

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

COMMUNE

DE

VIEUX MAREUIL

Communauté de communes du « Pays de Mareuil en Périgord »



CARTE COMMUNALE

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

Pièce n°1 : Rapport de présentation

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
RAPPEL JURIDIQUE	4
Le Régime juridique des Cartes Communales	4
Modalités d'élaboration	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
Les boisements	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 1968 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 - Caractéristique des terrains de la zone U	19
3 - Caractéristique des terrains de la zone N	19
4 - Détail des secteurs concernés par la zone U	19
5 - Répartition des surfaces construites et constructibles	21

C. EVALUATION DE L'INCIDENCE DES CHOIX	22
1 - L'activité économique – Prévisions de développement.....	22
- Agriculture et forêt	22
- Artisanat, commerce, services.....	22
- Activités de loisirs, sportives ou culturelles	22
2 - Les équipements publics	23
- Adduction d'eau potable	23
- Electricité.....	23
- Gaz.....	23
- Assainissement	23
- Voirie.....	23
- Equipements scolaires	24
- Services Publics.....	24
- Collecte des ordures ménagères	24
3 - Espaces naturels et agricoles – Sites et paysages.....	25
- Utilisation économe des espaces naturels et ruraux	25
- Protection des espaces naturels et des paysages.....	25
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières	25
4 - Patrimoine bâti – Ensembles urbains	27
- Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti.....	27
- Développement des secteurs urbanisables	27
5 - Les risques naturels.....	28
- Retraits et gonflements des sols du fait de la sécheresse	28
- Les termites.....	28
- Le plomb	29
- Les phénomènes souterrains	29
D. SERVITUDES PUBLIQUES ET INFORMATIONS NECESSAIRES	30
1 - Liste des servitudes fournies dans le PAC	30
- Servitude relative à la conservation du patrimoine culturel	30
- Servitude concernant les lignes de transport d'énergie électrique	30
- Servitude relative à la conservation du patrimoine sportif	30
- Servitude relative à l'utilisation de certaines ressources et équipements	30
2 - Liste des informations nécessaires fournies dans le PAC.....	31
- Archéologie	31
- Règlement de la voirie départementale	31
- Installations classées pour la protection de l'environnement.....	31
3-Autres informations	32
- Défense incendie	32
ANNEXES	33

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^{er} 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
- Le plan de zonage

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, le changement de destination, 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^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} ... ».

A. DIAGNOSTIC

1 - Présentation de la Commune

- Situation géographique

La Commune de VIEUX-MAREUIL se situe à 5 kilomètres de MAREUIL-SUR-BELLE, son chef-lieu de canton. Elle appartient à l'arrondissement de NONTRON dont elle est distante de 22 kilomètres.

Elle est traversée au Sud par la RD n°939 de PERIGUEUX à LA ROCHELLE, qui est classée « grande circulation », ainsi que par la route départementale N°93 de CELLES à BUSSIERE-BADIL, qui elle n'est pas classée « grande circulation ».

Les communes voisines sont : CHAMPEAUX ET LA CHAPELLE POMMIER, MONSEC, LEGUILLAC DE CERCLES, LA CHAPELLE-MONTABOULET, MAREUIL SUR BELLE, et SAINT-SULPICE DE MAREUIL.

La Commune de VIEUX-MAREUIL fait partie de la Communauté de Communes « Pays de Mareuil en Périgord » et du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin.

La Commune de VIEUX-MAREUIL couvre une superficie d'environ 2 759 ha dont 1 090 ha en bois et forêts et 1 500 hectares en terres et près.

Son territoire étendu laisse apparaître des hameaux très dispersés. Le Bourg est de taille relativement importante.

Commune de
VIEUX-MAREUIL



- Caractères physiques, description des milieux

La commune de VIEUX-MAREUIL est principalement concernée par les entités des « Grands Espaces des Paysages Céréaliers » et des « paysages polycultureaux du Périgord central » ; cependant, la forêt domine 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.
Des bois sont présents de manière plus ou moins éparse sur l'ensemble du territoire communal.

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.

De nombreux étangs sont présents sur le territoire communal.

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 et céréaliers:

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 agraire 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 VIEUX-MAREUIL n'échappe pas à ce phénomène. En effet, sur une superficie totale communale de 2 760 ha, 1 090 ha sont des bois, soit environ 40%.

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 VIEUX-MAREUIL. 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, dans le paysage, 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.

La Commune de VIEUX-MAREUIL est relativement touristique. Même si elle ne compte que trois meublés ou chambres d'hôtes ou gîtes, elle accueille deux campings.

En outre, les résidences secondaires participent incontestablement au maintien d'un patrimoine. Sur la commune de VIEUX-MAREUIL, 25,6% 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.

Par ailleurs, les nombreux étangs présents sur le territoire communal attirent quelques touristes et promeneurs.

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

La commune est traversée par la RD n°93 de CELLES à BUSSIÈRE-BADIL et par la RD n°939 de PERIGUEUX à LA ROCHELLE, qui est classée à grande circulation. Une bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route doit être préservée.

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

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

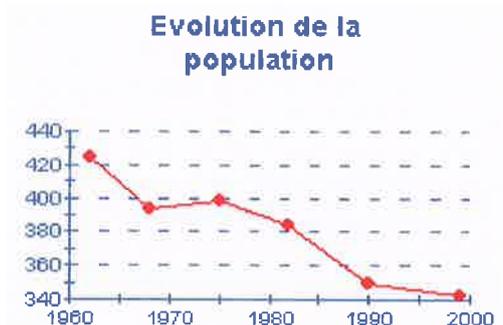
En effet, la concentration linéaire crée une qualité disparate de paysages divers, d'une part, et d'autre part, les paysages perçus depuis la route peuvent être masqués ou filtrés par des éléments gênants, tels que constructions, haies, clôtures, etc.

2 - Analyse quantitative de l'évolution récente

- Evolution de la population de la Commune

Les différentes activités artisanales et commerciales présentes sur la commune n'ont pu enrayer la baisse de la population, quasi constante depuis près de quarante ans.

Le recensement effectué en 1999 montre que le nombre d'habitants de la Commune de VIEUX-MAREUIL continue de décroître. En effet, en 1999, VIEUX-MAREUIL compte 342 habitants sans doubles comptes, dont 171 hommes et 171 femmes, soit une densité de 13 habitants au km². En 1990, la commune comptait 350 habitants, en 1982, 384, et en 1975, 398.



Evolution démographique					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	26	35	17	26	23
Décès	49	49	37	48	45
Solde naturel	-23	-14	-20	-22	-22
Solde migratoire	-9	19	6	-12	14
Variation totale	-32	5	-14	-34	-8

Source : Insee, recensements de la population

Les perspectives laissent tout de même entrevoir une légère croissance de cette population dans les années à venir, en raison de la demande de terrains et de permis de construire pour du neuf.

L'évolution de la population de 1968 à 1999

De 1968 à 1975, le nombre d'habitants de la Commune de VIEUX-MAREUIL a légèrement augmenté. La commune a accueilli 5 habitants de plus, soit une augmentation de 1,25%. Le solde migratoire sur cette période est fortement positif, plus 19 personnes et le nombre de naissance est élevé.

Toutefois, de 1975 à 1999, la population communale décroît de façon significative. En effet, la baisse de la population communale est de plus de 14 % en 32 ans. La commune perd 56 habitants. Sur cette période, le solde naturel est fortement négatif et le solde migratoire positif de 1975 à 1982 et de 1990 à 1999, ne suffit pas à le combler.

Nous constatons cependant que cette baisse de la population se ralentit depuis 1990, la commune n'a perdu que 8 habitants sur cette dernière période.

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.

Les jeunes et les seniors

Tranche d'âge	% Habitants VIEUX-MAREUIL	% Habitants Département Dordogne
De 0 à 19 ans	19.30 %	20,19 %
De 20 à 39 ans	18.71 %	22,76 %
De 40 à 59ans	26.32 %	26,50 %
De 60 à 74 ans	22.22 %	18,70 %
75 ans et +	13.45 %	11,85 %

Les 66 jeunes de moins de 20 ans ne représentent que 19,30 % de la population dans la commune. Cette proportion est de 20,19 % dans le département.

A l'opposé, les 46 personnes qui ont 75 ans ou plus représentent 13,45 % de la population alors que la proportion n'est que de 11,85 % dans le département.

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

La Commune dans son environnement

VIEUX-MAREUIL appartient au canton de MAREUIL-SUR-BELLE qui compte 3 421 habitants, pour une superficie de 225 km². Sa densité est donc de 15 habitants au km². Les habitants de la commune représentent 10% des habitants du canton.

VIEUX-MAREUIL appartient à l'arrondissement de la sous-préfecture de NONTRON. L'arrondissement regroupe 41 782 habitants, soit une densité de 26 habitants au km². La population de la Commune en représente donc moins de 0,82 %. 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 VIEUX-MAREUIL 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 MONSEC 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 MONSEC représente 9,77 % de la population intercommunale.

Elle s'étend sur une superficie d'environ 22 797 hectares. Le territoire de VIEUX-MAREUIL en représente 11,81%.

- Evolution de la population active

La population active

Parmi les 342 habitants de la Commune sans doubles comptes, 138 personnes sont actives : 74 hommes et 64 femmes. Au moment du recensement, 21 de ces actifs cherchent un emploi et 117 travaillent, soit 84,78%. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 40 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les 77 autres sont salariées. Plus d'un tiers de ces actifs exerce dans la Commune, et 76 personnes vont travailler en dehors de la commune, soit environ 65%.

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 %.

Dans la commune, le taux de chômage est supérieur à celui de l'arrondissement et à celui du département.

	Commune	Arrondissement	Département
Population active	138	16 419	163 162
hommes	74	9 065	87 482
femmes	64	7 354	75 680
Population active ayant un emploi	117	14 613	141 251
salariés	77	10 815	112 776
non salariés	40	3 756	28 475
Chômeurs	21	1 806	21 373
Taux de chômage (%)	15,22 %	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 ?

	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune du même département	Hors du département
Nombre d'actifs travaillant...	41	67	9
Pourcentage d'actifs travaillant...	35,04 %	57,27 %	7,69 %

Source : Insee, recensement de la population 1999

La présence d'artisans et de commerçants sur la commune explique que plus d'un tiers de la population travaille dans la commune.

57,27 % des actifs travaillent aux alentours et surtout à PERIGUEUX et seulement 7,69% des actifs travaillent en dehors du département.

Selon l'Insee, 70,1% des actifs soit 82 personnes possèdent un seul mode de transport (pour 97,56%, il s'agit d'une voiture particulière et pour 2, il s'agit de deux roues).

23,93% de ces actifs n'ont pas de moyen de transport et 2,6% marchent à pied.

- Evolution des constructions et de l'habitat

La Commune de VIEUX-MAREUIL est représentative d'une forme d'habitat dispersé.

L'urbanisation s'est développée en quelques endroits du fait de la présence d'exploitations agricoles et le long des routes les plus significatives.

Le neuf et l'ancien

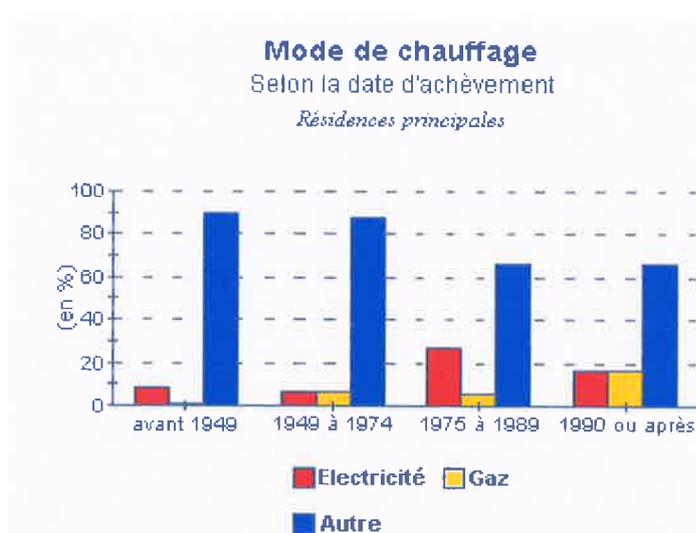
Lors du recensement de 1999, la commune comprend 234 logements dont 152 résidences principales, 60 résidences secondaires, 2 occasionnelles et 20 logements vacants.

Le parc de logements est relativement ancien, puisque 59,87% des résidences principales datent d'avant 1949 et 70,39% d'avant 1974.

Depuis le dernier quart de siècle, seulement 29,60% 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 quasi-totalité (94,74%) des résidences principales a au moins une baignoire ou une douche. Pour autant, le chauffage au bois reste très présent puisque plus de 50 % des résidences principales utilisent ce combustible.



INSEE, Recensement de la population de 1999

80,92 % des résidences principales possèdent au moins 4 pièces.

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,2 (recensement 1999) ; ce chiffre diminue légèrement par rapport à 1990 (2,4).

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.

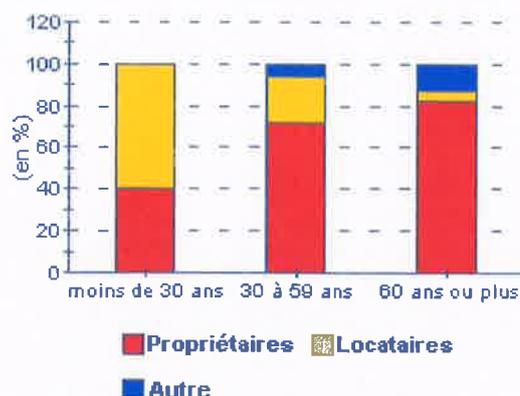
L'écart entre VIEUX-MAREUIL et PERIGUEUX est très représentatif de la différence entre le mode de vie « campagne / ville ». Mais, aujourd'hui, cet écart est de moins en moins prégnant, phénomène lié en grande partie, au rapprochement des modes de vie des ruraux et des urbains, et, à la proximité de PERIGUEUX.

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 77 % des ménages.

Vingt-et-un logements sont donnés en location par leurs propriétaires, ce qui représente 13,8 % des ménages ; et 14 logements sont habités gratuitement, soit 9,21%.

**Statut d'occupation selon l'âge
de la personne de référence**
(Résidences principales)



INSEE, Recensement de la population de 1999

- Evolution de la pression foncière

L'octroi de permis de construire pour des maisons neuves est relativement stable sur la commune de VIEUX-MAREUIL depuis 1996. Toutefois, depuis 1999, le nombre de formalités d'urbanisme a globalement augmenté.

Sur la commune de VIEUX-MAREUIL, près du tiers des résidences sont secondaires. Cette évolution a pour conséquence d'augmenter la pression foncière du marché immobilier de l'ancien. La construction de maisons neuves est un moyen de devenir propriétaire pour les jeunes de la commune ou des environs.

La pression foncière sur les 10 dernières années

Année	Notes de renseignements d'urbanisme	Déclarations de travaux	Certificats d'urbanisme	Permis de construire	PC pour maisons individuelles
1996	8	2	2	7	0
1997	9	8	4	4	0
1998	5	5	8	2	0
1999	8	15	3	5	2
2000	13	6	8	3	1
2001	6	9	5	3	1
2002	16	17	12	8	0
2003	11	5	7	8	1
2004	9	14	20	10	1
2005	10	16	13	4	0
2006	9	14	6	10	1
2007	6	9	5	6	0

- Evolution de l'activité agricole

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

En 1988, le nombre d'exploitations agricoles était de 17. Ce nombre d'exploitations a chuté depuis, puisqu'il n'y a plus que 14 exploitations en 2000 dont 10 professionnelles et 12 aujourd'hui. Mais parallèlement la superficie agricole utilisée, par exploitant, a augmenté.

En 2000, ces exploitations représentent 15 chefs d'exploitation et Co exploitants. Les emplois générés représentent au total 20 actifs en équivalent temps plein et 24 actifs familiaux.

Aujourd'hui, la plupart des exploitations agricoles recensées sur la Commune sont orientées vers l'élevage, les céréales et la polyculture.

En 2005, la moyenne d'âge des chefs d'exploitations se situe aux environs de 45 ans.

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, des périmètres d'inconstructibilité d'un rayon de 100 mètres et 50 mètres ont été mis en place dans le projet de Carte Communale autour de chaque stabulation, tenant compte de leur importance.

Il est rappelé qu'il existe une installation classée déclarée liée à l'activité agricole, au lieu-dit « Les Plagnes ».

- Evolution de l'artisanat et du commerce

L'artisanat et le commerce demeurent très actifs à VIEUX-MAREUIL.

Neuf activités commerciales sont recensées sur le territoire communal.

Dans le Bourg, il est recensé un restaurant d'application et un bar-épicerie.

Deux campings sont présents aux lieux-dits « L'Etang Bleu » et « Chambarrère ».

Vers Mareuil, se trouve une station d'essence, un piscinier et une quincaillerie.

A l'Etang Bleu, un hôtel restaurant est présent.

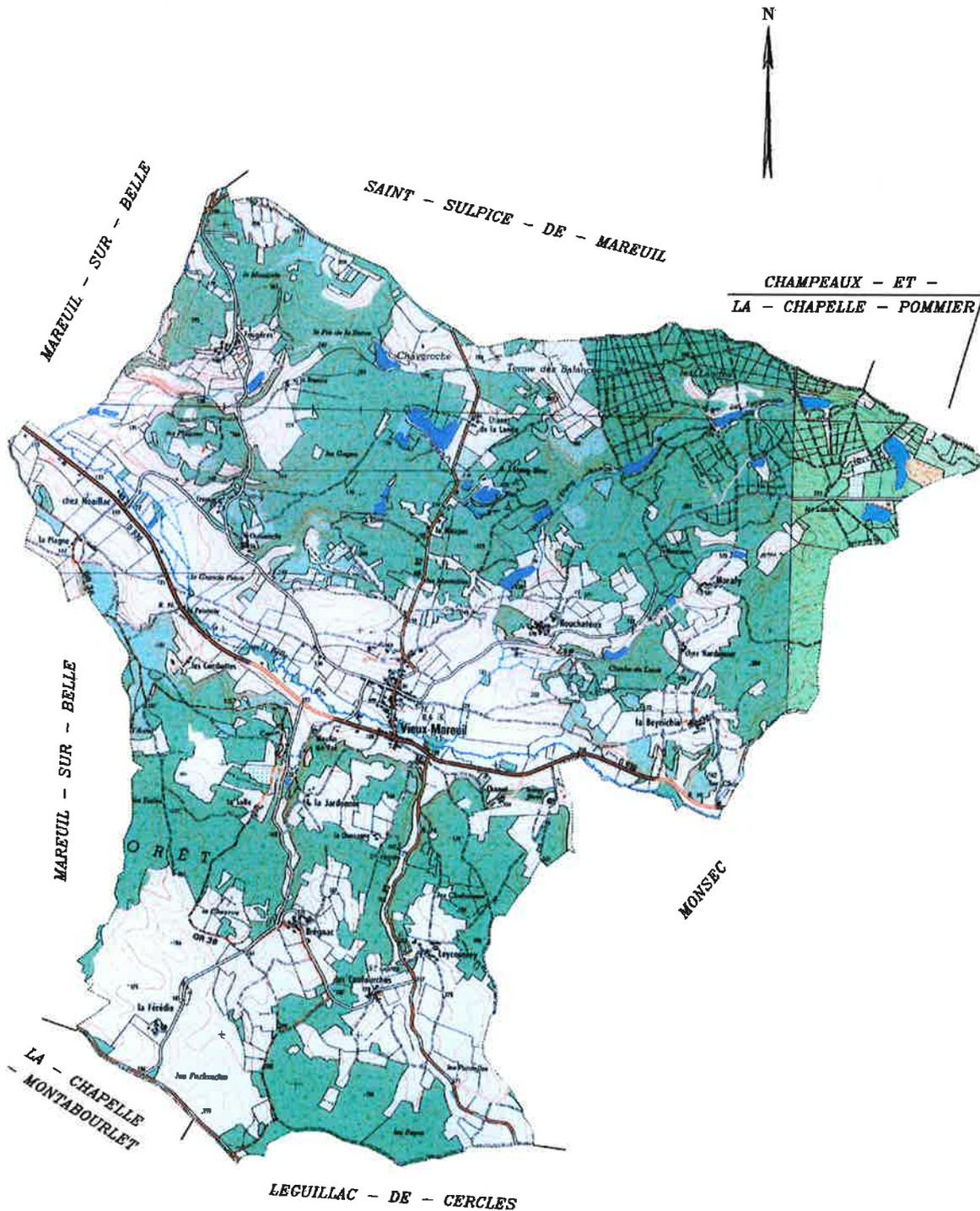
Par ailleurs, deux forains sont installés sur le territoire communal.

En outre, quatre artisans ont leur siège social sur le territoire communal. Il s'agit d'un garagiste, d'un ébéniste, d'un menuisier charpentier et d'un ferrailleur.

La commune de MAREUIL, proche de VIEUX-MAREUIL, est le lieu où s'effectuent la majeure partie des achats.

Il convient de veiller tout particulièrement à la pérennité de ces structures. Le maintien et le renforcement de la diversité des activités dans le monde rural sont nécessaires pour éviter d'atteindre des seuils entraînant la désertification ce milieu.

Source :
Carte IGN



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

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

La Commune de VIEUX-MAREUIL présente un intérêt environnemental fort. Elle fait partie du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin, ce qui indique clairement une sensibilité particulière des paysages et des patrimoines.

Le territoire communal est caractérisé par deux entités paysagères : « Les paysages polycultureaux du Périgord Central » et les « Grands Espaces des Paysages Céréaliers ». Il est à noter que malgré tout la forêt domine le paysage des clairières agricoles.

La commune est traversée d'Est en Ouest par la vallée de la Belle dont les affluents sillonnent la moitié Nord du territoire communal. Sur les coteaux calcaires, s'est développé un réseau de pelouses calcaires de belle qualité.

Près de 40 % du territoire communal sont couverts de bois, et près de 56% de terres agricoles (terres, prés, vignes, landes, jardins et vergers).

Les bois et forêts, très présents sur la commune de VIEUX-MAREUIL, comprennent principalement des mélanges de futaies feuillues et de taillis, ainsi que des futaies de pins maritime.

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 landes, prés, vignes, et jardins. Les cultures sont principalement fourragères avec du maïs fourrager, céréalières et des prairies artificielles et temporaires. L'agriculture se décompose également en élevage laitier et de viande.

Les sols sédimentaires ont favorisé la construction d'habitation en calcaire. De nombreux étangs sont présents sur le territoire communal.

Le point le plus haut de la commune est situé au lieu-dit « Les Landes », il culmine à 222 mètres d'altitude. Le point le plus bas, à 113 mètres d'altitude est situé au lieu-dit « Chez Noaillac ».

L'habitat est essentiellement concentré dans Le Bourg et dans de nombreux hameaux dispersés.

Les principaux lieux habités sont, du Nord au Sud : Fougères, Tout-Vent-Sud, le Bourg, Rouchatoux, La Beneychie, La Jardenie, Bregnac, Lescousse, les Coufourches, et les Grandes Terres.

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 par an sur la commune de VIEUX-MAREUIL, depuis 1997. Cependant, le nombre de permis de construire pour restauration est assez élevé. La moyenne entre les types de permis de construire a été reprise pour estimer les besoins de la commune de VIEUX-MAREUIL en surface constructible.

En outre, selon l'usage départemental, on estime que la surface moyenne constructible d'un terrain pourrait être de 2 000 m². 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 une surface constructible d'environ 10 à 12 hectares pour les 10 années à venir. Il a pu être dégagé environ 12 hectares de surface constructible disponible et 3,20 hectares en zone UY.

B. LES CHOIX DE LA COMMUNE

La forte disponibilité de terrains, l'éloignement entre les différents hameaux existants et les besoins nouveaux affirmés par les familles voulant accéder à la propriété, ont permis d'engager une réflexion pour définir les objectifs communaux, et maintenir le bénéfice des efforts d'investissements déjà réalisés.

Les prévisions en matière de constructions à usage d'habitation restent modestes pour la Commune de VIEUX-MAREUIL 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.

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 principalement autour du Bourg et de deux hameaux existants.

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'habitations 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.
5. Mettre en place une zone UY.

Le projet de Carte Communale affirme la volonté de la municipalité de VIEUX-MAREUIL d'œuvrer pour un développement harmonieux de la Commune et de pérenniser sur le territoire l'habitat et les activités économiques.

Elle a pour cela défini trois types de zones.

2 - Caractéristique 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^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} 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.

- Caractéristique des terrains de la zone UY

Le plan de zonage comprendra des secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ainsi, une zone UY a été mise en place à « La Jarthe de Noillac » ; elle a uniquement vocation à accueillir des constructions liées à des activités commerciales, artisanales ou industrielles.

3 - Caractéristique 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 de 50 et 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 :

- Chanet la Lande (100 mètres)
- Les Plagnes de Fronsac (100 mètres),
- Tout Vent Nord (100 mètres),
- Le Bourg (50 mètres)
- Rouchatoux (100 mètres),
- Jaumaison (100 mètres),
- Les Ferlandes (100 mètres),
- Les Coufourches (100 mètres).

4 - Détail des secteurs concernés par la zone U

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

- Fougères (2.80 ha constructibles disponibles)

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.

La zone constructible tient compte de la topographie des terrains. C'est pourquoi, un retrait de 20 mètres en moyenne a été mis en place le long du chemin rural traversant le hameau. Les sorties devront s'effectuer sur le chemin rural parallèle.

L'extension de la zone constructible tient compte de la présence des réseaux.

- **Les Combettes (0,45 ha constructible disponible)**

La zone constructible conforte le hameau et son extension ne va pas au-delà du bâti existant.

- **Le Bourg (2,60 ha constructibles disponibles) et La Farge (0,3 ha constructible disponible)**

La zone constructible a surtout été étendue au Nord du Bourg ; la topographie des terrains étant plus favorable à recevoir des constructions. En outre, l'extension a tenu compte de la présence des réseaux d'eau et d'électricité.

Enfin, à l'Ouest du Bourg, une stabulation empêche la constructibilité de cette zone bien que propice à la construction.

De l'autre côté, à l'Est du Bourg et au Sud de la voie communale, la zone constructible n'a pas été étendue : les terrains sont en contrebas traversés par les lignes électriques.

- **La Béneychie (3,25 ha constructibles disponibles)**

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 hameau ancien a été conforté. L'extension au Sud-est est assez linéaire mais en prend en compte le bâtiment existant et s'arrête au chemin rural.

- **La Jardonie (0.80 ha constructible disponible)**

L'extension de la zone constructible de ce hameau reste modeste ; elle le conforte.

- **Lescoussey (1.10 ha constructible disponible)**

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.

La zone constructible mise en place permet de combler les dents creuses et s'étend de façon harmonieuse autour du hameau ancien.

- **Les Grandes Terres (0.70 ha constructible disponible)**

La zone constructible a été mise en place autour de ruines et d'un bâtiment existant. Les réseaux sont présents et la zone n'empiète pas vraiment sur l'espace agricole.

- **Rouchatoux**

Aucune zone constructible n'a été mise en place autour de ce hameau mais il est de qualité. Ainsi, 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 où l'enjeu paysager est fondamental.

D'autres hameaux ne sont pas concernés par une extension de la zone U, afin de ne pas dénaturer leur architecture de qualité.

- Détail des secteurs concernés par la zone UY

- La Jarthe de Noillac (3.20 ha)

Cette zone à vocation artisanale, commerciale ou industrielle se situe en limite communale avec MAREUIL-SUR-BELLE. Un retrait de la zone constructible, de 75 mètres de l'axe, a été mis en place le long de la RD n°939, classée grande circulation.

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 :

ZONE	SURFACE DEJA URBANISEE	SURFACE URBANISABLE	SURFACE TOTALE DE LA ZONE
U	16 ha 20 a	12 ha 00 a	28 ha 20 a
UY	0 ha 60 a	3 ha 20 a	3 ha 80 a

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.

Les zones à urbaniser ne devraient pas bouleverser ni l'équilibre général du site, ni sa biodiversité.

- Artisanat, commerce, services

L'activité économique de la commune de VIEUX-MAREUIL reste dynamique.

L'artisanat et le commerce demeurent sur le territoire communal avec neuf commerces (deux campings, un restaurant d'application, une quincaillerie, une station service, deux forains, un bar-épicerie et un hôtel-restaurant) et quatre artisans (un garagiste, un ébéniste, un menuisier-charpentier et un ferrailler).

Pour autant, les communes de MAREUIL, BRANTOME et PERIGUEUX restent les lieux où s'effectuent la majeure partie des achats.

L'importance de la surface constructible dégagée lors de l'élaboration de la carte communale tient compte de cette volonté communale d'éviter la désertification et de l'attrait que ces activités artisanales et industrielles peuvent représenter pour les jeunes ménages.

- Activités de loisirs, sportives ou culturelles

La vie associative à VIEUX-MAREUIL est importante et diversifiée.

La commune compte un comité des fêtes, une amicale laïque, l'amicale des chasseurs, « Les Puces de la Belle » et Vieux-Mareuil Patrimoine. Des activités théâtrales sont également recensées sur le territoire communal.

Par ailleurs, des chemins de randonnées existent sur le territoire communal.

Dans le cadre des actions menées en faveur du développement touristique par le Conseil Général de la Dordogne, le Conseil Municipal de VIEUX-MAREUIL a pris une délibération, pour inscrire ces chemins au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées.

Les inscriptions de chemins permettent de protéger juridiquement les chemins ruraux.

Le GR 36 est un chemin de randonnée de 25 kilomètres, qui traverse la commune et qui est inscrit au PDIPR.

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.

La société SAUR, à Razac sur l'Isle, 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 VIEUX-MAREUIL.

Le réseau est souterrain, aérien et aérien torsadé.

Les principales lignes électriques ont fait l'objet d'une servitude d'utilité publique de type « I 4 ».

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

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.

L'assainissement est collectif dans bourg depuis 1964.

Une distance de 100 mètres entre la première habitation et la station d'épuration devra être respectée.

Dans les zones desservies, les projets rechercheront prioritairement à se raccorder au réseau communal, tant que la capacité de la station d'épuration le permettra.

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 est traversée par la route départementale n°939 de PERIGUEUX à LA ROCHELLE, qui est classée à grande circulation. Une bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette route doit être respectée pour la sécurité, la visibilité...selon l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le secteur situé au contact de la commune, de part et d'autre de la RD 939 est signalé comme « Zone de gestion de l'Urbanisation ».

Cette route est désignée comme « axe routier vitrine » par le Parc Naturel Régional, ce qui nécessite un traitement paysager attentif de ses abords.

En outre, la route départementale n°93 traverse également la commune, mais 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

Dans le domaine des services à la population, il a été créé un regroupement pédagogique avec les Communes de MONSEC, SAINT-SULPICE DE MAREUIL, SAINT-CREPIN DE RICHEMONT, SAINT-FELIX DE BOURDEILLES, LEGUILLAC DE CERCLES, pour améliorer la scolarisation.

Par ailleurs, la commune de VIEUX-MAREUIL accueille une école primaire regroupant deux classes et 47 élèves.

Un ramassage scolaire est organisé sur le territoire communal.

L'adoption du projet de Carte Communale ne devrait pas bouleverser le fonctionnement de ce regroupement pédagogique, mais devrait au contraire contribuer à sa pérennisation.

- Services Publics

La Mairie de VIEUX-MAREUIL est ouverte cinq demi-journées par semaine. Elle se situe dans le Bourg. La Commune emploie 4 personnes.

- Collecte des ordures ménagères

Cette collecte est assurée par le S.I.C.T.O.M. de NONTRON 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 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. 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

La commune est traversée d'Est en Ouest par la vallée de la Belle qui prend la forme d'une vallée alluviale humide bordée de coteaux calcaires sur lesquels se développe un beau réseau de pelouses calcaires d'intérêt paysager et écologique élevé avec plusieurs espèces végétales protégées, en particulier aux combettes.

Les affluents rive-droite de la Belle, équipés de nombreux étangs sillonnent la moitié nord du territoire communal. A noter que le plan de la charte du Parc classe la Belle et le ruisseau de l'étang rompu en « rivières d'attention particulière » et les vallées en « ensemble d'intérêt particulier des paysages ».

Le réseau de pelouses calcaires y est lui, identifié comme « site de fort potentiel patrimonial ». Il n'est cependant pas pris en compte dans les inventaires des sites officiels, puisque la commune de VIEUX-MAREUIL qui n'est pas concernée par le site Natura 2000 proche des vallées de la Nizonne et de la Belle, ne possède pas non plus de site naturel à l'inventaire des ZNIEFF d'AQUITAINE.

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 VIEUX-MAREUIL se situe dans le Parc Naturel Régional Périgord Limousin qui a été associé à la réflexion menée pour l'élaboration de la carte communale.

- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles (notamment A.O.C.) et forestières

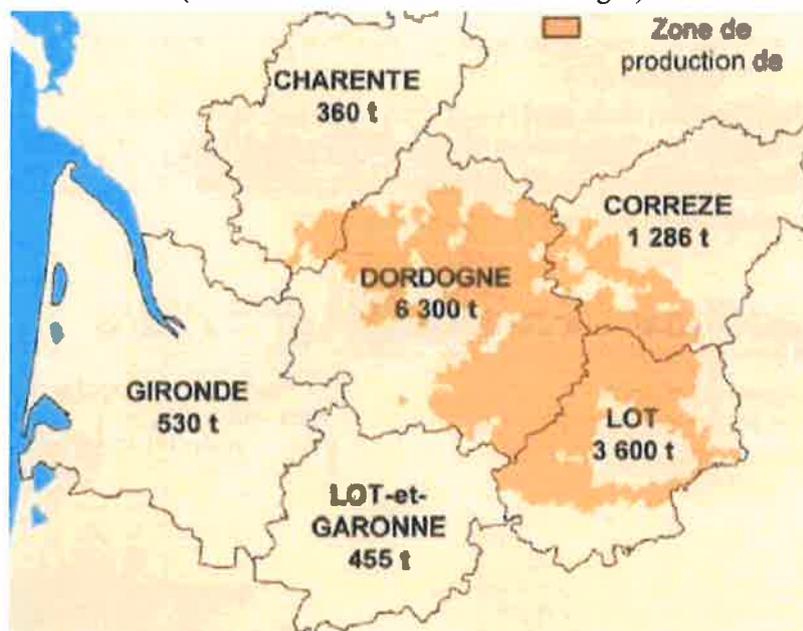
Il existe une Appellation d'Origine Contrôlée « Noix du Périgord » sur tout le territoire communal depuis le Décret du 2 mai 2002.

Selon l'article L.641-1 du Code rural, les aires AOC sont définies comme « la dénomination d'un pays, d'une région, d'une localité servant à désigner un produit qui en est originaire et la qualité du milieu naturel ou les caractères sont dus au milieu géographique, comprenant des facteurs naturels ou humains. ».

La loi du 2 juillet 1990 a institué une mesure de protection concernant l'aménagement et ainsi, les constructions en zone AOC. L'article 5 de cette loi a mis en place une procédure de consultation du Ministre de l'Agriculture et de l'Institut National des Appellations d'Origine pour « tout projet d'aménagement ou d'urbanisme en cours d'élaboration, ainsi que tout projet d'équipement de construction, d'exploitation du sol ou du sous-sol, d'implantations d'activités économiques en zone AOC de nature à porter atteinte à l'aire ou aux conditions de production, à la qualité ou à l'image d'un produit d'appellation. »

Les zones constructibles mises en place n'empiètent pas sur les noiseraies et respectent ainsi les espaces affectés aux activités agricoles.

(sources : Conseil Général de la Dordogne)



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.

La commune de VIEUX-MAREUIL est implantée sur des terrains sédimentaires. Les constructions traditionnelles y sont donc en calcaire.

L'étude des potentialités archéologiques du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin met en avant un riche patrimoine bâti et archéologique pour cette commune, avec l'église du bourg, le Château de Chaveroche, la maison forte de Fonsac, le château du Chanet....

Immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments historiques

Dans la commune de VIEUX-MAREUIL, trois sites sont classés ou inscrits sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

Il s'agit de la grotte préhistorique dite de Fonsac, inscrite en totalité par un arrêté du 22 Juillet 1997, de l'église de MONSEC, inscrite par un arrêté du 09 Juin 1925, dont le périmètre de protection s'étend sur la commune de VIEUX-MAREUIL et de l'église de VIEUX-MAREUIL, classée par un arrêté du 03 Septembre 1912..

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 VIEUX-MAREUIL est concernée par certains risques naturels.

- Retraits et gonflements des sols du fait de la sécheresse

La Commune de VIEUX-MAREUIL, 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 VIEUX-MAREUIL est uniquement concernée par une zone moyennement exposée (B2), au Nord, à l'Est de la commune et au lieu-dit « Chez Noillac ».

Seule la zone UY au lieu-dit « Chez Noillac » est limitrophe à cette zone B2.

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

- 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 plomb

La commune de VIEUX-MAREUIL, 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^{er} janvier 1948.

- Les phénomènes souterrains

La Commune de VIEUX-MAREUIL est concernée par de nombreux phénomènes souterrains. Selon l'extrait de l'Inventaire des phénomènes souterrains du département de la Dordogne de Charles Sanchez, il est recensé sur le territoire communal, deux trous à Leycoussey, un abri au lieu-dit « Les Plagnes », une doline, deux pertes à « Courfourches », trois sources aux lieux-dits « Les Chassagnes et les Courfourches », sept cluzeaux, deux carrières souterraines situées au Moulin du Roc et au quartier Planezy, trois gouffres situés aux lieux-dits « La Feredie, Les Combettes et Rouchatoux », un effondrement à Chavaroche et quatorze grottes.

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 trois servitudes de ce type affectant le territoire communal de VIEUX-MAREUIL qui nécessitent la mise en place d'un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres.

Il s'agit de la grotte préhistorique dite de Fronsac, inscrite sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par un arrêté du 22 Juillet 1997, de l'église de MONSEC, inscrite par un arrêté du 09 Juin 1925, dont le périmètre de protection s'étend sur la commune de VIEUX-MAREUIL et de l'église de VIEUX-MAREUIL, classée par un arrêté du 03 Septembre 1912.

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 concernant les lignes de transport d'énergie électrique

Selon le porter à connaissance, la commune de VIEUX-MAREUIL supporte des servitudes de type « I4 ». Elles affectent 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.

- Servitude relative à la conservation du patrimoine sportif

Selon le porter à connaissance, la commune de VIEUX-MAREUIL supporte 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.

- Servitude relative à l'utilisation de certaines ressources et équipements de télécommunications

Selon le porter à connaissance, la commune de VIEUX-MAREUIL supporte une servitude de type « PT2 » affectant la liaison hertzienne Mareuil-Passif. Il s'agit d'une servitude relative à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.

Le service responsable est la Direction Opérationnelle des Télécommunications, Réseau National à BLAGNAC 31700.

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 zones sensibles à protéger afin d'assurer la conservation du patrimoine archéologique communal.

<u>Localisation du site</u>	<u>Type</u>	<u>Période</u>
Le Bourg	Vestiges Eglise	Gallo-romaine Moyen-âge
Chanet	Château Souterrain-refuge Silos	
Fronsac Chavaroche	Grottes avec vestiges Maison forte	Paléolithique et Age du Fer Moyen-âge

Cette liste ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement recensés.

Toutefois, des découvertes fortuites au cours des 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.

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.

Il est rappelé que deux Routes Départementales traversent le territoire communal :

- La RD 93 de CELLES à BUSSIÈRE-BADIL, qui elle n'est pas classée à grande circulation.
- et la RD n°939 de PERIGUEUX à LA ROCHELLE, qui est classée à grande circulation.

- Installations classées pour la protection de l'environnement

Plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement se situent sur la commune de VIEUX-MAREUIL.

Une est liée à l'agriculture. Elle se situe au lieu-dit « Les Plagnes » et est soumise à déclaration. De même, trois autres installations sont soumises à déclaration. L'une est liée à un dépôt de liquides inflammables (Queyret JL), et les deux autres (CUMA DE LA CHAPELLE) à un dépôt de gaz combustibles

En outre, la société CESAR a une carrière en activité sur la commune. Elle exploite aux lieux-dits Chaveroche, Les Chaumes, Les Combes, Les Fieux.

Par ailleurs, la société GARDILLOU a une activité de station service. Il s'agit d'une installation classée soumise à déclaration.

Enfin, une activité de stockage et récupération de métaux située aux Grèzes est soumise à un régime d'autorisation.

Ces activités ont été prises en considération dans le cadre de l'élaboration de la carte communale. Les parcelles constructibles pouvant accueillir des maisons d'habitation ne sont pas situées dans le voisinage direct de ces installations.

3-Autres informations

- Défense incendie

Deux bornes incendie sont présentes sur le territoire communal dans le Bourg.

Par ailleurs, cinq bâches incendie sont également recensées aux lieux-dits Les Férédiés, La Bénèche, L'étang bleu, Le Maupas et Rouchatoux.

Le SDIS rappelle que la création 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 m³ utilisables en 2 heures sous une pression dynamique de 1 bar),
- soit une réserve incendie d'une capacité de 120m³, ou réalimentée pouvant fournir 120m³ 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 ;
- Zonage et modèle de règlement lié aux mouvements différentiels de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles ;
- Carte de zonage relative à l'assainissement collectif ;
- Arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre pour le bruit – Routes départementales.