

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

COMMUNE

DE



SAINT MARTIAL D'ALBAREDE

Communauté de Communes « Causses et Rivières en Périgord »

CARTE COMMUNALE

Vu pour être annexé à 10 JUL. 2013
l'arrêté préfectoral n° 2013.191 du
00 18

Prescrite par une délibération du conseil communautaire	
Mise à l'enquête publique par arrêté du président du conseil communautaire	
Approuvée par une délibération du conseil communautaire	

Pièce n°1 : Rapport de présentation

Cabinet Vincent VIEILLEFOSSE
Géomètre-Expert D.P.L.G
13, Place Bugeaud – 24160 EXCIDEUIL

Elaboration de la Carte Communale – Novembre 2012

SOMMAIRE :

INTRODUCTION	3
A/ Rapport intercommunal	3
1/Contexte général.....	3
2/Données particulières	3
B/ Rappel juridique	4
Régime juridique des Cartes Communales.....	4
Modalités d'élaboration.....	4
Contenu du document	5
Composition du dossier.....	5
Rapport de présentation.....	5
Les documents graphiques	5
<u>A. DIAGNOSTIC</u>	6
1 - Présentation de la Commune	6
- Situation géographique	6
- Caractères physiques, description des milieux	7
- Facteurs de transformation du paysage.....	8
L'agriculture.....	8
Les boisements	8
Le tourisme et le patrimoine.....	8
L'urbanisation	9
Les routes et activités	9
2 - Analyse quantitative de l'évolution récente.....	10
- Evolution de la population de la Commune.....	10
L'évolution de la population de 1999 à 2009.....	10
Les jeunes et les seniors	11
La Commune dans son environnement	11
- Evolution de la population active.....	12
La population active	12
Où vont travailler les habitants de la Commune ?.....	13
- Evolution des constructions et de l'habitat	13
Le neuf et l'ancien.....	13
Le confort des logements et leur ancienneté	13
Les propriétaires et les locataires	13
- Evolution de la pression foncière.....	13
La pression foncière sur les 16 dernières années	14
- Evolution de l'activité agricole	15
- Evolution de l'artisanat et du commerce.....	15
3 - Analyse de l'état initial de l'environnement.....	16
4 - Analyse des besoins de la commune.....	17
<u>B. LES CHOIX POUR LA COMMUNE</u>	18
1- Orientations retenues	18
2- Caractéristique des terrains de la zone U	19
Zone d'activités UY	19
3- Caractéristique des terrains de la zone N.....	19
4- Détail des secteurs concernés par la zone U	20
5- Détail des secteurs concernés par la zone	23
6- Répartition des surfaces construites et constructibles.....	23

C. EVALUATION DE L'INCIDENCE DES CHOIX	24
1 - L'activité économique – Prévisions de développement	24
- Agriculture et forêt	24
- Artisanat, commerce, services, santé	24
- Activités de loisirs, sportives ou culturelles	25
2 - Les équipements publics	25
- Adduction d'eau potable	25
- Electricité	26
- Gaz	26
- Assainissement	26
- Eaux pluviales	27
- Voirie	27
- Equipements scolaires	27
- Services publics	28
- Collecte des ordures ménagères	28
3 - Espaces naturels et agricoles – Sites et paysages	28
- Utilisation économe des espaces naturels et ruraux	28
- Protection des espaces naturels et des paysages	29
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles (notamment A.O.C.) et forestières	29
- Protection des captages d'eau potable	30
4 - Zone Natura 2000	31
5 - Patrimoine bâti – Ensembles urbains	32
- Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti	32
- Immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques	32
- Développement des secteurs urbanisables	33
6 - Les risques naturels	33
- Inondations	33
- Retraits et gonflements des sols argileux	33
- Phénomènes souterrains	34
- Termites	34
- Installations classées	34
- Risque sismique	35
- Risque feux de forêt	36
D. SERVITUDES PUBLIQUES ET INFORMATIONS NECESSAIRES	37
1 - Liste des servitudes fournies dans le PAC	37
2 - Liste des informations nécessaires fournies dans le PAC	38
- Archéologie	38
- Routes départementales	39
- Zones d'aménagement différé	39
3 - Autre information	39
- Défense Incendie	39

INTRODUCTION

A/ RAPPORT INTERCOMMUNAL du projet d'élaboration de la carte communale de la commune de SAINT MARTIAL D'ALBAREDE

1/ Contexte général

L'Arrêté préfectoral n° 032211 en date du 29 décembre 2003 portant création de la communauté de communes « Causses et Rivières en Périgord » stipule dans son article 2 (exercice des groupes de compétences) dans son primo ; groupe de compétences obligatoires et aménagement de l'espace que l'instruction des actes d'urbanisme reste de la compétence des communes membres.

Par ailleurs, la communauté de communes « Causses et Rivières en Périgord » a décidé par délibération n°11-2004 en date du 15 septembre 2004 de reconsidérer ses statuts. L'Arrêté préfectoral n° 050565 du 28 avril 2005 fixe le champ des compétences exercées par l'E.P.C.I. et énonce dans le paragraphe concernant l'aménagement de l'espace « étude, élaboration et révision des documents d'urbanisme ».

Dans ces conditions, il semble utile de rappeler que dans le droit constitutionnel de l'urbanisme (article L121-1), la compétence d'harmonisation des prévisions d'urbanisme appartient conjointement aux communes et aux EPCI ainsi qu'à l'Etat, sous le contrôle duquel ces autorités locales élaborent et mettent en œuvre les documents de planification dénommés « documents d'urbanisme ».

2/ Données particulières

La Communauté de Communes, compte tenu de son évolution prévisible dans un futur proche (confirmé aujourd'hui par l'élaboration du Schéma Départemental Intercommunal), n'a pas souhaité mettre en pace dans l'immédiat, un document de planification intercommunal.

Cependant afin d'exercer, la compétence figurant dans l'Arrêté préfectoral n° 050565 du 28 avril 2005, la Communauté de Communes s'est assurée la création d'une commission intercommunale composée d'un délégué par commune membre pour vérifier au cours de ses réunions la cohérence des projets de révision ou de modification sollicités par les communes en ayant fait la demande et qui sont présentés au Conseil Communautaire.

C'est dans ce cadre que s'inscrit l'élaboration de la carte communale de la commune de SAINT MARTIAL D'ALBAREDE. Cette dernière, acceptée par le Conseil Communautaire, a fait l'objet d'un appel d'offres auprès de plusieurs bureaux d'études. Le cabinet Vincent VIEILLEFOSSE, implanté à Excideuil, ayant été retenu par la Communauté de Communes, a présenté le projet à la commission d'urbanisme intercommunale ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées (PPA) au cours d'une réunion qui a eu lieu le 9 juin 2011 sur la commune de SAINT MARTIAL D'ALBAREDE.

Les observations des PPA, parfois en opposition avec celles des membres de la commission intercommunale, ont toutefois été bien prises en compte sur le document graphique joint à cette présentation. Ce document sera porté à la connaissance du public au cours de l'enquête publique et pourra évoluer à la suite de celle-ci.

L'impact environnemental concernant à priori les communes limitrophes au sein de la Communauté de Communes (Excideuil, St Germain des Prés, St Pantaly d'Excideuil et y compris la commune de Clermont d'Excideuil dernière venue), a fait également l'objet d'une étude de la part de la Commission intercommunale.

Celle-ci a finalement intégré dans sa réflexion les prescriptions énoncées lors de l'ultime réunion avec les PPA le 9 juin. Il apparaît évident qu'il existe une parfaite osmose entre la commune concernée par le document d'urbanisme à élaborer et la commission intercommunale (objectif fixé pour exercer au niveau de l'intercommunalité cette compétence) du fait du travail commun accompli lors de la procédure d'élaboration.

B/ 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 confère le statut de document d'urbanisme (donc opposable aux tiers) notamment par le fait que :

- elle se situe dans le Titre II Livre Ier 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 ou le Conseil Communautaire ayant décidé l'élaboration de la Carte Communale de ST MARTIAL D'ALBAREDE.

La commune de ST MARTIAL D'ALBAREDE et la Communauté de Communes « Causses et Rivières en Périgord » ont travaillé conjointement avec la participation notamment du Maire de ST MARTIAL D'ALBAREDE, du Président de la commission d'urbanisme de la communauté de Communes et de la secrétaire de la Communauté de Communes.

Par ailleurs, l'ensemble de la commission d'urbanisme intercommunale était également présent lors de la réunion avec les Personnes Publiques Associées.

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 3 pièces :

- Le rapport de présentation
- Le plan de zonage (documents graphiques)
- Les plans des réseaux et servitudes (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 sa préservation et sa mise en valeur.

Les documents graphiques :

En vertu de l'article L.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, 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 du titre I du livre I ... ».

A. DIAGNOSTIC

1 - Présentation de la Commune

- Situation géographique

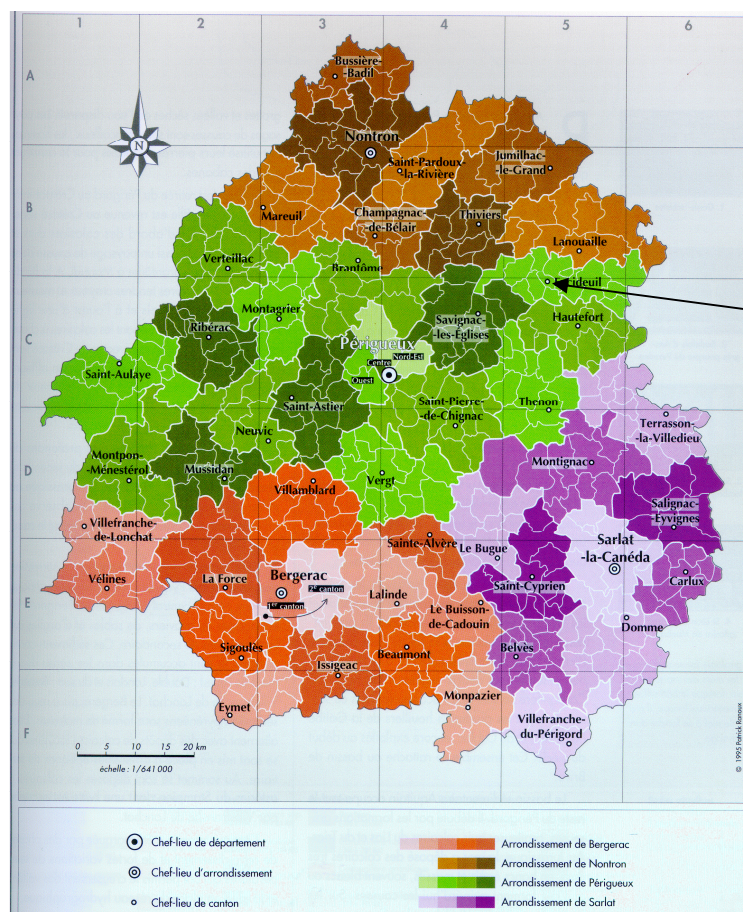
La Commune de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE est située dans la partie Nord-Est du Département de la Dordogne, à 2 kilomètres d'EXCIDEUIL, son chef-lieu de canton. Elle appartient à l'arrondissement de PERIGUEUX dont elle est distante d'une trentaine de kilomètres.

Les communes voisines de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE sont : Saint-Germain-des-Prés, Clermont-d'Excideuil, Excideuil, Saint-Raphaël, Tourtoirac et Saint-Pantaly-d'Excideuil.

La Commune de SAINT-MARTIAL d'ALBAREDE couvre une superficie de 1 028 ha dont 456 ha en bois et forêts. Son territoire laisse apparaître une certaine diversité paysagère.

La commune est coupée d'Est en Ouest par la Vallée de la Loue qui regroupe une grosse part de prés et terres agricoles. La principale voie de communication suit la rive droite : la RD 705 qui relie EXCIDEUIL à PERIGUEUX.

De part et d'autre de la Vallée s'élèvent les plateaux Nord et Sud, le premier s'étendant vers THIVIERS, le second s'élevant pour former la ligne de séparation avec la Vallée de l'Auvezère vers TOURTOIRAC.



Commune de
SAINT
MARTIAL
D'ALBAREDE

- Caractères physiques, description des milieux

Le territoire communal se compose de trois ensembles paysagers distincts :

- Le premier ensemble se situe au Nord de la Commune, entre les Communes de Saint-Germain-des-Prés, Clermont-d'Excideuil et Excideuil. Il est traversé par la Route Départementale n°76 de THIVIERS à HAUTEFORT. Le paysage hésite entre celui du Nord du Périgord, proche du Limousin, et les paysages des pays calcaires, avec une alternance de forêts, de bosquets et de prés. Les hauteurs, aux alentours des 210 mètres, offrent de larges horizons.
Les parties boisées sont principalement composées de châtaigniers, de sapins et de chênes.
- Le deuxième ensemble est formé par la vallée de la Loue. Il est composé essentiellement de prairies, de quelques terres et des parties urbanisées le long de la Route Départementale n°705, du bourg et du village des Farges. L'altitude varie depuis celle de La Loue aux environs des 135 mètres à celles des coteaux entre 140 et 160 mètres ; certaines parcelles situées en bord de rivière sont sujettes à inondation.
- Le troisième ensemble et le plus important, au Sud de la Commune, est caractéristique des paysages des Causses. Il s'agit de plateaux calcaires aux sols maigres et pierreux. La couverture forestière y est fortement dominée par les feuillus, notamment les chênes pubescents.
Les hameaux et fermes sont principalement implantés sur les hauteurs, contrairement au bourg situé dans la vallée.
On observe des éléments de petit patrimoine typiques du paysage des Causses : cabanes en pierres sèches éparpillées essentiellement dans la forêt, au Sud du hameau « les Farges », entre « Liarou », « Le Breuil » et « La Gondie », murets en pierres sèches servant autrefois à délimiter les parcelles.

Les constructions traditionnelles sont en pierres calcaires claires et étroites, autrefois posées sans joint. Les toits sont généralement couverts en tuiles plates ou en ardoises voire en lauses, une des particularités architecturales des Causses.

Les habitations les plus récentes sont rarement construites en situations isolées, contrairement aux extensions des fermes (hangars, silos) dont les matériaux sont en ruptures avec les matériaux traditionnels.

Les principaux points forts de ces différents paysages sont leur caractère calme voire sauvage, leur petit patrimoine bâti que l'on retrouve de façon dispersée dans les forêts, dans le bourg et les hameaux, l'intérêt écologique reconnu des Causses, les franges des Causses qui délimitent des vallées profondes et qui occupent une position essentielle dans la perception des paysages valléens.

Cependant, les dégradations les plus notables de ce paysage sont liées à son abandon d'une façon générale, et ce, malgré la réhabilitation des vieilles constructions.
En effet, la déprise agricole entraîne une augmentation du taux de boisement, une perte de diversité paysagère et d'identité des hameaux, un manque d'entretien des murets...

- Facteurs de transformation du paysage

Plusieurs facteurs sont à l'origine de la transformation des paysages des Causses :

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. En effet, selon le recensement agricole 2000, les exploitations professionnelles agricoles utilisent une superficie moyenne de 49 ha contre 26 en 1988.

Cette transformation est fondamentale car elle implique l'utilisation de techniques nouvelles et la recherche de rentabilité optimale. Le paysage agraire s'en trouve réorganisé et plusieurs effets peuvent être constatés :

- 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 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 MARTIAL d'ALBAREDE n'échappe pas à ce phénomène. En effet, sur une superficie totale communale de 1028 ha, près de 456 ha sont des bois dont 4 ha de résineux ; le reste étant essentiellement des taillis simples, des peupleraies.

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 MARTIAL d'ALBAREDE. Cette mutation, parfois, ne semble pas être contrôlée.
- 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.
- Le morcellement foncier ne favorise pas le renouvellement des peuplements forestiers. Peu exploitée, la forêt devient ainsi moins accueillante car impénétrable. Le petit patrimoine bâti comme les murailles, les cabanes en pierres sèches, ..., risque d'être perdu à terme car inaccessible.

Le tourisme et le patrimoine

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

La Loi du 22 juillet 1983 a institué les Plans Départementaux des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R.).

Il s'en dégage deux grands principes qui ont prévalu lors de sa mise en œuvre par le Conseil Général de la Dordogne :

- Protection du patrimoine rural de grande richesse que sont les chemins ruraux,
- Faciliter la pratique de la randonnée et garantir la continuité des itinéraires.

Cependant, la Commune de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE est peu touristique. Elle s'apparente à un village de passage qui ne compte pas de chambres d'hôtes ou de gîtes pour un hébergement de séjour.

Les résidences secondaires participent quant à elles incontestablement au maintien du patrimoine. Mais cet effet globalement positif sur le paysage est minimisé là où elles occupent de grandes parcelles dont l'entretien est rendu difficile par une présence temporaire des utilisateurs.

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, qui peut souvent être 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. En effet, elles ont souvent tenté de s'implanter de façon isolée, ou en milieu de parcelle, en créant du mitage. En outre, leur multiplication a favorisé l'emploi de matériaux standardisés et de petits volumes par rapport à la complexité de l'habitat ancien.
- Le patrimoine bâti est depuis environ un siècle une composante stable du paysage. L'introduction massive de maisons individuelles récentes est de nature à diminuer la force de ce patrimoine bâti ancien dans l'espace rural.

Les routes et activités

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

Ce phénomène notable à SAINT MARTIAL d'ALBAREDE a un effet négatif sur les paysages, et il faudra veiller à ne pas l'accentuer dans le projet de Carte Communale et favoriser une urbanisation sur l'arrière des zones actuellement urbanisées.

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

La zone d'activités déjà existante à SAINT MARTIAL d'ALBAREDE est comme dans la plupart des paysages périurbains en bordure de l'axe de circulation le plus important, la route départementale n° 705.

2 - Analyse quantitative de l'évolution récente

- Evolution de la population de la Commune

Source : Insee, recensement de la population 2009

En 2009, la Commune de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE compte 472 habitants sans comptes doubles (244 hommes et 228 femmes), soit une densité de 45.9 habitants au km². La population est en nette hausse par rapport au recensement de 1999. En dix ans, depuis 1999, la Commune a gagné 69 habitants. En trente-deux ans, depuis 1975, la Commune a gagné 104 habitants.

Cette augmentation est confortée par les 93 jeunes de moins de 20 ans soit 19.7 % de la population communale, même si cette proportion reste en deçà de celle du département qui est de 20.4 %.

A l'opposé de l'échelle des âges, la population des seniors (75 ans et +) représente 13.4 % à SAINT MARTIAL d'ALBAREDE contre 13.2 % dans le département.

Evolution de la population						
	1975	1982	1990	1999	2007	2009
Population sans doubles comptes	368	377	394	403	445	472

Source :

Recensements de la population (dénombrements)

Les perspectives laissent entrevoir une croissance notable de population dans les années à venir, en raison de la forte demande de terrains enregistrée ces derniers temps.

L'évolution de la population de 1999 à 2009

Entre les recensements de 1999 et 2009, le taux annuel moyen de variation de la population due au solde naturel est nul alors que le taux annuel moyen de variation de la population due au solde migratoire s'élève à 1,6 % , entraînant une variation totale positive.

En effet, entre ces deux recensements, le taux de natalité annuel moyen est de 9,7 pour mille tandis que le taux de mortalité annuel moyen est de 9,2 pour mille, correspondant ainsi à environ une quarantaine de naissances et à peine moins de décès dans la Commune pour cette période de dix années. Cependant, le solde migratoire est positif, 65 personnes environ étant venues s'installer à SAINT MARTIAL d'ALBAREDE.

Aujourd'hui, la Commune de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE apparaît accueillante aux jeunes ménages qui cherchent à s'installer.

Les jeunes et les seniors

Tranches d'âge	% Habitants SAINT MARTIAL D'ALBAREDE	% Habitants Département Dordogne
De 0 à 14 ans	15.3 %	15.2 %
De 15 à 29 ans	8.3 %	13.9 %
De 30 à 44 ans	18.2 %	17.7 %
De 45 à 59 ans	23.4 %	21.8 %
De 60 à 74 ans	21.4 %	18.2 %
75 ans ou plus	13.4 %	13.2 %

La répartition entre les jeunes et moins jeunes est à peu près la même que dans l'ensemble du département.

On dénombre 93 jeunes de moins de 20 ans dans la Commune, ce qui correspond à 19.7 % de la population communale ; dans le département cette proportion est de 20.4 %. A l'autre extrémité, les personnes qui ont 75 ans ou plus représentent 13.4 % de la population communale pour une proportion de 13.2 % dans le département.

La Commune dans son environnement

SAINT MARTIAL d'ALBAREDE appartient à l'arrondissement de la préfecture du département : PERIGUEUX. L'arrondissement regroupe 186 030 habitants, soit une densité de 55.8 habitants au km². La population de la Commune en représente donc 2,5 pour mille. Celle de l'arrondissement est en légère hausse par rapport au recensement de 1999. En dix ans, l'arrondissement a gagné 12 213 habitants. Dans l'ensemble du département, la population est passée de 388 385 habitants en 1999 à 412 082 habitants en 2009 ; soit un gain de 23 697 habitants.

La commune de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE fait partie du canton d'EXCIDEUIL.

Depuis 2009, elle appartient à la Communauté de Communes « Causses et Rivières en Périgord », qui s'étend par moitié sur le canton d'EXCIDEUIL et le canton de SAVIGNAC LES EGLISES.

	Nombre d'habitants	Superficie km2	Densité hab. / km2
SAINT MARTIAL d'ALBAREDE	472	10,28	45.9
COM. DE COMMUNES	6 923	237,46	29.0
DORDOGNE	412 082	9 060	45,5

La Communauté de Communes « Causses et Rivières en Périgord » a son siège social à EXCIDEUIL et regroupe depuis sa création 15 communes qui sont ANLHIAC, COULAURES, CUBJAC, EXCIDEUIL, GENIS, MAYAC, SAINT GERMAIN DES PRES, SAINT JORY LAS BLOUX, SAINT MARTIAL D'ALBAREDE, SAINT MESMIN, SAINT PANTALY D'ANS, SAINT PANTALY D'EXCIDEUIL, SAINT RAPHAEL, SAINT VINCENT SUR L'ISLE et SAVIGNAC LES EGLISES.

Le 1^{er} janvier 2013 cinq nouvelles communes intégreront la Communauté de Communes. Il s'agit des communes de BROUCHAUD, LA BOISSIERE D'ANS, CERVEIX CUBAS, CLERMONT D'EXCIDEUIL et SALAGNAC.

La communauté de communes « Causses et Rivières en Périgord » a la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme.

L'élaboration de la carte communale de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE s'inscrit donc dans le projet intercommunal.

La communauté de communes « Causses et Rivières en Périgord » compte 6 923 habitants et SAINT MARTIAL d'ALBAREDE représente 6.82 % de la population intercommunale.

Elle s'étend sur une superficie d'environ 237,46 km² (23 746 hectares). Le territoire de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE en représente 4.3 %.

- Evolution de la population active

Source : Insee, recensement de la population 2007- résultats 2009 indisponibles.

La zone d'activité de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE est assez importante pour un village de 445 habitants (472 aujourd'hui). En effet, elle comprend six enseignes dont la plus importante au niveau économique et de l'emploi est le supermarché. La zone est liée à la proximité de la Commune d'Excideuil.

Un autre commerce est implanté dans le bourg : un restaurant – bar – tabac. En outre, six artisans ont leur siège social sur la commune.

Toutes ces activités ont contribué à stabiliser la population communale.

La population active

Parmi les 445 habitants de la Commune recensés en 2007, 192 personnes sont actives : 99 hommes et 93 femmes. Au moment du recensement, 15 de ces actifs cherchent un emploi et 176 travaillent. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 45 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les 131 autres sont salariées. Une petite minorité de ces actifs exerce dans la Commune ; 93 personnes vont travailler en dehors.

Dans l'arrondissement, la population active est de 79 755 personnes. Parmi elles, 8 545 cherchent un emploi, ce qui représente un taux de chômage de 10.7 %. Dans le département, le taux de chômage est de 11.1 %.

	Commune	Arrondissement	Département
Population active	192	79 755	172 823
hommes	99	41 155	89 931
femmes	93	38 600	82 892
Population active ayant un emploi	176	72 243	153 655
salariés	131	61 342	124 614
non salariés	45	10 901	29 040
Chômeurs	15	8 545	19 168
Taux de chômage (%)	8,0	10,7	11,1

Source : Insee, recensement de la population 2007

La population active regroupe l'ensemble des personnes qui ont un emploi ou qui en cherchent un, et des jeunes gens qui font leur service national. 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...	28	134	13
Pourcentage d'actifs travaillant...	16,2 %	76,3 %	7,5 %

Source : Insee, recensement de la population 2007

- Evolution des constructions et de l'habitat

Le neuf et l'ancien

La commune de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE comprend 260 logements : 200 résidences principales et 40 résidences secondaires ou occasionnelles (au moment du recensement, 20 logements sont déclarés vacants).

Le parc de logements est ancien mais reste dans les mêmes proportions que celles de l'arrondissement ou du département. En effet, sur les 200 résidences principales, 74 seulement ont été construites après 1974, soit une proportion de 37.1 %. Cette proportion de logements récents, construits depuis trente sept ans, est de 37.7 % dans l'arrondissement et de 37.1 % dans le département.

Le confort des logements et leur ancienneté

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements : la plupart des résidences principales de la Commune ont au moins une baignoire ou une douche. Mais certaines manquent encore de confort : ainsi, 67 n'ont pas de chauffage central ou électrique.

Les propriétaires et les locataires

La quasi-totalité des résidences principales est constituée de maisons individuelles (96.9 %). La grande majorité des habitants de la Commune est propriétaire de son logement soit 74.1 %.

Une quarantaine de logements sont donnés en location par leurs propriétaires.

7,6% de logements sont vacants (environ 20 logements) sur la commune ; ce pourcentage s'approche de celui qui concerne l'ensemble du Département, 8%.

- Evolution de la pression foncière

Au début des années 1990, l'activité de l'immobilier avait, comme partout, plus ou moins stagné. La reprise s'est amorcée à partir de 1997, avec une augmentation significative des demandes de permis de construire. 2003 est une année-clef dans la commune avec une hausse de ce type de formalité d'urbanisme.

Les demandes de permis de construire pour constructions nouvelles (et hors usage agricole) ont été nombreuses pendant les trois années 2006, 2007 et 2008 (8 permis par an en moyenne) pour retomber à un niveau s'approchant des années 1997 à 2002 avec 2 permis de construire par an sur les deux dernières années.

L'augmentation du nombre de permis de construire pour des maisons neuves semble en partie liée aux nombreuses transactions existant sur le bâti ancien, au profit de non résidents qui achètent des maisons de vacances, et à des prix qui ont tendance à s'aligner sur les prix constatés dans des régions attractives pour le tourisme. Cette hausse des prix de l'ancien incite les jeunes ménages à se lancer dans la construction de maisons neuves.

La pression foncière sur les 16 dernières années

Année	Permis de construire (pour construction neuve)	Notes de renseignements d'urbanisme	Certificats d'urbanisme	Déclarations de travaux
1995	10 (1)	2	7	9
1996	6 (1)	11	4	6
1997	10 (4)	5	2	4
1998	9 (3)	7	6	2
1999	7 (3)	6	9	10
2000	7 (2)	5	1	10
2001	6 (2)	12	4	1
2002	7 (2)	6	17	6
2003	13 (6)	6	6	10
2004	7 (5)	4	16	13
2005	8 (3)	6	11	10
2006	11 (8)	10	20	11
2007	9 (7)	6	25	7
2008	13 (9)	/	19	8
2009	7 (2)	/	27	6
2010	4 (1)	/	15	7

Sur les années 2006 à 2010, 27 permis de construire pour maisons neuves ont été délivrés.

- Evolution de l'activité agricole

Lors du Recensement agricole de l'année 2000 onze exploitations agricoles étaient répertoriées sur la Commune, dont cinq dites professionnels (exploitations dont le nombre d'Unité de Travail Annuel est supérieur ou égal à 0.75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé), orientées vers une activité laitière et d'élevage bovin ou ovin.

Aujourd'hui, l'activité agricole est assurée essentiellement par deux exploitations importantes, l'une située au hameau de Montplaisir et l'autre au hameau de Liarou.

Le recensement agricole de l'année 2010 montre qu'en dix ans l'agriculture périgourdine a perdu le quart de ses exploitations et, accompagnant cette baisse, un tiers de son emploi agricole. Le canton d'EXCIDEUIL, tout comme la commune de SAINT MARTIAL D'ALBAREDE n'échappe pas à cette tendance. Les petites et moyennes exploitations ont un taux de disparition, entre 2000 et 2010, particulièrement élevé, environ une sur trois. Cette situation se retrouve sur la commune.

Le maintien et la protection de l'activité agricole sur la Commune nécessite de définir des zones à urbaniser de façon à ne pas pénaliser l'activité des exploitants. La création de zones à urbaniser enclavées au sein des sites à vocation agricole est donc à proscrire.

Dans cet esprit, des périmètres d'inconstructibilité d'un rayon de 100 mètres ont été mis en place autour d'une exploitation située dans le hameau de Montplaisir, autour d'une exploitation dans le hameau de Liarou, autour d'un bâtiment d'élevage à proximité de Liarou, autour d'un bâtiment d'élevage dans le hameau de La Gondie.

Par ailleurs, nous pouvons noter qu'il n'existe pas de réseau d'irrigation sur la Commune.

- Evolution de l'artisanat et du commerce

La Commune de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE comportait autrefois de nombreux artisans mais dont le nombre a fortement diminué jusqu'à aujourd'hui. Néanmoins, six restent installés sur la Commune (dans le secteur du bâtiment trois plombiers chauffagistes et un constructeur de maisons en paille), un taxi et une vente de détail par internet.

Une fabrique de produits aromatiques est implantée à la sortie du bourg, le long de la route départementale n° 705 en direction de PERIGUEUX.

En matière commerciale, la Commune est en légère croissance depuis quelques années, grâce à la zone d'activités du Maine, à l'entrée de la commune d'EXCIDEUIL, qui comporte 6 établissements. Ce sont un supermarché, un magasin de bricolage, une agence immobilière, un magasin d'optique, un centre de contrôle technique, un magasin de funéraire et de maçonnerie.

Un bar restaurant se trouve au centre du bourg contre la route départementale n° 705 au carrefour principal.

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

La Commune de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE a une superficie de 1 000 hectares. La distance du Nord au Sud est d'environ 6 kilomètres, et d'Est en Ouest, de 3 kilomètres. Elle est traversée de part et d'autre, par la rivière la Loue.

Le versant au Nord de la Loue est constitué essentiellement de plateaux sur lesquels se sont installés les hameaux. Les vues sont lointaines jusqu'à EXCIDEUIL ou vers les forêts sur les lignes de crêtes du Sud de la Commune. Deux secteurs se sont urbanisés ces dernières années : au lieu-dit Le Beaunoir et autour de la Route Départementale n° 76 menant à THIVIERS.

Le bourg de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE s'est implanté dans la vallée de la Loue, rive droite, avec un gros hameau en vis-à-vis rive gauche « Les Farges ». L'urbanisation s'est progressivement développée entre le bourg et la limite de commune vers EXCIDEUIL, le long de la Route Départementale n°705. Un effet de « dents creuses » s'est produit, laissant des terrains nus entre des parcelles construites. Ces trous dans l'urbanisation permettent maintenant de conserver des vues sur la vallée et sa rivière.

Deux autres secteurs se sont développés pour les constructions. Le Nord du bourg autour de deux voies communales, au départ du plateau et à l'écart de la Route Départementale n°705. Le lieu-dit Le Grand Vigneau, à l'Ouest du bourg et dans la même situation géographique à l'entrée du plateau et assez éloigné des nuisances de la Route Départementale n° 705.

Le versant Sud est constitué essentiellement de forêts serrées de chênes pubescents. C'est le paysage des Causses, reconnaissable non seulement à son peuplement forestier caractéristique, mais aussi à son petit patrimoine (murailles qui délimitent les parcelles et cabanes en pierres sèches) et une urbanisation peu dense.

L'altitude du point le plus bas à proximité de la rivière La Loue à l'extrémité Ouest de la Commune est de 132 mètres. Celle du point le plus haut, est de 286 mètres à l'extrémité Sud de la Commune vers la ligne de crête qui sépare la Loue et l'Isle de l'Auvézère.

Les prairies et les terres labourables couvrent environ 43 % du territoire communal; les bois, forêt et landes en occupent 54 %. Les bois et forêts sont essentiellement composés, au Nord de la Loue, de futaies mixtes de résineux et de feuillus, mêlant sapins, chênes et châtaignier, au Sud ce sont les chênes pubescents qui dominent avec de nombreuses truffières anciennes ou récemment plantées.

Les constructions et leurs terrains d'agrément avoisinants occupent environ 3 % du territoire communal.

L'habitat ancien est concentré dans le Bourg et dans quelques villages ou hameaux dispersés dans la Commune. L'urbanisation sera privilégiée autour de ceux-ci pour profiter de leur desserte par une voirie suffisante et les différents réseaux. Par ailleurs, l'accentuation de l'urbanisation linéaire le long de la route départementale n° 705 sera à éviter.

Les principaux lieux habités sont du Nord au Sud :

Montplaisir, le Beaunoir, les Débats, les Perrières, Leyraudie, le Châtenet, Veyrières, le Fauraud, le Javelot, le Mayne, Aigues Mortes, la Croix de Pouzy, Vieille Vigne, la Rebière, le Bourg, las Gertas, Combillou, Grand Vigneau, les Farges, la Reymondie, Tabary, le Prunier, Liaurou, la Gondie.

Il n'existe pas d'activités industrielles, artisanales ou commerciales considérées comme polluantes.

Enfin l'activité liée au tourisme est peu développée dans la commune, cet état de fait se manifeste par l'absence de gîtes ou de chambres d'hôtes.

4 - Analyse des besoins de la commune

L'analyse du nombre de permis de construire pour des maisons d'habitation afin d'en déduire une moyenne annuelle est effectuée sur une période de seize ans, de 1995 à 2010. Cette même période est divisée en deux intervalles égaux pendant lesquels l'activité de la construction a été similaire.

La moyenne sera prise en compte pour estimer les besoins de la commune en surface constructible.

De 1995 à 2002, 18 permis de construire ont été délivrés pour une moyenne annuelle de 2,25. De 2003 à 2010, 41 permis de construire ont été délivrés pour une moyenne annuelle de 5,125.

Cependant les deux dernières années, bien que comprises dans l'intervalle où la moyenne est la plus haute, montre une tendance du retour à l'activité existant entre 1995 et 2002.

De ce fait, la moyenne retenue sera celle de la seconde période - la plus récente - pondérée pour intégrer la baisse des demandes constatées pendant les années 2009 et 2010.

Bien que l'estimation initiale du nombre de permis de construire annuel s'élève à 5,125, le calcul des besoins de la commune en surface constructible sera réalisé en retenant le nombre de 3,5 pour la quantité de ces permis annuels.

Par ailleurs, pour l'élaboration de la carte communale la commission communale a estimé que la surface moyenne constructible d'un terrain pourrait être de 2000 m². Un coefficient de rétention de 2,5 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 (ce coefficient estimé à 3 à l'origine a été ramené à 2,5 à la demande de la D.D.T).

L'estimation des besoins se fait sur une période de dix ans par la formule :

$$\begin{array}{lcl} \text{SUPERFICIE} & = & \text{Nombre de permis de construire par année} \\ \text{(en hectares)} & & \text{X Superficie moyenne d'un terrain (en hectare)} \\ & & \text{X Coefficient de rétention} \\ & & \text{X 10 années} \end{array}$$

$$\text{Soit } 3,5 \times 0,20 \times 2,5 \times 10 = \mathbf{17,5 \text{ hectares}}$$

Ainsi, la surface constructible à dégager doit se situer autour de dix-sept hectares et demi.

B. LES CHOIX POUR LA COMMUNE

Les prévisions en matière de constructions à usage d'habitation restent modérées pour la Commune de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE qui souhaiterait mener une politique mesurée en matière d'habitat pour les années à venir.

Cependant, la demande de terrains à bâtir est assez importante par rapport à la taille de la Commune ; elle provient essentiellement des jeunes ménages.

Ce phénomène tient vraisemblablement au fait que la Commune de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE offre un nombre relativement important d'emplois, en proportion de sa population et qu'elle se situe à proximité du chef-lieu de canton, EXCIDEUIL.

Le projet de Carte Communale doit favoriser le développement de la construction autour du bourg et en même temps assurer le développement harmonieux de tout le territoire.

L'urbanisation, aujourd'hui nettement linéaire le long de la RD n°705, va être étendue sur l'arrière coté Nord afin d'éviter l'effet « village-rue ».

Les hameaux existants devraient être agrandis par une extension de leur zone U sur leur périmètre et ainsi profiter des infrastructures présentes.

La nécessité de disposer d'un choix suffisant de terrains pour répondre aux besoins affirmés par les familles voulant accéder à la propriété a permis d'engager une réflexion pour définir les objectifs communaux et maintenir le bénéfice des efforts d'investissements déjà réalisés.

Dans le cadre de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, le projet communautaire 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.

Pour la commune, la commission urbanisme de « Causses et Rivières » a ainsi défini un certain nombre de priorités.

1 - Les orientations suivantes ont été retenues :

- 1 Préserver les ensembles agricoles en évitant de créer des contraintes liées à une urbanisation nouvelle.
- 2 Protéger les espaces naturels et les ensembles boisés.
- 3 Favoriser l'implantation de familles nouvelles et notamment les jeunes ménages, par la création de zones favorables à la construction d'habitation, réparties sur le territoire communal, en liaison avec les zones urbanisées existantes et les hameaux.
- 4 Conforter les hameaux existants en étendant leur zone constructible dans les cas où ce développement ne s'oppose pas aux deux premières orientations énoncées ci-dessus.
- 5 Poursuivre l'urbanisation à l'arrière du bourg vers le Nord en évitant une certaine linéarité le long des voies communales.

- 6 Limiter à l'état existant l'urbanisation le long de la Route Départementale n°705, entre le bourg et la limite des deux communes de SAINT MARTIAL D'ALBAREDE et d'EXCIDEUIL, sur le coté vallée de la Loue.

Trois types de zones ont donc été définis lors du projet d'élaboration de la Carte Communale :

- zone U,
- zone UY,
- zone N.

2 - Caractéristique des terrains de la zone U

La zone U comprend les terrains constructibles et des terrains déjà construits. Cette zone a été définie de manière cohérente avec l'urbanisation prévisible de la Commune sur les 10 années qui viennent. Les surfaces prévues conjuguent la possibilité pour les acquéreurs potentiels de terrains à bâtir de disposer d'un certain choix dans les emplacements, mais également d'éviter à terme un gaspillage de l'espace qui serait préjudiciable aux activités agricoles et aux espaces naturels et boisés.

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 du Territoire 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.

Zone d'activités UY

Le plan de zonage d'une carte communale peut éventuellement comprendre des secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (de type industriel, artisanal, commercial, de tourisme ou de loisirs...).

Sur la commune de SAINT MARTIAL D'ALBAREDE, deux zones UY ont été mises en place, au lieu-dit « Le Mayne » en incluant l'ensemble des établissements de commerce et de service existant afin de réserver le périmètre à ce type d'activités et à l'entrée ouest du bourg le long de la Route Départementale 705 pour participer à la pérennisation de l'établissement existant (distillerie pour produits aromatiques alimentaires).

3 - Caractéristique des terrains de la zone N

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

Afin de ne pas gêner leur extension éventuelle, les exploitations agricoles existantes bénéficient d'une zone inconstructible de 100 mètres de rayon autour de leurs bâtiments d'exploitation. Quatre zones ont ainsi été déterminées aux lieux-dits Montplaisir, Liarou, Clos de Liarou et la Gondie.

L'activité agricole restera encouragée sur la zone N.

Une zone inconstructible de 100 mètres de rayon a été instaurée autour de la station d'épuration du réseau d'assainissement communal à l'Ouest du hameau des Farges.

4 - Détail des secteurs concernés par la zone U

Du Nord au Sud :

- **Le Beaunoir – 2,25 ha disponibles**

Ce lieu-dit se situe au Nord de la Commune. Il est traversé par une voie communale et un chemin rural. Il comprend plusieurs maisons récentes.

- **Les Perrières – 0,75 ha disponible**
- **Chez Binasse - 0,45 ha disponible**
- **Le Bois de Leyraudie - 1,60 ha disponibles**

Ces trois secteurs forment un même ensemble, de part et d'autre de la Route Départementale n°76 qui mène d'Excideuil à Thiviers. Ils se sont fortement développés ces dernières années.

Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la Route Départementale n°76.

- **Le Fauraud - 0,40 ha disponible**

La zone constructible reste modeste à proximité immédiate du bâti existant.

- **Le Javelot - 0,83 ha disponible**

Ce lieu-dit est assez étendu et très proche de la Commune d'Excideuil. Il comprend quelques maisons anciennes et s'est développé doucement depuis une cinquantaine d'années jusqu'à maintenant.

- **Le Mayne .**

Ce hameau est composé de la zone d'activités et d'une zone bâtie.

La zone UY est traitée ci-dessous.

La zone U ne dégage pas réellement de terrains libres mais pourrait être urbanisée en second rideau au-delà du bâti existant. L'Agence Régionale de Santé a émis le souhait qu'une zone tampon non constructible soit créée entre la zone commerciale et les habitations existantes ; après concertations entre les différents intervenants (personnes publiques associées, communauté de communes et commune), cette zone n'a pas été retenue en raison notamment du faible impact du site commercial sur les terrains contigus.

- **Vieille Vigne - 1,86 ha disponibles**
(Nord de la R.D 705)

La zone urbanisable se trouve au Nord de la Route Départementale n°705, avec une extension en second rideau pour les terrains desservis par cette voie. Le bâti existant est mixte, ancien et récent.

Le long de la Route Départementale 705, les terrains qui jouxtent une autre voie devront avoir leur accès par cette autre voie.

** Voir complément après enquête publique ci-dessous.*

- **Le Bourg - 1,33 ha disponibles**
(Sud de la R.D 705)

Le Bourg est en continuité du hameau les Vieilles Vignes. L'extension de la zone U est prévue entre les îlots de constructions existantes, le Sud de la Route Départementale n°705 et la zone inondable de la Loue. La zone constructible est en dehors de la zone inondable.

Le long de la Route Départementale 705, les terrains qui jouxtent une autre voie devront avoir leur accès par cette autre voie.

- **Las Gertas, le Combillou , Grand Vigneau – 4,23 ha disponibles**

La zone U est ici étendue sur l'arrière par rapport la Route Départementale n°705. Cette partie est desservie par la Voie Communale n°1, la Voie Communale n°28 et la Voie Communale n°10.

Ces lieux-dits comportent quelques maisons anciennes, mais se sont fortement développés ces dernières années.

Le long de la Route Départementale 705, les terrains qui jouxtent une autre voie devront avoir leur accès par cette autre voie.

Au Grand Vigneau, une réflexion d'ensemble sur la zone pourra permettre l'optimisation de son aménagement.

** Voir complément après enquête publique ci-dessous.*

- **Le Prunier - 0,85 ha disponible**

Ce hameau est contigu à celui de Sarconnat sur la Commune d'Excideuil. L'habitat y est majoritairement ancien. Le risque d'inondation existe à proximité de la Loue. La zone constructible est en dehors de la zone inondable.

Une P.V.R sera instaurée pour la viabilisation des terrains situés au lieu-dit « Le Prunier » à l'Est et permettra l'aménagement de la voie commune à ST MARTIAL D'ALBAREDE et à EXCIDEUIL.

- **La Gondie - 1,45 ha disponibles**

Ce lieu-dit montre un habitat assez dispersé. La zone U part des constructions situées à la périphérie et englobe la plupart des terrains nus vers l'intérieur de la partie agglomérée, à l'exception du noyau central laissé en zone inconstructible à cause de sa topographie (terrains en pente).

L'habitat est plutôt ancien mais a donné lieu à une majorité de rénovations. Quelques maisons neuves y sont recensées depuis peu. Les nouvelles constructions devront tenir compte de la problématique des eaux de ruissellement, notamment sur la partie Est du hameau.

- **Les Farges - 0,59 ha disponible**

Ce hameau situé en vis-à-vis du bourg de l'autre côté de la Loue, forme le plus gros village après le bourg.

La Commune souhaitait développer ce village sur sa partie Sud non bâtie en réalisant une voie de désenclavement reliant la route de la Gondie à la route de la Reymondie. Cette voie nouvelle devait profiter à l'exploitation agricole de Liauou qui ne peut actuellement ni passer par le pont sur la Loue (tonnage limité), ni par le village des Farges (voie trop étroite).

D'une manière générale, la déviation ouvrait la possibilité aux véhicules lourds d'atteindre les Farges par la Reymondie depuis la Route Départementale 67.

Le projet n'a pas été retenu en raison de l'avis défavorable du STAP (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine), de la DDT (Direction Départementale des Territoires) et de la Chambre d'Agriculture qui ont invoqué la qualité architecturale du hameau, l'espace agricole entamé et la voirie insuffisante.

Seule la zone Sud Ouest qui comporte des bâtiments relativement récents a été classée constructible. Cette zone est donc limitée en surface. Ainsi, l'impact sur l'aspect architectural du hameau sera très faible car l'ensemble des constructions récentes sera confiné en un point, laissant ainsi dégagée les vues sur le village ancien. L'espace agricole sera préservé à l'exception d'une petite parcelle estimée à 10 ares qui s'insère dans la partie déjà urbanisée. Par ailleurs, cette zone reste dans la partie la plus accessible du village sur sa périphérie Ouest.

Compléments apportés après enquête publique

- **Vieille Vigne** (Nord de la R.D 705) - **1,86 ha disponibles avant enquête**

La zone urbanisable est complétée au Nord de la Route Départementale n°705, sur une bande supplémentaire de 30 mètres de large pour permettre le recul par rapport à la route départementale 705 avec une extension éventuelle en second rideau pour les terrains desservis par cette voie.

Complément de surface à urbaniser : 0,36 ha

Surface à urbaniser totale sur la zone : 1,86 ha + 0,36 ha = 2,22 ha.

- **Las Gertas, le Combillou , Grand Vigneau** – **4,23 ha disponibles avant enquête**

La zone urbanisable est complétée sur son côté Nord au lieu-dit **Grand Vigneau** pour permettre de rendre constructible l'intégralité de la parcelle n° 232, alors que le projet initial n'avait retenu en zone U qu'une moitié de ce terrain et n'aurait pas permis l'implantation cohérente d'une construction.

Ce nouveau zonage ouvre la possibilité d'une extension éventuelle en second rideau pour ce terrain desservi par la voie communale n° 33.

Complément de surface à urbaniser : 0,15 ha

Surface à urbaniser totale sur la zone : 4,23 ha + 0,15 ha = 4,38 ha.

Complément total de surface à urbaniser : 0,51 ha.

5 - Détail des secteurs concernés par la zone UY.

- Le Mayne

La zone UY a été mise en place en incluant l'ensemble des établissements de commerce et de service existant afin de réserver le périmètre à ce type d'activités.

- Le Combillou

La zone UY comprend le périmètre de la distillerie existante et inclus un terrain contigu, propre à son projet de développement.

6 - Répartition des surfaces construites et constructibles

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

ZONE	SURFACE DEJA URBANISEE	SURFACE URBANISABLE	SURFACE TOTALE DE LA ZONE
U	47,50 hectares	17,11 hectares (16,60 + 0,51)	64,61 hectares (64,10 + 0,51)
UY	4,50 hectares	0,31 hectares	4,81 hectares

17,11 hectares sont disponibles pour la construction, ce qui est en adéquation avec les besoins estimés (légèrement inférieur aux besoins estimés 17ha50).

C. EVALUATION DE L'INCIDENCE DES CHOIX

1 - L'activité économique – Prévisions de développement

- Agriculture et forêt

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

Le choix a été fait, lors de l'établissement de la Carte Communale, de privilégier le maintien de l'activité agricole sur les terrains les plus favorables à cette activité, et d'éviter la création de nouvelles contraintes sur ceux actuellement exploités par les agriculteurs en exercice du fait d'un rapprochement de zones constructibles de ces terrains.

Trois zones agricoles se dégagent sur la commune. Elles correspondent d'une part aux deux plateaux Nord et Sud et d'autre part à la vallée de la Loue. Pour les deux premières, l'activité agricole occupe les parcelles en alternance avec la couverture forestière. Dans la vallée par contre, le sol est occupé exclusivement par l'agriculture (terres et prairies), à l'exception du bourg ancien et de la bordure de la route départementale n°705 où l'urbanisation s'est développée à une certaine époque (urbanisation de cet espace non possible à l'avenir suivant le projet actuel de carte communale).

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 et espaces fermés, et donc en grande partie de l'agriculture puisque c'est elle qui maintient des espaces ouverts.

- Artisanat, commerce, services, santé

Dans le domaine économique, le Conseil Municipal a fait en sorte, il y a quelques années, que la Commune ne se dévitalise pas. La création d'une zone d'activités au lieu-dit Le Mayne avec notamment l'implantation d'une grande surface ont été couronnées de succès et créatrices d'emplois. Les autres enseignes sont un magasin de bricolage, une agence immobilière, un magasin d'optique, un centre de contrôle technique, un magasin de funéraire et de maçonnerie.

Six artisans restent installés sur la Commune (dans le secteur du bâtiment trois plombiers chauffagistes et un constructeur de maisons en paille), un taxi et une vente de détail par internet.

Une fabrique de produits aromatiques est implantée à la sortie du bourg, le long de la route départementale n° 705 en direction de PERIGUEUX.

Il est recensé également un restaurant – bar – tabac.

Tous ces commerces et services implantés sur la commune participent, par leur diversité, au dynamisme économique de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE.

Les besoins en matières commerciales, d'artisanat, de services ou de santé peuvent être satisfaits par les entreprises installées à EXCIDEUIL, le chef-lieu de canton, ou dans les communes alentour.

Les achats plus spécialisés peuvent s'effectuer à PERIGUEUX, ville relativement proche et attractive.

- Activités de loisirs, sportives ou culturelles

La vie associative à SAINT MARTIAL d'ALBAREDE est assez modeste, mais compte tout de même quelques associations comme la pétanque, la pêche et la chasse et un comité des fêtes.

L'existence de peu d'associations et de manifestations est liée à la proximité du chef-lieu de canton, EXCIDEUIL, où elles ont tendance à être regroupées. EXCIDEUIL dispose du lycée-collège et de l'école primaire et maternelle, des clubs de football et de rugby notamment, d'une piscine d'été, de la salle de spectacles au château, de l'association culturelle EXCITEUIL organisatrice de spectacles d'art théâtral en général.

La Commune possède une salle des fêtes et un terrain de jeux doté de poteaux de rugby, de football et de panneaux de basket, afin de permettre aux jeunes d'avoir quelques activités sportives.

La Commune n'a pas prévu d'équipements supplémentaires actuellement.

2 - Les équipements publics

- Adduction d'eau potable

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

Il n'existe pas sur la Commune de captage d'eau potable nécessitant la mise en place de périmètres de protection. La Commune est actuellement desservie à partir du forage de La Pinsonnelle, source se situant en bord de La Loue sur la Commune de Saint Pantaly d'Excideuil. Les lieux-dits Le Faureau, Veyriéras et le Bois de Leyraudie sont desservis par la station du Pont de Château, où il s'agit directement d'une prise en rivière (l'Isle).

La société S.O.G.E.D.O. située à Excideuil assure le fonctionnement et la gestion 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. Par ailleurs, la Commune a instauré la taxe pour Participation aux Voies et Réseaux, mise en place dans le cadre de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Le S.I.A.E.P d'EXCIDEUIL a été consulté lors de l'élaboration. Le projet communal est compatible avec la capacité actuelle du réseau d'alimentation en eau potable.

- Electricité

Un certain nombre de lignes électriques, de toutes puissances, traversent la Commune de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE, en raison de la présence sur le territoire communal d'un poste de transformation électrique important ; ce dernier étant situé en bordure de la RD n°705.

Les principales lignes qui aboutissent à ce poste ont fait l'objet d'une servitude d'utilité publique de type I4. Il s'agit d'ouvrages de transport électrique Haute Tension B.

La première ligne de 63 kV dessert d'Excideuil à Lesparat, la seconde de 63 kV aussi dessert d'Excideuil à Thiviers.

Le syndicat d'électrification est le S.D.C.P.E.D.

Les zones constructibles définies au niveau de la Carte Communale prennent en compte la situation actuelle du réseau de distribution électrique basse tension. Par ailleurs, la Commune a instauré la taxe pour Participation aux Voies et Réseaux, mise en place dans le cadre de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Le Syndicat Départemental d'Energies de la Dordogne (S.D.E 24) a été consulté lors de l'élaboration. Le projet communal est compatible avec la capacité actuelle du réseau en énergie électrique.

- Gaz

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

- Assainissement

Il existe sur le territoire communal de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE un réseau public d'assainissement. Voir le plan de zonage dans annexes.

Il a été créé à partir de 1996. Il dessert le Bourg, les Farges, la gendarmerie. Une partie du hameau le Combillou y est rattachée. La desserte du hameau Las Gertas a été réalisée tout récemment.

La capacité de la station d'épuration (360 EH) autorisera le raccordement de tous les terrains classés en zone constructible et desservis par le réseau communal.

La Commune assure elle-même le fonctionnement du réseau et son suivi technique.

Toutes les habitations situées en zonage d'assainissement non collectif devront être raccordées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. 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.

Le rejet des eaux usées est interdit dans les dépendances des Routes Départementales, sauf existence d'un réseau de collecte communal.

- Eaux pluviales

Les zones constructibles ont vocation à générer des rejets d'eaux pluviales dans les exutoires existants.

L'aménagement des zones constructibles ne doit pas modifier les écoulements actuels dans les fossés, notamment de la voirie départementale, ni sur les terrains privés situés en aval.

Les projets d'aménagement de zones devront prévoir, après établissement d'études hydrauliques, les ouvrages de retenue et/ou d'infiltration nécessaires.

- Voirie

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.

Le territoire communal de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE est traversé par trois routes départementales : la Route Départementale n°705 qui est une voie de passage importante d'Est en Ouest pour relier la Route Départementale n°704 au Nord Est du département de la Dordogne au chef-lieu PERIGUEUX – cette voie était classée à grande circulation il y a encore peu de temps, son utilisation pour relier le Limousin ou la Corrèze à PERIGUEUX a diminué depuis la mise en service de l'autoroute A 89 - la Route Départementale n°76 qui relie THIVIERS à EXCIDEUIL et à l'extrémité Est de la Commune la Route Départementale n°67 qui permet l'accès à TOURTOIRAC.

L'accès à ces voies est conditionné par l'autorisation à obtenir des services de la Direction des Routes Départementales (Conseil Général de la Dordogne).

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.

Une P.V.R sera instaurée pour la viabilisation des terrains situés au lieu-dit « Le Prunier » à l'Est et permettra l'aménagement de la voie commune à ST MARTIAL D'ALBAREDE et à EXCIDEUIL.

- Equipements scolaires

Malgré la hausse du nombre d'habitants à SAINT MARTIAL d'ALBAREDE et l'arrivée de jeunes ménages, la Commune ne possède plus d'école et ne fait partie d'aucun regroupement pédagogique.

Le service public d'éducation scolaire est assuré sur la commune d'EXCIDEUIL, chef-lieu de canton, où se trouvent école maternelle, école primaire, collège et lycée.

- Services publics

Outre la Mairie qui est ouverte tous les jours, du lundi au jeudi, une agence postale est toujours présente à SAINT MARTIAL d'ALBAREDE. Elle est ouverte tous les jours le matin du lundi au vendredi et reste un service de proximité utile.

La gendarmerie, autrefois implantée sur la commune d'EXCIDEUIL, a été transférée sur SAINT MARTIAL d'ALBAREDE en 1999, en bordure de la RD n°705.

- Collecte des ordures ménagères

Cette collecte est assurée par le Syndic Intercommunal de Collecte et Traitement des Ordures Ménagères de DUSSAC (24 270) 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. Le tri sélectif a lieu une fois tous les 15 jours.

La valorisation des déchets d'emballage et du recyclage des matériaux est assurée au moyen de plusieurs containers situés au minimum dans chaque hameau de la Commune.

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 Communauté de Communes a limité autant que faire se peut les extensions des zones constructibles, afin de préserver les meilleures terres agricoles. Dans cet esprit, les parcelles incluses en zone constructible sont situées dans des secteurs qui sont déjà ouverts à l'urbanisation ou qui ont peu d'intérêt pour l'activité agricole.

Le projet de Carte Communale a également permis de réaffirmer la volonté communautaire de protéger, en plus des meilleures terres agricoles, les espaces naturels et les paysages en privilégiant l'urbanisation future dans les « dents creuses » existantes.

Après recueil des avis de l'ensemble des Personnes Publiques Associées et discussions avec celles-ci sur le projet issu de la réflexion communautaire, la Commune et la Communauté de Communes ont préféré limiter certaines extensions de la zone constructible, dans le souci de l'approbation finale de ce projet, l'approbation sous-entendant de fait le respect des espaces naturels et ruraux. 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.

Ceci peut, par ailleurs, entraîner parfois une linéarité de certaines zones constructibles, mais il a été jugé préférable de conserver la configuration actuelle de SAINT MARTIAL D'ALBAREDE plutôt que de créer des îlots constructibles dans des secteurs non encore urbanisés.

- Protection des espaces naturels et des paysages

ZNIEFF

La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique Floristique recensée sur la Commune de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE relève l'intérêt biologique particulier d'une partie du territoire communal. Elle est inscrite à l'Inventaire National des ZNIEFF.

« Causse de CUBJAC »

Une quinzaine de communes sont concernées par cette ZNIEFF dont SAINT MARTIAL d'ALBAREDE. Sa superficie est de 9 010 hectares et elle se situe entre 130 et 260 mètres d'altitude. Elle est constituée essentiellement de forêts, bois, landes, garrigues, maquis. Néanmoins, dominée par le chêne pubescent, la végétation de ce causse est particulièrement diversifiée au niveau des associations végétales, de leurs stades d'évolution et des espèces représentées. En effet, certaines de ces dernières sont rares pour la région. A cause des variations de substrats et de la topographie, des influences aussi bien méditerranéennes qu'atlantiques et submontagnardes se mêlent dans cette zone. Les activités humaines recensées sont l'agriculture, la chasse et un habitat dispersé.

Les principales menaces pour cette zone sont l'intensification agricole par morcellement en prairies.

D'après la carte de l'Inventaire des ZNIEFF, seul, le Sud de la Commune est situé sur cette ZNIEFF et un seul hameau est classé en zone U : la Gondie. La zone U est peu importante : il s'agit d'une légère extension du hameau permettant d'en harmoniser le centre.

Dans le souci de préserver les espaces naturels et les paysages, il a été évité, autant que faire se peut, d'inclure dans des zones constructibles des parcelles qui seraient situées sur des lignes de crête, afin de ne pas modifier la perception paysagère de ces lignes de crête.

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

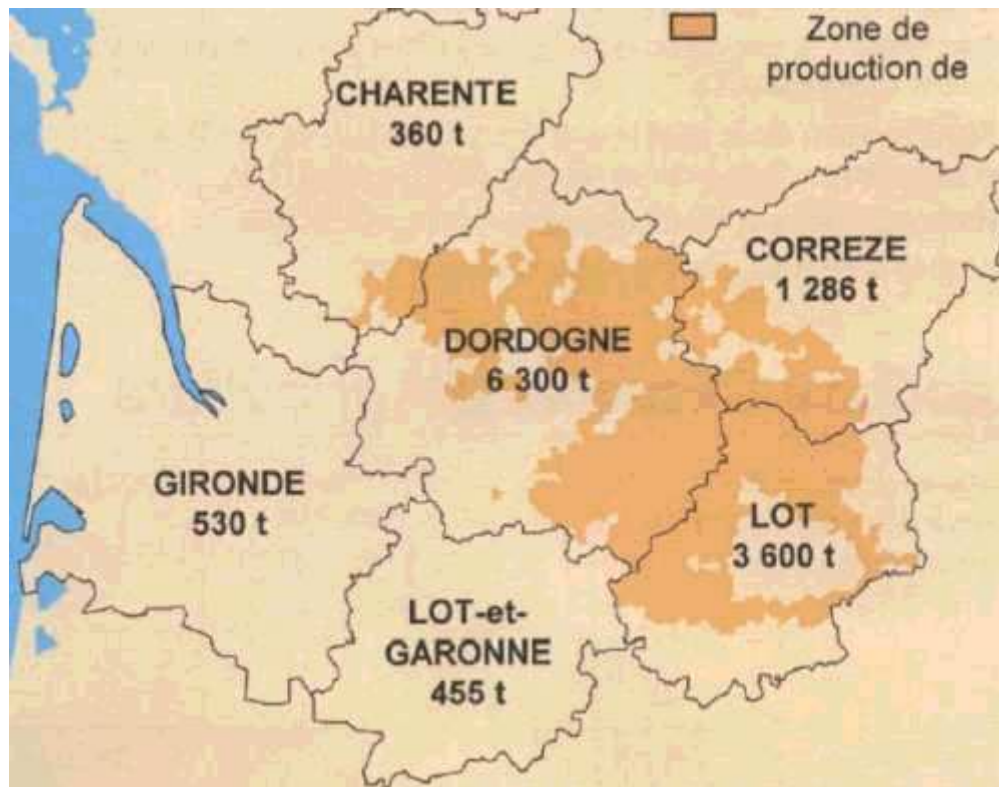
Il existe une Appellation d'Origine Contrôlée « Noix du Périgord » sur le territoire communal depuis le décret du 2 mai 2002.

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

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

Le syndicat de défense de la noix et du cerneau de noix du Périgord recense 3 secteurs AOC sur la commune de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE. Il s'agit des hameaux suivants : Le Fauraud, Liaurou, la Gondie.

La plupart des hameaux cités se situe en zone constructible mais ces zones n'empiètent pas sur les noyeraies et respectent ainsi les espaces affectés aux activités agricoles.

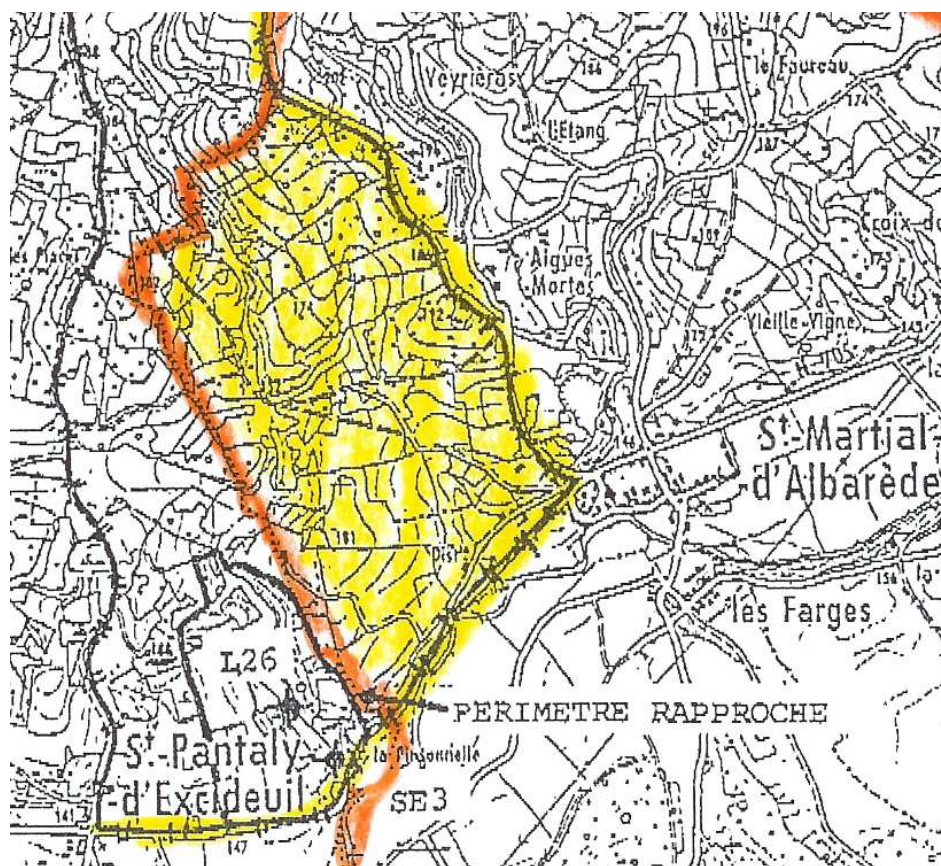


Si des constructions se trouvent en secteur forestier, il sera nécessaire, en amont du permis de construire ou d'aménager, d'obtenir une autorisation de défrichement. De plus, en milieu forestier ou en limite de massif, un rayon de 50 mètres autour des habitations existantes et de 10 mètres des voies d'accès devra être débroussaillé en application de l'article L.322-3 du code forestier afin de limiter le risque d'incendie.

- Protection des captages d'eau potable

Il est rappelé qu'il n'existe pas sur la Commune de captage d'eau potable ayant nécessité la mise en place d'un Périmètre de Protection.

Cependant, il y a sur la commune voisine de SAINT PANTALY D'EXCIDEUIL le forage de « la Pinsonnelle » qui possède un périmètre de protection éloigné s'étendant sur une partie du territoire de SAINT MARTIAL D'ALBAREDE. Les zones constructibles de Grand Vigneau, Combillou et Las Gertas (cette dernière pour partie) sont concernées par ce périmètre. Le périmètre de protection éloigné apporte peu de contraintes aux candidats à la construction dans la mesure où ces contraintes sont déjà présentes dans le cadre de la réglementation générale.



Territoire de SAINT MARTIAL D'ALBAREDE
concerné par le périmètre éloigné

source BRGM

4 – Zone NATURA 2000

Un site Natura 2000 existe à cheval sur les communes de ST GERMAIN DES PRES et CLERMONT D'EXCIDEUIL et correspond au tunnel de l'ancienne voie ferrée reliant EXCIDEUIL à CORGNAC SUR L'ISLE, tunnel d'environ 800 mètres de longueur.

L'ouvrage est répertorié sous le nom de « tunnel d'EXCIDEUIL ».

Ce site se trouve à une distance de 1,1 kilomètres de la limite de la commune de SAINT MARTIAL D'ALBAREDE ; la zone constructible la plus proche est à 1,3 kilomètres et le bourg à 3.2 kilomètres.

Le lieu accueille cinq espèces de chauves souris sur l'ensemble de l'année et leur offre un espace pour la reproduction, le transit-estivage et l'hibernation ; les espèces présentes sont la Barbastelle, le Grand Murin, le Grand Rhinolophe, le Minioptère de Schreibers et le Rhinolophe Euryale.

Les mesures à prendre pour préserver au mieux ces espèces concernent en premier lieu les cavités d'hibernation et les sites de reproduction.

En cas de fermeture du site, il faut conserver un accès adapté et maintenir les conditions initiales à l'intérieur (température, hygrométrie et ventilation).

Les visites et l'utilisation des cavités doivent être évitées. En surface, proscrire le stockage de matière polluante par infiltration du sous-sol.

En second lieu, il convient de maintenir les territoires de chasse de ces mammifères par l'alternance de milieux forestiers et ouverts autour du site, par la conservation et l'entretien des haies, des mares ou des bocages.

L'usage des pesticides et des produits phytosanitaires qui ont une influence sur les espèces proies est un facteur aggravant pour la disparition de ces chauves souris, ainsi que l'homogénéisation des pratiques culturales ou le remplacement de forêt de feuillus par des résineux.

Le développement des éclairages publics en zone rurale provoque également la diminution ou la disparition de certains lépidoptères dont se nourrissent les chauves souris.

Ces diverses préconisations pour lutter contre la baisse de la population de ces chauves souris n'ont finalement que peu de rapport avec le projet de carte communale tel qu'il est établi.

En effet, la protection du site d'hibernation, de transit et de reproduction est complètement indépendante du développement mesuré de l'urbanisation souhaité sur la commune de SAINT MARTIAL D'ALBAREDE.

Le territoire communal est assez éloigné du tunnel d'EXCIDEUIL pour ne pas participer à d'éventuelles perturbations de ce site.

Les mesures conservatoires énoncées pour le maintien de la qualité des territoires de chasse sont d'ordre général et dépendent essentiellement des pratiques agricoles.

Le développement de l'habitat en milieu rural, tel qu'il est envisagé à SAINT MARTIAL D'ALBAREDE, n'est pas incompatible avec la préservation des milieux dans lesquels évoluent les chauves souris.

Tout au plus peut-on attirer l'attention sur l'intérêt de limiter l'éclairage public, cette restriction étant valable même si le projet de carte communale n'existait pas.

Dans le cadre de cette étude, nous pouvons conclure que le projet communal n'amène pas des effets significatifs dommageables aux espèces de chauves souris présentes dans le tunnel d'EXCIDEUIL.

5 - Patrimoine bâti – Ensembles urbains

- Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti

Un certain nombre de maisons du Bourg, et de maisons situées dans des hameaux, présentent des caractéristiques architecturales propres à cette région du Périgord, notamment par l'emploi de pierres étroites et calcaires et d'une couverture en tuiles plates ou en ardoises.

La maîtrise de la qualité des constructions et notamment des maisons neuves et les extensions des bâtiments existants est un enjeu fort.

L'attention des propriétaires sera, chaque fois que nécessaire, attirée sur la qualité architecturale du patrimoine existant, notamment lorsque des autorisations seront demandées pour effectuer des travaux sur ces bâtiments anciens, et sur les nouvelles constructions qui seront réalisées en matériaux traditionnels sans pour autant empêcher l'innovation en matière architecturale.

Immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments historiques

Il n'y a pas d'immeuble inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques sur la Commune de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE.

- 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.

6 - Les risques naturels

La Commune de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE est concernée par certains risques naturels.

- Inondations

L'Atlas des Zones Inondables, publié en octobre 2000, permet l'évaluation du risque d'inondation sur le territoire de la commune. Le risque d'inondation est présent dans la vallée de la Loue.

Aucune construction nouvelle n'est susceptible d'être édifiée à proximité de la rivière.

Par ailleurs, la prise en compte de ce risque a conduit à l'élaboration d'un document intitulé « Doctrine et préconisations de la Mission Inter Services de l'Eau (MISE 24) » qui définit les aménagements, travaux et constructions interdits ou autorisés sous certaines conditions en zone inondable des atlas du département de la Dordogne. Ce document est consultable en mairie.

Voir la représentation de la Zone Inondable sur le plan de zonage et en annexes les « Doctrine et préconisation de la Mission Inter Services de l'Eau (MISE 24) ».

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

La Commune de SAINT MARTIAL D'ALBAREDE, comme toutes les communes de DORDOGNE, est concernée par des sinistres liés à la sécheresse, nécessitant la mise à disposition d'informations préventives pour les constructions nouvelles, et la protection de 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, ce document peut comprendre des zones fortement exposées (B1) et des zones moyennement exposées (B2).

La description des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux et de leurs conséquences, l'illustration des principales dispositions réglementaires de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement sont reproduits dans les annexes du dossier.

La cartographie prévention des risques naturels prévisibles ainsi qu'un règlement type sont consultables en mairie.

Voir le plan de prévention des risques naturels prévisibles en annexes.

- Phénomènes souterrains

La commune de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE 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 1 cluzeau, 2 sources, 10 grottes, 1 doline, 2 trous et 4 gouffres.

- Localisation du cluzeau : le Chatenet
- Localisation des sources : Liarou.
- Localisation des grottes : Liarou, le cimetière, Tabary et vers Sarconnat.
- Localisation de la doline : la Gondie.
- Localisation des gouffres : Aigues Mortes, vers Brétignéras, Croix de Pouzy et Liarou.

Le projet de Carte Communale tient compte de ces phénomènes souterrains et aucune zone constructible ne se situe sur l'exutoire des sources.

- 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.

En l'absence de cette clause, le vendeur n'est tenu à aucune obligation de réalisation d'un état parasitaire.

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 vous 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.

- Installations Classées

Deux installations classées sont recensées sur le territoire communal. L'une concerne une exploitation agricole située au lieu-dit « Montplaisir », soumise à déclaration ; l'autre est relative au transformateur électrique d'EDF soumis lui aussi à déclaration.

- Risque sismique

Selon le Code de l'environnement, pour la prise en compte du risque sismique, les bâtiments, les équipements et les installations sont répartis en deux classes, respectivement dites " à risque normal " et " à risque spécial ".

La classe dite "à risque normal" comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat. Ces bâtiments, équipements et installations sont répartis entre les catégories d'importance suivantes :

1° Catégorie d'importance I : ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;

2° Catégorie d'importance II : ceux dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;

3° Catégorie d'importance III : ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;

4° Catégorie d'importance IV : ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public.

Pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la classe dite "à risque normal", le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante : 1° Zone de sismicité 1 (très faible) ; 2° Zone de sismicité 2 (faible) ; 3° Zone de sismicité 3 (modérée) ; 4° Zone de sismicité 4 (moyenne) ; 5° Zone de sismicité 5 (forte). La répartition des communes entre ces zones est effectuée par décret.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite " à risque normal " situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5, respectivement définies aux articles R. 563-3 et R. 563-4.

La classe dite " à risque spécial " comprend les bâtiments, les équipements et les installations pour lesquels les effets sur les personnes, les biens et l'environnement de dommages même mineurs résultant d'un séisme peuvent ne pas être circonscrits au voisinage immédiat desdits bâtiments, équipements et installations.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite " à risque spécial ". Pour l'application de ces mesures, des arrêtés pris, conjointement, par le ministre chargé de la prévention des risques majeurs et les ministres concernés définissent la nature et les caractéristiques des bâtiments, des équipements et des installations, les mesures techniques préventives ainsi que les valeurs caractérisant les actions des séismes à prendre en compte.

La commune de SAINT MARTIAL D'ALBAREDE se situe dans la zone de sismicité 1 – très faible – sur la carte d'aléa sismique du département de la Dordogne. Aucune mesure particulière de prévention n'est à appliquer pour les constructions ordinaires à usage d'habitation.

Voir en annexes la carte d'aléa sismique du département de la Dordogne.

- Risque feux de forêt

Ce risque est à prendre en compte car presque la moitié de la superficie communale est boisée, les taux moyens de boisement étant approximativement les mêmes dans la commune et dans le département. La Dordogne est quant à elle classée par le code forestier département à risque élevé d'incendie de forêt. Cependant, sur l'Atlas « feu de forêt Dordogne », la commune de SAINT MARTIAL D'ALBAREDE se trouve en secteur à risque faible.

Selon la norme de superficie retenue pour les terrains à bâtir, six parcelles boisées ont été classées en zone constructible par le projet. Les parcelles classées en zone constructible qui se situent en limite de secteurs boisés ou de massifs forestiers sont plus nombreuses, à l'image de l'état existant.

Des obligations de débroussaillage s'appliquent à toutes les constructions situées en zones boisées ou à moins de 200 mètres de ces zones. Le propriétaire des constructions doit assurer le débroussaillage de 50 mètres autour des constructions et 10 mètres de part et d'autre des chemins d'accès.

Voir en annexes la carte d'aléa feu de forêt du département de la Dordogne.

D. SERVITUDES PUBLIQUES ET INFORMATIONS NECESSAIRES

1 - Liste des servitudes fournies dans le PAC

- Servitude relative à la conservation du patrimoine culturel :

Selon le Porter à Connaissance, une servitude d'utilité publique concernerait la façade d'une maison du XVIIIème siècle implantée rue Jean Jaurès à Excideuil et ce par un arrêté préfectoral en date du 27 septembre 1948. Cette servitude affecterait la Commune de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE.

Cependant, le service responsable, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, infirme cette information.

- Servitude relative à la conservation du patrimoine naturel :

Cette servitude, codifiée AS1, concerne la source « La Pinsonnelle » et a été prise par un arrêté préfectoral du 13 mai 1936. Elle est placée sous la responsabilité du Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable d'Excideuil. Elle se situe sur la Commune de Saint Pantaly d'Excideuil mais une partie de son périmètre de protection entraîne une servitude pour la Commune de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE.

- Servitudes concernant les lignes de transport d'énergie électrique et un poste de transformation :

Ces servitudes de type I4 concernent deux ouvrages de transport HTB et un poste de transformation. Le premier ouvrage est une ligne de 63 kV reliant Excideuil à Thiviers et le second est aussi une ligne de 63 kV mais reliant Excideuil à Lesparat. Le poste de transformation d'énergie électrique qui se trouve au bord de la Route Départementale n°705 est une installation classée qui a fait l'objet d'une déclaration.

Le service responsable de ces servitudes est le Réseau de Transport d'Electricité basé 12 rue Aristide Bergès à FLOIRAC (33 270).

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).

- Servitude relative à la conservation du patrimoine sportif :

Cette servitude de type JS1 affecte les installations sportives. A SAINT MARTIAL d'ALBAREDE, il s'agit d'un terrain de pétanque relativement important qui accueille chaque année de nombreux joueurs, lors de manifestations réputées et qui comporte entre autre un club house.

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

- Servitudes concernant l'utilisation de certaines ressources et équipements :
Télécommunication – Protection contre les obstacles :

Trois servitudes de type PT2 existent sur le territoire communal de SAINT MARTIAL D'ALBAREDE.

- La première a été instituée par un décret du 2 décembre 1980 et concerne la liaison EXCIDEUIL / SAINT RAPHAËL ;
- La deuxième a été instituée par un décret du 2 octobre 1981 et concerne aussi la liaison EXCIDEUIL / SAINT RAPHAËL ;
- La troisième a été instituée par un décret du 24 octobre 1989 et est relative à la liaison CLERMONT d'EXCIDEUIL / EXCIDEUIL.

Ces servitudes concernent des lignes de communications téléphoniques dont le service responsable est la Direction du Réseau National situé 6, avenue Albert Durand, 31 706 BLAGNAC CEDEX.

2 - Liste des informations nécessaires fournies dans le PAC

ARCHEOLOGIE

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

<u>Nom du site</u>	<u>Lieu-dit</u>	<u>Type</u>	<u>Période</u>	<u>Parcelles cadastrales</u>
Maison forte du Liaurou	Liaurou	maison forte	Moyen Âge	Section E n° 74
Eglise Saint Martial	Bourg	Eglise, vestiges médiévaux	Moyen Âge Classique	Section A n° 45
Gîte minier du Faureau	Faureau	production métallurgique, existence possible de mines antiques.	Moyen Âge	Section A2 n° 161 – 162 – 163 – 164 – 180 – 181 – 182

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.

Tous les sites concernés, à l'exception de l'église Saint Martial, sont dans la zone non constructible de la Carte Communale. Conformément aux dispositions de l'article L. 522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

ROUTES DÉPARTEMENTALES

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. La plupart des accidents de circulation routière recensés sur le territoire communal a lieu sur la Route Départementale n°705.

L'avis du Conseil Général sera sollicité pour tous les projets aux abords des routes départementales.

ZONES d'AMENAGEMENT DIFFERE

Depuis la Loi d'Orientation sur la Ville du 13 juillet 1991, les Z.A.D. peuvent être créées dans toutes les communes, qu'elles soient dotées ou non d'une planification. La Commune de SAINT MARTIAL d'ALBAREDE a créé trois Z.A.D. relevant d'arrêtés préfectoraux en date du 30 juin 1993 pour la première, du 9 août 1994 pour la deuxième, et du 13 septembre 2002 pour la troisième.

Les deux premières Z.A.D sont dorénavant caduques.

Seule la troisième Z.A.D. « Las Gertas – Le Combillou » reste valable ; elle concerne un grand nombre de parcelles qui sont : section B n° 127 – 128 – 129 – 130 – 131 – 144 – 145 – 146 – 147 – 148 – 149 – 150 – 151 – 152 – 221 – 222 – 223 – 224.

3 – Autre information

DEFENSE INCENDIE

La Commune de ST MARTIAL D'ALBAREDE associera le Service Départemental d'Incendie et de Secours (S.D.I.S) à une concertation afin de définir les besoins de défense adaptés à chaque zone. Le S.D.I.S a été consulté lors de l'élaboration et a fait part de ses préconisations concernant les conditions de défense incendie sur le territoire communal.

« Zone U – Habitations »

A / Habitations de la 1^{ère} famille isolées :

Les moyens assurant les ressources en eau pour la défense contre l'incendie devront être constitués par un poteau d'incendie de 100mm délivrant un débit de 60 m3/heure pendant 2 heures au moins et situé à moins de 400m du projet par voie carrossable. Si les canalisations existantes ne permettent pas le respect de cette prescription, le maire de la commune pourra soumettre à l'avis du SDIS la défense incendie à partir d'un poteau d'incendie ou bouche d'incendie délivrant un débit égal ou supérieur à 30 m3/heure sous une pression nominale de 1 bar pendant 3 heures ou à défaut il pourra être créé une réserve artificielle de 120 m3 d'un seul tenant (ou de capacité réduite du double du débit horaire de l'appoint si la réserve est alimentée par un réseau de distribution). Celle-ci pourra être remplacée par un point d'eau naturel (cours d'eau, étang) à condition qu'en toute saison il puisse fournir 120 m3 en 2 heures.

S'il y a réserve naturelle ou artificielle, elle sera réalisée de manière que :

- la hauteur d'aspiration n'excède pas 6 mètres ;*
- la profondeur minimale soit au minimum de 1 mètre ;*
- elle soit accessible en permanence, signalée et dotée d'une aire ou d'une plate-forme de 32 m² (8m x 4m) permettant aisément la mise en œuvre des engins de secours. »*

Actuellement sur le territoire communal, les moyens assurant la défense contre l'incendie sont situées le long de la route départementale n° 705, aux abords de la rivière La Loue, en limite de la commune d'EXCIDEUIL sur les deux hameaux du Javelot et du Prunier et enfin à proximité de l'étang de Leyraudie près de la route départementale n° 76.

Les secteurs couverts par les poteaux incendie ou les points d'eau naturels sont ceux de part et d'autre de la route départementale n° 705 entre le bourg et la commune d'EXCIDEUIL, le hameau des Farges, le hameau du Prunier, le lieu-dit du Javelot, le lieu-dit de Bois de Leyraudie.

Deux nouveaux points de défense contre l'incendie doivent être implantés à court terme à proximité de la distillerie autour de la route départementale n° 705 à l'extrémité Ouest du bourg . Le lieu-dit du Grand Vigneau sera couvert partiellement par cette extension.

Les moyens assurant la défense contre l'incendie devront être mis en place cependant sur les autres secteurs de la commune et notamment au lieu-dit Les Perrières, au nord du lieu-dit Le Beaunoir, au lieu-dit Le Fauraud, au nord du lieu-dit Le Grand Vigneau, au nord du lieu-dit Las Gertas, au nord du lieu-dit Vieille Vigne et enfin au lieu-dit La Gondie.

Annexes

Liste des pièces annexes :

- Articles L. 124-1 à L. 124-4 du code de l'Urbanisme ;
- Doctrine et préconisation de la Mission Inter Service de l'Eau ;
- Modèle de règlement concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des argiles ;
- Plan du réseau d'Adduction d'Eau Potable (A.E.P) ;
- Risque Sismique en Dordogne ;
- Risque Feux de Forêt.