent en ruines, l'ensemble s'enfonce doucement dans la végétation. Les élus devront se pencher sur le devenir de ce lieu.</p> <p>La parcelle 141 (de 1714 m² environ) située en contrebas de la maison de Mme JEAN doit être retirée pour ne pas venir heurter par la construction neuve la seule maison restaurée du village. Avis positif à la demande.</p> <p>Le zonage n'est pas en accord avec les données du rapport de présentation qui présente le village come un secteur à réhabiliter (rapport de présentation page 54). La commission propose de supprimer la zone U de la Peyzie et de la reverser au secteur naturel.</p>	<p>Le comité de pilotage souligne que la propriété du terrain objet de la demande ne semble pas être à cette personne.</p> <p>Il précise en outre que l'enjeu pour ce village est prioritairement la réhabilitation. Certaines « ruines » peuvent être mieux réhabilitées lorsqu'elles sont classées en « U » (pour des demandes ultérieures d'autorisation d'urbanisme).</p> <p>➔ maintien en zone U du village.</p>

IDENTITÉ DU DEMANDEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
27 – M. BONNEFOND entreprise TP enrobage à froid	Parcelles 1375, 1376, 1381, 1382, 1383, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1404, 1406, 1407, 1394, 1393, 1390, 1388, 1626, 1625 au lieu dit Les Grandes Terres de Lagorce. Il demande l'extension de la zone Ua des Terres de Lagorce sur toutes les parcelles énumérées.	<p>En plus des avantages directs pour l'entreprise, le regroupement de l'ensemble des infrastructures et dépôts de l'établissement aura plusieurs effets bénéfiques pour la population :</p> <ul style="list-style-type: none"> • améliorer la sécurité routière en supprimant les rotations des camions entre les dépôts et la centrale ; • supprimer les cuves (danger d'explosion) et les parkings du village de Lagorce et rendre possible l'évolution du village en permettant éventuellement de le mettre à nouveau en zone U ; <p>La seule réserve de la commission concerne la rivière du Trincou qui traversera la nouvelle zone Ua ; une bande d'isolement le long des berges devra rester en secteur naturel pour protéger le ruisseau de pollutions éventuelles.</p> <p>Sous ces conditions, avis favorable à la proposition d'extension de la zone Ua des Grandes terres de Lagorce.</p> <p>Remarque : Le rideau d'arbre bordant les parcelles destinées aux bureaux doit être sauvegardé pour protéger à minima la maison d'habitation présente sur la parcelle 1413.</p> <p>La parcelle 1395 est déjà occupée par l'entreprise bien qu'elle ne fasse pas partie de la zone Ua actuellement autorisée ;</p> <p>La parcelle 1384, en bordure du Trincou est pour partie en zone N pour protéger le ruisseau apparemment le tracé limitant la zone Ua n'est pas respecté (source géoportail).</p>	<p>Les élus se prononcent favorablement à une extension de la zone UA.</p> <p>L'avis du service territorial d'architecture et du patrimoine, transmis en amont de la réunion, précise de ne pas traverser la route départementale pour les besoins de l'activité.</p> <p>Le représentant du Conseil général souligne l'enjeu de concentrer l'activité d'un seul côté de la route départementale, sans la traverser.</p> <p>Il est fait en outre mention (DDT) de la prise en compte nécessaire d'un recul par rapport au cours d'eau (<i>Trincou</i>).</p> <p>L'avis est cependant favorable dans ces conditions pour extension vers le sud de la zone UA au regard des besoins économiques de l'entreprise. (cf. schéma en fin de document).</p>

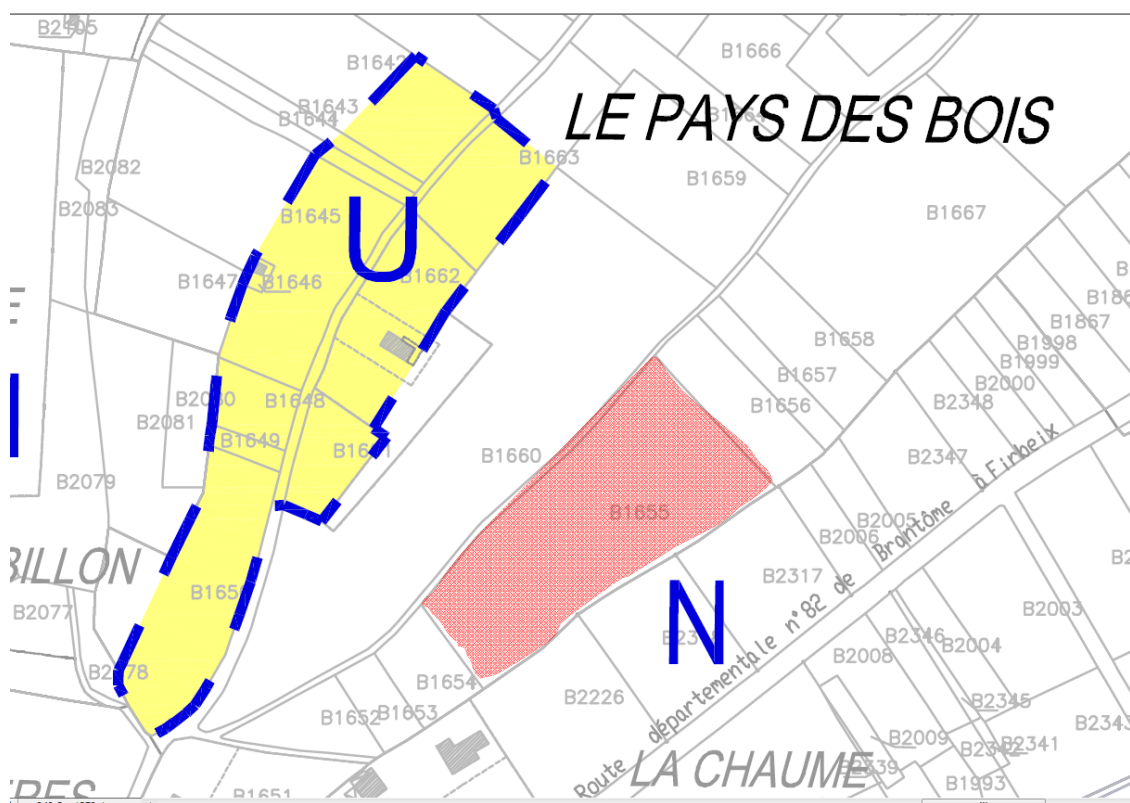
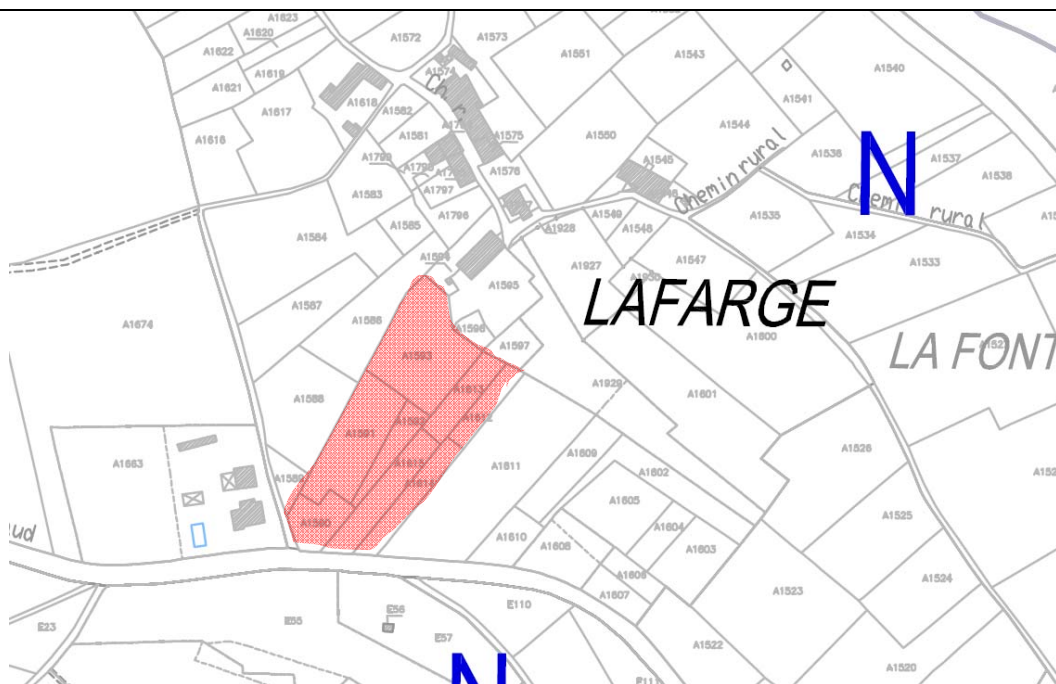
IDENTITÉ DU DEMANDEUR	SYNTHESE DE L'OBSERVATION	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	AVIS DU COMITE DE PILOTAGE
28 – M. GAREN Pierre	Parcelle D 1318 au lieu dit Puy Michou. Ancienne D 419 – Il demande le classement constructible pour la parcelle.	La demande de M. GAREN est arrivée largement hors délai. Eu égard à son lieu de travail (Tahiti) et la difficulté d'avoir les informations en temps réel, la commission a enregistré et analysé l'observation. La parcelle se trouve hors secteur retenu pour l'urbanisation, loin de toute zone U. Avis défavorable.	<i>Sans objet.</i>

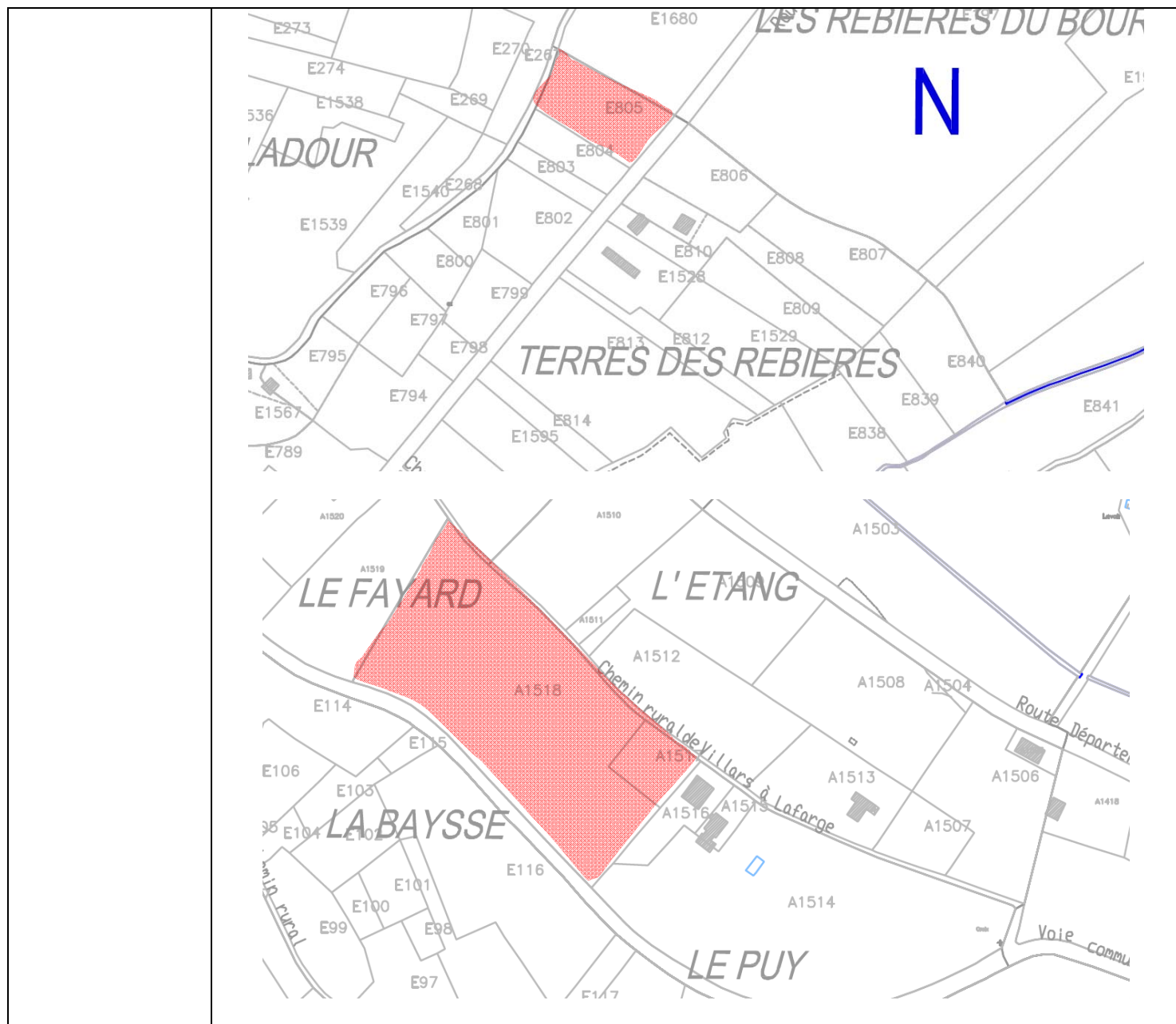
En fonction de ce qui précède et dans l'état actuel du dossier, la commission d'enquête émet un avis favorable révision n°1 de la carte communale de VILLARS assorti des recommandations suivantes :

- reprendre le rapport de présentation et corriger les erreurs et incohérences puis vérifier leur absence de portées éventuelle sur les prévisions foncières ;
- actualiser le dossier, présenter les bilans des surfaces consommées pour chaque zone U depuis l'adoption du premier document et mettre davantage en évidence le lien de cohérence entre les données socio-économiques et les projections à 10 ans ;
- tenir compte des avis de la commission sur les observations du public et leurs conséquences sur le zonage (en particulier zones U du Pays des Bois, de La Peyzie, zone Ua des Grandes Terres de Lagorce) ;
- intégrer les réhabilitations dans la prévision d'accueil des nouveaux résidents.

- le rapport de présentation sera corrigé suivant les recommandations faites : cependant, le bureau d'études précise que la plupart des erreurs signalées ont été corrigées avant enquête
- seront ajoutés les bilans des surfaces consommées dans chaque zone U depuis l'adoption du premier document d'urbanisme
- seront précisées les liens entre données socio-économiques et orientations de l'urbanisation
- zonage des secteurs de : Pays des Bois, de La Peyzie, des Grandes Terres de Lagorce : cf. réponses du comité de pilotage ci-dessus. La rectification de certaines zones U ne semble pas possible au risque de « remettre en cause l'économie générale du projet » après enquête.

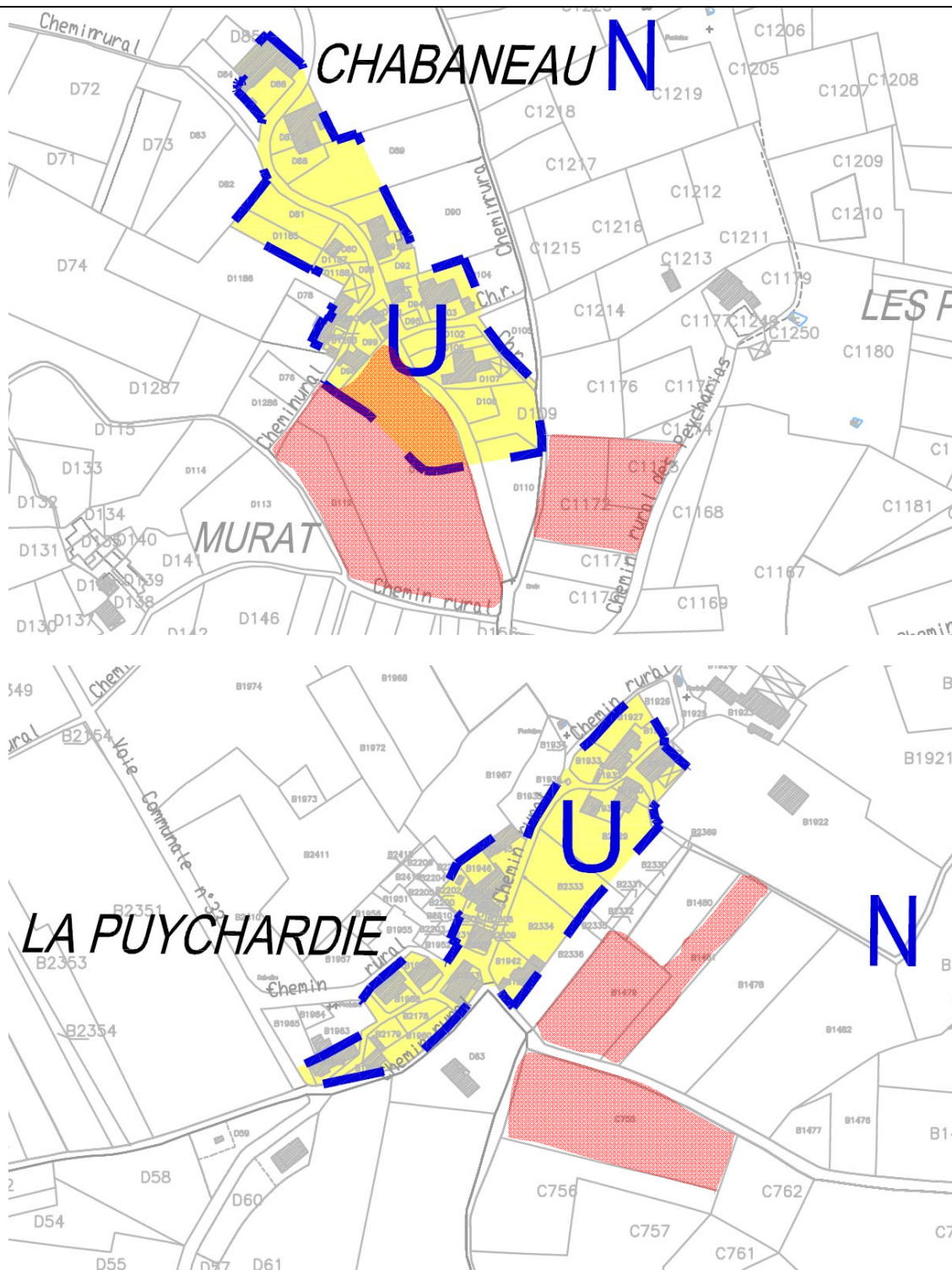
Observation n°1







Observation n°2



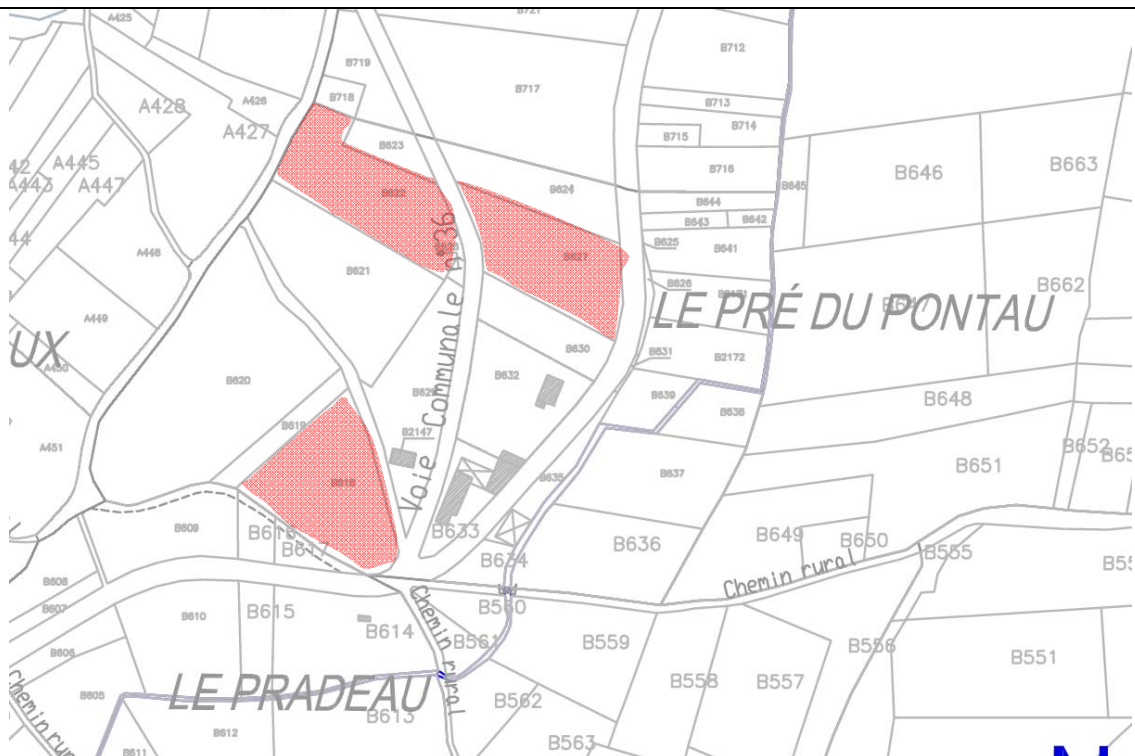
The figure consists of two maps of the Bionac area in France, showing land parcels and their status. The top map, labeled 'Observation n°4', shows parcels A1185 to A1233, with a red hatched area labeled 'LA CHARBONNIE' and a yellow area labeled 'TERRE DE LA FONTAINE'. The bottom map, labeled 'Observation n°6', shows parcels B1553 to B1735, with a red hatched area labeled 'LES ROUBERTES' and a yellow area labeled 'BIONAC'. Both maps include a north arrow and a scale bar.

Observation n°7

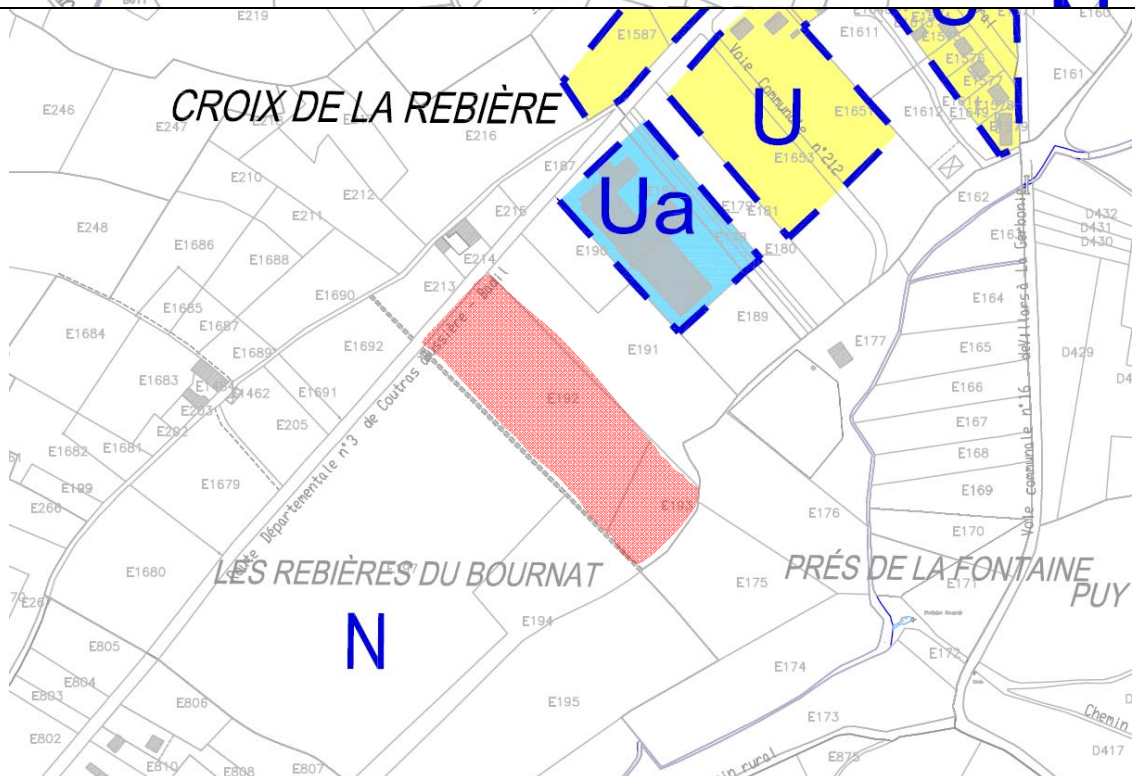
Observation n°8



Observation n°9



Observation n°10

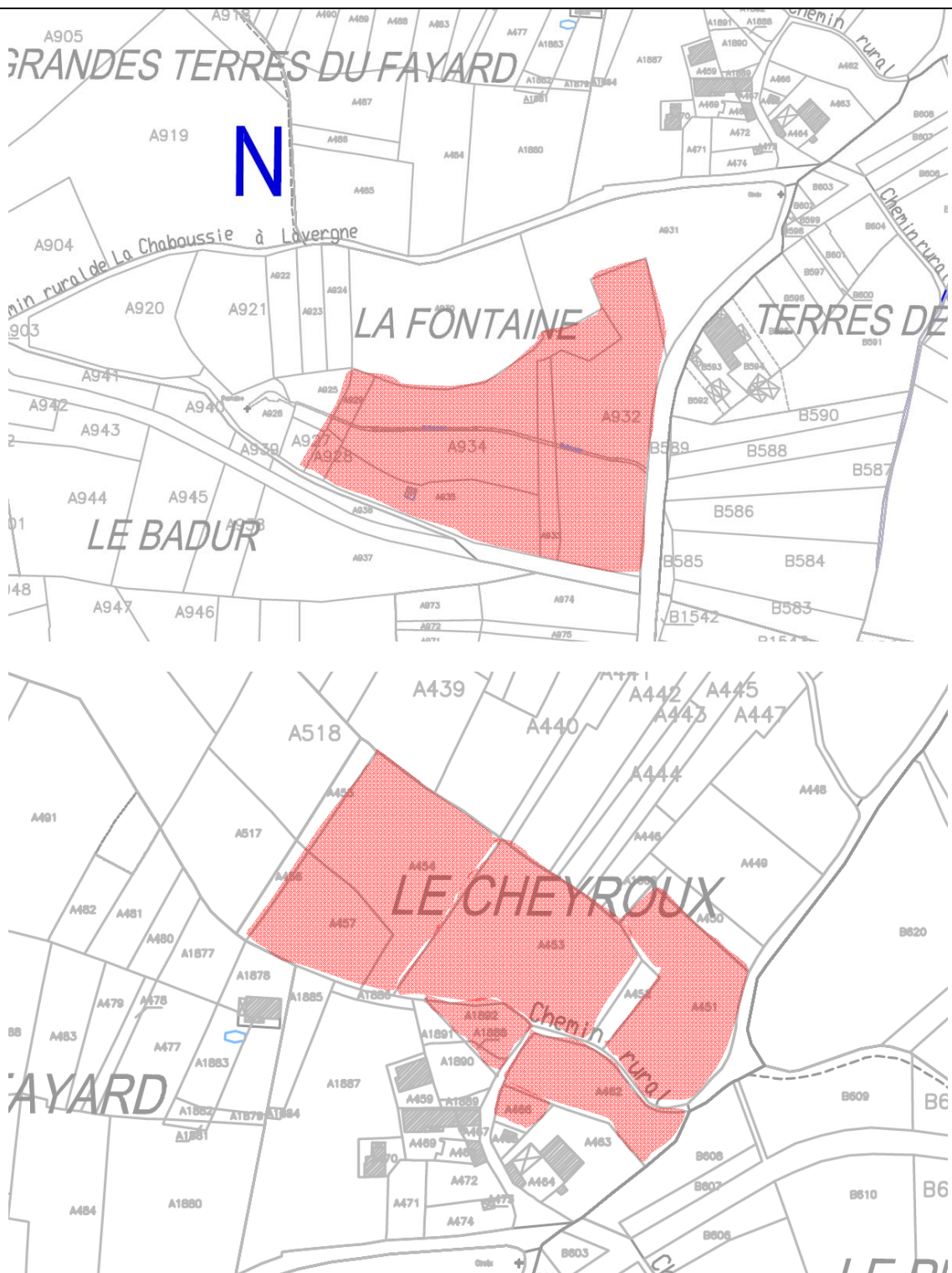


Observation n°12

Avis favorable pour partie, en continuité de la zone U



25/07/12

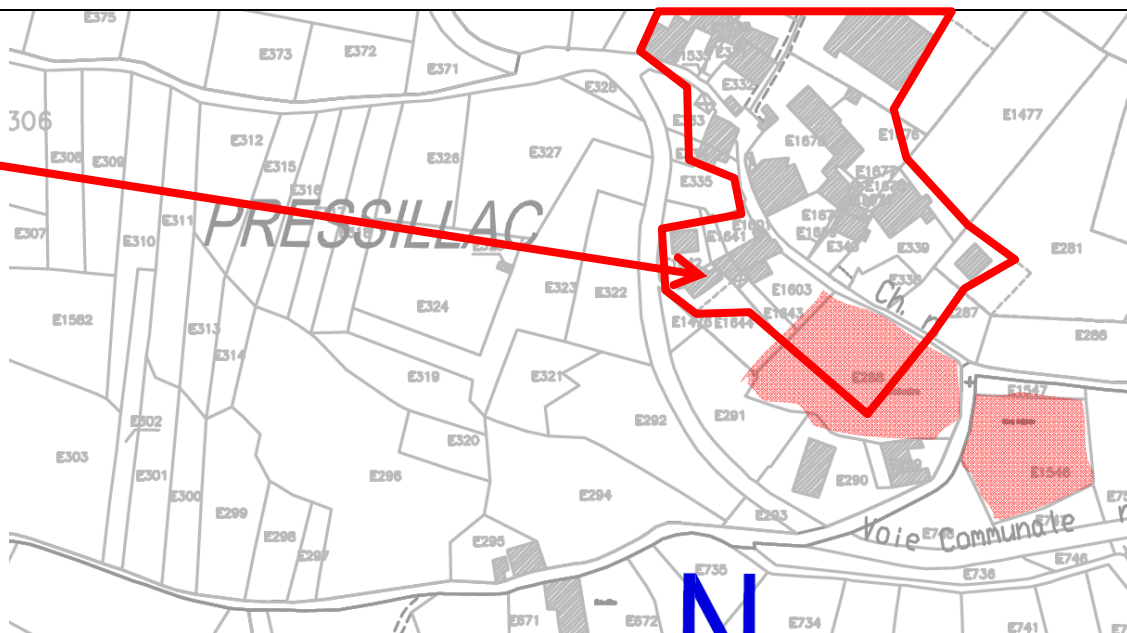




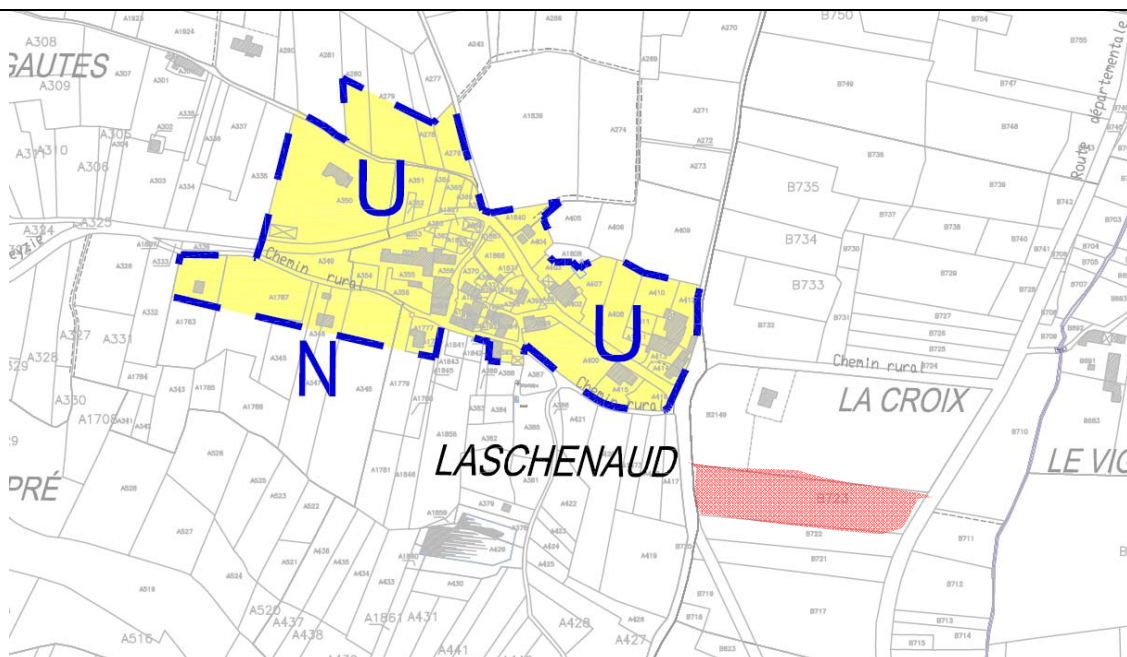
25/07/12

Observation n°17

Avis favorable
pour partie, en
continuité de la
zone du village, à
classer en U



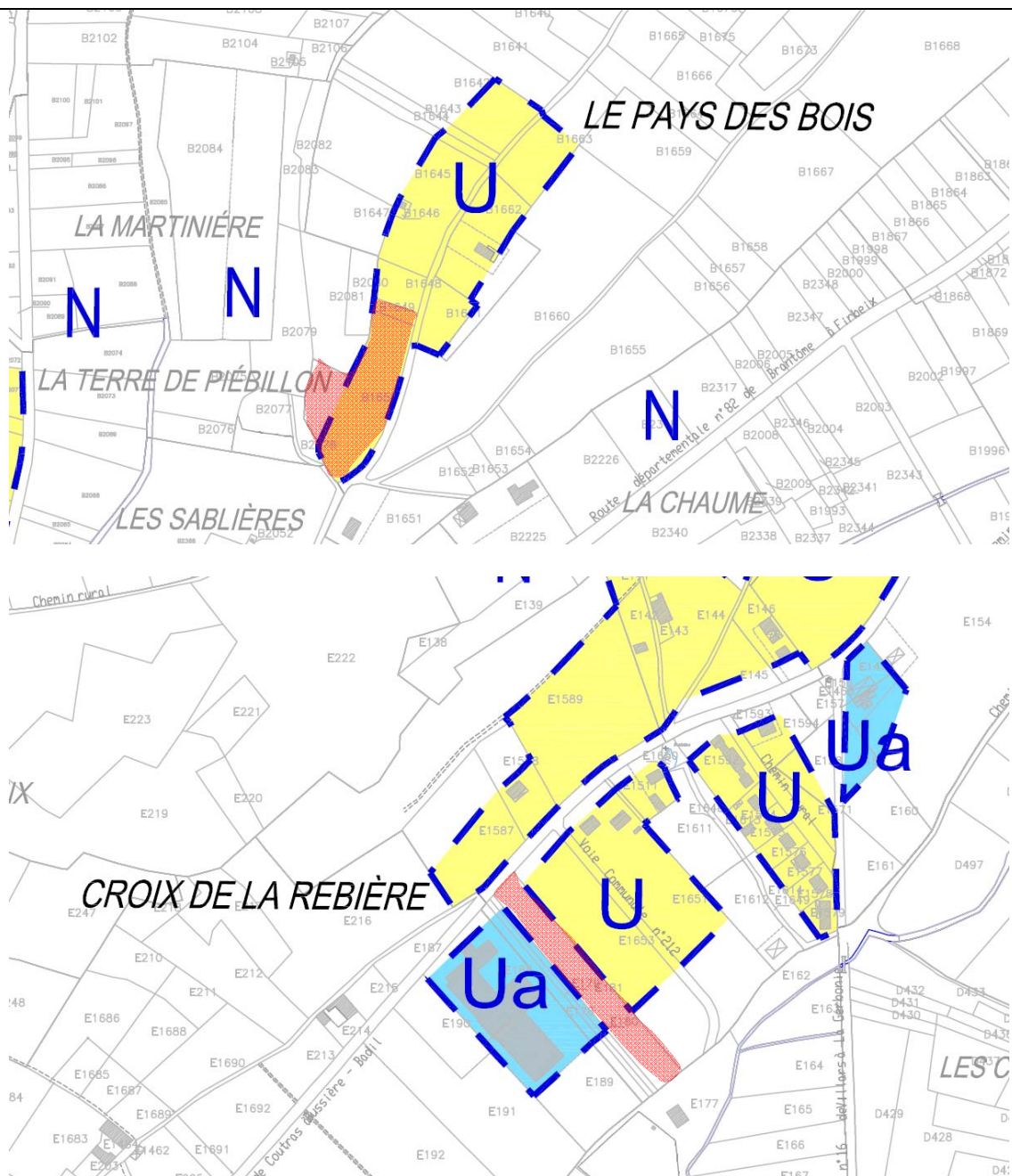
Observation n°18

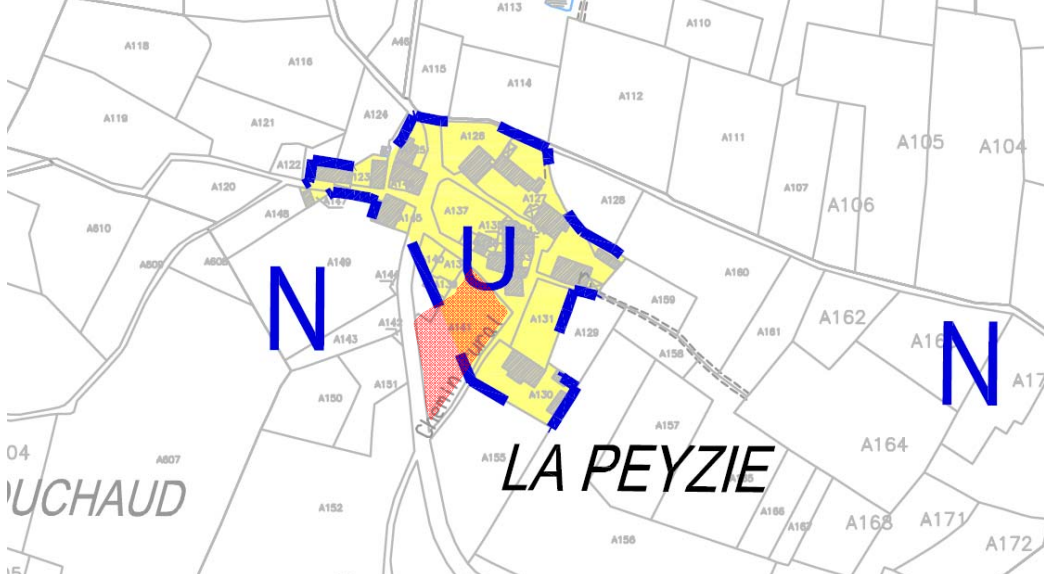
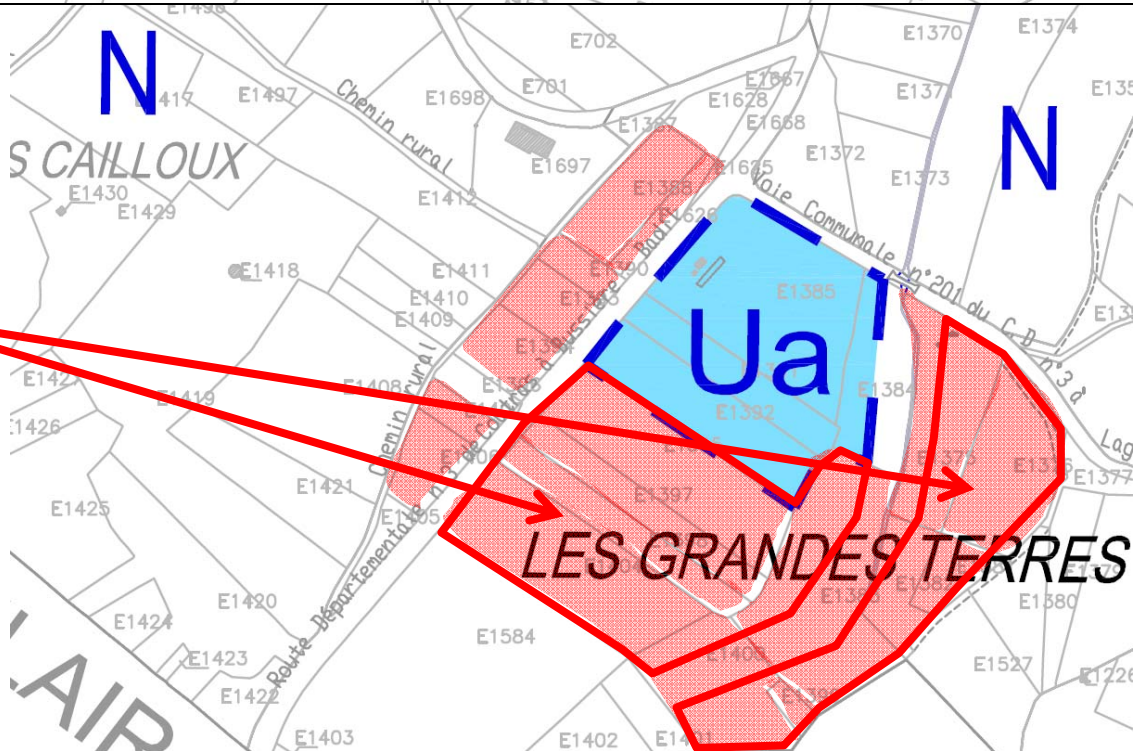


The figure consists of two maps of the commune of Lascar, showing the distribution of agricultural parcels. The top map, labeled 'Observation n°20', shows parcels A173 to A541, with a yellow area labeled 'LE PETIT BOIS' and 'LES GAUTES', and a red area labeled 'LA COMBE DU PRÉ'. The bottom map, labeled 'Observation n°23', shows parcels B2103 to B2344, with a yellow area labeled 'LE PAYS DES BOIS' and a red area labeled 'LA MARTINIÈRE'. Both maps include a north arrow and a scale bar.



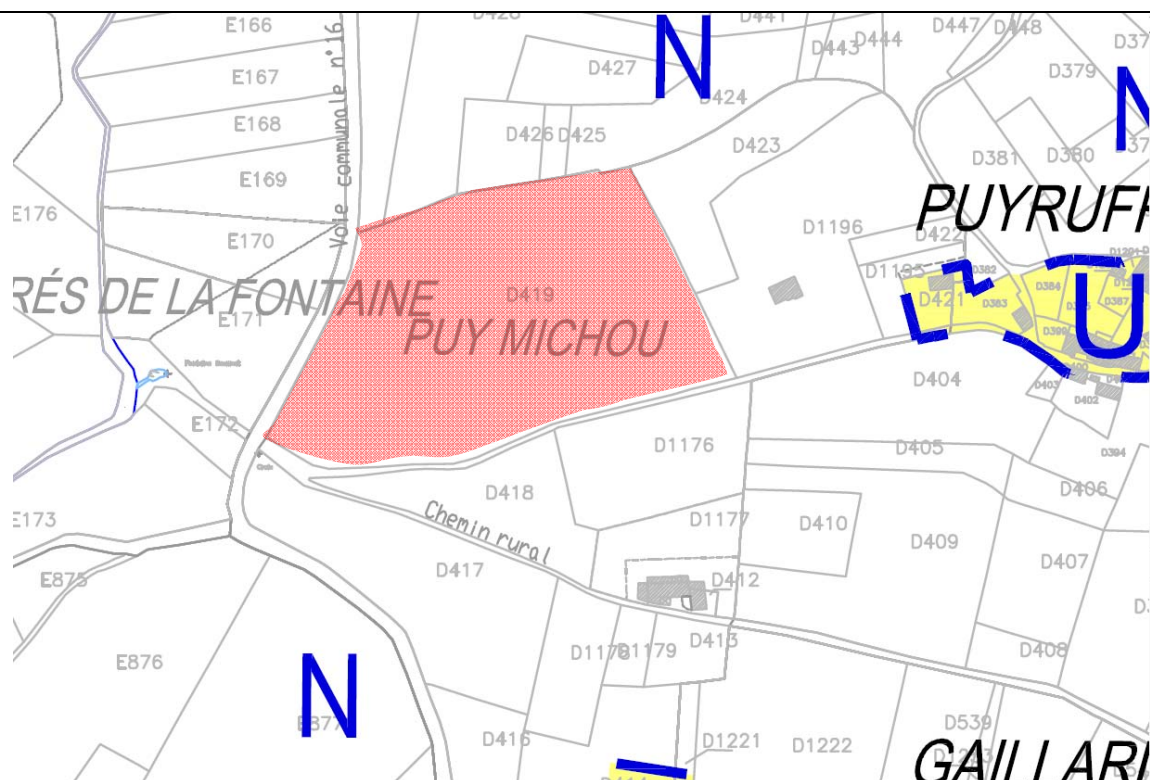
Observation n°24



<p>Observation n°26</p>	
<p>Observation n°27</p> <p>Avis favorable pour partie, en continuité de la zone existante et en respectant une distance de part et d'autre du « Trincou »</p>	



Observation n°28



ANNEXE 7 : AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE DORDOGNE



Périgueux le 1 juin 2012

Le préfet de Dordogne

à

Monsieur le président
Communauté de communes du Pays de Champagnac
en Périgord
Avenue Ferdinand Beyney
24530 – Champagnac-de-Belair

Objet : Avis de la commission départementale des espaces agricoles du 16 mai 2012

Conformément aux dispositions de l'article 51 de la LMPA (loi de modernisation de la pêche et de l'agriculture) du 27 juillet 2010, vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA) sur le dossier du projet de révision de la carte communale de la commune de Villars.

Lors de sa séance du 16 mai 2012, la commission a émis l'avis suivant sur ce dossier :

Zone 1 – La Peyzie : superficie de la zone 1 ha, dont 0,21 ha disponible.
La commission émet un avis **favorable**.

Zone 2 – Le Chatenet : superficie de la zone 1,1 ha, dont 0,16 ha disponible.
La commission émet un avis **favorable**.

Zone 3 – La Joncasse : superficie de la zone 7,05 ha, dont 5,28 ha disponibles.
Il existe une disponibilité encore importante sur le secteur.
Les parcelles 1210, 1213, 1214, 1216, 1218 et 1223 agricoles sont impactées. La commission émet un avis **défavorable**.

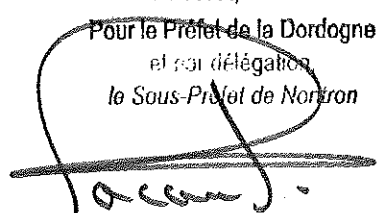
Zone 4 – Les grandes Terres Ua : superficie de la zone 3,88 ha, dont 3,49 ha disponibles.
La commission émet un avis **favorable**.

Il est à noter que la délibération d'approbation du dossier devra viser le présent avis.

Copie à :

Monsieur le maire
24530 – Villars

Le Préfet,
Pour le Préfet de la Dordogne
et par délégation
le Sous-Préfet de Nontron



Ludovic PACAUD