

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

COMMUNE

DE

# PUYRENIER

Communauté de communes du « Pays de Mareuil en Périgord »

---

---

## CARTE COMMUNALE



<b>Prescrite par une délibération du conseil communautaire</b>	<b>26 janvier 2005</b>
<b>Mise à l'enquête publique par arrêté du Président du conseil communautaire</b>	<b>24 Septembre 2007</b>
<b>Approuvée</b>	

**Pièce n°1 : Rapport de présentation**

## SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	4
RAPPEL JURIDIQUE.....	4
Le régime juridique des cartes communales.....	4
Modalités d'élaboration.....	4
Contenu du document.....	4
Composition du dossier.....	4
A. DIAGNOSTIC.....	6
1 - Présentation de la Commune.....	6
- Situation géographique.....	6
- Caractères physiques, description des milieux.....	7
- Facteurs de transformation du paysage.....	7
L'agriculture.....	7
Le tourisme et le patrimoine.....	8
L'urbanisation.....	8
Les routes et activités.....	8
2 - Analyse quantitative de l'évolution récente.....	9
- Evolution de la population de la Commune.....	9
L'évolution de la population de 1962 à 1999.....	9
Les jeunes et les seniors.....	10
La Commune dans son environnement.....	10
- Evolution de la population active.....	11
La population active.....	11
Où vont travailler les habitants de la Commune ?.....	11
- Evolution des constructions et de l'habitat.....	12
Le neuf et l'ancien.....	12
Le confort des logements et leur ancienneté.....	12
Les propriétaires et les locataires.....	13
- Evolution de la pression foncière.....	14
- Evolution de l'activité agricole.....	15
- Evolution de l'artisanat et du commerce.....	15
3 - Analyse de l'état initial de l'environnement.....	17
4 - Analyse des besoins de la commune.....	17
B. LES CHOIX DE LA COMMUNE.....	18
1 - Les orientations suivantes ont été retenues.....	18
2 - Caractéristiques des terrains de la zone U.....	18
3 - Caractéristiques des terrains de la zone N.....	19
4 - Détail des secteurs concernés par la zone U.....	19
5 - Répartition des surfaces construites et constructibles.....	20

C. EVALUATION DE L'INCIDENCE DES CHOIX.....	21
1 - L'activité économique – Prévisions de développement .....	21
- Agriculture et forêt .....	21
- Artisanat, commerce, services .....	21
- Activités de loisirs, sportives ou culturelles .....	21
2 - Les équipements publics.....	22
- Adduction d'eau potable.....	22
- Electricité.....	22
- Gaz .....	22
- Assainissement.....	22
- Voirie.....	22
- Equipements scolaires .....	23
- Services Publics .....	23
- Collecte des ordures ménagères.....	23
3 - Espaces naturels et agricoles – Sites et paysages.....	24
- Utilisation économe des espaces naturels et ruraux .....	24
- Protection des espaces naturels et des paysages .....	24
- Protection des captages d'eau potable.....	25
4 - Patrimoine bâti – Ensembles urbains .....	26
- Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti.....	26
- Développement des secteurs urbanisables.....	26
5 - Les risques naturels .....	27
- Inondations .....	27
- Retraits et gonflements des sols du fait de la sécheresse .....	27
- Les termites .....	27
- Le plomb .....	28
D. SERVITUDES PUBLIQUES ET INFORMATIONS NECESSAIRES.....	29
1 - Liste des servitudes fournies dans le PAC.....	29
- Servitude relative à la conservation du patrimoine culturel .....	29
- Servitude relative à la conservation des eaux.....	29
- Servitude concernant les lignes de transport d'énergie électrique .....	29
- Servitude relative à la conservation du patrimoine sportif.....	29
2 - Liste des informations nécessaires fournies dans le PAC .....	30
- Archéologie .....	30
- Règlement de la voirie départementale.....	30
- Installations classées pour la protection de l'environnement.....	30
3-Autres informations.....	31
- Défense incendie.....	31
ANNEXES .....	32

# INTRODUCTION

## RAPPEL JURIDIQUE

### Le Régime juridique des Cartes Communales

Les Articles L.124-1, L.124-2, L.124-3, L.124-4 du Code de l'urbanisme précisent le caractère législatif de la Carte Communale et lui confèrent le statut de document d'urbanisme (donc opposable aux tiers) notamment par le fait que :

- elle se situe dans le Titre II Livre I<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme au même titre que le Schéma de Cohérence Territoriale et que le Plan Local d'Urbanisme ;
- elle est soumise à enquête publique avant son approbation par le Maire et le Préfet conjointement ;
- elle a désormais un caractère permanent ; le délai de validité limité à 4 ans étant supprimé ;
- elle permet aux communes d'établir une simple cartographie délimitant les zones constructibles et les zones naturelles ;
- la commune dotée d'une carte communale pourra, si elle le souhaite, décider de prendre la compétence pour délivrer les permis de construire, dans les mêmes conditions que les communes dotées d'un PLU.

Selon l'article L.124-2 du Code de l'urbanisme, elle doit être compatible, « s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat ».

### Modalités d'élaboration

La procédure d'élaboration est conduite par le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale; le Conseil Municipal ayant décidé l'élaboration de la Carte Communale.

### Contenu du document

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

- préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme définies par les articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'urbanisme ou Règlement National d'Urbanisme (RNU) ;
- délimiter les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

### Composition du dossier

Il comporte 2 pièces :

- Le rapport de présentation
- Les plans de zonage (documents graphiques)

#### Le rapport de présentation : (Art. R.124-2 du Code de l'urbanisme)

Il analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique.

Il explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées.

Il évalue l'incidence des choix de la Carte Communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte sa préservation et sa mise en valeur.

Les documents graphiques :

En vertu de l'article R.124-3 du Code de l'urbanisme, ils « délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'un secteur d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisé.

Dans les territoires couverts par la Carte Communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> ... ».

# A. DIAGNOSTIC

## 1 - Présentation de la Commune

### - Situation géographique

La Commune de PUYRENIER se situe à 4 kilomètres de MAREUIL-SUR-BELLE, son chef-lieu de canton. Elle appartient à l'arrondissement de NONTRON dont elle est distante de 19 kilomètres. Elle est traversée à l'Est par la RD n°93 de CELLES à BUSSIERE BADIL.

Les communes voisines sont : LES GRAULGES, BEAUSSAC, RUDEAU-LADOSSE, SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL, MAREUIL SUR BELLE et SAINTE CROIX DE MAREUIL.

La Commune de PUYRENIER fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Mareuil en Périgord.

La Commune de PUYRENIER couvre une superficie de 761 ha dont 236 ha de bois et forêts et 446 ha de terres agricoles et de prés.

La rivière « La Nizonne » borde la Commune au Nord.

Le Bourg est petit et compact, est de grande qualité.

Les hameaux, au nombre de 4, sont éparpillés sur tout le territoire communal.

Commune de  
PUYRENIER



## **- Caractères physiques, description des milieux**

La commune de PUYRENIER est principalement concernée par l'entité « paysages polycultureaux du Périgord central » (forêt dominant le paysage de clairières agricoles). Les grands plateaux calcaires au relief légèrement ondulés offrent des conditions favorables aux productions végétales.

Les principaux repères des espaces ouverts sont les volumes bâtis et les végétaux.

Les vallons intermédiaires qui séparent les principaux espaces fourragers des plateaux au relief modéré apportent une diversité tout en complexifiant la lecture des paysages agricoles.

Le bâti est relativement éparse (fermes isolées, hameaux et Bourg) mais notable grâce à son patrimoine historique et environnemental. Les constructions traditionnelles sont généralement en pierre calcaire claire, constituant les chaînages d'angle, et en moellons souvent enduits d'un crépi. Les toits à faible pente sont couverts en tuiles canal. Les habitations récentes isolées dans les grands espaces sont rares. Les extensions de fermes sont nombreuses mais les matériaux utilisés ne sont pas en harmonie avec les matériaux traditionnels.

## **- Facteurs de transformation du paysage**

Plusieurs facteurs sont à l'origine de la transformation de ces espaces polycultureaux :

### **L'agriculture**

L'activité agricole a subi des mutations importantes et multiples qui ont bouleversé l'organisation de l'espace rural traditionnel. La surface moyenne des exploitations a considérablement augmenté, du fait notamment de la diminution du nombre des exploitations.

Cette transformation est fondamentale car elle implique l'utilisation de techniques nouvelles et la recherche de rentabilité. Le paysage agricole s'en trouve réorganisé et plusieurs effets peuvent être constatés qui ont une influence sur le développement de cette activité :

- L'abandon des terres les moins favorables se généralise, il s'agit principalement des zones de fortes pentes, des vallées secondaires étroites, des vallées sèches, des combes, des petites parcelles isolées. La friche s'y installe et la forêt s'y développera à terme.
- La spécialisation et l'intensification des cultures céréalières conduisent à une simplification des paysages.

### **Les boisements**

La forêt est devenue la principale occupation du sol du département de la DORDOGNE (près de 45 %) ; la Commune de PUYRENIER n'échappe pas à ce phénomène. En effet, sur une superficie totale communale de 761 ha, près de 236 ha sont des bois dont 67 ha de résineux ; le reste étant essentiellement des taillis simples, des peupleraies.

Or, plusieurs effets sur les paysages sont à prendre en compte :

- Le développement de la forêt est une transformation majeure des paysages de la DORDOGNE et en particulier, de ceux de PUYRENIER. Or, parfois, cette mutation ne semble pas être contrôlée.
- En outre, le développement forestier concerne plus particulièrement les terrains difficilement exploitables par l'agriculture moderne en raison des pentes, de la taille trop faible des parcelles, de leur éloignement... C'est pourquoi, il est fréquent de trouver les boisements sur les coteaux qui bordent les vallées.
- Par ailleurs, le morcellement foncier ne favorise pas le renouvellement des peuplements forestiers. Peu exploitée, la forêt devient ainsi moins accueillante car impénétrable. Le petit patrimoine bâti comme les murailles, les cabanes en pierres sèches, ..., risque d'être perdu à terme car inaccessible.

## Le tourisme et le patrimoine

Le tourisme et les loisirs ont généré des effets paysagers positifs, grâce à certains équipements de découverte et d'agrément : aménagement de belvédère, réhabilitation de l'espace public urbain, entretien des sentiers de randonnées.

Cependant, la Commune de PUYRENIER est peu touristique. C'est pourquoi, elle ne compte pas de chambres d'hôte ou de gîtes.

Les résidences secondaires participent au maintien du patrimoine. Sur la commune de PUYRENIER, 14% du parc est constitué de résidences secondaires. Par contre, cet effet globalement positif sur le paysage est minimisé là où elles occupent de grandes parcelles dont l'entretien est difficile pour des utilisateurs temporaires, souvent présents seulement quelques semaines dans l'année.

## L'urbanisation

L'habitat récent dans les espaces ruraux a été favorisé ces dernières décennies par une offre foncière abondante, et le développement de l'automobile. Il s'en est suivi un certain type « d'exode urbain », depuis les principaux pôles vers l'espace rural. Il s'agit d'un habitat diffus et consommateur d'espace, souvent en concurrence avec un monde agricole susceptible de pouvoir cultiver cet espace.

Plusieurs effets sur les paysages sont à souligner :

- Il y a peu d'habitations récentes qui se rattachent au tissu bâti groupé d'un bourg ou de villages, et s'intégrant par l'utilisation de matériaux ou de volumes traditionnels.
- Il y a de nombreuses maisons individuelles implantées en situation isolée, employant des matériaux standardisés, et d'un volume inférieur à celui des constructions traditionnelles. Les volumes bâtis de ces dernières années sont en effet généralement petits, et simples, par rapport à la complexité des hameaux et fermes anciens.
- Le patrimoine bâti est depuis environ un siècle une composante stable du paysage. L'introduction massive de maisons individuelles récentes est de nature à diminuer la force de ce patrimoine bâti ancien dans l'espace rural.

## Les routes et activités

Les axes routiers engendrent une urbanisation linéaire hétérogène le long du réseau primaire.

Ce phénomène, bien que peu marqué à PUYRENIER, a un effet négatif sur les paysages, et il faudra veiller à ne pas l'accentuer dans le projet de Carte Communale.

En effet, la concentration linéaire crée une qualité disparate de paysages divers, d'une part, et d'autre part, les paysages perçus depuis la route peuvent être masqués ou filtrés par des éléments gênants, tels que constructions, haies, clôtures, etc.

## 2 - Analyse quantitative de l'évolution récente

### - Evolution de la population de la Commune

- L'évolution de la population de PUYRENIER est irrégulière. En effet, lors du recensement de 1999, PUYRENIER compte 55 habitants dont 25 hommes et 30 femmes, soit une densité de 7 habitants au km<sup>2</sup>. En 1990, la commune comptait 62 habitants, en 1982, 52, en 1975, 63 et en 1968, 58. En 2006, 59 habitants sont recensés sur le territoire communal.

Evolution de la population					
	1968	1975	1982	1990	1999
Population sans doubles comptes	58	63	52	62	55

Source : Insee, recensements de la population

- Les perspectives laissent tout de même entrevoir une légère croissance de cette population dans les années à venir.

### L'évolution de la population de 1962 à 1999

De 1962 à 1968, le nombre d'habitants de la Commune de PUYRENIER décroît de façon significative (-14%). La commune perd 10 habitants, à cause du solde migratoire négatif ; malgré un solde naturel positif.

De 1968 à 1975, le solde naturel est égal à zéro. Le solde migratoire est positif, la population augmente donc de plus de 8%.

Puis, la population baisse de nouveau entre 1975 et 1982 (-17%), avec des soldes naturel et migratoire négatifs, pour ré augmenter entre 1982 et 1990 (+19%) et re baisser sur la dernière période, entre 1990 et 1999 (-11%).

Aujourd'hui, à la veille des résultats du recensement 2006, l'avenir de la Commune de PUYRENIER devrait se stabiliser. En effet, depuis 1999, la population a augmenté de 4 habitants, soit une progression de 7,3%. C'est pourquoi, le projet de la carte communale se fonde tout particulièrement sur les résultats du recensement de 1999, mais tient compte, tout de même, de l'évolution possible de la population communale.

Evolution démographique					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	6	3	1	9	6
Décès	5	3	6	3	5
Solde naturel	1	0	-5	6	1
Solde migratoire	-11	5	-6	4	-8
Variation totale	-10	5	-11	10	-7

Source : Insee, recensements de la population

## Les jeunes et les seniors

Tranche d'âge	% Habitants PUYRENIER	% Habitants Département Dordogne
De 0 à 19 ans	25,46 %	20,19 %
De 20 à 39 ans	18,18 %	22,76 %
De 40 à 59ans	21,82 %	26,50 %
De 60 à 74 ans	27,27 %	18,70 %
75 ans et +	7,27 %	11,85 %

Les 14 jeunes de moins de 20 ans représentent 25,46 % de la population. Cette proportion est de 20,19 % dans le département. A l'opposé, les 4 personnes qui ont 75 ans ou plus ne représentent que 7,27 % de la population alors que la proportion est de 11,85 % dans le département.

A ce jour, la population retraitée de la commune représente moins de 35 % de la population totale.

## La Commune dans son environnement

PUYRENIER appartient au canton de MAREUIL-SUR-BELLE qui compte 3 421 habitants, pour une superficie de 225 km<sup>2</sup>. Sa densité est donc de 15 habitants au km<sup>2</sup>. Les habitants de la commune représentent 1,6 % des habitants du canton.

PUYRENIER appartient à l'arrondissement de la sous-préfecture de NONTRON. L'arrondissement regroupe 41 782 habitants, soit une densité de 26 habitants au km<sup>2</sup>. La population de la Commune en représente donc moins de 0,13 %. Celle de l'arrondissement a également connu une baisse significative par rapport au recensement précédent. En neuf ans, depuis 1990, l'arrondissement a perdu 1 967 habitants.

Dans l'ensemble du département, la population est passée de 386 365 habitants en 1990 à 388 293 habitants en 1999 ; soit un gain de 1 928 habitants.

La commune de PUYRENIER fait partie de la Communauté de Communes « Pays de Mareuil en Périgord », dont le siège social est à MAREUIL SUR BELLE et qui regroupe les 14 communes suivantes :

- MAREUIL SUR BELLE
- BEAUSSAC
- CHAMPEAUX ET LA CHAPELLE POMMIER
- LES GRAULGES
- LEGUILLAC DE CERCLES
- MONSEC
- PUYRENIER
- LA ROCHEBEAUCOURT
- RUDEAU-LADOSSE
- SAINT-CREPIN DE RICHEMONT
- SAINTE-CROIX DE MAREUIL
- SAINT-FELIX DE BOURDEILLES
- SAINT-SULPICE DE MAREUIL
- VIEUX MAREUIL.

L'élaboration de la carte communale de PUYRENIER s'inscrit donc dans le projet intercommunal et prend en compte les besoins de la communauté de communes.

La communauté de communes « Pays de Mareuil en Périgord » compte 3 500 habitants et PUYRENIER représente 1,54 % de la population intercommunale.

Elle s'étend sur une superficie d'environ 22 797 hectares. Le territoire de PUYRENIER en représente 3,34%.

## - Evolution de la population active

### La population active

Parmi les 55 habitants de la Commune, 21 personnes sont actives : 12 hommes et 9 femmes. Au moment du recensement, 4,76 % de ces actifs cherchent un emploi et 95,24 % travaillent. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 6 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les autres sont salariées. Près de la moitié de ces actifs exerce dans la Commune, 45 % ; 11 personnes vont travailler en dehors de la commune, et 1 hors du département.

Dans l'arrondissement, la population active est de 16 419 personnes. Parmi elles, 1 806 cherchent un emploi, ce qui représente un taux de chômage de 11 %. Dans le département, le taux de chômage est de 13,1 %.

	<b>Commune</b>	<b>Arrondissement</b>	<b>Département</b>
<b>Population active</b>	21	16 419	163 162
hommes	12	9 065	87 482
femmes	9	7 354	75 680
<b>Population active ayant un emploi</b>	20	14 613	141 251
salariés	14	10 815	112 776
non salariés	6	3 756	28 475
<b>Chômeurs</b>	1	1 806	21 373
<b>Taux de chômage (%)</b>	4,76 %	11 %	13,1 %

Source : Insee, recensement de la population 1999

La population active regroupe l'ensemble des personnes qui ont un emploi ou qui en cherchent un. Les apprentis et les stagiaires en entreprise sont comptés dans la population active ayant un emploi. On distingue les salariés et les personnes non salariées ; ces dernières travaillent à leur compte ou aident un membre de leur famille dans sa profession. Le taux de chômage est la proportion dans la population active de personnes qui ont déclaré chercher un emploi.

### Où vont travailler les habitants de la Commune ?

	<b>Dans la commune de résidence</b>	<b>Dans une autre commune du même département</b>	<b>Hors du département</b>
<b>Nombre d'actifs travaillant...</b>	9	10	1
<b>Pourcentage d'actifs travaillant...</b>	45 %	50,00 %	5 %

Source : Insee, recensement de la population 1999

La présence d'un artisan et d'exploitations agricoles sur la commune explique que 45 % de la population travaille dans la commune.

50 % des actifs travaillent aux alentours et surtout à PERIGUEUX et 5 % des actifs travaillent en dehors du département.

Selon l'Insee, 55% des actifs soit 11 personnes possèdent un seul mode de transport. Pour tous, il s'agit d'une voiture particulière.

Par ailleurs, 45% des actifs n'ont pas de moyen de transport.

## - Evolution des constructions et de l'habitat

### Le neuf et l'ancien

En 1990, la commune de PUYRENIER comptait 26 logements dont 21 résidences principales.  
Lors du recensement de 1999, la commune comprend 29 logements : 21 résidences principales, 4 résidences secondaires ou occasionnelles et 4 logements déclarés vacants.

Le parc de logements est relativement ancien, puisque 66,7% des résidences principales datent d'avant 1949. Depuis le dernier quart de siècle, seulement 19,05% de nouveaux logements ont été construits.

### Le confort des logements et leur ancienneté

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements : la plupart des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche. 81% des résidences principales ont un chauffage central.

Résidences principales selon le confort			
Confort des logements	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
<b>Ensemble des résidences principales</b>	<b>21</b>	<b>100,0 %</b>	<b>0,0 %</b>
Ni baignoire, ni douche	1	4,8 %	-66,7 %
Avec chauffage central*	17	81,0 %	112,5 %
Sans chauffage central	4	19,0 %	-69,2 %
Garage-box-parking**	13	61,9 %	///
Deux salles d'eau**	1	4,8 %	

Source : Insee, recensement de la population 1999

71,43 % des résidences principales possèdent au moins 4 pièces.

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,7 (recensement 1999) ; ce chiffre diminue par rapport à 1990 (2,9) et par rapport à 1982 (3,1).

Pour le département ce chiffre est de 2,3 et à titre d'exemple, pour une ville comme NONTRON, sous-préfecture de la Dordogne, ce chiffre est de 2,2 et pour une ville comme PERIGUEUX, préfecture de la DORDOGNE, ce chiffre est de 1,9.

L'écart entre PUYRENIER et NONTRON ou PERIGUEUX est très représentatif de la différence entre le mode de vie « campagne / ville ». Mais, aujourd'hui, cet écart est, tout de même, de moins en moins prégnant, phénomène lié en grande partie, au rapprochement des modes de vie des ruraux et des urbains, et, à la proximité de NONTRON voire de PERIGUEUX.

## Les propriétaires et les locataires

Sur le territoire communal, la totalité des résidences principales et secondaires est constituée de maisons individuelles. La grande majorité des habitants de la Commune est propriétaire de son logement principal, soit près de 81 % des ménages.

Un logement est donné en location par son propriétaire, ce qui représente 4,76 % des ménages ; et trois logements sont habités gratuitement, soit 14,29%.

Résidences principales selon le statut d'occupation				
	Logements			Nombre de personnes 1999
	1999		Evolution de 1990 à 1999	
	Nombre	%		
<b>Ensemble</b>	<b>21</b>	<b>100,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>55</b>
Propriétaires	17	81,0 %	6,3 %	45
Locataires	1	4,8 %	///	3
dont :				
Logement non HLM	0	0,0 %	///	0
Logement HLM	0	0,0 %	///	0
Meublé, chambre d'hôtel	1	4,8 %	///	3
Logés gratuitement	3	14,3 %	-40,0 %	7

Source : Insee, recensement de la population 1999

## **- Evolution de la pression foncière**

L'octroi de permis de construire pour des maisons neuves est stable sur 2004 et 2005 à PUYRENIER : une demande par an.

Près de 14% des résidences sont secondaires. Cette évolution a pour conséquence d'augmenter la pression foncière du marché immobilier de l'ancien.

La pression foncière sur les 10 dernières années

<b>Année</b>	<b>Notes de renseignements d'urbanisme</b>	<b>Déclarations de travaux</b>	<b>Certificats d'urbanisme</b>	<b>Permis de construire</b>	<b>PC pour maisons individuelles</b>
1997	0	0	0	1	0
1998	1	1	0	0	0
1999	0	0	0	1	0
2000	0	0	2	1	0
2001	0	0	2	2	1
2002	2	1	2	1	0
2003	1	1	0	1	0
2004	2	1	1	4	1
2005	0	1	1	2	1

### **- Evolution de l'activité agricole**

Les données indiquées dans le présent chapitre proviennent du Recensement agricole 2000.

Le nombre d'exploitations était de 9 en 1988 et de 5 en 2000, dont 4 professionnelles. En 2006, le nombre d'exploitations s'est stabilisé. La superficie agricole utilisée, par exploitant, a considérablement augmenté. Cette surface était de 288 hectares en 2000. En 2005, la superficie des terres est de 276 hectares et celle des prés est de 170 hectares.

Ces exploitations représentent 6 chefs d'exploitation et co-exploitants. Tout confondu, les emplois générés représentent au total 6 actifs à temps plein.

Aujourd'hui, la plupart des exploitations agricoles recensées sur la Commune sont orientées vers l'élevage de vaches et les céréales. En 2000, 59,37 % de la superficie agricole utilisée par les exploitations était utilisée comme terres labourables ; les autres 116 hectares restant toujours en herbe.

Le maintien des activités agricoles sur la Commune nécessite de bien définir les zones à urbaniser, afin de ne pas pénaliser l'activité de ces exploitants par la création d'enclaves à l'intérieur de leurs exploitations.

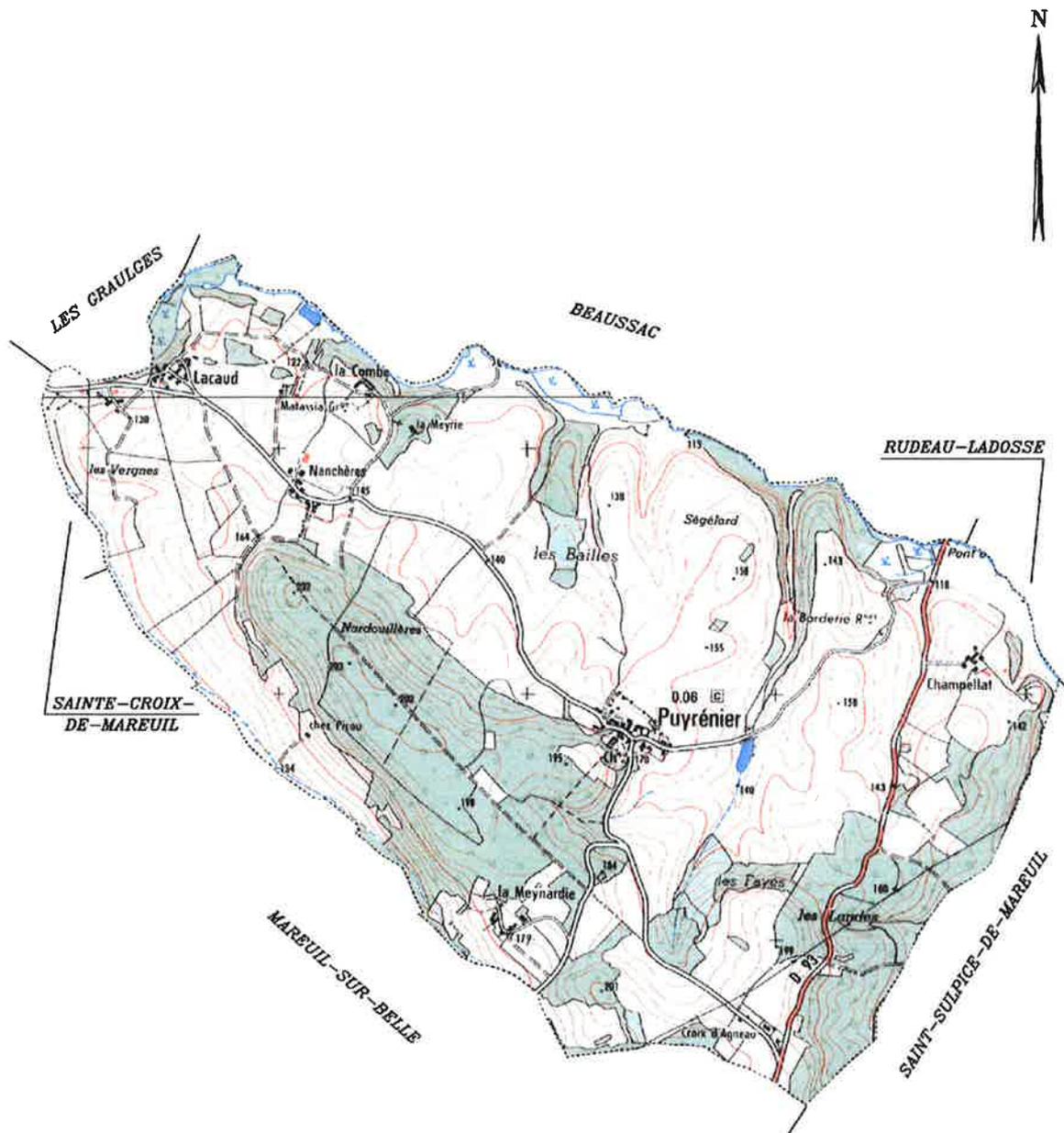
Ainsi, six périmètres d'inconstructibilité d'un rayon de 100 mètres ont été mis en place dans le projet de carte communale. Ces derniers sont situés dans les secteurs de Nanchères, La Meynardie, Grand Claud et Champellat. Il est rappelé qu'il existe des installations classées déclarées liées à l'activité agricole.

### **- Evolution de l'artisanat et du commerce**

Il existe à PUYRENIER une menuiserie qui emploie deux apprentis.  
Il n'y a aucun commerce.

MAREUIL SUR BELLE, NONTRON, RIBERAC, VILLEBOIS LA VALETTE et ANGOULEME sont les villes les plus proches et attractives où s'effectue la majeure partie des achats.

Source :  
Carte IGN



PUYRENIER - Carte au 1/25.000 (Copyright I.G.N.) -

### **3 - Analyse de l'état initial de l'environnement**

La Commune de PUYRENIER présente un intérêt environnemental fort. Elle fait partie du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin. La charte identifie le Nord de la commune (au contact des vallées de la Nizonne), comme zone d'intérêt patrimonial à préserver au titre des paysages et du patrimoine naturel.

En effet, le Nord du territoire est marqué par la rivière La Nizonne, générant des bas-fonds inondables, qui représente l'enjeu paysager et environnemental de la vallée. Pour autant, cette zone est très peu urbanisée, notamment du fait de la présence d'une large ceinture inondable.

Plus de 30 % du territoire communal sont couverts de bois, et plus de 65 % de terres agricoles (terres, prés, vignes, landes, jardins et vergers).

- Les bois et forêts comprennent principalement des mélanges de futaies feuillues et de taillis, ainsi que des futaies de pins maritimes.

La végétation naturelle, quant à elle, comprend essentiellement des chênes pédonculés et quelques chênes pubescents.

- Les superficies agricoles se répartissent, par ordre d'importance, en terres, puis en prés, landes, vignes, jardins et vergers. Les cultures sont principalement fourragères et céréalières. L'agriculture se décompose également en élevage laitier et de viande.

Les sols sont essentiellement composés d'une part, d'argile, de sable et de gravier et d'autre part, de sols de terres de groie avec des calcaires durs.

Le point le plus élevé de la commune est situé au lieu-dit « Nardouillères », il culmine à 203 mètres d'altitude. Le point le plus bas, à 137 mètres d'altitude est situé au Nord de « Segelard », au niveau de la Nizonne.

L'habitat est essentiellement concentré dans Le Bourg et à « Lacaud ».

Les autres principaux lieux habités sont, du Nord au Sud :

« Nanchères », « Champellat », « La Meynardie » et « La Croix d'Agnau ».

Le développement de l'urbanisation sera privilégié autour de ces lieux pour préserver les paysages et les espaces naturels, et pour profiter de leur desserte, notamment dans le Bourg, tout en protégeant les exploitations agricoles.

### **4 - Analyse des besoins de la commune**

En moyenne, moins d'un permis de construire pour maisons neuves est délivré tous les ans sur la commune de PUYRENIER. C'est cette même proportion qui a été reprise pour estimer les besoins de la commune de PUYRENIER en surface constructible.

En outre, selon l'usage départemental, on estime que la surface moyenne constructible d'un terrain pourrait être de 2 000 m<sup>2</sup>. Un coefficient de rétention de 3 a été adopté pour tenir compte des terrains rendus constructibles mais qui ne sont pas mis sur le marché par leur propriétaire, ainsi que pour laisser un choix plus large aux acquéreurs potentiels.

Il serait ainsi nécessaire de dégager entre 3 et 6 hectares de surface constructible disponible pour les 10 années à venir. Il n'a pu être dégagé que 3,60 hectares.

## B. LES CHOIX DE LA COMMUNE

Les prévisions en matière de constructions à usage d'habitation restent modestes pour la Commune de PUYRENIER qui souhaite mener une politique mesurée en matière d'habitat pour les années à venir.

En effet, le nombre de terrains à bâtir dégagés par le projet de Carte Communale doit pouvoir répondre à la demande actuelle.

Ainsi, la Commune souhaite assurer un développement harmonieux de tout le territoire et profiter des investissements déjà réalisés en matière de voirie et de réseaux. C'est pourquoi, l'urbanisation sera étendue autour du Bourg et des hameaux existants toutes les fois que cela sera possible.

Le Conseil Municipal a ainsi défini un certain nombre de priorités.

Dans le cadre de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, le projet communal recherche notamment :

- un équilibre entre le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages ;
- des capacités de construction adaptées ;
- l'utilisation économe de l'espace rural et la préservation des milieux, sites et paysages naturels, la sauvegarde du patrimoine bâti, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature.

### 1 - Les orientations suivantes ont été retenues

- 1 Favoriser l'implantation de familles nouvelles notamment les jeunes ménages, dans des zones favorables à la construction d'habitation réparties sur le territoire communal en liaison avec les maisons existantes et les villages.
2. Conforter l'urbanisation existante en étendant la zone constructible autour du Bourg et des hameaux.
3. Respecter les espaces naturels dont les zones boisées qui occupent une majeure partie de la Commune.
4. Protéger les exploitations agricoles existantes en les entourant d'un périmètre d'inconstructibilité.

Elle a pour cela défini deux types de zones.

### 2 - Caractéristiques des terrains de la zone U

A l'intérieur de ces secteurs, **les constructions sont autorisées**. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol sont délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1<sup>er</sup> du titre 1<sup>er</sup> du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme).

Les services de la Direction Départementale de l'Équipement de la Dordogne rappellent que par convention, ces secteurs incluent les périmètres de tous les bâtiments à usage d'habitation situés en secteur « N ». Autour de ces habitations, la construction de bâtiments annexes de type garage, abri de jardin ou piscine, de dimensions modestes par rapport au bâtiment principal suivant la jurisprudence, pourra être autorisée : les demandes seront instruites conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles d'ordre public relatifs à l'insertion paysagère et architecturale, la sécurité et la salubrité, la protection de l'environnement et de l'activité agricole.

La profondeur moyenne des terrains constructibles a été généralement fixée à environ 40 mètres.

### 3 - Caractéristiques des terrains de la zone N

A l'intérieur de ces secteurs, les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Afin de ne pas gêner l'extension éventuelle des exploitations agricoles existantes, il a notamment été défini et inclus dans cette zone, des rayons 100 mètres, créant des zones inconstructibles, autour des bâtiments d'exploitation agricole.

De même, il a été décidé de ne pas inclure dans la zone constructible des terrains pourtant situés à proximité de certains hameaux mais ayant une valeur agricole certaine. L'activité agricole restera encouragée sur ces terrains.

Les hameaux susceptibles d'être concernés par une zone N autour des stabulations sont :

- Nanchères,
- La Meynardie,
- Grand Claud,
- Champellat.

### 4 - Détail des secteurs concernés par la zone U

Les hameaux où les zones constructibles ont été étendues sont, du Nord au Sud :

- **Lacaud (1,30 ha constructible disponible)**

L'extension de l'urbanisation a été effectuée le long des axes de communication en tenant compte de l'existence des réseaux.

Cependant, elle a été limitée au Nord, par la crue historique de la zone inondable de la Nizonne.

Il sera nécessaire de consulter Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France ou un architecte-conseil du CAUE ou de l'équipement pour tout permis de construire dans cette zone car l'enjeu paysager y est fondamental.

- **Le Bourg (1,10 ha constructible disponible)**

L'extension de l'urbanisation a été effectuée d'un seul côté du hameau soit du côté Ouest afin d'en préserver au moins son entrée. En effet, il s'agit d'un village de grande qualité au niveau architectural et ainsi, il sera capital de consulter Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France ou un architecte-conseil du CAUE ou de l'équipement pour tout permis de construire dans cette zone.

Enfin, la zone constructible n'a pu être plus étendue, au Nord le long du chemin rural, à cause de l'insuffisance du réseau d'adduction d'eau potable.

- **Croix d'Agnau (1,20 ha constructible disponible)**

Ce secteur a été classé en zone constructible alors qu'il ne comporte que deux habitations.

Cependant, il n'y a aucun enjeu paysager, la capacité des réseaux est suffisante, il est desservi par un chemin rural de bonne qualité et sans danger.

Il est rappelé que la totalité du hameau est concernée par le plan de prévention des risques naturels relatifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

## 5 - Répartition des surfaces construites et constructibles

La répartition des surfaces déjà construites ou constructibles dans la zone U de la Carte Communale figure dans le tableau ci-dessous :

<b>ZONE</b>	<b>SURFACE DEJA URBANISEE</b>	<b>SURFACE URBANISABLE</b>	<b>SURFACE TOTALE DE LA ZONE</b>
<b>U</b>	7 ha 60 a	3 ha 60 a	11 ha 20 a

Les 3,60 hectares constructibles mis en place se situent dans la moyenne inférieure des besoins estimés mais restent raisonnables.

## **C. EVALUATION DE L'INCIDENCE DES CHOIX**

### **1 - L'activité économique – Prévisions de développement**

#### **- Agriculture et forêt**

Agriculture et boisements forestiers façonnent le paysage non bâti, et déterminent la qualité de la perception paysagère. Celle-ci dépend de l'alternance entre espaces ouverts, mis en place et maintenus par l'activité agricole, et espaces fermés. En outre, il est nécessaire de veiller au respect d'une certaine biodiversité, notamment dans des milieux naturels humides, en bord de ruisseaux, menacés par l'abandon de l'entretien traditionnel.

C'est pourquoi, le développement de l'urbanisation ne doit pas se faire au détriment du gérant principal de l'espace rural qu'est l'agriculteur.

Il a été choisi, lors de l'établissement de la Carte Communale, de privilégier le maintien d'une activité agricole sur les terrains les plus favorables à cette activité.

Qu'en bien même quelques surfaces constructibles de PUYRENIER seraient comprises dans le périmètre de Natura 2000 ou de la Z.N.I.E.F.F. de « type II » Vallée de la Nizonne, les parcelles concernées ne devraient pas bouleverser ni l'équilibre général du site, ni sa biodiversité, de par leurs faibles surfaces. Les constructions sont amenées à être réalisées sur des prairies maigres de fauche.

#### **- Artisanat, commerce, services**

L'activité économique de la commune de PUYRENIER reste stable mais restreinte, représentée par une menuiserie.

Il n'a pas été mis en place de zone affectée à l'accueil d'activité commerciale ou artisanale sur la commune de PUYRENIER car ce type de zone a été mis en place au niveau intercommunal à VIEUX MAREUIL.

#### **- Activités de loisirs, sportives ou culturelles**

Il n'y a pas d'association ou d'activité de loisirs sur PUYRENIER qui bénéficie de la proximité et des équipements de MAREUIL SUR BELLE.

## **2 - Les équipements publics**

### **- Adduction d'eau potable**

La Commune est rattachée pour son alimentation en eau potable au Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de MAREUIL-SUR-BELLE. L'extension du réseau se poursuit à un rythme régulier, en fonction des tranches de travaux mises en place par le Syndicat.

Il existe un forage « La Chabroulie » codifié AS1 nécessitant la mise en place d'un périmètre de protection selon un arrêté préfectoral du 4 juin 1999. Il se situe sur la commune de SAINTE CROIX DE MAREUIL mais le périmètre de protection éloignée couvre une partie de la commune de PUYRENIER.

La société SAUR France, 24300 LE BOURDEIX, assure le fonctionnement du réseau.

Les zones constructibles définies au niveau de la Carte Communale prennent en compte la situation actuelle du réseau d'alimentation en eau potable.

### **- Electricité**

Selon le porter à connaissance, un certain nombre de lignes électriques, de basses et moyennes tensions, traversent la Commune de PUYRENIER.

Le réseau est souterrain, aérien et aérien torsadé.

Les principales lignes électriques ont fait l'objet d'une servitude d'utilité publique de type « I4 ».

De même, une ligne de 63 kV « Bertric-Nontron » traverse la commune et fait l'objet d'une servitude d'utilité publique de type « I4 » par un arrêté préfectoral du 4 juin 1999.

Le syndicat d'électrification est le Syndicat Départemental d'Energies de la Dordogne, situé « Allées Tourny » à PERIGUEUX.

Par ailleurs, la commune appartient au syndicat intercommunal d'électrification de MAREUIL SUR BELLE, dont le siège social est situé à la mairie de MAREUIL SUR BELLE.

Les zones constructibles définies au niveau de la Carte Communale prennent en compte la situation actuelle du réseau de distribution électrique.

### **- Gaz**

Il n'existe pas de réseau de gaz sur la Commune.

### **- Assainissement**

Conformément à la législation de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, la Commune a fait réaliser une étude de zonage d'assainissement exposant les différentes possibilités d'assainissement collectif ou non collectif réalisables.

A l'issue de l'étude, il a été décidé que la totalité de la commune de PUYRENIER resterait en assainissement individuel.

Ainsi, toutes les habitations situées en zonage d'assainissement non collectif devront être raccordées à un système d'assainissement autonome conforme aux règles techniques fixées par arrêté ministériel du 6 mai 1996. Les candidats à la construction ou à la rénovation de bâtiments d'habitation prendront en compte les recommandations et conseils délivrés par la Commune. Le schéma communal d'assainissement servira de guide à la définition de la filière d'assainissement à mettre en place.

### **- Voirie**

La Commune de PUYRENIER est traversée par une route départementale, la RD n°93 de CELLES à BUSSIÈRE BADIL. Elle n'est pas classée à grande circulation.

L'ensemble des zones constructibles se situe dans des secteurs où existe déjà une voirie suffisamment calibrée pour supporter un léger accroissement de la population communale.

L'emprise de la plupart de ces voies est pour l'instant satisfaisante. Pour autant, des marges de recul par rapport à la route seront exigées à certains endroits, plus sensibles.

La publicité le long des routes reste soumise à la loi du 29 décembre 1979, et à celle du 2 février 1995. Aux termes de ces lois, le principe général en résultant est l'interdiction de tous dispositifs à caractère publicitaire hors agglomération, sauf dérogations en faveur de certaines activités et métiers.

### **- Equipements scolaires**

La commune de PUYRENIER ne dispose pas d'école.

Pour autant, un système de ramassage scolaire existe.

### **- Services Publics**

La Mairie de PUYRENIER est ouverte un après-midi par semaine.

La Commune emploie 2 personnes.

### **- Collecte des ordures ménagères**

Cette collecte est assurée par le S.I.C.T.O.M. de SAINT-FRONT-SUR-NIZONNE dans les conditions prévues par la loi du 13 juillet 1992, du décret d'application du 18 novembre 1996 et des instructions ministérielles du 28 avril 1998. Elle a lieu une fois par semaine sur l'ensemble du territoire communal.

La collecte du tri sélectif mis en place par le syndicat a lieu une fois par mois.

La valorisation des déchets d'emballage et du recyclage des matériaux est assurée au moyen de six containers.

L'extension mesurée des zones constructibles ne modifie pas l'organisation actuelle de cette collecte.

### **3 - Espaces naturels et agricoles – Sites et paysages**

#### **- Utilisation économe des espaces naturels et ruraux**

La Commune a préféré limiter certaines extensions de la zone constructible, dans le souci de préserver les meilleures terres agricoles et les espaces boisés et naturels. C'est pourquoi, certaines parcelles n'ont pas été incluses en zone constructible, bien que situées à proximité du Bourg ou d'un hameau, dans des secteurs qui auraient été propices à la construction.

Le projet de carte communale a permis de réaffirmer la volonté communale de préserver les espaces naturels et les espaces agricoles et par ailleurs, d'axer l'urbanisation future vers les « dents creuses » existantes.

#### **- Protection des espaces naturels et des paysages**

##### **Natura 2000**

La Commune de PUYRENIER est concernée par un site appartenant au réseau Natura 2000. Il s'agit d'un site d'importance communautaire n°FR7200663 intitulé « Vallée de la Nizonne ».

Ce site suit la vallée de la Nizonne. Il comprend une vallée alluviale à prairies humides, des formations de genévriers, des mégaphorbiaies, des prairies maigres de fauche et des pelouses calcaires. Il y a un risque de déprise ou d'intensification agricole.

La carte communale tient compte de l'intérêt de ce site et a limité autant que faire se peut, l'extension des zones U dans son périmètre. La commune de PUYRENIER a tenu compte des observations faites par la Direction Régionale de l'Environnement d'Aquitaine avant enquête publique. Cependant, la précision des données cartographiques fournies ne permet pas de délimiter clairement le périmètre Natura 2000 affectant le territoire de la commune. Cependant, il apparaît que la zone constructible mise en place à « Lacaud » est très proche mais n'empiète pas sur le site Natura 2000.

##### **ZNIEFF**

Le programme « Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique » a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance permanente des milieux naturels français, terrestres et marins, dont l'intérêt biologique repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacés.

La ZNIEFF recensée sur la Commune de PUYRENIER révèle l'intérêt biologique particulier d'une partie du territoire communal. Elle est de type « Type II », Vallée de la Nizonne, n°2612.

Selon une note de cadrage de la Direction Régionale de l'Environnement d'Aquitaine, les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I. Elles désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.

Les ZNIEFF de type I sont des sites particuliers généralement de taille plus réduite qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées.

##### **« Vallée de la Nizonne »**

Douze communes sont concernées par cette ZNIEFF de type II dont PUYRENIER.

Sa superficie est de 2 650 hectares et elle se situe entre 50 et 100 mètres d'altitude. Elle est composée principalement de marais, de tourbières, de prairies humides, de terres cultivées sans boisement et de cours d'eau lent.

Les activités humaines sont essentiellement l'agriculture, l'élevage, la pêche et la chasse.

Les menaces restent principalement liées à la canalisation de certains bras de la Nizonne, au morcellement de la zone tourbeuse par les cultures et les peupleraies et le développement des activités de loisirs, notamment la pêche.

Selon la carte de l'Inventaire des ZNIEFF, le hameau « Lacaud » touche le périmètre de la ZNIEFF mais n'y empiète pas.

La Carte Communale évite d'implanter des zones constructibles sur des espaces naturels fragiles dans le but de préserver ces lieux qui font la richesse de la commune tant au niveau biologique que touristique.

Cependant, il est nécessaire de rappeler que l'existence d'une ZNIEFF ne signifie pas qu'une zone soit protégée réglementairement : il appartient à la commune de veiller à ce que les documents d'aménagement assurent sa pérennité comme le stipule la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature ou encore l'article 23 de la loi du 8 janvier 1993 dite « Paysages ».

### **Parc Naturel Régional Limousin-Périgord**

L'article L.333-1 du Code de l'environnement précise que les parcs naturels régionaux concourent à la politique de protection de l'environnement, d'aménagement du territoire, de développement économique et social et d'éducation et de formation du public. Ils constituent un cadre privilégié des actions menées par les collectivités publiques en faveur de la préservation des paysages et du patrimoine naturel et culturel.

La charte du parc détermine pour le territoire du parc les orientations de protection, de mise en valeur et de développement ; les mesures permettant de les mettre en œuvre. Elle comporte un plan élaboré à partir d'un inventaire du patrimoine indiquant les différentes zones du parc et leur vocation, accompagné d'un document déterminant les orientations et les principes fondamentaux de protection des structures paysagères sur le territoire du parc.

La charte constitutive est élaborée par la région avec l'accord de l'ensemble des collectivités territoriales concernées et en concertation avec les partenaires intéressés. Elle est adoptée par décret portant classement en parc naturel régional pour une durée maximale de dix ans.

La carte communale doit être compatible avec les orientations et les mesures de la charte.

En l'espèce, la commune de PUYRENIER fait partie du Parc Naturel Régional « Périgord-Limousin ». Dans cette perspective, il a été associé à la réflexion menée pour l'élaboration de la carte communale.

### **- Protection des captages d'eau potable**

La commune de PUYRENIER est concernée par le périmètre de protection éloignée du forage de la « Chabroulie » situé sur la commune de SAINTE CROIX DE MAREUIL.

## **4 - Patrimoine bâti – Ensembles urbains**

### **- Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti**

La maîtrise de la qualité des constructions, maisons neuves et extensions des bâtiments existants est un enjeu fort. En effet, la croissance relativement rapide de la périurbanisation s'est accompagnée de paysages inachevés. Les propriétaires pourront, en tant que de besoins, être informés de la qualité architecturale du patrimoine existant, notamment lorsque des autorisations seront demandées pour effectuer des travaux sur les bâtiments anciens, ou pour créer de nouvelles constructions.

#### **Immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques**

Il n'y a pas d'immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques sur la commune de PUYRENIER. Cependant, un périmètre de protection existe sur la commune : il s'agit du château d'Aucors, recensé sur la commune de BEAUSSAC qui a été inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par un arrêté du 6 décembre 1948. Ce château, d'époque XV<sup>ème</sup> siècle, est situé sur une falaise percée de grottes et fût construit par Johan de Faulcon. Il a été remanié au XVII<sup>ème</sup> siècle mais il garde une tour polygonale, des poivrières et un dallage de galets.

Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine est le service responsable de cette servitude d'utilité publique.

### **- Développement des secteurs urbanisables**

La qualité esthétique des constructions qui seront réalisées dans les zones constructibles de la Carte Communale sera étudiée avec soin au niveau du permis de construire, afin de privilégier le respect d'une architecture de type régional, s'intégrant dans l'habitat ancien existant.

## 5 - Les risques naturels

La Commune de PUYRENIER est concernée par certains risques naturels.

### - Inondations

Une partie du territoire de la commune est susceptible d'être recouverte par les eaux du bassin de la Nizonne. L'Atlas des zones inondables, joint au projet, fait apparaître l'emprise des zones concernées. Le projet de carte communale tient compte de cette contrainte. Ainsi, les constructions à usage d'habitation devront avoir leur niveau habitable établi au dessus de la côte NGF atteinte par les plus hautes eaux de fréquence élevée.

### - Retraits et gonflements des sols du fait de la sécheresse

La Commune de PUYRENIER, comme toutes les communes de DORDOGNE, est concernée par des sinistres liés à la sécheresse. Un courrier a été adressé pour sensibiliser les habitants à ce risque et mettre à leur disposition des informations préventives pour les constructions nouvelles, et pour protéger l'environnement immédiat des constructions nouvelles et anciennes.

A ce titre, un document intitulé « Prévention des risques naturels prévisibles relatifs aux Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux » a été établi. Ce phénomène concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Les sols argileux se caractérisent essentiellement par une grande influence de la teneur en eau sur leur comportement mécanique.

En application de l'article L.562-1 du Code de l'environnement, le plan de zonage peut comprendre des zones fortement exposées (B1) et des zones moyennement exposées (B2).

La Commune de PUYRENIER est uniquement concernée par une zone moyennement exposée (B2). Certaines de ces zones se situent en zone U dans les hameaux suivants : La Meynardie et La Croix d'Agnau.

Le Plan de Prévention des Risques approuvé vaut servitude d'utilité publique.

La Mairie détient le règlement ainsi que les prescriptions et recommandations destinées à s'appliquer dans la zone réglementée par le PPR.

### - Les termites

La totalité du territoire du département de la Dordogne est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

Toute transaction immobilière portant sur le foncier bâti ou non bâti devra être accompagnée d'un état parasitaire établi depuis moins de 3 mois à la date de signature de l'acte authentique. A cette condition, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code Civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, peut être stipulée.

Sont exclus de ce champ d'application, tout acte de mutation à titre gratuit (partage, donation, donation partage ou licitation ainsi que tout bail sauf le bail à construction).

L'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti contaminé par les termites, à défaut le propriétaire, a l'obligation d'en effectuer la déclaration en mairie, par pli recommandé avec accusé de réception ou déposer celle-ci contre décharge en mairie. Ces déclarations sont recensées.

La réduction des infestations par les communes sera subordonnée à la délimitation de périmètres de lutte définis par délibération du conseil municipal.

- Dans ces secteurs s'appliqueront les pouvoirs d'injonction du maire de recherche et de lutte contre les termites.
- L'obligation de recherche de termites, de travaux de traitement et d'éradication sera notifiée au propriétaire de l'immeuble par arrêté du maire.
- Le respect de ces obligations sera justifié en mairie par la production d'une attestation établie par une personne ou un organisme agréé.

Le suivi de ces opérations sera assuré en mairie.

Toutes directives relatives à l'application de cet arrêté ont été notifiées par courrier préfectoral en date du 4 juillet 2001.

Le rôle de la commune s'articule en particulier sur la gestion des déclarations obligatoires et sur la réduction des infestations.

Le projet de Carte Communale ne conduit pas à une aggravation des risques déjà recensés.

#### - Le plomb

La commune de PUYRENIER, comme l'ensemble du département est classée en zone à risque à l'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 15 mars 2001). En conséquence un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1948.

Le projet de Carte Communale ne conduit pas à une aggravation des risques déjà recensés.

## **D. SERVITUDES PUBLIQUES ET INFORMATIONS NECESSAIRES**

### **1 - Liste des servitudes fournies dans le PAC**

#### **- Servitude relative à la conservation du patrimoine culturel : Monuments Historiques**

Il existe une servitude de ce type affectant le territoire communal de PUYRENIER mais dont le site se trouve sur la commune de BEAUSSAC. Il s'agit du château d'Aucors, inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par un arrêté du 6 décembre 1948.

Cette servitude d'utilité publique est codifiée « AC1 » et est placée sous la responsabilité du Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine, 3 rue Limogeanne, Hôtel Estignard, B.P. 9021, 24019 PERIGUEUX CEDEX.

#### **- Servitude relative à la conservation des eaux**

Cette servitude, instituée par un arrêté préfectoral du 4 juin 1999, est de type « AS1 ». Elle est relative au forage de « La Chabroulie », située sur la commune de SAINTE CROIX DE MAREUIL. PUYRENIER est concernée par le périmètre de protection éloignée.

Le service responsable est le S.I.A.E.P. de MAREUIL-SUR-BELLE.

#### **- Servitude concernant les lignes de transport d'énergie électrique**

Selon le porter à connaissance, la commune de PUYRENIER supporte une servitude de type « I4 ». Elle affecte diverses lignes électriques de basse et moyenne tensions. Le service responsable est E.D.F. à PERIGUEUX.

Ces réseaux bénéficient des servitudes de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 (servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattages d'arbres). Dans toutes les zones où ils empruntent le domaine privé, ils ont fait l'objet, dans la quasi-totalité des cas, de conventions amiables signées par les propriétaires.

En outre, il existe une ligne de 63 kV « Bertric-Nontron » dont la servitude a été instituée par un arrêté préfectoral du 4 juin 1999.

#### **- Servitude relative à la conservation du patrimoine sportif**

Selon le porter à connaissance, la commune de PUYRENIER est affectée par une servitude de type « JS1 » affectant les installations sportives.

Le service responsable est la Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports, 30 rue Chanzy, 24 016 PERIGUEUX CEDEX.

La Carte Communale tient compte de toutes ces servitudes d'utilité publique en vigueur sur la Commune de PUYRENIER.

## 2 - Liste des informations nécessaires fournies dans le PAC

### - Archéologie

Le Directeur Régional des Affaires Culturelles d'Aquitaine, Service Régional de l'Archéologie, a fourni la liste des sites susceptibles de contenir des vestiges archéologiques pouvant présenter un intérêt majeur.

<u>Localisation du site</u>	<u>Type</u>	<u>Période</u>
Le Bourg	Eglise, cimetière, château	Vestiges médiévaux
La Combe	Maison noble	Moderne

Cette liste ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement recensés ; des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. Afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément aux dispositions de l'article L.531-14 du Code du patrimoine.

Seul, le Bourg se trouve dans la zone constructible de la Carte Communale.

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

### - Règlement de la voirie départementale

Le Conseil Général de la Dordogne, dans sa séance plénière de décembre 1992, a édicté les règles de protection des routes départementales, par rapport à l'urbanisation le long de ces routes.

L'avis du Conseil Général devra être sollicité pour tous les projets soumis à autorisation aux abords des R.D., classée en deuxième catégorie.

La commune de PUYRENIER est traversée par une route départementale, la R.D. n°93 qui n'est pas classée route à grande circulation. En outre, aucune zone constructible n'est desservie par cette RD.

### - Installations classées pour la protection de l'environnement

Trois installations classées pour la protection de l'environnement déclarées se situent sur la commune de PUYRENIER. Il s'agit de carrières qui se situent sur les lieux-dits suivants : Les Bailles, Matassias et Segelard. Aucune zone constructible n'a été mise en place à proximité.

En outre, trois installations classées pour la protection de l'environnement déclarées et relatives à des plans d'épandage ont été signalées à La Meynardie, Nanchères et Champellat mais aucune zone constructible n'a été mise en place à proximité.

Ces activités ont été prises en considération dans le cadre de l'élaboration de la carte communale.

### **3-Autres informations**

#### **- Défense incendie**

Dans un rapport du 27 mars 2006, le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Dordogne indique, en fonction des zones constructibles mises en place, qu'il est nécessaire de créer une défense-incendie au lieu-dit « Lacaud » et de la renforcer au Bourg (actuellement assurée par un puisard d'aspiration présentant un débit de 30 m<sup>3</sup>/h).

Il précise que la création et/ou le renforcement de la défense incendie peuvent être assurés en fonction des possibilités hydrauliques par :

- soit l'implantation de poteaux d'incendie normalisés NFS 61 213 (120 m<sup>3</sup> utilisables en 2 heures sous une pression dynamique de 1 bar),
- soit une réserve incendie d'une capacité de 120 m<sup>3</sup>, ou réalimentée pouvant fournir 120 m<sup>3</sup> utilisables en 2 heures.

# Annexes

## Liste des pièces annexes :

- Articles L. 124-1 à L. 124-4 du code de l'Urbanisme ;
- Plan des réseaux et servitudes grevant le territoire communal ;
- Doctrine et préconisation de la Mission Inter Service de l'Eau ;
- Zonage et modèle de règlement lié aux mouvements différentiels de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles ;
- Rapport du Service Départemental d'Incendie et de Secours.