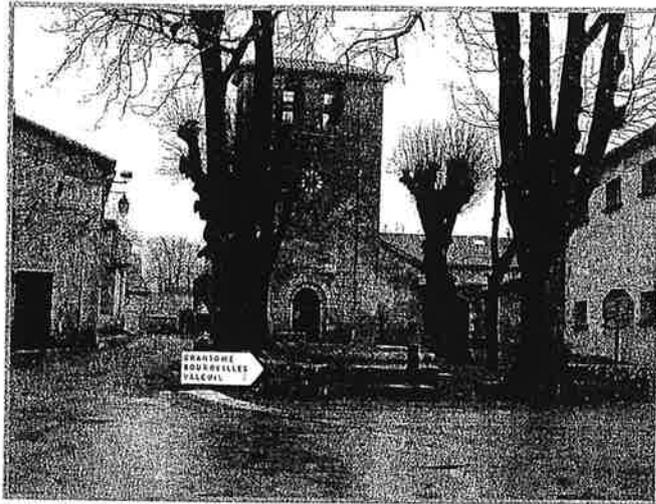


CARTE COMMUNALE - ELABORATION

DOSSIER D'APPROBATION



COMMUNAUTE DE COMMUNES



Enquête publique du 1<sup>er</sup> juin au 30 juin 2005 inclus.

Approuvée par le Conseil municipal en date du 13 décembre 2005

Approuvée par le Conseil communautaire en date du 19 décembre 2005

Approuvée par arrêté préfectoral en date du 05 avril 2006

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 19 décembre 2005

Le Président *[Signature]*

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

Vu pour être annexé à  
l'arrêté préfectoral du 5 AVR. 2006

Pour le Préfet et par délégation,  
La Chargée de Missions, Institutions,  
Urbanisme, Marchés Publics

*[Signature]*  
Sandrine DIAS



CARTE COMMUNALE - ELABORATION

1

Pièces administratives

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

DU BRANTOIS



Enquête publique du 1<sup>er</sup> juin au 30 juin 2005 inclus.

Approuvée par le Conseil municipal en date du 13 décembre 2005

Approuvée par le Conseil communautaire en date du 19 décembre 2005

Approuvée par arrêté préfectoral en date du 05 avril 2006

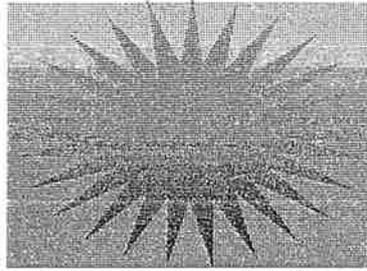
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 19 décembre 2005

Le Président

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

☎ 05-49-37-69-69

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



## DU BRANTOMOIS

Délibération N°2005/12/41

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

Date de la convocation : 05 décembre 2005

**Etaient présents Mesdames et Messieurs les délégués communautaires :**

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

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

Mme Mireille AUGÉIX a été désignée secrétaire de séance.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu l'arrêté communautaire du 09 mai 2005 soumettant les cartes communales à l'enquête publique du 1<sup>er</sup> au 30 juin 2005,

Vu les conclusions de la Commission d'enquête,

Vu les réunions de concertation avec les personnes publiques associées,

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

Entendu l'exposé du Président,

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

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

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

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

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

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

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

Pour copie conforme,

Le Président,



PUBLIEE le 30.12.05

DECISION

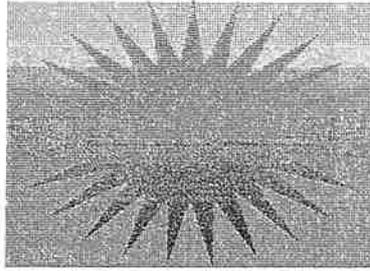
NOTIFIEE le 30.12.05

VALEUIL, le 30.12.05

Le Président,



# COMMUNAUTE DE COMMUNES



## DU BRANTOMOIS

Délibération N°2005/12/41 bis

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

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

Date de la convocation : 05 décembre 2005

**Etaient présents Mesdames et Messieurs les délégués communautaires :**

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

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

Mme Mireille AUGÉIX a été désignée secrétaire de séance.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu l'arrêté communautaire du 09 mai 2005 soumettant les cartes communales à l'enquête publique du 1<sup>er</sup> au 30 juin 2005,

Vu les conclusions de la Commission d'enquête,

Vu les réunions de concertation avec les personnes publiques associées,

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

Entendu l'exposé du Président,

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

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

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

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

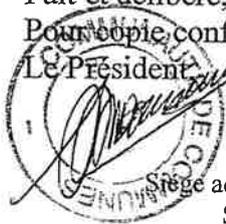
**Dit** que les cartes communales sont tenues à disposition du public dans les mairies précitées aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

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

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

Pour copie conforme,

Le Président,



DECISION

PUBLIEE le ...

NOTIFIÉE le ...

VALEUIL, le ...

Le Président,

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

Siège Social : Mairie de Brantôme boulevard Charlemagne 24310 Brantôme

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Nombre de conseillers en exercice : 9**

**Présents : 9**

**Votants : 9**

L'an deux mil cinq le treize décembre à 20 heures 15, le Conseil Municipal de la Commune de St Julien de Bourdeilles s'est réuni à la mairie, sous la présidence de Bernard MAZOUAUD, Maire en exercice.

Date de convocation : 2 décembre 2005

Étaient présents : MM MAZOUAUD Bernard, CHAPEYROUX Michel, BOUTAUDOU Gabriel, CHAPEAU Gaston, BEAU Raymond, ZNAIDA Edmond, PAULY Joëlle, BALLAN Nicole, Joël LAGAILLARDIE.

Madame Nicole BALLAN a été élue secrétaire de séance.

### **Objet : Approbation de la carte communale**

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

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

Il présente enfin les dispositions de la carte communale soumise à l'avis du conseil municipal à l'issue de cette procédure.

Le Conseil Municipal,

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

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

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18 avril 2005 arrêtant le projet de carte communale et autorisant sa mise à enquête publique

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 2.04.05 arrêtant les projets de cartes et les soumettant à l'enquête publique

Vu l'arrêté communautaire du 09 mai 2005 soumettant les cartes communales à l'enquête publique du 1<sup>er</sup> juin au 30 juin 2005-12-15

Vu les conclusions de la Commission d'enquête

Vu les réunions de concertation avec les personnes publiques associées

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire

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

**Après en avoir délibéré,**

**Approuve** la carte communale telle que présentée au conseil municipal

**Décide de ne pas** prendre la compétence de délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol, conformément aux dispositions de l'article L 421-2-1 du Code de l'urbanisme

**Demande** à la communauté de communes du Brantômois de bien vouloir accomplir les démarches permettant de rendre la carte communale exécutoire

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

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

Fait et délibéré les jour et an ci-dessus

Pour copie conforme

Le Maire

Bernard MAZOUAUD



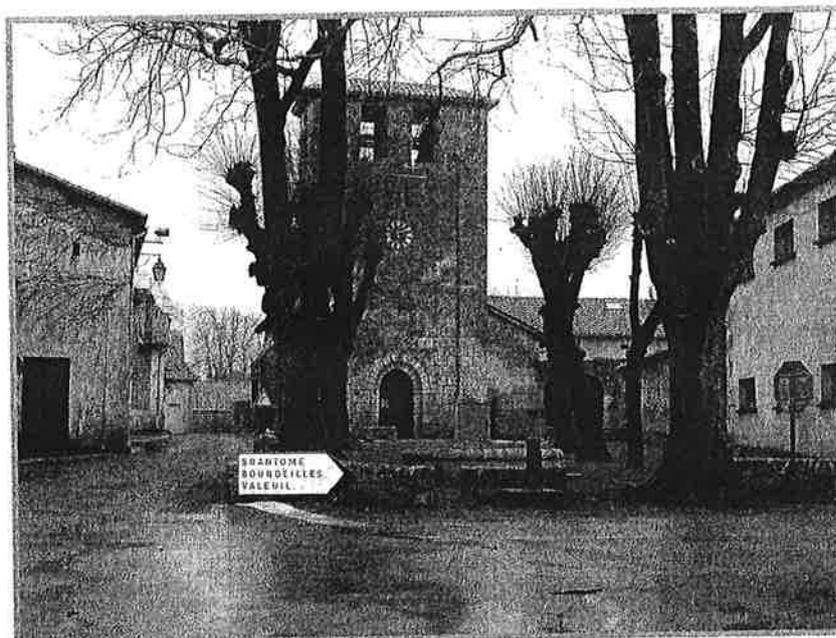
RECUEIL DES DELIBERATIONS  
MAYENNE le 23 DEC. 2005  
S. JULIEN DE BOUGEVILLE le 23 DEC. 2005



CARTE COMMUNALE - ELABORATION

2

RAPPORT DE PRESENTATION



LE DÉPARTEMENT DE LA DORDOGNE



Enquête publique du 1<sup>er</sup> juin au 30 juin 2005 inclus.

Approuvée par le Conseil municipal en date du 13 décembre 2005

Approuvée par le Conseil communautaire en date du 19 décembre 2005

Approuvée par arrêté préfectoral en date du 05 avril 2006

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 19 décembre 2005*

Le Président



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

☎ 05-49-37-69-69

Sommaire :

♦ PREAMBULE	p 1
<b>Chapitre I – <u>Etat initial de l’environnement et prévisions de développement</u></b>	<b>p 2</b>
1 – Situation géographique et administrative	p 3
2 – Environnement	p 8
2 –1 Environnement naturel	p 8
2 –2 Environnement urbain	p 18
2 –3 Environnement humain	p 25
3 – Les logements	p 31
4 – Activités et équipement publics	p 33
4 –1 Les activités agricoles	p 33
4 –2 Les autres activités économiques	p 35
4 –3 Un vaste projet d’une structure aux vocations touristiques et de loisirs	p 37
4 –4 Equipements et services publics	p 37
5 – Les réseaux	p 38
5 –1 La voirie	p 38
5 –2 L’eau potable	p 38
5 –3 L’assainissement	p 38
5 –4 Les ordures ménagères	p 38
5 –5 La défense incendie	p 38
6 – Synthèse des contraintes à prendre en compte	p 42
<b>Chapitre II – <u>Un projet et des choix retenus pour les secteurs constructibles</u></b>	<b>p 44</b>
1 – De grandes orientations fixées à l’échelle communautaire	p 45
2 - Les orientations de la carte communale de Saint-Julien de B.	p 53
3 – L’organisation projetée du bourg et ses justifications	p 56
4 – « Les villages Chaumes du Bost » : un développement urbain limité correspondant à l’implantation d’équipements à vocation touristique et de loisirs	p 57
<b>Chapitre III – <u>Un Incidences de la carte communale sur l’environnement</u></b>	<b>p 581</b>

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

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

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

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

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

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

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

## 1 SITUATION GENERALE ET ADMINISTRATIVE

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

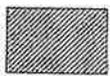
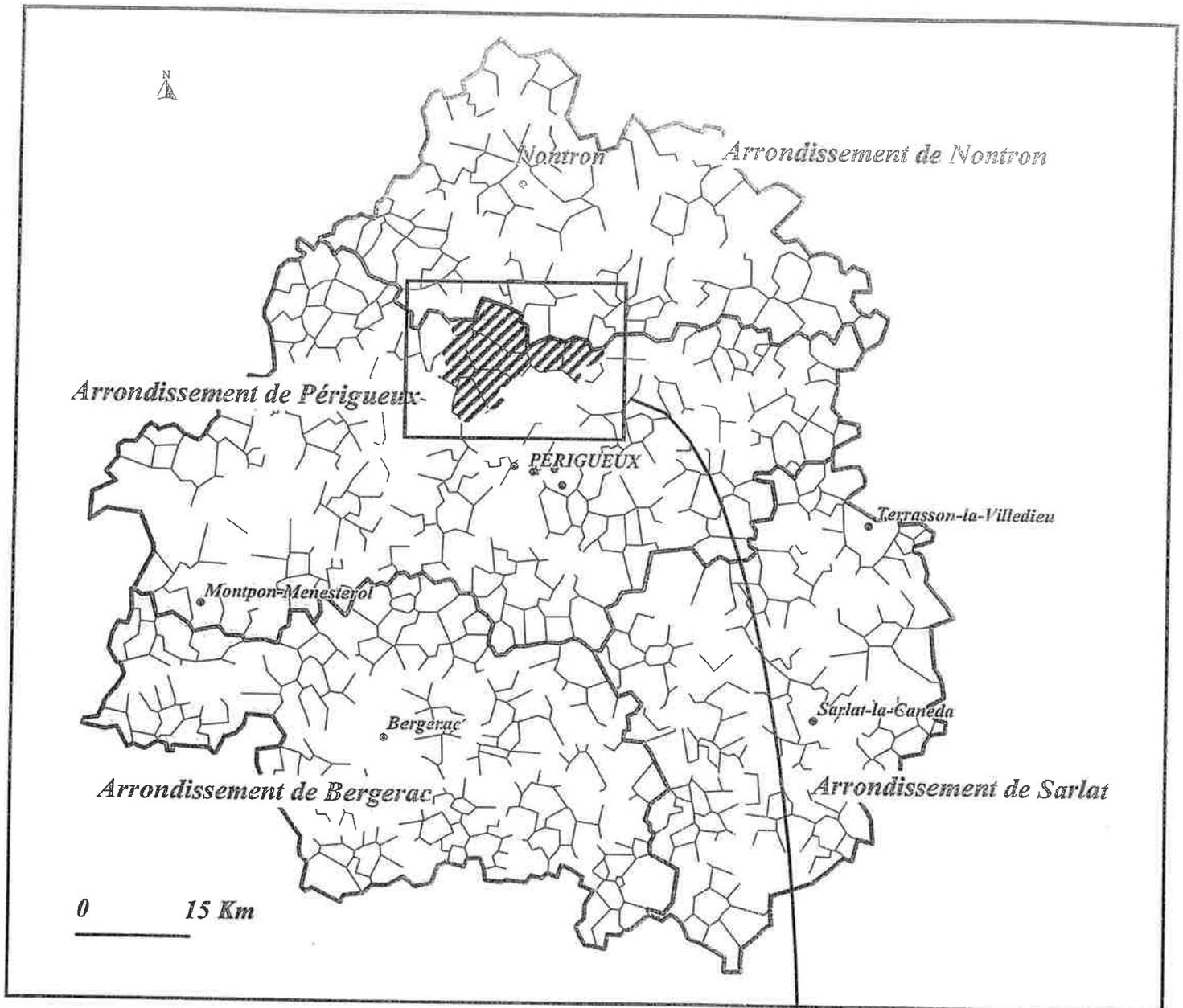
Ce territoire de Dordogne dépend administrativement de l'arrondissement de Périgueux et fait parti de la région du « Périgord Vert ». Il se situe également au Sud de la limite du Parc Naturel Régional Périgord - Limousin.

La commune de Saint-Julien de Bourdeilles est située en limite Nord-Ouest du territoire communautaire. La commune est entourée par les communes de

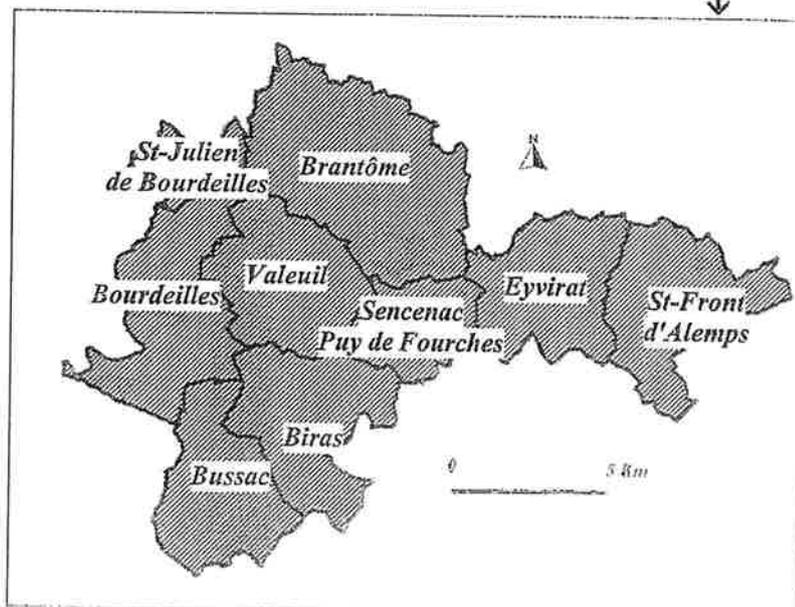
- Brantôme à l'Est,
- Bourdeilles au Sud,
- Paussac Saint-Vivien à l'Ouest,
- et La Gontrie Boulouneix au Nord.

*La commune Saint-Julien de Bourdeilles est la plus petite commune du territoire communautaire en terme de surface (548 ha) et de nombre d'habitants (105 habitants au dernier recensement de la population en 1999).*

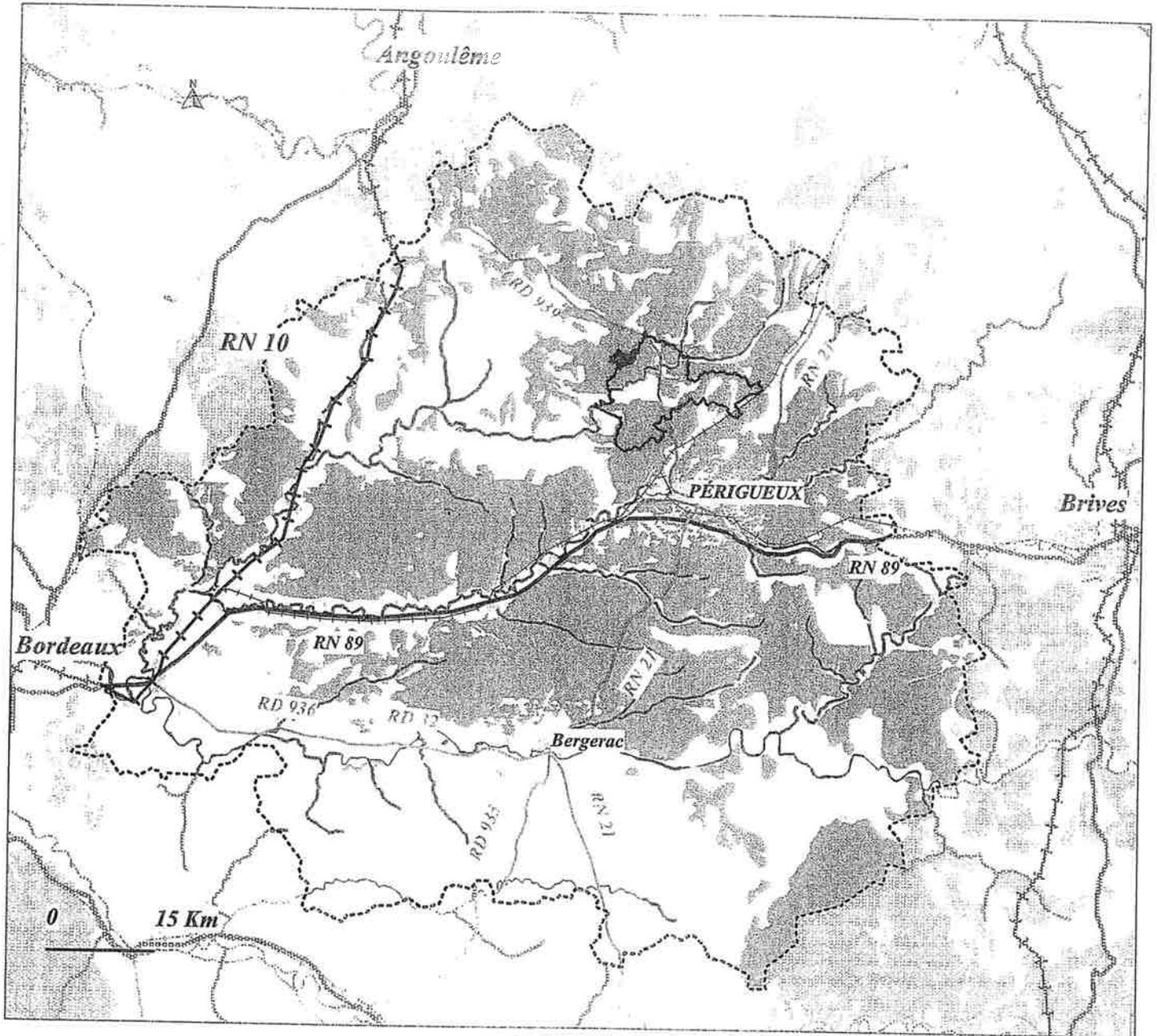
*La Communauté de communes du Brantômois  
dans le contexte administratif de la Dordogne*



*Limites de la Communauté de Communes du Brantômois*

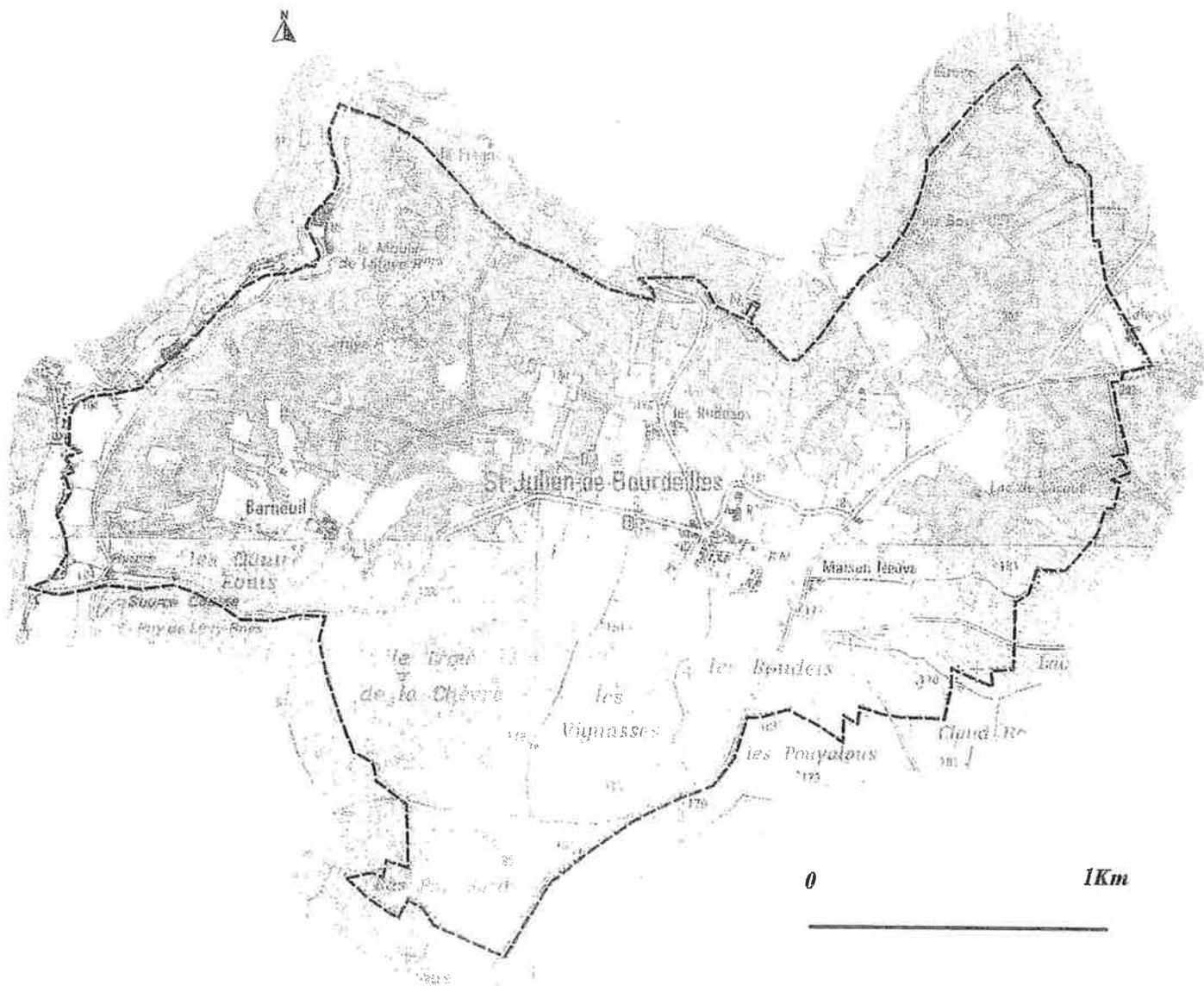


*La Communauté de Communes du Brantômois : un groupement intercommunal implanté  
au Nord de l'agglomération de Périgueux*



-  *Département de la Dordogne*
-  *Communauté de communes du Brantômois*
-  *Commune de Saint-Julien de Bourdeilles*

*Commune de Saint-Julien de Bourdeilles : Fond IGN*



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

- *la Communauté de communes du Brantômois dont les compétences sont :*
  - \* l'urbanisme, le développement économique,
  - \* la protection et la mise en valeur de l'environnement,
  - \* le logement et le cadre de vie,
  - \* la voirie,
  - \* les équipements sportifs,
  - \* l'enfance et la jeunesse
  
- *le Syndicat de Pays de Dronne et Belle regroupant les différentes communes du canton de Brantôme, de la communauté de communes du Pays de Champagnac-en-Périgord, de la communauté de communes du Pays de Mareuil. Ses compétences sont :*
  - \* la gestion des programmes de développement,
  - \* l'élaboration et la mise en œuvre de programmes de développement local sur délégation de maîtrise d'ouvrage des collectivités adhérentes,
  - \* d'exercer des missions générales d'études, de conseil, de coordination et de mise en cohérence des projets de développement local sur le territoire.
  
- *et à différents groupements gérant des aspects techniques de fonctionnement comme la voirie, les écoles, l'électricité, l'eau, le ramassage des ordures ménagères, ...etc :*
  - SIUMV gérant la voirie,
  - SMCTOM de la Vallée de la Dronne gérant la collecte des ordures ménagères,
  - Le SVS gérant le collège de Brantôme,
  - Le STS gérant le ramassage scolaire,

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

## 2 ENVIRONNEMENT :

### 2-1 Environnement naturel

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

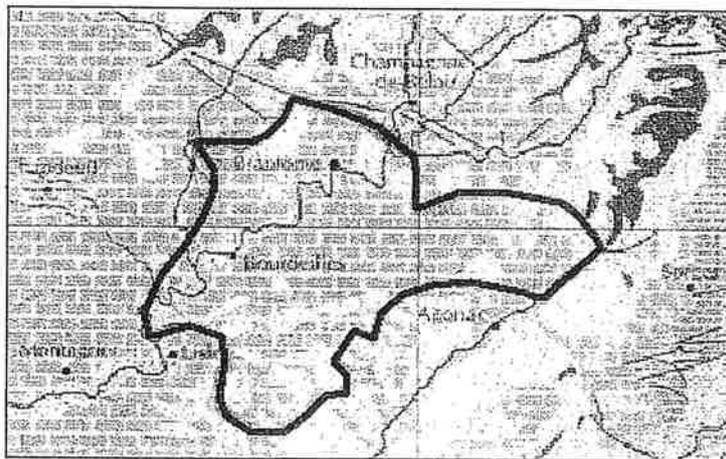
Le territoire communal de Saint-Julien de Bourdeilles, tout comme le reste du territoire communautaire, présente un relief relativement accidenté. En effet, son altitude varie de 104 à 202 mètres.

Le relief n'aura que peu d'influence sur l'urbanisation du bourg car ce dernier est implanté sur un secteur au relief peu marqué. Le hameau de Barneuil à l'inverse s'est implanté sur un secteur dominant la vallée des Quatre Fonds.

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

#### 2-1-2 La géologie :

Carte géologique synthétique du territoire communautaire et de ses abords :

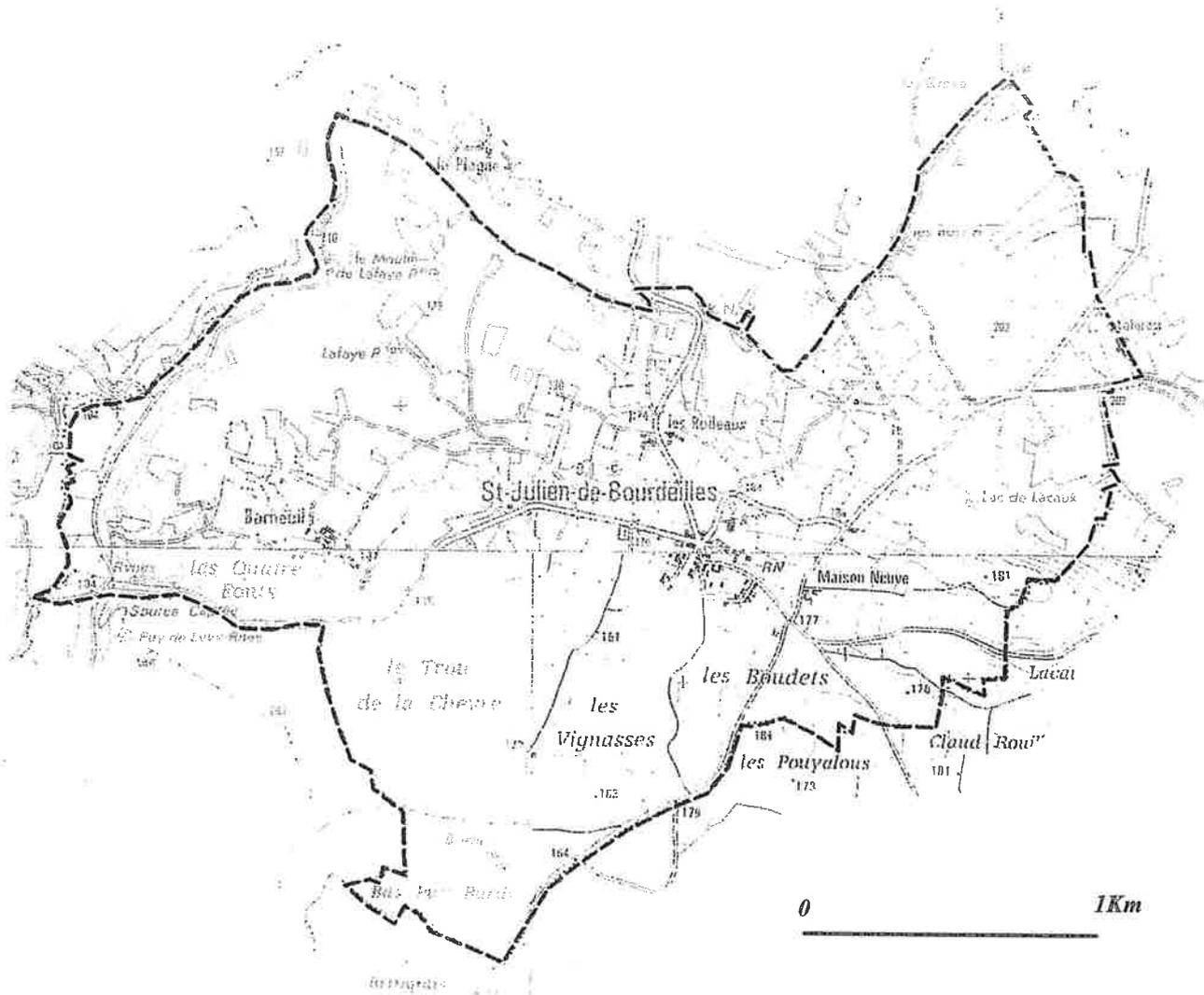


ère Quaternaire	Ère Tertiaire	Ère Secondaire	Ère Primaire	Roches sédimentaires	Roches cristallines
Holocène (-10 000 ans à aujourd'hui)	Miocène (-25 à -6 MA)	Crétacé sup. (100 à 65 MA)	Permien (280 à 255 MA)	alluvions	roches granitiques
Pléistocène supérieur (-30 000 à -10 000 ans)	Oligocène (-37 à 25 MA)	Jurassique (-175 à -145 MA)	Carbonifère houille- (-345 à -280 MA)	argile	roches métamorphiques
Pléistocène moyen et inférieur (-115 à -150 000 ans)	Éocène (-35 à 37 MA)	Lias (-195 à -175 MA)	Carbonifère granitique (-345 à -280 MA)	argile, grès	filon de quartz
Pléistocène indifférencié	Ère tertiaire indifférencié	Trias (-225 à -195 MA)	Cambrien ou Silurien (-500 à -395 MA)	sable	Tectonique
				grès	Faïlle
				argile, grès	
				arène	
				sables, argiles, graviers	
				grès	
				molasse	
				calcaire/molasse	
				calcaire tertiaire	
				calcaires du Crétacé	
				autres calcaires du Secondaire	

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

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

*Commune de Saint-Julien de Bourdeilles : Plan de prévention des risques naturels prévisibles  
Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux*



**Carte de zonage réglementaire :**

*Zone moyennement exposée (B2)*





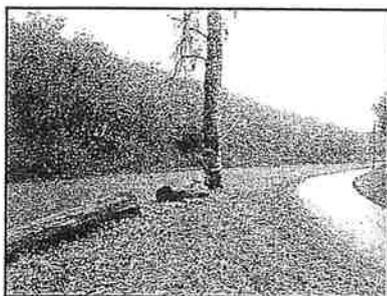
### 2-1-5 Un site naturel sensible :

La commune de Saint-Julien de Bourdeilles n'accueille aucun site présentant un intérêt écologique reconnu officiellement (type Natura 2000, Znieff, Zico, ... - voir carte des données environnementales fournie par les services de la DIREN page suivante), néanmoins son territoire est caractérisé par une grande diversité et richesse paysagère qui repose entre autre sur son relief, sa couverture boisée, la présence de vallées, d'une source, ... etc.

### 2-1-6 Paysage :

*Le paysage communal de Saint-Julien de Bourdeilles est composé de trois grandes entités paysagères principales :*

❖ **Les vallées** : Les vallées marquent les franges Ouest du territoire communal (limites avec les communes de La Gontrie Boulouneix et de Paussac Saint-Vivien). Ces dépressions, plus ou moins larges, sont généralement entourées de coteaux boisés. Ces dernières n'ont fait l'objet d'aucune urbanisation. Seuls quelques plans d'eau ont été créés aux abords du Moulin de Lafaye.



*Vallée des Quatre Fonts*



*Vallée du Ruisseau le Belaygue  
Sur la route du Moulin Lafaye*



*Vallée du ruisseau Le Bouliou*

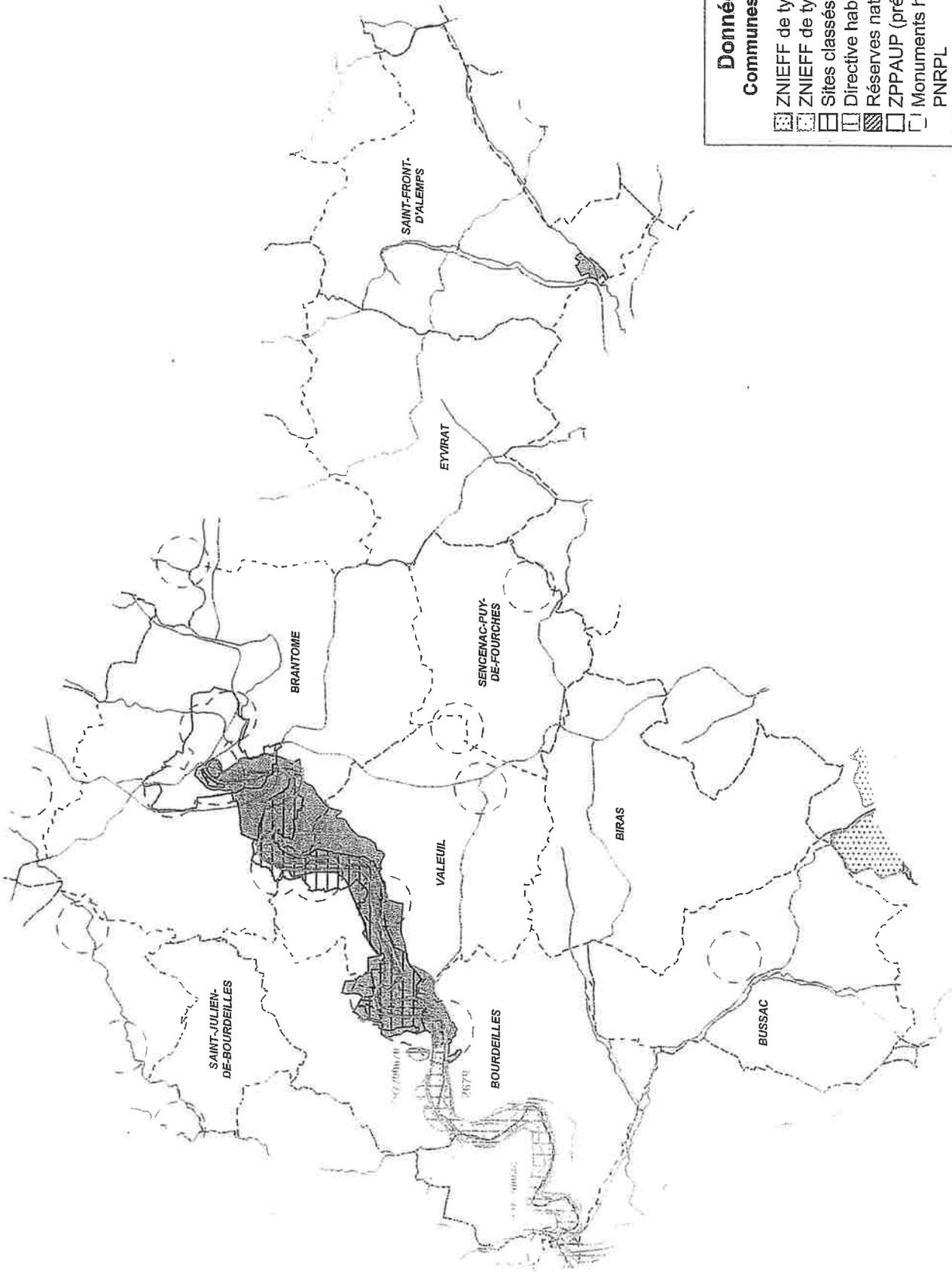
➤ *Ces vallées jouent actuellement un rôle paysager et écologique qu'il semble intéressant de préserver de toute urbanisation*

❖ **Les secteurs boisés** : Ces espaces couvrent une part importante du territoire communal. Ils participent à former un paysage relativement fermé car ils s'imposent régulièrement comme de véritables barrières visuelles.

Ces boisements présentent néanmoins une véritable richesse écologique. La présence de petites clairières formant de nombreux espaces de transition accueillent une faune et une flore diversifiée.



*Bois – secteur Maison neuve*



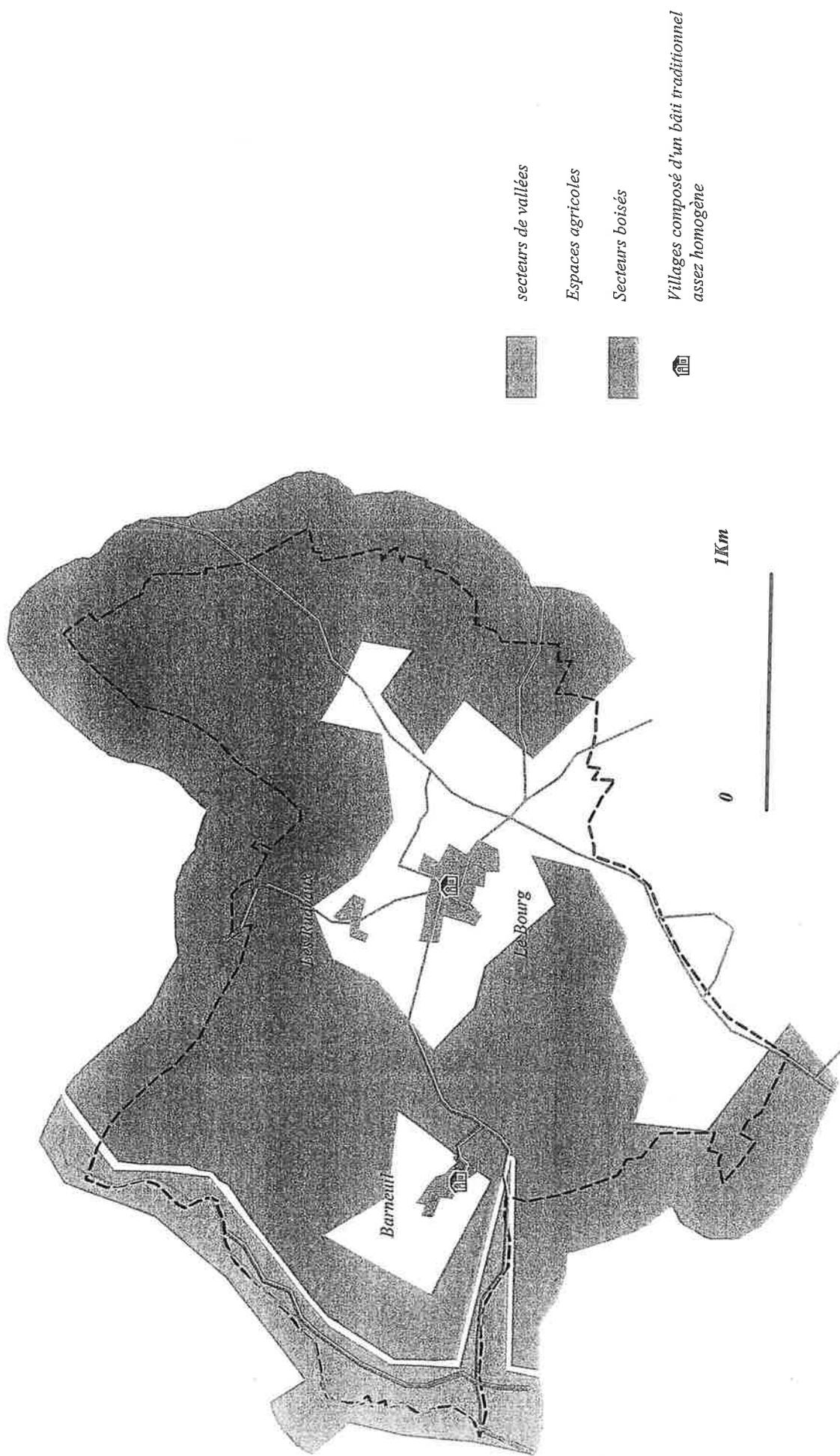
**Données environnementales  
Communes du secteur de Brantôme (24)**

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



Échelle de réalisation : 1 / 100 000

*Commune de Saint-Julien de Bourdeilles : Grandes entités paysagères*



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

*Frange boisée au niveau du secteur  
de Chaume du Bost*



- *Ces espaces jouent un rôle non négligeable du point de vue paysager, écologique, et forestier. Ces différentes fonctions pourront être préservées si le projet de développement urbain n'entraîne pas un arrachage intempestif d'espaces boisés. Rappel : la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée (pour une utilisation urbanistique ou autre) est soumise à autorisation.*

❖ *Les secteurs agricoles : Ces espaces relativement ouverts entourent les espaces urbanisés du territoire (le bourg, Barneuil). Ils sont principalement utilisés en pâturages ou comme îlots de cultures. On a pu noter la présence sur ces secteurs la présence de nombreux noyers qui ponctuent ces espaces relativement ouverts.*



*Secteur agricole au Nord du Bourg*



*Secteur agricole sur le secteur des Rudeaux*

- *Cette zone dont la vocation agricole est plus qu'affirmée doit conserver sa spécificité. L'extension des villages à des fins autres qu'agricoles devra être très limitée.*

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

*Le projet de développement urbain envisagé devra :*

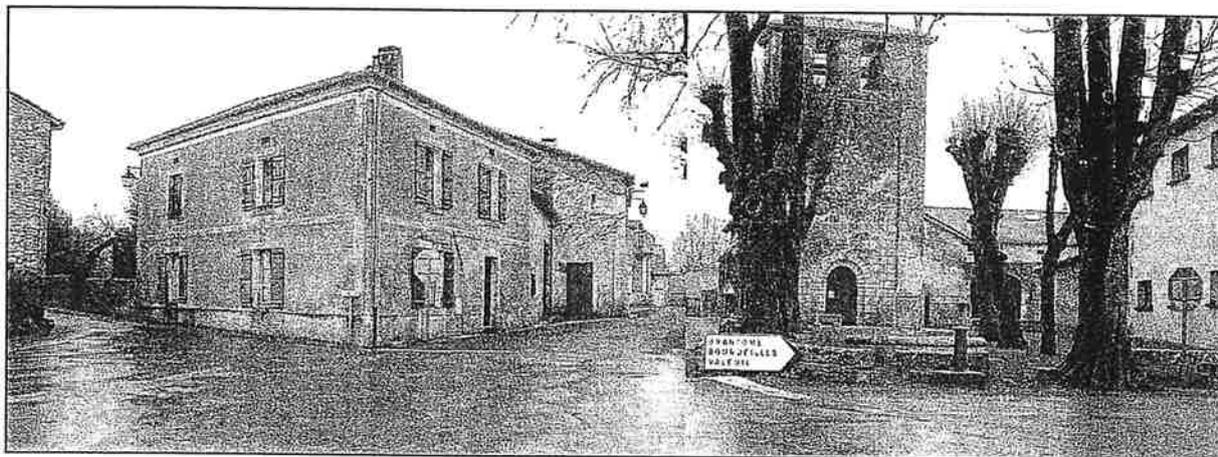
- éviter une consommation excessive de terrains, outil de travail du monde agricole.*
- veiller à ne pas arracher de manière trop conséquente les noyerales qui représentent une véritable richesse locale (AOC Noix du Périgord – le projet de la commune sera soumis à l’avis de l’INAO – Institut national des appellations d’origines).*
- éviter un arrachage intempestif d’espaces boisés...*

## 2-2 Environnement urbain :

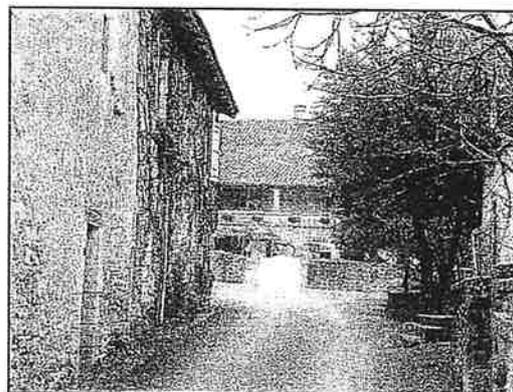
Saint-Julien de Bourdeilles n'a pas connu une urbanisation très importante de son territoire. L'urbanisation s'est essentiellement développée au niveau du bourg et du hameau de Barneuil. (voir carte des caractéristiques de l'urbanisation page suivante)

### 2-2-1 Une urbanisation qui se concentre essentiellement dans le bourg :

Le bourg s'est développé au carrefour des voies communales 3 et 5, autour de la place de l'église. On y trouve principalement un habitat traditionnel implanté généralement à l'alignement des voies de desserte du bourg, sur un parcellaire de petite taille. La mitoyenneté des murs est assez fréquente et les constructions ont généralement façade sur rue.



*Noyau urbain historique*



La densité bâtie est assez importante. Elle est renforcée par la présence de voies de desserte étroites.

Les constructions sont généralement composées de deux niveaux surmontés parfois d'un grenier ou de combles. Les murs sont en pierres de pays recouverts ou non d'un crépis.

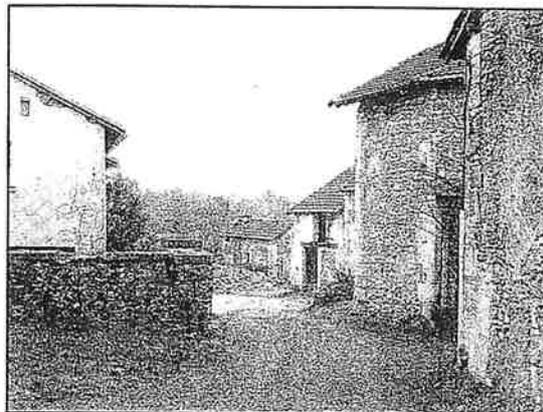
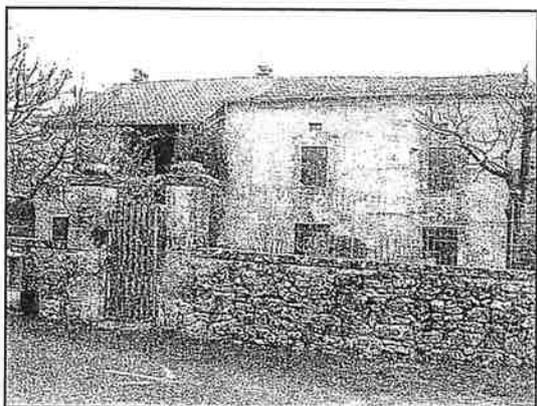
Les toits sont quant à eux généralement à deux ou quatre pans et recouverts de tuiles. Les encadrements d'ouvertures sont généralement soulignés par des pierres de taille



Lorsque l'on s'écarte de ce noyau historique, l'habitat présente des caractéristiques un peu différentes. Le bâti ne présente plus trop les caractéristiques d'un bâti de bourg mais plutôt d'un bâti rural. On note la présence de constructions qui avaient une vocation agricole à l'origine (granges, petites annexes destinées à accueillir des animaux, ...).

Le quartier des Boudets aux portes du bourg en représente un des meilleurs exemples. Il arbore davantage les caractéristiques d'un hameau rural que d'un quartier de centre bourg. On peut penser que cette entité urbanisée a été rattachée au reste du bourg avec le temps.

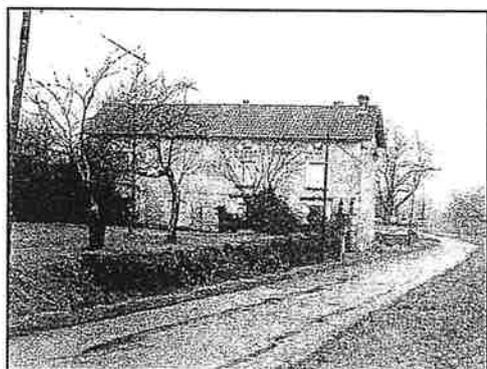
Sur ce secteur, il reste encore de nombreuses constructions et ensembles immobiliers à réhabiliter.



*Les Boudets*



En s'écartant du bourg on note également quelques constructions anciennes établies de manière très aérée.



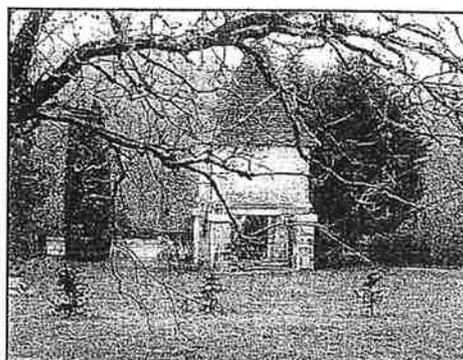
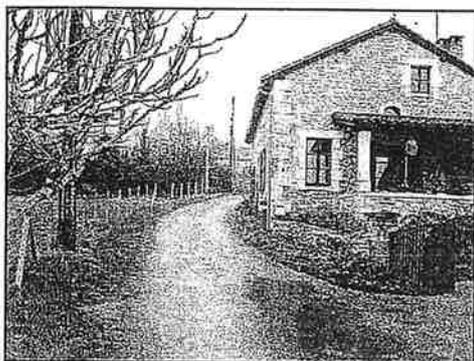
*Construction en entrée Ouest du bourg*

Malgré ces quelques disparités dans l'organisation dans la forme urbaine, les matériaux utilisés restent assez similaires à ceux utilisés au cœur du village.

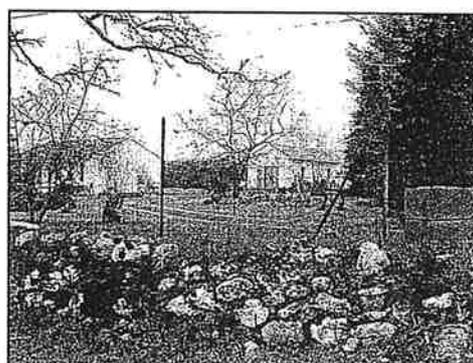
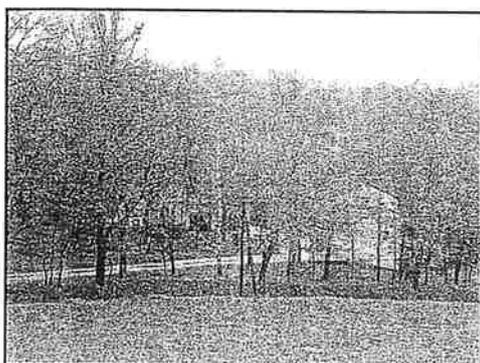
Le bourg n'a connu quasiment aucun développement récent. Cette urbanisation a privilégié les espaces extérieurs au bourg.

*L'étoffement du bourg, que ce soit par l'intermédiaire de réhabilitations ou l'implantation de constructions nouvelles, représente un enjeu majeur pour l'avenir de la commune et son dynamisme.*

### **2-2-2 Barneuil, un village qui a connu un développement récent important :**

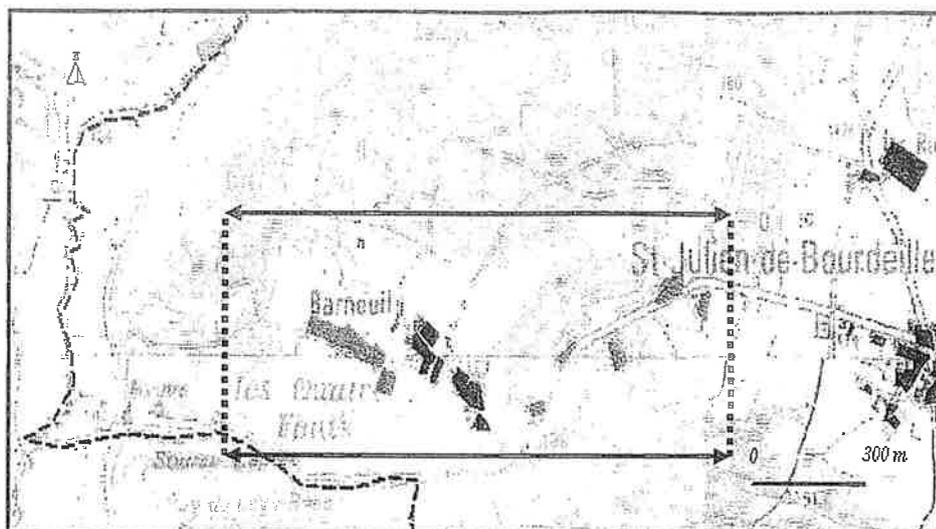


*Barneuil, un village qui a connu un important développement urbain*



Barneuil, petit hameau accueillant une urbanisation rurale traditionnelle et un logis, a connu un important développement contemporain. Ce développement s'est orienté selon deux directions : vers le bourg (en partie Est du hameau) et vers le ruisseau du Boulou (en partie Ouest de part et d'autres du petit chemin rural dominant la vallée des Quatre Fonts).

*Voir carte page suivante*



SESAER – 03/2004.

Ces constructions ne présentent pas toutes les caractéristiques du bâti traditionnel tant par les formes que par les matériaux utilisés. Ces constructions récentes ont de plus véritablement déstructuré l'urbanisation du village d'origine l'étirant sur près d'1 km d'Est en Ouest. Cette urbanisation s'est faite au coup par coup laissant entre les constructions des espaces non urbanisés (principalement des espaces boisés).

Une des menaces de ce secteur est de voir les espaces boisés situés dans ces espaces interstitiels être défrichés et s'ouvrir petit à petit à l'urbanisation.

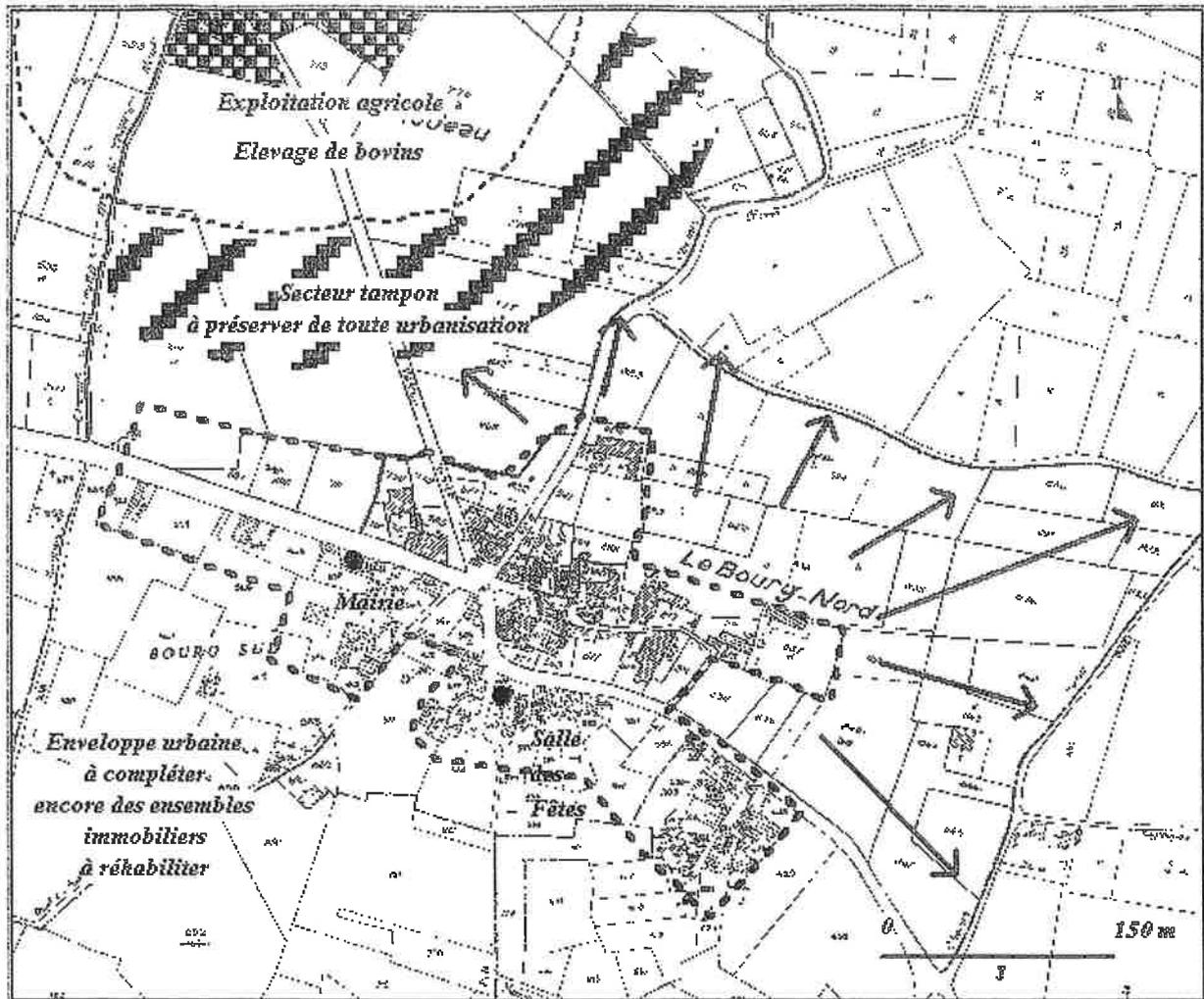
*Il serait souhaitable d'arrêter ce développement linéaire déstructurant et de recentrer les efforts de développement urbain sur le bourg, la vraie centralité de la commune, même s'il n'y reste plus de commerces ni de services.*

### 2-2-3 Les autres écarts :

En dehors du bourg et du hameau de Barneuil, les espaces urbanisés sont peu nombreux et correspondent à des écarts isolés.

Seul le hameau du Rudeau, composé de plusieurs constructions, a conservé une vocation agricole. Les autres écarts, certainement à vocation agricole à l'origine ont connu un changement de destination et sont aujourd'hui utilisés à des fins résidentielles (Moulin de Lafaye, Maison Neuve).

2-2-4 Analyse du fonctionnement du bourg et des potentialités de développement :



Source : SESAER – 03/2004.

2-2-3 Une richesse patrimoniale non négligeable :

Les principaux éléments du patrimoine de Saint-Julien de Bourdeilles sont les suivants :

◆ Les monuments et sites classés ou inscrits :

- Aucun bâtiment ou site n'est concerné par ces classements.

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

- Le logis de Barneuil,
- L'église,
- Et de façon générale un patrimoine bâti rural traditionnel intéressant et assez peu dénaturé.

◆ Les sites archéologiques :

La liste des sites archéologiques nous a été transmise par le Service Régional de l'Archéologie. Le seul site recensé sur la commune correspond aux abords de l'église.

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

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

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

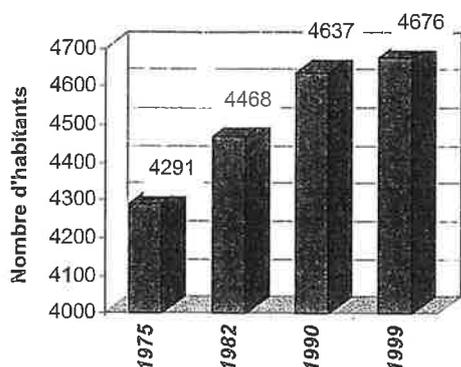
*Dans l'ensemble, les projets de développement de l'urbanisation devront prendre en compte les éléments paysagers et patrimoniaux participant à la richesse du territoire de Saint-Julien de Bourdeilles.*

## 2-3 Milieu Humain :

### 2-3-1 L'évolution de la population :

#### Contexte communautaire

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



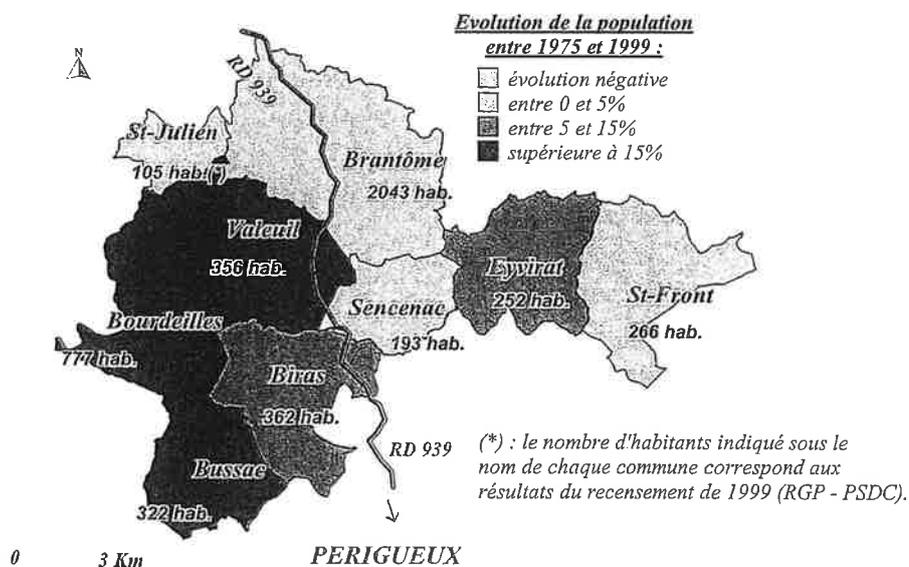
⇒ Evolution de la population entre 1975 et 1999 : + 385 habitants, soit une croissance de l'ordre de + 9% sur cette période.

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

⇒ Les 7 autres communes regroupent toutes moins de 500 habitants

Source : INSEE - RGP.

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



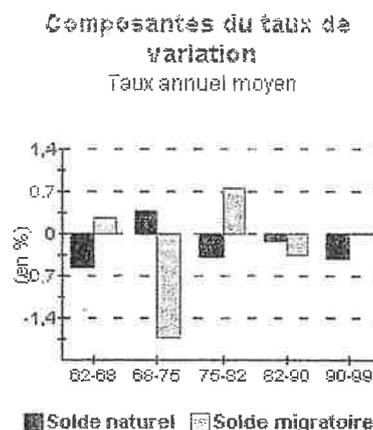
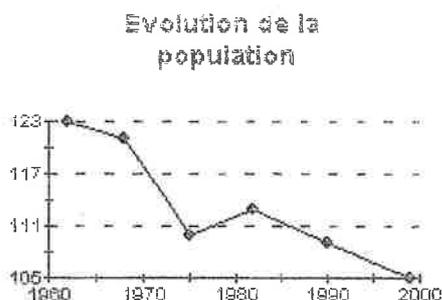
Source : INSEE - RGP.

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

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

**Contexte communal de Saint-Julien de Bourdeilles :**

Saint-Julien de Bourdeilles comptait 105 habitants en 1999, soit une densité de 18 habitants au km<sup>2</sup>.



	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Solde naturel	-4	3	-3	-1	-4
Solde migratoire	2	-14	6	-3	0
Variation totale	-2	-11	3	-4	-4

Source : INSEE

Depuis le début des années 60, la population communale a tendance à diminuer régulièrement. La population communale est passée de 123 habitants en 1962 à 105 habitants en 1999.

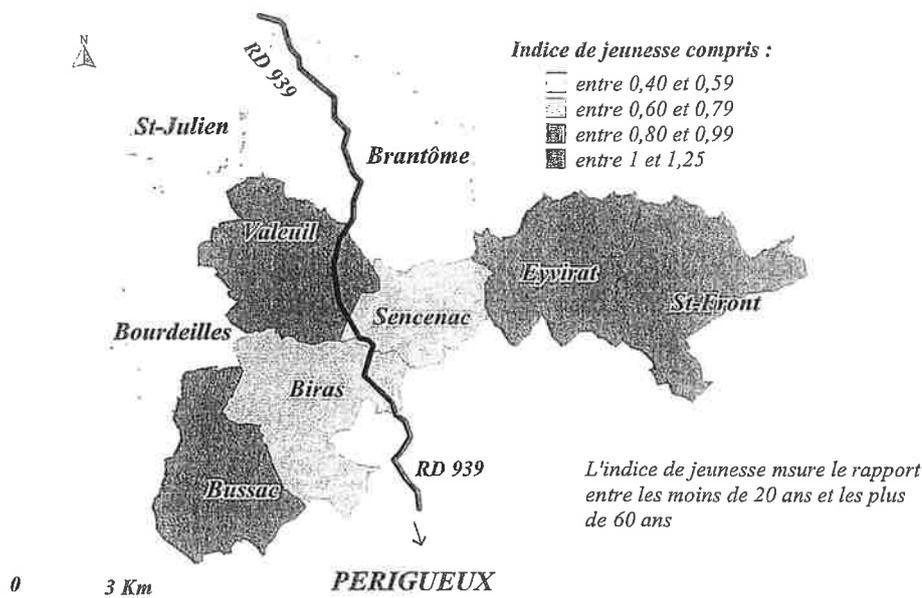
La régression de la population est liée à la fois à mouvement naturel déficitaire (-12 habitants entre 1962 et 1999 : le nombre des décès est supérieur à celui des naissances) mais également à une perte d'attractivité de la commune (-9 personnes entre 1962 et 1999 : les personnes quittant la commune sont plus nombreuses que celles qui s'y installent).

Le manque d'attractivité de la commune peut certainement s'expliquer par le relatif isolement de la commune par rapport aux grands axes de desserte du Brantômois.

Selon les informations fournies par la mairie, la commune conserve une population stable principalement grâce à l'installation sur son territoire d'européens (belges, hollandais, allemands et portugais).

Une population âgée ...

Le contexte communautaire :

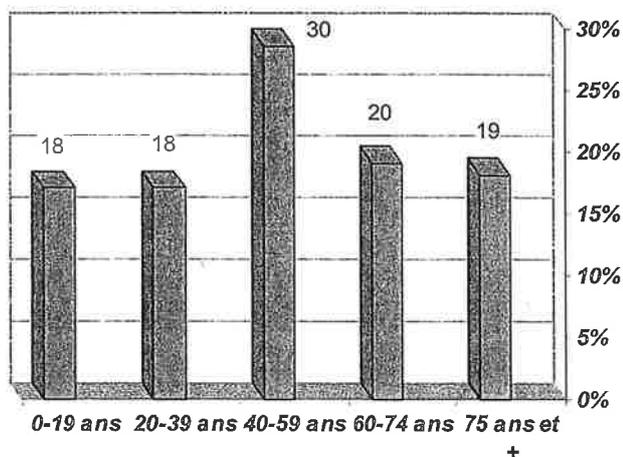


Le contexte communal :

Mesure de l'indice de jeunesse

	1990	1999
Commune de Saint-Julien-de-Bourdeilles	0,55	0,46
Communauté de communes du Brantômois	0,67	0,58
Dordogne	0,76	0,66

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



Source : INSEE.

Déjà en 1990, la population de Saint-Julien de Bourdeilles présentait un indice inférieur à ceux rencontrés sur le Brantômois et la Dordogne. Cet indice traduisait déjà une forte représentation des personnes âgées de plus de 60 ans par rapport aux jeunes âgés de moins de 20 ans.

Entre les deux derniers recensements ce phénomène s'est amplifié, traduisant ainsi un vieillissement de sa population tout comme au niveau du territoire communautaire et du département.

Ce phénomène est très certainement à rapprocher à l'absence d'attractivité de la commune. En effet, la population de la commune n'ayant accueilli que peu de nouveaux foyers sur son territoire, voit sa population vieillir.

**Une stabilité du nombre des ménages ...**

Population et nombre de ménages			
	1999	1990	1982
Pop des ménages	105	109	113
Nombre de ménages	40	40	36

Source : INSEE.

Malgré la perte de population enregistrée ces dernières années sur la commune de Saint-Julien de Bourdeilles, le nombre des ménages reste stable.

	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,8	3,7	3,1	2,7	2,6

Source : INSEE.

Tout comme les autres communes du Brantômois, la taille moyenne des ménages a tendance à diminuer. Aujourd'hui, le foyer moyen communal ne regroupe plus que 2,6 personnes.

**2-3-2 Une population active en régression :**

Population active totale						
	1999			Evolution de 1990 à 1999		
	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
<b>Ensemble</b>	<b>40</b>	<b>90,0 %</b>	<b>10,0 %</b>	<b>-11,1 %</b>	<b>-7,7 %</b>	<b>-20,0 %</b>
de 15 à 24 ans	4	75,0 %	25,0 %	-55,6 %	-50,0 %	-50,0 %
de 25 à 49 ans	20	90,0 %	10,0 %	-28,6 %	-28,0 %	-33,3 %
de 50 ans ou plus	16	93,8 %	6,3 %	100,0 %	87,5 %	///
Hommes	25	84,0 %	16,0 %	-16,7 %	-19,2 %	33,3 %
Femmes	15	100,0 %	0,0 %	0,0 %	15,4 %	-100,0 %

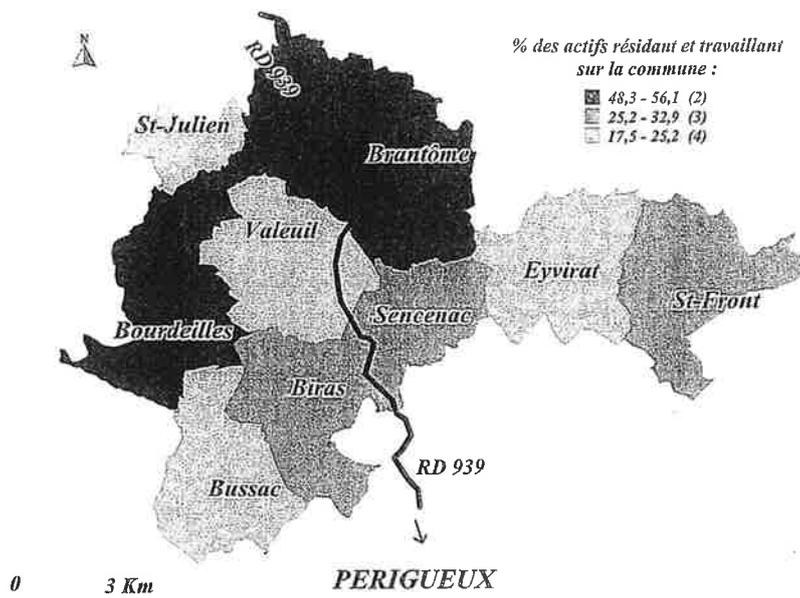
Source : INSEE.

Entre 1990 et 1999, on a pu noter une diminution du nombre des actifs (-11% environ) mais également de ceux qui ont un emploi (- 8% environ).

En 1999, la commune n'accueillait que 40 actifs (soit 38% de la population totale) mais 90% d'entre eux occupaient un emploi.

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

Le contexte communautaire



Source : INSEE

Le contexte communal :

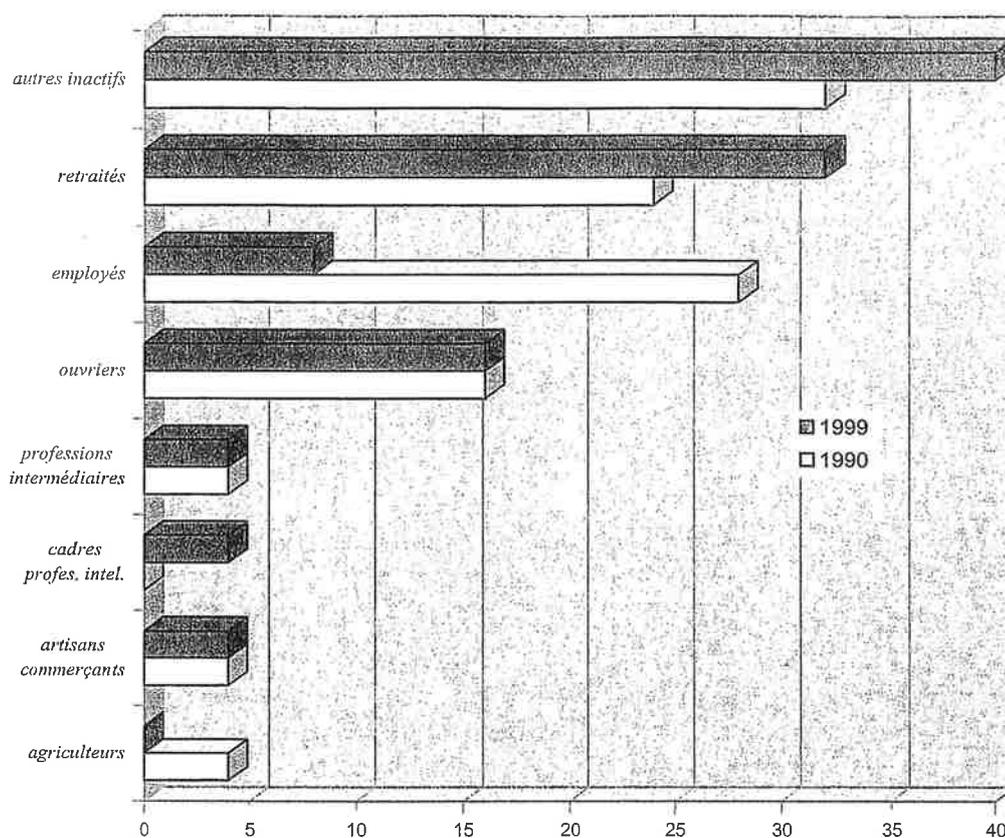
Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	36	-7,7 %
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	7	-46,2 %
%	19,4 %	-13,9 points
* dans 2 communes différentes :	29	11,5 %
- de la même unité urbaine	0	///
- du même département	24	9,1 %
- de départements différents	5	25,0 %

Source : INSEE.

En 1999, un peu plus de 80% des actifs résidant sur le territoire communal occupaient un emploi à l'extérieur de la commune. Cette part s'est fortement accrue entre les deux derniers recensements.

Les actifs qui se rendent à l'extérieur de Saint-Julien de Bourdeilles pour exercer leur activité professionnelle restent majoritairement sur la département de la Dordogne. Périgueux et Bourdeilles représentent les principaux pôles d'emplois pour les actifs résidant sur la commune de Saint-Julien de Bourdeilles.

Evolution de la répartition de la population de Saint-Julien de Bourdeilles  
par catégorie socioprofessionnelle entre 1990 et 1999



Source : INSEE.

Si on analyse l'évolution de la répartition de la population par catégorie socioprofessionnelle, on a pu noter de fortes modifications entre les deux derniers recensements :

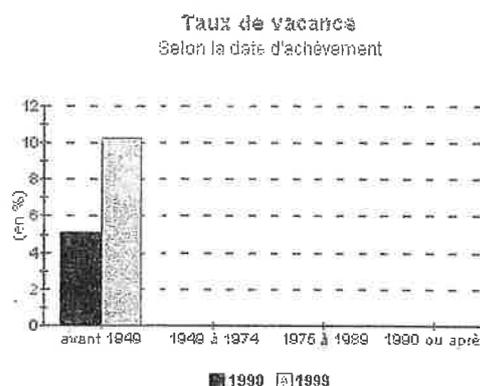
- \* une importante augmentation des catégories socio-professionnelles « inactives » (retraités et autres inactifs représentés essentiellement par les jeunes),
- \* également une très forte régression de la catégorie des employés,
- \* une augmentation des cadres,
- \* et enfin, la disparition de la catégorie des agriculteurs.

Si on écarte les catégories « inactives » que sont les retraités et les autres inactifs, les catégories d'habitants les plus fortement représentés au sein de la population de Saint-Julien de Bourdeilles restent les employés et les ouvriers.

### 3 LES CARACTERISTIQUES DU PARC DES LOGEMENTS :

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

Ensemble des logements par type			
types de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
<b>Ensemble</b>	<b>56</b>	<b>100,0 %</b>	<b>19,1 %</b>
dont :			
Résidences principales	40	71,4 %	0,0 %
Résidences secondaires	12	21,4 %	140,0 %
Logements occasionnels	0	0,0 %	///
Logements vacants	4	7,1 %	100,0 %
dont :			
Logements individuels	56	100,0 %	19,1 %
Logements dans un immeuble collectif	0	0,0 %	///



Source : INSEE.

Le parc de logements de Saint-Julien de Bourdeilles comptant 56 logements en 1999, est essentiellement composé de résidences principales (71%). L'ensemble des logements sont des logements individuels.

Les résidences secondaires représentaient environ 20% du parc de logement communal en 1999 et ont connu une forte croissance entre les deux derniers recensements (+140 %).

En 1999, il ne restait quasiment plus de logements vacants (4) sur la commune. Ces logements sont de plus des logements anciens qui pourront certainement faire l'objet de réhabilitations.

*Une offre en locatif relativement faible :*

Nombre de résid. principales selon le statut d'occupation		
	1999	1990
Propriétaire	26	31
Locataire, sous-loc	7	6
Logé gratuitement	7	3

Source : INSEE

Les logements de type locatifs représentent un peu plus de 17% des résidences principales sur la commune. Cette offre reste très nettement inférieure à celle rencontrée au niveau départemental proche de 30%. Cette offre est issue exclusivement d'initiatives privées.

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

Nombre de résidences principales selon le nombre de pièces		
	1999	1990
1 pièce	0	0
2 pièces	1	2
3 pièces	2	9
4 pièces	12	8
5 pièces ou plus	25	21

Source : INSEE

Un peu plus de 92% des résidences principales implantées sur la commune regroupent 4 pièces et plus. Cette tendance semble s'être amplifiée entre les deux derniers recensements. En effet, la part des logements de plus petite taille, et notamment les types 1 à 3, étaient en régression entre ces deux dates alors que celles des types 4 et + étaient en pleine croissance.

*Un parc composé d'une majorité de logements anciens ...*

Nombre de logements selon l'époque d'achèvement		
	1999	1990
Avant 1949	39	39
De 1949 à 1974	6	5
De 1975 à 1981	8	1
De 1982 à 1989	2	2
1990 ou après	1	0

Source : INSEE

Le parc de logements est majoritairement composé de logements anciens, construits avant 1949 (environ 70% du parc total des logements).

Des années 70 à 1999, la construction de nouveaux logements a été très faible puisqu'il n'a été créé que 3 logements sur cette période.

*Un mouvement de construction récent assez faible :*

La commune ne nous a pas transmis le décompte des permis de construire depuis les dix dernières années mais le rythme de construction a du être assez faible, au vu des relevés de terrains effectués au début de l'année 2004.

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

## 4 ACTIVITES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

### 4-1 Les activités agricoles :

#### Contexte Communautaire :

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

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

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

#### Contexte communal :

Sur la commune de Saint-Julien de Bourdeilles, nous ne possédons aucune données concernant la recensement général agricole de 2000. Cette commune tombe sous le coup du secret statistique.

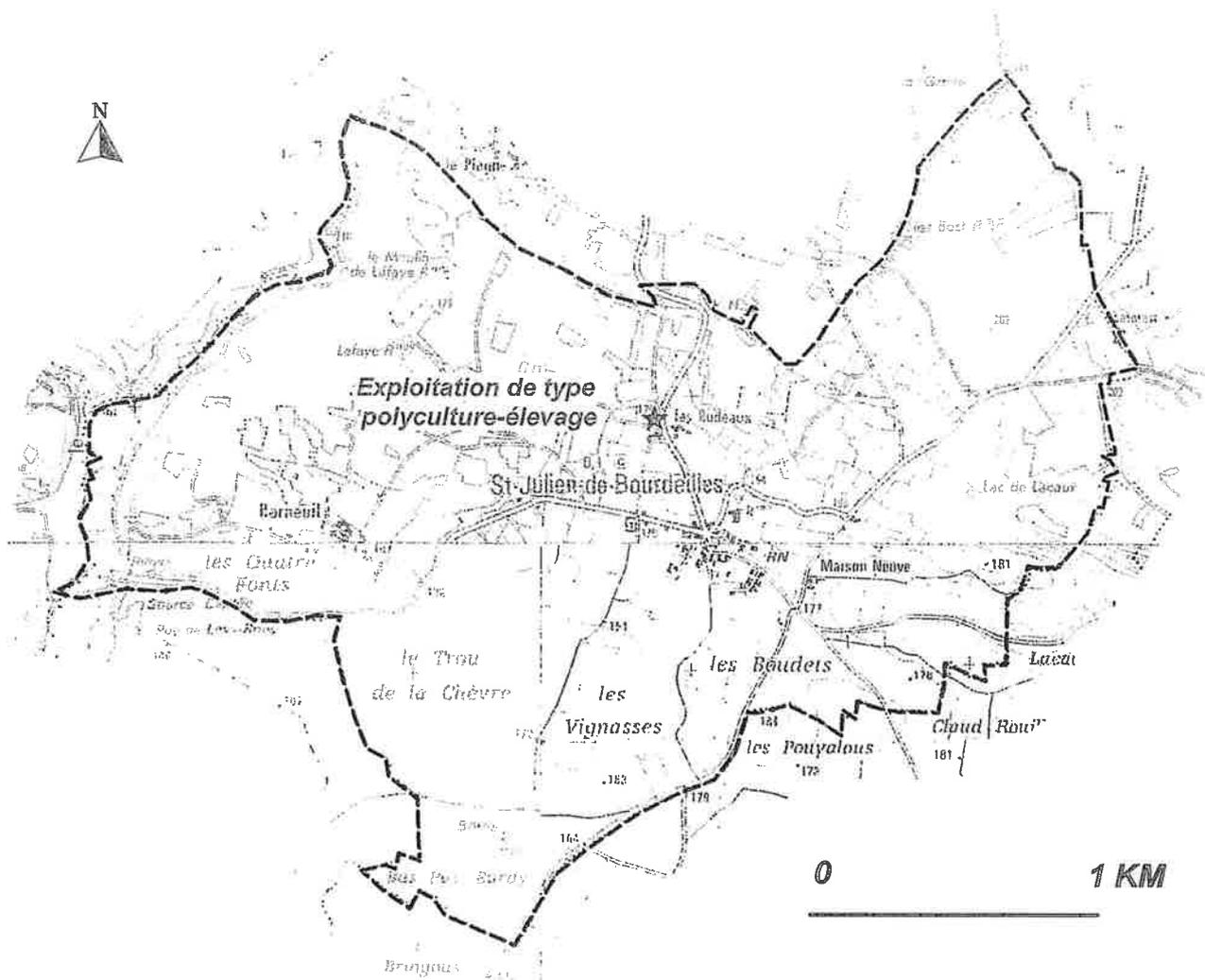
Une mise à jour des exploitations présentes sur la commune a été réalisée par la mairie début 2004 pour prendre en compte la situation la plus à jour possible (*voir carte page suivante*).

La commune n'accueille plus qu'un seul siège d'exploitation sur son territoire. Cette exploitation de type polyculture-élevage (bovins et canards) est implantée au lieu-dit des Rudeaux, au Nord du Bourg. Le chef d'exploitation est proche de l'âge de la retraite mais a une succession assurée.

Enfin, la commune n'est comprise dans aucune *zone d'appellation d'origine contrôlée*.

*Afin de limiter les conflits entre les usages résidentiels et agricoles de l'espace, le développement urbain devra respecter les distances réglementaires parfois même majorées par rapport aux exploitations afin de ne pas porter atteinte à la pérennité voir même au développement des exploitations agricoles déjà en place.*

# Commune de Saint-Julien de Bourdeilles : Activité agricole



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

#### 4-2 Les autres activités économiques :

##### *Contexte du Brantômois*

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

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

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

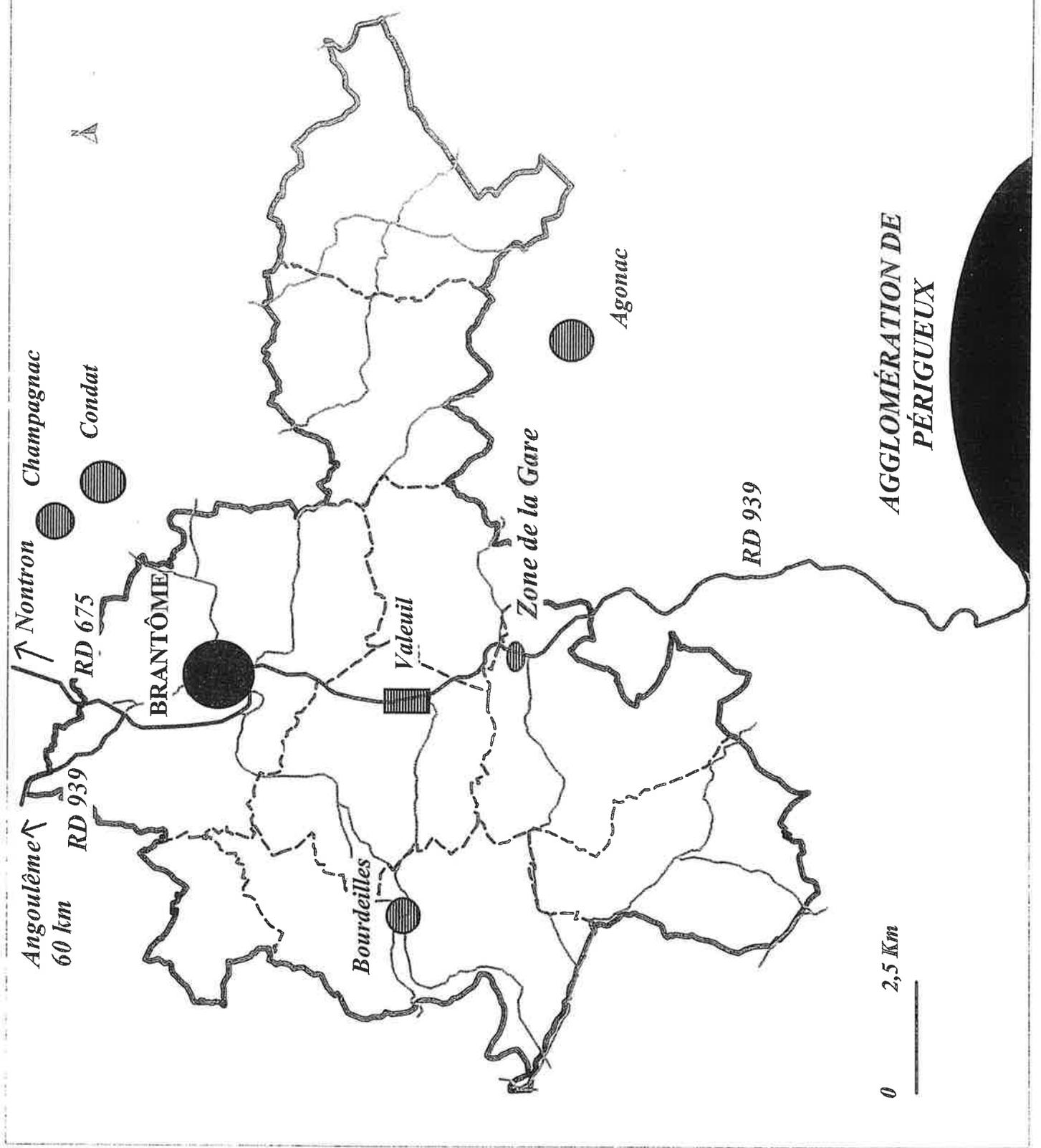
En dehors de ces quatre pôles, on trouve sur l'ensemble des communes un tissu d'activités artisanales épars qui participe au dynamisme économique local.

##### *Contexte de Saint-Julien de Bourdeilles*

La commune de Saint-Julien de Bourdeilles recense trois artisans sur son territoire :

- ✓ 1 maçon,
- ✓ 1 artisan d'art (émaux),
- ✓ et 1 entreprise d'entretien de parcs et jardins.

*Le contexte économique du Brantomois*



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

#### 4-3 Un vaste projet d'une structure aux vocations touristiques et de loisirs :

Au Nord du bourg, il existe un projet de création d'un village de vacances (comprenant 6 bungalows (type habitations légères de loisirs), 1 camping de 6 emplacements et son bloc sanitaire, une partie restauration avec un hébergement collectif, une piscine, un terrain de sports et un parking.

Ce projet est destiné à accueillir une population assez variée (touristes, classes vertes, séminaires et sportifs, ...). Il s'inscrit tout à fait dans la démarche de diversification de l'offre touristique menée à ce jour sur le territoire communautaire. Ce type de structures est visiblement très demandée à l'heure actuelle par les touristes.

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

Saint-Julien de Bourdeilles n'accueille plus aucun équipement et ni service public à l'exception de la mairie.

La commune ne possède plus d'école. Elle fait partie d'un regroupement pédagogique avec les communes de Bourdeilles et de Valeuil.

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

Actuellement les équipements semblent suffisants et la commune ne semble pas avoir de projet ni de besoins particuliers.

## 5 LES RESEAUX

### 5-1 Voirie :

La commune de Saint-Julien de Bourdeilles se trouve à l'écart des grandes voies de desserte du territoire communautaire. Elle n'est desservie que par des voies communales (voir carte page suivante).

### 5-2 Eau potable :

La distribution de l'eau potable sur la commune est assurée par la commune. L'eau provient d'une source captée sur le territoire communal (source des Quatre Fonts).

En cas de soucis, ce réseau peut être connecté à un autre réseau d'eau potable.

*La configuration du réseau d'eau potable ne semble pas poser de problème mais sa capacité est relativement limitée.*

### 5-3 Assainissement :

Il n'existe aucun réseau de collecte des eaux usées sur la commune de Saint-Julien de Bourdeilles à ce jour.

*La commune de Saint-Julien de Bourdeilles souhaite mettre en place un réseau de collecte des eaux usées au niveau du bourg, notamment pour collecter les eaux usées des constructions ne possédant pas assez de surface pour mettre en place un système de collecte et de traitement autonome (voir projet de zone collectée en annexe de la carte communale – pièce n°4 d).*

### 5-4 Ordures ménagères :

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

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

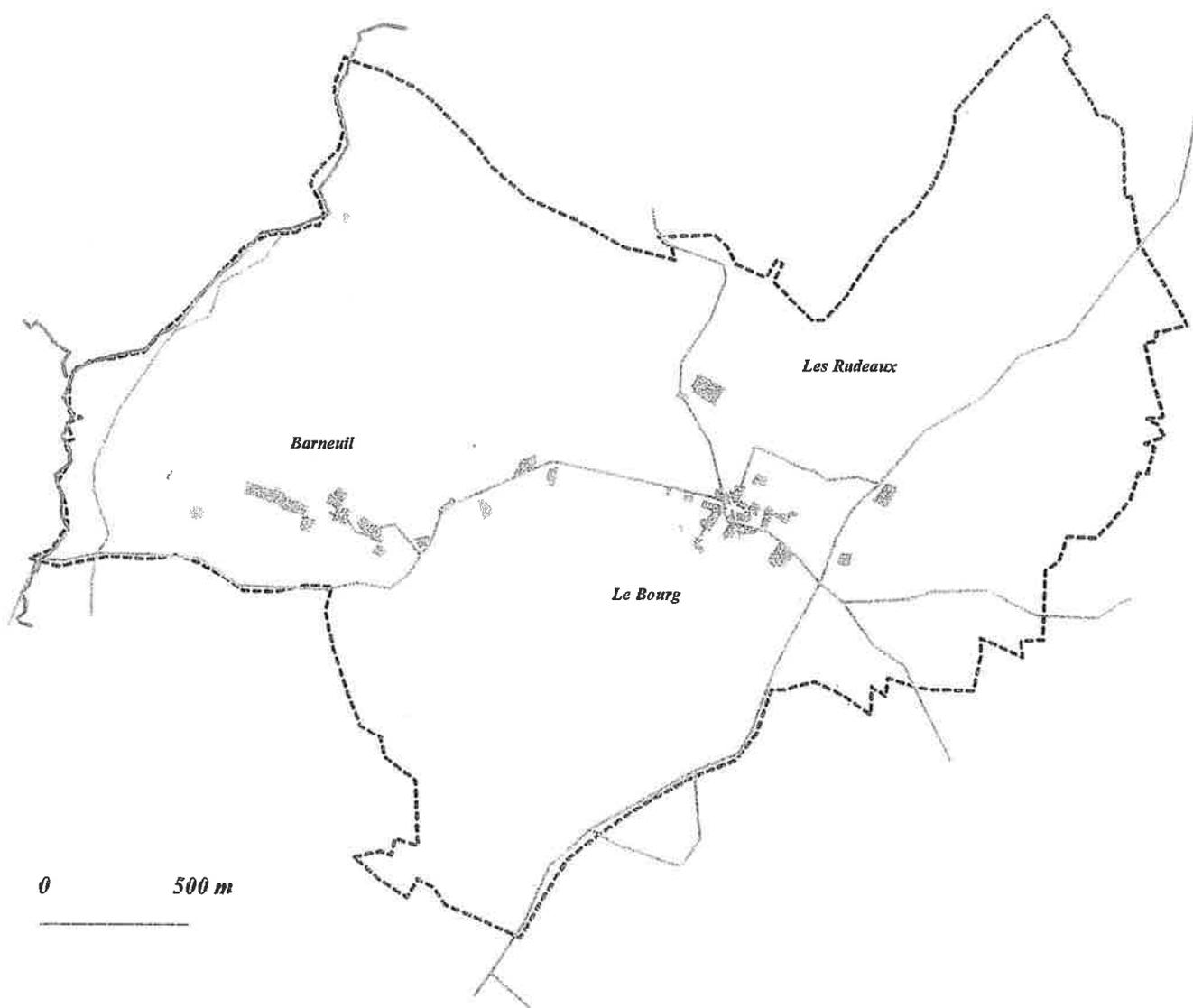
La déchetterie la plus proche de Saint-Julien de Bourdeilles est celle de Brantôme.

### 5-5 Défense incendie :

La commune est dotée de 3 points de défense incendie (voir carte et tableau pages suivantes) dont un présente un débit insuffisant (visite de juin 2003).

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

*Commune de Saint-Julien de Bourdeilles : les infrastructures routières*



# Commune de St Julien de Bourdeilles



**COMMUNE DE : ST JULIEN DE BOURDEILLES\***

**PLAN PARCELLAIRE : BTM014**

		INFORMATIONS DE LA DERNIERE VISITE							
N°	GENRE	TYPE	DOMAINE	SITUATION EXACTE	COORDONNEES	M3/H	P/D	P/STA	OBSERVATIONS
1	F167		Public	Le bourg à côté de l' Eglise	CL 0311/5026	10	1		Voir anomalie(s) ci-dessous relevée(s) au : 04/06/2003
2	R1	80m3	Public	Le bourg rite de Lafforesterie	CL 0311/5026	40			Débit insuffisant < 30 m3/h
3	PA	40m3	Public	Barneuil au fond du village	CL 0309/5026	40			Rien à signaler au : 04/06/2003
									Rien à signaler au : 04/06/2003

Fin d'édition pour le plan parcellaire : BTM014

## 6 SYNTHÈSE DES CONTRAINTES À PRENDRE EN COMPTE

La Carte communale dans sa définition doit tenir compte d'un ensemble de contraintes pouvant être d'ordre communales ou supra communales.

Elles sont le plus souvent fournies par le « Porter à la connaissance » ou résultent directement du fonctionnement du territoire. Elles trouveront une traduction directe soit dans les servitudes, soit au niveau du projet et de sa mise en forme.

*Voir carte page suivante*



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Objectifs fixés pour cet accueil de population :

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

### 3 - Favoriser la dynamique économique du territoire communautaire :

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

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

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

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

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

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

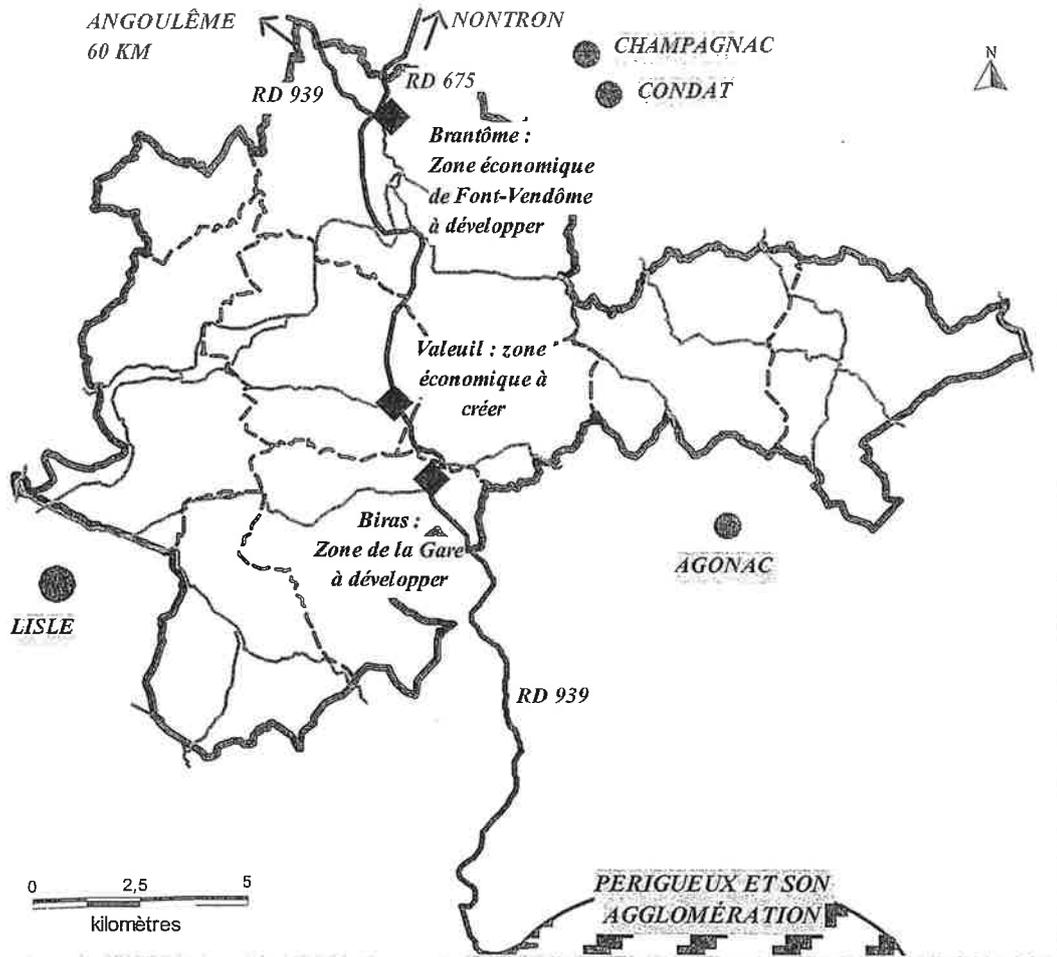
Le site retenu est celui situé aux abords de la coopérative et du restaurant routier « Le Gergovie ». Cette future zone économique bénéficiera de l'accès sécurisé déjà aménagé.

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

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

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

*Pôles de développement économique reconnus d'intérêt communautaire*



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

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

**Rappels :**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4 - Préserver et mettre en valeur le cadre de vie

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

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

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

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

## 5 - Prendre en compte les risques naturels prévisibles

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

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

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

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

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

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

## 2 – LES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE DE SAINT-JULIEN DE BOURDEILLES

- Accueillir une population, garante du maintien de la dynamique locale et cohérente avec le niveau d'équipement existant et projeté...

La commune souhaite relancer l'accueil de nouveaux logements et donc de nouveaux habitants sur son territoire. Elle projette un accueil sur son territoire *d'environ 2 nouveaux logements en moyenne par an d'ici 2015-2020 (soit entre 20 et 30 logements complémentaires, et soit entre +50 et +75 habitants complémentaires)*, soit un rythme moyen de constructions supérieur à celui que la commune a connu depuis ces 10 dernières années.

*Avec cet objectif, la commune souhaite ...*

- ✓ ... Retrouver une évolution démographique positive,
  - ✓ ... Favoriser l'installation de nouveaux foyers afin de rajeunir la population communale,
  - ✓ ... Favoriser l'implantation de résidences principales aux abords du bourg : en effet, une part importante et croissante des logements de la commune sont aujourd'hui occupés par des résidents secondaires et à temps partiel, ce qui ne favorise pas la vie communale...
  - ✓ ... Tout en restant en cohérence avec le contexte communal et en préservant son identité et la qualité de son cadre de vie (petite commune rurale, agricole, densité peu élevée, ...).
- Recentrer le développement urbain aux abords du bourg :  
Ce choix permet :
    - ✓ d'une part d'affirmer le rôle « centralisateur » du bourg,
    - ✓ de pérenniser voir recréer une vie locale,
    - ✓ d'éviter un mitage du territoire qui aboutirait à des dysfonctionnements urbains et techniques,
    - ✓ de mieux préserver les espaces sensibles environnants (espaces boisés, espaces agricoles, mais également espaces sensibles liés à la présence sur la commune du captage d'eau potable des Quatre Fonts, source utilisée dans le cadre de la distribution de l'eau potable sur la commune),
    - ✓ d'éviter une remise en cause de l'exploitation agricole sur le secteur du Rudeau.
  - Adapter les équipements collectifs au niveau de population actuelle et projetée :

L'augmentation programmée du nombre d'habitants risque d'accroître les besoins déjà exprimés en terme d'équipements, et notamment ceux concernant les besoins en terme d'assainissement.

*Il est prévu de raccorder quelques constructions du bourg à un réseau de collecte des eaux usées, ces dernières ne disposant pas d'espaces suffisants pour mettre en place des systèmes d'assainissement autonomes conformes aux normes en vigueur.*

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

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

- ✓ à éviter toute nuisance ou dégradation de la qualité des milieux naturels (espaces boisés, vallées, ...),
- ✓ à valoriser l'espace urbain (protection des secteurs de jardins, de parcs...),
- ✓ à limiter les développements de l'urbanisation dans les secteurs sensibles implantés autour du captage d'eau potable des Quatre Fonts, notamment sur le secteur de Barneuil qui surplombe ce captage,
- ✓ à ne pas porter préjudice aux activités et terres agricoles environnantes,
- ✓ à ne pas porter atteinte aux massifs boisés de la commune qui participe largement à la qualité du cadre de vie de ses habitants..

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

◦ Permettre le confortement de l'offre d'accueil touristique et de loisirs :

*Le Nord du bourg fait actuellement l'objet d'un projet de « village vacances » d'une capacité modérée. Ce projet situé à proximité du bourg devrait permettre d'étoffer les capacités d'accueil touristique du Brantômois.*

*(Voir carte du projet communal page suivante)*



### 3 - L'ORGANISATION PROJETEE DU BOURG ET SES JUSTIFICATIONS

(Voir carte du projet du bourg page précédente)

◦ Choix des secteurs d'extension urbaine :

Après analyse des potentiels d'urbanisation, des besoins réels et des contraintes existantes, le développement urbain de la commune s'oriente vers un étoffement prioritaire du centre bourg (en parties Nord, Est, et Ouest du centre urbain existant).

*Le développement a privilégié les abords du bourg afin de :*

- ✓ *Ne pas porter atteinte à l'activité agricole en place sur le village de Rudeau,*
- ✓ *Préserver les espaces de parcs et jardins qui participent à la qualité du cadre de vie du bourg. On évitera ainsi de porter atteinte au caractère rural du centre bourg,*
- ✓ *Permettre un rééquilibrage l'espace urbain, sans porter atteinte aux espaces naturels présentant un intérêt paysager et ou écologique, sans porter atteinte au patrimoine architectural et à leurs abords, ...etc.*

◦ Cohérence entre le projet d'accueil de population et le dimensionnement des secteurs potentiellement constructibles.

*A l'horizon 2015-2020, il est prévu d'accueillir entre 20 et 30 nouvelles constructions.*

6,4 ha seront disponibles en zones de constructibilité au niveau du bourg : soit une vingtaine de constructions potentielles (en effet, la densité ne pourra être beaucoup plus importante car les terrains « à bâtir » devront permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif aux normes et respectant les distances par rapport aux limites voisines et aux constructions),

La surface totale ouverte à l'urbanisation (7,2 ha) est légèrement supérieure au besoin si on estime une surface moyenne par logement de 1500 à 2000 m<sup>2</sup>. Néanmoins, elle permet d'anticiper une rétention foncière probable et généralement assez importante en milieu rural (taux de rétention estimé entre 1,5 et 2).

◦ Cohérence entre le zonage d'assainissement et le projet

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

En effet, l'assainissement des nouvelles constructions devra être assuré par des systèmes non collectifs comme c'est le cas actuellement pour l'ensemble des constructions existantes sur la commune.

La commune n'a pas souhaité la mise en place d'un réseau de collecte des eaux usées car les constructions disposent très majoritairement de surfaces suffisantes pour mettre en place des systèmes non collectifs aux normes.

◦ Préservation d'un cadre de vie de qualité

La qualité de cadre de vie du bourg est notamment liée à la présence d'écrins végétaux (*zones de parcs et jardins au cœur de bourg*) mais également la présence en toile de fond des franges boisées...

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

#### 4 – UN VILLAGE LEGEREMENT CONFORTE : BARNEUIL

Ce village est composé d'un noyau historique qui a connu un développement à l'époque contemporaine assez important en partie Est et Ouest. Ce développement contemporain a laissé quelques poches non urbanisées.

La délimitation de la zone constructible a été volontairement assez resserrée autour des pôles urbanisés contemporains existants de manière à ne laisser des possibilités de développement urbain qu'au niveau des parcelles libres. Il n'est pas question de repousser les limites de ce village. L'étoffement de ce village devrait permettre d'accueillir un potentiel de 2 nouvelles constructions.

Cet étoffement s'est limité à la partie Nord de la voie de desserte du village de manière à limiter les impacts sur la source des Quatre Fonts implantée en contrebas du village. La partie ancienne du village a également été sortie de la zone constructible afin d'empêcher la création de nouvelles constructions qui pourraient dénaturer le cœur de ce village présentant des caractéristiques architecturales intéressantes.

L'assainissement des eaux usées issues des nouvelles constructions devra être assurée par un système autonome (comme prévu dans le schéma d'assainissement).

#### 5 – « LES CHAUMES DU BOST » : UN DEVELOPPEMENT URBAIN LIMITE CORRESPONDANT A L'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS A VOCATION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS :

Le Nord du village de Saint-Julien de Bourdeilles, « Les Chaumes du Bost » fait aujourd'hui l'objet d'un projet de création de village vacances. Ce dernier s'étend sur une surface de près de 6 ha environ, en partie boisée. Il doit accueillir un village comprenant 6 habitations légères de loisirs (HLL), un camping de 6 emplacements, une piscine et un terrain de sports ainsi que des bâtiments destinés à la gestion de l'ensemble (sanitaires, salle de repas, ...).

*Ce site :*

✓ *fera l'objet d'une urbanisation limitée et ciblée à des installations à vocation touristique et de loisirs. Il est hors de question d'y accueillir des constructions à usage d'habitation à moins qu'elles ne soient liées au fonctionnement de la structure (par exemple : maison de direction, gardiennage).*

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

✓ *L'aménagement de la zone devra veiller à ne pas défricher de manière intempestive les espaces boisés compris sur ce site,*

✓ *Et enfin l'aménagement de ce site devra éviter les mouvements intempestifs de terrain.*

**CHAPITRE III**

**INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE**

**SUR L'ENVIRONNEMENT**

<b>INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE</b>		<b>MESURES DE COMPENSATION</b>
<b>SUR LE MILIEU NATUREL...</b>	<p>L'urbanisation d'espaces actuellement vierges constitue de fait une atteinte au milieu naturel sur laquelle elle prend appui.</p> <p>Peu d'effets sur les secteurs très sensibles au plan environnemental, ou à forte valeur agronomique puisqu'ils ont été écartés des zones constructibles.</p> <p>Le développement urbain pourrait engendrer la réduction de certains espaces boisés.</p>	<p>Le choix de limiter la constructibilité aux abords du bourg et de manière très limitée au niveau du village de Barneuil va limiter les éventuels impacts sur les espaces boisés couvrant une part importante du territoire, sur les espaces agricoles, ainsi que sur la source des Quatre Fontis assurant l'approvisionnement en eau potable de la commune.</p> <p>Les autorisations de défrichement en zones forestières pourraient instituer des contraintes de surfaces conditionnant l'implantation du bâti.</p>
<b>SUR LE PAYSAGE ET LES ELEMENTS DU PAYSAGE...</b>	<p>Impact plutôt positif des futures zones construites : étoffement du bourg tout en pérennisant la qualité du cadre paysager du bourg (préservation des espaces de parcs et jardins au sein du bourg).</p> <p>Le village vacances ne devrait pas trop porter atteinte aux paysages car ce dernier se trouve pour une bonne part implanté au cœur d'espaces boisés et le projet présente des constructions établies avec des matériaux rappelant l'architecture locale (tuiles romanes canals, bois, crépis ton pierre ...).</p>	<p>Le cadre végétal utile à l'insertion des nouvelles constructions devra être préservé au maximum.</p>

<b>INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE</b>		<b>MESURES DE COMPENSATION</b>
<b>SUR L'HYDROLOGIE ...</b>	<p>Imperméabilisation des sols liée aux zones urbanisées</p> <p>Qualité des eaux modifiée par l'augmentation des rejets d'eaux usées issues des zones urbaines.</p>	<p>Le surplus des écoulements superficiels sera recueilli par le réseau de fossés prévus à cet effet, ou sera résorbé sur la parcelle.</p> <p>Des systèmes non collectifs adaptés à la nature des sols et conformes à la réglementation en vigueur seront mis en place.</p> <p>Au niveau du bourg, il est également prévu de collecter les eaux usées des constructions anciennes ne possédant pas assez de terrains pour créer leur propre assainissement autonome.</p> <p>Le développement urbain a été volontairement réduit au niveau du village de Barneuil (2 nouvelles constructions au maximum) afin de limiter les éventuels impacts sur la qualité des eaux de la source captée pour l'alimentation en eau potable de la commune même s'il n'existe pas de périmètre officiel de protection du captage (défini par arrêté préfectoral).</p>
<b>SUR L'ACTIVITE AGRICOLE</b>	<p>Emprise des extensions sur le domaine agricole.</p>	<p>Les extensions susceptibles de porter atteinte à l'activité agricole ont été exclues des projets d'urbanisation de la carte communale. Aucune extension urbaine n'a été prévue aux abords du village du Rudeau.</p>

	<i>INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE</i>	<i>MESURES DE COMPENSATION</i>
<p><i>SUR LE PATRIMOINE CULTUREL ...</i></p>	<p>L'impact sur le site archéologique connu sera limité car il concerne les abords de l'église (site fourni par la DRAC).</p> <p>L'impact par rapport au Monument historique (gisement de la Tabaterie - commune de La Gonterie-Boulouxiex) sera limité car aucune zone constructible ne concerne ce secteur.</p> <p>De plus, les permis de construire et autres demandes d'urbanisme devront être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, ce qui limite les éventuels impacts sur le site.</p>	<p>-</p> <p>-</p>
<p><i>SUR LES RESEAUX ...</i></p>	<p>La création de nouveaux logements ou de nouvelles activités (village vacances notamment risque de générer de nouveaux besoins (extension ou renforcement des réseaux électriques et de distribution de l'eau potable).</p> <p>Il en est de même pour le réseau de défense contre l'incendie.</p>	<p>La création de nouveaux logements et du village vacances nécessitera certainement la mise en place de nouveaux équipements de défense incendie.</p> <p>Or aujourd'hui, les réseaux de distribution d'eau potable ne permettent pas la mise en place de bouches à incendie car la pression est insuffisante.</p> <p>La création de réserves incendies s'imposera certainement à terme.</p> <p>Le réseau d'eau alimenté par la source des Quatre Fonts présente des capacités limitées. Néanmoins, il existe une possibilité pour la commune de se brancher sur le réseau voisin en cas de problèmes ou d'insuffisances du réseau (ce qui pourra être le cas lorsque le village vacances sera occupé à pleine capacité).</p>

<i>INCIDENCES : NATURE ET ORIGINE</i>		<i>MESURES DE COMPENSATION</i>
<i>SUR LES DEPLACEMENTS ET LE CADRE DE VIE ...</i>	<p>L'extension urbaine et l'augmentation de la population génèrent de nouveaux flux qui resteront néanmoins limités.</p> <p>L'urbanisation nouvelle ne génère pas de demande particulière en matière de transport collectif.</p>	<p>Le refus d'un urbanisme linéaire (suppression de la zone constructible le long des axes les plus importants, notamment sur la route reliant le bourg à Barneuil qui existait au niveau du MARNU) garantit une meilleure sécurité.</p>