



REVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE ISSIGEAC

Note de synthèse



Département Dynamiques Environnementales et
Foncières

Coulounieix Chamiers – 24060 PERIGUEUX CEDEX 9
Tél. : 05 53 45 47 84
urbanae@dordogne.chambagri.fr

SOMMAIRE

1	PREAMBULE.....	3
1.1	Présentation de la commune de Issigeac	3
1.2	Le bilan de la carte communale.....	5
1.3	Les raisons de la révision de la Carte Communale	7
2	Le Cadre territorial	8
2.1	L'intercommunalité.....	8
2.2	Le SCOT du Bergeracois	12
3	LES HABITANTS	15
3.1	DEMOGRAPHIE : EVOLUTION DE LA POPULATION.....	15
3.2	UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION	16
3.3	Les logements.....	17
4	LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT POUR LA COMMUNE D'ISSIGEAC	19
4.1	Le Projet Communal	19
4.2	Les prévisions de développement.....	20
5	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	23
6	SYNTHESE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES	25

1 PREAMBULE

1.1 Présentation de la commune de Issigeac

La commune d'Issigeac située à 18 km au sud est de Bergerac et à 11 km au nord de Castellones (Lot et Garonne), appartient au canton « sud-bergeracois » et à la Communauté de Communes des Portes Sud Périgord.

Localisée dans la vallée de la Banège, cette ancienne citée médiévale comptabilisait 728 habitant lors de son dernier recensement (INSEE 2012).

Carte N° 1 : PLAN DE SITUATION



1.2 Le bilan de la carte communale

Entre 2008 et 2013, la commune comptabilise une vingtaine de nouvelles constructions (réalisées ou en cours) situées essentiellement dans les secteurs Est et Nord du bourg.

L'urbanisme s'est également développé en périphérie du bourg tel qu'à la Frégère.

Le rythme d'évolution des constructions est en moyenne de 4 / an entre 2008 et 2013.

Sur une période plus longue, entre 1999 et 2010, la commune comptabilise 45 permis de construire pour des logements, ce qui correspond à un rythme comparable de 4 à 5 nouveaux logements par an.

La commune bénéficie d'un EHPAD de 75 lits récemment construit (2011) dans le bourg.

La surface consommée pour de l'habitat entre 2008 et 2013 est de près de 5 ha soit environ 20 % de l'ensemble de la surface urbanisable.

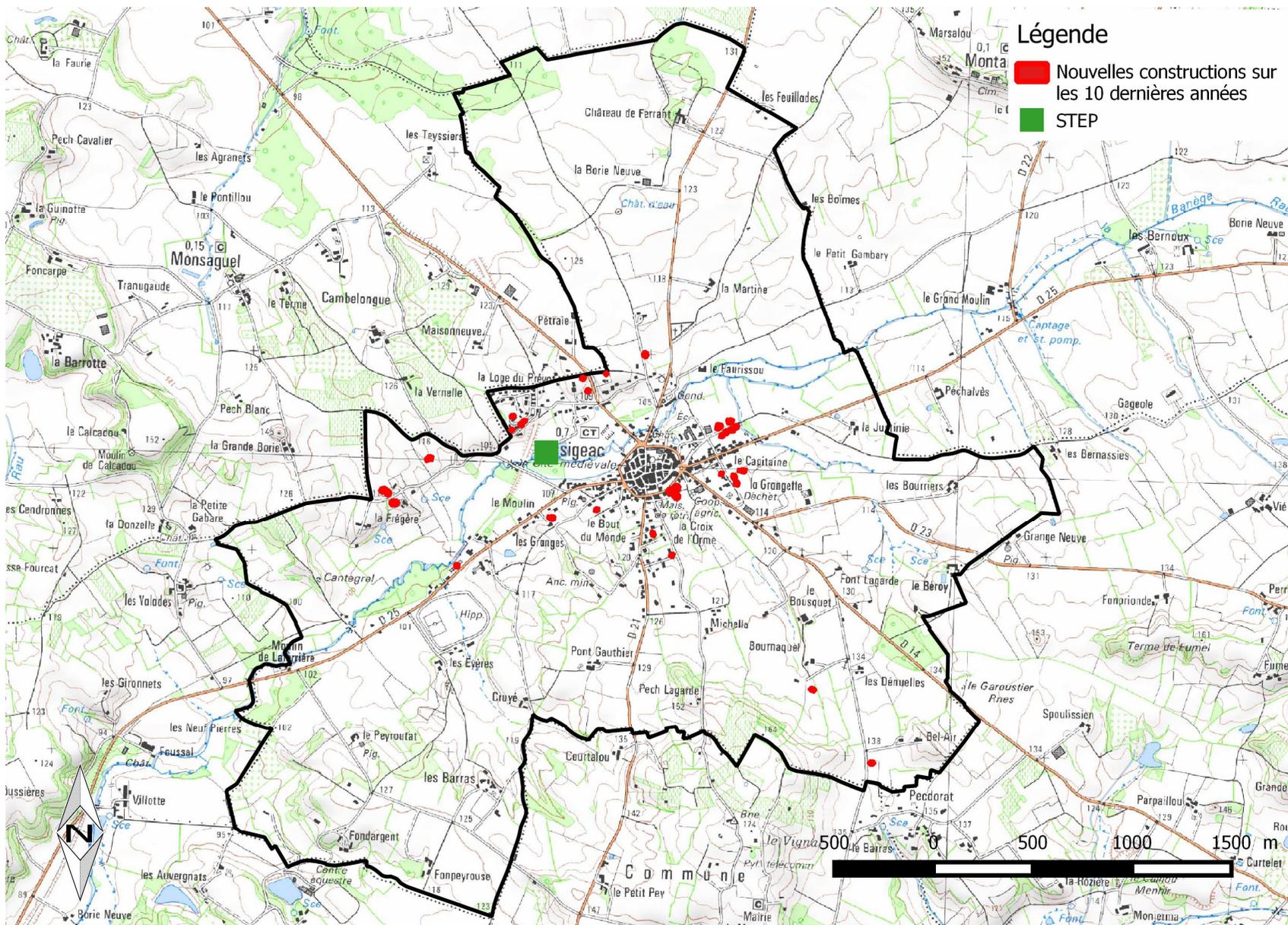
La surface moyenne consommée par nouveau logement est de 2700 m².

Développement de l'urbanisme et raccordement à la station d'épuration :

Actuellement, environ 500 équivalents habitants sont raccordés à la station d'épuration (correspond à environ 2/3 de la population) et ma capacité nominale de la STEP est de 750 équivalents habitants.

Les nouvelles constructions sont, pour un peu plus de la moitié des cas raccordées ou raccordables, au système d'assainissement collectif.

Carte N° 3 : Localisation des nouvelles constructions (réalisées, en cours ou en projet) depuis 2008



1.3 Les raisons de la révision de la Carte Communale

La volonté des élus lors de la mise en révision de la carte communale d'Issigeac était de :

- Renforcer le potentiel de développement du bourg
- Réorganiser le développement de la zone d'activité économique
- Prendre en compte une forte rétention foncière.
- Permettre l'étude de nouveaux projets.

2 Le Cadre territorial

2.1 L'intercommunalité

La création de la Communauté de Communes des Portes Sud Périgord a été actée par l'arrêté préfectoral n° 2013147-0003 du 29 mai 2013.

Effective le 1^{er} janvier 2014, elle est issue de la fusion de la Communauté de Communes du Pays Issigeacois et de la Communauté de Communes Val et Coteaux d'Eymet. Ce nouvel ensemble comprend 28 communes, soit une population municipale de 8 527 habitants au recensement de 2012, sur un territoire de 286,66 km².

Avant cette fusion, la Communauté de Communes du Pays Issigeacois rassemblait 16 communes sur une superficie de 16 264 ha soit environ 163 km². La population totale était de 3414 habitants selon les résultats du recensement de la population de 2009. La densité moyenne était de 20.9 habitants / km² ce qui confirme la dimension essentiellement rurale de ce territoire.

La commune d'Issigeac, tout comme l'ensemble de l'intercommunalité, est concernée par le SCoT Bergeracois, approuvée en décembre 2014. Le SCoT du Bergeracois regroupe actuellement 66 communes. Ce territoire représente 67168 habitants pour une superficie de 866 km², soit une densité de 78 hab./km².

L'économie locale est essentiellement tournée vers les productions agricoles avec en particulier le plateau céréalier et la viticulture. La commune fait partie du Pays Bergeracois, sa visibilité touristique porte de fait sur le thème « Vignobles et Bastides ». Concrètement, elle se raccroche prioritairement au second thème et valorise avant tout son patrimoine architectural (renommée de la Bastide d'Issigeac), et son cadre paysager au travers du PDIPR (Plan de Développement des Itinéraires de Promenade et de Randonnée).

Au sein de la communauté de Communes des portes Sud Périgord, le secteur d'Issigeac est traversé par un axe routier nord/sud important, la N21, qui relie Bergerac à Agen. Il est complété par 2 axes secondaires que sont la D14 (nord-ouest/sud-est) et la D25 (sud-ouest/nord-est). L'agglomération Bergeracoise ayant généré des liens routiers et ferroviaires, elle est un nœud incontournable qui redistribue les flux vers le nord, l'est et l'ouest.

A l'échelle locale, le bourg d'Issigeac est un nœud essentiel positionné à la croisée de la D14 et de la D25. Ce pôle urbain est également le point de convergence de la D21, D22, D27 et de la D23.

Communes de l'Intercommunalité	Population (2006)	Population (2012)	Evolution de la pop.	Superficie (ha)	Densité (ha/km ²)
Bardou	44	42	-2 (-5 %)	476	8,8
Boisse	226	249	23 (+ 9 %)	1658	14,8
Conne de Labarde	215	235	20 (+ 9 %)	1005	23,4
Eymet	2541	2616	75 (+ 3 %)	3125	83,7
Faurilles	52	42	-10 (-19 %)	430	9,8
Faux	562	596	34 (+ 6 %)	1607	37,1
Flaugeac	290	324	34 (+ 12 %)	735	44,1
Fonroque	248	293	45 (+ 18 %)	900	32,6
Issigeac	677	728	51 (+ 8 %)	916	79,5
Monmadalès	68	78	10 (+ 15 %)	504	15,5
Monmarvès	46	58	12 (+ 26 %)	562	10,3
Monsaguel	148	159	11 (+ 7 %)	1157	13,7
Montaut	109	122	13 (+ 12 %)	1616	7,5
Plaisance	469	440	-29 (- 6 %)	2475	17,8
Razac d'Eymet	283	307	24 (+ 8 %)	1228	25
Sadillac	104	113	9 (+ 9 %)	563	20,1
Saint Aubin de Cadelech	315	322	7 (+ 2 %)	1366	23,6
Saint Aubin de Lanquais	264	313	49 (+ 19 %)	927	33,8
Saint Capraise d'Eymet	141	144	3 (+ 2%)	1118	12,9
Saint Cernin de Labarde	200	200	0	1139	17,6
Sainte Eulalie d'Eymet	71	81	10 (+ 14 %)	672	12,1
Sainte Innocence	104	98	-6 (- 6 %)	720	13,6
Saint Julien d'Eymet	109	108	-1 (- 1 %)	581	18,6
Saint Léon d'Issigeac	119	114	-5 (- 4 %)	568	20,1
Saint Perdoux	135	137	2 (+ 1 %)	743	18,4
Sainte Radegonde	61	59	-2 (- 3 %)	481	12,3
Serres et Montguyard	181	226	45 (+ 25 %)	685	33
Singleyrac	301	323	22 (+ 7 %)	709	45,6
TOTAL	8083	8527	444 (+5 %)	28666	29,7

2.2 Le SCOT du Bergeracois

Créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme qui a pour objectif à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, d'harmoniser et de rendre plus cohérents les projets de développement d'un territoire.

Le SCOT du Bergeracois, approuvé en décembre 2014, est piloté par le Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois (SyCoTeB), un établissement public de coopération intercommunale créé en 2010.

Le SCOT du Bergeracois regroupe 66 communes et 3 communautés de communes du sud de la Dordogne.

Le PADD du SCOT Bergeracois a fait le choix d'un développement polarisé sur le territoire, c'est-à-dire organisé selon un maillage de pôles d'influences.

Le développement territorial du Bergeracois est multipolarisé. Il s'opère selon trois échelles emboîtées et interdépendantes les unes des autres : le pôle urbain, les polarités d'équilibre et les communes rurales.

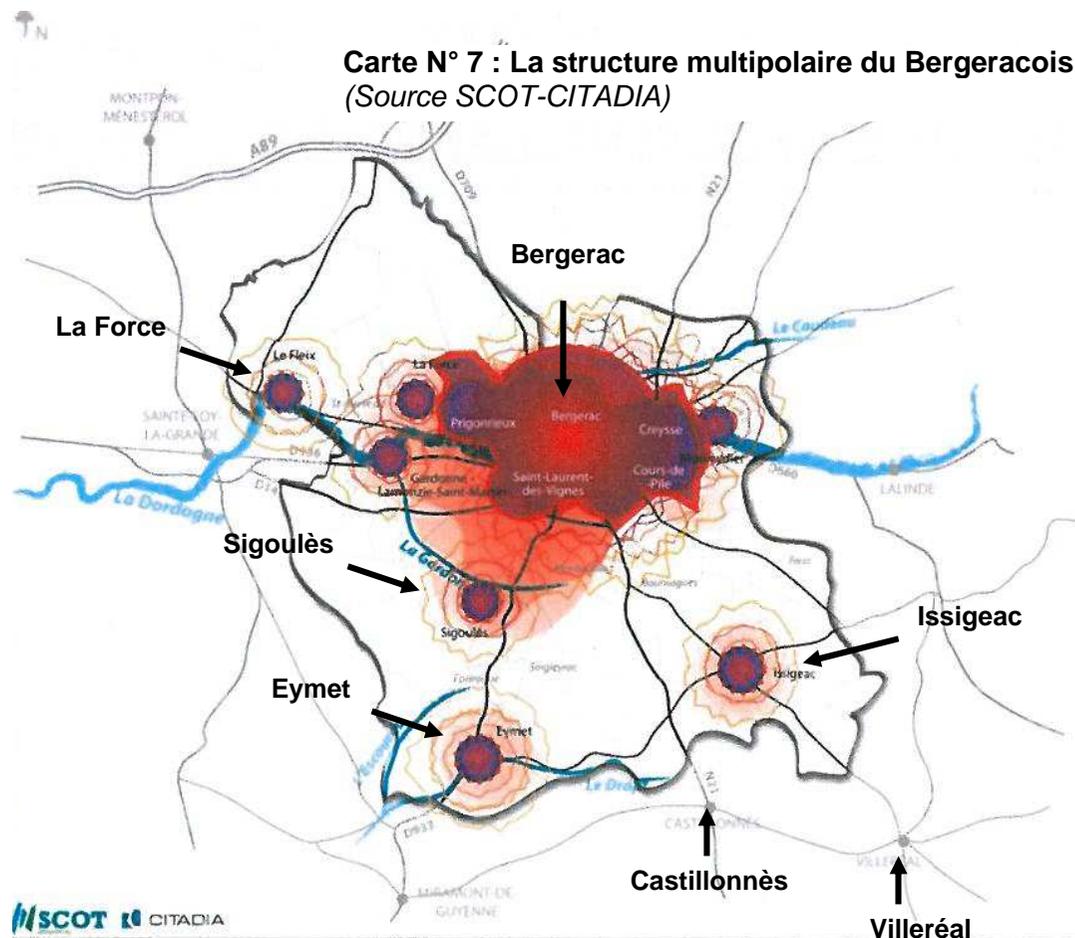
L'objectif est de renforcer l'équilibre entre les différents niveaux de polarité, afin que le développement des communes les mieux équipées rayonne sur les communes environnantes.

L'enjeu est de structurer chaque bassin de vie dans le cadre d'une démarche globale d'aménagement du territoire (démographie, habitat, équipements, emplois et déplacements).

La commune d'Issigeac a été identifiée comme pôle d'équilibre dans le SCOT.

Les objectifs affichés sont de permettre la création de 70 à 80 nouveaux logements à l'horizon 2033.

En terme d'enveloppe foncière, la surface prévue pour attendre cet objectif est de 9 ha.



La création d'une vingtaine d'emplois, toujours à l'horizon 2033, pour la collectivité se matérialise notamment par une enveloppe de 1 ha prévu pour l'accueil d'entreprises.

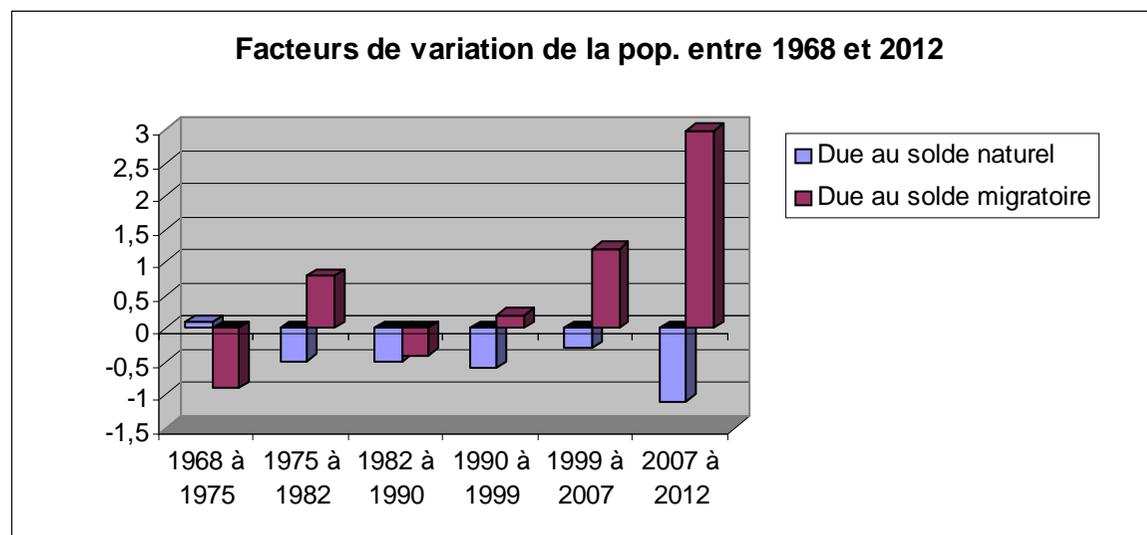
3 LES HABITANTS

3.1 DEMOGRAPHIE : EVOLUTION DE LA POPULATION

Evolution de la population							
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population sans doubles comptes	709	669	686	638	617	663	728

Source INSEE : RP 1968 à 1999 dénombremments, RP 2006 et RP 2012 exploitations principales

Après avoir connu une diminution de 13 % entre 1968 et 1999, le nombre d'habitants en 2012 est supérieur à celui de 1968.



Le solde naturel (différence des décès par rapport aux naissances) est devenu et resté négatif depuis la période 1975-1982.

Le solde migratoire s'est révélé très irrégulier jusqu'en 1990, date depuis laquelle il est resté positif et affiche une croissance de 2.8 points entre les décennies 1990-99 et 2007-2012.

3.2 UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Indice de jeunesse en 2012 :

	Commune d'Issigeac	Communauté de Communes des Portes Sud Périgord	Département de la Dordogne
De 0 à 19 ans / 60 ans et +	0.37 (0.41 en 2007)	0.51	0.61 (0.67 en 2007)

Un indice de jeunesse particulièrement bas par rapport à la Communauté de Commune ou au département de la Dordogne.

Ce chiffre reste néanmoins à relativiser du fait de la présence d'une maison de retraite (E.H.P.A.D.) située dans le bourg d'Issigeac et d'une capacité de 74 chambres individuelles.

Compte tenu du vieillissement de la population, un des enjeux majeurs pour la pérennité des services et commerces de la commune est de continuer à accueillir une population nouvelle.

3.3 Les logements

Evolution des logements entre 1968 et 2012

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Ensemble	323	321	350	379	404	433	443
Résidences principales	249	231	266	268	294	336	328
Résidences secondaires et logements occasionnels	17	11	40	50	46	59	55
Logements vacants	57	79	44	61	64	38	59

Sources : Insee.

Entre 1999 et 2012, l'ensemble des logements a augmenté de 9.6 % soit un rythme d'évolution de + 3 logements par an. Cette évolution vient essentiellement au profit des résidences principales.

Parc des logements en 2012

Type de logement (%)	Commune d'Issigeac	Communauté de Communes des Portes Sud Périgord	Département de la Dordogne
Résidences principales	74.2 (pour 77.6 % en 2007)	72.4	76.5 (pour 77.2 % en 2007)
Résidences secondaires	12.5 (pour 13.6 % en 2007)	17.8	13.9 (pour 14.8 % en 2007)
Logements vacants	13.4 (pour 8.8 % en 2007)	9.8	9.5 (pour 8 % en 2007)

Une proportion de résidences secondaires inférieure à celle de la Communauté de Commune et du département de la Dordogne.

Une proportion de logements vacants importante et supérieure à celle de la Communauté de Communes comme à celle du département.

Résidence principale selon la période d'achèvement (avant 2010)

Période d'achèvement	Commune d'Issigeac	Communauté de Communes des Portes Sud Périgord	Département de la Dordogne
Avant 1946	49.1 %	48.2 %	34.4 %
De 1946 à 1990	29.1 %	32.4 %	44.2 %
De 1990 à 2009	21.8 %	19.4 %	21.4 %

Une proportion de logements anciens comparable à la Communauté de Communes, mais nettement supérieur au département de la Dordogne.

Part du locatif dans les résidences principales : 28.7% en 2012 (correspond à 94 logements dont 5 logements HLM).

4 LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT POUR LA COMMUNE D'ISSIGEAC

4.1 Le Projet Communal

Le projet communal présente cinq points majeurs :

- **Dynamiser le développement communal, pour continuer à répondre à l'enjeu démographique, en réorganisant le développement du bourg**

L'ouverture de nouveaux terrains constructibles participe à une stratégie volontariste en matière de population.

En orientant le développement de la commune essentiellement au niveau du bourg, la volonté communale est d'optimiser l'utilisation des équipements publics et notamment le réseau d'assainissement collectif.

- **Affirmer le rôle de la commune en tant que pôle secondaire**, en terme d'emplois, de services et d'offre commerciale, pour les communes alentours.
- **Diversifier les opportunités d'implantation de nouvelles constructions** pour faire face à la diversité des demandes en terrains à bâtir et ainsi attirer de nouvelles populations.
- **Permettre le développement ou l'implantation d'activités économiques** dans un secteur bien défini, proche du bourg mais sans impacts sur les enjeux de préservation du bourg ancien et de ses abords. Ce secteur bénéficie également d'un accès direct par les routes départementales 14 et 23 (zone Ua).
- **Identifier deux secteurs spécifiques**, l'un pour accompagner le projet de construction d'une maison des services et des associations (zone Ue) et l'autre pour permettre l'aménagement d'une aire de camping-cars dans l'ancien camping municipal (zone NI).

4.2 Les prévisions de développement

Avec une population de 738 habitants au 1^{ier} janvier 2014, le projet de développement de la commune d'Issigeac s'appuie sur la volonté d'augmenter sa population pour atteindre huit cent habitants à l'horizon 2025.

Ces prévisions de développement sont moins soutenues que l'augmentation de population connue ces 15 dernières années (+ 121 habitants entre 1999 et 2014) liée, pour partie, à la construction de l'E.H.P.A.D (74 lits).

La commune d'Issigeac souhaite ainsi affirmer son rôle de pôle secondaire, au niveau de ses emplois, de ses services et de ses commerces, pour les communes alentours.

Ces objectifs sont en cohérence avec le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCOT du Bergeracois qui prévoit pour la commune d'Issigeac une augmentation de la population de 100 à 110 habitants à l'horizon 2033.

La surface retenue pour chaque nouveau logement est de 1250 m².

Le taux d'occupation moyen par logement est estimé à 2 à l'horizon 2025. Compte tenu de ce phénomène de desserrement des ménages, le nombre de logements nécessaires pour le seul maintien de la population est de 36 nouveaux logements.

Evaluation des tendances d'évolution de la population et des résidences principales à l'horizon 2025

	Projection à l'horizon 2025			
	Réhabilitations ¹	Constructions	Superficie nécessaire (ha)	Population nouvelle ³ (hab.)
Hypothèse basse	8	48	48 x 1250 m² = 6 ha	Augmentation de 40 habitants environ
Hypothèse moyenne	10	56	56 x 1250 m ² = 7 ha	Augmentation de 60 habitants environ
Hypothèse haute	12	64	64 x 1250 m² = 8 ha	Augmentation de 80 habitants environ

¹ Sur la commune d'Issigeac les logements vacants sont captifs.

³ Sur la base d'un taux d'occupation par logement de 2

Ces estimations sont établies sur la base de :

- une superficie moyenne des terrains à bâtir de 1250 m² (cadre du SCOT), ce qui correspond à une réduction de plus de 50 % par rapport à la consommation moyenne connue ces dernières années.
- une taille moyenne des ménages fixée à 2 personnes par foyer (correspond à la moyenne de 2007).
- d'une rétention foncière de 1.5 (cadre du SCOT)

Sur 10 ans et suivant l'hypothèse de développement, la surface nécessaire pour répondre aux objectifs d'augmentation de la population de la commune d'Issigeac, devra se situer **entre 9 ha et 12 ha**.

L'hypothèse retenue pour la commune d'Issigeac est l'hypothèse moyenne de développement.

5 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

La principale évolution apportée au projet de zonage concerne l'Est du bourg.

L'objectif de la municipalité est d'optimiser le potentiel urbanisable de ce secteur par la création d'une voie de desserte permettant de relier les routes départementales 21 et 25. La création de places de parking le long de la RD 25 est à l'arrière du front bâti existant est également prévu par la collectivité.

Au niveau foncier, la moitié environ de l'espace projeté à l'urbanisation appartient à la commune, et une concertation a permis d'aboutir à un accord pour l'aménagement de la zone avec les autres propriétaires fonciers.

La collectivité souhaite également ouvrir de nouvelles possibilités de construction pour des logements dans le secteur sud du bourg ou une extension de l'assainissement collectif est programmée. L'objectif de la commune est de pouvoir optimiser ces investissements en raccordant le maximum de logements existants et futurs.

Le projet de révision de la carte communale permet également d'accompagner quelques projets de constructions de nouveaux logements dans des secteurs déjà urbanisés et pour lesquels l'impact sur l'espace agricole ou naturel est faible.

S'agissant de l'accueil d'entreprises (petites entreprises artisanales), le nouveau projet de zonage ouvre la possibilité de nouvelles installations en prolongement de la zone Ua existantes sur une parcelle qui appartient à la commune. Les aménagements de desserte seront réalisés au fur et à mesure des projets d'installation.

Un espace tampon est prévue entre la zone d'activité et la zone de développement de l'habitat.

La révision de la carte communale a également pour objectif de permettre l'accueil de camping-cars à l'emplacement de l'ancien camping municipal.

Enfin un zonage spécifique (zone Ue) est consacré à la construction et aux aménagements d'équipements publics, sachant qu'un projet d'équipement intercommunal est actuellement en cours dans ce secteur.

Les autres secteurs ont fait l'objet d'une réduction ou d'une suppression, ou encore n'ont pas évolué dans le projet de zonage.

L'objectif de la collectivité est également d'accompagner les projets de réhabilitation de l'existant et qui concerne les maisons de bourg. Cet objectif de sortie de vacance des logements pourra être soutenu par l'OPAH qui devrait démarrer en avril 2016.

Cependant, et malgré l'accompagnement financier de l'OPAH, la collectivité est actuellement confrontée à une problématique de valeur patrimoniale des maisons de bourg, ce qui rend leur acquisition difficilement accessible pour les jeunes ménages.

Dans le projet de développement, une dizaine de réhabilitations sont prévues, ce qui permettrait de réduire de près de 20% le taux de vacance actuel.

Pour permettre une lisibilité de l'ensemble des évolutions apportées au zonage, la carte ci-après reprend le zonage approuvé en 2008 en comparaison avec les nouveaux choix de développement pour la commune d'Issigeac.

Chaque secteur est ensuite détaillé.

6 SYNTHÈSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

SYNTHÈSE SECTEUR PAR SECTEUR DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU ZONAGE

Secteurs	Type d'assainissement	Evolution du zonage	Surface constructible potentielle / zonage 2008 (ha)	Nouvelle surface constructible (ha)
Le Bourg Est	Collectif sauf pour une partie du Bourg Nord et du Bout du Monde ou une extension est prévue	Extension de la zone U dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur 18 lots.	3.10	4.80
Les Grangettes		Réduction sensible de la zone U.	1.70	0.50
Le Bourg Sud – Bout du Monde		Potentiel de développement divisé par 3. Secteur qui nécessite une réflexion d'aménagement. Pourra s'urbaniser ultérieurement.	9.10	3
Le Bourg Nord et la Loge de Prévot		Réduction sensible de la zone U dans ce secteur directement concernée par la ZNIEFF de type 2 (plateau céréalier d'Issigeac).	6.10	2.20
Au Sud-Ouest du Bourg – le Moulin et Les Granges	Individuel	Réduction sensible de la zone U.	2.50	0.40
Les 3 maisons au Sud- Ouest du Bourg		Suppression de la zone U (compatibilité avec le SCOT)	0.30	/
La Frégère		Suppression du potentiel de développement (compatibilité avec le SCOT)	0.70	/
Bournaquel		Adaptation du zonage à la ZPPAUP	/	/
Le Vignal		Suppression de la zone U (compatibilité avec le SCOT)	2.30	/
Fondargent		Suppression de la zone U (compatibilité avec le SCOT)	1.50	
TOTAL Zone U				27.3

Zone d'activités de la Grangette	Collectif en partie	Evolution d'une partie de la zone Ua vers de l'habitat (projet d'aménagement d'ensemble). Extension de la zone Ua sur une parcelle communale (réserve foncière si projet d'installation d'artisans).	1.60	1.10
La Frégère	Individuel	Création d'une zone Ua autour du logement d'un artisan pour lui permettre la construction d'annexes.	/	/
TOTAL Zones Ua			1.60	1.10
Le bourg est	Collectif	Identification d'une zone spécifiquement dédiée à la construction d'équipements collectifs.	/	0.60
TOTAL Zones Ue			/	0.60
TOTAL Zones U			28.90	12.60

La révision de la carte communale permet de réduire le potentiel urbanisable de plus de 16 ha, ce qui correspond à 56 % des espaces constructibles actuels.