

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

COMMUNE

DE

SAINT-SULPICE- DE-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
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 1962 à 1999	9
Les jeunes et les seniors	10
La Commune dans son environnement	10
- Evolution de la population active.....	11
La population active.....	11
Où vont travailler les habitants de la Commune ?	11
- Evolution des constructions et de l'habitat.....	12
Le neuf et l'ancien	12
Le confort des logements et leur ancienneté	12
Les propriétaires et les locataires.....	13
- Evolution de la pression foncière.....	14
- Evolution de l'activité agricole.....	15
- Evolution de l'artisanat et du commerce	15
3 - Analyse de l'état initial de l'environnement.....	17
4 - Analyse des besoins de la commune	17
B. LES CHOIX DE LA COMMUNE	18
1 - Les orientations suivantes ont été retenues.....	18
2 - Caractéristiques des terrains de la zone U	18
3 - Caractéristiques des terrains de la zone N	19
4 - Détail des secteurs concernés par la zone U	19
5 - Répartition des surfaces construites et constructibles	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 captages d'eau potable.....	26
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
- Inondations	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 relative à la conservation du patrimoine naturel	30
- Servitude concernant les lignes de transport d'énergie électrique	30
- Servitude relative à la conservation du patrimoine sportif.....	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 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
- Les plans de zonage (documents graphiques)

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

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

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

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

Les documents graphiques :

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

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

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

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

- Caractères physiques, description des milieux

La commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL est principalement concernée par l'entité « paysages polycultureaux du Périgord central » (forêt dominant le paysage de clairières agricoles).

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

Des bois sont présents sur la majeure partie 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.

La commune connaît quelques phénomènes souterrains : cluzeau, grotte...

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

- Facteurs de transformation du paysage

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

L'agriculture

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

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

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

Les boisements

La forêt est devenue la principale occupation du sol du département de la DORDOGNE (près de 45 %) ; la Commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL n'échappe pas à ce phénomène. En effet, sur une superficie totale communale de 1159 ha, près de 529 ha sont des bois, soit 45,6 %, composés à 54 ha de résineux.

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-SULPICE-DE-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 risque d'être perdu à terme car inaccessible.

Le tourisme et le patrimoine

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

Cependant, la Commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL est peu touristique. Elle s'apparente à un village de passage.

Les résidences secondaires participent incontestablement au maintien d'un patrimoine. Sur la commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL, 27,6% 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.

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 de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL est traversée par deux routes départementales RD n°708 de NONTRON à MARMANDE par SAINTE FOY LA GRANDE et la RD n°93 de CELLES à BUSSIÈRE BADIL. Elles ne sont pas classées à grande circulation.

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

Ce phénomène, bien que peu marqué à SAINT-SULPICE-DE-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.

Une zone d'activités UY est prévue le long de la RD n°708, en allant vers MAREUIL SUR BELLE.

2 - Analyse quantitative de l'évolution récente

- Evolution de la population de la Commune

- Le recensement effectué en 1999 montre que le nombre d'habitants de la Commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL continue de décroître sensiblement, malgré un léger sursaut en 1990. En effet, en 1999, SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL compte 114 habitants dont 63 hommes et 51 femmes, soit une densité de 10 habitants au km². En 1990, la commune comptait 131 habitants, en 1982, 128, en 1975, 137 et en 1968, 170.

Evolution de la population					
	1968	1975	1982	1990	1999
Population sans doubles comptes	170	137	128	131	114

Source : Insee, recensements de la population

- Les perspectives laissent tout de même entrevoir une stabilisation de cette population dans les années à venir, en raison de la demande stable de terrains et de permis de construire pour du neuf (1 demande par an).

L'évolution de la population de 1962 à 1999

De 1962 à 1982, le nombre d'habitants de la Commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL décroît de façon significative. En effet, la baisse de la population communale est de près de 25 %. La commune perd 42 habitants. De 1968 à 1982, le solde naturel est négatif accentué par un solde migratoire lui aussi négatif.

De 1982 à 1990, le solde naturel est de -1, mais le solde migratoire a connu un sursaut, puisqu'il est positif (+4), ce qui permet à la commune d'augmenter sa population sur cette période de 4 habitants.

Toutefois, de 1990 à 1999, la population chute à nouveau, la commune perd 17 habitants, ce qui représente une baisse de 12,98%.

Aujourd'hui, à la veille des résultats du recensement 2004, l'avenir de la Commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL semble se stabiliser. La commune a 112 habitants en 2004.

C'est pourquoi, le projet de la carte communale se fonde tout particulièrement sur les résultats du recensement de 1999, mais tient compte, tout de même, de l'évolution possible de la population communale.

Evolution démographique					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	14	11	10	9	8
Décès	10	12	15	10	13
Solde naturel	4	-1	-5	-1	-5
Solde migratoire	-39	-32	-4	4	-12
Variation totale	-35	-33	-9	3	-17

Source : Insee, recensements de la population

Les jeunes et les seniors

Tranche d'âge	% Habitants SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL	% Habitants Département Dordogne
De 0 à 19 ans	14,91 %	20,19 %
De 20 à 39 ans	22,81 %	22,76 %
De 40 à 59ans	19,30 %	26,50 %
De 60 à 74 ans	31,58 %	18,70 %
75 ans et +	11,40 %	11,85 %

Les 17 jeunes de moins de 20 ans ne représentent que 14,91 % de la population. Cette proportion est de 20,19 % dans le département. A l'opposé, les 20 personnes qui ont entre 60 et 74 ans représentent 31,58 % de la population alors que la proportion n'est que de 18,70 % dans le département.

A ce jour, la population retraitée de la commune représente près de 43 % de la population totale.

La Commune dans son environnement

SAINT-SULPICE-DE-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 3,33 % des habitants du canton.

SAINT-SULPICE-DE-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 0,27 %. 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-SULPICE-DE-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 SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL 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-SULPICE-DE-MAREUIL représente 3,26 % de la population intercommunale.

Elle s'étend sur une superficie d'environ 22 797 hectares. Le territoire de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL en représente 5,08%.

- Evolution de la population active

La population active

Parmi les 114 habitants de la Commune, 43 personnes sont actives : 25 hommes et 18 femmes. Au moment du recensement, 2,32% de ces actifs cherchent un emploi et 97,68 % travaillent (41 personnes). Parmi ces personnes qui ont un emploi, 10 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les autres sont salariées. Moins d'un quart de ces actifs exerce dans la Commune, 21,4 % ; 33 personnes vont travailler en dehors de la commune, dont 7 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 %.

	Commune	Arrondissement	Département
Population active	43	16 419	163 162
hommes	25	9 065	87 482
femmes	18	7 354	75 680
Population active ayant un emploi	42	14 613	141 251
salariés	32	10 815	112 776
non salariés	10	3 756	28 475
Chômeurs	1	1 806	21 373
Taux de chômage (%)	2,32 %	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...	9	26	7
Pourcentage d'actifs travaillant...	21,43 %	61,90 %	16,67 %

Source : Insee, recensement de la population 1999

Près de 62 % des actifs travaillent aux alentours et surtout à PERIGUEUX et 16,67 % des actifs travaillent en dehors du département.

Seuls 21,43% des actifs travaillent et résident dans la commune.

Selon l'Insee, 71,4% des actifs soit 30 personnes possèdent un seul mode de transport (pour tous, il s'agit d'une voiture particulière).

23,8% des actifs n'ont pas de moyen de transport et 2,4% marchent à pied.

- Evolution des constructions et de l'habitat

Le neuf et l'ancien

En 1990, la commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL comptait 83 logements dont 52 résidences principales.

Lors du recensement de 1999, la commune comprend 87 logements : 51 résidences principales, 25 résidences secondaires ou occasionnelles et 11 logements vacants.

Le parc de logements est relativement ancien, puisque 82,76% des logements datent d'avant 1949. Depuis le dernier quart de siècle, seulement 1,15% de nouveaux logements ont été construits.

Le confort des logements et leur ancienneté

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements : la plupart des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche (90,20%). Pour autant, le chauffage au bois reste très présent puisque plus de 60 % des résidences principales utilisent ce combustible. Les chauffages électrique et au gaz se développent sensiblement depuis les années quatre-vingt.

Résidences principales selon le confort			
Confort des logements	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble des résidences principales	51	100,0 %	-1,9 %
Ni baignoire, ni douche	5	9,8 %	-50,0 %
Avec chauffage central*	20	39,2 %	17,6 %
Sans chauffage central	31	60,8 %	-11,4 %
Garage-box-parking**	45	88,2 %	///
Deux salles d'eau**	8	15,7 %	///

Source : Insee, recensement de la population 1999

76,47 % 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 (2,5) et par rapport au recensement de 1982 (3).

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

Les propriétaires et les locataires

Sur le territoire communal, la quasi-totalité des résidences principales et secondaires est constituée de maisons individuelles (97,7%).

La grande majorité des habitants de la Commune est propriétaire de son logement principal, soit plus de 68 % des ménages.

Douze logements sont donnés en location par leurs propriétaires, ce qui représente 23,5 % des ménages ; et 4 logements sont habités gratuitement, soit 7,8%.

Résidences principales selon le statut d'occupation				
	Logements			Nombre de personnes 1999
	1999		Evolution de 1990 à 1999	
	Nombre	%		
Ensemble	51	100,0 %	-1,9 %	114
Propriétaires	35	68,6 %	9,4 %	82
Locataires	12	23,5 %	-7,7 %	26
dont :				
Logement non HLM	12	23,5 %	-7,7 %	26
Logement HLM	0	0,0 %	///	0
Meublé, chambre d'hôtel	0	0,0 %	///	0
Logés gratuitement	4	7,8 %	-42,9 %	6

Source : Insee, recensement de la population 1999

- Evolution de la pression foncière

L'octroi de permis de construire pour des maisons neuves est peu important sur la commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL. Cependant, le nombre de permis de construire pour restauration reste constant.

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

La pression foncière sur les 10 dernières années

Année	Notes de renseignements d'urbanisme	Déclarations de travaux	Certificats d'urbanisme	Permis de construire	PC pour maisons individuelles
1998	1	0	1	0	0
1999	0	0	0	1	1
2000	1	0	1	2	0
2001	2	0	1	4	1
2002	5	0	3	1	0
2003	1	0	4	2	1
2004	1	0	4	1	0
2005	0	0	0	0	1
2006	4	1	0	1	0
2007 (Juin)	4	0	5	0	0

- Evolution de l'activité agricole

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

Le nombre d'exploitations était de 16 en 1979 et de 8 en 2000 dont 6 exploitations professionnelles. Le nombre d'exploitations a chuté tout comme la superficie agricole utilisée, par exploitant. Cette surface était de 290 hectares en 2000 contre 817 en 1979. Cependant, en 2005, la superficie des terres est de 406 hectares et celle des prèes est de 126 hectares.

Ces exploitations représentent 8 chefs d'exploitation. Tout confondu, les emplois générés représentent au total 10 actifs à temps plein.

La moyenne d'âge des chefs d'exploitations se situe aux environs de 50 ans.

Aujourd'hui, la plupart des exploitations agricoles recensées sur la Commune sont orientées vers l'élevage de vaches et de volailles et les céréales. En 2000, 59 % de la superficie agricole utilisée par les exploitations étaient utilisés comme terres labourables.

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

Ainsi, six périmètres d'inconstructibilité d'un rayon de 100 mètres ont été mis en place dans le projet de Carte Communale. Ces derniers sont situés dans les hameaux suivants : « La Vergne », « La Gonterie », « Piacaud », « La Roussie » et « Pommier ».

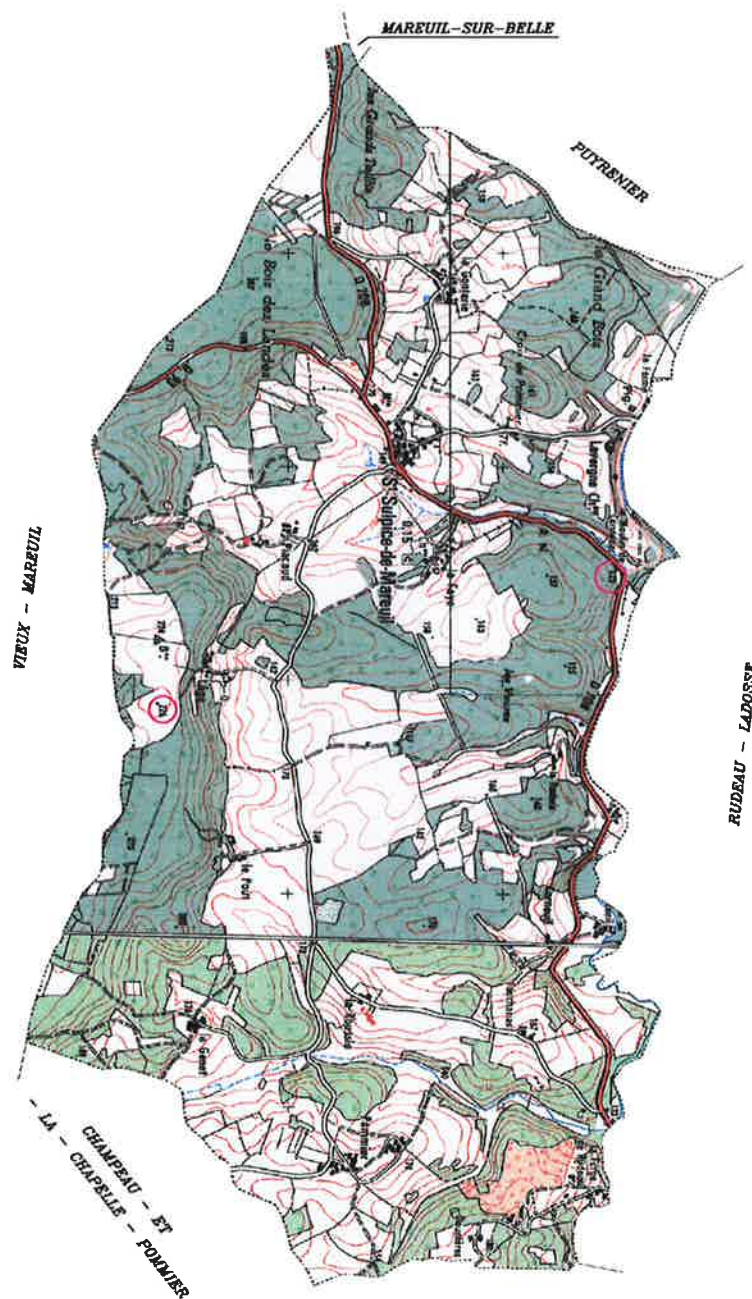
- Evolution de l'artisanat et du commerce

Il ne reste aucun commerçant ni artisan sur la commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL.

Cependant, il existe deux carrières, une au lieu-dit « la Terre des Landes », et l'autre à « La Roderie », recensées en tant qu'installations classées déclarées.

Ce sont dans les communes de MAREUIL et NONTRON, proches de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL, que s'effectue la majeure partie des achats.

Source :
Carte IGN



SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL - Carte au 1/25.000 (Copyright I.G.N.) -

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

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

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

Près de 46 % du territoire communal sont couverts de bois, et près de 51 % de terres agricoles (terres, prés, vignes, landes, jardins et vergers).

Les bois et forêts, donc très présents sur la commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL, comprennent principalement des mélanges de futaies feuillues et de taillis, ainsi que des futaies de pins maritimes.

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

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

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

Le point le plus élevé de la commune est situé au lieu-dit « Lâge », il culmine à 226 mètres d'altitude.

Le point le plus bas, à 125 mètres d'altitude est situé au « Moulin de Connezac ».

L'habitat est essentiellement concentré dans Le Bourg.

Les principaux lieux habités sont, du Nord au Sud :

Corneuil, La Forge de Rudeau, La Gonterie, La Roussie, Pommier, Piacaud, Lâge et Le Genêt.

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 et des réseaux, 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 2 ans sur la commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL. Cependant, il a aussi été pris en compte le nombre de permis de construire pour restauration car les logements vacants sont de plus en plus rares.

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 hectares pour les 10 années à venir. Il a été dégagé 5,45 hectares de surface constructible disponible.

Une zone Ut à vocation touristique et de loisirs a été mise en place à « Corneuil ». Sa surface est de 4,5 hectares. Enfin, une zone UY à vocation artisanale et industrielle a été mise en place à « La Terre des Landes ». Elle représente 3,60 hectares.

B. LES CHOIX DE LA COMMUNE

Les prévisions en matière de constructions à usage d'habitation restent modestes pour la Commune de SAINT-SULPICE-DE-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.

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

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

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

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

1 - Les orientations suivantes ont été retenues

1. Favoriser l'implantation de familles nouvelles notamment les jeunes ménages, dans des zones favorables à la construction d'habitation réparties sur le territoire communal en liaison avec les maisons existantes et les villages.
2. Conforter l'urbanisation existante en étendant la zone constructible autour du Bourg et des hameaux.
3. Respecter les espaces naturels dont les zones boisées qui occupent une majeure partie de la Commune.
4. Protéger les exploitations agricoles existantes en les entourant d'un périmètre d'inconstructibilité d'un rayon de 100 mètres.
5. Mettre en place une zone UY à vocation artisanale et industrielle, au lieu-dit « La Terre des Landes ».
6. Mettre en place une zone Ut à vocation touristique et de loisirs afin de pouvoir implanter une camping de 50 emplacements à « Corneuil ».

Elle a pour cela défini deux types de zones.

2 - Caractéristiques des terrains de la zone U

A l'intérieur de ces secteurs, **les constructions sont autorisées**. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol sont délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1^{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'Equipeement 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.

Caractéristiques des terrains des zones UY et Ut

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 Terre des Landes » ; elle a uniquement vocation à accueillir des constructions liées à des activités artisanales ou industrielles.

De même, une Ut a été mise en place à « Corneuil » : elle a vocation à permettre l'implantation d'un camping de 50 emplacements.

3 - Caractéristiques des terrains de la zone N

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

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

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

Les hameaux concernés par une zone N autour des stabulations sont :

- La Vergne,
- La Gonterie,
- Picaud (2),
- La Roussie,
- Pommier.

4 - Détail des secteurs concernés par la zone U

Les hameaux où les zones constructibles ont été étendues sont :

- Le Bourg (4,50 ha constructibles disponibles)

Le Bourg est traversé d'Est en Ouest par la route départementale n°708. Il est compris dans le périmètre de protection de 500 mètres des Monuments Historiques que sont l'église et la croix du château de Lafaye.

Ce secteur a fait l'objet de la plus large extension de la zone constructible car les terrains se prêtent bien à la construction. En outre, le Bourg est desservi par le réseau public d'assainissement. Cependant, il a été tenu compte des réseaux et l'extension de la zone constructible n'a pas excédé 100 mètres au delà des réseaux existants. Certaines parcelles pourtant proches du Bourg n'ont pas été incluses dans la zone constructible car il s'agit le plus souvent de terres agricoles.

La station d'épuration se situe à l'Est du Bourg, à plus de 100 mètres de la zone constructible.

Au Sud-ouest du Bourg, selon le Conseil Général de la Dordogne, les caractéristiques techniques (largeur d'emprise, revêtement, assainissement,...) du chemin rural paraissent insuffisantes. Elles devront être améliorées pour desservir la future zone dans les meilleures conditions de sécurité.

- **Faucharias (0,25 ha constructible disponible)**

La zone constructible mise en place est très restreinte et ne pourra générer la construction qu'une à deux habitations.

- **La Roussie (0,35 ha constructible disponible)**

La zone constructible a été mise en place au Sud du hameau à cause du périmètre de protection de 100 mètres de rayon lié à une stabulation.

- **Pommier (0,35 ha constructible disponible)**

La zone constructible mise en place conforte le bâti existant mais ne peut être plus étendue, au Sud, à cause d'un périmètre de protection de 100 mètres de rayon lié à une stabulation.

Détail des secteurs concernés par la zone UY et la zone Ut

- **La Terre des Landes (2,30 ha constructibles disponibles)**

Cette zone d'activités comprend déjà le siège d'une exploitation de minéraux. Elle longe la RD n°708 ; il sera nécessaire de prévoir un aménagement de voirie afin de limiter les accès sur la RD. Selon le Conseil Général de la Dordogne, « le positionnement de l'accès actuel ne pose pas de problème de sécurité. En revanche, dans l'hypothèse d'un nouvel accès mal positionné, des distances de visibilité insuffisantes pourraient rendre hasardeuses les manœuvres des véhicules lourds en provenance de St Sulpice désirant entrer dans la zone. Certaines manœuvres trop proches, voire masquées par la courbe de la RD n° 708, pourraient, en effet, se révéler dangereuses. Aussi, il serait très souhaitable que l'organisation interne de la zone s'appuie, dans l'avenir, sur l'accès actuel et sur le chemin rural débouchant à l'Est.

- **Corneuil (4,20 ha constructibles disponibles)**

Cette zone a pour vocation l'implantation d'un camping de 50 emplacements. Elle ne sera uniquement liée qu'au tourisme et aux loisirs.

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	5 ha 45 a	10 ha 40 a
UY	2 ha 30 a	3 ha 60 a
Ut	4 ha 20 a	4 ha 50 a

Les besoins de la commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL en surface constructible disponible ont été estimés à environ 6 hectares. Il a été dégagé 5,45 hectares ce qui est en adéquation avec les besoins estimés.

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.

- Artisanat, commerce, services

En créant une zone UY et une zone Ut, la commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL offre, entre autres, la possibilité d'accueillir de nouvelles activités et de développer celles présentes.

- Activités de loisirs, sportives ou culturelles

La vie associative à SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL est modeste et compte un comité des fêtes qui organise une fête annuelle.

Dans le cadre des actions menées en faveur du développement touristique par le Conseil Général de la Dordogne, le Conseil Municipal de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL a pris une délibération, le 11 février 2005, pour inscrire les chemins de l'ensemble des communes du canton de Mareuil au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées. La commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL est concernée par une boucle d'environ 7 km et une liaison avec Mareuil d'1 km.

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

2 - Les équipements publics

- Adduction d'eau potable

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

Il existe sur la commune un forage « La Forge du Rudeau » qui a nécessité la mise en place de périmètre de protection. La Commune est actuellement desservie par ce forage et affectée par les périmètres de protection immédiate et rapprochée établis par un arrêté préfectoral en date du 9 avril 1991.

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

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

- Electricité

Selon le porter à connaissance, un certain nombre de lignes électriques, de basses et moyennes tensions, traversent la Commune de SAINT-SULPICE-DE-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 « I4 ».

De même, une ligne de 63 kV « Bertric-Nontron » traverse la commune et fait l'objet d'une servitude d'utilité publique de type « I4 ».

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.

Cependant, depuis 1999, le Bourg est desservi par le réseau public d'assainissement. La station d'épuration se situe à l'Est du Bourg, de l'autre côté de la RD n°708, à plus de 100 mètres de la première habitation. Le suivi technique est assuré directement par la commune.

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

- Voirie

La Commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL est traversée par deux routes départementales, la RD n°93 de CELLES à BUSSIÈRE BADIL et la RD n°708 de NONTRON à MARMANDE en passant par SAINTE FOY LA GRANDE. Ces dernières ne sont pas classées à grande circulation.

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

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

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

- Equipements scolaires

La commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL ne dispose pas d'école.
Pour autant, un système de ramassage scolaire existe.

- Services Publics

La Mairie de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL est ouverte deux après-midis par semaine.
La Commune emploie 2 personnes.

- Collecte des ordures ménagères

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

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

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

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

Natura 2000

La Commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL est concernée par un site appartenant au réseau Natura 2000. Il s'agit d'un site d'importance communautaire n°FR7200663 intitulé « Vallée de la Nizonne ». Ce site suit la vallée de la Nizonne. Il comprend une vallée alluviale à prairies humides, des formations de genévriers, des mégaphorbiaies, des prairies maigres de fauche et des pelouses calcaires. Il y a un risque de déprise ou d'intensification agricole.

La carte communale tient compte de l'intérêt de ce site et ne met en place aucune zone constructible dans son périmètre.

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-SULPICE-DE-MAREUIL révèle l'intérêt biologique particulier d'une partie du territoire communal.

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

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

« Vallée de la Nizonne »

Douze communes sont concernées par cette ZNIEFF de type II dont SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL.

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

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

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

Selon la carte de l'Inventaire des ZNIEFF, aucune zone constructible n'a été mise en place dans ce périmètre.

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-SULPICE-DE-MAREUIL fait partie du Parc Naturel Régional « Périgord-Limousin ».

Dans cette perspective, il a été associé à la réflexion menée pour l'élaboration de la carte communale.

- Protection des captages d'eau potable

La commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL dispose d'un forage au lieu-dit La Forge du Rudeau. Elle est concernée par les périmètres de protection immédiate et rapprochée institués par arrêté préfectoral en date du 9 avril 1991.

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.

En limite communale avec RUDEAU-LADOSSE, on trouve le château de Lavergne bordé par la Nizonne. Il n'est ni inscrit ni classé au titre des Monuments Historiques. Aucune zone constructible n'a été mise en place à proximité.

Immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques

Deux sites sont recensés dans la commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL en tant que monument historique. Il s'agit de l'église, datant des 12^{ème}-13^{ème} siècles, inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par un arrêté du 24 juin 1948 et de la croix datée de 1642, située à l'entrée du parc du château de La Faye, inscrite par un arrêté du 5 janvier 1948.

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 SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL est concernée par certains risques naturels.

- Inondations

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

Le projet de carte communale tient compte de cette contrainte et n'a mis en place aucune zone constructible à proximité.

- Retraits et gonflements des sols du fait de la sécheresse

La Commune de SAINT-SULPICE-DE-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 SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL est uniquement concernée par une zone moyennement exposée (B2). Aucune zone constructible n'a été mise en place dans ce périmètre.

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 SAINT-SULPICE-DE-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 SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL 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, un gouffre au lieu-dit « La Faye » et une grotte-cluzeau au pied du château de Lavergne.

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

Il s'agit de l'église située dans le Bourg, inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par un arrêté du 24 juin 1948 et de la croix datée de 1642, située à l'entrée du château de La Faye et inscrite par un arrêté en date du 05 janvier 1948.

Ces servitudes d'utilité publique sont codifiées « AC1 » et sont placées sous la responsabilité du Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine, 3 rue Limogeanne, Hôtel Estignard, B.P. 9021, 24019 PERIGUEUX CEDEX.

- Servitude relative à la conservation du patrimoine naturel : conservation des eaux

Cette servitude, de type « AS1 », concerne le forage de la Forge de Rudeau, située sur la commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL. Les périmètres de protection de ce captage ont été établis par arrêté préfectoral en date du 9 avril 1991 et affectent le territoire communal.

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

- Servitude concernant les lignes de transport d'énergie électrique

Cette servitude est de type « I4 ». Elle affecte diverses lignes électriques de basse et moyenne tensions de la Commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL, ainsi qu'une ligne de 63 kV « Bertric-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-SULPICE-DE-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.

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 et cimetière	Moyen-âge
La Gonterie	Souterrain	Moyen-âge
La Croix de Pommier	Dolmen	Protohistoire
Château de Lavergne	Château et cluzeau	Moyen-âge
Zone du bord de la Nizonne	Risques d'occupations	Préhistoire, Protohistoire
La Forge de Rudeau	Bâtiments et zones d'extractions et de rejets	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.

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.

Aucun site sensible ne se trouve en zone constructible.

- 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. classées en deuxième catégorie.

La commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL est traversée par deux routes départementales, la R.D. n°93 et la RD n°708, cette dernière étant classée en deuxième catégorie.

- Installations classées pour la protection de l'environnement

Trois installations classées pour la protection de l'environnement ont été recensées sur la commune de SAINT-SULPICE-DE-MAREUIL.

A « La Roderie », la société César exploitante d'une carrière, est déclarée en tant qu'installation classée pour la protection de l'environnement.

A « La Terre des Landes », l'entreprise SNC DAMREC, ayant des activités de broyage et concassage de minéraux, est déclarée depuis le 19 décembre 1996, en tant qu'installation classée pour la protection de l'environnement.

Enfin, la CISE d'Aquitaine, employant ou stockant du chlore à St Sulpice, au niveau de la station de pompage, est, elle-aussi, soumise à déclaration en tant qu'installation classée pour la protection de l'environnement, depuis le 4 mars 1993.

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

Dans un rapport du 14 février 2006, le Service départemental d'Incendie et de Secours de la Dordogne indique qu'il est nécessaire de renforcer les moyens de défense incendie :

- à « La Gonterie »,
- au Bourg, côté « La Gonterie », le point d'eau le plus proche étant à une distance de plus de 400 mètres.

Par ailleurs, il précise qu'il serait nécessaire de créer une défense incendie aux lieux-dits suivants :

- « La Terre des Landes »,
- « La Roussie »,
- « Claud de Pommier ».

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 ;
- Doctrine et préconisation de la Mission Inter Service de l'Eau ;
- Zonage et modèle de règlement lié aux mouvements différentiels de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles ;
- Carte de zonage relative à l'assainissement collectif ;
- Arrêté des travaux projetés par le SIAEP de Mareuil sur Belle pour la création des périmètres de protection du point de prélèvement d'eau potable et pour la détermination des volumes d'eau à prélever
- Rapport du Service Départemental d'Incendie et de Secours.