

1

PRÉF 24  
1207-04

# COMMUNE DE LIGUEUX

## CARTE COMMUNALE

Pièce N° 1

Rapport  
de  
Présentation

Carte Communale arrêtée par délibération du Conseil Municipal  
le 16 janvier 2004

Carte Communale mise à l'enquête publique par arrêté du Maire  
le 08 Nov 2004

Carte Communale approuvée par délibération du Conseil Municipal  
le 23 Juin 2004

Carte Communale approuvée par arrêté préfectoral  
le

Vu pour être annexé à  
l'arrêté préfectoral du - 3 SEP. 2004

Pour le Préfet et par délégation,  
Secteur urbanisme - Marchés des communes



Marie-José CHAUMONT

## SOMMAIRE

Page 4	<b>PREAMBULE</b>
Page 4	Généralités
Page 4	Le régime juridique des cartes communales
Page 4	Modalités d'élaboration
Page 5	Le contenu du document
Page 5	Le dossier de carte communale
Page 5	Le rapport de présentation
Page 5	Les documents graphiques
Page 7	<b>I - ETAT INITIAL ET PREVISIONS</b>
Page 8	<b>A - ETAT INITIAL</b>
Page 8	1. Présentation physique de la commune
Page 8	a. Situation géographique
Page 9	b. Caractéristiques physiques - milieu
Page 10	2. Analyse de l'évolution récente
Page 10	a. Démographie
Page 10	b. Population active
Page 11	c. Constructions et habitat
Page 12	d. Evolution de la pression foncière
Page 12	e. Activité agricole
Page 12	f. Autres activités économiques
Page 13	g. Equipements publics - services
Page 13	3. Analyse de l'environnement
Page 13	a. Milieux naturels, paysages et sites
Page 15	b. Zones sensibles
Page 15	- Monuments ou sites à protéger
Page 15	- Zones à protéger en raison de la proximité d'un monument ou d'un site
Page 15	- Zones à protéger au titre des milieux naturels et de l'environnement
Page 16	<b>B - PREVISIONS</b>

Page 17	II - CHOIX DE LA COMMUNE
Page 18	A - GENERALITES
Page 19	B - DEFINITION DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES
Page 21	C - DEFINITION DES SECTEURS NON CONSTRUCTIBLES
Page 22	III - INCIDENCE DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT
Page 23	A - PATRIMOINE BATI
Page 23	B - ESPACES NATURELS
Page 24	C - SECTEURS AGRICOLES
Page 24	D - EQUIPEMENTS PUBLICS
Page 25	E - RISQUES NATURELS
Page 27	IV - SERVITUDES PUBLIQUES - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

## **PREAMBULE**

### **Généralités**

La commune de LIGUEUX ne disposant pas d'un document d'urbanisme, la règle de la constructibilité limitée ( article L.111-1-2 du Code de l'urbanisme) s'applique actuellement sur son territoire et s'oppose notamment aux constructions nouvelles à usage d'habitation en dehors des parties actuellement urbanisées où sont seules autorisées :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national;
- les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes;
- sous certaines conditions des constructions et installations sur délibération motivée du conseil municipal.

Afin que les demandes de permis de construire ne soient plus soumises à cette règle, le conseil municipal a décidé l'élaboration de la carte communale.

### **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 des cartes communales et leur donnent le statut de document d'urbanisme, notamment par le fait que :

- elles se situent dans le même titre du Code de l'urbanisme qui traite des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme;
- elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation;
- leur durée de validité n'est plus limitée;
- elles sont opposables aux tiers après leur approbation;
- elles permettent le transfert aux communes des compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

### **Modalités d'élaboration**

La procédure d'élaboration est conduite par le Maire; le conseil municipal a décidé l'élaboration de la carte communale par délibération en date du 18 janvier 2002.

## **Le contenu du document**

En application 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 (appelés aussi règlement national d'urbanisme ou R.N.U.);
- délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et 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 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.

## **Le dossier de carte communale**

Il se compose d'un rapport de présentation et d'un ou des documents graphiques.

## **Le rapport de présentation**

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 le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

## **Les documents graphiques (plans de zonage)**

Ils délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et 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 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'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 autorisée.

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 Ier du titre Ier du livre Ier du Code de l'urbanisme et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Les documents graphiques (plans de zonage) sont des documents fondamentaux de la carte communale car ils définissent les zones où la réglementation de l'urbanisation s'effectuera, dans les secteurs où les constructions sont autorisées, par application des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du Code de l'urbanisme et des autres dispositions législatives et réglementaires.

D'autres documents peuvent éventuellement compléter le dossier, afin d'apporter des éléments complémentaires d'information, tels que les réseaux, les servitudes d'utilité publique, etc.

## **I - ETAT INITIAL ET PREVISIONS**

## **A - ETAT INITIAL**

### **A.1 - PRESENTATION PHYSIQUE DE LA COMMUNE**

#### **A.1.a - Situation géographique**

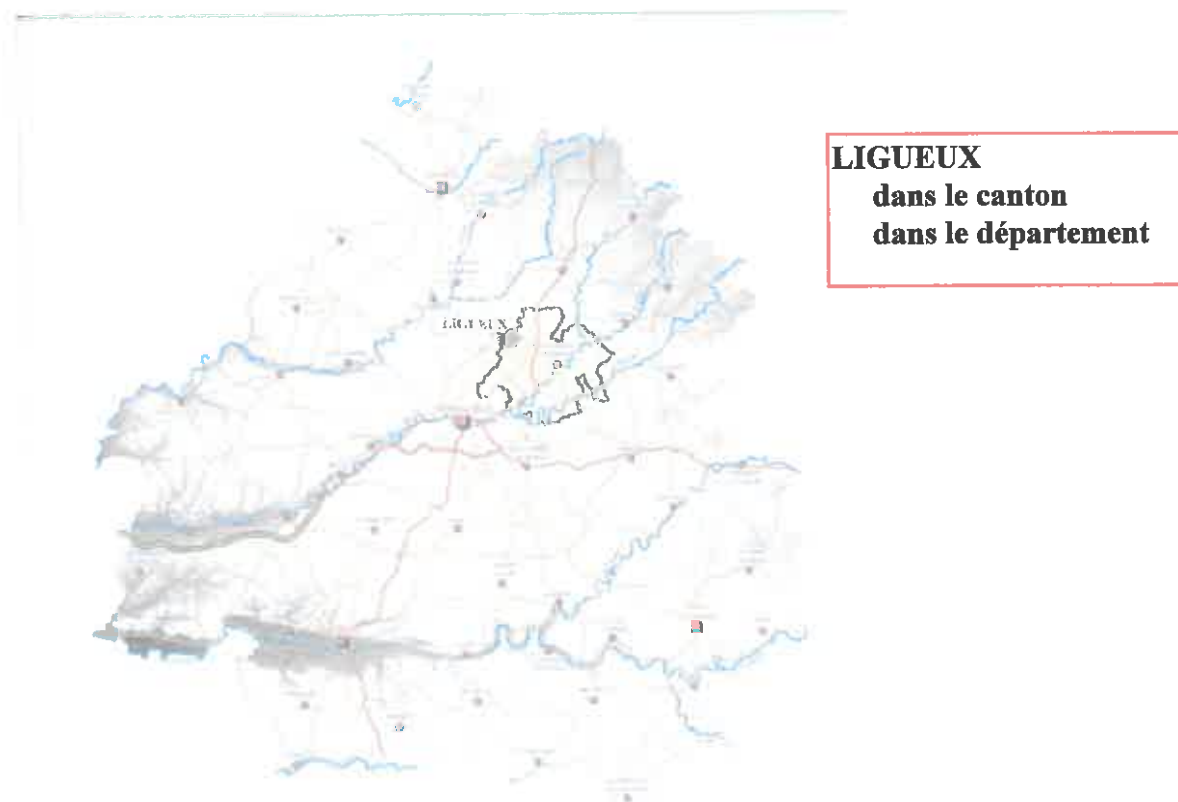
La commune de LIGUEUX est située à 20 km au Nord de PERIGUEUX, chef-lieu d'arrondissement et du département, dans le canton de SAVIGNAC LES EGLISES. Elle est contiguë aux communes de SORGES et de SAINT FRONT D'ALEMPS.

Les liaisons avec les deux principaux centres économiques les plus proches (PERIGUEUX et THIVIERS) sont assurées, pour PERIGUEUX et son agglomération, par la Route Départementale N° 3 via AGONAC à l'Ouest ou par la Route Départementale N° 8 à l'Est; pour THIVIERS, par la Route Nationale N° 21 via NEGRONDES au Nord-Est (THIVIERS à 17 km).

Par ailleurs, la Route Départementale N° 74 permet de rejoindre BRANTOME à l'Ouest et SORGES à l'Est.

La ligne SNCF PERIGUEUX - LIMOGES longe la commune au Nord-Ouest; les gares les plus proches étant AGONAC (6 km), NEGRONDES (6 km), PERIGUEUX (20 km) et THIVIERS (17 km).

L'accès à l'autoroute A 89 pourra s'effectuer à SAINT LAURENT SUR MANOIRE (25 km), coté Est de PERIGUEUX.



#### **A.1.b - Caractéristiques physiques - milieu**

Carte Communale de LIGUEUX - Rapport de présentation - Mise à jour juin 2004  
Cabinet VIEILLEFOSSE - Géomètre Expert DPLG - 24160 EXCIDEUIL



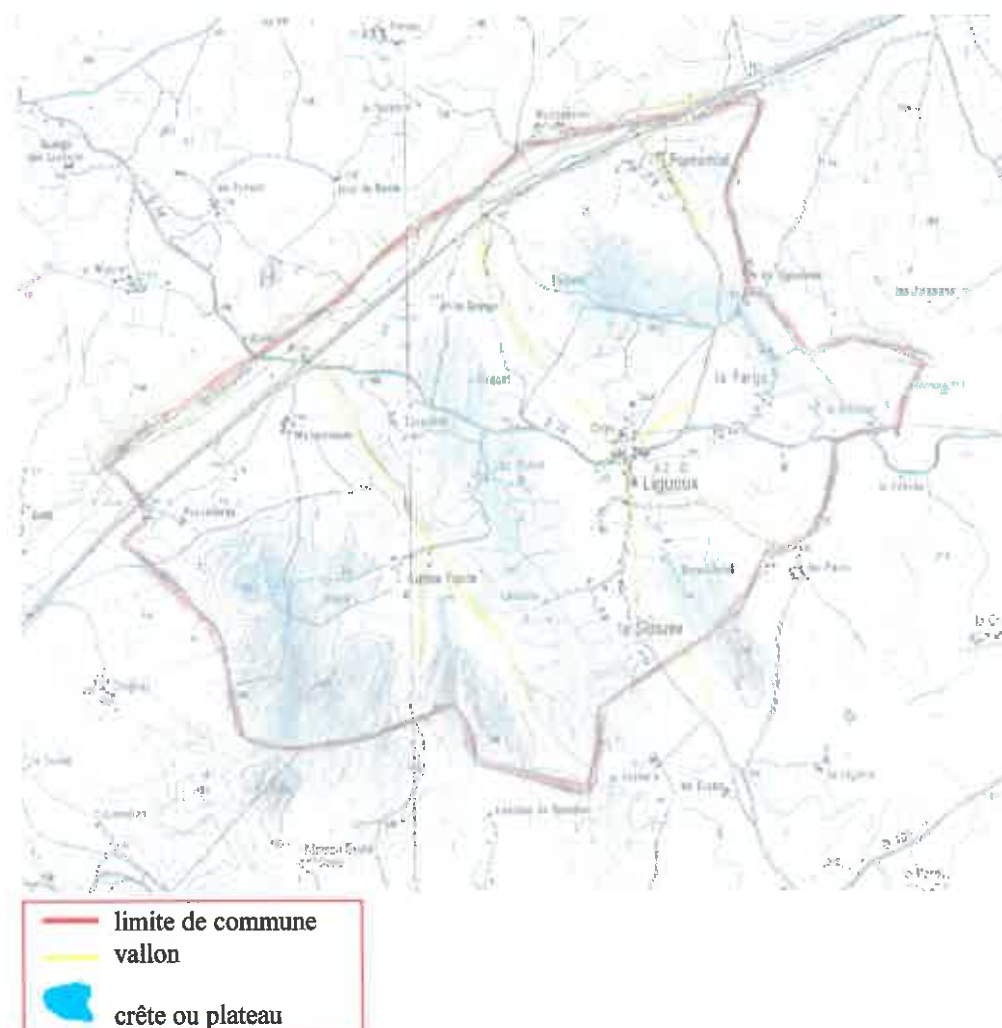
Le territoire de LIGUEUX est situé dans le Périgord Central.

La superficie totale de la commune s'élève à 666 hectares, la classant ainsi parmi les petites communes.

Géographiquement, elle est limitée au Nord-Nord-Ouest par la vallée du ruisseau « la Beaurnonne » (affluent de l'Isle) qui s'écoule depuis l'altitude d'environ 150 mètres au Nord-Est (près de Fontamiel) jusqu'à l'altitude d'environ 135 mètres à l'Ouest (près de Pouverrières).

De la Beaurnonne partent vers le Sud-Est trois vallons qui découpent le territoire communal perpendiculairement à la vallée principale. Entre ces vallons, le terrain s'élève rapidement du ruisseau jusqu'à la cote 175 mètres, puis la pente s'atténue en direction de la limite Sud-Est de la commune pour atteindre la cote 200 mètres.

La vallée de la Beaurnonne est occupée par des prairies et des cultures. Sur les versants et les coteaux, la forêt, composée de châtaigniers, chênes et pins, est prédominante. Dans le vallon calcaire de LIGUEUX les terres cultivées donnent le ton au paysage.



## A.2 - ANALYSE DE L'EVOLUTION RECENTE

Les données des paragraphes a, b et c proviennent du recensement de la population réalisé par l'INSEE et notamment celui de l'année 1999.

### A.2.a - Démographie

Année	1975	1982	1990	1999
Habitants	211	219	223	204

La variation absolue de la population de 1990 à 1999 se caractérise par une baisse (-19 personnes). Ce nombre s'explique par un mouvement dans le sens du départ de population, les nombres des naissances et des décès étant sensiblement identiques (24 pour 26). De 1975 à 1990, le mouvement de population était au contraire inversé; la variation absolue de population s'élevait à +12, alors que le nombre des décès (62) dépassait largement le nombre des naissances (33), soit un flux migratoire positif pour la commune de 41 personnes.

En étudiant l'évolution de la population pour le département, nous notons pour la période 1982 - 1999 une baisse générale dans la zone Nord et une augmentation dans la ceinture de PERIGUEUX. LIGUEUX se trouve à la limite de ces deux tendances.

Par ailleurs, le pourcentage des jeunes de moins de 25 ans dans la population totale s'élève à 25,5 % à LIGUEUX, pour 24,5 % en DORDOGNE; le pourcentage des personnes âgées de 60 ans et plus dans la population totale s'élève à 26 % à LIGUEUX, pour 30,5 % en DORDOGNE. Sur la carte du département, par ces pourcentages, LIGUEUX est plus proche des communes dont la population croît que celles dont la population diminue. Comparés au canton, les deux pourcentages sont dans la moyenne.

En terme de densité, LIGUEUX a un taux de 31 habitants par km<sup>2</sup>, inférieur aux moyennes départementales et cantonales qui atteignent respectivement 49 habitants par km<sup>2</sup> et 41 habitants par km<sup>2</sup>.

### A.2.b - Population active

La population active regroupe 90 personnes environ sur un total de 204 recensées dans la commune, soit un pourcentage s'élevant à 44 %. Le pourcentage moyen pour les communes du canton est de 45.7 %.

La part de la population active dans les communes du canton est très nettement différenciée en fonction de la distance séparant chaque commune de l'agglomération périgourdine. Les communes de la moitié Sud-Ouest du canton (distance à l'agglomération de 0 à environ 15 km) affichent des pourcentages compris entre 47 % et 55 %, alors que les autres communes voient ces nombres s'abaisser de 45 % à 39 %.

De même l'âge de la population et les pourcentages de la population active sont étroitement liés. Dans le canton et pour chaque commune, le nombre des personnes âgées de plus de 60 ans diminue lorsque celui de la population active augmente.

Pour une base de 100 personnes dans la tranche d'âge 20 - 59 ans, le taux d'activité est de 83 % ; il est de 85 % dans le canton et de 81.9 % dans le département.

Sur l'ensemble de la population active, un peu moins de 90 % des personnes occupent un emploi, 13 % de celles-ci seulement travaillent dans la commune et autant ont un emploi non salarié.

### **A.2.c - Evolution des constructions et de l'habitat**

Environ 114 logements sont recensés sur la commune, dont 85 résidences principales, 23 logements occasionnels ou résidences secondaires et 6 logements vacants. Ces chiffres demeurent stables par rapport au recensement de 1990.

Plus de 65 % des logements datent d'avant 1949, alors que ce pourcentage se situe autour de 45 % pour le canton et le département; les constructions sont donc plutôt anciennes.

Les maisons individuelles ou les fermes forment l'essentiel des résidences principales (seulement 3 immeubles collectifs répertoriés) et environ 72 % d'entre elles appartiennent à leurs occupants. LIGUEUX, par ces deux dernières caractéristiques, est conforme à la moyenne de l'ensemble des communes rurales de DORDOGNE.

En termes de confort, la présence d'installations sanitaires (douches ou baignoires) est relevée dans l'ensemble des logements à l'exception de 3 d'entre eux. Enfin, la moitié des logements possèdent un chauffage central, l'autre moitié disposant d'une installation de chauffage électrique ou de chauffage au bois (fréquent dans les zones rurales).

### A.2.d - Evolution de la pression foncière

Depuis 1999 il a été délivré 9 permis de construire pour des maisons individuelles et 15 autorisations pour des rénovations ou extensions.

Les certificats d'urbanisme ont reçu une réponse positive dans 17 cas sur un total de 22 demandes. Les réponses négatives correspondent à l'année 2001. Nous remarquons une forte progression des demandes et des permis au cours de la dernière année 2003.

	1999	2000	2001	2002	2003
Permis de construire Maison individuelle	2	1	0	2	4
Permis de construire Rénovation ou extension	4	2	0	2	7
Certificat d'urbanisme	3 positifs	0	3 positifs 5 négatifs	2 positifs	9 positifs

### A.2.e - Activité agricole

9 exploitations ont leur siège sur la commune.

La superficie agricole utilisée moyenne est de 59 hectares pour 3 d'entre elles tandis qu'elle avoisine les 16 hectares pour les autres.

L'activité agricole concerne essentiellement l'élevage de bovins pour la production de viande et de lait, ainsi que des cultures céréalières.

L'élevage de bovins induit une part importante de superficie fourragère.

Le type de culture marque fortement le paysage sur une grande partie du territoire communal, notamment autour du bourg et le long de la vallée de la Beaurnonne.

### A.2.f - Autre activité économique

4 entreprises ont leur siège à LIGUEUX. Elles comprennent une entreprise de plâtrerie, une entreprise de transport et deux entreprises de travaux agricoles. Ces activités restent très artisanales et ne génèrent pas de travail salarié.

Un boulanger a récemment cessé son activité; il exerçait au centre du village en étant le seul commerçant de la commune.

Les achats commerciaux et de services s'effectuent soit dans les villages voisins de SORGES, NEGRONDES, AGONAC ou THIVIERS, soit à PERIGUEUX.

### **A.2.g - Equipements publics - services**

Les équipements dont dispose la commune sont les suivants : mairie, salle des fêtes, église, terrains de sport (football, volley, basket, tennis), terrain de pétanque, deux chemins de randonnée autour de l'abbaye.

L'ensemble des lieux-dits habités est desservi par des voies communales ou des chemins ruraux en bon état d'entretien.

Les services publics dont la commune bénéficie sont régis dans le cadre d'une coopération intercommunale. Ce sont l'école primaire (2 classes dans le cadre d'un regroupement pédagogique avec VAUNAC et NEGRONDES), le syndicat d'électrification, le syndicat d'alimentation en eau potable de la Vallée de l'Isle, le syndicat pour la collecte et le traitement des ordures ménagères (SMCTOM de DUSSAC), le syndicat d'action locale en faveur de l'enfance et de la jeunesse (SALFEJ de SAINT PANTALY D'ANS). Deux services restent gérés au niveau communal : le réseau public d'assainissement qui dessert le bourg et la cantine de l'école.

Par ailleurs, la commune fait partie d'une communauté de communes « Les villages truffiers des portes de PERIGUEUX » avec les communes de SORGES, SARLIAC SUR L'ISLE, NEGRONDES, CORNILLE et AGONAC. La mise en commun de services doit aller en progressant, suivant les compétences de la communauté de communes. Cet établissement public gère ainsi les voies communales de l'ensemble des six communes adhérentes.

## **A.3 - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

### **A.3.a - Milieux naturels, paysages et sites**

Dans l'inventaire des entités paysagères et des richesses naturelles du département, réalisé par le Conseil Général de la DORDOGNE et édité en septembre 2000, le territoire de LIGUEUX se situe dans le Haut Périgord Central.

Le paysage est bien différencié sur l'ensemble de la commune, selon la situation géographique.

La vallée de la Beauronne, au sol humide, se compose essentiellement de prairies.

En s'élevant sur les basse terrasses, la prairie alterne avec des terres cultivées (sur des sols bruns).

Les versants de la vallée et les coteaux de la moitié Ouest sont principalement recouverts par des massifs boisés comprenant surtout des châtaigniers, des chênes et des pins, en dessous desquels les fougères sont abondantes.

Sur la moitié Est, des prairies ou des landes se substituent largement à la forêt. L'ensemble se développe sur des sols formés par les Sables et Gravieres du Périgord; ce sont des sols acides très souvent sableux en surface avec présence de galets, qui peuvent laisser apparaître de l'argile mélangée au sable à faible profondeur, cette argile devenant prédominante ensuite. Ces terrains sont caractérisés par leur fréquente imperméabilité, leur surface sèche durant l'été et la présence de mouillères.

Autour du village de LIGUEUX, la nature du sol diffère nettement. Le paysage se compose de terres à céréales, des prairies et de quelques noiseraies (noyers). Le sol est issu du calcaire sédimentaire dur; il est alcalin contrairement aux sols acides voisins. C'est un sol à texture argilo-calcaire, un sol sain où l'eau s'écoule bien.

En matière de paysages et sites deux zones se distinguent principalement :

- **le bourg** se développe devant l'abbaye médiévale, à la jonction de trois vallons. La topographie - lignes de crête à une altitude d'environ 40 mètres au dessus de l'altitude du bourg - et la nature du sol - entraînant la présence de cultures ou de prairies - induisent des vues dégagées et lointaines.

Vers le bourg, l'abbaye attire le regard, l'attention se porte ensuite sur le centre ancien dont l'architecture traditionnelle se traduit le plus souvent par des bâtiments rectangulaires implantés sur l'alignement de la rue et comportant un étage, un toit en tuiles canal à deux pentes voisine de 50 %.

Du bourg les lignes de crête se détachent nettement à l'horizon. Les hameaux de LAFARGE, BONNEFOND, LA SIOUZEE et la crête du COLOMBIER, ceinturant le bourg dans un rayon variant de 300 à 700 mètres, forment avec lui un ensemble dans lequel les projets de construction réalisés à la périphérie peuvent avoir une incidence sur le site central.

- la vallée de la Beauronne délimite physiquement la commune au Nord - Nord Ouest sur 3 km. C'est un espace naturel et agricole dont l'orientation, la linéarité et la largeur permettent le passage des voies de communication telles que la ligne de chemin de fer PERIGUEUX - LIMOGES et la route reliant AGONAC à NEGRONDES.

Dans le fond de la vallée, les seules habitations se trouvent au passage à niveau du chemin de fer sur la Route Départementale N° 74.

Sur la première terrasse et derrière le passage à niveau de Pouverières un groupe de constructions se détache, comprenant une ancienne ferme, une maison récente et une ferme abandonnée à restaurer.

Enfin, dominant un peu plus la vallée, le hameau de Maisonneuve est le siège d'activités agricoles.

Les abords immédiats du ruisseau, limités par la voie de chemin de fer, sont à protéger afin de ne pas créer de nuisances nouvelles à l'encontre du milieu naturel existant.

Sur le reste du territoire communal, le hameau le plus important est Fontamiel où ont été construites ces dernières années 5 maisons d'habitation.

Lac Duret et le Toupinier forment deux autres hameaux plus petits.

L'habitat est dispersé ensuite et se compose essentiellement de constructions anciennes.

### **A.3.b - Zones sensibles**

#### **- Monuments ou sites à protéger**

- Ensemble des vestiges de l'ancienne abbaye : inscription sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques du 23 mai 1951.

#### **- Zone à protéger en raison de la proximité de l'abbaye**

- Hameau de Lafarge.
- Hameau de Bonfond.
- Hameau de La Siouzée.
- Ligne de crête du Colombier.

#### **- Zone à protéger au titre des milieux naturels et de l'environnement**

- Vallée de la Beauronne.

## **B - PREVISIONS**

Le nombre de personnes ayant un emploi dans la commune reste faible.

L'absence de commerces et de professions libérales, que l'on retrouve par contre dans les communes voisines plus peuplées, se fait sentir. Pour ces professions de proximité, qui nécessitent une implantation dans un centre urbain assez important et/ou sur une voie de communication la plus fréquentée possible, l'installation à LIGUEUX paraît peu probable.

Par contre la commune doit pouvoir attirer des personnes souhaitant construire une habitation pour leur résidence principale. En effet elle se situe géographiquement en bordure de communes dont la population augmente depuis plus de 20 ans (AGONAC, SORGES) du fait des constructions neuves édifiées chaque année sur leur territoire appartenant à la grande ceinture de l'agglomération périgourdine.

De plus, la création de la communauté de communes devrait amener une certaine homogénéisation de l'espace intercommunal, au sein duquel les services proposés aux résidents seront, d'une part, de meilleure qualité (l'accessibilité étant une qualité) et plus nombreux. La commune espère donc profiter de cette intercommunalité pour attirer des candidats à la construction.

Les prévisions en matière de constructions restent cependant modestes, une moyenne par année de deux ou trois constructions nouvelles paraît raisonnable par rapport à l'évolution récente.

Sur une période de 10 ans, environ 25 nouvelles habitations devraient être réalisées; le nombre de terrains potentiellement constructibles peut être estimé à 70 sur le plan de zonage de la carte communale.

Cet objectif est compatible avec les équipements et les réseaux de la commune et souhaitable pour un meilleur équilibre des finances communales. Il préserve le maintien et le développement de l'activité agricole et il assure une bonne protection des milieux naturels et des paysages.



## **II - CHOIX DE LA COMMUNE**

## A - GENERALITES

La commune de LIGUEUX ne disposant pas d'un document d'urbanisme, la règle de la constructibilité limitée (article L.111-1-2 du Code de l'urbanisme) s'applique actuellement sur son territoire et s'oppose notamment aux constructions nouvelles à usage d'habitation en dehors des parties actuellement urbanisées.

Afin de maîtriser le développement de son urbanisation à partir du projet communal évoqué ci-dessous, le conseil municipal a décidé l'élaboration de la carte communale.

Les zones où les constructions nouvelles seront autorisées comprennent essentiellement les parties actuellement urbanisées plus ou moins étendues suivant le lieu. Par ailleurs, des zones situées à proximité immédiate d'habitations existantes, considérées à ce jour comme étant des secteurs non urbanisés de la commune, mais ayant vocation à le devenir, seront classées en zone constructible.

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.

Les choix de la commune ont été arrêtés en fonction des éléments suivants :

- les terrains classés en zone constructible, par leur diversité, doivent permettre l'installation de résidents sur le territoire communal;
- le patrimoine bâti (notamment le centre bourg ancien et l'abbaye) est mis en valeur par le choix des zones constructibles;
- les zones naturelles sont respectées en autorisant l'urbanisation future uniquement dans des lieux où des constructions, avec une densité plus ou moins forte, existent déjà;
- l'activité agricole est prise en compte afin de ne nuire, ni à son maintien, ni à son éventuel développement.

Par ailleurs, la quantité et la situation des terrains rendus disponibles à la construction restent compatibles avec la capacité du réseau routier. Les terrains peuvent être desservis dans des conditions suffisantes.

En ce qui concerne les réseaux d'alimentation en énergie électrique et en eau potable, les terrains sont, pour la plupart, raccordables directement.

En cas d'insuffisance de ces réseaux, la commune se réserve la possibilité de mettre en oeuvre la procédure de la P.V.N.R. (Participation pour Voies Nouvelles et Réseaux), conformément aux dispositions offertes par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi S.R.U.) du 13 décembre 2000, procédure devenue P.V.R. (Participation pour Voies et Réseaux) par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, permettant le financement de la voirie et/ou des réseaux par les propriétaires de terrains ou par les bénéficiaires des autorisations de construire.

En cas d'application de ces participations la commune, d'une part, assurera le financement des équipements par les propriétaires intéressés, d'autre part, favorisera, grâce à l'engagement financier de ces propriétaires, une urbanisation globale des secteurs concernés.

Dans le cas où la commune n'aura pas recours à cet outil d'aménagement et où des terrains ne sont pas desservis par l'un ou l'autre des deux réseaux d'alimentation en énergie électrique et en eau potable, les permis de construire ne pourront être accordés si l'autorité qui les délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les travaux portant sur ces réseaux et nécessaires pour assurer la desserte des terrains doivent être exécutés (article L.421-5 du Code de l'urbanisme).

## **B - DEFINITION DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES**

### **B.1 - Le Brouillet (zone U)**

Ce secteur est caractérisé par la présence de trois habitations anciennes et d'une maison en construction, et par un projet de construction à court terme (permis de construire).

Plusieurs demandes de certificat d'urbanisme ont reçu une réponse négative dans les deux dernières années, du fait de l'insuffisance des réseaux, tant d'alimentation en énergie électrique qu'en alimentation en eau potable. Les zones Nord et Nord-Est sont desservies convenablement, alors que la zone Sud-Ouest, pour être constructible, aura comme préalable l'extension des réseaux concernés (par les syndicats avec application éventuelle de la P.V. R.).

La zone U amènera une densification du bâti en le développant autour des deux chemins ruraux existants.

### **B.2 - La Farge (zone U)**

Le hameau se décompose en une partie basse au Sud et une partie haute au Nord. L'habitat est essentiellement ancien. La zone U au Sud reprend le bâti actuel, la zone U au Nord doit permettre la densification du bâti existant autour de la voie communale.

### **B.3 - Le Bourg - Bonnefond (zone U)**

La zone U intègre le bâti existant et l'ensemble des terrains non construits entre le centre du village, le hameau et le lotissement communal. Les nouvelles constructions conforteront la zone prévue pour l'extension du bourg, commencée avec le lotissement, entre les deux centres anciens.

### **B.4 - La Siouzée (zone U)**

La zone U englobe l'ensemble du bâti à partir de la première maison lorsque l'on arrive par la route menant à SARLIAC SUR L'ISLE au Sud jusqu'au hameau proprement dit. La zone U permettra la densification du bâti existant autour de la voie communale et du chemin rural.

### **B.5 - Fontamiel (zone U)**

Ce hameau, d'habitat essentiellement ancien, s'est développé récemment avec la construction de quatre habitations au Sud et d'une au Nord. La zone U regroupe l'ensemble en l'étendant au Sud.

### **B.6 - Lac Duret (zone U)**

La zone U reprend le bâti existant et s'étend au Nord autour de la voie communale et d'un chemin rural.

### **B.7 - Pouveriéras (zone U)**

A la pointe Ouest de la commune, la zone U regroupe une ancienne ferme, une habitation récente, un bâtiment ancien à restaurer et s'étend autour du chemin rural parallèle à la ligne de chemin de fer. Des projets de construction sont programmés à court terme dans cette zone.

## **C - DEFINITION DES SECTEURS NON CONSTRUCTIBLES**

### **C.1 - La zone N**

Le reste du territoire communal est situé en zone N.

Les constructions ne sont pas admises, 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.

### **III - INCIDENCE DES CHOIX SUR L ' ENVIRONNEMENT**

## **A - PATRIMOINE BATI**

Le projet de carte communale a intégré l'avis et les conseils de Madame LANGLOIS, Architecte des Bâtiments de France, Adjointe au Chef du Service Départemental d'Architecture et des Paysages de la DORDOGNE, qui a été consultée au cours de l'élaboration.

Des prescriptions, correspondant à ce qui est généralement demandé lors de l'instruction des dossiers de permis de construire ou autres demandes d'autorisation et qui sont souhaitées ou imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, sont reproduites en annexe.

La consultation préalable de l'Architecte est conseillée avant un dépôt de demande de permis de construire (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine - Hôtel Estignard - 3, rue Limogeanne 24019 PERIGUEUX CEDEX - Tél. 05.53.06.20.60 ).

De même, l'assistance du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (C.A.U.E.) peut être demandée préalablement au dépôt de demande de permis de construire (C.A.U.E. - Place Hoche - 24000 PERIGUEUX - Tél. 05.53.08.37.13).

## **B - ESPACES NATURELS**

Les espaces naturels et les paysages ont été préservés en ouvrant à l'urbanisation future des zones où l'apport de constructions nouvelles aura un impact faible sur les sites.

L'urbanisation se fera autour et à proximité de secteurs comportant déjà des habitations. En général, les nouvelles constructions viendront agrandir des hameaux existants (le Bourg, Bonnefond, Lafarge, la Siousée, Fontamiel); sinon, elles densifieront des lieux-dits comportant quelques habitations pour leur donner un aspect de hameau ( le Brouillet et Pouveriéras ).

Aucun secteur sans habitat ou supportant des habitations isolées n'a été classé en zone constructible.

La vallée de la Beauronne reste protégée, ainsi que tous les espaces boisés.

## **C - SECTEURS AGRICOLES**

Les espaces agricoles sont préservés de la même manière que les espaces naturels.

Les zones constructibles ont été choisies avec pour critère qu'elles ne fassent pas partie de grands ensembles agricoles.

En règle générale, les terrains destinés à la construction ne sont pas inclus dans des parcelles dévolues aux exploitations agricoles importantes, même si dans quelques cas, leur utilisation actuelle peut encore être de nature agricole.

## **D - EQUIPEMENTS PUBLICS**

### **D.1 - Voirie**

Les terrains classés en zone constructibles sont tous desservis par une voie communale ou un chemin rural en bon état d'entretien. La capacité du réseau routier est compatible avec le zonage arrêté.

### **D.2 - Eau Potable - Electricité**

Pour chaque réseau les terrains sont desservis dans la plupart des cas. Les extensions de réseau éventuelles seront prises en charge par les syndicats concernés dans les conditions de leur propre politique d'aménagement ou par les propriétaires des terrains ou les bénéficiaires des autorisations de construire au moyen d'une participation financière définie par la commune. En tout état de cause, les extensions éventuelles seront l'aboutissement d'une réflexion de la collectivité pour l'aménagement global du territoire communal.

### **D.3 - Assainissement**

Un schéma d'assainissement est en cours d'élaboration avec l'appui de la communauté de communes. Il sera établi avant 2005.

En matière d'assainissement individuel, le schéma précisera la capacité des terrains potentiellement constructibles à épurer les eaux vannes et usées.

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



#### **D.4 - Ordures ménagères**

Les zones constructibles sont déjà situées sur des itinéraires de collecte des ordures ménagères; les nouvelles constructions s'intégreront ainsi dans les circuits existants sans apporter de contraintes trop fortes.

### **E - RISQUES NATURELS**

#### **E.1 - Inondation**

Le risque d'inondation par des cours d'eau n'existe pas à LIGUEUX, si ce n'est par les débordements de la Beauronne. Aucune construction nouvelle n'est susceptible d'être édifiée à proximité de ce ruisseau. L'atlas des zones inondables concernant la commune est reproduit en annexe.

Cependant, il peut y avoir des inondations par arrivées massives d'eaux pluviales, notamment par le vallon situé au Sud du bourg de LIGUEUX, en amont du lotissement, entre les hameaux de Bonnefond et de la Sioussée. Le cas s'est déjà produit, entraînant de lourds dommages matériels dans certaines maisons du lotissement et du bourg.

Pour pallier ce risque, les terrains situés immédiatement en amont du lotissement, dans le fond du vallon, n'ont pas été classés en zone constructible.

#### **E.2 - Feux de forêts**

Le risque feux de forêts existe dans la mesure où certains secteurs de la commune sont très boisés. Aucune zone constructible ne fait partie de massif boisé.

#### **E.3 - Mouvements de terrain naturels**

La carte communale n'identifie pas de secteur susceptible à priori d'être affecté par ce risque, sans pour autant prétendre à son inexistence.

#### **E.4 - Termites**

La commune de LIGUEUX, ainsi que la totalité du département de la Dordogne, est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme (article 1er de l'arrêté préfectoral n° 010803 du 12 juin 2001 modifié par l'arrêté préfectoral n° 011429 du 11 septembre 2001 pris en application du décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs d'immeubles contre les termites).

# **IV - SERVITUDES PUBLIQUES INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

Le porter à la connaissance (PAC) a été délivré le 21 octobre 2003 par Monsieur le Préfet de la DORDOGNE.

Il donne des informations nécessaires à l'élaboration de la carte communale, ainsi que les servitudes d'utilité publique.

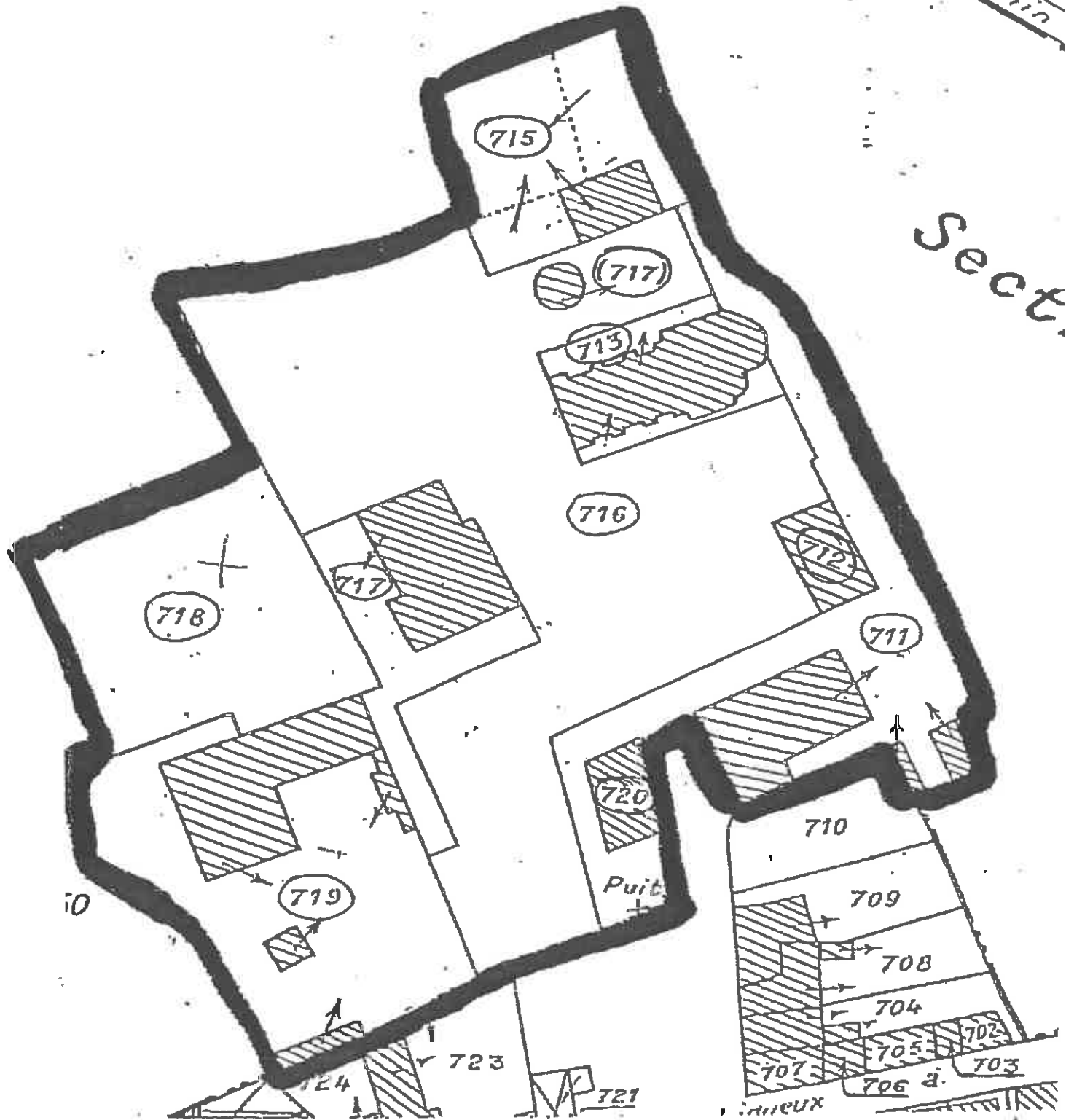
Certains de ces éléments sont retranscrits ci-dessous :

1. Servitudes d'utilité publique (source Direction Départementale de l'Equipement de la Dordogne - Service Habitat Urbanisme),
2. Ensemble des vestiges de l'ancienne abbaye - Inv. MH : 23 mai 1951 (source Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine),
3. Sites archéologiques (source Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Aquitaine - Service régional de l'archéologie),

NOTIFICATION DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE EN VIGUEUR  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LIGUEUX  
(239)

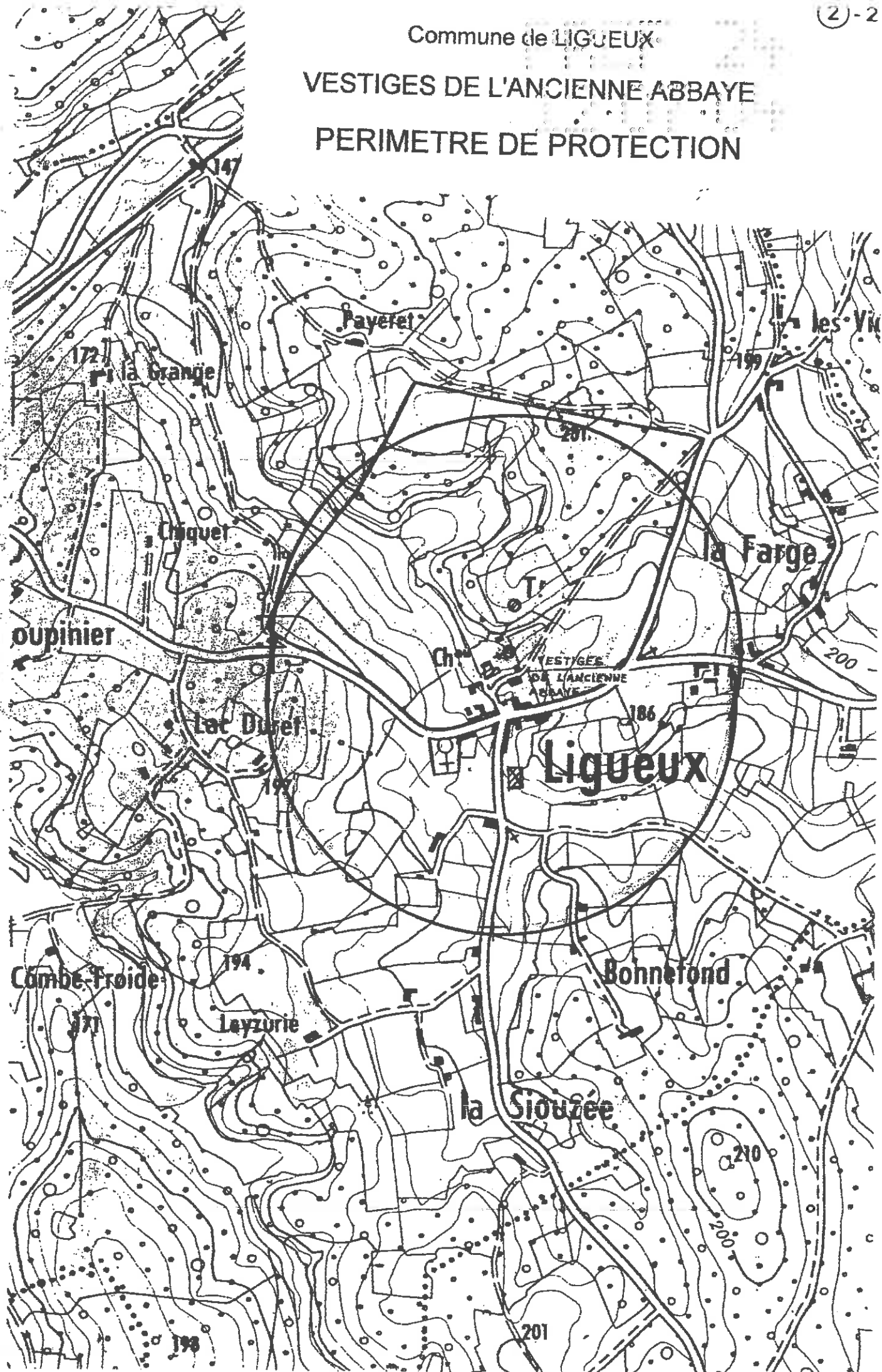
CODE	CATEGORIE	SERVITUDES DE DROIT PUBLIC AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL	ACTE INSTITUTEUR LA SERVITUDE	SERVICE RESPONSABLE	NOTIFICATION A LA COMMUNE	PIECES ACTES	JOINTES PLANS	OBSERVATIONS
AC1	CONSERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL : Monuments historiques	- Abbaye : ensemble des vestiges	Arrêté du 23.05.1951	S.D.A.P				
I4	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS : Energie électrique	Diverses lignes BT et HT		EDF PX				
JS1	CONSERVATION DU PATRIMOINE SPORTIF : Installations sportives	Installations sportives	Convention	DDJS				
PT2	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS : Télécommunications-protection contre les obstacles	Liaison hertzienne Périgueux-Thiviers	Décret du 29.11.74abrogé par Dé du 4.2.02	DRN				
		Liaison hertzienne Bourges-Bordeaux	Décret du 10.03.1961	DRN				
T1	UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS : Communication-voies ferrées	Ligne Limoges - Périgueux	Décret du 30.10.1935	SNCF BX				

# VESTIGES DE L'ANCIENNE ABBAYE PLAN DES PARCELLES



Commune de LIGUEUX

# VESTIGES DE L'ANCIENNE ABBAYE PERIMETRE DE PROTECTION



PRÉF 33  
12-09-03



Préfecture de la  
région Aquitaine

Direction régionale  
des affaires culturelles  
d'Aquitaine

**Service régional  
de l'archéologie**

Le Conservateur régional de l'archéologie

à

M. Vincent Vieillefosse  
géomètre-expert foncier  
13, place Bugeaud  
24160 EXCIDEUIL

Bordeaux, le 29 septembre 2003

Affaire suivie par : Hervé GAILLARD et Claudine GIRARDY-CAILLAT

Téléphone : 05.57.95.02.66

Références : HG/CGC/03-4719

V/Réf. :

**Objet : Carte communale de LIGUEUX.**

Faisant suite à votre demande ci-dessus référencée, je vous informe qu'aucun site ou indice de site n'a été, pour l'heure, localisé sur le territoire de cette commune.

Cependant, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, 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 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945.

Enfin, je demande que les éléments ci-dessus formulés, soient retranscrits, dans leur intégralité, dans une éventuelle note de présentation.

Par autorisation du directeur régional,  
Le conservateur régional de l'archéologie

D. BARRAUD



n° de protection national	nature des vestiges	X_SAISI	Y_SAISI	parcelles
022592	abbaye bénédictine de Ligueux : vestiges médiévaux	481003	2035537	cadastre révisé 2003 : 711, 712, 713, 716, 717, 720
022593	église paroissiale Saint-Pierre et Saint-Thomas : vestiges médiévaux	480888	2035357	cadastre révisé 2003 : 396, 397
022594	Ermitage du Parc	480903	2036065	cadastre révisé 2003 : 391

REF

12-07-04

3 2