

24

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

SAINTE-MARIE-DE-CHIGNAC

CARTE COMMUNALE REVISION

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE N° 1

CARTE COMMUNALE	PRESCRITE	APPROUVEE
<i>Elaboration</i>	27 Juin 2002	2 Décembre 2005
<i>Révision</i>	10 Juin 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. 11
1- Boisements.....	p. 11
2- Les espaces agricoles.....	p. 13
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
4- PPRI.....	p. 26
5- Bruits des infrastructures.....	p. 27
6- Divers.....	p. 28
IV- Synthèse du Diagnostic Environnemental.....	p. 30
Diagnostic Socio-Economique.....	p. 31
I- Evolution démographique.....	p. 31
1- Evolution de la population.....	p. 31
2- Structure de la population.....	p. 32
II- Habitat.....	p. 33
1- Evolution du parc résidentiel.....	p. 33
2- Caractéristiques du parc résidentiel.....	p. 35
3- Mobilité résidentielle.....	p. 36
4- Evolution de la construction.....	p. 37
III- Economie.....	p. 39
1- Population active.....	p. 39
2- Migrations alternantes.....	p. 40
3- Les activités.....	p. 42
IV- Equipements.....	p. 44
Le Projet de Carte Communale.....	p. 47
I- Synthèse du Diagnostic.....	p. 47
II- Bilan de l'ancienne Carte Communale.....	p. 48
III- Perspectives d'Evolution.....	p. 49
IV- Choix de la Commune.....	p. 50
1- Les Orientations de la Carte Communale.....	p. 51
2- Caractéristiques des Zones.....	p. 51
3- Détails des zones U.....	p. 53
4- Evolution du Zonage.....	p. 54
V- Evaluations de l'Incidence de ces Choix.....	p. 70
1- Equilibre entre développement urbain et protection des espaces.....	p. 70
2- Diversités des fonctions urbaines.....	p. 72
3- Prévention des risques, des pollutions, des nuisances.....	p. 72
4- Sur l'environnement.....	p. 73
VI- Servitudes Publiques et Informations Complémentaires.....	p. 74

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, puis grâce à une consultation de tous les habitants, enfin, 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

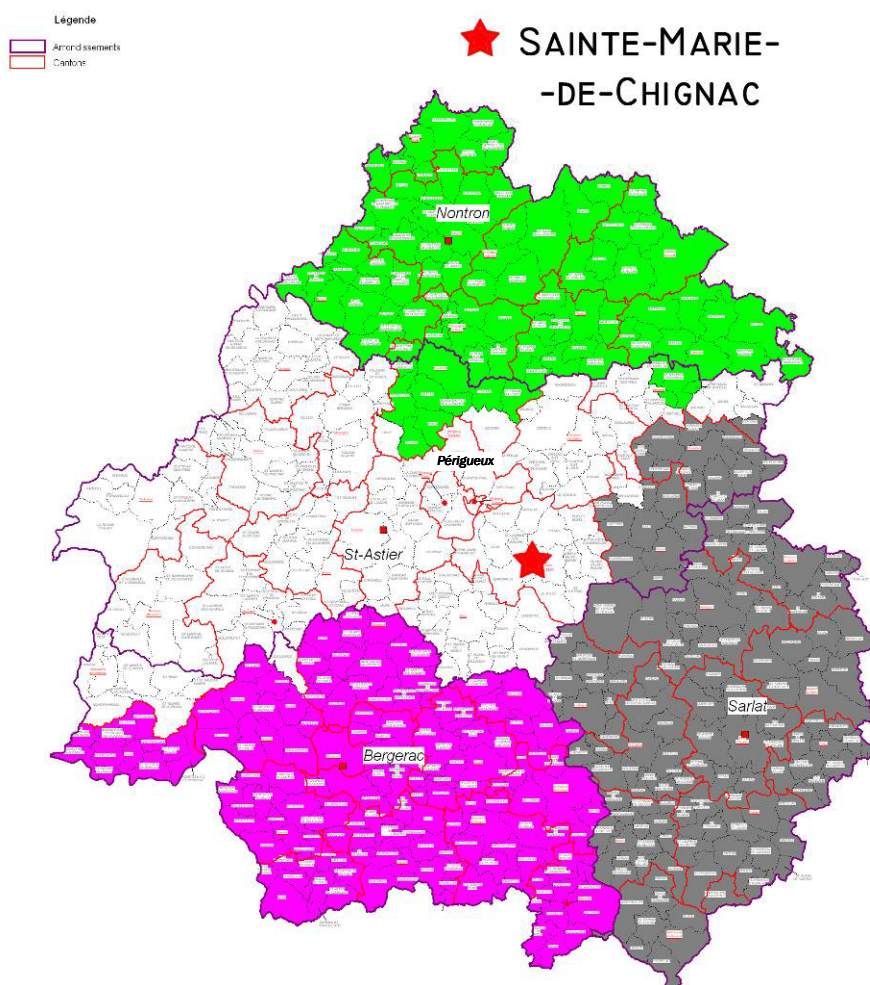
I- SITUATION GEOGRAPHIQUE

Commune de Dordogne, Sainte-Marie-de-Chignac se situe à une douzaine de kilomètres à l'Est de Périgueux, soit dans la deuxième couronne de l'agglomération périgourdine. Elle se situe dans le Périgord Blanc.

La commune couvre une superficie de 1210 hectares.

Les communes limitrophes de Sainte-Marie-de-Chignac sont :

- Eyliac au Nord
- Saint-Pierre-de-Chignac à l'Est,
- La Douze au Sud-Est,
- Marsaneix à l'Ouest
- Saint-Laurent-sur-Manoire au Nord-Ouest,



La commune est traversée notamment par la RD6089 qui permet de relier Périgueux et Brive et par la RD710 reliant Périgueux à Sarlat.

II- SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALE

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

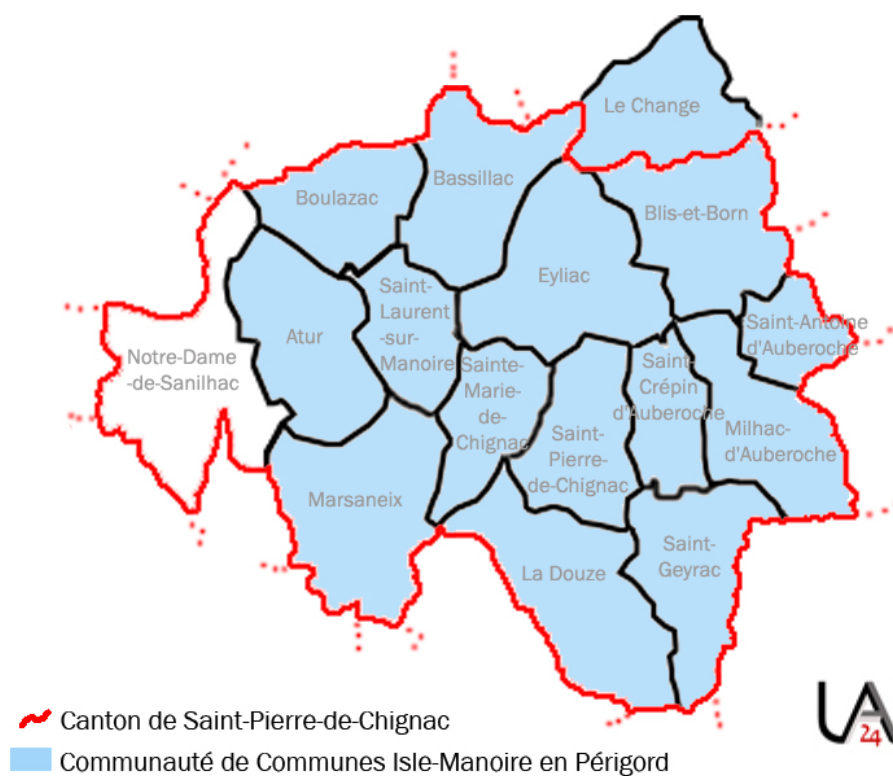
- | | |
|----------------|-----------------------------|
| - Atur | - Milhac-d'Auberoche |
| - Bassillac | - Notre-Dame-de-Sanilhac |
| - Blis-et-Born | - Saint-Antoine-d'Auberoche |
| - Boulazac | - Saint-Crépin-d'Auberoche |
| - Eyliac | - Saint-Geyrac |
| - La Douze | - Saint-Laurent-sur-Manoire |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

La commune de Sainte-Marie-de-Chignac 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 de:

- | | |
|----------------|-----------------------------|
| - Boulazac | - Milhac-d'Auberoche |
| - 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 |
| - Marsaneix | |

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

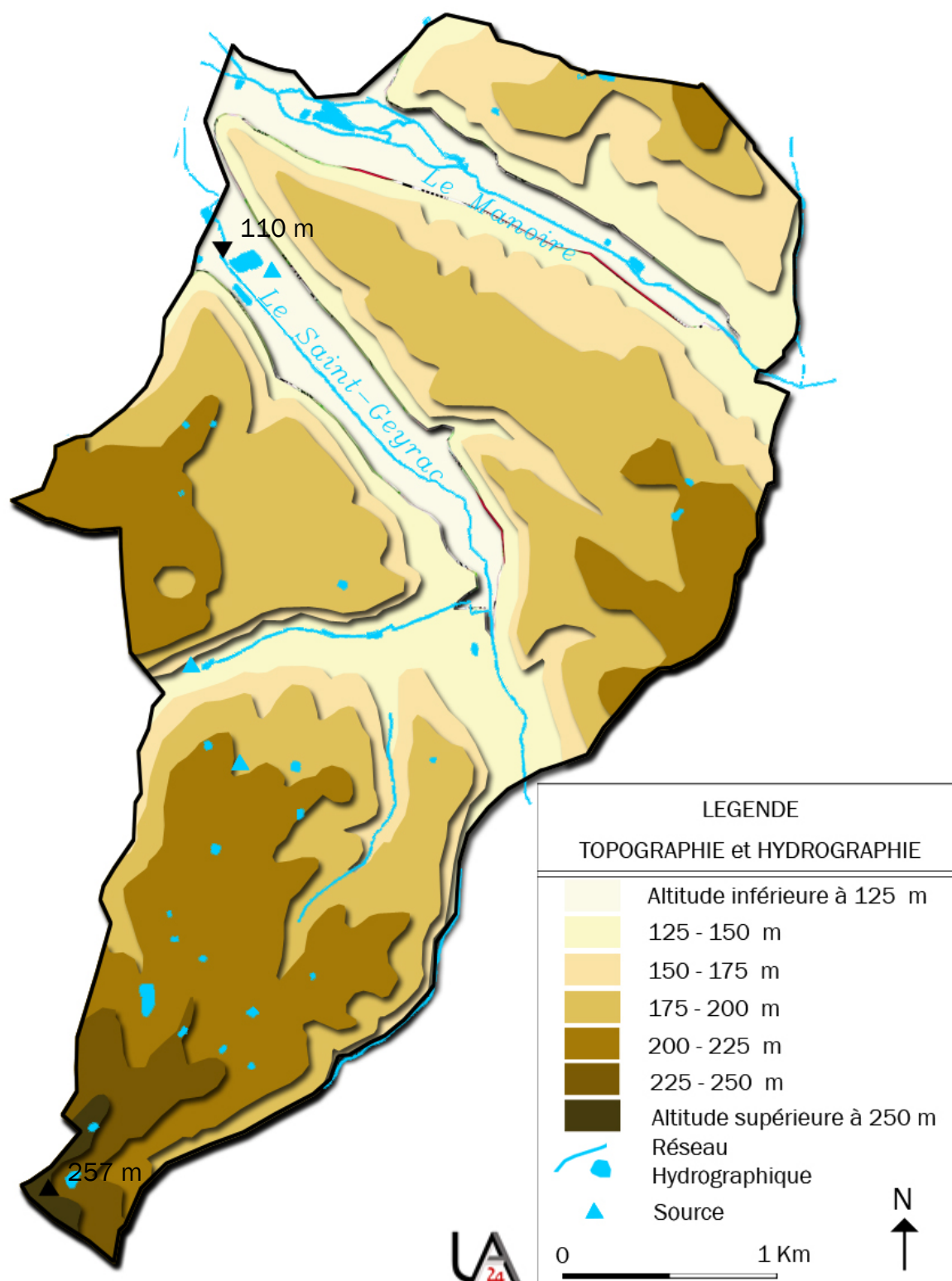
- ordures ménagères et tri sélectif,
- développement économique,
- action sociale et solidarité,
- voirie et travaux,
- bâtiments communautaires,
- assainissement non collectif,
- enfance et jeunesse,
- développement culturel,
- développement touristique.



La commune de Sainte-Marie-de-Chignac est également adhérente du Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable 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 Sainte-Marie-de-Chignac évoluent approximativement entre 110m et 257m.

Le point haut de la commune se situe à l'extrême Sud de la commune, au Sud des Séguinies. Le point le plus bas se situe en limite communale, dans la vallée du Saint-Geyrac.

La vallée du Manoire et la vallée du Saint-Geyrac marque le relief des deux tiers Nord de la commune.

Une ligne de crête traverse la commune en son centre, entre les deux vallées.

Le versant orienté Nord de la vallée du Saint-Geyrac est marqué par une vallée secondaire qui modèle le relief.

Les pentes sont plus marquées dans la vallée du Saint-Geyrac.

Sur le plateau du Sud de la commune et dans la vallée du Manoire, le relief génère parfois de larges perspectives visuelles.



La vallée du Manoire au-dessus de l'église de Sainte-Marie-de-Chignac

Le relief est généralement peu accentué et est constitué d'un enchaînement de vallons, les ruptures de pentes sont rares mis à part dans la vallée du Saint-Geyrac.



Les pentes boisées du versant orienté Sud de la vallée du Manoire

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 Sainte-Marie-de-Chignac appartient au bassin versant du Manoire pour sa partie Nord et au bassin versant du Saint-Geyrac pour ses deux tiers Sud. Le Manoire est un affluent de l'Isle. Le ruisseau du Saint-Geyrac est lui-même un affluent du Manoire.



Le lit du Manoire

Ces cours d'eau ont donc un impact fort en terme de relief. Ils sont également importants en terme d'organisation spatiale par les zones inondables qu'ils génèrent. Le PPRI (plan de prévention du risque inondation) pour le Manoire a été approuvé le 6 avril 2012 par arrêté préfectoral.

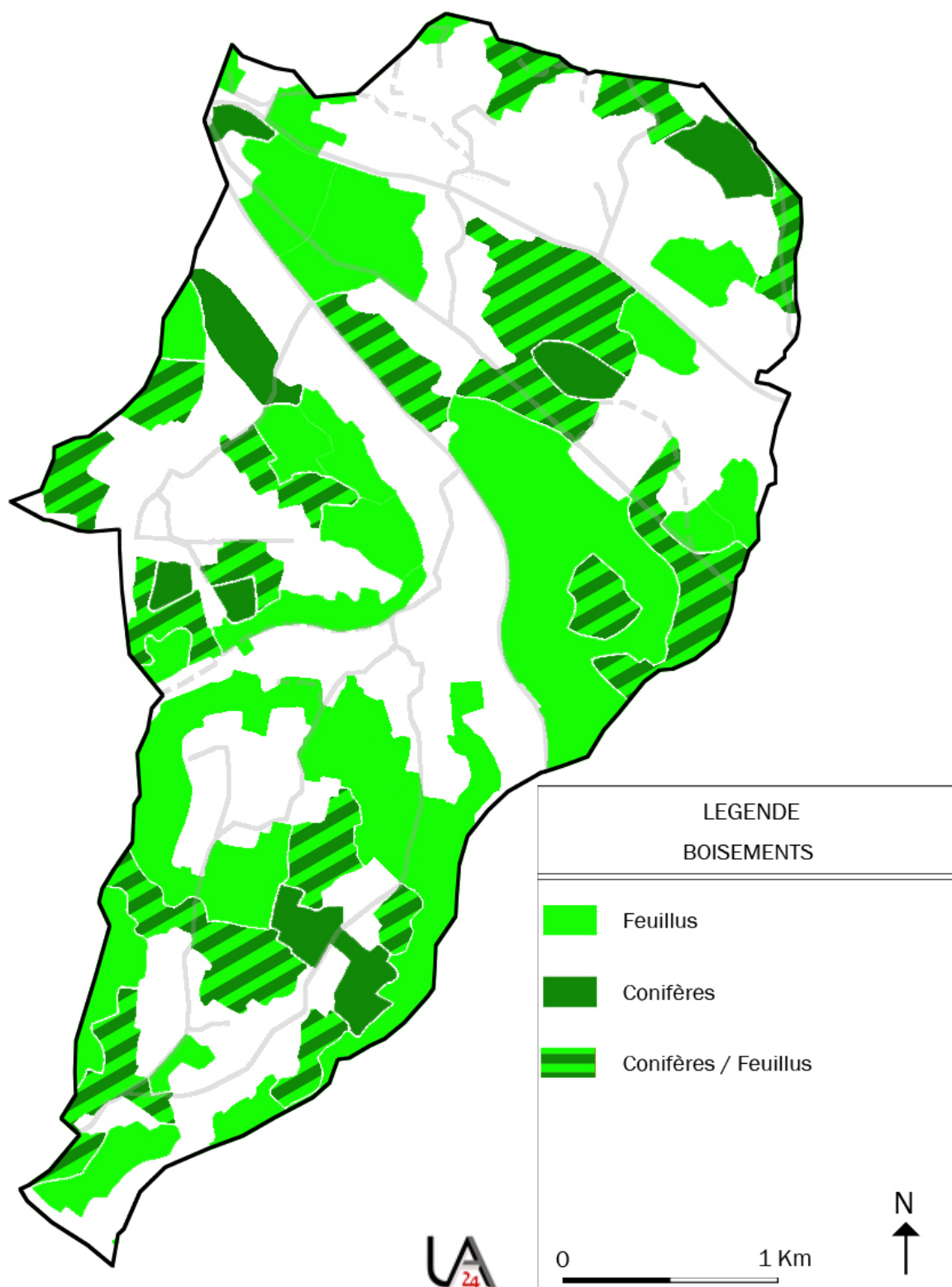
Des retenues collinaires se répartissent sur l'ensemble du territoire communal.



Des retenues d'eau disséminées sur le territoire (ici à Flageat Bas)

II- PAYSAGES

1- Les boisements



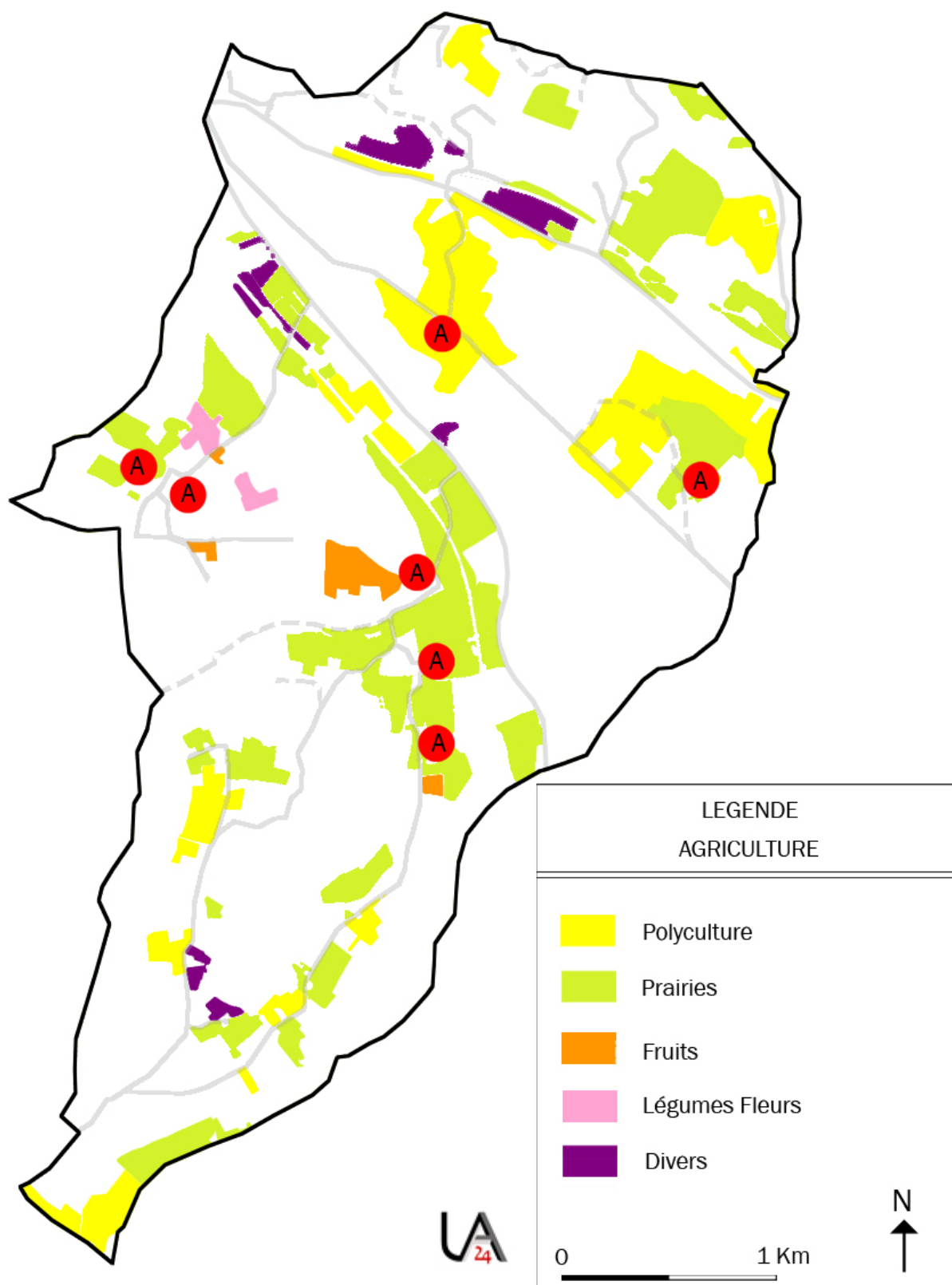
Appartenant au territoire du Périgord central, Sainte-Marie-de-Chignac conserve les caractéristiques paysagères traditionnelles : son relief collinaire aux amples vallonnements se prête à une couverture forestière sur les sommets et les pentes plus marquées. Les terres des vallons et les pentes faibles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

Près des deux tiers du territoire communal sont couverts par des massifs boisés où les massifs de feuillus (chêne pédonculé, chêne pubescent, châtaignier...) sont dominants. Les massifs mêlant conifères et feuillus sont également très présents. Les massifs boisés sont donc présents sur l'ensemble de la commune et lui confère un caractère naturel fort.



Une couverture boisée omniprésente, principalement sur les pentes

2- Les espaces agricoles



L'agriculture est principalement présente dans la vallée du Manoire et dans la vallée du Saint-Geyrac.

Sur le reste du territoire, les paysages de polyculture (maïs, blé, prairies, élevage) sont indissociables de la domination forestière qui crée une multitude de clairières sur les sommets et les versants. Dans les vallées, les clairières sont plus larges.



La vallée du Manoire à vocation agricole, les coteaux à dominante boisée

L'agriculture est aujourd'hui encore présente sur le territoire communal et reste ancrée dans le paysage, les collines et pentes couvertes de bois se mêlant aux damiers de prés et de champs.

Entre les recensements de 1988 et 2000, la Surface Agricole Utile a diminué, passant de 415 hectares à 348 hectares. Depuis l'an 2000, la baisse s'est poursuivie mais de façon moins importante. La SAU représente en 2010 moins de 30% de la superficie communale, avec 332 hectares.

La commune compte moins d'une demi-douzaine d'exploitations agricoles professionnelles. Le nombre de petites exploitations participe à la structuration des paysages en mosaïque (alternance, bois, prairie cultivées ou non et habitat).



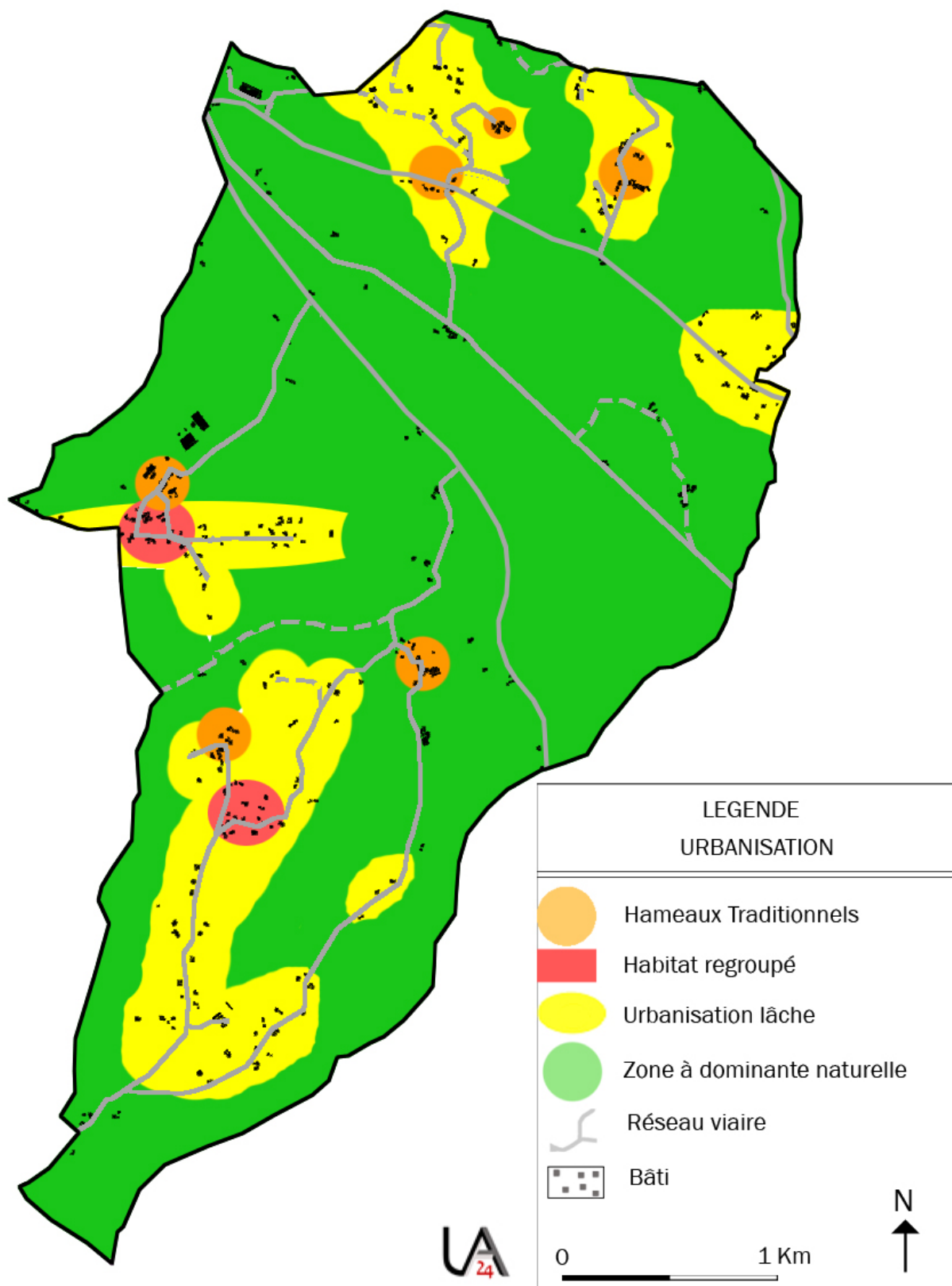
Pâturage à Claviéras

L'activité agricole se décline en polyculture (maïs, blé, vergers), élevage de bovins (lait et viande) et de volailles et cultures maraîchères.



Culture maraîchère à la Rolandie

3- Organisation du bâti



Le bourg de Sainte-Marie-de-Chignac accueille les équipements (école, mairie, église) ainsi qu'un habitat ancien et rare. Il est peu propice au développement de l'urbanisation. Des hameaux traditionnels ou plus récents se sont développés sur les plateaux du Sud de la commune et sur le versant Nord du Manoire.

Sur le reste du territoire, le maillage de l'habitat est relativement relâché, avec des bâtiments ruraux, des corps de ferme (traditionnels ou en activité), et des petites zones d'habitat pavillonnaire « délocalisées » (éloignées du bourg).

La partie centrale de la commune, entre les deux vallées, conserve un caractère très naturel et est très peu bâtie.

3-1- Le Bourg

La commune de Sainte-Marie-de-Chignac se caractérise par son absence de bourg. Seules quelques constructions anciennes y sont établies. La présence du Manoire, de la voie ferrée, de la départementale, sa situation en fond de vallée ont contraint son développement. Mis à part les quelques habitation, le bourg de Sainte-Marie-de-Chignac joue un rôle administratif : il accueille d'un côté de la départementale quelques habitations implantée en linéaire ainsi que la mairie et l'école, et de l'autre côté un noyau restreint d'habitat au pied de l'église et le cimetière.

Situé le long de la RD6089, il est facilement accessible.



Le bourg : contraint entre RD, voie ferrée, cours d'eau et versants pentus

3-2- Les principaux hameaux

L'habitat s'est principalement développé sur le plateau du Sud de la commune.

Les trois secteurs les plus importants en terme de bâti sont Claviéras, la Petite Borie et la Bourgearie.

Claviéras, dont la vocation reste encore fortement marquée, s'est largement développé ces dernières années. Son développement s'est réalisé au Sud du hameau traditionnel, le long de la voie communale allant vers Saint-Laurent-sur-Manoire.



Claviéras : hameau traditionnel aux extensions récentes

Le secteur de la Petite Borie est également un secteur attractif. Il a pu se développer en profondeur grâce à un réseau de chemins ruraux.

Le hameau traditionnel de la Bourgearie a également servi d'appui à une urbanisation plus récente.

Dans la partie Nord de la commune, l'urbanisation s'est principalement développée au niveau de la Rolandie.



La Rolandie, un développement récent au pied du château

Sur le reste du territoire, l'habitat est plus diffus :

-de nombreux hameaux traditionnels, avec parfois des constructions récentes, ponctuent les paysages, comme La Roche, Flageat, les Fieux, Le Taboury)

-une urbanisation plus récente en linéaire s'est développée le long de la plupart des voies (La Petite Cèlerie, Les Guillous).



Flageat, hameau traditionnel : vocation agricole et bâti ancien

3-3- Le patrimoine bâti

L'église Notre-Dame de l'Assomption de Sainte-Marie-de-Chignac, située dans la vallée du Manoire est classée au titre des Monuments Historiques, par arrêté du 17 novembre 2003.

Elle était au paravent inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 17 mars 1926.

Sa situation en bordure de la RD6089 la rend incontournable, mais pose problème en terme de conservation et de mise en valeur.

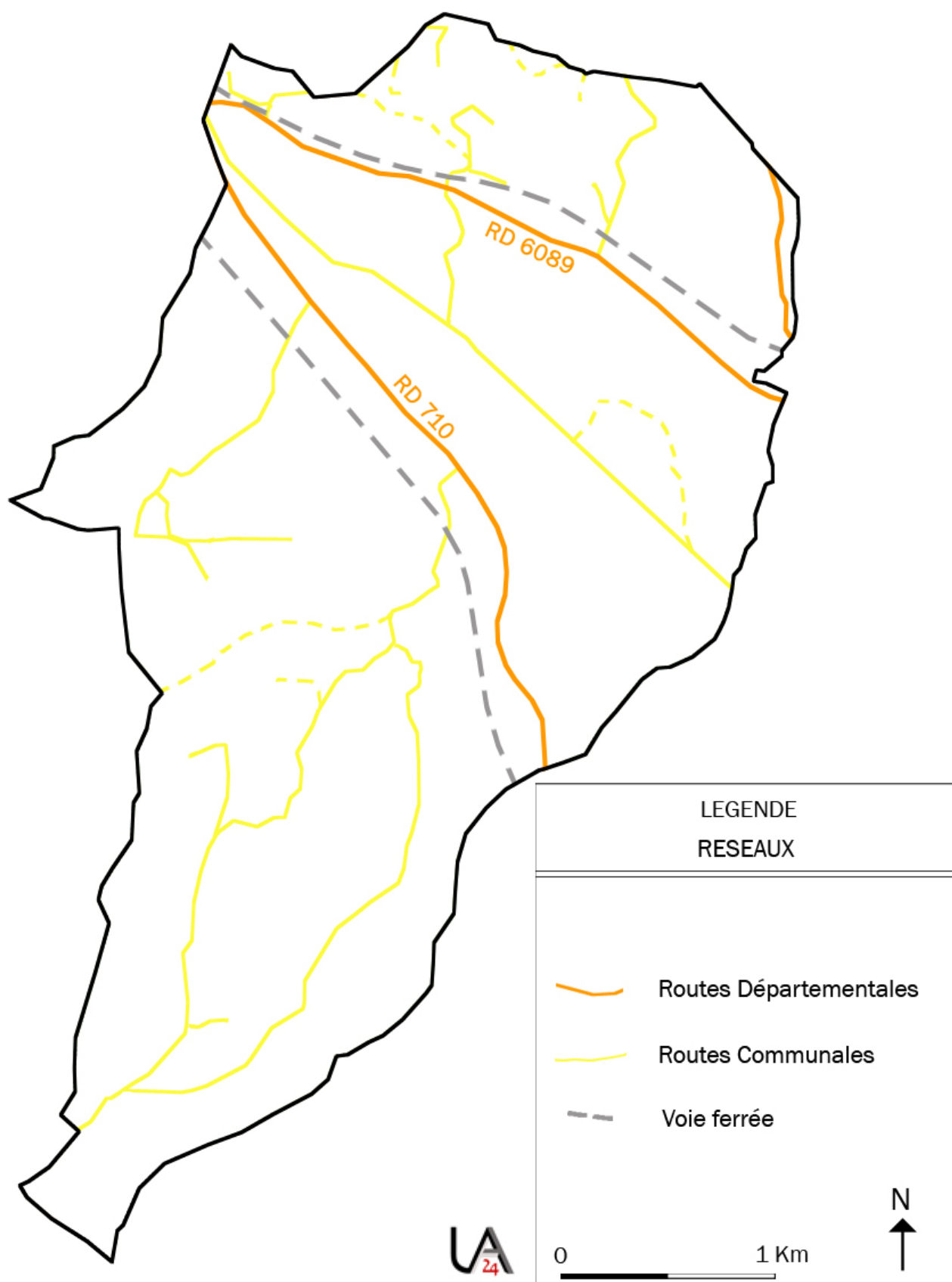
Il s'agit d'une église romane datant du XII^{ème} siècle. Elle a ensuite été remaniée au XIV^{ème} et XVI^{ème} siècles et restaurée aux XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles. Le clocher est pourvu d'un étage défensif accessible par un étroit escalier en vis.



L'église

La commune se distingue également par l'ancienneté et l'authenticité de certaines propriétés agricoles ou demeures ancienne comme par exemple la chartreuse et l'ancien chai de Taboury ...

4- Le réseau de transport



La commune de Sainte-Marie-de-Chignac se caractérise par la présence de deux axes de circulation d'échelle supra-communale :

- l'axe Périgueux – Brive avec la RD6089 et la liaison ferroviaire
- l'axe Périgueux – Sarlat avec la RD 710 et la liaison ferroviaire.

Les deux axes viaires sont des axes de transit qui génèrent un trafic important. Ils sont situés dans les vallées : la RD6089, doublée de la voie ferrée, longe le lit du Manoire et la RD710, doublée de la voie ferrée, longe le lit du Saint-Geyrac.

Les axes ferroviaires ne font que traverser le territoire communal : les gares les plus proches sont dans les communes limitrophes de Saint-Laurent-sur-Manoire, de Saint-Pierre-de-Chignac et de La Douze.



La voie ferrée, liaison Périgueux-Brive, longe le Manoire et la RD6089

Depuis l'ouverture de l'A89 et de l'échangeur sur la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire, le trafic de la RD6089 a diminué : le trafic automobile a été divisé par deux (4000 véhicules / jours) et celui des poids lourds a été considérablement réduit (600 véhicules / jours).

Ces axes créent des ruptures physiques importantes dans le territoire. Mais dans le même temps ils permettent un accès rapide et aisé à l'agglomération Périgueux.



La RD6089 traverse le bourg et en limite son extension



La RD710 : axe de transit

Le rôle de desserte interne est assuré par un réseau de voies intercommunales, communales et de chemins ruraux pour la desserte des hameaux.

La voirie locale est généralement de gabarit modeste, avec fossés enherbés, mais généralement suffisante à la desserte locale.



Exemple de voirie communale à usage de desserte locale

L'ensemble des hameaux est desservi de manière satisfaisante par le réseau de voiries communales.

III- MESURES DE PROTECTION ET DE PREVENTION DES RISQUES

1- Protection des Monuments Historiques

L'église de Sainte-Marie-de-Chignac est classée au titre des Monuments Historiques, par arrêté du 17 novembre 2003.

2- Les Sites Archéologiques

Le service régional de l'archéologie mentionne des zones archéologiques sensibles :

- Les Sept Fonts : Prieuré et cimetière médiéval,
- Taboury : Vestiges d'un important habitat néolithique (Artenacien)
- L'église : église, cimetière, Moyen-Age,
- La Forge du Moulin Neuf : forge du XVIème siècle

Conformément à 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.

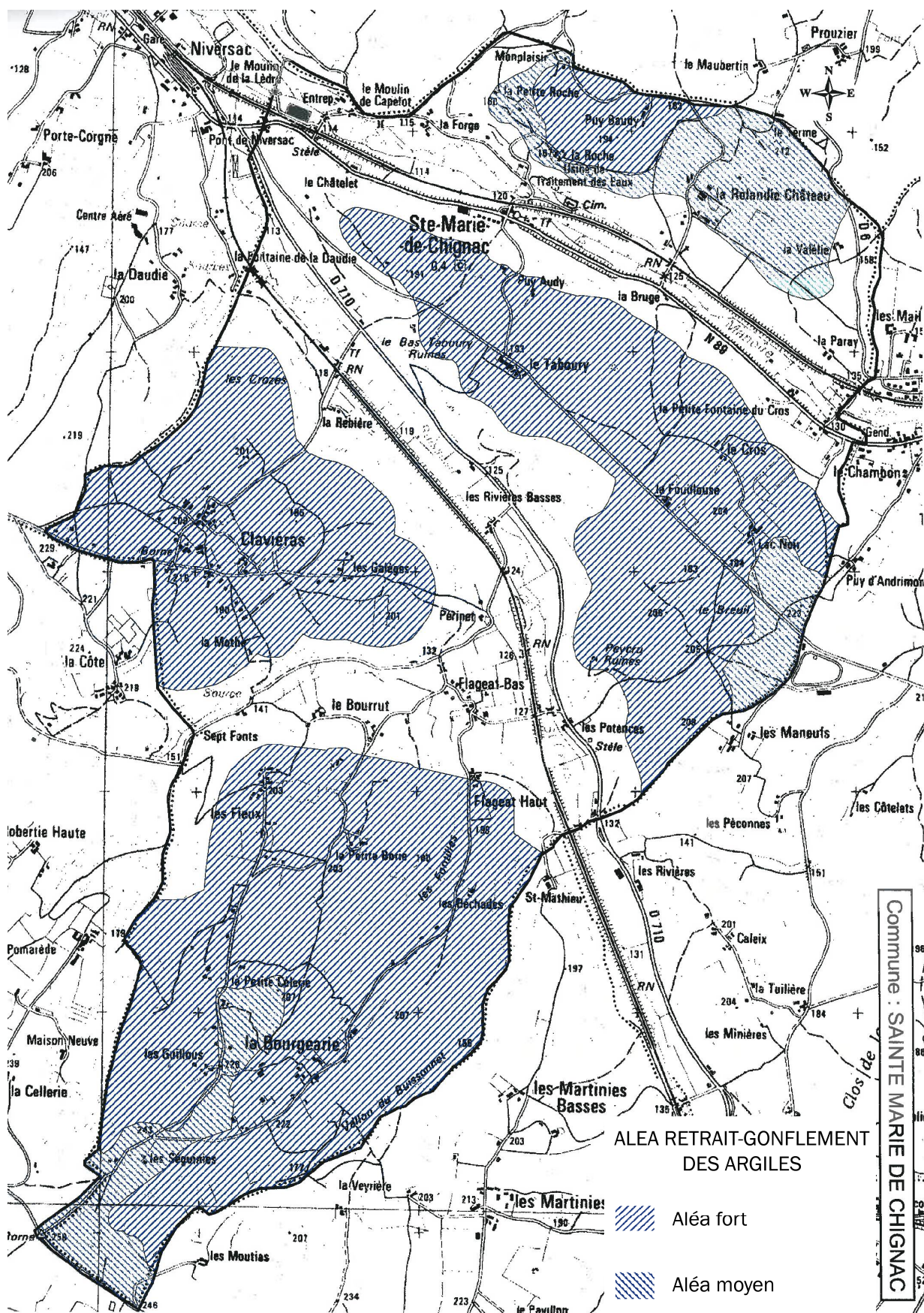
Par ailleurs en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site, le SRA devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du code du Patrimoine.

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.

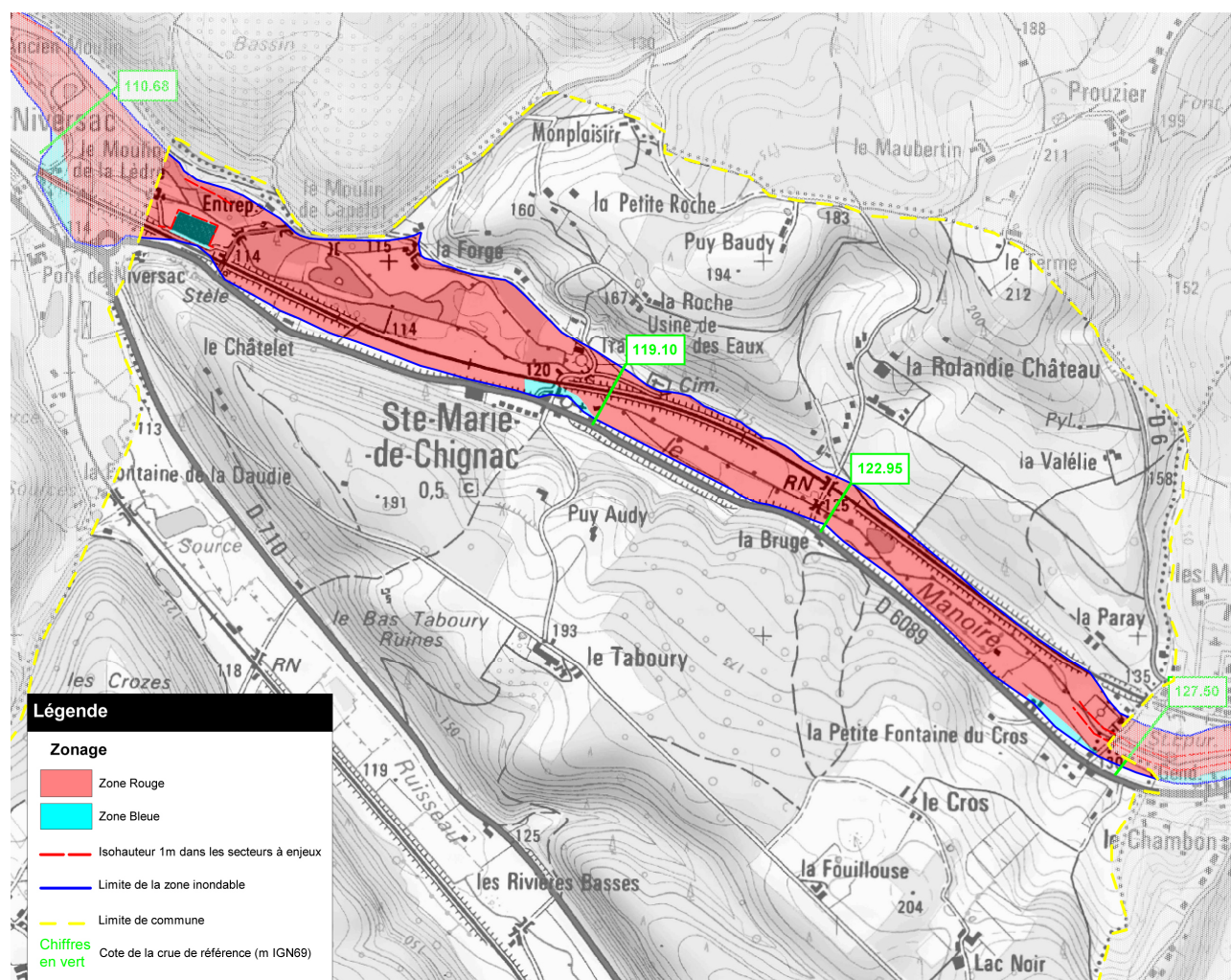


4- Plan de Prévention du risque inondation

Le PPRI pour la zone inondable du Manoire a été approuvé le 6 avril 2012.

Le PPRI est une servitude d'utilité publique. Les dispositions particulières de son règlement s'appliquent aux zones constructibles qui se situent au sein du zonage réglementaire du PPRI.

Compte tenu des différences d'échelles, le zonage du PPRI ne peut être reporté sur le zonage de la Carte Communale. Le zonage du PPRI est disponible en mairie.

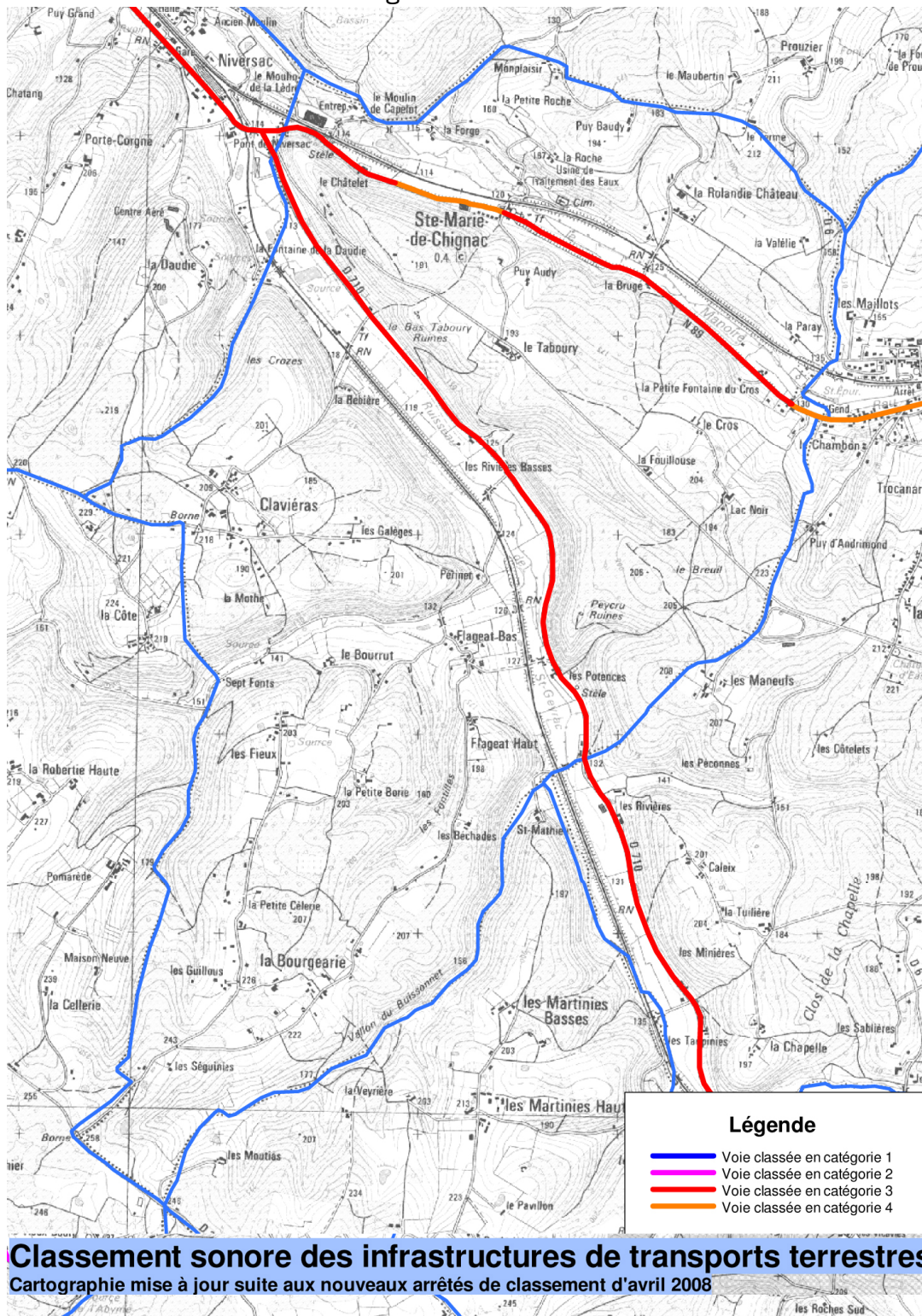


5- Bruit des infrastructures

Arrêté préfectoral modificatif n°080629 du 18 avril 2008 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de la Dordogne :

-La RD6089 est classée en catégorie 3 dans sa traversée de la commune, mis à part dans l'agglomération où elle est classée en catégorie 4 (de l'entrée à la sortie du bourg de Sainte-Marie-de-Chignac).

-La RD710 est classée en catégorie 3 dans sa traversée de la commune.



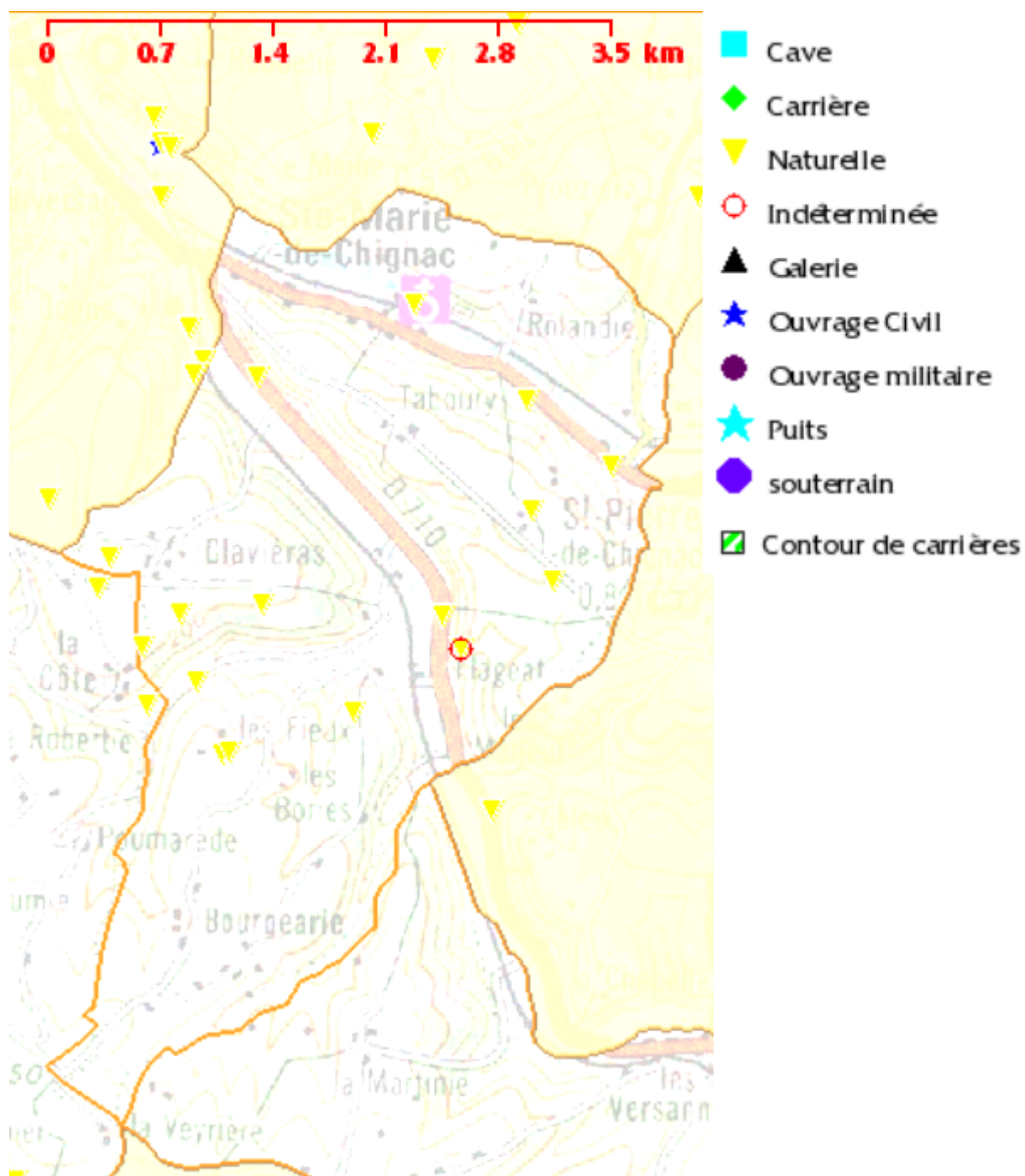
6- Divers

- La source du Bourg de Sainte-Marie-de-Chignac fait l'objet d'un périmètre de protection de captage d'eau pour l'alimentation en eau potable. Ce périmètre a été adopté par arrêté de Déclaration d'Utilité Publique en date du 17 février 1981. Une révision du périmètre est en cours d'étude.

- Prévention des feux de forêt : Pour les constructions situées dans et à moins de 200 mètres des terrains forestiers, 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 d'accès.

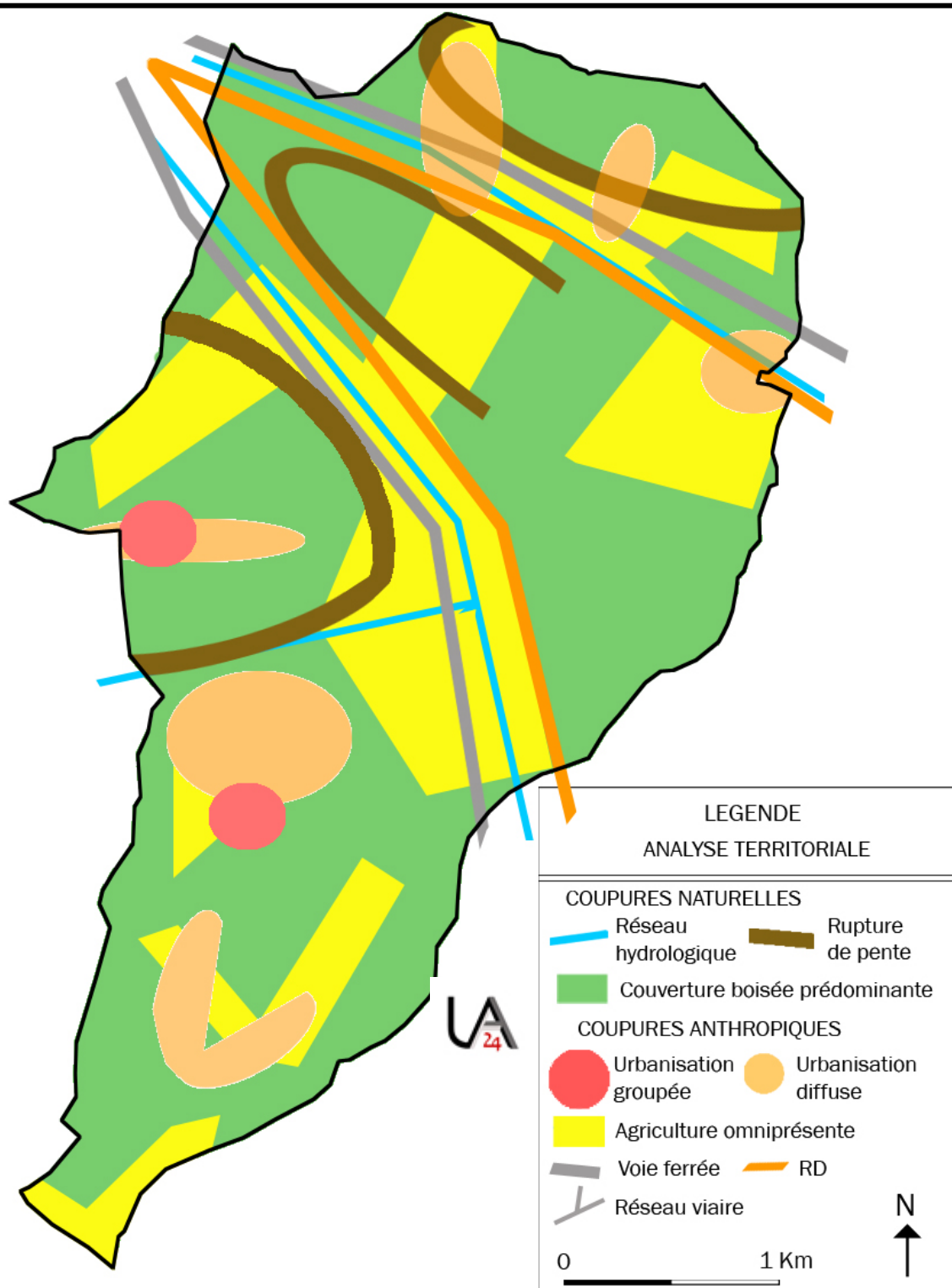
- La commune est concernée par 16 cavités souterraines d'origine naturelle ou anthropique. La liste des cavités ainsi que les informations complémentaires sont disponibles en consultant les services du BRGM et le site bdcavite.net.

	Nom	Type
1	Doline de Claviéras	Naturelle
2	Doline d'effondrement du Breuil	Naturelle
3	Doline de la Fouillouse	Naturelle
4	Doline de la Mothe	Naturelle
5	Doline des Galèges	Naturelle
6	Emergence vauclusienne	Naturelle
7	Grotte de Flageat	Naturelle
8	Grotte de Peycru	Naturelle
9	Grotte de Sept-Fonds	Naturelle
10	Puits de Peycru	Indéterminé
11	Source de la Daudie	Naturelle
12	Source de la petite fontaine du Cros	Naturelle
13	Source des Fieux	Naturelle
14	Source de Sept-Fonts	Naturelle
15	Trou de la Bruge	Naturelle
16	Trou de Peyren	Naturelle



- Bien que non mentionnés dans les risques naturels, l'exposition au plomb et la problématique des termites sont aussi des risques à prendre en compte.
- La commune est concernée par un risque sismique minime : niveau 1 – très faible)

IV- SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL



La commune présente un cadre de vie agréable qu'il apparaît important de préserver. Le territoire communal se caractérise par son caractère naturel : combinaison de paysages agricole et couverture forestière dominante. A une douzaine de kilomètres de Périgueux, Sainte-Marie-de-Chignac dispose de nombreux atouts pour attirer des habitants : cadre de vie agréable, bonne accessibilité, éléments d'architecture et de petit patrimoine ponctuant le territoire, massif boisé prépondérant...

DIAGNOSTIQUE SOCIO-ECONOMIQUE

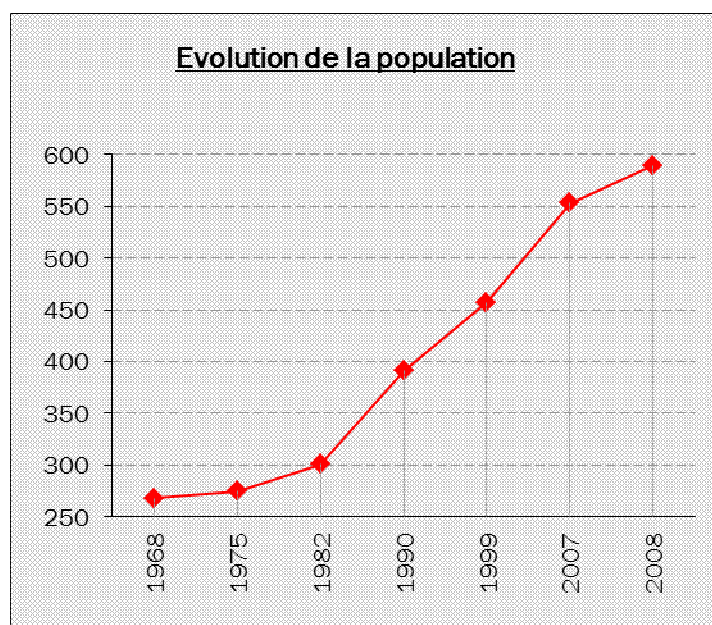
I- EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

1- Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2008
Population	268	275	301	391	457	553	590

En 2008, Sainte-Marie-de-Chignac compte 590 habitants.

Sainte-Marie-de-Chignac connaît depuis 1968 une augmentation régulière et importante de la population. La proximité et la facilité d'accès de l'agglomération périgourdine et le cadre de vie agréable sont favorables à son développement.



La population communale a plus que doublé en quarante ans. La dynamique démographique de la commune est donc très stable : depuis 1982 le taux de variation annuel oscille entre 2 et 3%.

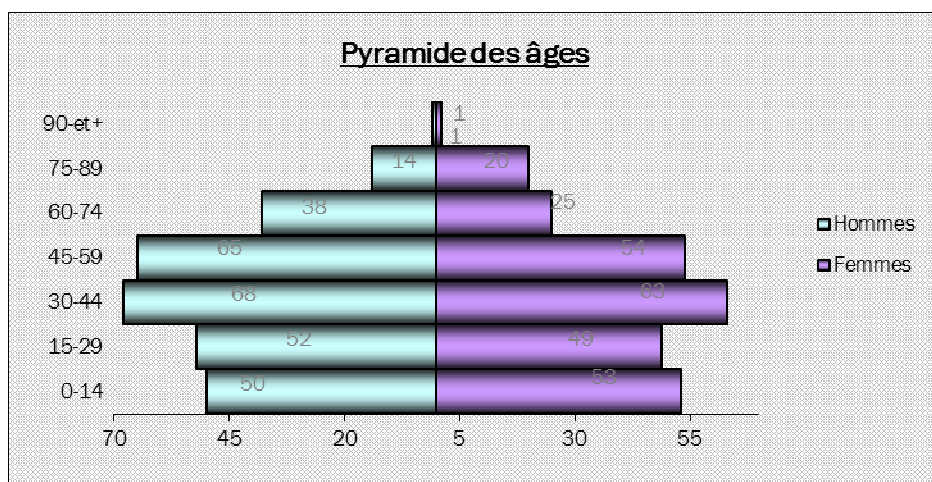
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Taux de variation global	2,6%	9,5%	29,9%	16,9%	21,0%
Taux de variation annuel moyen	0,4%	1,3%	3,3%	1,7%	2,4%
du au solde naturel	-0,8%	-0,4%	0,0%	0,3%	0,3%
du au solde migratoire	1,2%	1,7%	3,4%	1,4%	2,1%

La commune est attractive pour de nouveaux habitants. En effet, le solde migratoire est largement positif depuis 1968. Sur la période la plus récente le solde migratoire est supérieur à 2% par an.

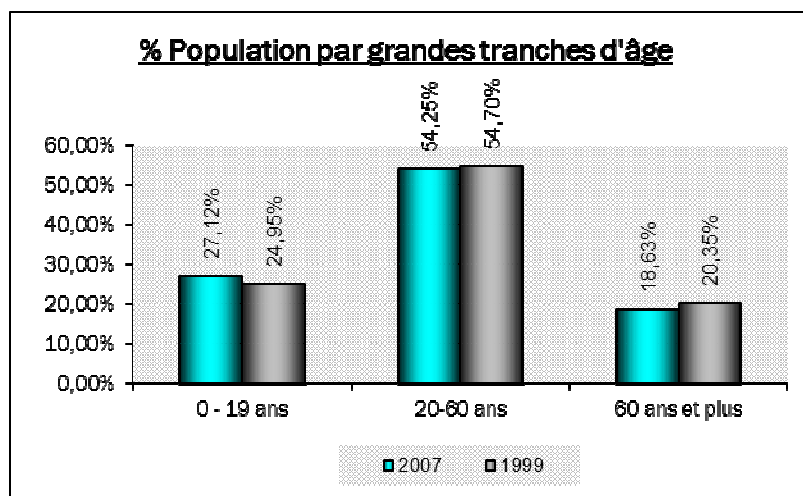
Cependant le solde naturel participe depuis quelques années à la croissance de la population de Sainte-Marie-de-Chignac. Après avoir été déficitaire jusqu'à la fin des années 80, le solde naturel est donc désormais positif. Cela signifie que la population de la commune a tendance à rajeunir.

La commune de Sainte-Marie-de-Chignac est donc attractive pour des jeunes ménages.

2- Structure de la population



La population de Sainte-Marie-de-Chignac est marquée par l'importance des 30-60 ans, mais aussi par l'importance des 0-30 ans : le tiers de la population a moins de 30 ans.



Le caractère jeune de la population est également visible dans l'évolution de la population par rapport aux grandes tranches d'âge : la tranche des plus de 60 ans

diminue au profit de celle des moins de 20 ans. En effectifs réels, chacune des tranches d'âge augmente. Cependant en proportion, vu l'augmentation globale de la population, les 0-20 ans sont de plus en plus nombreux. La tranche des 20-60 ans reste stable.

	2007	1999
0 - 19 ans	150	114
20-60 ans	300	250
60 ans et plus	103	93
Total	553	457

Indice de Jeunesse	2007	1999
Sainte-Marie-de-Chignac	146	123
France	118	
Dordogne	67	

Cette augmentation des moins de 20 ans au détriment des plus de 60 ans se traduit au niveau de l'indice de jeunesse qui progresse (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 Sainte-Marie-de-Chignac montre qu'en moyenne la population est jeune et qu'elle a tendance à rajeunir. Il est supérieur à la moyenne nationale, mais surtout largement supérieur à la moyenne départementale.

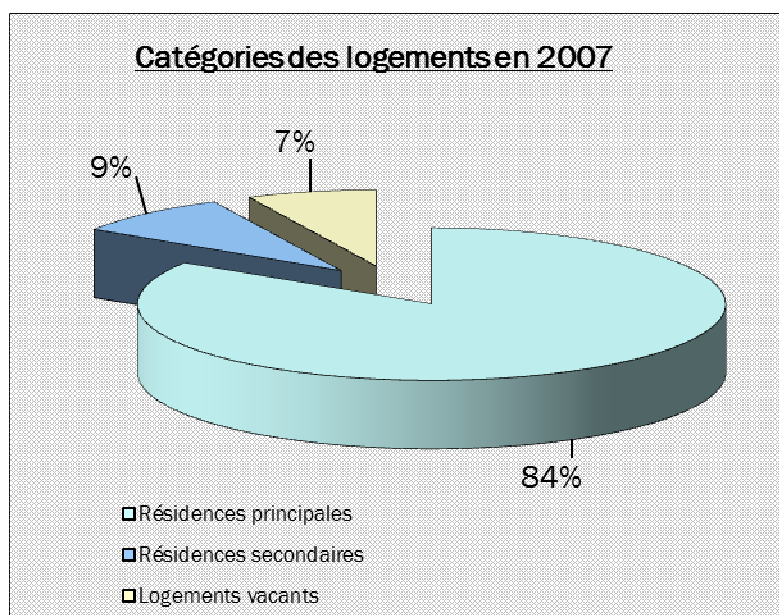
II- HABITAT

1- Evolution du parc résidentiel

En 2007, la commune de Sainte-Marie-de-Chignac compte 239 résidences dont plus de 80% correspondent à des résidences principales.

La dynamique de construction est parfaitement conforme à la dynamique de construction : la population augmente rapidement, et dans le même temps, le nombre de résidences progresse fortement.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Total	112	115	139	185	202	239
Résidences principales	82	81	103	141	170	201
Résidences secondaires	12	16	23	33	20	21
Logements vacants	18	18	13	11	12	17



Le nombre de résidences principales est en augmentation avec une progression de près de 20 % entre 1999 et 2007.

Le nombre de résidences secondaires et le nombre de logements vacants sont à peu près stables. Dans les années 90, le nombre de logements vacants avait légèrement diminué, le marché était probablement plus tendu durant cette période. Cependant le taux de vacance récent reste assez faible : cela ne traduit donc pas une surproduction, mais plutôt que le marché de l'habitat est moins tendu. La demande reste importante et le marché local n'est donc pas suffisant pour y répondre par le seul biais des constructions existantes.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Densité	22,7	23,3	25,5	33,1	38,7	46,9
Dordogne						44,9

Du fait de l'augmentation du parc résidentiel et de l'augmentation de la population, la densité évolue également de façon positive. Elle est légèrement supérieure à la moyenne départementale.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Taille des ménages	3,3	3,4	2,9	2,7	2,6	2,7

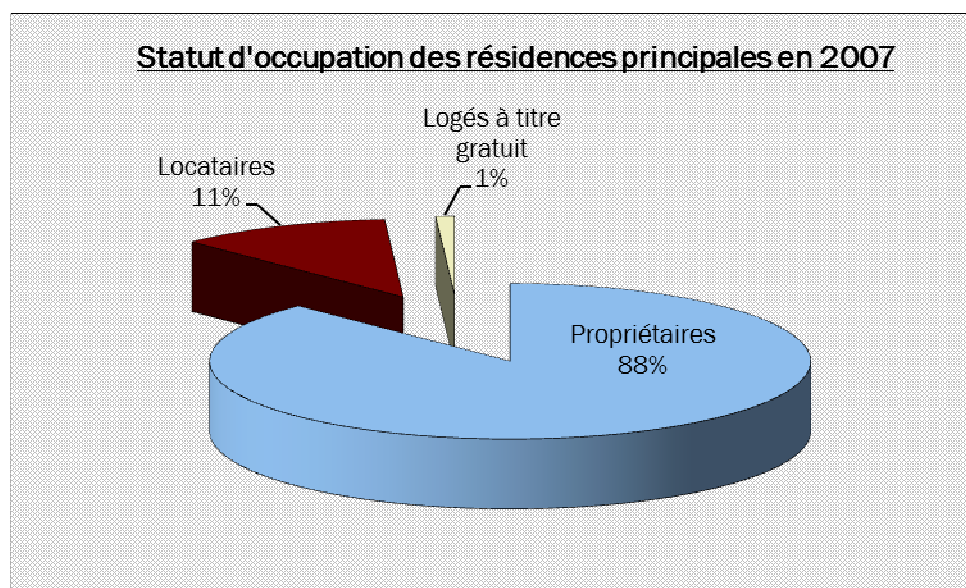
On constate une diminution plus ou moins régulière, mais importante, du nombre de personnes par ménage depuis la fin des années 60.

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	226	185
Appartements	12	16

La quasi-totalité des résidences principales sont des maisons individuelles. Le parc de logement a augmenté au fil des années au seul profit des maisons individuelles. Il n'y a pas de production d'appartements et donc pas diversification de l'offre en logements.



Les habitants de la commune sont très largement propriétaires de leur logement (près de 90%).

Les locataires représentent seulement 11% des résidents, ils sont complétés par 1% d'habitants logés à titre gratuits, ce qui montre là aussi une pauvreté de l'offre.

Le déséquilibre Locataire/Propriétaire est largement supérieur à celui du département (68% de propriétaires contre 32% de locataires ou logés à titre gratuit).

La part de propriétaires a nettement augmenté depuis 1999, passant de 78% à 88% (au détriment des locataires et surtout des logés à titre gratuit). Cela signifie que les nouveaux habitants viennent principalement sur la commune pour pouvoir accéder à la propriété.

	2007	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,5	4,3
Dordogne	4,4	4,2

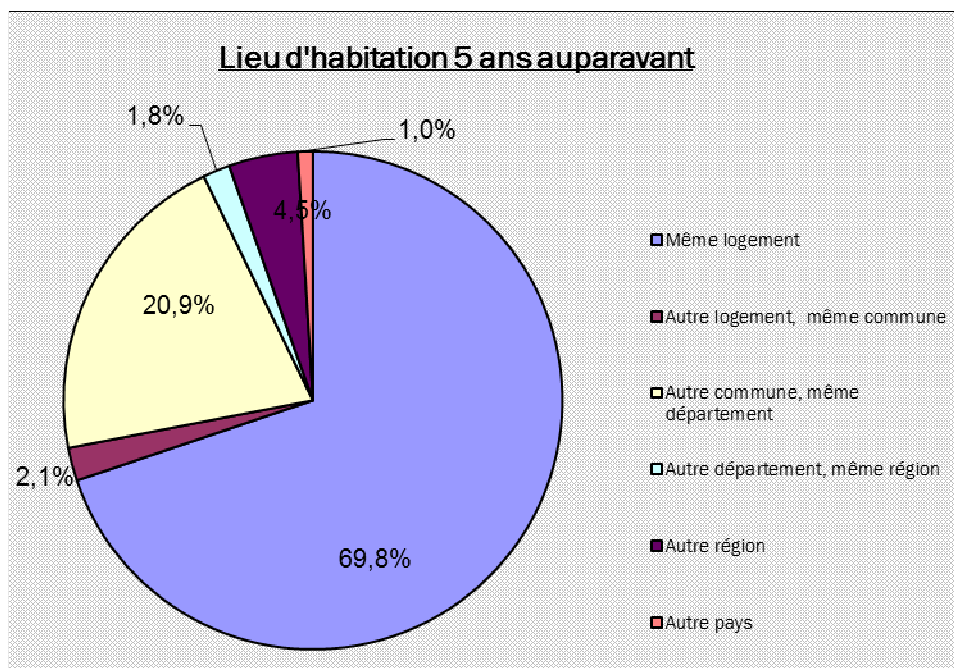
Au niveau du confort, les logements sont de plus en plus grands, alors qu'ils accueillent de moins en moins de personnes par ménage. Ils ont en général plus de pièces qu'au niveau départemental.

3- Mobilité résidentielle

Ancienneté d'emménagement des ménages	Nombre de ménages	%	Dordogne
Total	201	100,0%	100%
Depuis moins de 2 ans	18	9,0%	12,80%
De 2 à 4 ans	35	17,4%	17,30%
De 5 à 9 ans	33	16,4%	16,70%
10 ans et plus	115	57,2%	53,20%

Plus de 50 % des ménages de la commune ont emménagé depuis au moins 10 ans. Ce chiffre est relativement important et montre qu'il y a une certaine pérennité dans l'installation sur le territoire communal.

Plus de 70% de la population habitait déjà la commune 5 ans, ce qui confirme la pérennité dans l'installation.

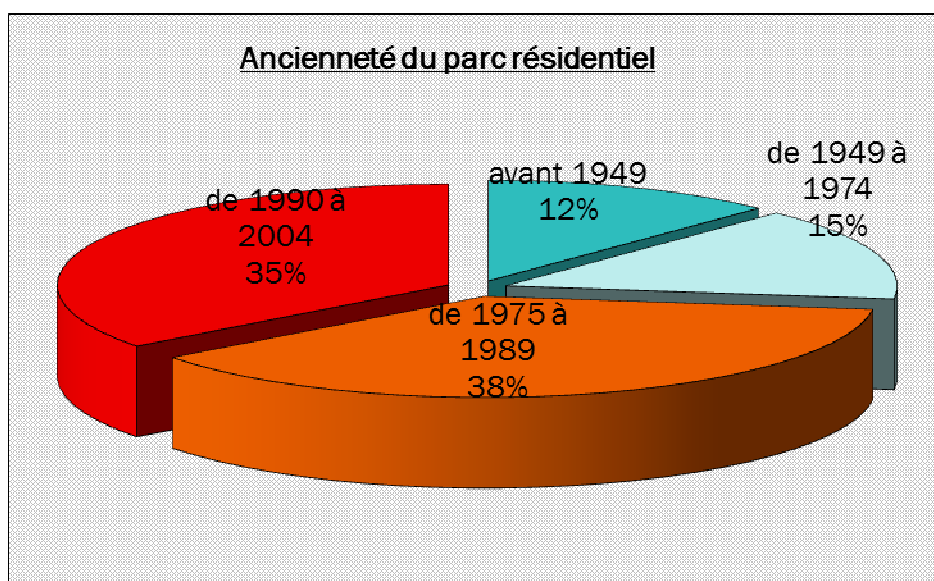


Les nouveaux habitants viennent en majorité d'autres villes de Dordogne, voir d'autres régions.

	2007	Ancienneté moyenne d'emménagement en années
Total résidences principales	201	16
Propriétaires	176	16
Locataires	23	10
Logés à titre gratuit	2	9

L'ancienneté moyenne d'emménagement est de 16 ans pour les propriétaires. Ce chiffre est plus faible que la moyenne départementale qui est de 22 ans. Cela est dû à la forte attractivité de la commune et l'arrivée récente et nombreuse de nouveaux habitants. Le taux de rotation est plus important chez les locataires avec une ancienneté moyenne de 10 ans dans le même logement (ce qui est relativement élevé pour du locatif).

4- Evolution de la construction



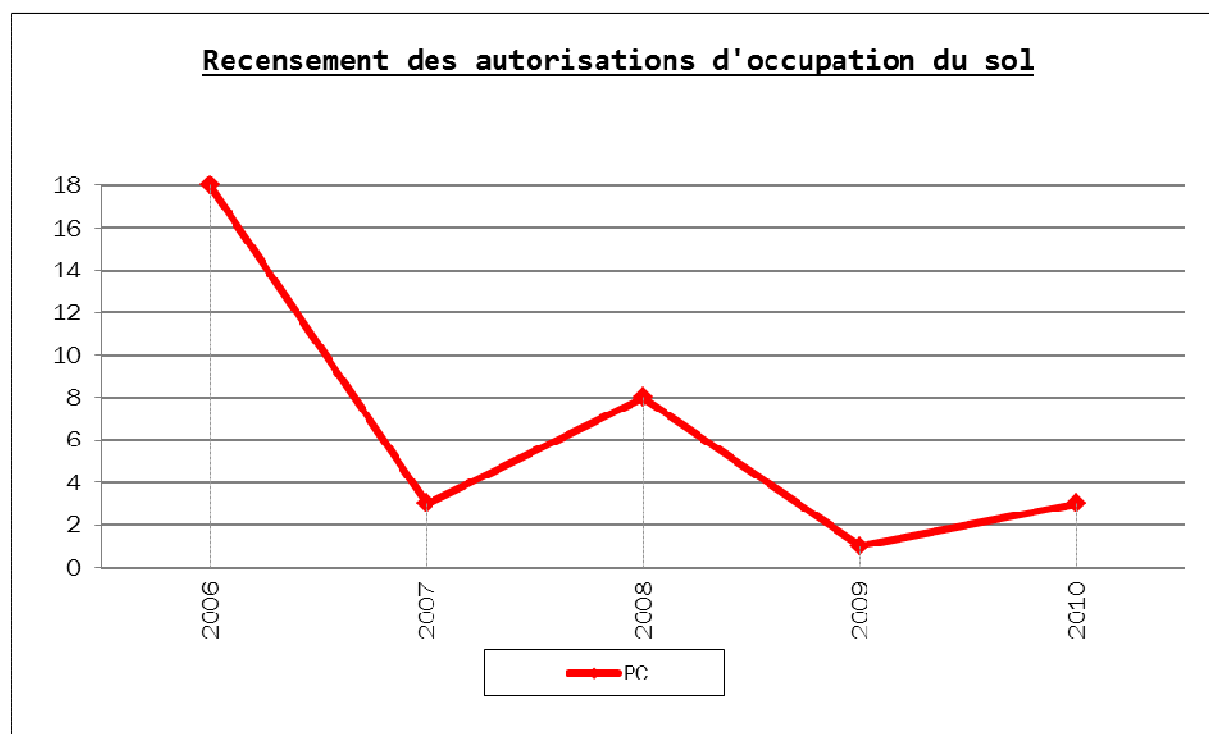
L'ancienneté du parc résidentiel souligne l'attractivité de la commune et son essor récent.

Les logements datant d'avant 1949 représentent 12% du parc résidentiel, ce qui est très nettement inférieur à la moyenne départementale (40%). Bien que peu nombreuses, ces constructions anciennes possèdent souvent une architecture de qualité qui participe au cadre de vie de la commune de Sainte-Marie-de-Chignac.

Les constructions produites entre 1949 et 1975 sont à peu près aussi nombreuses que celles datant d'avant 1949. A partir des années 70, on peut voir le développement important de la commune : plus de 70% des logements ont moins de 30 ans.

	Nombre	Nombre moyen de maisons construites par an sur la période
Résidence principales construites	181	
avant 1949	22	
de 1949 à 1974	27	1,1
de 1975 à 1989	68	4,9
de 1990 à 2004	64	4,6

Le rythme de progression de la construction neuve suit une évolution stable depuis 1975. Après une période de faible constructibilité entre 1949 et 1974, le nombre de logements construits annuellement jusqu'en 2004 est d'environ 5 par an.



Depuis le début la mise en œuvre de la Carte Communale, cette moyenne est légèrement supérieure même si les chiffres varient fortement d'une année sur l'autre. Depuis 2006, plus de 30 permis ont été déposés pour des constructions à usage d'habitation. On note cependant une forte disparité selon les années.

La situation géographique (à une douzaine de kilomètres de Périgueux avec un accès aisé), le cadre de vie agréable de Sainte-Marie-de-Chignac et la présence de commerces et services dans les communes voisines de Saint-Laurent-sur-Manoire et de Saint-Pierre-de-Chignac attirent de nouveaux habitants.

La pression foncière étant de plus en plus forte à la périphérie de Périgueux, Sainte-Marie-de-Chignac connaît aujourd'hui un essor important de l'habitat. La demande en terrains à bâtir est donc importante.

La commune souhaite maintenir le rythme récent, soit environ 5 permis de construire par an pour des constructions à usage d'habitation. L'enjeu est de poursuivre le

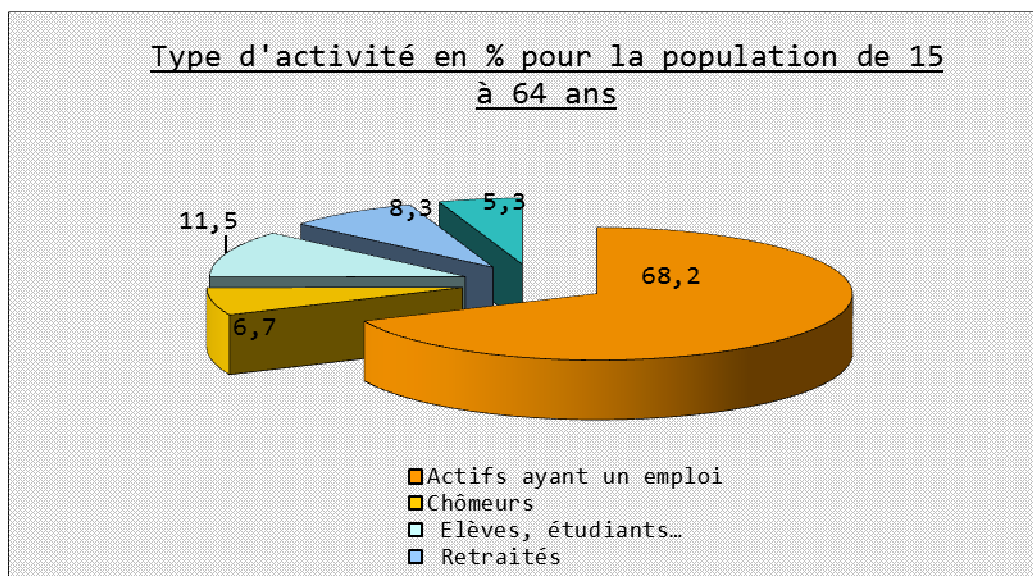
développement de la commune en permettant l'accueil de nouvelles populations, à un rythme acceptable par les équipements et les infrastructures locales.

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

III- ECONOMIE

1- Population active

Population active	2007	1999
Total Actif en %	74,9	69,7
Actifs ayant un emploi	68,2	60,9
Chômeurs	6,7	8,8
Total Inactifs	25,1	30,3
Elèves, étudiants...	11,5	9,5
Retraités	8,3	8,5
Autres	5,3	12,2



La proportion d'actifs est importante. En effet, près de 75% des habitants de Sainte-Marie-de-Chignac ayant entre 15 et 64 ans sont actifs, ce qui est supérieur à la moyenne départementale, qui est de 70%.

Par ailleurs le taux d'activité est en progression entre 1999 et 2007.

Parmi les actifs une très large majorité possède un emploi. Le taux de chômage est de 8,9% à Sainte-Marie-de-Chignac. Il est par ailleurs en forte diminution par rapport à 1999. Ce taux est de 11 % sur le département. Il est donc relativement faible.

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

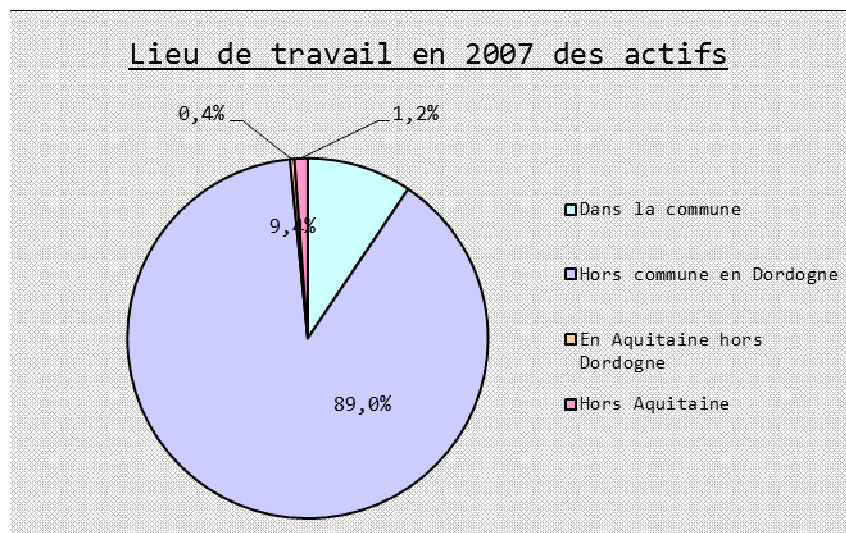
Taux de Chômage	2007	1999
	8,9	12,7

La part des retraités reste stable mais celle des élèves et étudiants est en augmentation, ce qui va de pair avec le rajeunissement de la population.

2- Migrations alternantes

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

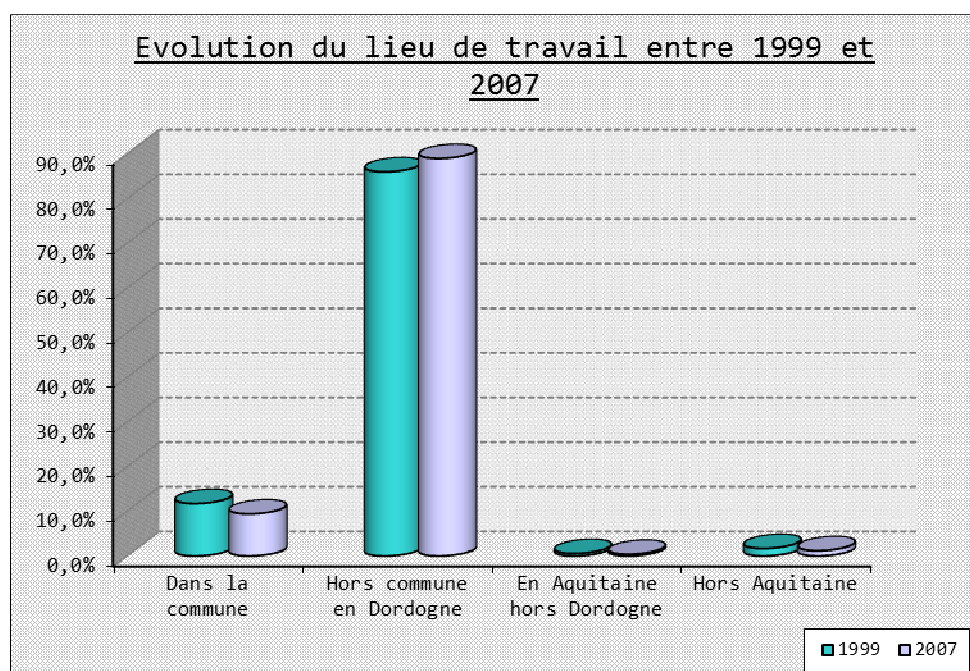
	2007	1999
Actifs travaillant	255	179
Dans la commune	24	21
Hors commune en Dordogne	227	154
En Aquitaine hors Dordogne	1	1
Hors Aquitaine	3	3



Près de 90 % de la population active travaille hors de la commune et principalement sur le bassin de Périgueux. Cela souligne le caractère résidentiel de la commune

	2007	1999
Nombre d'emplois sur la commune	50	33
Indicateur de concentration d'emploi	19,7	18,4

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 Sainte-Marie-de-Chignac. Cet indicateur est à peu près stable : si tous les emplois existants sur la commune étaient occupés par des habitants de la commune, 1 habitant sur cinq pourrait vivre et travailler en même temps à Sainte-Marie-de-Chignac, ce qui souligne un faible niveau d'activité locale.



Parmi les actifs occupés, une large majorité travaille donc à l'extérieur de la commune mais quasiment uniquement dans le département et principalement sur le bassin de Périgueux et son agglomération.

	2007	1999
1 voiture	38,3%	38,8%
2 voitures ou plus	57,7%	54,7%
Total	96,0%	93,5%

L'équipement en automobile confirme cette mobilité : plus de 9,5 ménages sur 10 possèdent au moins une voiture (équipement supérieur à la moyenne départementale qui est de 86,6%) et cette proportion est en augmentation.

3- Les activités

3-1- Les entreprises

Les entreprises en 2009	Nombre
Total	10
Industrie	2
Construction	4
Commerces, services divers	2
Administration publique, santé, enseignement...	2

Le recensement fait apparaître une dizaine d'entreprises en 2009.

Un médecin est présent sur la commune. On trouve également quelques artisans du bâtiment.... En revanche, la commune ne dispose d'aucun commerce

Les achats de première nécessité peuvent se faire sur la commune voisine de Saint-Laurent-sur-Manoire, mais surtout sur celle de Saint-Pierre-de-Chignac qui dispose de l'ensemble des commerces de proximité. Les achats plus conséquents ou spécialisés sont réalisés sur l'agglomération de Périgueux.

Création d'entreprises en 2009	Ensemble
Total	6
Industrie	0
Construction	1
Commerces, services divers	5
Administration publique, santé, enseignement...	0

Le nombre de création d'entreprise montre un certain dynamisme économique. Cependant ces chiffres sont à relativiser : sur les 6 créations concernant principalement les services, 4 sont des auto-entreprises. Compte tenu de la nouveauté de ce statut, il n'est pas encore possible d'avoir un recul pour savoir s'il s'agit d'activités pérennes.

Sainte-Marie-de-Chignac apparaît donc comme une commune résidentielle.

3-2- L'agriculture

Les exploitations agricoles	Nombre			SAU moyenne (ha)		
	2010	2000	1988	2010	2000	1988
Toutes exploitations	13	15	22	26	23	19
dont professionnelles		6	8		46	35

L'agriculture représente traditionnellement une part importante de la vie de Sainte-Marie-de-Chignac.

Le recensement agricole sur le département de la Dordogne montre la poursuite de la concentration des exploitations. Elles sont moins nombreuses, plus grandes.

En 1988, l'activité agricole regroupait alors 22 exploitations, 15 en 2000 et 13 en 2010.

Comme la plupart des communes, l'agriculture à Sainte-Marie-de-Chignac a connu un certain recul, qui est visible à tous les niveaux : diminution du nombre d'exploitations, diminution de la surface agricole utile, diminution du nombre de bêtes et diminution de l'emploi lié à l'agriculture.

Superficies Agricoles	2010	2000	1988
SAU des exploitations sièges	332	348	415
Terres labourables		250	233
dont céréales		112	106
Superficie fourragère principale		160	263
dont toujours en herbe		87	140
Superficie en fermage		95	120

Entre 1988 et 2000 la Superficie agricole a nettement diminuée. Cette diminution s'est poursuivi entre 2000 et 2010 mais dans des proportions beaucoup plus limitées, L'agriculture concerne aujourd'hui moins de 350 hectares.

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

	Nombre exploitations		Effectifs	
	2000	1988	2000	1988
Bovins	8	12	201	235
Volailles	8	14	388	594

	2010	2000	1988
Chefs d'exploitations et coexploitants à temps complet	14	16	22
Population familiale active		34	50
Unité de travail annuel (familiales et salariées)	13	22	35

L'agriculture représente encore une part importante de l'activité économique. L'activité agricole représente 13 unités de travail annuel et 14 chefs d'exploitations et génère ainsi une large part des emplois existants à Sainte-Marie-de-Chignac.

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

3-3- Le tourisme

La vocation touristique de la commune de Sainte-Marie-de-Chignac est relativement peu développée. La commune dispose cependant d'un camping à la ferme d'un gîte rural permettant l'accueil de touriste.

	Sainte-Marie-de-Chignac		Dordogne
Total logement	239	100%	
Résidences secondaires	19	7,9%	14,80%

De plus, moins de 8% des logements sont des résidences secondaires, contre près de 15% en moyenne en Dordogne. Cela renforce la vocation résidentielle de la commune dont la vacance de villégiature est relativement réduite.

IV- EQUIPEMENTS

1- Voirie

La RD6089 et la RD710 constituent les principaux axes de transit sur le territoire communal.

La RD6089 traverse le Nord la commune d'Est en Ouest et permet un accès aisé et rapide. La RD6089 relie Brive à Périgueux.

Son trafic a nettement diminué depuis l'ouverture de l'A89 et de son échangeur sur la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire : le trafic a été divisé par deux passant ainsi à 4000 véhicule/jour et 600 poids lourds/jour.

La RD710 relie Périgueux à Sarlat et traverse la commune en son centre selon un axe quasiment parallèle à la RD6089.

Les voies communautaires et communales ainsi que les chemins ruraux jouent principalement un rôle de desserte interne.

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 Sainte-Marie-de-Chignac.

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 ne possède pas de réseau de 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 est en cours d'élaboration.

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 six bornes de collecte collective pour le verre et le papier.

6- Scolaires

La commune de Sainte-Marie-de-Chignac est en RPI avec la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire. Dans le bourg, l'école accueille donc une classe maternelle avec 24 élèves et une classe élémentaire avec 25 élèves.

L'école propose une garderie et une cantine scolaire.

Un ramassage scolaire est organisé dans le cadre du RPI avec la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire.

L'enseignement du second degré est dispensé à Périgueux.

7- Associatifs et Culturels

L'Amicale Laïque organise chaque année diverses manifestations : marches, concert dans l'église, repas, loto, vides-grenier...

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

8- Sportifs

La commune possède des chemins de randonnées inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées.

9- Défense Incendie

Le Bourg, La Rolandie et Claviéras sont équipés en terme de défense incendie.

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

Un effort sera réalisé en terme de renforcement de la Défense Incendie.

LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I- SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Sainte-Marie-de-Chignac se situe à une douzaine de kilomètres de l'agglomération périgourdine.

Elle se caractérise sa facilité d'accès, son caractère résidentiel, la présence des commerces et services dans un rayon de 2 kilomètres...

En terme de paysage, son cadre de vie de qualité est à noter : un relief créant parfois des perspectives intéressantes, un massif boisé très important et une agriculture participant à l'organisation territoriale.

En terme de développement démographique, la commune est attractive et évolue de façon importante.

Sa situation géographique et son cadre de vie laisse supposer que cette attractivité va se poursuivre dans les années à venir.

La vocation résidentielle est la caractéristique principale de la commune.

La commune peut encore absorber une croissance de sa population, permettant ainsi notamment le maintien des effectifs de l'école.

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).

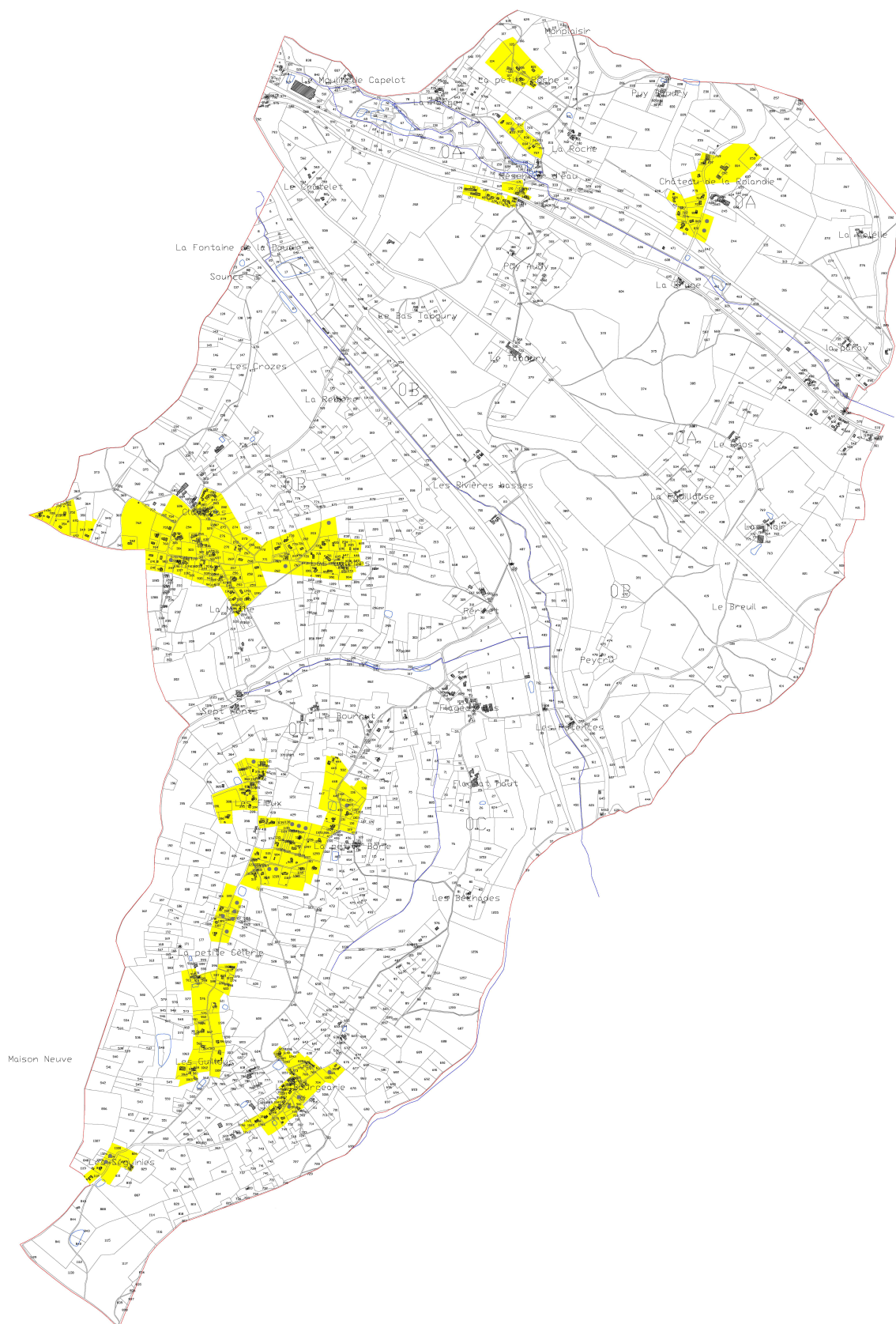
Les éventuelles difficultés d'assainissement (perméabilité des sols, pentes) seront à prendre en compte sérieusement. Il s'agira de contrôler l'extension de l'urbanisation et de s'assurer du bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement individuel.

L'étendue importante de la commune se traduit par un étalement des réseaux (eau, électricité). Il s'agit de contrôler les éventuelles extensions afin d'en limiter les coûts.

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- BILAN DE L'ANCIENNE CARTE COMMUNALE

Ancien zonage de la Carte Communale



L'objectif de la Carte Communale était déjà d'assurer le développement communal en limitant la consommation et le mitage de l'espace.

Cela s'est traduit par un regroupement de l'habitat permettant également l'équipement à un moindre coût des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Le zonage visait à préserver les espaces naturels, conserver les coupures d'urbanisation et protéger l'activité agricole.

Le zonage établi lors de l'élaboration de la Carte Communale favorisait les principaux villages tels Claviéras ou la Petite Borie. Le but était de permettre l'organisation de nouvelles zones pavillonnaires et d'urbaniser en second rideau.

D'autres hameaux avaient également été pris en considération afin de les conforter en remplissant les « dents creuses » et les espaces vides.

Lors de l'élaboration de la Carte Communale, le zonage prévoyait une surface de zones constructibles à vocation d'habitat égale à environ 40 ha.

Entre 2005 et 2010, plus de 30 Permis de Construire pour maisons individuelles ont été déposés

Après 5 ans de mise en œuvre, environ 5 hectares ont été consommés par l'urbanisation. Le nombre de terrains disponibles est donc encore relativement convenable, avec encore près de 35 hectares disponibles à la construction. Cependant, nombreux font l'objet de rétention.

Il s'est donc avéré nécessaire de réadapter le zonage pour permettre une offre plus adaptée à la demande. Ces dernières années, plusieurs demandes n'ont pu être satisfaites faute de terrains constructibles à la vente.

III- PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

La commune de Sainte-Marie-de-Chignac connaît depuis de quelques années une réelle dynamique démographique et de construction.

De part sa proximité de l'agglomération périgourdine, son accessibilité et son cadre de vie attrayant, il apparaît vraisemblable que cette évolution se poursuive.

L'enjeu est de chercher à développer en priorité les principaux villages mais aussi de permettre un développement mesuré de la plupart des hameaux afin de les conforter.

L'évolution souhaitable de la commune pour les dix prochaines années est de poursuivre le rythme actuel, soit une moyenne de 5 maisons neuves par an.

Les capacités de réhabilitations ou de changements de destination sont aujourd'hui quasi-nulles. De plus le phénomène de desserrement des ménages induit lui aussi un besoin en logements supplémentaires.

Un rythme de 5 constructions nouvelles par an, sur des parcelles moyennes allant de 2000 à 2500m², est donc envisageable pour les 10 prochaines années.

Besoins en logements induits

Les perspectives de développement à un horizon de 10 ans sont donc de l'ordre de 50 constructions nouvelles sur des terrains variant de 2000 à 2500 m² (superficie souvent nécessaire pour le bon fonctionnement de l'assainissement autonome du fait de la nature argilo-calcaire des sols).

Le projet d'aménagement de Sainte-Marie-de-Chignac 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.

Pour les 10 prochaines années, cela représente un besoin de 11,25 hectares à destination de l'habitat futur.
(5 x 10 x 2250 m² = 11,25 ha)

Compte tenu des blocages fonciers, l'offre en terrains à bâtir doit être supérieure à la demande pour éviter la tension du marché.

La Carte Communale révisée prévoit une surface de zones constructibles à vocation d'habitat évaluée à près de 24 ha, soit seulement un peu plus de 2 fois les besoins.

IV- LES CHOIX DE LA COMMUNE

1- Les Orientations de la Carte Communale

L'objectif principal de la révision de la Carte Communale est de permettre à la commune de Sainte-Marie-de-Chignac de poursuivre son développement résidentiel tout en préservant ses vastes espaces naturels, en conservant des coupures d'urbanisation et en protégeant l'activité agricole.

La révision de la Carte Communale est l'occasion d'affiner le zonage réalisé lors de l'élaboration afin de le recentrer autour du bâti existant. La Carte Communale ainsi révisée propose donc moins de 24 hectares de superficie disponible à l'urbanisation contre plus de 40 hectares lors de l'élaboration (dont environ 35 sont encore disponibles lors du lancement de la procédure de révision).

Le futur développement communal devra également tenir compte de contraintes importantes. Le relief présente des difficultés avec des versants (ruissellement). La nature des sols peut rendre difficile l'assainissement autonome ; il apparaît donc important de contrôler l'extension des hameaux : la taille des parcelles constructibles devra être suffisante pour les filières d'assainissement et le bon fonctionnement de ces dispositifs à contrôler.

L'urbanisation de la commune ne doit pas se réaliser au détriment des exploitations agricoles en activité, ni de l'exploitation de la forêt. Les espaces naturels et boisés de qualité, garants du cadre de vie et d'une activité économique, sont donc préservés en limitant la consommation de l'espace par les futures constructions. L'implantation de nouvelles maisons devra être évitée à proximité directe des élevages pour empêcher les problèmes de voisinage (bruits, odeurs).

Le développement de Sainte-Marie-de-Chignac est tributaire de l'offre foncière. La redéfinition des zones constructibles alliée à la forte demande en terrains à bâtir va permettre à la commune de Sainte-Marie-de-Chignac un développement parfaitement supportable par les équipements existants.

Pour la délimitation de chaque secteur la présence et la suffisance des réseaux ont également été prises en compte, ainsi que l'intégration paysagère, la cohérence urbaine....

Les réseaux d'eau et d'électricité sont présents (le long des routes) sur l'ensemble du territoire communal.

Les zones définies lors de l'élaboration dont les caractéristiques n'étaient pas suffisantes pour justifier leur urbanisation ont été reclassées en zone Naturelle (zones agricoles, zone inondable, secteurs trop excentrés ou n'ayant pas fait l'objet de projet...).

Orientations

La Carte Communale ainsi révisée est porteuse d'un enjeu principal : générer une extension de l'urbanisation en continuité des zones déjà urbanisées. Cet objectif a été mis en œuvre selon 2 orientations :

1- Permettre le développement des principaux secteurs urbanisés

L'enjeu pour la commune lors de cette révision de Carte Communale reste la poursuite de l'urbanisation en continuité du bâti existant dans les secteurs attractifs. Les zones de Claviéras et de La Petite Borie ont donc été redéfinies pour permettre la poursuite de l'urbanisation tout en préservant l'agriculture et les paysages. Dans la mesure du possible, l'urbanisation a été définie en second rideau.

2- Conforter les hameaux

Les autres hameaux ont également été pris en compte et proposent également des disponibilités foncières mesurées : il s'agit pour la plupart de conforter l'urbanisation existante par l'intégration de parcelles intermédiaires dites « dents creuses » ou parfois par une possibilité d'extension modérée.

De nouvelles zones ont donc été créées afin de permettre un développement très mesuré de la plupart de hameaux de la commune. La plupart des zones proposent des disponibilités pour l'urbanisation d'un à deux lots seulement. L'enjeu est de conforter les hameaux existants.

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.

3- Détail des zones U

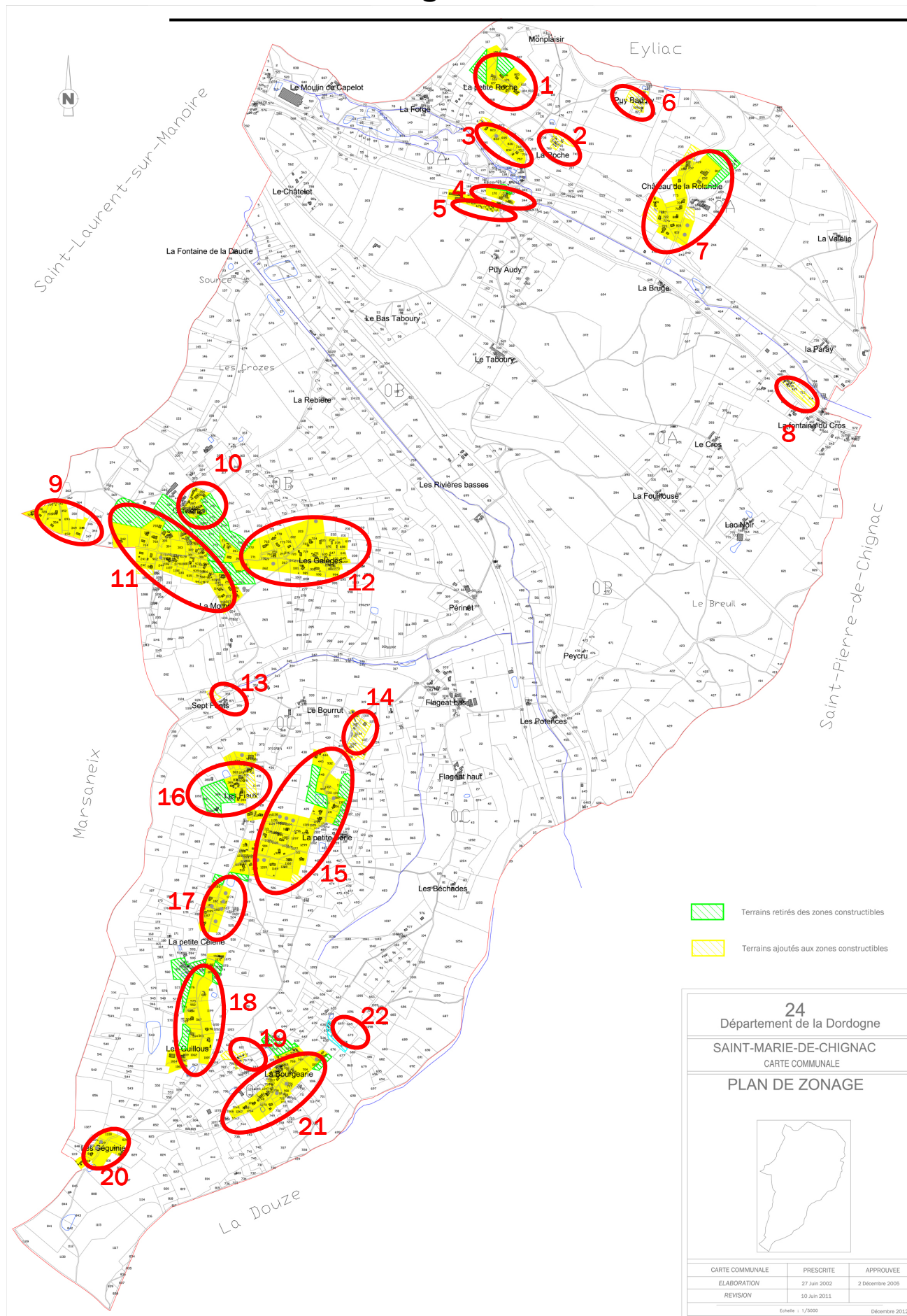
La Carte Communale prévoit une surface de zones constructibles disponibles à vocation d'habitat légèrement supérieure à 24 ha. Compte tenu des blocages fonciers, l'offre en terrains à bâtir 2 fois supérieure à la demande, ce qui devrait tout juste permettre d'éviter des tensions sur le marché.

Zone U	Superficie totale (m ²)	Superficie Disponible (m ²)
La Petite Roche	20000	4700
La Roche Nord	5300	3000
La Roche	15000	4600
Le Bourg Eglise	4900	2500
Le Bourg Mairie	10500	0
Puy Baudry	6000	2200
La Rolandie	60400	22100
La Fontaine du Cros	6000	4000
Trou d'Angou	23200	8400
Claviéras	10000	0
Claviéras / La Mothe	94900	32000
Claviéras / Les Galèges	94700	35000
Sept fonts	1900	1900
Le Bourrut	13700	6000
La Petite Borie	113700	48500
Les Fieux	26300	10000
La petite Cèlerie	20000	4000
Les Guillous	54000	23600
Les Guillous/ La Bourgearie	4600	2000
Les Séguinies	20400	10000
La Bourgearie	50000	17000
La Bourgearie Nord Ut	4000	
Total	659500	241500

Totalité des zones U à vocation d'habitat (bâties ou non)= 66 ha soit moins de 5% de la superficie communale totale

Les zones constructibles s'appuient toutes sur des zones déjà bâties afin de limiter le mitage.

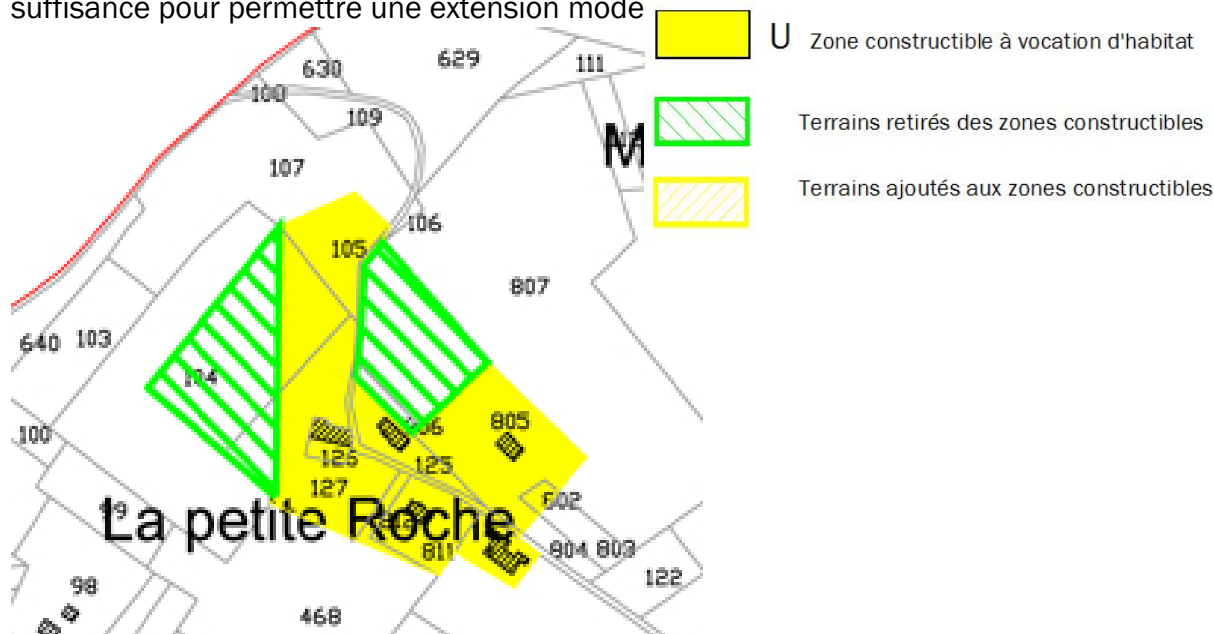
4- Evolution du zonage




		Disponibilités foncières générées par la Carte Communale (superficie constructible ET disponible)		
	Zone U	Lors de l'élaboration	Avant la révision	Lors de la révision
1	La Petite Roche	15000	14763	4700
2	La Roche Nord	x	x	3000
3	La Roche	6600	4622	4600
4	Le Bourg Eglise	2500	2530	2500
5	Le Bourg Mairie	0	0	0
6	Puy Baudry	x	x	2200
7	La Rolandie	28490	23690	22100
8	La Fontaine du Cros	x	x	4000
9	Trou d'Angou	8500	8444	8400
10	Claviéras	152076	144976	0
11	Claviéras / La Mothe			32000
12	Claviéras / Les Galèges			35000
13	Sept Fonts	x	x	1900
14	Le Bourrut	x	x	6000
15	La petite Borie	74810	64010	48500
16	Les Fieux	18620	17020	10000
17	La petite Cèlerie	13865	5765	4000
18	Les Guillous	40000	39828	23600
19	Les Guillous / La Bourgearie	x	x	2000
20	Les Séguinies	12862	10360	10000
21	La Bourgearie	27087	22587	17000
22	La Bourgearie Nord Ut	x	x	Ut
	Total	400410	358595	241500

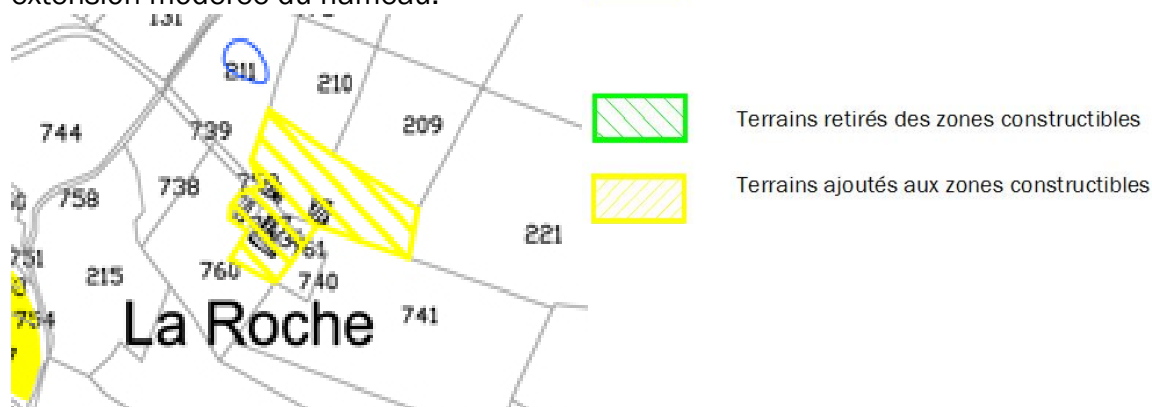
1- La Petite Roche

La zone U est réduite afin de retirer les fonds de parcelles et les zones à vocation agricoles. Les disponibilités générées par cette zone permettent la construction d'une à deux maisons pour conforter le hameau. Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre une extension modérée



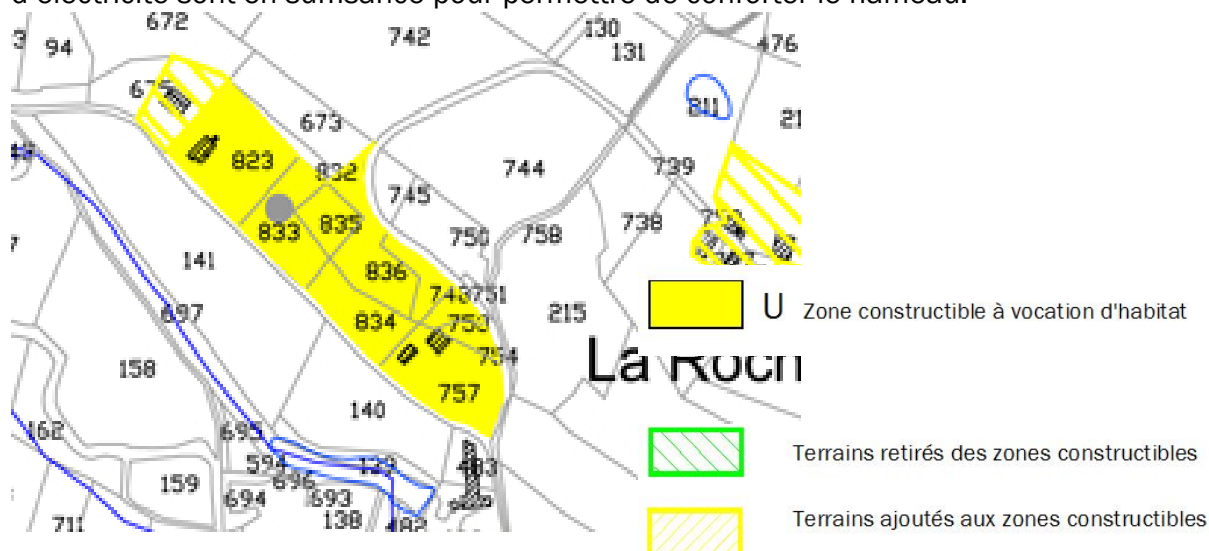
2- La Roche Nord

Cette zone U est créée afin de conforter le hameau par l'urbanisation d'un lot supplémentaire. Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau.  U Zone constructible à vocation d'habitat



3- La Roche

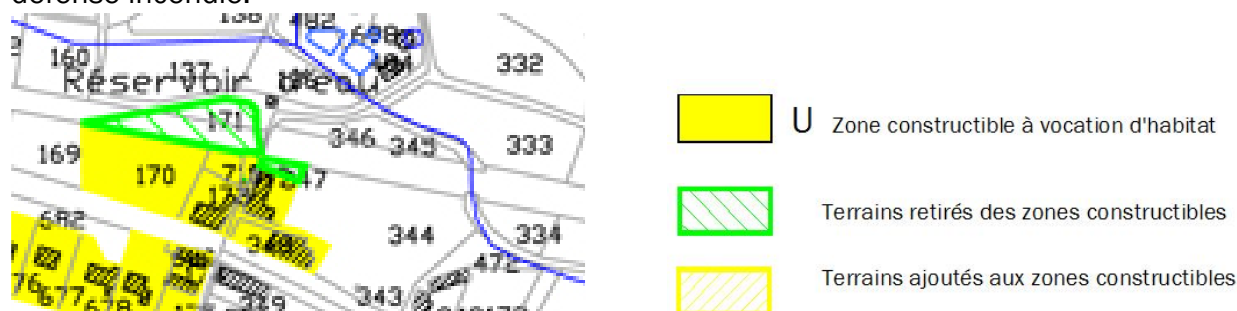
La zone est maintenue constructible, elle permet l'urbanisation des dents creuses (1 à 2 lots). Elle est très modérément étendue afin d'intégrer la construction existante sur la parcelle 675 au régime général des zones constructibles. Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau.



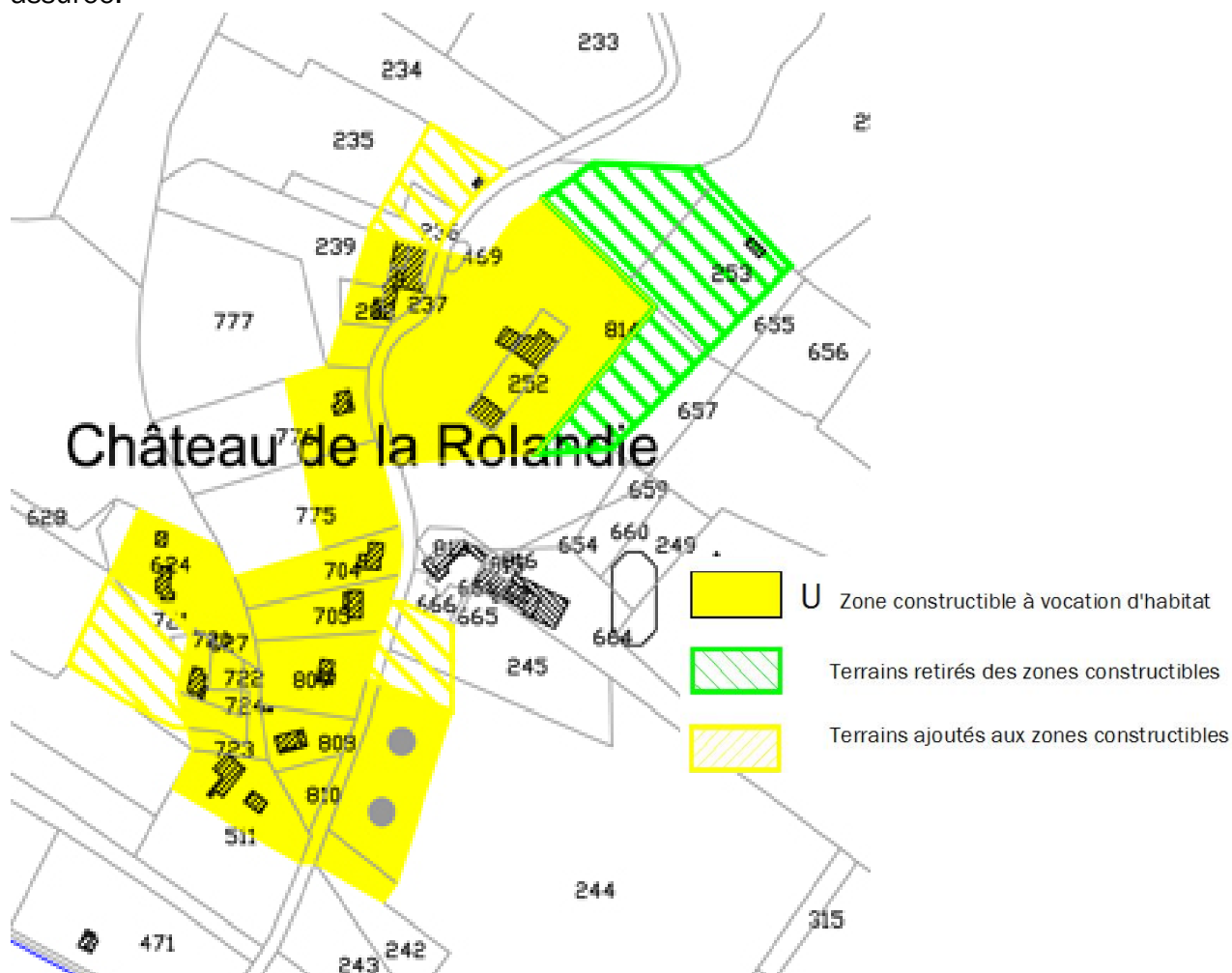
4- Le Bourg Eglise

Cette zone est maintenue constructible afin de maintenir dans le régime des zones U les constructions existantes. Cette zone est concernée par le PPRI. Ces limites ont donc été modifiées afin de maintenir la zone rouge du PPRI en zone naturelle.

La mairie est propriétaire de la seule disponibilité foncière générée par cette zone. Cette zone appartient au périmètre de protection de la source du bourg. Elle est pourvue en défense incendie.

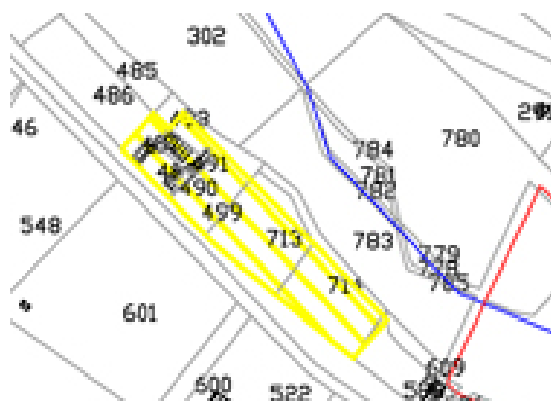





supplémentaire en vis-à-vis de la zone constructible ; à l'Ouest pour permettre l'urbanisation d'un lot en second rideau et au Sud pour permettre l'urbanisation d'un lot supplémentaire en dent creuse (une distance de 50 mètres pouvant être respectée par rapport aux bâtiments d'élevage aujourd'hui inutilisés). La zone est réduite en arrière du château afin de favoriser l'urbanisation en continuité directe du bâti et ainsi préserver des espaces naturels. Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de conforter l'urbanisation du hameau. La défense incendie du secteur est assurée.

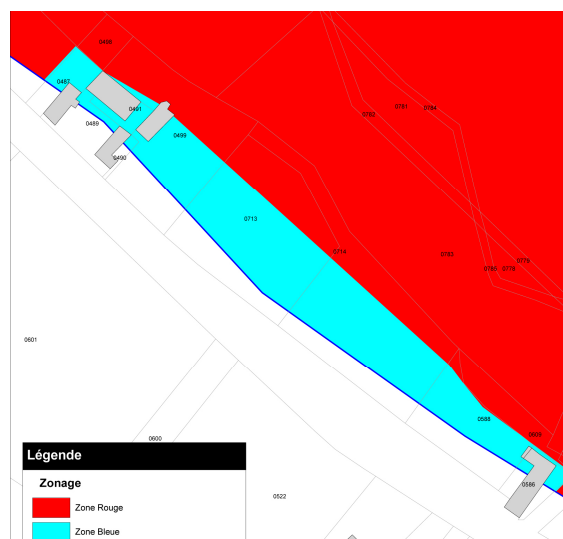


8- La fontaine du Cros

Cette zone U est créée afin de conforter le hameau par l'urbanisation d'un à deux lots supplémentaires. L'accès est existant, l'urbanisation de la zone génèrera donc pas de nouvel accès. Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de conforter l'urbanisation du hameau. La zone est partiellement concernée le PPRI, elle est donc soumise au règlement du PPRI (les espaces en zone rouge du PPRI sont maintenus en zone naturelle).



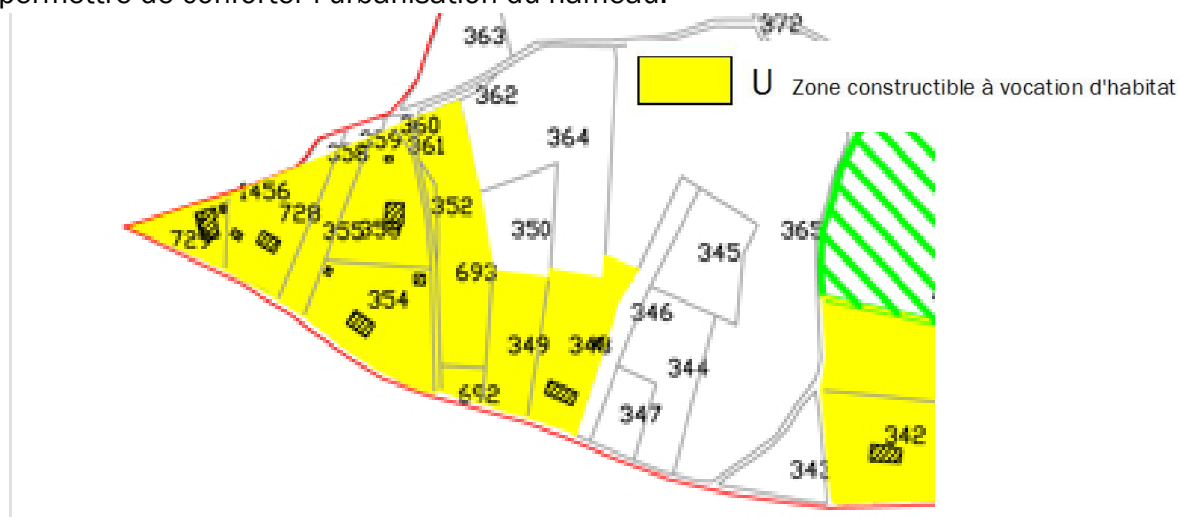
-  U Zone constructible à vocation d'habitat
-  Terrains retirés des zones constructibles
-  Terrains ajoutés aux zones constructibles



PPRI (extrait)

9- Trou d'Angou

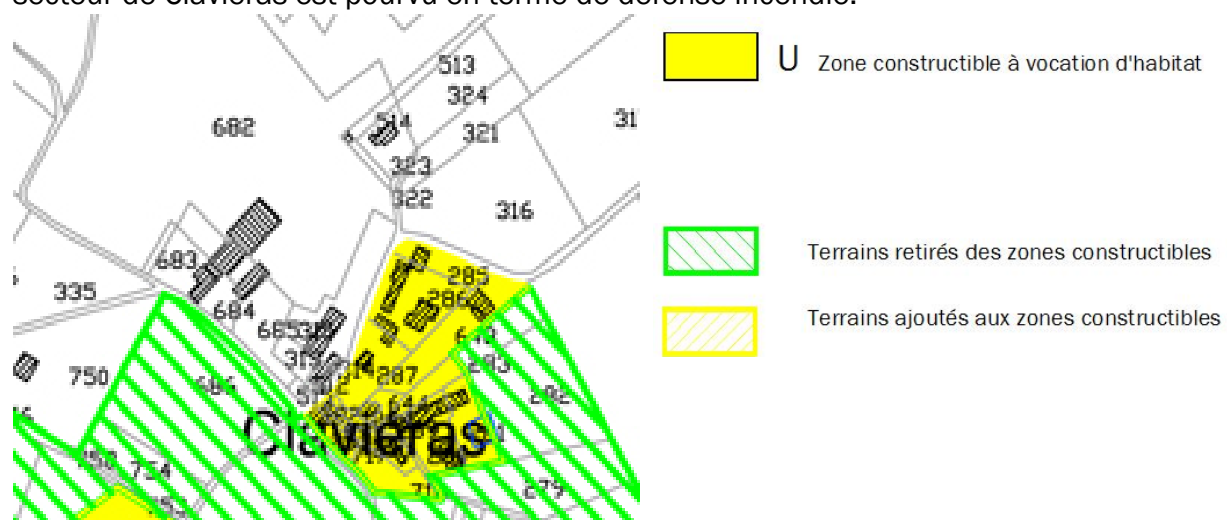
La zone est maintenue constructible, elle permet l'urbanisation des dents creuses (1 à 2 lots), en continuité de l'urbanisation existante sur les communes de Marsaneix et de Saint-Laurent-sur-Manoire. Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de conforter l'urbanisation du hameau.



10-Claviéras

La zone constructible de Claviéras est largement réduite afin de de permettre en priorité l'urbanisation des parcelles enserrées dans le bâti existant. Les enjeux sont de préserver les espaces à vocation agricole, prendre en compte la présence d'un plan d'épandage et

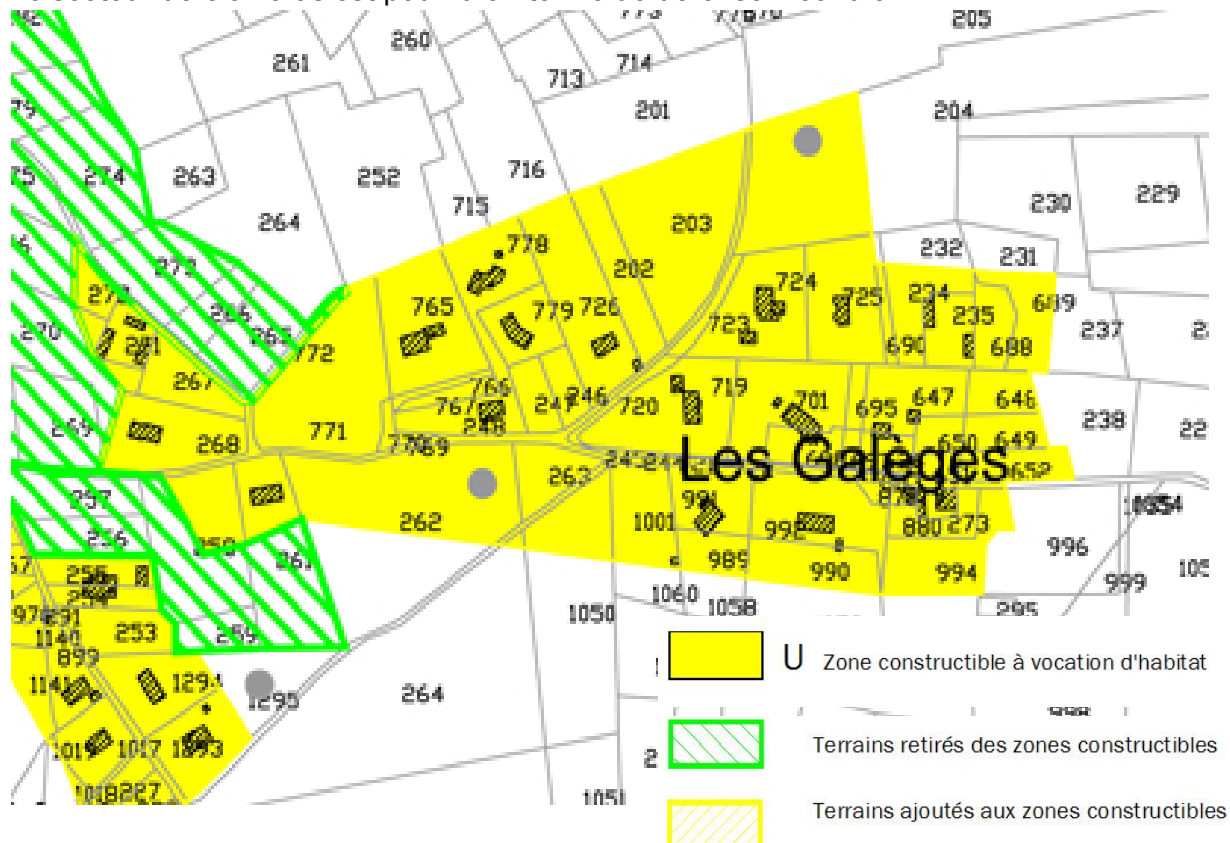
d'une installation classée et maintenir un corridor naturel. Le cœur ancien du hameau est maintenu en zone U afin d'intégrer les constructions existantes au régime général des zones constructibles. Ce secteur ne propose aucune disponibilité à l'urbanisation. Le secteur de Claviéras est pourvu en terme de défense incendie.



12- Claviéras / Les Galèges

La zone de Claviéras / Les Galèges est réduite afin de maintenir un corridor naturel par rapport au hameau agricole de Claviéras. Le secteur Est de la zone est maintenu constructible afin de permettre l'urbanisation en dents creuses ou en vis-à-vis du bâti existant. Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de conforter l'urbanisation du secteur.

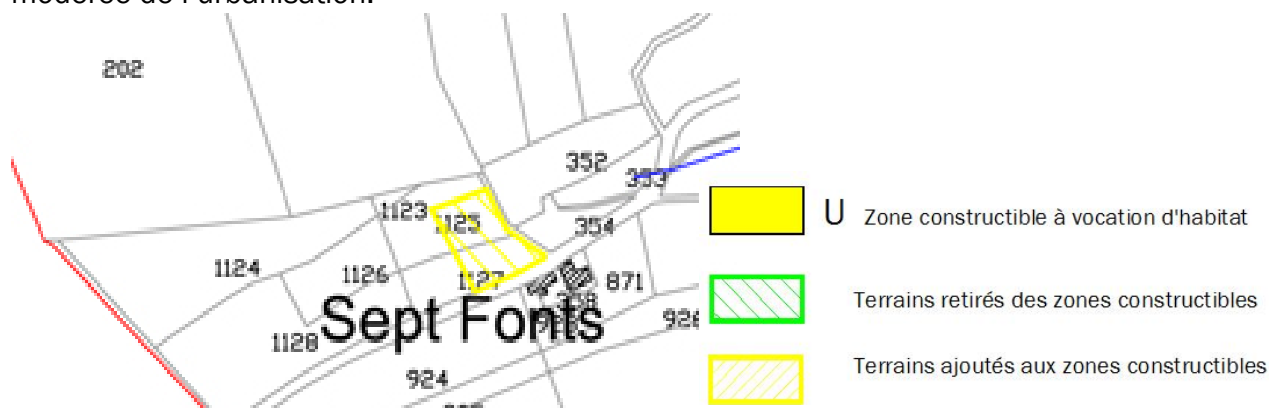
Le secteur de Claviéras est pourvu en terme de défense incendie.



13-Sept Fonts

La zone U de Sept Fonts est créée afin de permettre l'implantation d'une seule construction en vis-à-vis de celles existantes afin de conforter le hameau. La parcelle concernée est légèrement surélevée et se situe donc hors de la zone humide.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre cette extension très modérée de l'urbanisation.

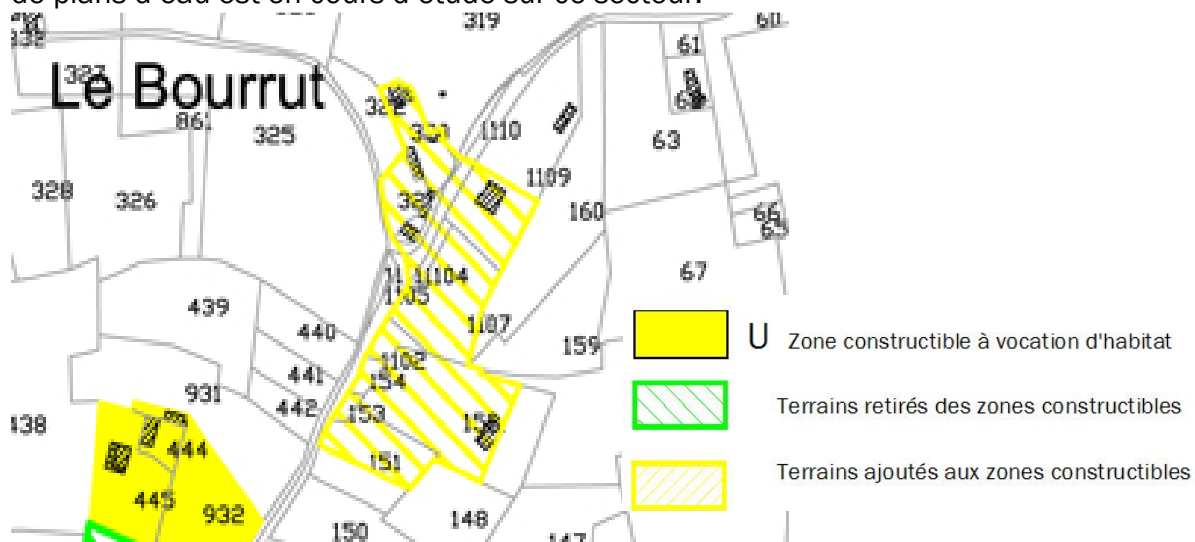


14-Le Bourrut

Cette zone U est créée afin de conforter le hameau par l'urbanisation de deux à trois lots supplémentaires.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau.

Un renforcement de la défense incendie par le biais de conventions avec les propriétaires de plans d'eau est en cours d'étude sur ce secteur.



15-La Petite Borie

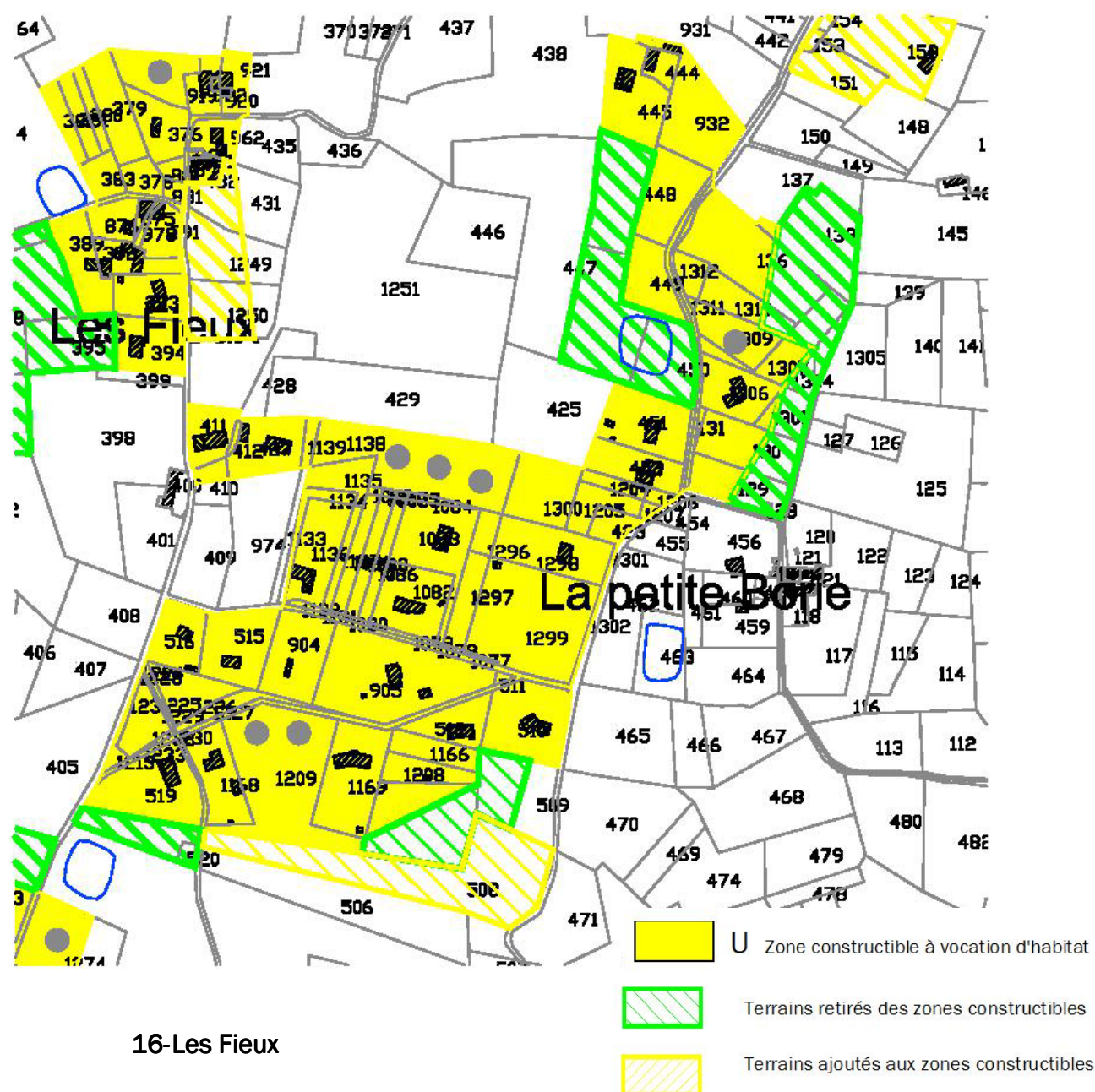
La zone constructible est réduite au Nord pour reclasser en zone naturelle les fonds de parcelles inaccessibles et retirer de la zone constructible un plan d'eau.

Elle est légèrement réduite au Sud-Ouest maintenir une coupure naturelle avec la zone de la petite Cèlerie. L'enjeu est de permettre principalement l'urbanisation des « dents creuses ».

Par ailleurs, elle est légèrement étendue au Sud-Est pour un lot, en continuité de la zone constructible avec les réseaux en suffisance.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre la poursuite de l'urbanisation de ce secteur.

Un renforcement de la défense incendie par le biais de conventions avec les propriétaires de plans d'eau est en cours d'étude sur ce secteur (notamment celui existant sur la parcelle 463).



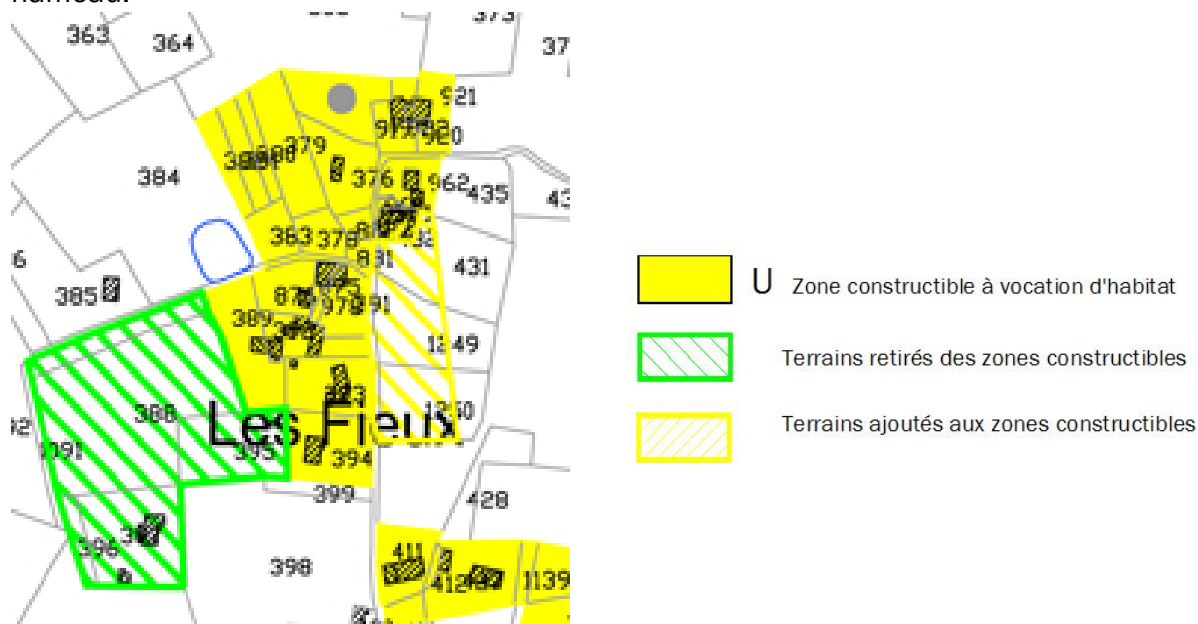
16-Les Fieux

Les limites de la zone sont revues afin de générer une urbanisation plus compacte à proximité de l'urbanisation traditionnelle et afin de limiter la consommation des espaces naturels.

La zone est donc légèrement étendue à l'Est afin de permettre l'urbanisation en vis-à-vis du bâti existant, tout en préservant les parcelles agricoles situées en recul, ainsi que l'accès à ces parcelles.

Par ailleurs, elle est largement réduite à l'Ouest afin de préserver des espaces à vocation naturelle.

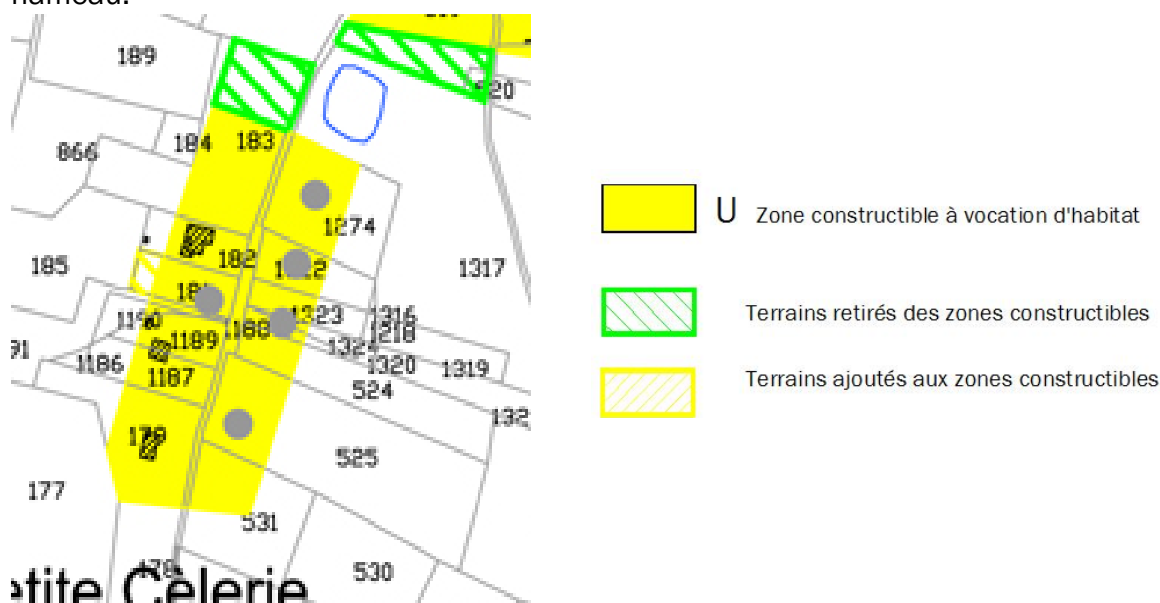
Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau.



17-La Petite Cèlerie

Cette zone est réduite au Nord afin de préserver un corridor naturel avec le hameau de la Petite Borie. Les disponibilités générées par cette zone permettent la construction d'une à deux maisons pour conforter le hameau.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau.

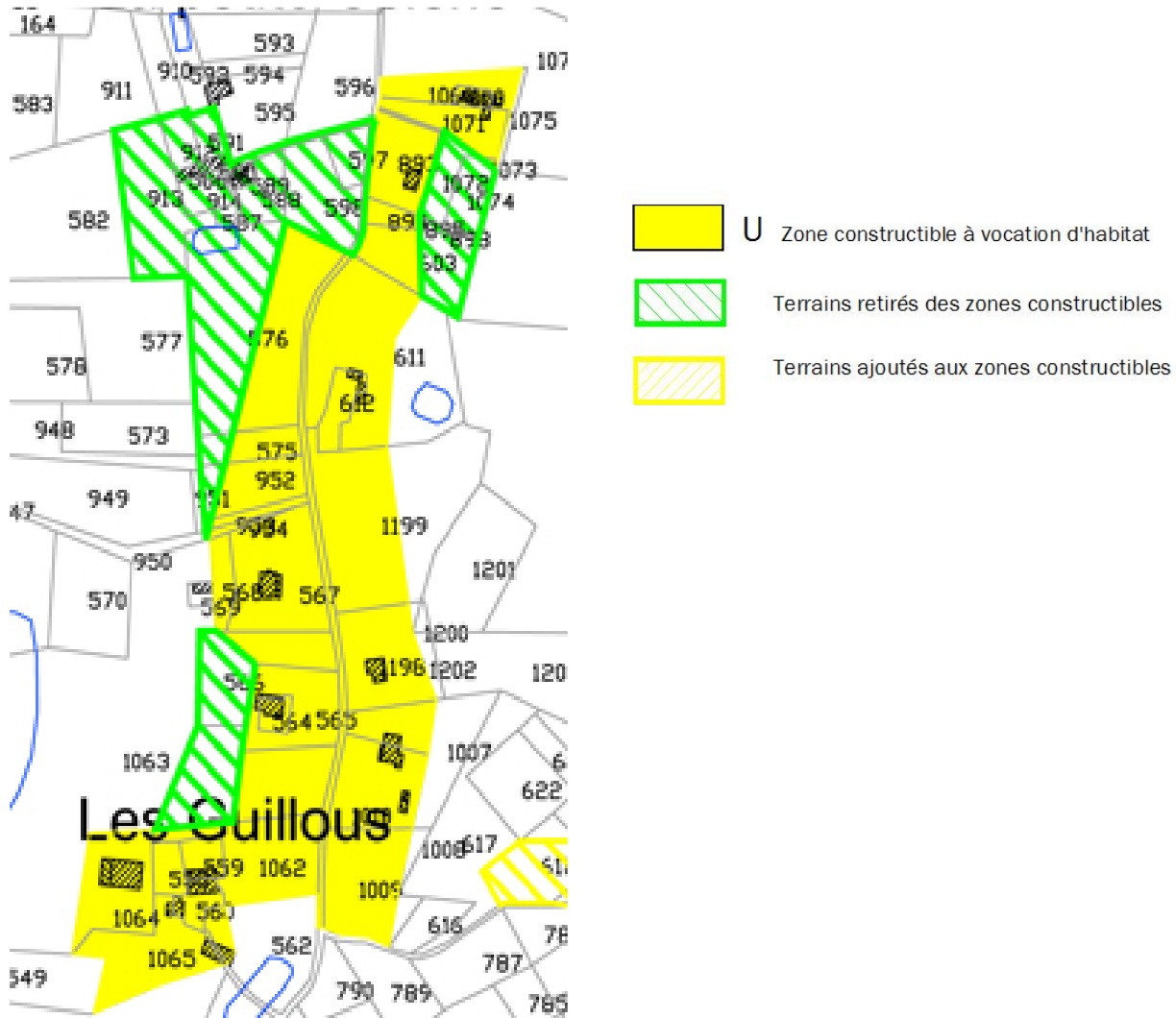


18-Les Guillous

Cette zone est réduite pour les secteurs peu aptes à la construction (fonds de parcelles inaccessibles, doline, massif de conifères...)

La zone propose cependant encore des disponibilités foncières situées en dents creues (entre les bâtis existants).

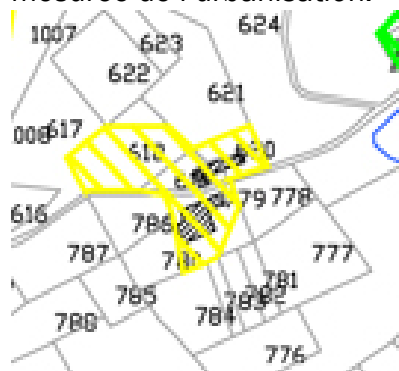
Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de poursuivre l'urbanisation du secteur.






19- Les Guillous / La Bourgearie

Cette zone est créée afin de conforter les constructions existantes par l'implantation d'une construction supplémentaire.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre cette extension très mesurée de l'urbanisation.

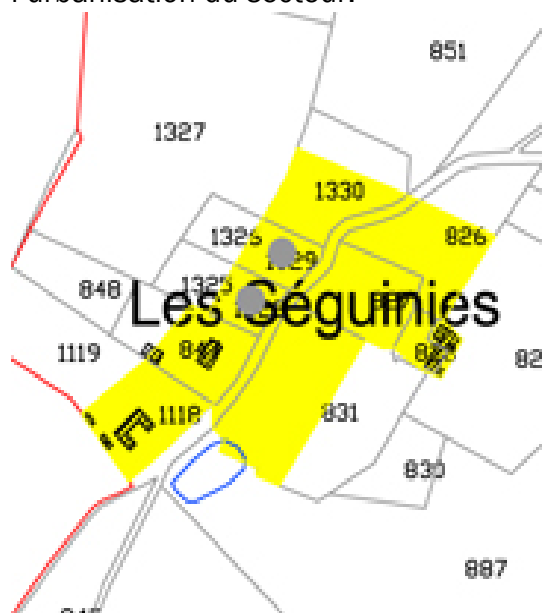


-  U Zone constructible à vocation d'habitat
-  Terrains retirés des zones constructibles
-  Terrains ajoutés aux zones constructibles

20- Les Séguinies

La zone est maintenue constructible, elle permet l'urbanisation des dents creuses (3 à 4 lots).

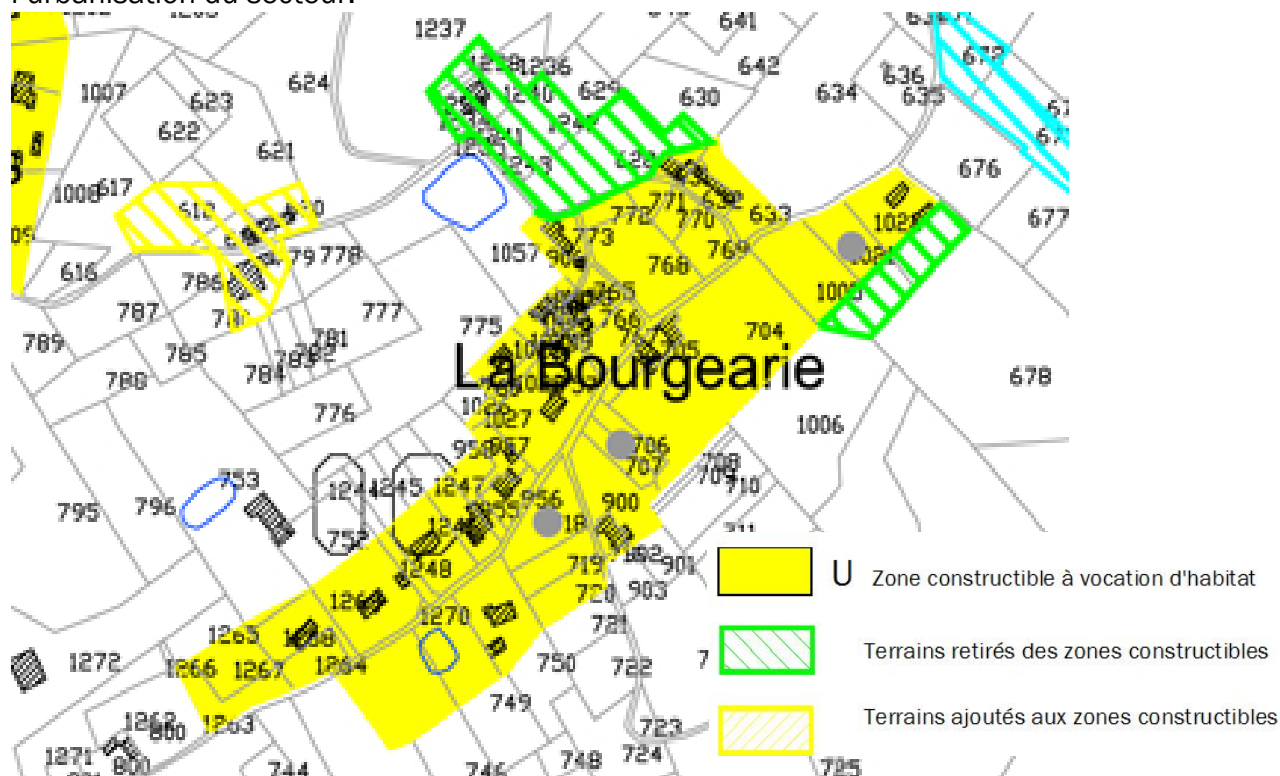
Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de poursuivre l'urbanisation du secteur.



-  U Zone constructible à vocation d'habitat

21-La Bourgearie

La zone est réduite au Nord-Ouest pour préserver des espaces à vocation agricole.
Les disponibilités générées par cette zone permettent l'urbanisation des dents creuses.
Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de poursuivre l'urbanisation du secteur.

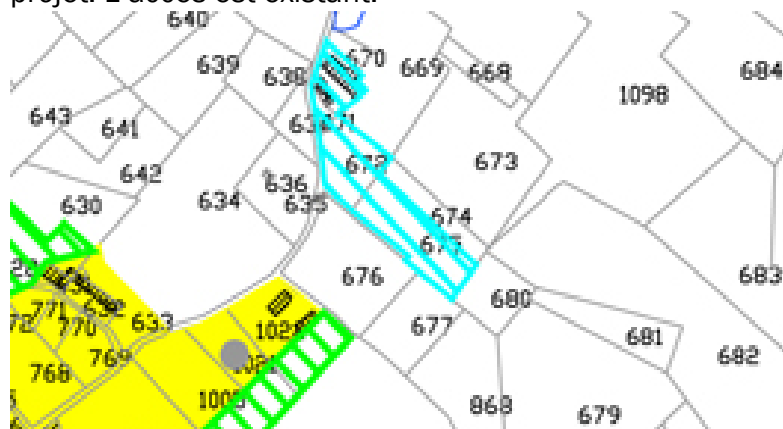


22- La Bourgearie Nord, Ut

Cette zone, à vocation touristique, est créée afin de permettre un projet d'hébergement touristique (location de cabanes en bois).

Un renforcement de la défense incendie par le biais d'une convention pour le plan d'eau situé parcelle 669 en cours d'étude sur ce secteur, l'accueil de public impliquant la présence d'une défense incendie.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre la réalisation du projet. L'accès est existant.



Récapitulatif de l'Evolution du Zonage en terme de superficie

	Zone U	Bilan de la Carte Communale depuis son élaboration				Evolution entre l'élaboration et la révision		Bilan de la Carte Communale révisée	
		Superficie Totale Elaboration (m²)	Superficie Disponible à l'élaboration (m²)	Superficie Consommée (m²)	Superficie Disponible avant la révision (m²)	Superficie Constructible Ajoutée (m²)	Superficie Constructible Supprimée (m²)	Superficie Constructible Totale (m²)	Superficie Constructible Disponible (m²)
1	La Petite Roche	30452	15000	0	14763	0	10500	20000	4700
3	La Roche Nord	x	x	x	x	5400	x	5300	3000
2	La Roche	13542	6600	2000	4622	1400	0	15000	4600
4	Le Bourg église	16984	2500	0	2530	0	1500	4900	2500
5	Le Bourg Mairie							10500	0
6	Puy Baudry	x	x	x	x	6000	x	6000	2200
7	La Rolandie	63448	28490	4800	23690	9200	12400	60400	22100
8	La fontaine du Cros	x	x	x	x	6000	x	6000	4000
9	Trou d'Angou	23243	8500	0	8444	0	0	23200	8400
10	Claviéras	279366	150760	7100	144976	0	94000	10000	0
11	Claviéras / La Mothe					2000		94900	32000
12	Claviéras / Les Galèges					0		94700	35000
13	Sept Fonts	x	x	x	x	1900	x	1900	1900
14	Le Bourrut	x	x	x	x	13700	x	13700	6000
15	La petite Borie	129795	74810	10800	64010	7600	23700	113700	48500
16	Les Fieux	36042	18620	1600	17020	5100	15000	26300	10000
17	La petite Cèlerie	21335	13865	8100	5765	300	1700	20000	4000
18	Les Guillous	79776	40000	0	39828	0	22000	54000	23600
19	Les Guillous / La Bourgearie	x	x	x	x	4600	x	4600	2000
20	Les Séguinies	20380	12862	2500	10362	0	0	20400	10000
21	La Bourgearie	58918	27087	4500	22587	0	9000	50000	17000
22	La Bourgearie Ut	x	x	x	x	4000		4000	
	Total	77,3 ha	40 ha	4,2 ha	35,8 ha	6,7 ha	19 ha	65,9 ha	24,1 ha

V- 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.

L'inscription de nombreux hameaux en zone constructible a pour but de permettre l'urbanisation des parcelles enserrées entre les résidences existantes. Cela permet de dégager des disponibilités en « finalisant » ces hameaux sans nuire au cadre de vie.

Les limites de constructibilité ont été déterminées en fonction de l'urbanisation existante, des équipements en eau potable et en électricité, tout en tenant compte de leur organisation géographique, ainsi que la végétation, le relief...

D'une manière générale, les parcelles situées en second rideau pourront s'urbaniser à condition qu'elles puissent bénéficier d'accès ou de voies de cheminement interne.

Le projet d'urbanisation de la commune 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).

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.

Outre la superficie totale des zones constructibles qui est inférieure à celle produite lors de l'élaboration, la Carte Communale révisée propose une urbanisation plus concentrée et moins linéaire : les superficies disponibles sont inférieures, le bâti existant est à la base de la définition des zones constructibles.

Les lignes de crêtes encore naturelles sont préservées de l'urbanisation. La Carte Communale répond à l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et boisés de Sainte-Marie-de-Chignac. Le respect du paysage implique également l'urbanisation limitée des pentes.

Le zonage permet de proposer des disponibilités permettant un développement des zones déjà bâties tout en limitant l'étalement de l'urbanisation et en préservant l'agriculture.

L'ensemble des secteurs constructibles disposent de l'ensemble des réseaux nécessaires. L'urbanisation de ces secteurs préserve les paysages environnants.

Les limites constructibles de plusieurs zones sont revues à la baisse afin de limiter la dispersion de l'habitat. La plupart des zones ne proposent que quelques lots disponibles à l'urbanisation. L'enjeu est de limiter la dispersion de l'habitat sur le territoire communal et de favoriser l'extension de zones dynamiques ainsi que l'extension limitée des hameaux.

La révision de la Carte Communale permet le classement en zone U de seulement 6,7 hectares précédemment en Naturel.

Dans le même temps, près de 19 hectares précédemment en U redeviennent Naturels. La consommation des espaces naturels est donc limitée et le nouveau zonage va largement dans le sens d'une préservation des espaces à caractère naturel ou agaire.

Les superficies disponibles à l'urbanisation sont désormais moins importantes, ce qui indique que le nouveau zonage englobe les espaces déjà bâtis et s'appuient sur ceux-ci pour développer l'urbanisation future.

La révision de la Carte Communale vise donc à un réel équilibre entre préservation du cadre naturel et développement de la vocation résidentielle de la commune.

Seuls 5% du territoire sont classés en zone U, et une large partie de ceux-ci sont déjà bâtis : moins de 2% du territoire sont constructibles et disponibles.

Les options de mise en valeur, notamment celles 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, Sainte-Marie-de-Chignac a un statut de commune résidentielle.

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 (notamment l'école).

L'ouverture à l'urbanisation de tout juste de 24 ha de terrains permet tout juste de répondre à ces besoins de logements. L'urbanisation se concentre principalement autour des principaux hameaux pour préserver ainsi le cadre naturel de la commune.

De nombreux hameaux sont classés en zone U afin de diversifier l'offre en terrain par rapport à l'environnement, aux superficies...

La vocation agricole de la commune est de moins en moins affirmée. Cependant, l'agriculture est préservée, les alentours des exploitations en activité et les terres exploitées restant ou redevenant non constructibles.

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 en zone rouge du PPRI approuvé.

En terme de sécurité routière, la Carte Communale doit permettre d'éviter la croissance des déplacements sur les voies à faible gabarit. Pour les secteurs plus excentrés, l'extension de l'urbanisation a été limitée afin de ne pas générer une augmentation de la circulation. Ainsi les voies communales peu larges n'auront qu'une légère croissance de circulation à supporter. Les zones constructibles ont été définies en veillant à ne pas générer de nouveaux accès individuels directs sur les voies départementales. La plupart des zones sont ainsi accessibles par des voies secondaires. Là où les voies secondaires n'existent pas, les nouveaux accès créés sur les voies départementales devront desservir plusieurs lots.

La commune veillera à leur bon entretien et procédera, si nécessaire, à leur élargissement.

L'ensemble des zones constructibles possède un accès suffisant.

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 Sainte-Marie-de-Chignac 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.

4- Sur l'environnement

L'objectif de la Carte Communale est de maîtriser l'urbanisation future de Sainte-Marie-de-Chignac en s'appuyant sur les hameaux existants et en limitant la consommation de l'espace. La quasi-totalité des zones s'appuient sur des constructions déjà existantes et seuls 5% du territoire sont classés en zone constructible.

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...).

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

Les massifs boisés de qualité sont également préservés dans 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.

VI- SERVITUDES PUBLIQUES ET INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

- Servitude AC1 : Conservation du patrimoine culturel – Monuments historiques : Eglise / Arrêté du 17 novembre 2003 (Service responsable : SDAP)
- Servitude I4 : Utilisation de certaines ressources et équipements – Energie électrique : Diverses lignes électriques MT et BT (Service responsable : EDF Px)
- Servitude PT2 : Utilisation de certaines ressources et équipements – Télécommunication, Protection contre les obstacles : Liaison hertzienne Périgueux – Sarlat / Décret du 15 mars 1990 (Service responsable : DRN)
- Servitude T1 : Utilisation de certaines ressources et équipements – Communication-Voies ferrées : Lignes Coutras-Tulle et Niversac-Agen (Service responsable : SNCF Bx)
- Le PPRI pour la zone inondable du Manoire a été approuvé le 6 avril 2012. Le PPRI est une servitude d'utilité publique. Les dispositions particulières de son règlement s'appliquent aux zones constructibles qui se situent au sein du zonage réglementaire du PPRI.
Compte tenu des différences d'échelles, le zonage du PPRI ne peut être reporté sur le zonage de la Carte Communale. Le zonage du PPRI est disponible en mairie.