

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

COMMUNE

DE

SAINT-CREPIN- DE-RICHEMONT

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	12
- Evolution de la pression foncière	13
- Evolution de l'activité agricole	14
- Evolution de l'artisanat et du commerce	14
3 - Analyse de l'état initial de l'environnement	16
4 - Analyse des besoins de la commune	16
 B. LES CHOIX DE LA COMMUNE	17
1 - Les orientations suivantes ont été retenues :	17
2 - Caractéristique des terrains de la zone U	18
3 - Caractéristique des terrains de la zone N	18
4 - Détail des secteurs concernés par la zone U	18
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
- 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
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières	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
- Retraits et gonflements des sols du fait de la sécheresse	27
- Les termites.....	27
- Le plomb.....	28
- Les phénomènes souterrains	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 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^{er} du Code de l'urbanisme au même titre que le Schéma de Cohérence Territorial 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 SAINT-CREPIN-DE-RICHEMONT se situe à 14 kilomètres de MAREUIL-SUR-BELLE, son chef-lieu de canton. Elle appartient à l'arrondissement de NONTRON dont elle est distante de 18 kilomètres. Elle est traversée au Sud par la RD n°98 de MAREUIL à THIVIERS et la RD n°939 de PERIGUEUX à LA ROCHELLE, qui est classée à grande circulation.

Les communes voisines sont : CANTILLAC, SAINT-PANCRACE, SAINT-FRONT DE NIZONNE, CHAPEAUX ET LA CHAPELLE POMMIER, MONSEC, SAINT-FELIX-DE-BOURDEILLES, LA GONTERIE-BOULOUNEIX et BRANTÔME.

La Commune de SAINT-CREPIN-DE-RICHEMONT fait partie de la Communauté de Communes « **Pays de Mareuil en Périgord** ».

La Commune de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT couvre une superficie de 2 566 ha dont 1 382 ha en bois et forêts et 852 hectares en terres et près.

Son territoire laisse apparaître des hameaux assez dispersés. Le Bourg est petit mais de qualité.

Commune de
SAINT-CREPIN-
DE-RICHEMONT



- Caractères physiques, description des milieux

La commune de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT est principalement concernée par l'entité « paysages polycultureaux du Périgord central », cependant, la forêt domine le paysage de clairières agricoles.

Les principaux repères des espaces ouverts sont les volumes bâtis et les végétaux.
Des bois sont très présents 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 et un ruisseau « Le Boulou » 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.

- 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 SAINT-CREPIN DE RICHEMONT n'échappe pas à ce phénomène. En effet, sur une superficie totale communale de 2 566 ha, près de 1382 ha sont des bois, soit environ 54% dont 165 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 SAINT-CREPIN DE RICHEMONT. 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.

Cependant, la Commune de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT est peu touristique. Elle s'apparente à un village de passage. C'est pourquoi, elle ne compte pas de chambres d'hôte ou de gîtes.

Cependant, les résidences secondaires participent incontestablement au maintien d'un patrimoine. Sur la commune de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT, 25,5% 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 au Sud par la RD n°98 de MAREUIL à THIVIERS et la RD n°939 de PERIGUEUX à LA ROCHELLE. La première n'est pas classée à grande circulation, mais la seconde l'est. Une bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route a été prise en compte.

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

Ce phénomène, bien que peu marqué à SAINT-CREPIN DE RICHEMONT, 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 constant depuis plus de quarante ans.

Le recensement effectué en 1999 montre que le nombre d'habitants de la Commune de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT continue de décroître sensiblement. En effet, en 1999, SAINT-CREPIN DE RICHEMONT compte 202 habitants dont 106 hommes et 96 femmes, soit une densité de 8 habitants au km². En 1990, la commune comptait 207 habitants, en 1982, 239, en 1975, 246 et en 1968, 326.

La commune a perdu plus de 38% de sa population en 40 ans.

Evolution de la population					
	1968	1975	1982	1990	1999
Population sans doubles comptes	326	246	239	207	202
Evolution démographique					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	16	7	18	12	16
Décès	35	26	26	36	38
Solde naturel	-19	-19	-8	-24	-22
Solde migratoire	6	-61	1	-8	17
Variation totale	-13	-80	-7	-32	-5

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, ainsi que le solde migratoire devenu fortement positif en 1999.

Lors du recensement de 2006, la commune compte d'ailleurs 222 habitants, ce qui représente une augmentation de 9% de sa population.

L'évolution de la population de 1968 à 1999

De 1968 à 1999, le nombre d'habitants de la Commune de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT décroît de façon significative. En effet, la baisse de la population communale est de près de 38 %. La commune perd 124 habitants.

Sur cette période, le solde naturel est négatif accentué par un solde migratoire lui aussi négatif ou quasi-nul.

Néanmoins, le solde migratoire a connu un sursaut de 1990 à 1999, puisqu'il est fortement positif (+17) ; mais il n'a pas suffi pour compenser le déficit du solde naturel, sur cette période.

Aujourd'hui, lors du recensement de 2006, il a été constaté que la population de la Commune de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT avait augmenté et que l'évolution à la hausse devrait se poursuivre. 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 SAINT-CREPIN DE RICHEMONT	% Habitants Département Dordogne
De 0 à 19 ans	17,82 %	20,19 %
De 20 à 39 ans	19,31 %	22,76 %
De 40 à 59ans	29,21 %	26,50 %
De 60 à 74 ans	18,81 %	18,70 %
75 ans et +	14,85 %	11,85 %

Les 36 jeunes de moins de 20 ans ne représentent que 17,82 % de la population dans la commune. Cette proportion est de 20,19 % dans le département.

A l'opposé, les 30 personnes qui ont 75 ans ou plus représentent 14,85 % 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 33 % de la population totale.

La Commune dans son environnement

SAINT-CREPIN DE RICHEMONT 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 5,90 % des habitants du canton.

SAINT-CREPIN DE RICHEMONT 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 0,48 %. 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 SAINT-CREPIN DE RICHEMONT 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 SAINT-CREPIN DE RICHEMONT 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 SAINT-CREPIN DE RICHEMONT représente 5,77 % de la population intercommunale.

Elle s'étend sur une superficie d'environ 22 797 hectares. Le territoire de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT en représente 11,26%.

- Evolution de la population active

La population active

Parmi les 202 habitants de la Commune, 90 personnes sont actives : 52 hommes et 38 femmes. Au moment du recensement, 10 de ces actifs cherchent un emploi et 80 travaillent, soit 88,88%. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 36 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les 44 autres sont salariées. Plus d'un tiers de ces actifs exerce dans la Commune, 37,50 % ; et 50 personnes vont travailler en dehors de la commune, soit 47,1% dont 5 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 %.

Dans la commune, le taux de chômage est identique à celui de l'arrondissement et plus faible que la moyenne départementale.

	Commune	Arrondissement	Département
Population active	90	16 419	163 162
hommes	52	9 065	87 482
femmes	38	7 354	75 680
Population active ayant un emploi	80	14 613	141 251
salariés	44	10 815	112 776
non salariés	36	3 756	28 475
Chômeurs	10	1 806	21 373
Taux de chômage (%)	11,11 %	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...	30	45	5
Pourcentage d'actifs travaillant...	37,50 %	56,25 %	6,25 %

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.

56,25 % des actifs travaillent aux alentours et surtout à PERIGUEUX et seulement 6,25 % des actifs travaillent en dehors du département.

Selon l'Insee, 75% des actifs soit 60 personnes possèdent un seul mode de transport (pour tous, il s'agit d'une voiture particulière).

12,5% des actifs n'ont pas de moyen de transport et 11,3% marchent à pied.

- Evolution des constructions et de l'habitat

La Commune de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT, à l'écart de toute voie de communication importante 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

En 1990, la commune de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT comptait 149 logements dont 86 résidences principales.

Lors du recensement de 1999, la commune comprend toujours 149 logements dont 92 résidences principales, 38 résidences secondaires ou occasionnelles et au moment du recensement, 19 logements vacants.

Le parc de logements est relativement ancien, puisque 81,21% des résidences principales datent d'avant 1949 et 90,60% d'avant 1981.

Depuis le dernier quart de siècle, seulement 9,40% de nouveaux logements ont été construits.

La proportion de logement récent est relativement faible par rapport à l'arrondissement ou au département.

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 (95,7%) des résidences principales a au moins une baignoire ou une douche.

Pour autant, le chauffage au bois reste très présent puisque plus de 33,7 % des résidences principales utilisent ce combustible. Les chauffages électrique et au gaz se développent sensiblement depuis les années quatre-vingt.

79,3 % 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) et à 1982 (2,95).

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 SAINT-CREPIN DE RICHEMONT 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 ou NONTRON.

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 plus de 65 % des ménages.

Seize logements sont donnés en location par leurs propriétaires, ce qui représente 17,39 % des ménages ; et 16 logements sont habités gratuitement, soit 17,39%.

- Evolution de la pression foncière

L'octroi de permis de construire pour des maisons neuves a augmenté sur la commune de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT depuis 2002.

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
1997	2	9	6	6	0
1998	1	7	3	9	0
1999	6	6	5	6	0
2000	2	3	2	7	0
2001	2	3	5	6	0
2002	3	7	6	4	1
2003	8	2	10	5	0
2004	4	3	10	5	1
2005	5	4	7	13	1
2006	2	4	7	6	2
2007	4	1	3	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 26 en 1988 et de 21 en 2000, dont 10 professionnelles. Le nombre d'exploitations a chuté mais parallèlement la superficie agricole utilisée, par exploitant, a augmenté. Cette surface de terres labourables était de 385 hectares en 2000. En 2005, la superficie des terres est de 538 hectares.

Ces exploitations représentent 21 chefs d'exploitation et Co exploitants. Les emplois générés représentent au total 18 actifs en équivalent temps plein et 27 actifs familiaux.

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

En 2005, la commune de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT compte toujours une vingtaine d'exploitations et la moyenne d'âge des chefs d'exploitations se situe aux environs de 50 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 ont été mis en place dans le projet de Carte Communale autour de chaque stabulation.

Il est rappelé qu'il existe des installations classées déclarées liées à l'activité agricole.

- Evolution de l'artisanat et du commerce

L'artisanat et le commerce demeurent à SAINT-CREPIN DE RICHEMONT.

Deux activités commerciales sont recensées sur le territoire communal. Au lieu-dit « La Forge », un bar-restaurent est présent, il emploie une personne. Au lieu-dit « Le Canteix », une discothèque employant 2 personnes est recensée.

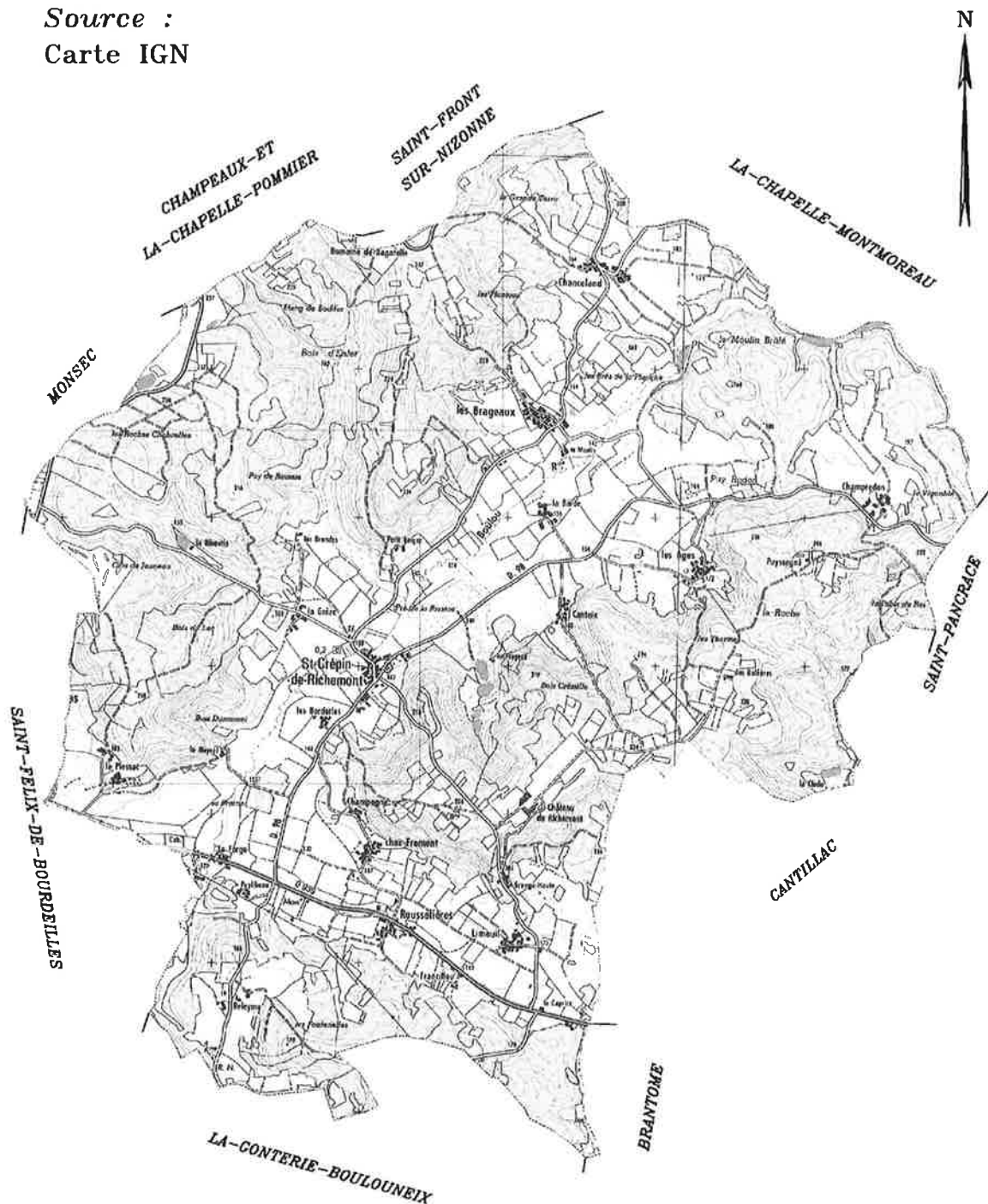
Par ailleurs, de nombreux artisans ont leur siège social sur le territoire communal. Il s'agit de deux garagistes employant 7 personnes, d'un menuisier, d'un maçon, d'une micro-entreprise de rénovation de bâtiment et d'un infirmier.

Une usine désaffectée est présente sur le territoire communal. Il s'agit d'une ancienne fabrique de vêtements. Ce bâtiment serait susceptible d'accueillir des établissements à usage d'activité industrielle, commerciale ou artisanale.

La commune de NONTRON, proche de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT, 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



SAINT-CREPIN DE RICHEMONT - Carte au 1/25.000 (Copyright I.G.N.)

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

La Commune de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT présente un intérêt environnemental fort. Elle fait partie du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin, indiquant ainsi, une sensibilité particulière des paysages et des patrimoines.

La commune est implantée sur des terrains sédimentaires. Les constructions traditionnelles y sont donc en calcaire. Le patrimoine bâti est d'une grande richesse, avec les trois châteaux du Plessac, de La Barde et de Richemont.

Elle est traversée du Nord-est au Sud par la vallée du Boulou, dont l'intérêt écologique était jusqu'à maintenant peu connu et donc non reconnu, mais qui fait l'objet d'un projet d'intégration à l'inventaire en cours de révision des ZNIEFF d'Aquitaine, sous la forme d'une vaste ZNIEFF de type II « Vallée et coteaux du Boulou » et de trois ZNIEFF de type I. Le Plan de la Charte du Parc classe la vallée du Boulou en « ensemble d'intérêt particulier des paysages », avec la recommandation suivante « veiller à l'intégration des bâtiments d'activité et des nouvelles constructions ».

La partie Nord-ouest de la commune, largement concernée par ces projets de nouvelles ZNIEFF, abrite également une petite partie de la ZNIEFF de « la Lande des Trois Pierres », vaste site d'intérêt botanique et ornithologique. Le Plan de la Charte du Parc classe la Lande des Trois Pierres en « site d'intérêt majeur du patrimoine naturel ».

La RD n°939 est désignée comme « axe routier vitrine » dans le Plan de la Charte du Parc, ce qui nécessite un traitement paysager attentif de ses abords.

Près de 54 % du territoire communal sont couverts de bois, et près de 45 % de terres agricoles (terres, prés, vignes, landes, jardins et vergers).

Les superficies agricoles se répartissent, par ordre d'importance, en terres, puis en prés, landes, vignes, jardins et vergers. 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.

Le point le plus haut de la commune est situé au lieu-dit « Puyseigné », il culmine à 246 mètres d'altitude. Le point le plus bas, à 127 mètres d'altitude est situé à « La Forge ».

De nombreux étangs sont recensés sur le territoire communal.

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

Les principaux lieux habités sont, du Nord au Sud : Chancelans, Les Brageots, La Pradelle, Les Levées, La Barde, Pontarnaud, Champredon, Pré Neuf, Les Ages, Le Canteix, Le Bourg, Les Borderies, Le Plessac, Richemont, Chez Froment, Grange Haute, Le Chevenier, Les Bernissoux et Beleyrne.

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 un permis de construire pour maisons neuves est délivré tous les ans sur la commune de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT, depuis 2002. C'est cette même proportion qui a été reprise pour estimer les besoins de la commune de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT 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 6 à 10 hectares pour les 10 années à venir. Il a pu être dégagé environ 7,80 hectares de surface constructible disponible.

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 SAINT-CREPIN DE RICHEMONT 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 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 (ou de protection).
5. Consulter l'Architecte des Bâtiments de France ou un architecte-conseil du CAUE ou de l'équipement pour tout permis de construire afin d'imposer, à chaque construction nouvelle, l'adaptation aux caractéristiques architecturales du hameau leur permettant une meilleure intégration et le respect de l'environnement.

Aux vues de l'analyse de la situation commerciale et de l'ensemble des actions conduites à ce jour pour le développement de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT, considérant les nombreuses constructions sur les communes de la ceinture de NONTRON, l'équipe municipale a souhaité affirmer sa volonté d'œuvrer pour un développement durable de l'habitat et des activités économiques à travers la mise en place de la Carte Communale.

Elle a pour cela défini deux 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.

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 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 :

- | | |
|------------------|-----------------|
| - Chancelans, | - Le Plessac, |
| - Les Brageots, | - Le Cartier, |
| - Les Levées, | - Champagne, |
| - Le Grand Pré, | - Richemont, |
| - La Barde, | - Le Chevenier, |
| - Les Ages, | - Lumeuil, |
| - Les Borderies, | - Le Caprice. |
| - Le Meyrat, | |

4 - Détail des secteurs concernés par la zone U

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

- **Chancelans (1,45 ha constructible disponible)**

Les zones classées constructibles de ce hameau tiennent compte des deux exploitations agricoles et de la topographie du lieu ; c'est pourquoi, le développement se fait vers l'Est. L'extension n'a pas été au-delà des 100 mètres, tenant ainsi compte des recommandations des différents syndicats (eau et électricité).

- **Champredon (0,15 ha constructible disponible)**

La mise en place de la zone constructible permet de combler les « dents creuses ». Aucune sortie directe supplémentaire ne sera autorisée sur la route départementale n°98. L'extension projetée avant enquête publique vers le nord, le long du chemin rurale a été refusée par les services de l'Etat.

- **Le Bourg (1,85 ha constructible disponible)**

Au sud, derrière la mairie, la zone est constructible, mais le champ de foire reste inconstructible.

Au Nord, les noyeraies et les terres agricoles ont été respectées et demeurent en zone N.

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.

- **Chez Froment (1,20 ha constructible disponible)**

La zone constructible permet de combler les dents creuses ; elle a été étendue jusqu'au bâti existant.

- **Rousselière (0,65 ha constructible disponible)**

Ce secteur n'a pas pu se développer vers le Nord. En effet, la route départementale n°939 étant classée à grande circulation, une bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie a été mise en place. L'extension a été effectuée au Sud.

- **Beleyme (2,50 ha constructibles disponibles)**

La zone constructible a été étendue en fonction de la présence des réseaux d'eau et d'électricité et de la desserte par des chemins ruraux satisfaisants.

Une grange est recensée, elle permet de parquer des bêtes un jour par an ; elle n'est donc pas considérée comme une stabulation. La parcelle n°195 a été incluse dans la zone U suite à l'enquête publique : la zone U n'a pas été mise en place le long de la voir communale mais sur l'arrière du village pour une question de paysage et de vue lointaine à ne pas dénaturer.

Tous ces hameaux sont considérés comme des lieux sensibles au niveau architectural et environnemental. C'est pourquoi, il a été décidé par la commission communale que il faudra consulter l'Architecte des Bâtiments de France ou un architecte-conseil du CAUE ou de l'équipement pour tout permis de construire.

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

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 URBANISABLE	SURFACE TOTALE DE LA ZONE
U	7 ha 80 a	17 ha 20 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 SAINT-CREPIN DE RICHEMONT reste dynamique.

L'artisanat et le commerce demeurent sur le territoire communal avec deux commerces (un bar et une boîte de nuit) et six artisans (deux garagistes, un menuisier, un maçon, une entreprise de rénovation en bâtiment et un infirmier).

Pour autant, les communes de NONTRON ou MAREUIL SUR BELLE restent les lieux où s'effectue la majeure partie des achats.

Tous contribuent à maintenir ou créer des emplois sur le territoire communal.

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 SAINT-CREPIN DE RICHEMONT compte un comité des fêtes. Ce dernier organise quelques manifestations ponctuelles.

2 - Les équipements publics

- Adduction d'eau potable

La Commune est rattachée pour son alimentation en eau potable au Syndicat Intercommunal de CANTILLAC. L'extension du réseau se poursuit à un rythme régulier, en fonction des tranches de travaux mises en place par le Syndicat.

La société SOGEDO, 24310 BRANTÔME, 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, moyennes et de hautes tensions, traversent la Commune de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT.

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 intercommunal d'électrification est le Syndicat d'Electrification de MAREUIL.

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 restera individuel sur tout le territoire communal.

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 au Sud par la RD n°98 de MAREUIL à THIVIERS et la RD n°939 de PERIGUEUX à LA ROCHELLE.

La RD n°98 n'est pas classée à grande circulation, mais la RD n°939 est quant à elle, 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.

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.

- Services Publics

La Mairie de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT est ouverte trois demi-journées par semaine. Elle se situe dans le Bourg.

La Commune emploie 2 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

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 SAINT-CREPIN DE RICHEMONT révèle l'intérêt biologique particulier d'une partie du territoire communal. Elle est de « Type I », Landes des Trois Pierres, n°26920000.

A l'heure actuelle, l'inventaire des ZNIEFF d'Aquitaine est en cours de révision. La vallée et les coteaux du Boulou devraient faire l'objet d'une vaste ZNIEFF de type II.

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.

« Landes des Trois Pierres »

Trois communes sont concernées par cette ZNIEFF de type I dont SAINT-CREPIN DE RICHEMONT. Sa superficie est de 489 hectares et elle se situe entre 173 et 250 mètres d'altitude. Elle est constituée essentiellement de lande, de garrigue, de maquis, de friche, de forêt, de bois, de prairies et d'étang. Une richesse spécifique animale variée s'y trouve ; ainsi que de la Lande Atlantique, en voie de raréfaction dans le Sud-Ouest de la France. Les activités humaines recensées sont la chasse et l'agriculture.

Les principales menaces pour cette zone sont une déprise agricole et une forte pression due à la chasse.

D'après la carte de l'Inventaire des ZNIEFF, aucune zone U prévue n'est située sur cette ZNIEFF.

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 SAINT-CREPIN DE RICHEMONT est concernée par 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

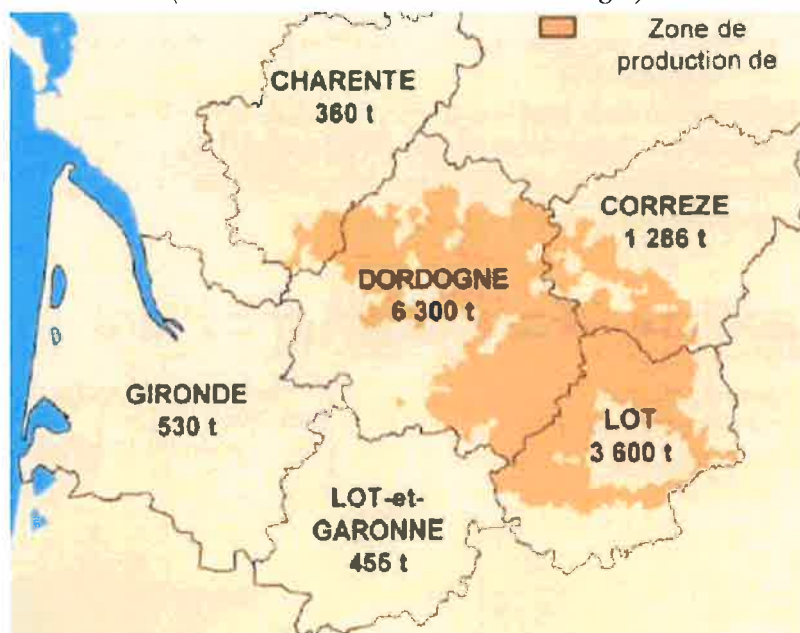
Il existe une Appellation d'Origine Contrôlée « Noix du Périgord » sur tout le territoire communal depuis le Décret du 2 mai 2002.

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.

Immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments historiques

Dans la commune de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT, le château de Richemont est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques par un arrêté du 5 novembre 1927. Il fut bâti par Pierre de Bourdeilles entre 1550 et 1580. Il est composé de deux corps de logis disposés en équerre soudés par un logis carré couronné de mâchicoulis et crénelé. On peut y admirer, côté jardin, des baies à meneaux, et côté cour, un escalier à double développement qui conduit à un élégant portail volontairement dépouillé, avec un fronton arrondi porté par des pilastres, le tout entre deux baies à meneaux.

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.

Pour cela, des Lieux d'Insertion Sensible ont été mis en place pour toutes les zones constructibles.

5 - Les risques naturels

La Commune de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT est concernée par certains risques naturels.

- Retraits et gonflements des sols du fait de la sécheresse

La Commune de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT, 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 SAINT-CREPIN DE RICHEMONT est uniquement concernée par une zone moyennement exposée (B2). Certaines de ces zones se situent en zone U dans les hameaux suivants :

- Champredon
- Le Bourg

- 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 SAINT-CREPIN DE RICHEMONT, 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 SAINT-CREPIN DE RICHEMONT est concernée par ces 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, une perte au Bois de l'enfer, une grotte-gouffre aux Grèzes et une grotte de la Fréchaudière.

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 SAINT-CREPIN DE RICHEMONT qui nécessite la mise en place d'un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres.

Il s'agit du château de Richemont qui a été inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par un arrêté du 5 Novembre 1927.

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 SAINT-CREPIN DE RICHEMONT supporte des servitudes de type « I4 ». Elles affectent diverses lignes électriques de basse et moyenne tensions, ainsi qu'une ligne haute tension de Brantôme à Nontron. 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 SAINT-CREPIN DE RICHEMONT 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.

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 : vestiges	Moyen Age
Château de La Barde	Maison forte	Bas Moyen-âge – époque moderne
Les Brageots	Sépulture	Gallo-romain
Château de Richemont	Demeure	Moderne
Limeuil	Occupations	Néolithique, Gallo-romain et Médiéval
Pleyssac	Maison forte	Bas Moyen-âge – époque moderne

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

Aucun des sites sensibles ne se trouve dans la zone constructible de la carte communale à l'exception d'une petite zone au lieu-dit « Les Brageots ». 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 SAINT-CREPIN DE RICHEMONT est traversée par deux routes départementales au Sud :

- la RD n°98 de MAREUIL à THIVIERS
- et la RD n°939 de PERIGUEUX à LA ROCHELLE, qui est classée à grande circulation.

- Installations classées pour la protection de l'environnement

Deux installations classées pour la protection de l'environnement se situent sur la commune de SAINT-CREPIN DE RICHEMONT.

« Au Caprice », un atelier de réparation et d'entretien de véhicules est soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

Au lieu-dit « Les Brageots », une exploitation agricole (bovins) a été déclarée dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Le Service départemental d'Incendie et de Secours de la Dordogne indique, dans un rapport du 12 janvier 2006, qu'il est nécessaire de renforcer les moyens de défense incendie aux lieux-dits suivants, si construction.

- Champredon
- Chez Froment
- Rousselière

Le SDIS précise également qu'il serait nécessaire de créer une défense incendie aux lieux-dits suivants :

- Chancelans
- Les Brageots
- Beleyme

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 ;
- Arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre pour le bruit – Routes départementales.
- Rapport du Service Départemental d'Incendie et de Secours.