

24

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

MILHAC-D'AUBEROCHE

CARTE COMMUNALE REVISION

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE N° 1

CARTE COMMUNALE	PRESCRITE	APPROUVEE
<i>Elaboration</i>	27Juin 2002	3 aout 2006
<i>Révision</i>	16 aout 2011	

URBATELIER²⁴ - Bureau d'Etudes en Urbanisme -

La Petite Berthonie 24750 Trélissac - 06.86.81.59.73



SOMMAIRE

Rappel Juridique.....	p. 3
I- Régime Juridique.....	p. 3
II- Modalités de la Révision.....	p. 3
III- Composition du Documents.....	p. 4
Présentation de la commune.....	p. 5
I- Situation Géographique.....	p. 5
II- Situation Administrative et intercommunale.....	p. 6
Etat Initial de l'environnement.....	p. 8
I- Milieu Physique.....	p. 8
1- Topographie	p. 9
2- Contexte géologique	p. 10
3- Le réseau hydrographique	p. 10
II- Paysages.....	p. 12
1- Boisements	p. 12
2- Les espaces agricoles	p. 14
3- Organisation du bâti	p. 16
4- Le réseau de transport	p. 21
III- Mesures Générales de Protection.....	p. 24
1- Protection des monuments historiques	p. 24
2- Les sites archéologiques	p. 24
3- Mouvements différentiels de terrain	p. 24
IV- Synthèse du Diagnostic Environnemental.....	p. 26
Diagnostic Socio-Economique.....	p. 28
I- Evolution démographique.....	p. 28
1- Evolution de la population	p. 28
2- Structure de la population	p. 29
II- Habitat.....	p. 30
1- Evolution du parc résidentiel	p. 30
2- Caractéristiques du parc résidentiel	p. 32
3- Mobilité résidentielle	p. 33
4- Evolution de la construction	p. 34
III- Economie.....	p. 35
1- Population active	p. 35
2- Migrations alternantes	p. 36
3- Les activités	p. 38
IV- Equipements.....	p. 40
1- Voirie	p. 40
2- Réseau d'eau	p. 41
3- Réseau électrique	p. 41
4- Assainissement	p. 41
5- Ordures ménagères	p. 41
6- Scolaires	p. 42
7- Associatifs et culturels	p. 42
8- Sportifs	p. 42
9- Défense Incendie	p. 42
Le Projet de Carte Communale.....	p. 43
I- Synthèse du Diagnostic.....	p. 43
II- Objectifs de la Révision de la Carte Communale.....	p. 44
III- Choix de la Commune.....	p. 44
1- Les Orientations de la Carte Communale	p. 44
2- Caractéristiques des Zones	p. 46
3- Evolution du Zonage	p. 47
IV- Evaluations de l'Incidence de ces Choix.....	p. 52
1- Equilibre entre développement urbain et protection des espaces	p. 52
2- Diversités des fonctions urbaines	p. 54
3- Prévention des risques, des pollutions, des nuisances	p. 55
4- Sur l'environnement	p. 57
V- Servitudes Publiques et Informations Complémentaires.....	p. 58

RAPPEL JURIDIQUE

I- REGIME JURIDIQUE

La Carte Communale constitue l'outil réglementaire devant traduire le projet de développement communal.

Ce document d'aménagement du territoire a été introduit dans le Code de l'Urbanisme (article L.124-1 et suivants) par la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain qui lui confère le statut de document d'urbanisme notamment par le fait :

- qu'elle est opposable aux tiers,
- qu'elle se situe dans le Titre II Livre 1^{er} du code de l'urbanisme au même titre que le Schéma de COhérence Territorial et que le Plan Local d'Urbanisme,
- qu'elle est soumise à Enquête Publique avant son approbation conjointe par le Maire et le Préfet,
- qu'elle a un caractère permanent.

La Carte Communale doit respecter les grandes orientations définies par les dispositions des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

La Loi Urbanisme et Habitat (2003) a apporté quelques retouches au régime des Cartes Communales : notamment selon l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'une Carte Communale peuvent désormais instituer un droit de préemption.

La Carte Communale n'a pas pour objet de rendre acceptables toutes les demandes de certificat d'urbanisme mais au contraire de définir des périmètres constructibles sur lesquels s'appliquera le Règlement National d'Urbanisme. En dehors de ces périmètres, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée pendant la durée de validité de la Carte (durée qui n'est pas limitée, les révisions ayant généralement lieu après un délai de 5 ans), hormis des constructions directement liées au fonctionnement des exploitations agricoles.

Une fois approuvée (suite à une enquête publique), la Carte Communale est opposable aux tiers, ce qui signifie qu'elle a valeur de règlement ; s'il le souhaite, le Maire a la responsabilité de l'appliquer, donc de délivrer les permis de construire.

II- MODALITES DE REVISION

La révision de la Carte Communale s'effectue dans le même cadre que celui de l'élaboration.

La révision est prescrite par le Conseil Municipal et le document est révisé à partir des réflexions du Conseil Municipal, mais aussi avec les contributions des services publics concernés. Une fois prête, la Carte Communale est soumise à enquête publique, afin que chacun puisse faire connaître ses observations.

Elle est ensuite approuvée conjointement par le Conseil Municipal et par le Préfet. Elle devient alors opposable aux tiers.

En application des articles L.124-1 et L.124-2 du code de l'urbanisme, les Cartes Communales doivent :

- préciser les modalités d'applications des règles générales d'urbanisme définies par les articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme (ou RNU, Règlement National d'Urbanisme)

- délimiter les secteurs où les constructions sont admises et ceux où les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ; et des installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

III- COMPOSITION DU DOCUMENT

Conformément aux articles R.124-1 à 3 du Code l'Urbanisme, la Carte Communale comprend :

1. Un Rapport de Présentation qui :
 - présente le diagnostic de la commune
 - expose le projet communal, notamment les prévisions de développement
 - dresse le bilan de la Carte Communale en vigueur
 - justifie les choix faits dans la carte communale, notamment l'emplacement des zones constructibles et justifie lors de la révision les changements apportés à ces délimitations
 - évalue les incidences de ces choix sur l'environnement et expose la manière dont la Carte Communale prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
2. Un document graphique, appelé « plan de zonage », qui est opposable aux tiers et qui délimite les secteurs où
 - les constructions sont autorisées : **zone constructible U**
 - les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes (changement de destination autorisé) ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'installation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles : **zone non constructible N**
 - s'il y a lieu, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée
3. Un document annexe éventuellement qui complète les informations portées dans le Rapport de Présentation et sur le plan de zonage.

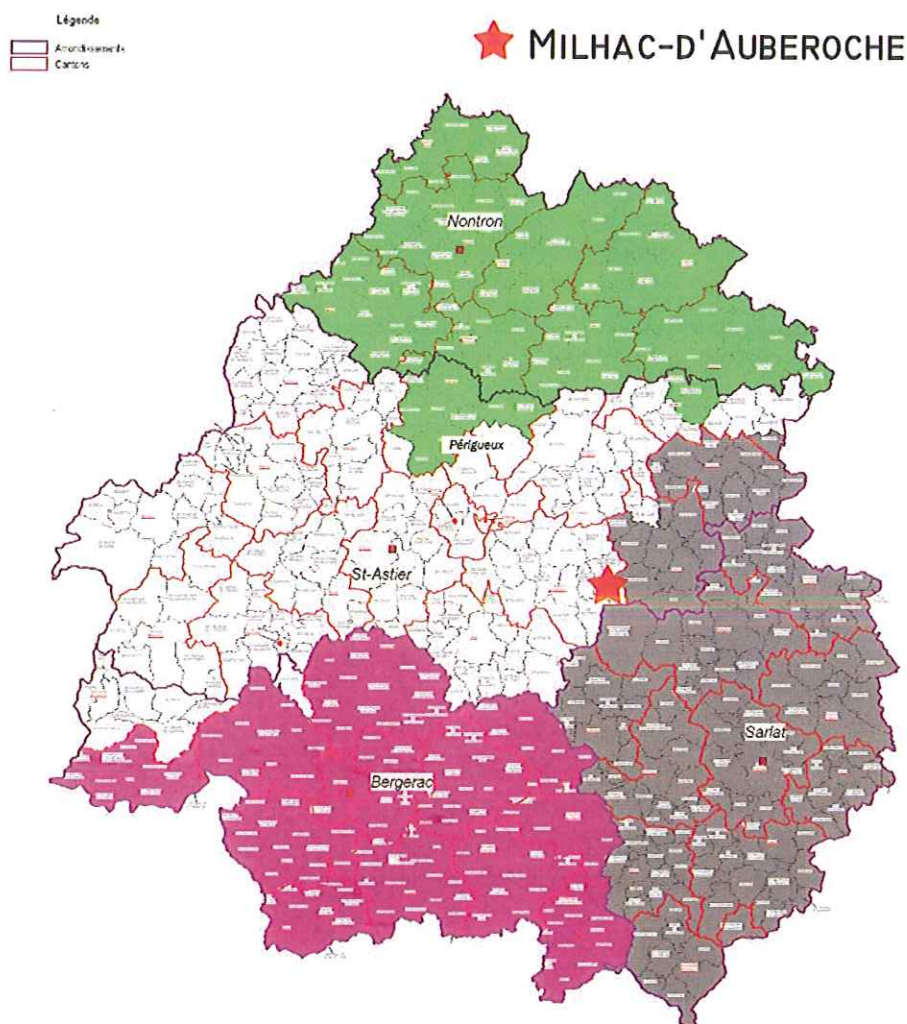
PRESENTATION DE LA COMMUNE

I- SITUATION GEOGRAPHIQUE

Commune de Dordogne, Milhac-d'Auberoche se situe à 18 kilomètres au Sud-Est de Périgueux. Dans la vallée du Manoire, elle se situe dans le Périgord Blanc.

Les communes limitrophes de Milhac-d'Auberoche sont :

- Blis-et-Born au Nord,
- Saint-Antoine-d'Auberoche au Nord-Est,
- Fossemagne à l'Est,
- Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac au Sud,
- Saint-Geyrac au Sud-Ouest,
- Saint-Crépin-d'Auberoche à l'Ouest,



La commune est traversée dans sa moitié Nord d'Ouest en Est par la RD6089 et par la voie ferrée qui permettent notamment de relier Périgueux et Brive, et qui longent la vallée du Manoire.

II- SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALE

La commune appartient à l'arrondissement de Périgueux et au canton de Saint-Pierre-de-Chignac qui est composé des communes de :

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| - Saint-Pierre-de-Chignac | - Marsaneix |
| - Atur | - Notre-Dame-de-Sanilhac |
| - Bassillac | - Saint-Antoine-d'Auberoche |
| - Blis-et-Born | - Saint-Crépin-d'Auberoche |
| - Boulazac | - Saint-Geyrac |
| - Eyliac | - Saint-Laurent-sur-Manoire |
| - La Douze | - Sainte-Marie-de-Chignac |

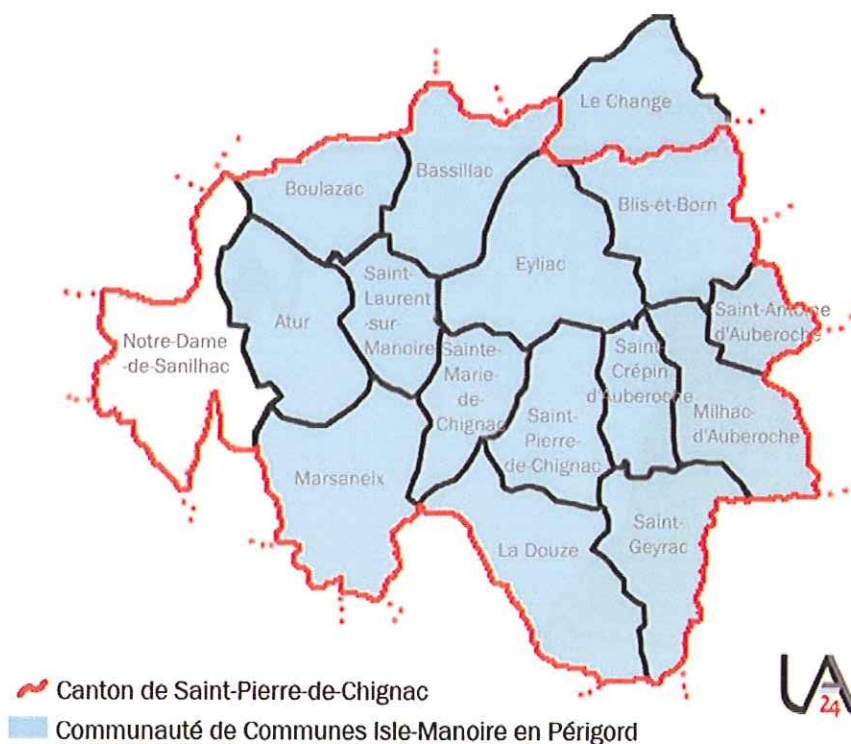
La commune est limitrophe du canton de Montignac et du canton de Thenon.

La commune de Milhac-d'Auberoche a adhéré à la Communauté de Communes Isle-Manoire en Périgord lors de sa création le 22 décembre 2001. La Communauté de Communes est composée des communes :

- | | |
|----------------|-----------------------------|
| - Boulazac | - Marsaneix |
| - Atur | - Saint-Antoine-d'Auberoche |
| - Bassillac | - Saint-Crépin-d'Auberoche |
| - Blis-et-Born | - Saint-Geyrac |
| - Eyliac | - Saint-Laurent-sur-Manoire |
| - La Douze | - Sainte-Marie-de-Chignac |
| - Le Change | - Saint-Pierre-de-Chignac |

La Communauté de Communes Isle-Manoire en Périgord a les compétences :

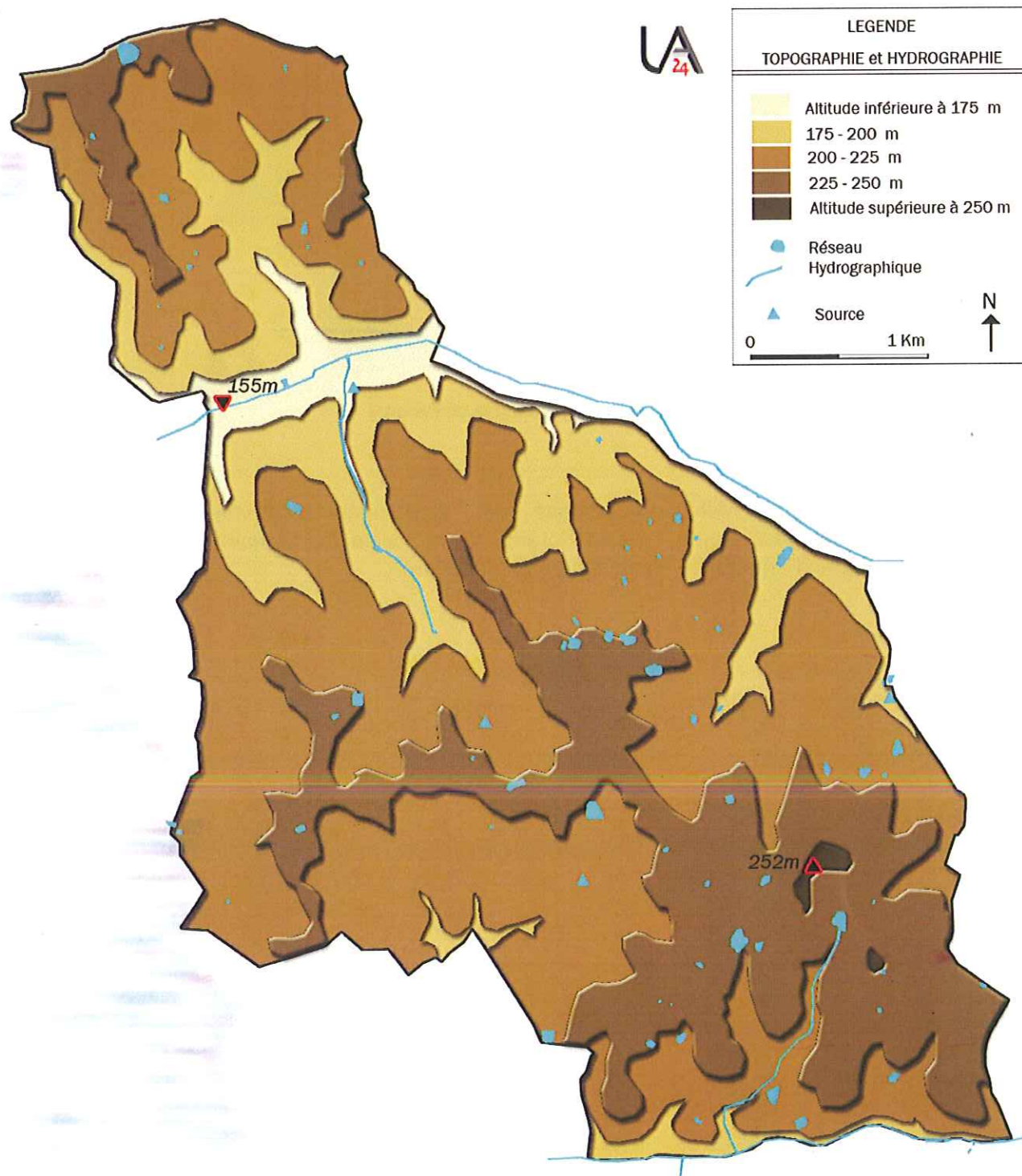
- ordures ménagères et tri sélectif,
- développement économique,
- action sociale et solidarité,
- voirie et travaux,
- bâtiments communautaires,
- assainissement non collectif,
- enfance et jeunesse,
- développement culturel,
- développement touristique.



La commune de Milhac-d'Auberoche est également adhérente du Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable de la Vallée du Manoire et du Syndicat Départemental d'Energie 24 (syndicat d'électrification).

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I- MILIEU PHYSIQUE



1- Topographie

Les altitudes rencontrées sur le territoire de Milhac-d'Auberoche évoluent approximativement entre 155m et 252m.

Le point haut de la commune se situe dans le quart Sud-Est du territoire communal, à l'Est du Claud Barrat. Le point le plus bas se situe à 155 mètres d'altitude, dans la vallée du Manoire. Le dénivelé inférieur à 100 mètres indique un relief assez peu marqué

Milhac-d'Auberoche se caractérise par la vallée du Manoire qui divise le territoire en deux parties. Au Sud se trouvent les deux tiers du territoire. Le relief de cette zone est marqué par des vallées secondaires. Le Nord se caractérise par une vallée secondaire et une ligne de crête perpendiculaire à la vallée. Les pentes y sont plus marquées qu'au Sud.

En terme de relief, la commune est donc composée de trois entités :

- le versant orienté Sud de la vallée du Manoire, occupant le tiers Nord de la commune
- le versant orienté Nord de la vallée du Manoire, occupant le tiers central de la commune
- le plateau occupant le tiers Sud de la commune

Le Sud de la commune est marqué par la vallée du Saint-Geyrac qui longe la limite communale.



Relief aux amples vallonnements

Le relief est généralement peu accentué et est constitué d'un enchaînement de vallons, les ruptures de pentes sont rares. Le relief génère donc parfois de larges perspectives visuelles.

2- Contexte géologique

Comme le reste du territoire à l'Est de Périgueux, les vallées sont constituées de formations sédimentaires composées d'alluvions quaternaires à dominante sableuse ou limoneuse. Les hauteurs sont couvertes de sable du Périgord, dépôts alluviaux tertiaires complexes composés de sables et de graviers associés à des argiles rouges ou versicolores.

3- Le réseau hydrographique

Le territoire de Milhac-d'Auberoche appartient pour ces deux tiers Nord au bassin versant du Manoire. Le Manoire est un affluent de l'Isle.

Le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) a été approuvé par arrêté préfectoral le 6 avril 2012. Le zonage du PPRI est disponible en mairie.

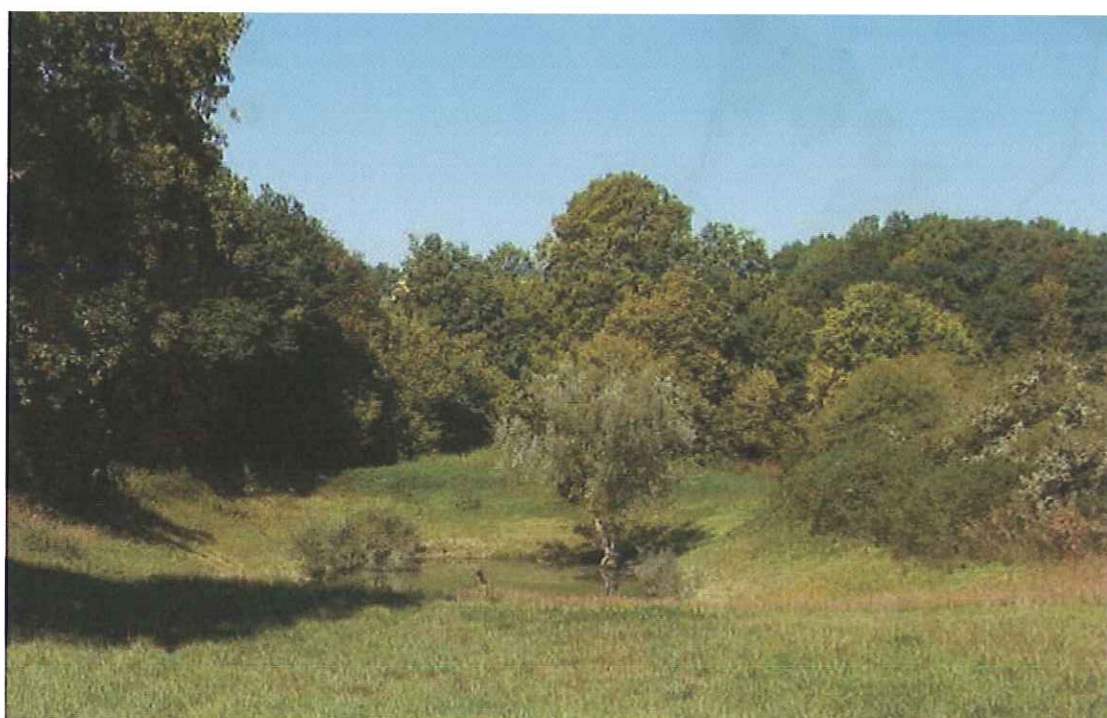
La partie Sud de la commune appartient au bassin versant du ruisseau de Saint-Geyrac, lui-même affluent du Manoire.



Le Manoire

4 sources sont sur la commune : à Roumegier dans la vallée du Manoire, à Fon de Fas, à Margoutias et à Cruciferny.

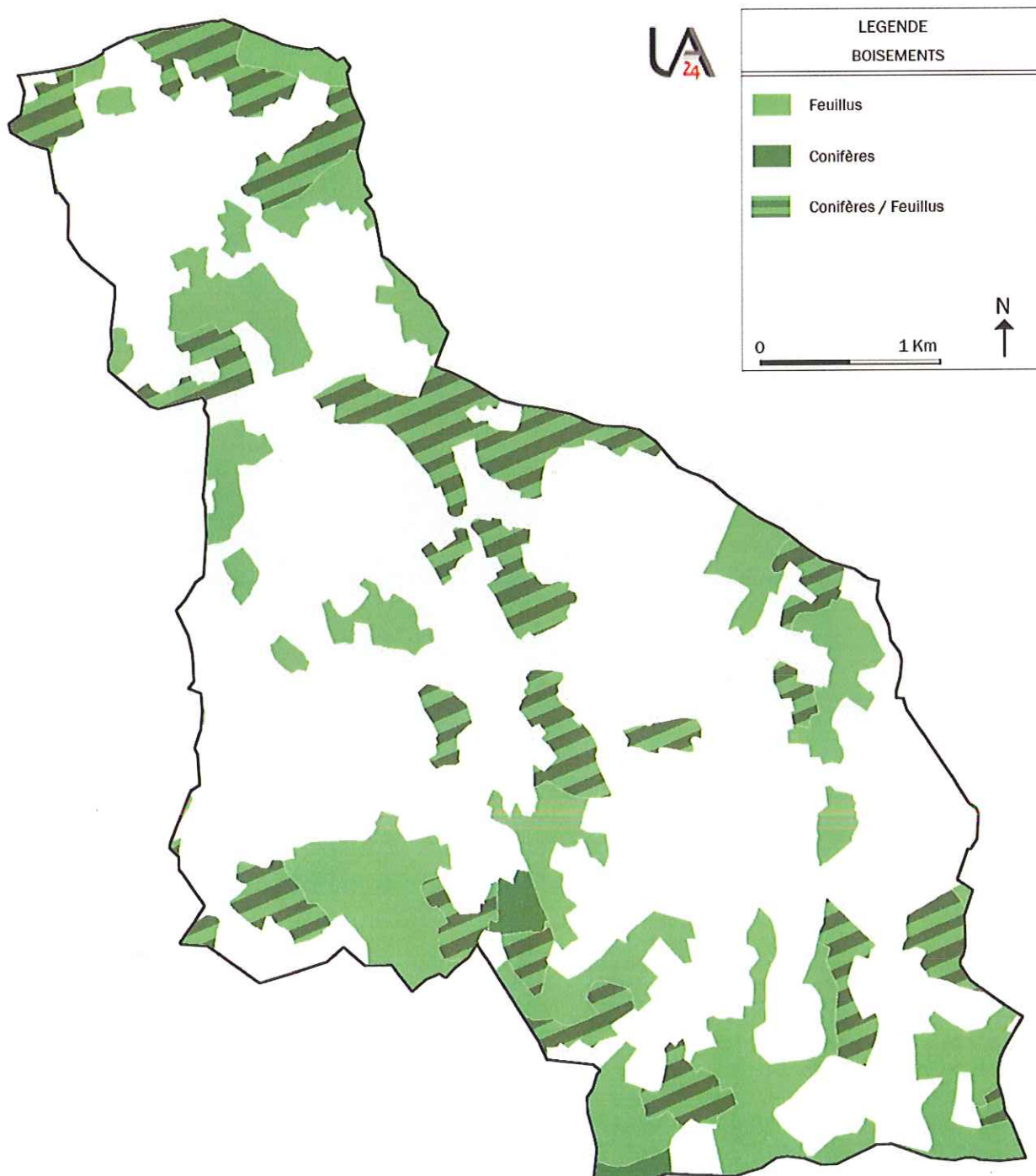
Le territoire communal est également marqué par la présence de plusieurs étangs et retenues collinaires



Point d'eau

II- PAYSAGES

1- Les boisements



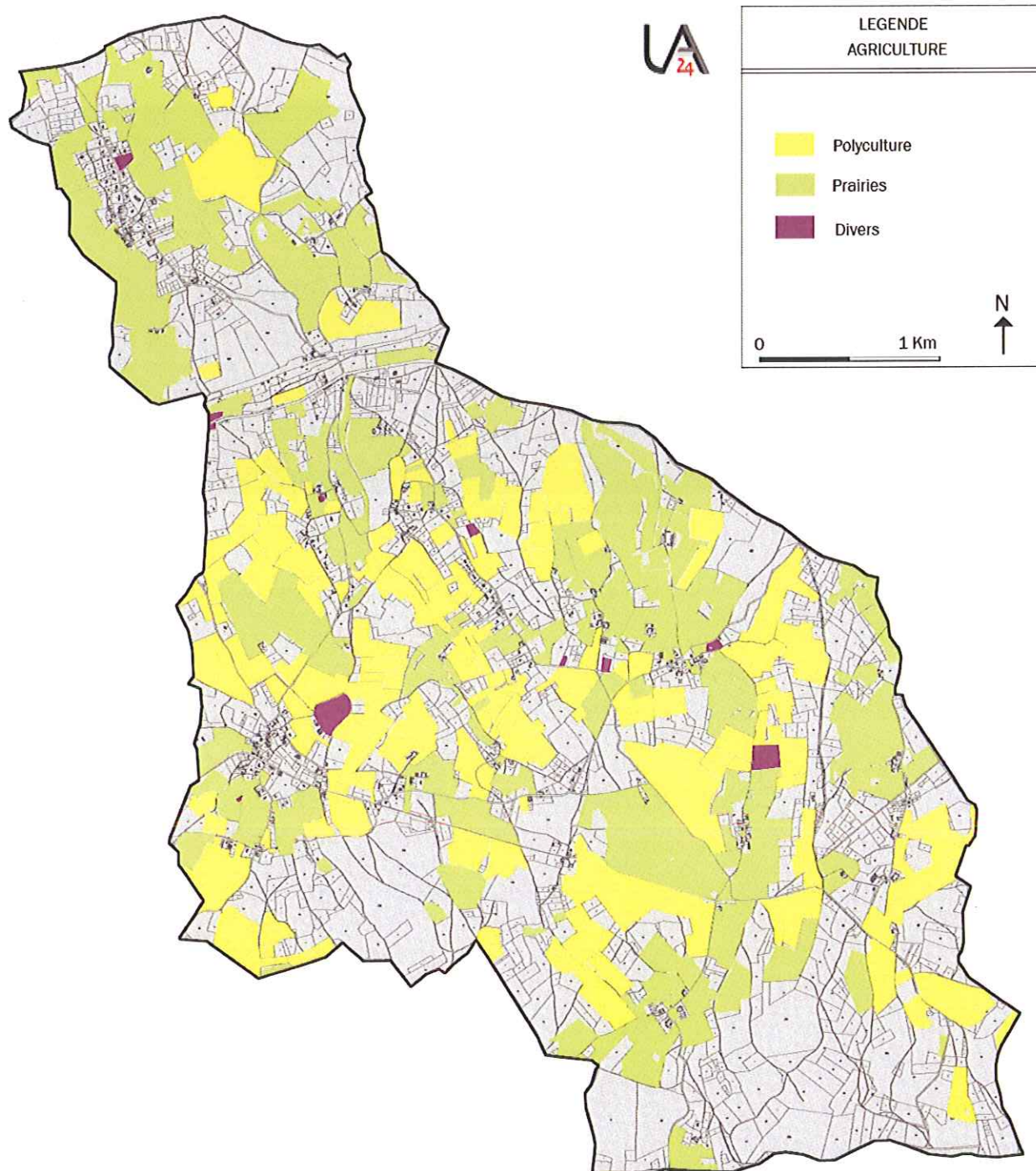
Appartenant au territoire du Périgord central, Milhac-d'Auberoche conserve les caractéristiques paysagères traditionnelles : Son relief collinaire aux amples vallonnements se prête à une couverture forestière sur les sommets et les pentes plus marquées. Les terres des vallons et les pentes faibles sont vouées à la polyculture.

La faiblesse de la couverture boisée est caractéristique de la commune : moins du tiers du territoire communal est couvert par des massifs boisés. Largement dominé par les feuillus (chêne pédonculé, chêne pubescent, châtaignier...) et les bois mixtes, on trouve aussi quelques massifs de conifères. Les boisements se sont principalement développés sur les pentes. Ils sont quasiment absents sur les plateaux.



Des bois ponctuant le paysage

2- Les espaces agricoles



L'agriculture occupe une part très importante du territoire communal. Elle se situe sur les plateaux et les pentes peu marquées. Le relief assez doux permet l'exploitation des pentes sur l'ensemble du territoire.

Les paysages de polyculture (maïs, blé, prairies, élevage) sont ponctuellement marqués par des massifs boisés.



De vastes entités agricoles

L'agriculture est aujourd'hui encore bien présente sur le territoire communal et reste ancrée dans le paysage, les collines et pentes, mêlant prés et champs.

Entre les recensements de 1988 et 2000, la Surface Agricole Utile a augmenté de façon notable, passant de 983 hectares à 1253 hectares. Elle représente aujourd'hui environ 70% de la superficie communale.

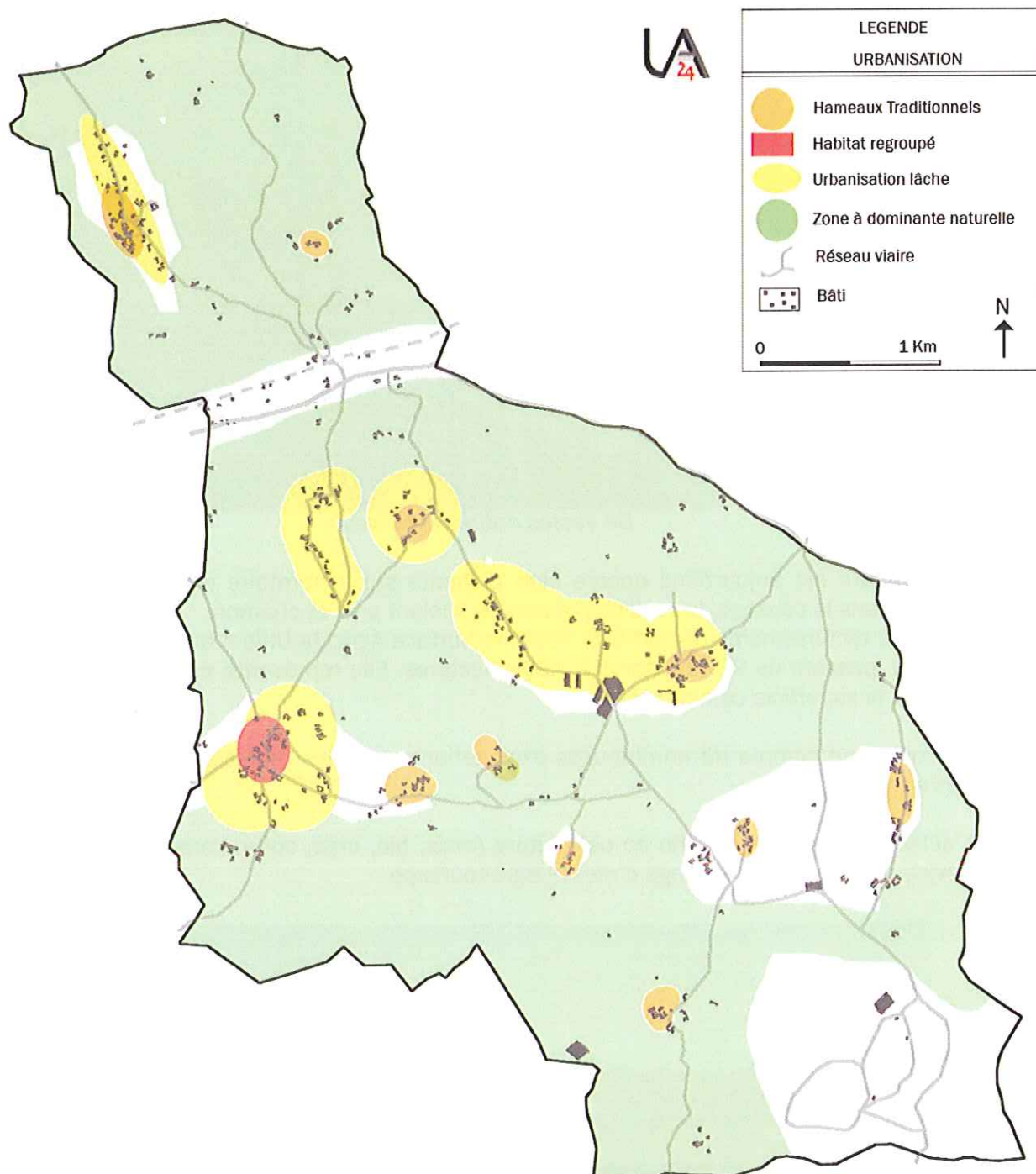
La commune compte de nombreuses exploitations agricoles professionnelles ainsi que des stabulations.

L'activité agricole se décline en polyculture (maïs, blé, orge, colza, vergers), élevage de bovins (lait et viande), élevage d'oies et agro-tourisme.



Pâtures

3- Organisation du bâti



Milhac-d'Auberoche s'est développé sur les deux plateaux de part et d'autre du Manoire et de la RD6089. Commune rurale à forte vocation agricole, le maillage de l'habitat est relâché. Il est constitué de bâtiments ruraux, d'exploitations agricoles mais aussi de petites zones d'habitat pavillonnaire.

Le bourg constitue la principale zone d'habitat groupé. Cependant l'urbanisation récente s'est particulièrement développée sur les autres hameaux : à Leygalie, au Nord de la commune ou aux Vignauds par exemple.

Le château de la Besse, situé sur le plateau Nord et visible depuis la RD6089 constitue un élément architectural remarquable.

3-1- Le Bourg

D'architecture ancienne, le bourg de Milhac-d'Auberoche s'est organisé à partir du XII^{ème} siècle autour de l'église. Celle-ci a été édifiée au IX^{ème} siècle. Construit en hauteur, il se caractérise par un bâti dense et des rues étroites. Il accueille la mairie, l'école maternelle et primaire, ainsi que le foyer rural. On y trouve aussi un restaurant.

Le bourg s'ouvre à l'Est sur le cimetière et se développe ensuite en direction de la RD6089, le long de la voie communale 201. Une coupure naturelle le sépare à l'Est du hameau voisin de La Nane.

Le Bourg est peu développé au Sud du fait des élevages bovins situés aux Pruneaux.

Les possibilités d'extension future du bourg se situent au Nord (terrain disponibles pour un éventuel lotissement communal) et à l'Est en direction et au-delà de La Nane, vers Contarias.



Le bourg

3-2- Les hameaux

Leygalie est un village d'une quarantaine de maisons et constitue la principale zone d'habitat récent de la commune. Il s'est développé au cours des dernières années le long de la voie communale 203 en direction d'Eyliac, sur les hauteurs.



Leygalie

S'appuyant sur un ancien corps de ferme, il est marqué par une urbanisation linéaire, les pavillons se succédant au Nord du hameau sur des parcelles variant de 2000 à 2500m². L'urbanisation du second rideau est en cours de réalisation, le long du chemin rural situé à l'Ouest de la voie communale.

Sur le reste du territoire communal, l'habitat est plutôt dispersé. Il est ponctuellement regroupé en petits villages :

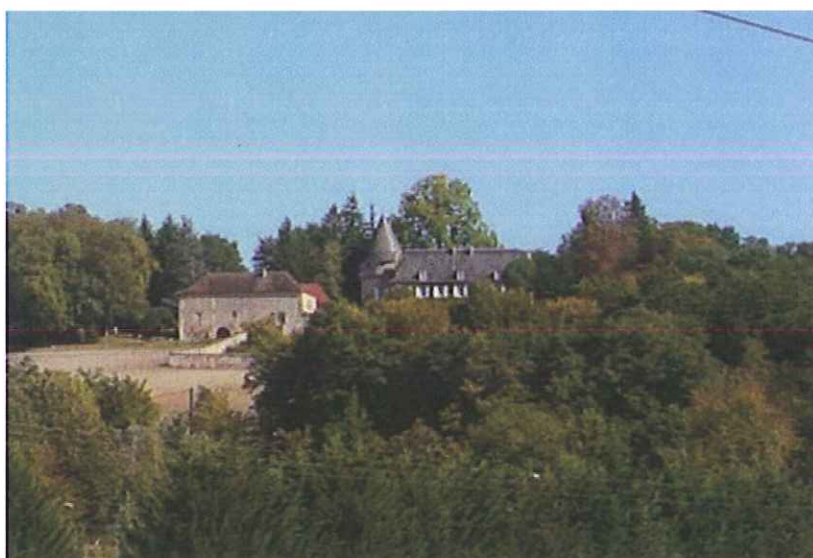
- Les Vignauds : situé sur des hauteurs boisées au centre de la commune, ce secteur a connu une urbanisation récente le long de la voie communale 204
- Mordese : petite unité récente d'habitat située au carrefour de la VC201 et de deux chemins ruraux, au Nord du Bourg
- Beaulieu : petit hameau de caractère du fait du bâti ancien et du relief qui a servi d'appui à quelques constructions récentes
- La Borie, La Reynie, les Nadaux, les Foucaudies, La Lue, Lavignac.... Il s'agit de petits hameaux organisés autour d'anciens corps de ferme et dont la qualité architecturale est souvent remarquable.



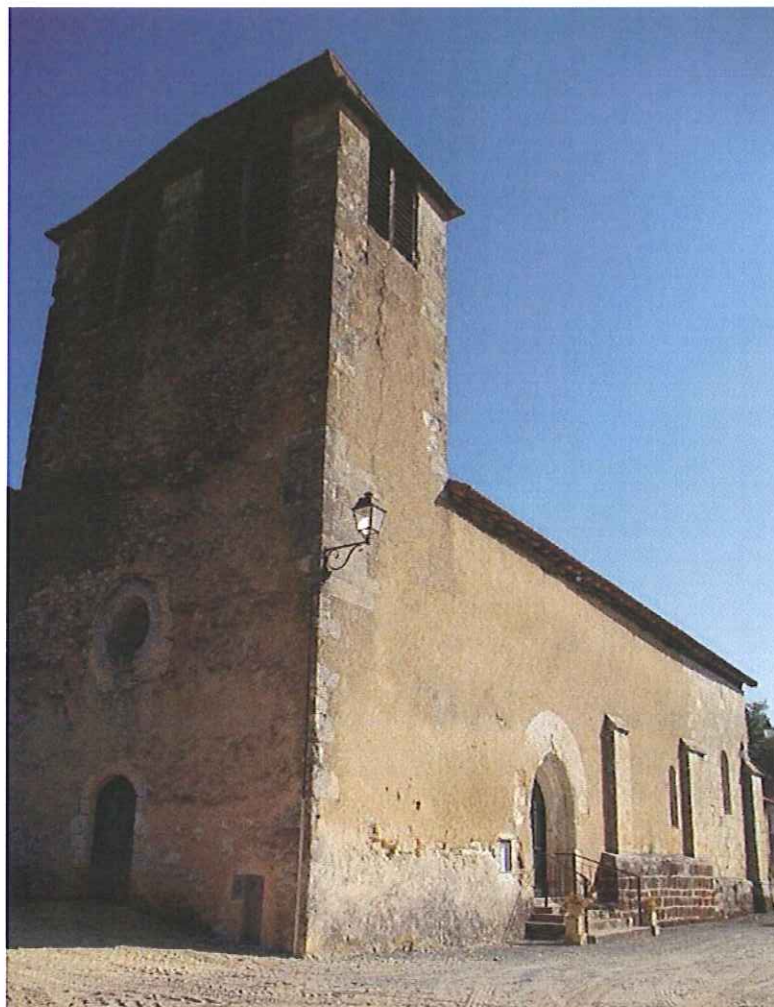
Les Foucaudies, hameau traditionnel et agricole

3-3- Le patrimoine bâti

En terme de patrimoine bâti, il n'y a pas de monument faisant l'objet d'une protection particulière. Cependant certains éléments architecturaux participent à la qualité patrimoniale de la commune : l'église dans le Bourg, le château de la Besse ou encore certains corps de ferme anciens ou des demeures restaurées.

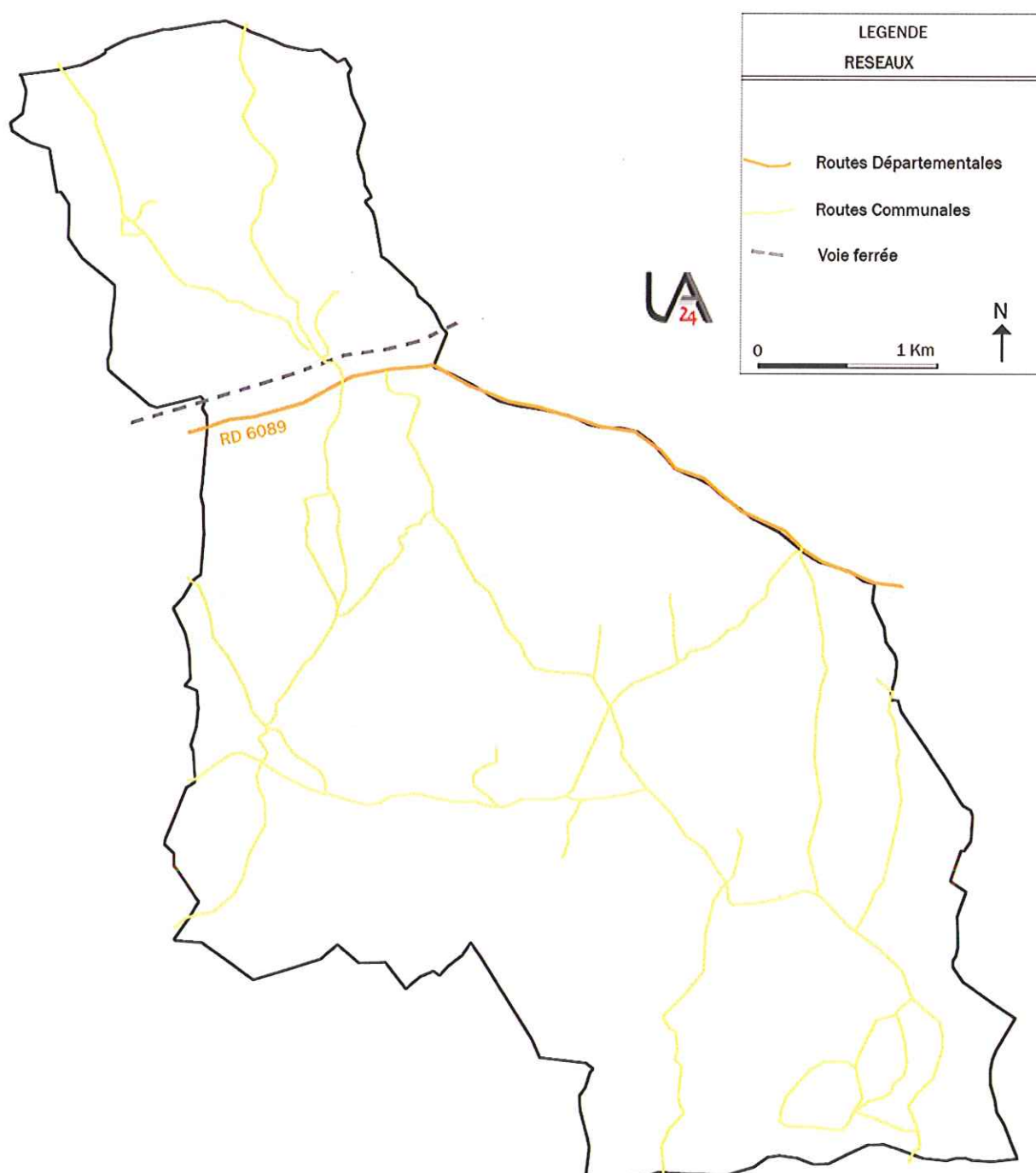


Château La Besse



Eglise

4- Le réseau de transport



L'axe viaire le plus important de la commune est la RD6089 qui longe le lit du Manoire, sur sa rive gauche et qui crée une rupture dans le territoire au Nord du territoire puis qui marque pour partie sa limite Est.

Cette départementale permet la liaison Périgueux-Brive.

Outre la coupure physique qu'elle inflige à la commune, elle joue un rôle de desserte important en permettant une liaison rapide avec l'agglomération périgourdine et ses pôles d'emplois et de services.

Depuis l'ouverture de l'A89 et de son échangeur à Saint-Laurent-sur-Manoire, le trafic poids lourds a nettement diminué, réduisant ainsi les nuisances sonores.



La RD6089: axe de transit important

La coupure engendrée par la départementale est renforcée par la présence de la voie ferrée, longeant elle aussi le Manoire, mais sur sa rive droite.



La voie ferrée accentue la rupture en limitant la circulation

La voie ferrée joue également un rôle de desserte avec la présence d'une halte sur le territoire communal.

La desserte interne de la commune est assurée notamment par :

- la VC1, reliant le Bourg à la RD6089 par l'Est
- la VC201, reliant le Bourg à la RD6089 par le Nord
- la VC2, reliant le Bourg à La Douze à l'Ouest
- la VC203 reliant Leygalie à la RD6089
- la VC 204 traversant les deux tiers sud du territoire
- la VC205relaint la VC204 aux Foucaudies à la RD6089, à l'Est.

Un maillage de chemins ruraux vient compléter cette trame viaire.

La desserte interne à la commune se fait par une voirie communale de gabarit généralement modeste, avec fossés enherbés.



Exemple de voirie communale

L'ensemble des hameaux est desservi de manière satisfaisante.

III- MESURES GENERALES DE PROTECTIONS

1- Protection des Monuments Historiques

En terme de patrimoine bâti, la commune Milhac-d'Auberoche ne possède pas de monument historique classé ou inscrit.

2- Les Sites Archéologiques

Le service régional de l'archéologie mentionne des zones archéologiques sensibles : l'église (vestiges médiévaux) et le Château de la Besse (maison forte médiévale). Les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans ces zones sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

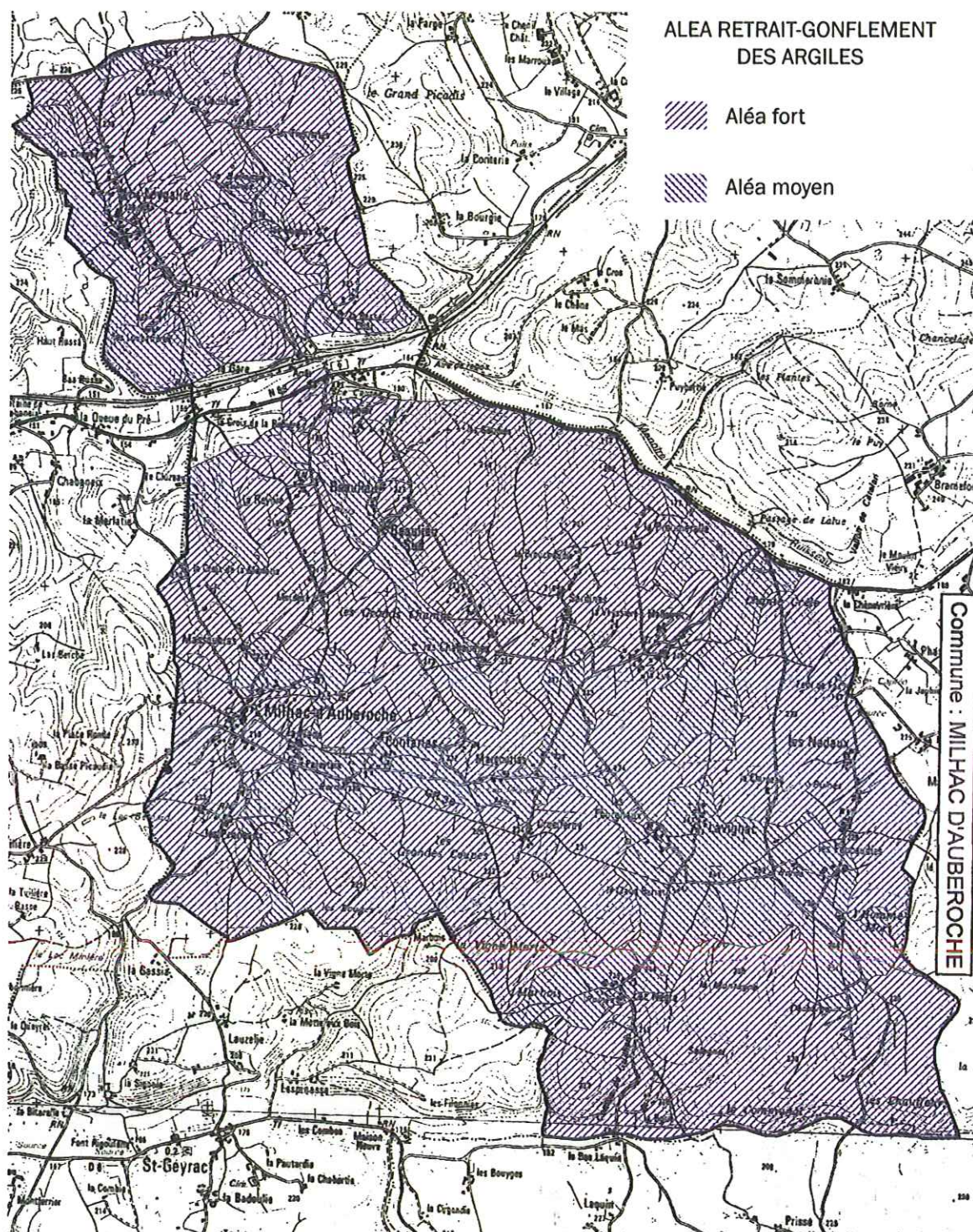
Des vestiges anciens sont également signalés sans précision permettant la localisation : La Reynie (vestiges néolithiques), Les Fourniaux (vestiges paléolithiques) et Les Foucaudies (demeure médiévale). Dans ces secteurs des découvertes fortuites sont donc fortement possibles.

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

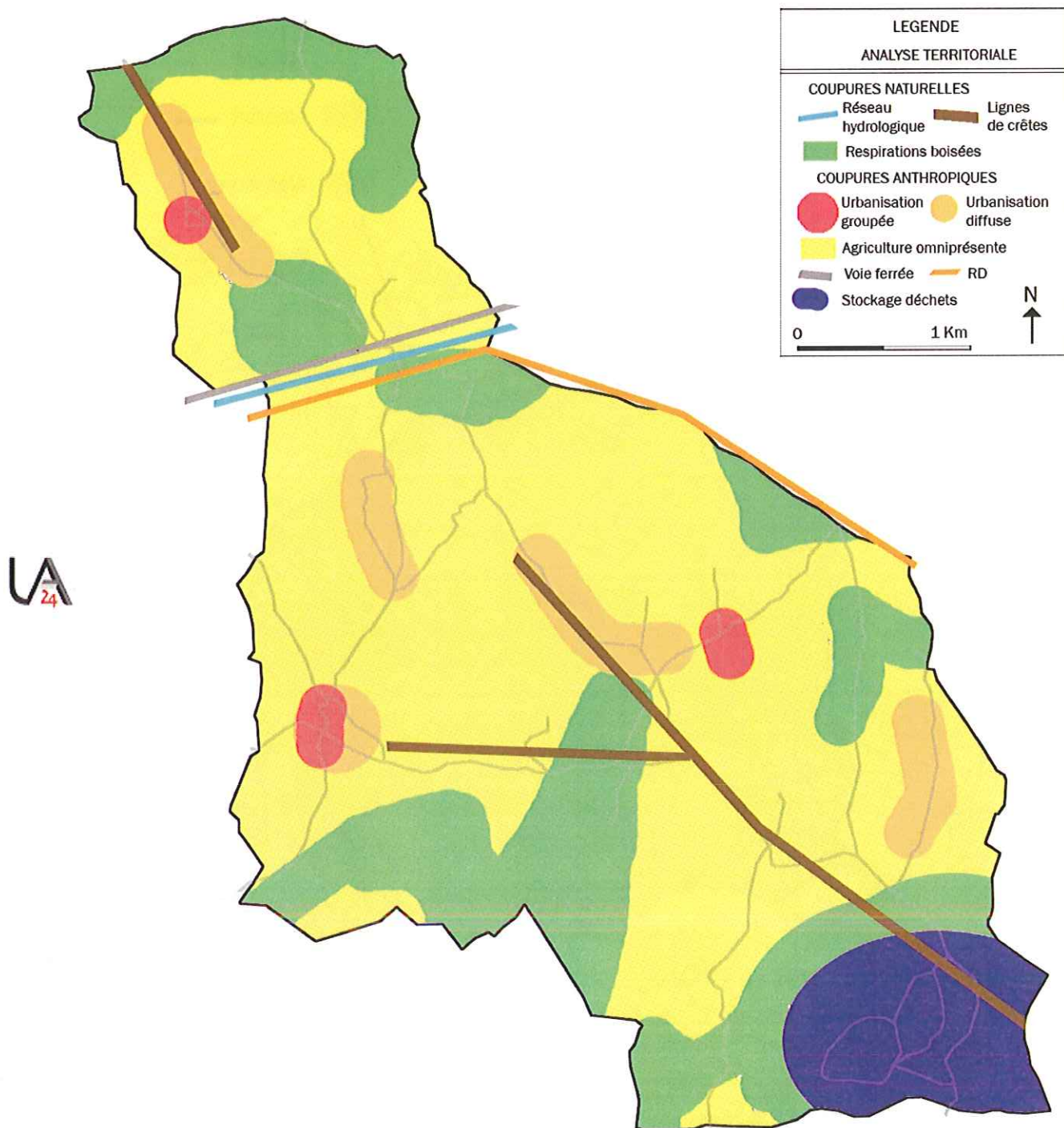
Ce risque n'interdit pas la constructibilité des sites. Il est possible de construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement, moyennant le respect de règles de construction relativement simples.

Un règlement type est disponible en mairie et définit les prescriptions à respecter dans le cadre des différentes demandes d'urbanisme. Ces mesures sont applicables aux projets (maisons individuelles, bâtiments d'activités, habitats groupés...) et biens existants et concernent principalement des règles de construction ou environnementales)

Une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études techniques spécialisé peut être nécessaire pour déterminer la nature du terrain et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.



IV- SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL



Milhac-d'Auberoche se caractérise principalement par la vallée du Manoire qui constitue une coupure tant naturelle qu'anthropique située au Nord de la commune. Le Saint-Geyrac marque la limite Sud.

Le bourg, situé sur les hauteurs, constitue le cœur de la commune : il accueille les équipements, et possède une qualité architecturale du fait de ces bâtiments anciens.

Milhac-d'Auberoche est une commune dont le caractère rural et naturel reste fort. L'agriculture y possède une place primordiale.

A moins de vingt kilomètres de Périgueux, Milhac-d'Auberoche dispose de nombreux atouts pour attirer des habitants : cadre de vie agréable, éléments bâti participant à la qualité architecturale, caractère rural (boisements, agriculture), desserte aisée...

DIAGNOSTIQUE SOCIO-ECONOMIQUE

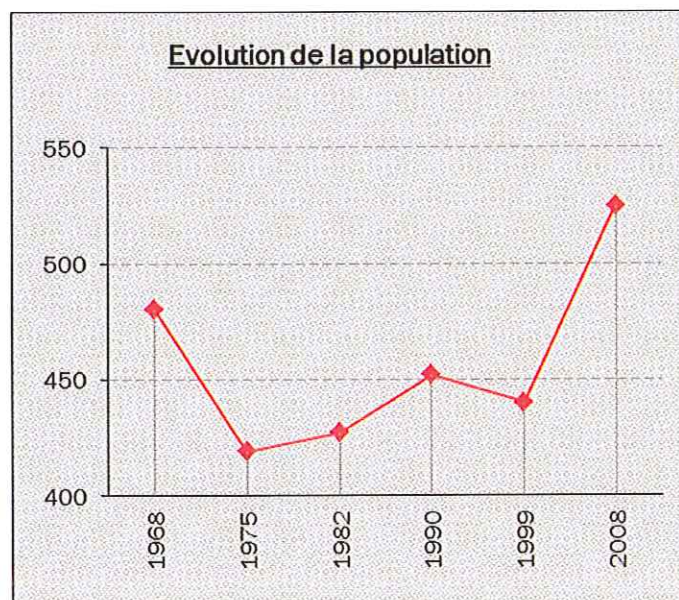
I- EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

1- Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	480	419	427	452	440	525

En 2008, Milhac-d'Auberoche comptait 525 habitants.

Milhac-d'Auberoche connaît depuis 1968 une évolution très variable de sa population. Les périodes de diminution et d'augmentation se succèdent. Depuis 1999, l'évolution de la population est nettement positive. La proximité de l'agglomération périgourdine et le cadre de vie agréable sont favorables à son développement.



Alors que le solde migratoire est variable sur ces 40 dernières années, le solde naturel est en constante progression.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Taux de variation global	-12,7%	1,9%	5,9%	-2,7%	19,3%
Taux de variation annuel moyen	-1,9%	0,3%	0,7%	-0,3%	2,0%
du au solde naturel	-0,8%	-1,0%	-0,5%	-0,1%	0,2%
du au solde migratoire	-1,1%	1,2%	1,2%	-0,1%	1,8%

La commune de Milhac-d'Auberoche a connu entre 1975 et 1990 une croissance notable liée à l'arrivée d'une population nouvelle. S'en est suivi entre 1990 et 1999, une

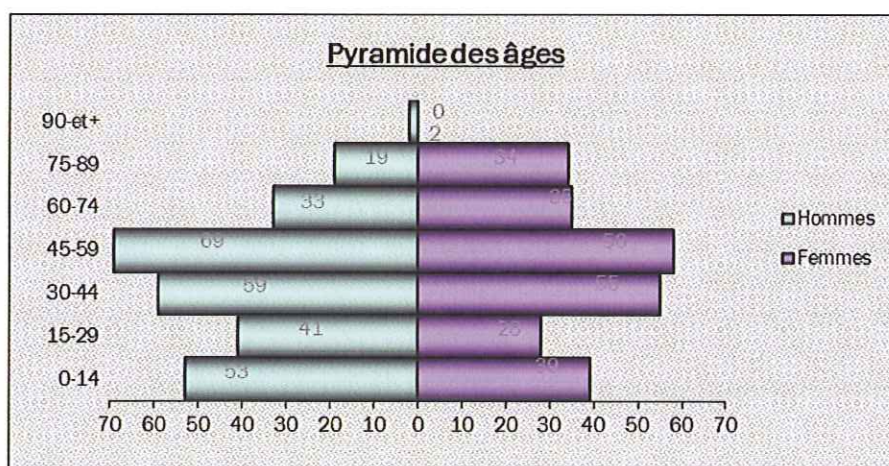
période de quasi-stagnation de la population. Sur la période la plus récente, le solde migratoire est nettement reparti à la hausse et le solde naturel est pour la première fois positif, ce qui montre un certain rajeunissement de la population.

La croissance de la population de Milhac-d'Auberoche est donc quasiment uniquement liée à un solde migratoire largement excédentaire.

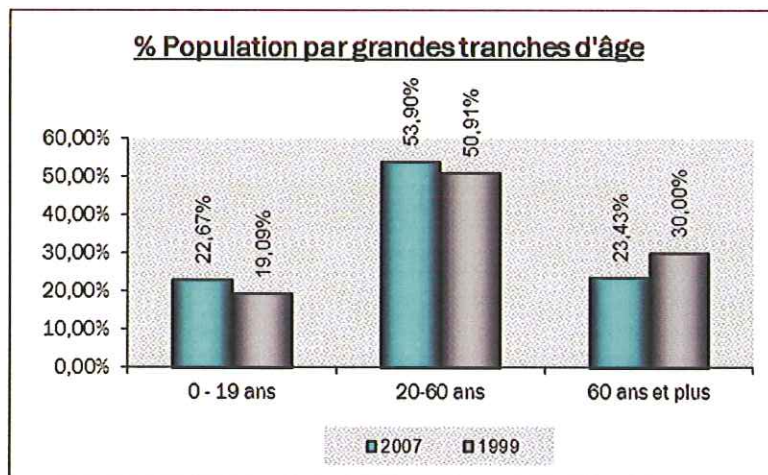
Le solde naturel, après avoir été longtemps nul voir négatif, est désormais tout juste positif et participe donc légèrement à la croissance démographique de la commune. Le nombre de naissances compense désormais le nombre de décès. Cela signifie que la commune attire aussi désormais des jeunes ménages.

Sur la période la plus récente, 1999-2007, le solde migratoire conjugué au solde naturel ont produit un taux de variation de 2% par an.

2- Structure de la population



La population de Milhac-d'Auberoche est marquée par l'importance des 45-60 ans qui constituent la tranche d'âge majoritaire de la population. Les moins de 60 ans représentent près de 75% de la population.



La part des moins de 20 ans est en augmentation, au détriment des plus de 60 ans. Les 20-60 ans sont également en augmentation. La commune est donc attractive pour des ménages actifs.

	2007	1999
0 - 19 ans	119	84
20-60 ans	283	224
60 ans et plus	123	132
Total	525	440

Indice de Jeunesse	2007	1999
Milhac-d'Auberoche	97	64
France	118	
Dordogne	67	

Cette augmentation des moins de 20 ans ainsi que la diminution des plus de 60 ans se traduit au niveau de l'indice de jeunesse (L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de moins de 20 ans rapporté au nombre de personnes de plus de 60 ans, il permet d'évaluer comparativement l'âge d'une population). L'indice de jeunesse de Milhac-d'Auberoche montre que la population est relativement âgée (indice inférieur à 100) mais qu'elle a une forte tendance à rajeunir (indice en progression entre 1999 et 2007). Il est inférieur à la moyenne nationale mais très largement supérieur à la moyenne départementale.

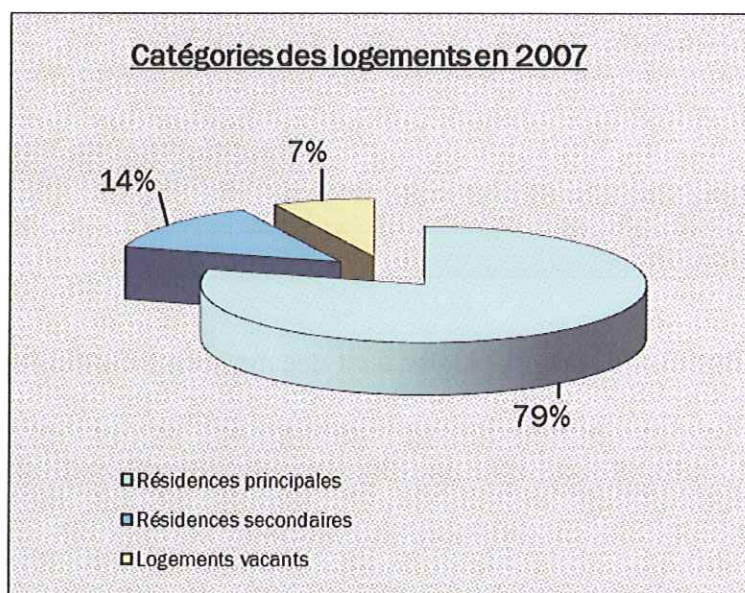
Vu l'arrivée récente de nouvelles populations et la progression du solde naturel, il semblerait logique que l'indice de jeunesse continue à progresser encore dans les années à venir, et d'autant plus en cas d'arrivée de jeunes ménages.

II- HABITAT

1- Evolution du parc résidentiel

En 2007, la commune de Milhac-d'Auberoche compte 273 résidences dont près de 80% correspondent à des résidences principales.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Total	175	181	205	212	222	273
Résidences principales	148	142	157	167	182	216
Résidences secondaires	11	15	27	21	26	37
Logements vacants	16	24	21	24	14	20



Le nombre de résidences principales est en légère diminution entre 1999 et 2007, au profit notamment des résidences secondaires. Cela signifie donc que la commune est également attractive pour des résidences de villégiature.

Le nombre de logements vacants est relativement stable depuis 1968 et tourne autour des 20 logements. Du fait de l'augmentation globale du nombre de logement, la part des logements vacants a donc tendance à diminuer progressivement. Le taux de vacance est désormais relativement faible : le marché de l'habitat n'est pas extrêmement tendu, cependant, la demande est importante et le marché local n'est pas suffisant pour y répondre par le seul biais des constructions existantes.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Densité	27,4	23,9	24,4	25,8	25,1	30
Dordogne						44,9

Suivant l'évolution du parc résidentiel et celle de la population, la densité sur le territoire communal a été assez variable depuis 1968. Globalement, elle a tendance à augmenter. Elle est restée cependant inférieure à la moyenne départementale.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Taille des ménages	3,2	2,9	2,7	2,7	2,4	2,4

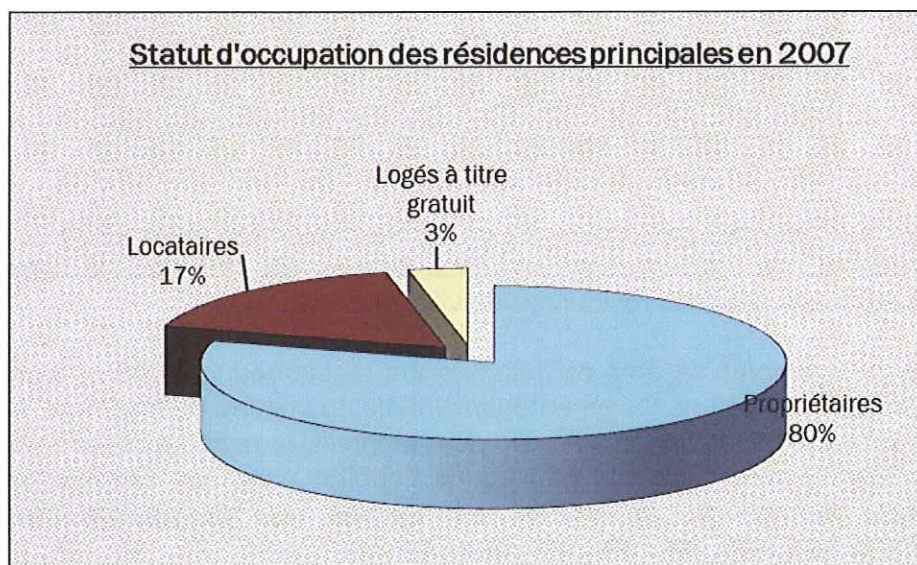
On constate une diminution régulière du nombre de personnes par ménage depuis la fin des années 60.

Cela correspond aux phénomènes de desserrement familial et de décohabitation des enfants, observé au niveau national, et génère un besoin d'autant plus important en logements (en effet à population constante, le besoin en logement supplémentaire est réel, chaque logement accueillant de moins en moins d'habitants).

2- Caractéristiques du parc résidentiel

	2007	1999
Maisons	270	220
Appartements	3	0

La quasi totalité des résidences principales sont des maisons individuelles.



Les habitants de la commune sont généralement propriétaires de leur logement (80%).

Mis à part la très large majorité de propriétaires, les locataires représentent 17% des résidents, ils sont complétés par 3% d'habitants logés à titre gratuits, ce qui montre tout de même une certaine mixité de l'offre.

Le déséquilibre Locataire/Propriétaire est tout de même nettement plus accentué que dans le département (68% de propriétaires contre 32% de locataires ou logés à titre gratuit).

La part de propriétaires est en progression par rapport à celle de 1999, (75%). Cela signifie que les nouveaux habitants viennent principalement sur la commune pour pouvoir accéder à la propriété.

La part des locataires a, quant à elle, augmenté au détriment des logés à titre gratuit.

	2007	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,6	4,4
Dordogne	4,4	4,2

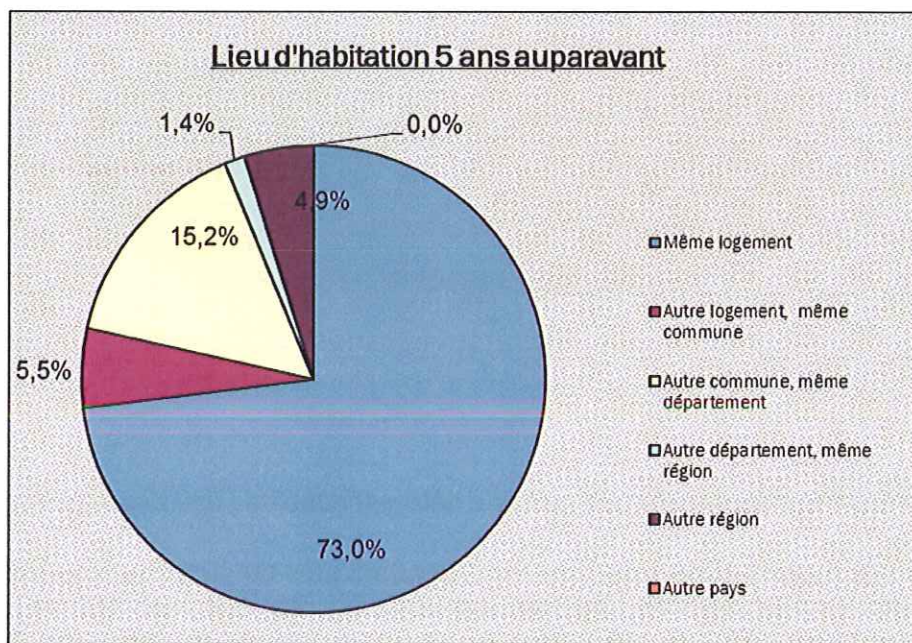
Au niveau du confort, les logements sont en moyenne de plus en plus grands alors qu'ils accueillent de moins en moins de personnes. Ils ont en moyenne plus de pièces qu'au niveau départemental.

3- Mobilité résidentielle

	Nombre de ménages	%	Dordogne
Total	216	100,0%	100%
Depuis moins de 2 ans	15	6,9%	12,80%
De 2 à 4 ans	33	15,3%	17,30%
De 5 à 9 ans	37	17,1%	16,70%
10 ans et plus	131	60,6%	53,20%

Plus de 60 % des ménages de la commune ont emménagé depuis au moins 10 ans. Ce chiffre est relativement important et souligne une certaine pérennité dans l'installation sur la commune.

Plus de 75% de la population habitaient déjà la commune 5 ans.

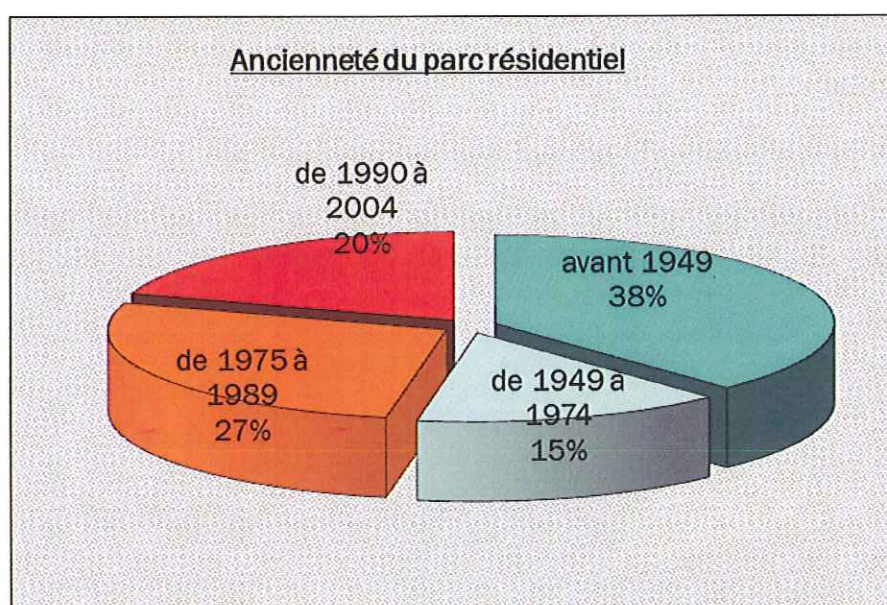


Les nouveaux habitants viennent en majorité d'autres villes de Dordogne.

	2007	Ancienneté moyenne d'emménagement en années
Total résidences principales	216	20
Propriétaires	172	23
Locataires	37	7
Logés à titre gratuit	7	22

La pérennité dans l'installation à Milhac-d'Auberoche se traduit également au travers de l'ancienneté d'emménagement qui est en moyenne de 20 ans et va même jusqu'à 23 ans pour les propriétaires. Le taux de rotation est plus important chez les locataires avec une ancienneté moyenne de 7 ans dans le même logement.

4- Evolution de la construction



Le recensement fait apparaître une certaine hétérogénéité de l'âge des logements.

Les logements d'avant 1949 représentent cependant près de 40% du parc résidentiel, ce qui est conforme à la moyenne départementale. Ces constructions anciennes participent souvent par leur qualité architecturale au cadre de vie de la commune de Milhac-d'Auberoche.

Cependant les constructions récentes sont relativement nombreuses : 47 % des logements datent d'après 1975 et 20 % ont moins de 20 ans.

	Nombre	Nombre moyen de maisons construites par an sur la période
Résidence principales construites	210	
avant 1949	80	
de 1949 à 1974	31	1,2
de 1975 à 1989	57	4,1
de 1990 à 2004	42	3,0

Le rythme de progression de la construction neuve suit donc une évolution relativement stable depuis 1975 avec 3 à 4 logements construits annuellement.

Depuis 2004, la moyenne de logements construits par an a augmenté.

La situation géographique (à 18 kilomètres de Périgueux avec un accès rapide et facile) et le cadre de vie agréable de Milhac-d'Auberoche attirent de nouveaux habitants.

La pression foncière étant de plus en plus forte à la périphérie de Périgueux, Milhac-d'Auberoche connaît aujourd'hui une réelle demande, d'autant plus que les logements vacants ou les possibilités de restauration de bâtis anciens sont très limitées voir nulles. La demande en terrains à bâtir est donc importante.

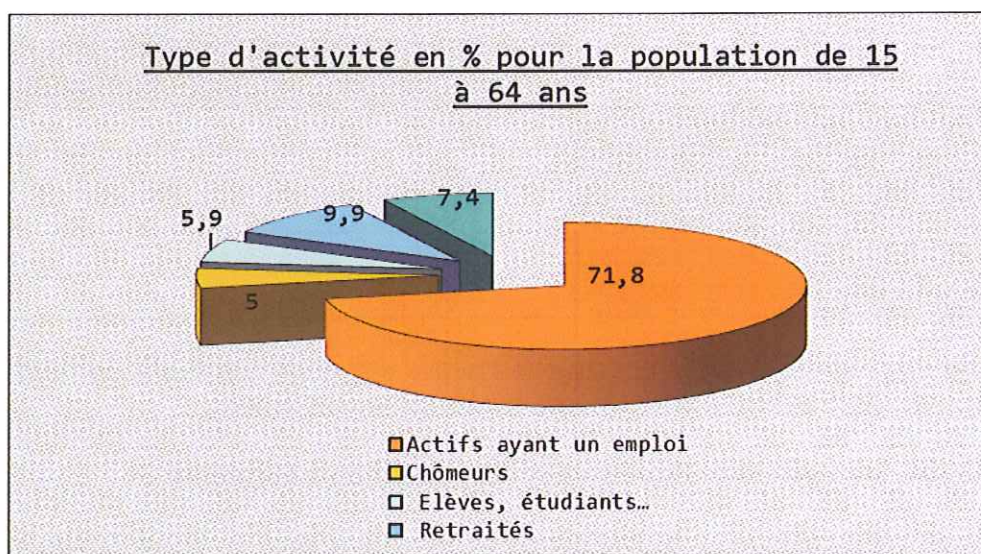
La commune souhaite maintenir le rythme récent. L'enjeu étant notamment de diversifier l'offre entre accession et location, afin d'attirer des jeunes ménages pour poursuivre un renouvellement de la population et stabiliser les effectifs de l'école.

La moyenne des parcelles construites varie de 2000 à 2500 m².

III- ECONOMIE

1- Population active

	2007	1999
Total Actif en %	76,8	72,7
Actifs ayant un emploi	71,8	69,1
Chômeurs	5	3,6
Total Inactifs en %	23,2	27,3
Elèves, étudiants...	5,9	6,5
Retraités	9,9	10,5
Autres	7,4	10,2



La proportion d'actifs est relativement importante. En effet, plus de 76% des habitants de Milhac-d'Auberoche ayant entre 15 et 64 ans sont actifs, ce qui est supérieur à la moyenne départementale.

Parmi les actifs une très large majorité possède un emploi. Le taux de chômage est de 6,5% à Milhac-d'Auberoche. Ce taux est de 11 % sur le département. Il est donc relativement faible et il a même régressé entre 1999 et 2007.

Le taux d'activité va de pair avec l'attractivité de la commune pour les 30-59 ans : les nouveaux habitants sont majoritairement actifs avec emploi et ont donc avec la possibilité d'accéder à la propriété.

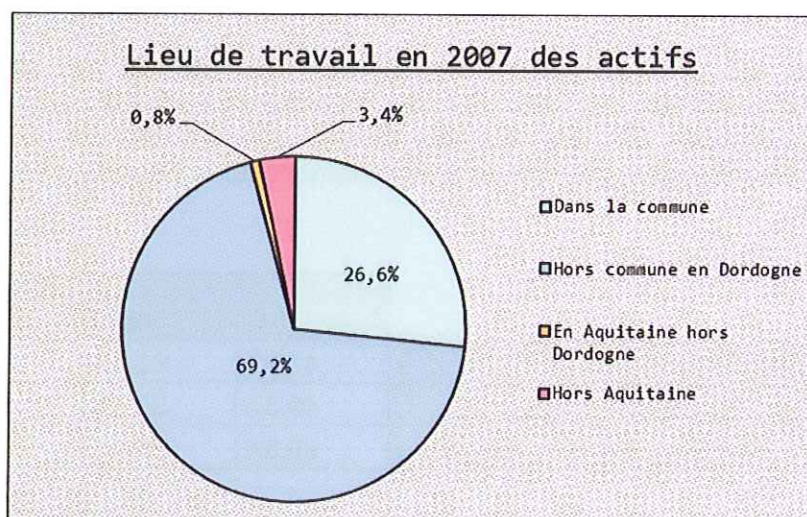
Taux de Chômage	2007	1999
	6,5	5

Les inactifs constituent une part non négligeable de la population. Parmi les inactifs, la majorité sont des retraités, ce qui va de pair avec la pérennité dans l'installation des ménages.

2- Migrations alternantes

Lieu de travail des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi

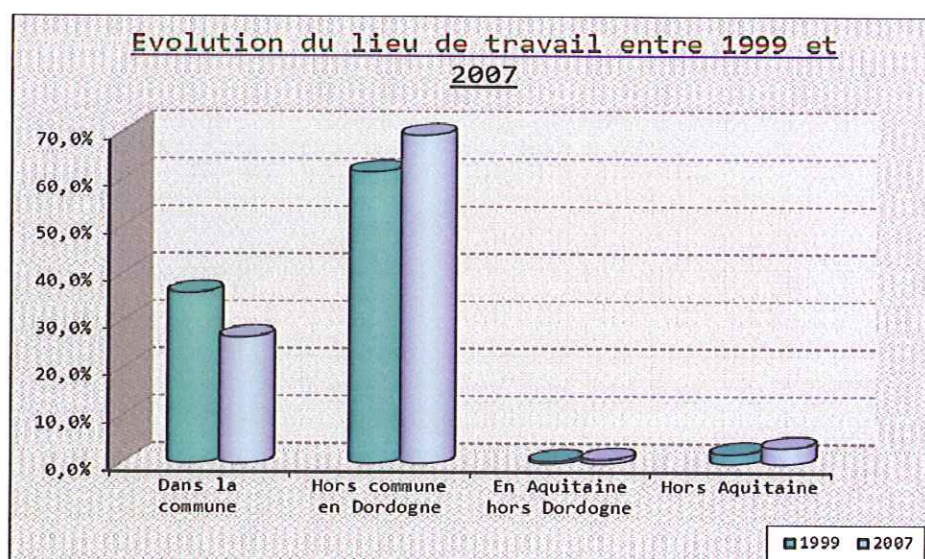
	2008	1999
Actifs travaillant	237	192
Dans la commune	63	69
Hors commune en Dordogne	164	118
En Aquitaine hors Dordogne	2	1
Hors Aquitaine	8	4



Près de 70 % de la population active travaille hors de la commune et principalement sur le bassin de Périgueux.

	2008	1999
Nombre d'emplois sur la commune	88	82
Indicateur de concentration d'emploi	37,3	42,7

L'indicateur de concentration d'emploi correspond au nombre d'emplois existants sur la commune par rapport au nombre d'actifs résidant sur la commune : il représente le pourcentage d'actifs résidant sur la commune qui pourraient travailler sur la commune à la condition que tous ces emplois soient occupés uniquement par des habitants de Milhac-d'Auberoche. Le pourcentage réel d'actifs vivant et travaillant sur la commune est de 26,6% en 2007. L'indicateur de concentration d'emploi est de 37,3%. Cela indique que la majorité des emplois proposés sur la commune sont occupés par des habitants. Cet indicateur est en diminution, ce qui indique que la vocation résidentielle de la commune est en train de s'affirmer.



Ce phénomène est confirmé par l'évolution du lieu de travail des actifs : ils sont légèrement plus nombreux à travailler hors de la commune en 2007 par rapport à 1999. Parmi les actifs occupés, une large majorité travaille donc à l'extérieur de la commune : dans le département majoritairement et principalement sur le bassin de Périgueux et son agglomération.

	2007	1999	Dordogne 2007
1 voiture	41,2%	51,1%	47,4
2 voitures ou plus	49,3%	37,4%	39,2
Total	90,5%	88,5%	86,6

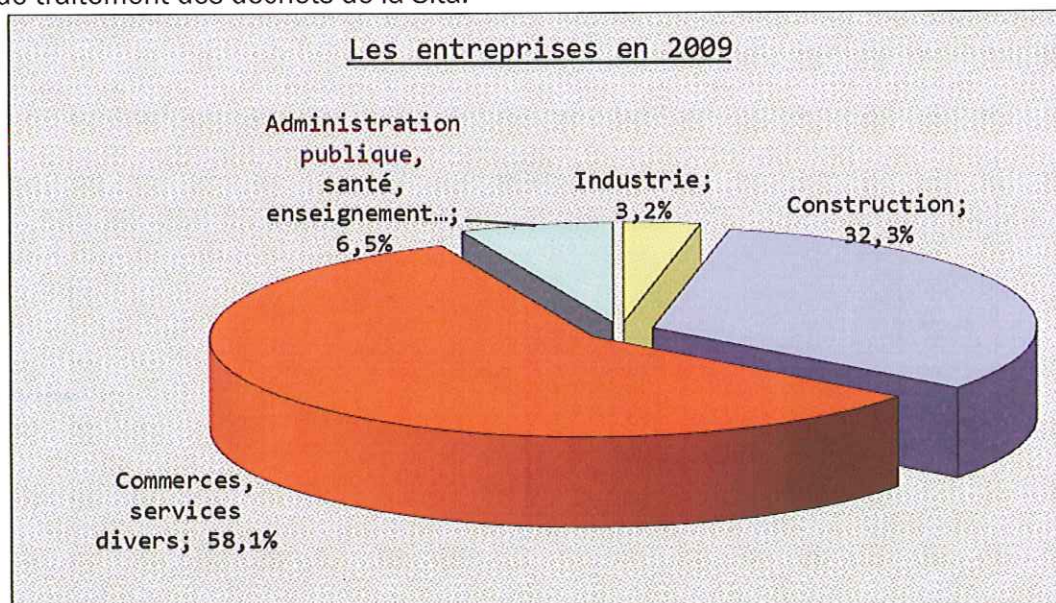
L'équipement en automobile confirme cette mobilité : plus de 9 ménages sur 10 possèdent au moins une voiture (équipement supérieur à la moyenne départementale qui est de 86,6% et en augmentation par rapport à 1999).

3- Les activités

3-1- Les entreprises

Le recensement fait apparaître une trentaine d'entreprises en 2009, principalement orientées autour du commerce et service (dont la plupart sont issus de l'agriculture : vente de produits, auberge, camping à la ferme...) et de la construction. Le bourg accueille une boulangerie et un restaurant.

La commune accueille également une activité de type industrielle : le centre de stockage et de traitement des déchets de la Sita.



Les commerces de proximité pour les achats de première nécessité et les principaux services se situent au plus près dans la commune de Saint-Pierre-de-Chignac. Les achats plus conséquents ou spécialisés sont réalisés sur l'agglomération de Périgueux.

Milhac-d'Auberoche apparaît comme une commune à forte vocation résidentielle. La faiblesse des services offerts est donc contrebalancée par la très grande mobilité des ménages et par la proximité de l'agglomération périgourdine, notamment le pôle économique et commercial de Boulazac-Trélissac. En terme de vocation économique celle-ci s'organise principalement autour de l'agriculture. La vocation industrielle de la commune joue un rôle important mais n'est que peu perceptible du fait de la localisation du site un limite Sud-Est de la commune.

3-2- L'agriculture

En 2010, le recensement agricole sur le département de la Dordogne montre la poursuite de la concentration des exploitations : elles sont de moins en moins nombreuses et souvent de plus en plus grandes.

	Nombre			SAU moyenne (ha)		
	2010	2000	1988	2010	2000	1988
Toutes exploitations	27	29	34	43	43	29
dont professionnelles		23	24	53		37

L'agriculture connaît un certain recul en Dordogne. Cependant à Milhac-d'Auberoche la tendance est moins marquée : les exploitations non-professionnelles, le nombre de chefs d'exploitations sont en diminution mais la SAU, les unités de travail, elles, sont en augmentation. L'agriculture conserve donc son rôle premier pour la commune tant au niveau économique, qu'au niveau spatial.

En 2010, l'activité agricole regroupait alors une trentaine d'exploitations.

	2010	2000	1988
SAU des exploitations sièges	1163	1253	983
Terres labourables		993	625
dont céréales		304	259
Superficie fourragère principale		863	676
dont toujours en herbe		239	323
Superficie en fermage		624	246

Entre 1988 et 2000, la superficie agricole utile à Milhac-d'Auberoche a fortement progressée, toutes occupations confondues, elle est quasiment stable depuis. D'après le recensement de 2010, l'agriculture concerne près de 1200 hectares.

L'activité agricole se décline en polyculture (maïs, blé), élevage de bovins et volailles.

Cheptel	Nombre exploitations		Effectifs	
	2000	1988	2000	1988
Bovins	21	24	1203	832
Volailles	23	27	5477	3572

Emploi agricole	2010	2000	1988
Chefs d'exploitations et coexploitants à temps complet	32	32	36
Population familiale active		61	81
Unité de travail annuel (familiales et salariées)	29	59	53

L'agriculture représente encore une part importante de l'activité économique. Si le nombre de chefs d'exploitations est resté quasiment stable depuis 1988, celui des UTA (Unité de travail annuel) a très largement diminué entre 2000 et 2010. Cependant, l'activité agricole représente encore environ 30 unités de travail annuel et génère ainsi une large part des emplois existants à Milhac-d'Auberoche.

L'agriculture, au-delà de son rôle au niveau spatial par les paysages qu'elle génère, joue donc un vrai rôle au niveau économique. Il apparaît donc important de la préserver.

3-3- Le tourisme

La vocation touristique de la commune de Milhac-d'Auberoche même si elle reste relativement peu développée n'est pas négligeable. On trouve sur le territoire communal 2 restaurants, un camping à la ferme, 2 gîtes, 2 chambres d'hôtes.

En terme de villégiature, la commune de Milhac-d'Auberoche possède une part de résidence secondaire légèrement inférieure à la moyenne départementale mais en progression ces dernières années.

IV- EQUIPEMENTS

1- Voirie

La RD6089 constitue l'axe principal de la commune. Cet axe de transit important reliant Périgueux à Brive permet un accès aisé à la commune.

La desserte interne de la commune est assurée notamment par :

- la VC1, reliant le Bourg à la RD6089 par l'Est
- la VC201, reliant le Bourg à la RD6089 par le Nord
- la VC2, reliant le Bourg à La Douze à l'Ouest

- la VC203 reliant Leygalie à la RD6089
- la VC 204 traversant les deux tiers sud du territoire
- la VC205relaint la VC204 aux Foucaudies à la RD6089, à l'Est.

Un maillage de chemins ruraux vient compléter cette trame viaire.

L'ensemble des hameaux est desservi de manière satisfaisante.

2- Réseau d'Eau

Le réseau d'adduction d'eau potable couvre à 100% les secteurs bâtis de Milhac-d'Auberoche.

La commune fait partie du Syndicat d'Adduction d'Eau Potable de la vallée du Manoire. La société Véolia assure la gestion du réseau.

3- Réseau Electrique / Gaz

La couverture par le réseau électrique est totale sur l'ensemble des secteurs bâtis.

La Commune est traversée par l'antenne Eyliac-Pazayac en ce qui concerne le gaz.

4- Assainissement

La commune ne possède pas de réseau public d'assainissement collectif.

La structure macroscopique de l'habitat, dispersé, est particulièrement adaptée à la mise en place de dispositifs individuels. Un schéma d'assainissement vient d'être élaboré : il prescrit l'assainissement non collectif sur l'ensemble du territoire communal.

L'assainissement individuel peut être rendu difficile par la nature des sols argilo-calcaires ce qui implique souvent une superficie minimale des terrains constructibles.

5- Ordures Ménagères

Le ramassage des ordures ménagères est de compétence intercommunale avec une délégation Surca-SITA.

Sur la commune, sont disponibles des bornes de collecte collective (déchets ménagers et déchets recyclable) ainsi que bornes à verre et à papiers.

La commune accueille un centre de stockage des déchets.

6- Scolaires

La commune de Milhac-d'Auberoche dispose d'une école maternelle et d'une école primaire. Les élèves disposent d'une cantine et d'une garderie périscolaire.

L'enseignement du second degré est dispensé à Périgueux et à Thenon (pour lequel un ramassage scolaire est réalisé).

7- Associatifs et Culturels

Plusieurs associations sont présentes sur la commune dans des domaines très divers. Chaque année, ces associations organisent des manifestations diverses (vide-grenier, spectacles, randonnées, marchés, repas...)

L'ensemble de ces associations participent donc à l'animation de la vie locale.

La commune est dotée d'un foyer rural.

Elle dispose de la desserte de la bibliothèque mobile proposé par la Bibliothèque Départementale de Prêt.

8- Sportifs

En terme d'équipements sportifs, la commune est dotée d'un terrain de sport.

De plus la commune possède des chemins de randonnées inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (agrément en cours). Milhac-d'Auberoche est également traversé par le circuit de randonnée GR36.

9- Défense Incendie

Les principaux secteurs urbanisés sont pourvus de Défense Incendie.

Des points d'eau naturels (étangs, mare) sont présents sur la plupart des secteurs constructibles.

Un effort sera réalisé afin de renforcer la Défense Incendie sur l'ensemble du territoire communal.

LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I- SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

Milhac-d'Auberoche se situe à 18 kilomètres de l'agglomération périgourdine.

Elle se caractérise sa ruralité importante et à préserver : un relief créant parfois des perspectives intéressantes, une agriculture très importante et des massifs boisés important participant à l'organisation territoriale.

En terme de développement démographique, la commune connaît depuis 1999 une reprise de la construction se traduisant par une nouvelle croissance démographique.

Bien située (liaison aisée avec l'agglomération de Périgueux grâce à la RD6089), Milhac-d'Auberoche dispose d'équipements scolaires dans son bourg et des principaux services et commerces dans un rayon de 6 kilomètres. La commune pourra ainsi absorber une croissance relativement importante de sa population, si celle-ci se poursuit.

Sa situation géographique et son cadre de vie agréable constituent ses atouts majeurs. Le territoire présente un attrait grâce à sa combinaison de paysages agricoles et forestiers. Le relief renforce cette impression en offrant des perspectives visuelles intéressantes. L'intérêt paysager est complété par la qualité architecturale du bourg, du château de La Besse et des villages s'appuyant sur d'anciens corps de ferme.

La RD6089, bien que divisant la commune, ne crée pas de nuisance particulière puisque les zones d'habitat se sont développées sur les hauteurs et non dans la vallée di Manoire.

Le futur développement communal devra cependant tenir compte de contraintes importantes. Le relief présente des difficultés avec des versants (ruissellements) et des perspectives visuelles à ménager (lignes de crête).

L'implantation de l'habitat devra être compatible avec la vocation agricole de la commune. Pour éviter tout problème de voisinage, les abords des stabulations, notamment, resteront inconstructibles. Les terres à forte valeur agronomique et les exploitations pérennes seront préservées.

Les éventuelles difficultés d'assainissement (perméabilité des sols, pentes) seront à prendre en compte sérieusement. Il s'agira de contrôler l'extension de l'urbanisation et de s'assurer du bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement individuel.

L'étendue de la commune et le nombre important de hameaux se traduit par un étalement de la voirie et des réseaux (eau, électricité). Il s'agit, dans le cadre de l'urbanisation future de la commune, d'en contrôler les couts (entretien des routes, extension des réseaux).

Pour préserver l'avenir, il convient donc de maîtriser l'urbanisation future et de la limiter en extension des parties déjà urbanisées de la commune.

II- OBJECTIFS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

L'objectif de la Carte Communale lors de son élaboration était d'assurer le développement communal en tenant compte des potentialités et des contraintes du territoire. Limiter la consommation et le mitage de l'espace passe par un regroupement de l'habitat. Cela doit permettre l'équipement à moindre coût des secteurs ouverts à l'urbanisation tout en préservant l'espace naturel.

Ces objectifs sont toujours les mêmes lors de la révision. La Carte Communale répond encore entièrement aux besoins de la commune concernant les possibilités de construction à usage d'habitation.

La révision de la Carte Communale ne modifie donc aucunement les objectifs fixés lors de l'élaboration ni le zonage établi lors de l'élaboration pour les zones U.

La révision de la Carte Communale porte uniquement sur la définition d'une nouvelle zone Ua au Sud-Est de la commune afin de permettre l'extension du site de stockage des déchets.

III- LES CHOIX DE LA COMMUNE

1- Les Orientations de la Carte Communale

Les zones U :

Les zones définies lors de l'élaboration de la Carte Communale permettent de répondre aux besoins de la commune. Elles restent donc inchangées. Les principes justifiant le zonage restent donc les mêmes :

Le projet d'aménagement de Milhac s'appuie sur la volonté d'atteindre un équilibre entre l'extension urbaine de la commune et les mesures de protection du patrimoine naturel et bâti.

Les perspectives de développement pour les années à venir avaient été évaluées autour de 8 permis de construire par an, sur des terrains variant de 2000 à 3000 m², soit une moyenne de 2500m². La demande actuelle porte sur des parcelles de cette taille, et un minimum de 2000m² est souvent nécessaire pour le bon fonctionnement de l'assainissement autonome du fait de la nature argilo-calcaire des sols.

A un horizon de 10 ans, cela représente un besoin d'environ 20 hectares à destination de l'habitat futur. (8x2500x10 = 20 ha)

Compte tenu des blocages fonciers, l'offre en terrains à bâtir doit être égale au triple de la demande pour éviter la tension du marché. La Carte Communale prévoyait donc une surface de terrains constructibles disponibles égale à environ 64,75 hectares.

Depuis l'approbation de la Carte Communale, des terrains ont été consommés mais les disponibilités restent suffisantes pour faire face à la demande.

Dans cet objectif, le bourg propose des disponibilités. Comme dans les villages de Leygalie, Beaulieu, la Reynie, le but est de poursuivre l'urbanisation en organisant de nouvelles pavillonnaires et en urbanisant éventuellement en second rideau, lorsque les voies de desserte le permettent.

Les autres hameaux peuvent également être confortés, le zonage intégrant les espaces vides ou en étant légèrement élargis.

Disponibilités foncières à vocation d'habitat générées lors de l'élaboration de la Carte Communale :

Le Bourg	17,7 ha
Leygalie	6,7 ha
Beaulieu	5,8 ha
Margoutias	5,4 ha
Contarias	5,4 ha
La Reynie	4 ha
Lavignac	3,5 ha
La Lue	2,5 ha
Les Vignauds	2 ha
Beaulieu Sud	2 ha
Les Migoux	2 ha
Les Foucaudies	1,9 ha
Leygalie Sud	1,75 ha
Cruciferny	1,5 ha
Lac Nègre	0,9 ha
Les Nadaux	0,9 ha
Total Elaboration	64, 75 ha

La superficie disponible est aujourd'hui inférieure (environ 50 ha) mais reste suffisante pour répondre aux besoins.

Depuis l'approbation de la Carte Communale en 2006, 66 permis de construire ont été déposés.

La zone UI

Une zone de 6 hectares située au Lac Bernard est vouée aux activités sportives et de loisirs : elle comprend le terrain de moto-cross. Seules sont autorisées les constructions liées à cette activité sportive : installations sanitaires, équipement complémentaires....

Les zones Ua

Le secteur situé le long de la RD6089 est destiné aux activités économiques et englobe les activités déjà présentes (3ha).

Au Sud-Est, une zone Ua est destinée au stockage des déchets (50 ha). Pour répondre aux besoins, il est nécessaire de permettre une extension du site.

2- Caractéristiques des zones

L'article L.121-1 fixe que les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1 – L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- 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 ;

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 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 prévoit un zonage de deux types :

- les zones N, où seuls sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles
- les zones U, où les constructions sont autorisées.



La révision de la Carte Communale porte uniquement sur la définition d'une nouvelle zone Ua permettant le stockage des déchets.

L'extension du site se réalise sur un secteur situé en même temps à la commune de Milhac-d'Auberoche et à la commune de Fossemagne.

L'extension du site de stockage des déchets répond à un besoin départemental : le maintien de l'activité de stockage de déchets ménagers et assimilés est indispensable au département de la Dordogne pour assurer la continuité dans le traitement des déchets ultimes. Le tonnage des déchets arrivant en centre de stockage augmente régulièrement. Le centre de Milhac-d'Auberoche est censé couvrir les besoins jusqu'en 2015. Il est cependant indispensable de préparer les solutions à mettre en place pour anticiper la saturation du site.

La définition d'un nouveau site à proximité de celui déjà existant sur la commune de Milhac-d'Auberoche permet de limiter les nuisances et les coûts en profitant des infrastructures existantes.

Les déchets attendus sur le nouveau site seront identiques à ceux reçus sur l'installation existante (ordures ménagères et déchets industriels banals)

Afin de limiter tout risque de nuisance, aucune zone constructible à vocation d'habitat n'a été définie dans un périmètre de 200 mètres autour des zones Ua réservées au stockage des déchets.

Le site du projet et ses abords ne sont concernés par aucun recensement ni aucune protection réglementaire au titre du milieu naturel.

Une expertise écologique du site a été menée d'avril à octobre 2010. Les caractéristiques géologiques locales sont compatibles avec le projet

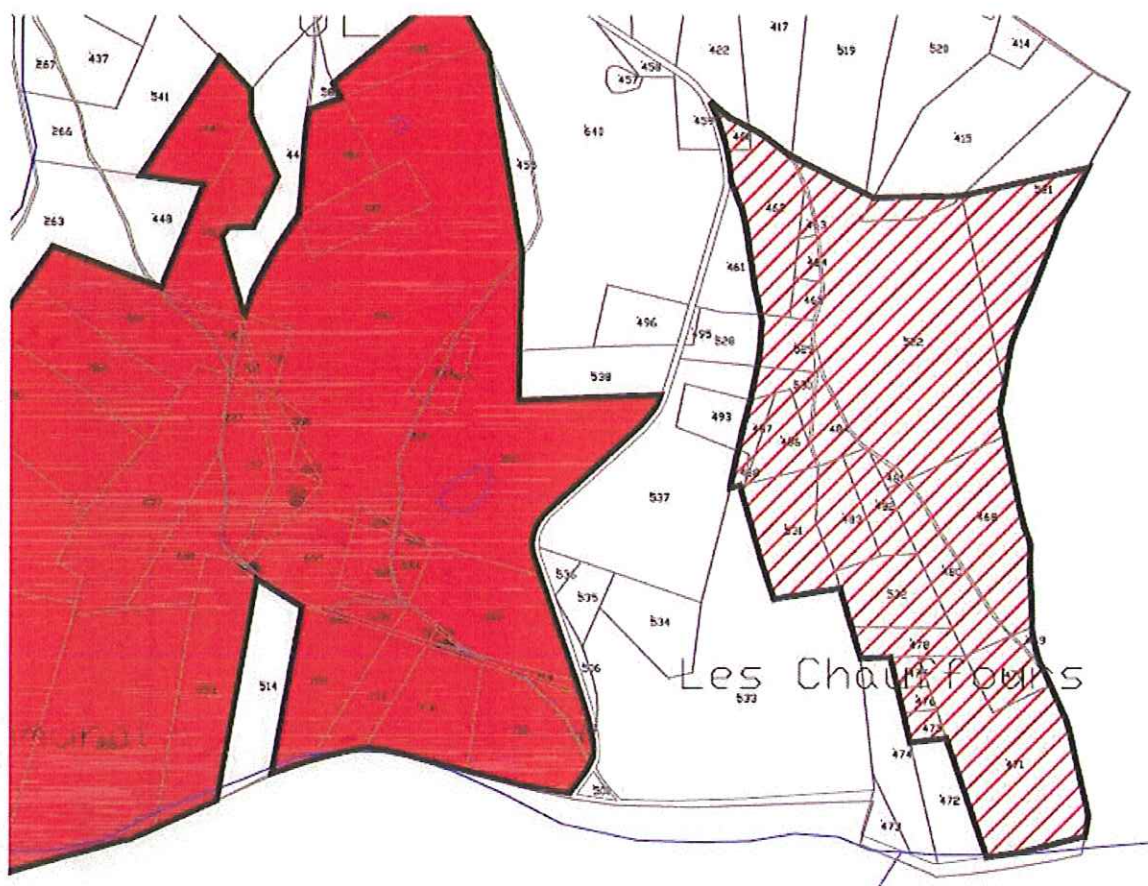
Le site du projet se trouve dominé par les terres agricoles et des boisements. Le site du projet n'abrite aucun habitat d'intérêt significatif.

Des mesures seront prises afin de permettre une intégration maximale du nouveau site : mesures compensatoires pour l'impact paysager (densification des structures végétales, création d'un merlon paysager...), prise en compte des espèces présentes et mesures pour les préserver, mesures pour limiter l'impact sur l'activité agricole, respect des normes de traitement, d'hygiène, niveau sonore limité...

Une étude d'impact et l'évaluation des mesures compensatoires nécessaires ont été réalisées afin de garantir la préservation de l'environnement pendant et après l'exploitation.

Par ailleurs, le site sera remis en état au terme de son exploitation.

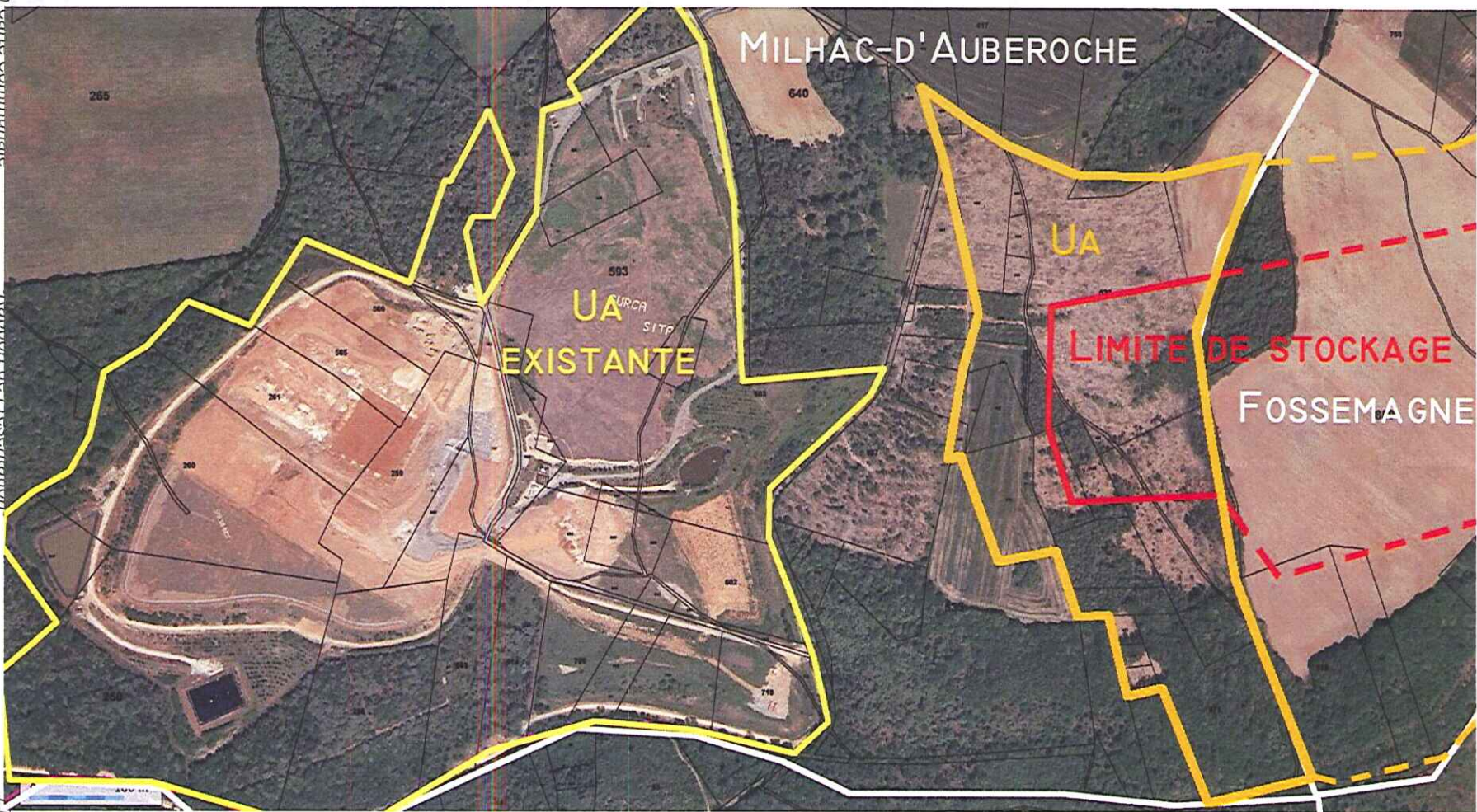
La nouvelle zone Ua correspond aux limites clôturées du futur site de stockage des déchets, soit 16,1 hectares situés sur la commune de Milhac-d'Auberoche.



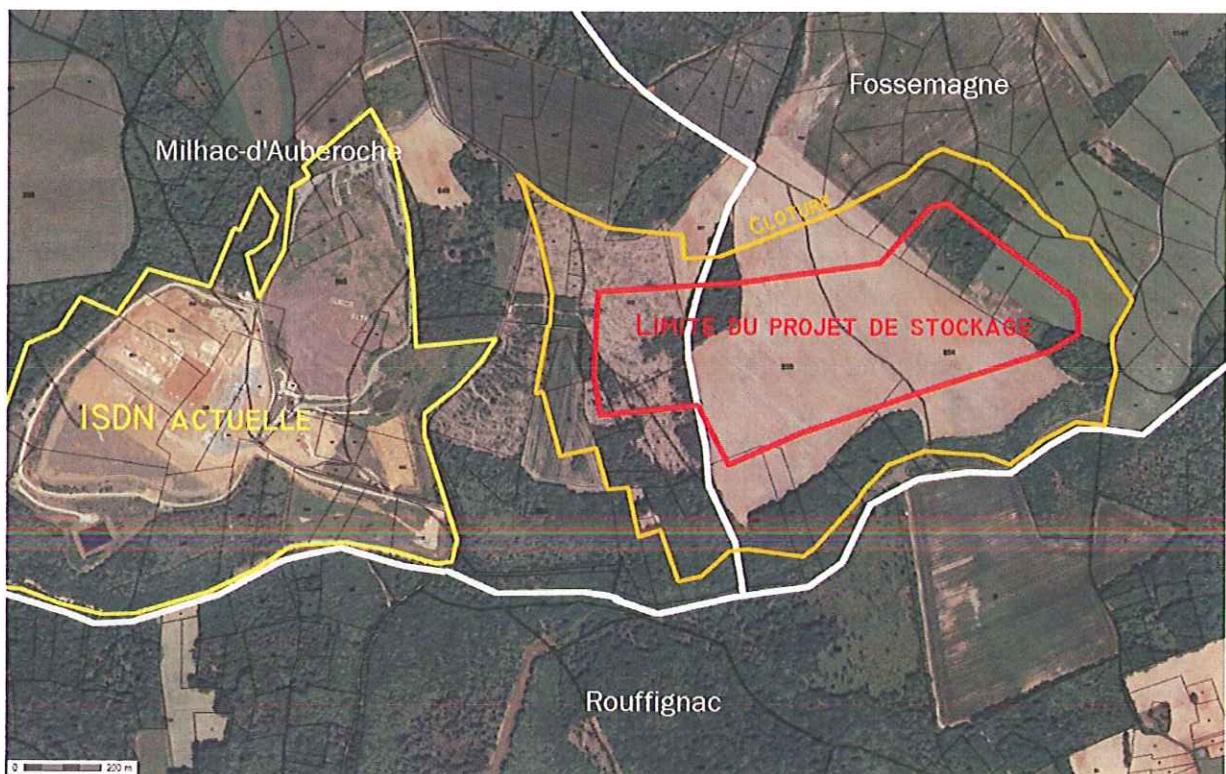
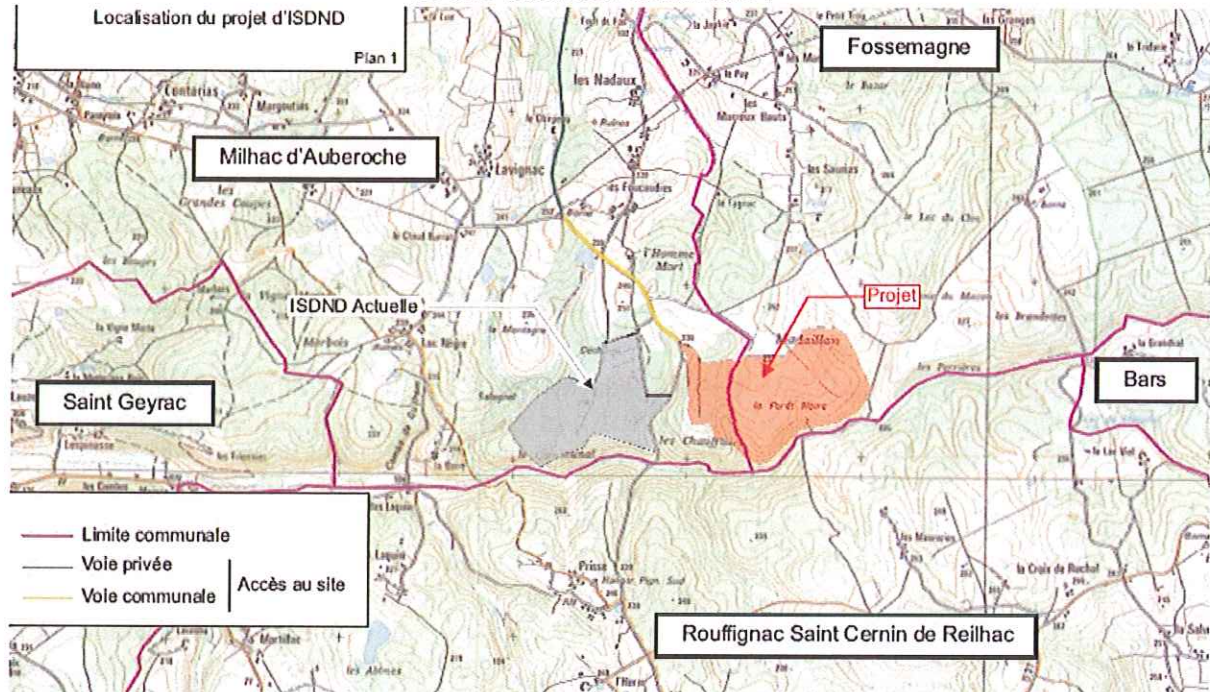
U Zone constructible à vocation d'activités



U Zone constructible à vocation d'activités
définie lors la révision



Le site dans son ensemble :



IV- EVALUATION DE L'INCIDENCE DE CES CHOIX

1- Equilibre entre développement urbain et protection des espaces

Pour ne pas affecter les espaces protégés et sensibles, sans freiner excessivement le développement urbain, les zones ouvertes à la construction s'appuient uniquement sur des secteurs déjà bâtis. L'objectif est d'obtenir des formes urbaines homogènes et plus denses et de limiter le mitage du territoire.

L'inscription de nombreux hameaux en zone constructible permettra de bâtir dans les parcelles enserrées entre les résidences existantes. Les réseaux y sont présents et cela évite de nuire aux caractères paysagers et au fonctionnement futur des différentes zones. Cela permet de dégager des disponibilités en « finalisant » ces hameaux sans nuire au cadre de vie : Leygalie Sud, Les Migoux, Cruciferny, Roumegier, Les Nadaux, Les Foucaudies, La Lue, Lac Nègre.

L'extension du bourg repose sur la volonté d'encourager sa dynamique et son animation, en s'appuyant sur les équipements publics présents (écoles, mairie, foyer rural, centre de loisir).

Le bourg s'étendra jusqu'à La Nane, dans un triangle desservi par les VC 1 et 2 et par un chemin rural (vers les Pruneaux) à remettre en état.

Une zone d'extension pavillonnaire est également définie au Nord du bourg, en direction de Massoubas. Un programme d'accession/location à cout maîtrisé (les terrains appartiennent à la commune, assurant une maîtrise foncière sur le développement de ce secteur), respectueux du paysage et de l'environnement, y sera vraisemblablement possible à moyen terme (tributaire de l'assainissement collectif).

Au-delà du hameau de La Nane, le village de Contarias pourra encore être étoffé dans les espaces disponibles entre le bâti existant. Le secteur est intéressant par sa proximité du bourg et il présente l'avantage d'être desservi par les réseaux. Une coupure naturelle est ménagée de part et d'autre de la VC1, entre la Nane et le noyau bâti de Contarias. Les vues sur le bâti existant de caractères sont ainsi préservées.

Le village de Leygalie peut encore s'étendre au Nord de part et d'autre de la VC203. D'autre part, l'urbanisation en second rideau pourra également se poursuivre en s'appuyant sur les chemins ruraux existants ou à remettre en état. L'implantation des maisons et l'assainissement devront prendre en compte les pentes.

Une zone d'extension de l'habitat avait été définie autour du village de la Reynie. Il s'agit d'élargir le village et de régulariser ce secteur jusqu'à Mordese, en remplissant les dents creuses. Cela justifie la linéarité au Sud de la Reynie. Le Nord du village n'est pas constructible (pour préserver un élevage).

Le secteur des Vignauds propose des disponibilités. L'enjeu est de poursuivre l'urbanisation des dents creuses en direction des Chabaudies. La barrière végétale qui

devance le versant Sud-Ouest est maintenue pour que les constructions ne soient pas visibles en ligne de crête. Desservie par les réseaux, la zone propose des disponibilités au Nord, tout en préservant une coupure avec le village de Beaulieu.

Le village de Beaulieu poursuit son urbanisation. Il s'agit cependant de veiller à ce que les constructions nouvelles ne dénaturent pas le bâti ancien.

Le zonage du hameau de Margoutias permet de l'étoffer encore. Les limites de la zone ont été définies par les constructions marquants l'entrée et la sortie du secteur. Un autre secteur constructible propose encore des disponibilités à l'Est du hameau.

Lavignac propose également des disponibilités en continuité du secteur déjà bâti et en respectant une distance de 100 mètres par rapport à l'élevage bovin.

Lors de l'élaboration de la Carte Communale, le projet d'urbanisation de la commune s'appuyait quasi-exclusivement sur des secteurs bâtis.

Le zonage ne prévoit pas la possibilité de constructions nouvelles à vocation d'habitat :

- à proximité des exploitations agricoles pérennes de type élevage pour en préserver l'activité et en permettre l'extension éventuelle.
- sur les terres à forte valeur agronomique
- dans les zones jugées d'intérêt écologique et surtout comme paysages majeurs de la commune (coteaux boisés, zones naturelles).
- les sources et autres points d'eau.

Tous les élevages sont protégés (bovin, ovin, porcin, avicole et canin) par le règlement sanitaire départemental qui fixe des distances d'implantation par rapport aux activités.

Ces distances varient selon la nature et l'importance de l'élevage (50 à 100 mètres).

La réciprocité s'applique avec les maisons d'habitation.

Les élevages sont soumis à déclaration ou autorisation selon leur importance et leur nature au titre de la nomenclature des installations classées.

En dehors des différentes zones constructibles, le territoire communal est considéré comme zone Naturelle.

Toute construction y est interdite, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi qu'à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles (article L. 124-2 du Code de l'Urbanisme).

La Zone Naturelle n'interdit donc pas toute construction mais protège notamment les secteurs concernés de constructions nouvelles à vocation d'habitat (sauf liées à l'exercice de l'activité agricole) ou de l'implantation d'activités économiques (hors exploitation agricole ou forestière).

La définition de secteurs constructibles empêche la réalisation de constructions futures de manière diffuse, tout en permettant d'ouvrir des disponibilités dans la plupart des hameaux de la commune.

L'évolution du zonage lors de la révision (concernant uniquement la définition d'une nouvelle zone Ua pour le stockage des déchets) concerne moins de 1% de la superficie totale de la commune. L'impact sur la consommation de l'espace est donc très mesuré.

Les options de mise en valeur, notamment celle concernant les sentiers de randonnée, dans le cadre du P.D.I.P.R. (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) permettent également une préservation du patrimoine biologique.

2- Diversités des fonctions urbaines

L'idée de mixité est avant tout d'organiser le développement communal sans créer de secteurs trop isolés et spécialisés.

Le but est d'obtenir un espace homogène où les modes d'habitat, les activités économiques et les équipements se mêlent harmonieusement tout en conservant leurs espaces propres.

Par rapport à son environnement, Milhac-d'Auberoche a un statut de commune agricole dont la vocation résidentielle est de plus en plus affirmée.

Elle vit avec les communes voisines (activités économiques, services et commerces généraux).

Le but de la Carte Communale est de poursuivre l'accueil de populations jeunes (éventuels lotissements mixant accession et location) afin de maintenir une mixité de générations et de pérenniser les services et équipements publics (groupe scolaire, équipements culturels et sportifs). La diversité de l'offre générée va dans ce sens, offrant la possibilité d'un éventuel programme de logements sociaux (loyers modérés et intermédiaires).

La vocation agricole de la commune est maintenue avec la protection des 16 exploitations jugées pérennes. Aucune construction n'est autorisée à proximité des stabulations.

Des disponibilités sont également générées le long de la RD6089 pour l'implantation d'activités industrielles ou artisanales.

L'actuelle zone de traitement des déchets est classée en zone constructible à vocation économique. Une deuxième zone a été définie à l'Est de l'emprise actuelle afin de permettre le développement de l'activité. Aucune zone constructible à vocation d'habitat n'a été définie à proximité de ce secteur où seules des activités compatibles avec l'activité de stockage des déchets pourraient éventuellement être autorisées.

La vocation ludique et sportive de la commune est également affirmée par la zone de loisirs correspondant au motocross.

Par ailleurs, toute construction liée à l'activité touristique peut être autorisée en zone naturelle, à partir du moment où elle est liée à l'activité d'une exploitation agricole (par exemple un gîte si cela permet de diversifier l'activité d'une exploitation agricole).

Les espaces boisés de la commune sont protégés et peuvent éventuellement être mis en valeur (chemins de randonnées).

3- Prévention des risques, des pollutions, des nuisances

Dans une optique de prévention des risques, les possibilités de construction dans les pentes boisées sont limitées. De même, aucune zone constructible n'a été définie dans les secteurs définis par le PPRI de la vallée du Manoire afin d'éviter tout risque d'inondation.

En terme de sécurité routière, la Carte Communale doit permettre d'éviter la croissance des déplacements sur les voies à faible gabarit. Les connexions entre les villages et les sorties vers la RD6089 sont essentiellement assurées par les voies à plus grande circulation : VC1, VC201, VC204, VC203.

Aucune construction n'est autorisée aux abords de la RD6089.

La traverse de Leygalie, limitée à 50km/h, sera à sécuriser en fonction du développement du village.

Le schéma d'assainissement vient d'être élaboré.

La structure macroscopique de l'habitat ne permet pas l'installation d'un réseau collectif d'assainissement. Par conséquent, une surface minimale de 2000 m² est conseillée pour qu'un terrain soit constructible : cela permet l'installation d'un système autonome fonctionnel.

L'urbanisation future de Milhac-d'Auberoche ne permettra pas une densification excessive du tissu bâti, c'est-à-dire sur des petites parcelles. Aucun terrain à forte pente n'est ouvert à l'urbanisation.

L'urbanisation future se fera en prenant les dispositions nécessaires au bon écoulement des eaux pluviales et usées.

Concernant la zone de stockage des déchets, l'activité est soumise à une autorisation préfectorale d'exploitation qui étudie toutes les problématiques liées aux risques et aux nuisances. Une étude d'impact a été réalisée pour évaluer l'effet de l'exploitation sur le site. Une bande d'isolement de 200 mètres est prévue. Des mesures compensatoires sont prévues pour chaque risque potentiel :

Milieu concerné	Impact à maîtriser	Moyens de protection retenus
Eau	Pollution des eaux souterraines et des eaux de surface	1) gestion des eaux pluviales mise en place de fossés périphériques pour la collecte des eaux de ruissellement de la zone de stockage et des zones imperméabilisées avec traitement des eaux par débourbeur déshuileur bassin de stockage d'une capacité de 15 800 m ³ permettant de récupérer le volume d'eau tombant sur l'intégralité du site lors d'un événement pluvieux de fréquence décennale, pour contrôle avant rejet 2) gestion des lixiviats mise en place d'un système d'étanchéité-drainage en fond de forme du stockage drainage gravitaire vers les puits de relevage qui envoient les lixiviats vers des bassins étanches couverts d'une capacité totale de 7 000 m ³ pouvant stocker 6 mois de production

		traitement des lixiviats non réinjectés dans le massif de déchets sur la station <i>in situ</i> ; le traitement par évaporation conduit à zéro rejet vers les eaux superficielles.
Air	<p>1) envois de déchets</p> <p>2) dissémination de poussières</p> <p>3) odeurs</p> <p>4) émanation de biogaz</p>	<p>bâchage systématique des camions de transport couverture régulière de la zone d'exploitation filets anti-envols et ramassage régulier des envois au niveau des abords du site compactage systématique des déchets dans les alvéoles système d'effarouchement des milans et autres oiseaux</p> <p>nettoyage régulier des voiries</p> <p>surface réduite des alvéoles Captage du biogaz à l'avancement recouvrement régulier de la zone en exploitation et mise en place de couvertures intermédiaire et définitive étanches bassins de lixiviats couverts</p> <p>réseau de dégazage sur les massifs de déchets Valorisation énergétique du biogaz</p>
Paysage	Artificialisation du paysage	<p>- mise en place d'une couverture végétale sur le centre de stockage et végétalisation des digues</p> <p>- protection visuelle par la mise en place d'un merlon paysager au nord du site et par la mise en place de boisement sur le pourtour du site</p>
Faune-flore	Perte de biotope, effet de coupure et perturbation de la faune très faibles	<p>-Défrichage en dehors de la période de nidification de l'avifaune</p> <p>-Gestion écologique des délaissés</p> <p>-Zone tampon non déboisée</p> <p>-Plantation de haies arbustives sur le dôme</p>
Circulation / bruit	La gêne pour le voisinage	<p>- aménagement de la route d'accès au site (élargissement, tourne à gauche, limitation de la vitesse)</p> <p>- fonctionnement du site uniquement pendant les heures d'ouverture</p> <p>- véhicules, engins et matériels de chantier conformes aux normes en vigueur</p>
Santé	Risque sanitaire sur la population	<p>- maîtrise des rejets aqueux</p> <p>-contrôle des déchets entrants</p>

4- Sur l'environnement

L'objectif de la Carte Communale est de maîtriser l'urbanisation future de Milhac-d'Auberoche en s'appuyant sur les hameaux existants et en limitant la consommation de l'espace.

La définition des secteurs constructibles empêche la réalisation de constructions futures de manière diffuse. Favoriser le mitage du territoire communal serait dommageable au cadre de vie (augmentation des déplacements ; dégradation des paysages...) et à la qualité de l'environnement (pollution...).

Il est en est de même pour la zone Ua permettant le stockage des déchets : la zone d'extension est prévue à proximité du centre existant afin de limiter la consommation de l'espace.

Les zones pouvant être urbanisées sont généralement des prés ou des friches sans plantations arborées remarquables. La flore de la commune ne présente pas d'associations végétales à préserver.

Les massifs boisés sont également préservés par le zonage.

Des coupures naturelles ont été prévues afin de permettre le maintien de corridors écologiques pour la faune et la flore.

Certains effets notables sur l'environnement seront probablement sensibles à terme :

- l'augmentation des déchets et ordures ménagères : des tournées supplémentaires pourront être mises en place au fur et à mesure de la croissance de la population
- l'augmentation des déplacements de voitures (pollutions sonores et atmosphériques) :

L'organisation des transports collectifs et l'amélioration de la desserte en transports en commun sera étudiée à l'échelle de l'agglomération de Périgueux.

Le suivi de ces effets et de leurs limitations ainsi que la question de l'assainissement seront analysés au niveau intercommunal, notamment par la Communauté de Communes Isle Manoire.

Concernant le nouveau site de stockage des déchets, il n'est concerné par aucun recensement ni aucune protection réglementaire au titre du milieu naturel.

Une expertise écologique du site a été menée d'avril à octobre 2010. Les caractéristiques géologiques locales sont compatibles avec le projet

Le site du projet se trouve dominé par les terres agricoles et des boisements. Le site du projet n'abrite aucun habitat d'intérêt significatif.

Des mesures seront prises afin de permettre une intégration maximale du nouveau site : mesures compensatoires pour l'impact paysager (densification des structures végétales, création d'un merlon paysager...), prise en compte des espèces présentes pour les préserver, mesures pour limiter l'impact sur l'activité agricole, respect des normes de traitement, d'hygiène, niveau sonore limité...

Une étude d'impact et l'évaluation des mesures compensatoires nécessaires ont été réalisées afin de garantir la préservation de l'environnement pendant et après l'exploitation.

Par ailleurs, le site sera remis en état au terme de son exploitation.

V- SERVITUDES PUBLIQUES ET INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

1- Liste des Servitudes fournies dans le PAC

- Servitude I3 : Utilisation de certaines ressources et équipements – Antenne Eyliac – Pazayac DN150 et DB250 (Service responsable : GDF Angoul)
- Servitude I4 : Utilisation de certaines ressources et équipements – Energie électrique : Diverses lignes électriques MT et BT (Service responsable : EDF Pgx)
- Servitude JS1 : Conservation du patrimoine sportif – Installations sportives (Services responsable : DDJS)
- Servitude PT2 : Utilisation de certaines ressources et équipements – Télécommunication / Protection contre les obstacles : Liaison Rouffignac (Service responsable : DRN)
- Servitude T1 : Utilisation de certaines ressources et équipements – Communication / Voies ferrées : Ligne Coutras – Tulle (Service responsable : SNCF Bx)

2- Autres Informations

- La commune est soumise au risque retrait-gonflement des argiles. Ce risque n'interdit pas la construction Il est en effet possible de construire, sans surcoût notable, même dans des zones où l'aléa retrait-gonflement est considéré comme élevé. Il suffit pour cela par exemple :

- d'approfondir les fondations pour qu'elles soient ancrées dans un terrain peu sensible aux variations saisonnières d'humidité ;

- d'homogénéiser ces profondeurs d'ancrage pour éviter les dissymétries (en particulier sur les terrains en pente) ;

- de réaliser un trottoir étanche autour de la maison pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des façades ;

- de maîtriser les eaux de ruissellement et les eaux pluviales pour éviter leur infiltration au pied des murs ;
- de ne pas planter d'arbres trop près de la maison ...
- de faire éventuellement réaliser une étude géotechnique ...

Un règlement type « Prévention des risques naturels prévisibles » définissant les prescriptions à respecter dans le cadre des différentes demandes d'urbanisme est disponible en mairie.

- Pour les habitations situées en limite de massif forestier, il est obligatoire de débroussailler dans un rayon de 50 mètres autour des constructions, y compris sur les fonds voisins, ainsi que sur 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à ces constructions.

- Une zone sensible a été recensée sur la commune de Milhac-d'Auberoche en tant que zone archéologique. Il s'agit de :

- L'église (vestiges médiévaux)
- Château de la Besse (maison forte médiévale)

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, Les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans ces zones sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (le Service Régional de l'Archéologie devra être saisi pour avis technique de tout dossier de Certificat d'Urbanisme, de Permis de Construire ou de Déclaration Préalable de tout projet susceptible d'affecter le sous-sol).

Cette liste des secteurs sensibles ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction, le SRA devra en être immédiatement prévenu (conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine).

De plus des vestiges ont été anciennement signalés à La Reynie (vestiges néolithiques), les Fourniaux (vestiges paléolithiques) et les Foucaudies (demeure médiévale), sans précisions permettant la localisation (risque de découvertes fortuites)

- A l'inventaire des phénomènes souterrains sont recensés des cavités souterraines : la doline de Cruciferny, la doline de Font de Fas, la doline des Pruneaux, le gouffre de Milhac, le gouffre sans Mammouth, le puits de Beaulieu, le puits de Cruciferny, le puits de Margoutias, la source captée de Roumegier et la source des Nadaux (études BRGM).

- Le PPRI pour la zone inondable du Manoire a été approuvé par arrêté préfectoral le 6 avril 2012. Il est disponible en mairie

Compte tenu des différences d'échelles, le zonage du PPRI ne peut être reporté avec précision sur celui de la Carte Communale.

