

24
DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

VALLEREUIL
CARTE COMMUNALE
ELABORATION

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE N° 1

CARTE COMMUNALE

PRESCRITE

APPROUVEE

Elaboration

24 novembre 2011

URBATELIER24 - Bureau d'Etudes en Urbanisme -

La Petite Berthonie 24750 Trélissac - 06.86.81.59.73



SOMMAIRE

Rappel Juridique.....	p. 3
I- Régime Juridique.....	p. 3
II- Modalités de la Révision.....	p. 3
III- Composition du Documents.....	p. 4
Présentation de la commune.....	p. 5
I- Situation historique.....	p. 5
II- Situation Géographique.....	p. 6
III- Situation Administrative et intercommunale.....	p.7
Etat Initial de l'environnement.....	p. 9
I- Milieu Physique.....	p. 9
II- Paysages.....	p. 18
III- Mesures Générales de Protection.....	p. 31
IV- Synthèse du Diagnostic Environnemental.....	p. 36
Diagnostic Socio-Economique.....	p. 39
I- Evolution démographique.....	p. 39
II- Habitat.....	p. 42
III- Economie.....	p. 47
IV- Equipements.....	p. 52
Le Projet de Carte Communale.....	p. 55
I- Synthèse du Diagnostic.....	p. 55
II- Perspectives d'Evolution.....	p. 56
III- Choix de la Commune.....	p. 57
IV- Evaluation de l'Incidence de ces Choix.....	p. 77
V- Servitudes Publiques.....	p. 81

RAPPEL JURIDIQUE

I- REGIME JURIDIQUE

La Carte Communale constitue l'outil réglementaire devant traduire le projet de développement communal.

Ce document d'aménagement du territoire a été introduit dans le Code de l'Urbanisme (article L.124-1 et suivants) par la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain qui lui confère le statut de document d'urbanisme notamment par le fait :

- qu'elle est opposable aux tiers,
- qu'elle se situe dans le Titre II Livre 1^{er} du code de l'urbanisme au même titre que le Schéma de COhérence Territorial et que le Plan Local d'Urbanisme,
- qu'elle est soumise à Enquête Publique avant son approbation conjointe par le Maire et le Préfet,
- qu'elle a un caractère permanent.

La Carte Communale doit respecter les grandes orientations définies par les dispositions des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

La Loi Urbanisme et Habitat (2003) a apporté quelques retouches au régime des Cartes Communales : notamment selon l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'une Carte Communale peuvent désormais instituer un droit de préemption.

La Carte Communale n'a pas pour objet de rendre acceptables toutes les demandes de certificat d'urbanisme mais au contraire de définir des périmètres constructibles sur lesquels s'appliquera le Règlement National d'Urbanisme. En dehors de ces périmètres, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée pendant la durée de validité de la Carte (durée qui n'est pas limitée, les révisions ayant généralement lieu après un délai de 5 ans), hormis des constructions directement liées au fonctionnement des exploitations agricoles.

II- MODALITES DE L'ELABORATION

L'élaboration de la Carte Communale est prescrite par le Conseil Municipal et le document est défini à partir des réflexions du Conseil Municipal, et avec les contributions des services publics concernés.

En application de l'article L.124-11 du Code de l'urbanisme, la CDCEA (Commission départementale de consommation des espaces agricoles) et la Chambre d'agriculture, , ont été consultées.

En application de l'article R.121-14 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale a été saisie : le projet de carte communale n'est pas soumis à une évaluation environnementale.

Le projet de Carte Communale a été soumis pour avis Une fois prête, la Carte Communale est soumise à enquête publique, afin que chacun puisse faire connaître ses observations.

Elle est ensuite approuvée conjointement par le Conseil Municipal et par le Préfet.

Elle devient alors opposable aux tiers.

En application des articles L.124-1 et L.124-2 du code de l'urbanisme, les Cartes Communales doivent :

- préciser les modalités d'applications des règles générales d'urbanisme définies par les articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme (ou RNU, Règlement National d'Urbanisme)

- délimiter les secteurs où les constructions sont admises et ceux où les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ; et des installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

La Carte Communale de Vallereuil, approuvée le 18 juillet 2008, a été annulée par un jugement du Tribunal Administratif en date du 29 mars 2011, au motif d'une irrégularité de la procédure par défaut de mise en œuvre de la concertation inscrite dans la délibération de prescription de l'élaboration en date du 25 juin 2006.

La commune de Vallereuil a donc prescrit l'élaboration d'une nouvelle Carte Communale par délibération en date du 24 novembre 2011.

III- COMPOSITION DU DOCUMENT

Conformément aux articles R.124-1 à 3 du Code l'Urbanisme, la Carte Communale comprend :

1. Un Rapport de Présentation qui :

- présente le diagnostic de la commune
- expose le projet communal, notamment les prévisions de développement
- dresse le bilan de la Carte Communale en vigueur
- justifie les choix faits dans la carte communale, notamment l'emplacement des zones constructibles et justifie lors de la révision les changements apportés à ces délimitations
- évalue les incidences de ces choix sur l'environnement et expose la manière dont la Carte Communale prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

2. Un document graphique, appelé « plan de zonage », qui est opposable aux tiers et qui délimite les secteurs où

- les constructions sont autorisées : **zone constructible U**
- les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes (changement de destination autorisé) ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'installation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles : **zone non constructible N**

- s'il y a lieu, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée

3. Un document annexe éventuellement qui complète les informations portées dans le Rapport de Présentation et sur le plan de zonage.

PRESENTATION DE LA COMMUNE

I- SITUATION HISTORIQUE

Le nom de Vallereuil est issu de la topographie du territoire communal : en effet, étymologiquement Vallereuil serait issu de Vallis (Vallées) et Rivoli (Petits ruisseaux).

Le nom de la commune a évolué au fil des années : Valarey, Valareix, Vallereux... Le nom de Vallereuil est apparu en 1780.



Valareilh : Autre évolution toponymique

La commune ne possède pas de château ou autre monument, hormis son église. La paroisse de Vallereuil dépendait au XIV^{ème} siècle de la châtellenie de Grignols. Elle fut échangée le 11 novembre 1520 et devint paroisse de Neuvic.

L'église Notre Dame de l'Assomption qui date de l'époque romane (12^{ème}-13^{ème} siècle) domine le bourg de Vallereuil. Elle fut ensuite retouchée à l'époque gothique. La cloche de l'église datant de 1500 est l'une des plus anciennes du département. Deux chapelles sont accostées au Nord et au Sud de la nef. Grâce à l'action associative, l'église est aujourd'hui joliment restaurée.

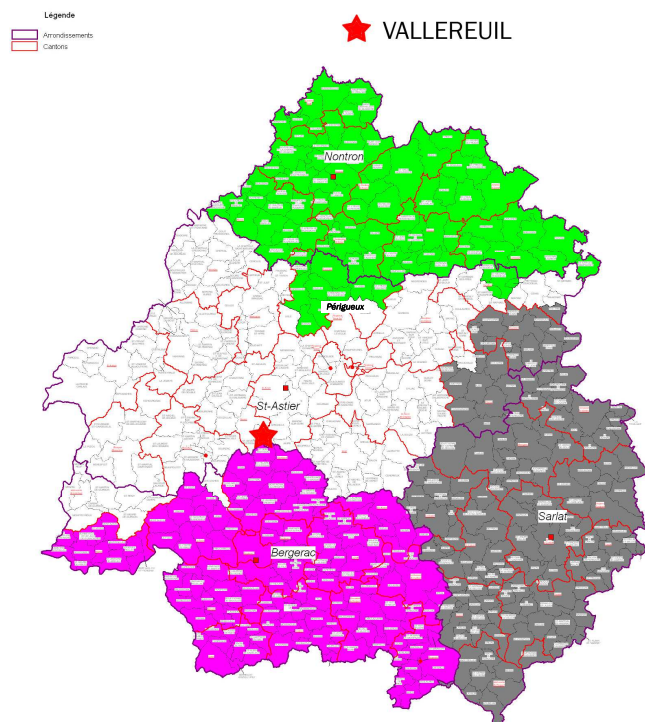
Vallereuil vit naître au village de Leyfourcerie, en 1757, l'abbé Lespine, bien connu des historiens. Il fut ordonné prêtre en 1781 puis chanoine en 1788. Il devint après la révolution employé aux archives de la Dordogne, puis il fut garde-manuscrit à la Bibliothèque impériale et professeur à l'école de Chartes, avant de décéder en 1831. Il a réuni « Le fonds du Périgord » : une collection composée de manuscrits et de notices de lui-même et de Mm. Leydet et Prunis sur l'histoire et l'archéologie du Périgord.

II- SITUATION GEOGRAPHIQUE

Commune de Dordogne, Vallereuil se situe à une trentaine de kilomètres au Sud-Ouest de Périgueux. Dans la vallée de l'Isle, Vallereuil se situe dans le Périgord Blanc, en limite du Périgord Pourpre.

Les communes limitrophes de Vallereuil sont :

- Neuvic-sur-l'Isle à l'Ouest et au Nord,
- Saint-Séverin-d'Estissac au Sud-Ouest,
- Saint-Jean-d'Estissac au Sud,
- Grignols à l'Est et au Sud-Est



La commune couvre une superficie de 927 hectares. Sa limite Nord est matérialisée par le Vern, la limite Ouest par le ruisseau de Clamissac, la limite Est par le ruisseau de Jaure et la limite Sud-Est par le ruisseau de la fontaine de Loumagne.

III- SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALE

La commune appartient à l'arrondissement de Périgueux et au canton de Neuvic-sur-l'Isle qui est composé des communes de :

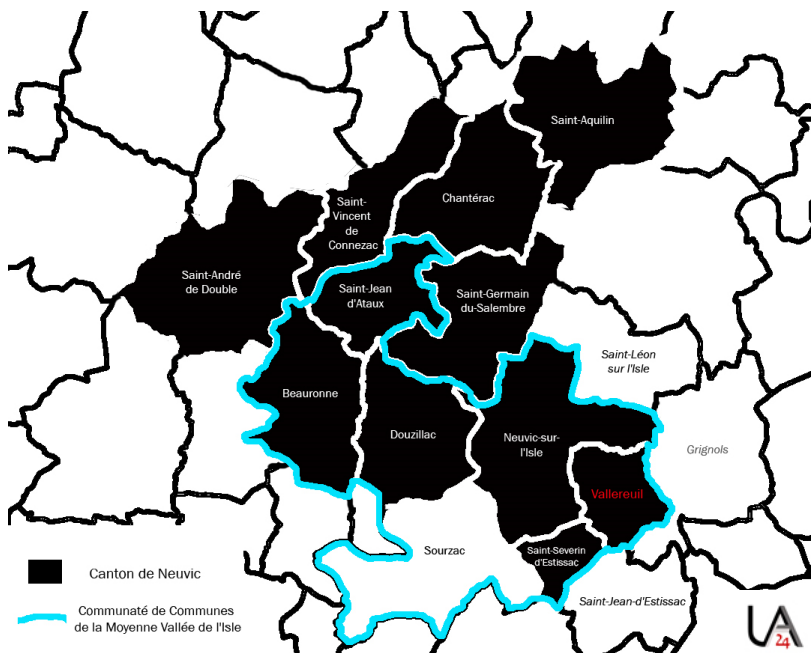
- Neuvic-sur-l'Isle
- Beauronne
- Chantérac
- Douzillac
- Saint-André-de-Double
- Saint-Aquilin
- Saint-Germain-du-Salembre
- Saint-Jean-d'Ataux
- Saint-Séverin-d'Estissac
- Saint-Vincent-de-Connezac

La commune de Vallereuil a adhéré à la Communauté de Communes de la Moyenne Vallée de l'Isle le 30 décembre 2003. La Communauté de Communes est composée de 8 communes :

- Beaupouyet
- Beauronne
- Douzillac
- Neuvic-sur-l'Isle
- Saint-Jean-d'Ataux
- Saint-Séverin-d'Estissac
- Sourzac
- Vallereuil

La Communauté de Communes de la Moyenne Vallée de l'Isle a les compétences :

- Acquisition en commun de matériel
- Action sociale
- Activités périscolaires
- Assainissement collectif
- Assainissement non collectif
- Collecte des déchets
- Environnement
- Tourisme
- Voirie
- Zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique
- Zones d'aménagement concerté (ZAC)



La commune de Vallereuil est également adhérente :

- du Syndicat Mixte de Collecte et de Transport des Ordures Ménagères de Montpon Mussidan,
- du Syndicat Départemental d'Energie 24 (syndicat d'électrification),
- du Syndicat Mixte Interdépartemental de la Vallée de l'Isle,
- du Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable de Coulounieix-Razac,
- des Syndicats de Transports scolaires de Saint-Astier et de Neuvic,
- du Syndicat mixte d'études et de travaux pour l'aménagement du bassin de l'Isle.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I- MILIEU PHYSIQUE

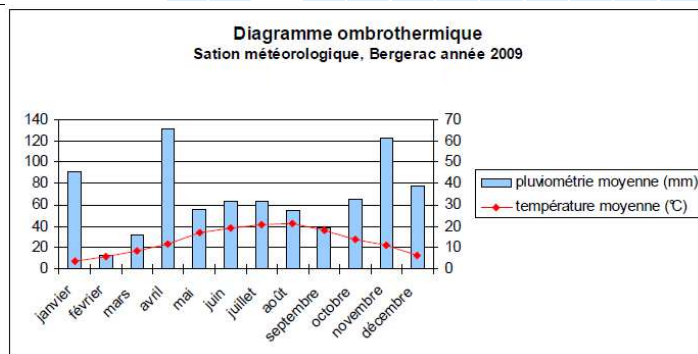
1- Climat

Le climat à Vallereuil correspond au climat de la Dordogne. Il s'agit d'un climat très tempéré. Il est à la fois varié, agréable et vivifiant. Il est une transition entre le climat océanique aquitain et le climat montagnard des marches occidentales du Massif Central.

L'été le soleil est généralement omniprésent même si les orages viennent souvent chahuter l'atmosphère. L'automne et l'hiver, sous influence Océanique sont généralement doux et humides, ponctués d'épisodes de froid rarement intenses, sauf exceptions.

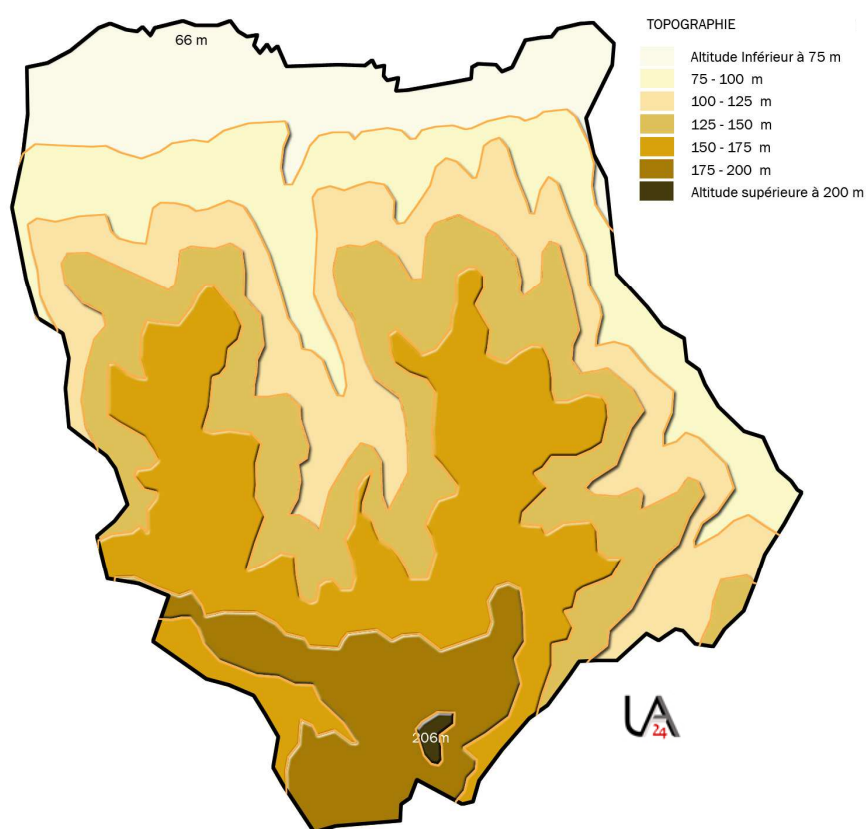
La station météorologique la plus proche est celle de Bergerac.

Relevés Bergerac													
Mois	jan.	fév.	mar.	avr.	mai	juin.	août.	sep.	oct.	nov.	déc.	année	
Température minimale moyenne (°C)	1,3	1,8	3	5,1	9,1	12,1	14,1	13,6	10,8	8,1	4	2,2	7,1
Température maximale moyenne (°C)	9,3	11,3	14,3	16,7	20,8	24,1	27,1	27,1	23,8	18,8	12,8	10,1	18,1
Ensoleillement (h)	95	112	181	176	218	218	243	249	183	127	88	76	1 964
Précipitations (mm)	52	63	42	80	68	73	53	66	79	71	80	82	808,2



Source : france.meteofrance.com

2- Topographie



Topographie

Les altitudes rencontrées sur le territoire de Vallereuil évoluent approximativement entre 66m et 206m.

Vallereuil se caractérise par la vallée du Vern qui marque la limite Nord de la commune. Le Nord du territoire est donc marqué par cette vallée qui impacte également le versant Sud, entaillé de talwegs orienté Nord-Sud.

Le Bourg est implanté en amont de la vallée sèche qui divise le territoire selon un axe Nord-Sud.

Au Sud se trouve le point haut de la commune, sur le plateau des Brendes de Guibert qui surplombe la vallée du Vern.

Le relief génère donc parfois de larges perspectives visuelles.



Des points de vue lointains (depuis les Pouyades vers la vallée du Vern)

Le relief est généralement peu accentué et est constitué d'un enchaînement de vallons, les ruptures de pentes sont rares.

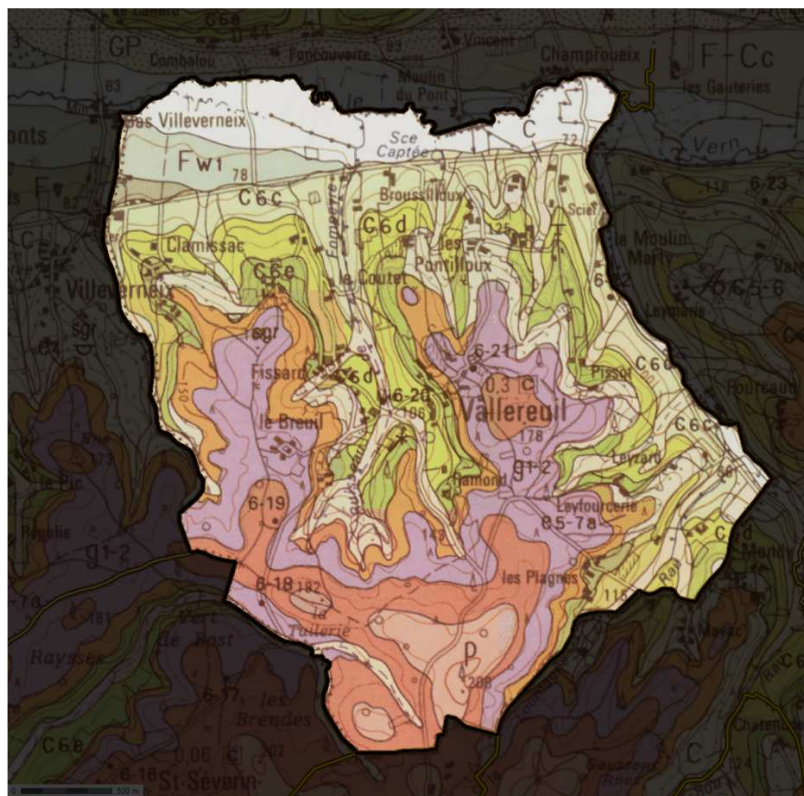
3- Contexte géologique

La Vallée du Vern est composée d'alluvions récentes (Holocène) avec limons sableux et sables argileux.

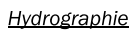
Les pentes sont composées au plus bas d'une assise marneuse et des calcaires crayo-argileux jaunâtres, puis de calcaires crayo-argileux grisâtres et des calcaires graveleux et sur les zones les plus hautes des pentes de calcaires graveleux jaunâtres.

Enfin le plateau du Sud de la commune est constitué de sable, de gravier et de galets de plus en plus gros, la partie culminante de la commune possédant une matrice argilo-feldspathique.

Les argiles sont donc présentes à tous les étages du territoire communal.



Géologie (BRGM)





La vallée du Vern (que l'on devine en fond à sa ripisylve)

Le territoire se caractérise par la présence d'autres ruisseaux de plus faible débit qui maillent le territoire :

- Le ruisseau de la Font du Breuilh marque la limite Ouest de la commune
- Le Jaure marque la limite Ouest
- Le Ruisseau de la fontaine de Loumagne marque la limite Sud-Est
- Le ruisseau de la Fompeyre qui divise le territoire en son centre selon un axe Nord / Sud.



Ruisseau de la Fompeyre

De plus la présence des eaux de surface est importante sur la commune : au-delà des ruisseaux, on dénombre des « nauves », dépressions humides, parfois inondables, ainsi que des plans d'eau fréquents, liés à la nature argileuse des sols.

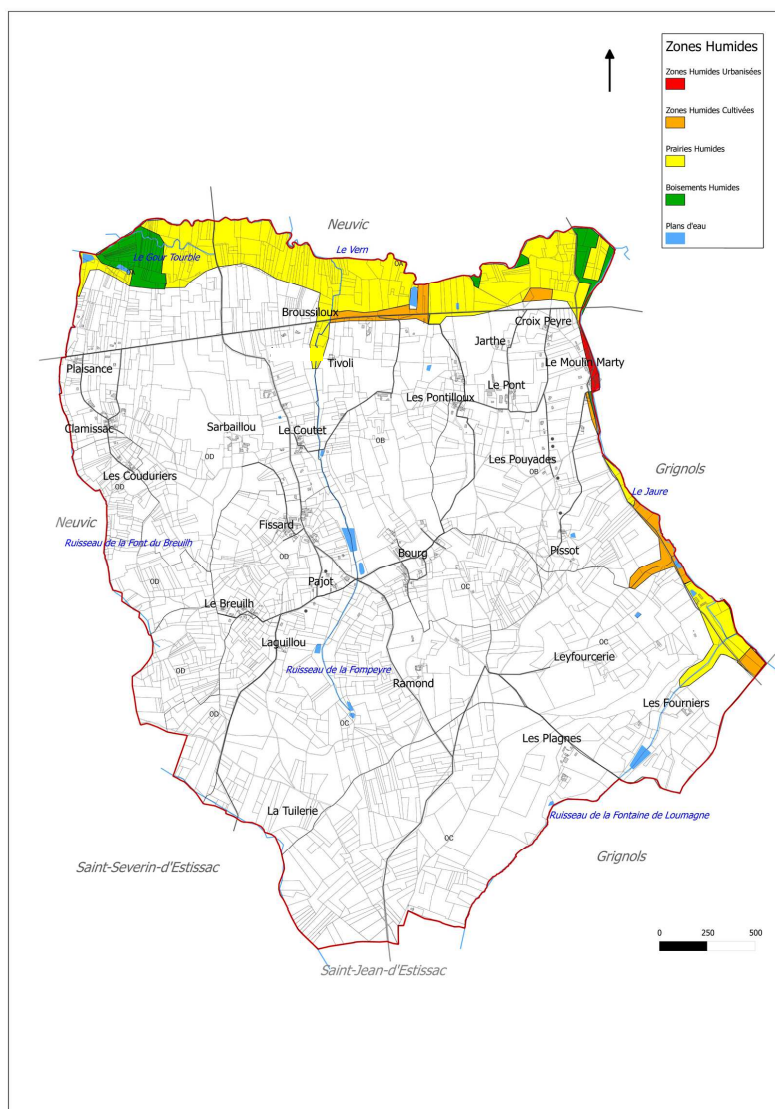
6 sources, points d'émergence à la surface du sol de l'eau des nappes souterraines, sont également réparties sur le territoire.



Lavoir du bourg

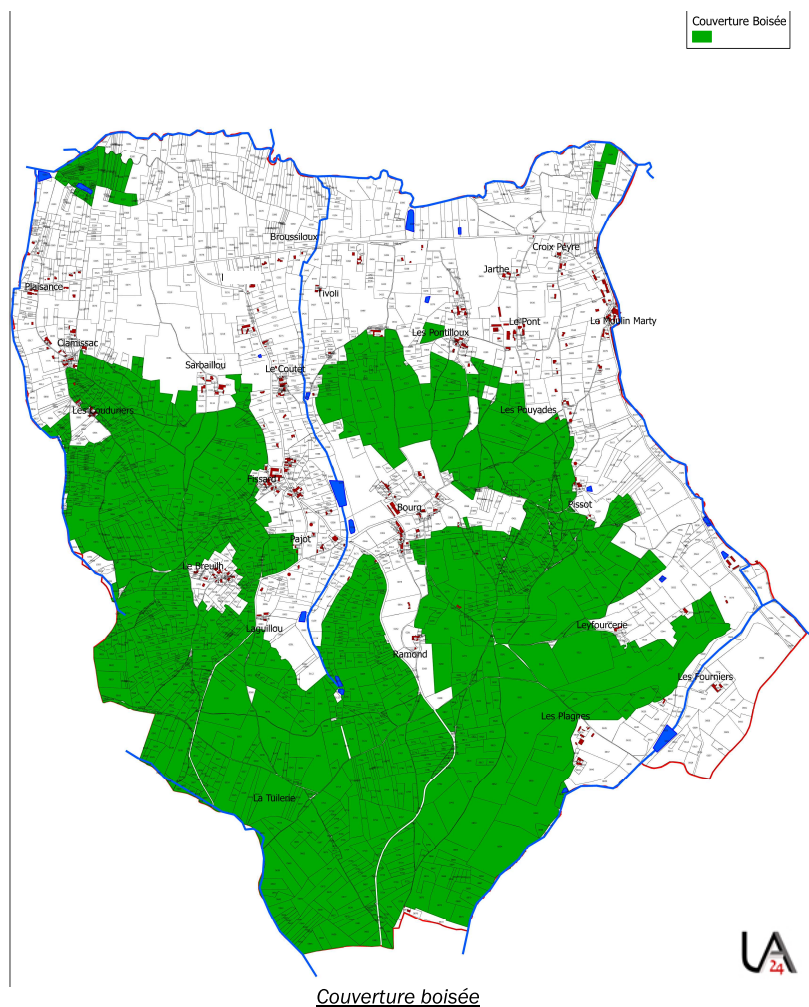
La commune fait partie du SDAGE Adour Garonne adopté par arrêté du préfet coordinateur le 1er décembre 2009.

93,3 hectares sont recensés en zones humides

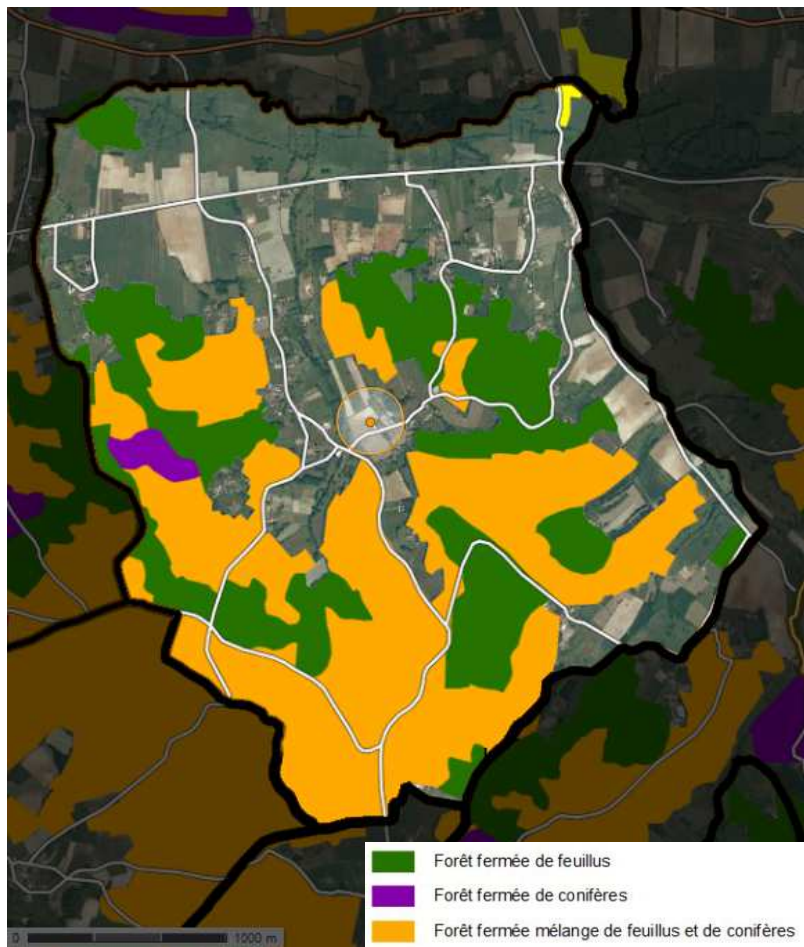


Zones Humides

1- Les boisements

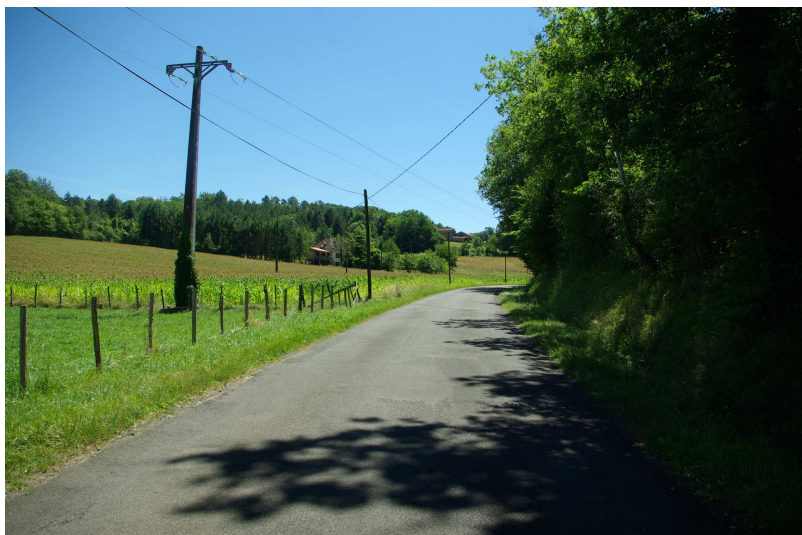


Appartenant au territoire du Périgord central, Vallereuil conserve les caractéristiques paysagères traditionnelles.



Typologie des boisements

Son relief collinaire aux amples vallonements se prête à une couverture forestière sur les sommets et les pentes plus marquées. Les terres des vallons et les pentes faibles sont vouées à la polyculture.



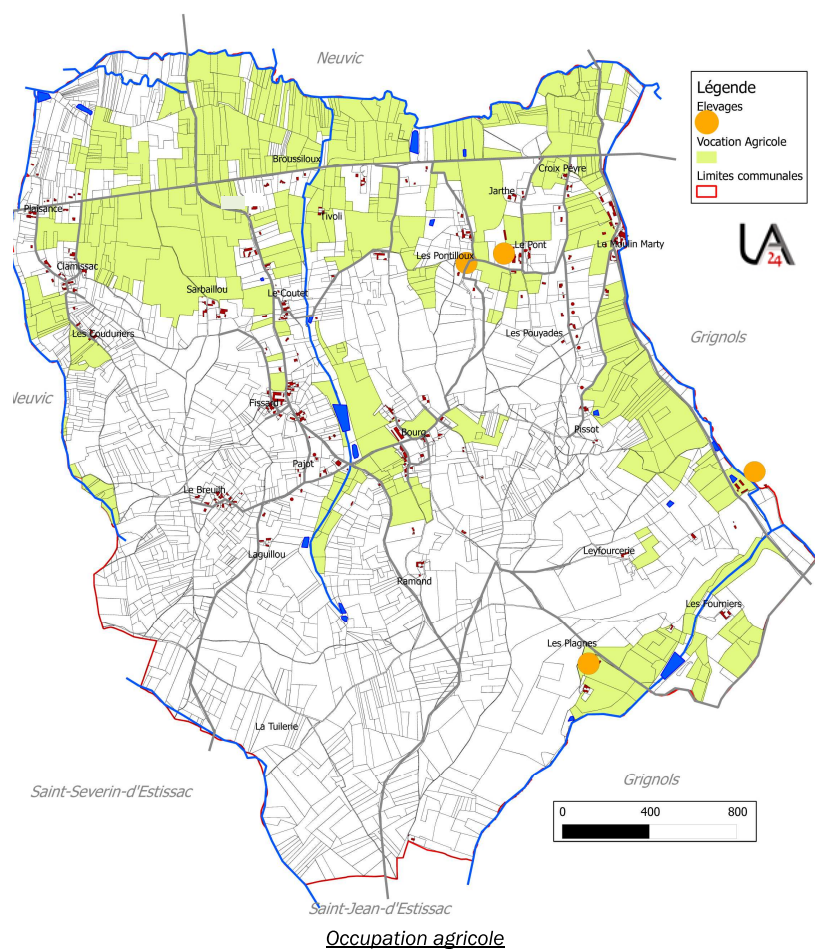
Les fonds de vallons à vocation agricole et les coteaux boisés

Près de la moitié du territoire communal est couverte par des massifs boisés (environ 450 hectares).

Largement dominé par les feuillus (chêne pédonculé, chêne pubescent, châtaignier...) et les bois mixtes, on trouve aussi quelques massifs de conifères.

Les boisements se sont principalement développés sur les hauteurs et les pentes et sont quasiment absents dans la vallée du Vern ou les vallées secondaires. Le plateau du Sud de la commune est quasiment intégralement boisé.

2- Les espaces agricoles



L'agriculture se situe principalement dans les secteurs bas de la commune et est surtout présente au Nord du territoire dans la vallée du Vern et elle se prolonge vers les vallées secondaires du ruisseau du font du Breuilh, du ruisseau de Fompeyre, du ruisseau de Jaure et du ruisseau de la fontaine de Loumagne.

Le relief étant assez doux, cela permet l'exploitation des pentes.

Sur le reste du territoire, l'agriculture est quasiment absente. Elle apparaît parfois sous forme d'îlots qui créent des respirations dans les massifs boisés. Les paysages de polyculture (maïs, blé, prairies, élevage) sont indissociables du relief communal.



Agriculture à la jonction des vallées du Vern et de Fompeyre

L'agriculture est aujourd'hui encore bien présente sur le territoire communal et reste ancrée dans le paysage, les prés et les champs laissant place progressivement aux massifs.

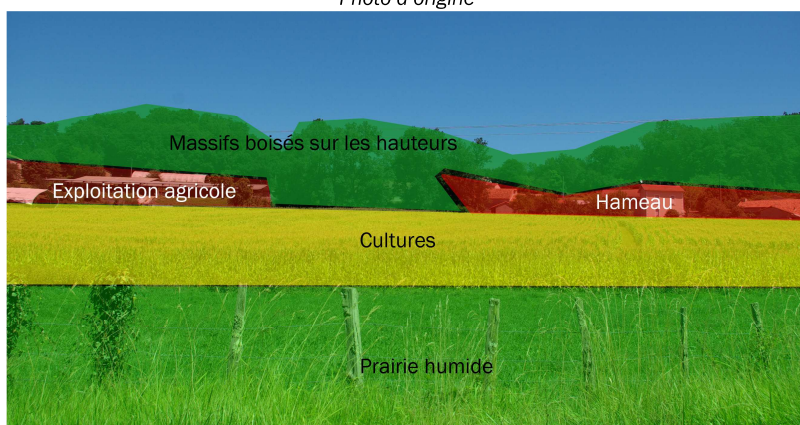
Entre les recensements de 1988 et 2000, la Surface Agricole Utile (SAU) a diminué de façon notable, passant de 322 hectares à 265 hectares. Depuis la situation est quasiment revenue au niveau de 1988, avec 340 hectares de SAU. Elle représente aujourd'hui plus de 35% de la superficie communale.

La commune compte encore 6 exploitations agricoles professionnelles. Le nombre de petites exploitations participe à la structuration des paysages en mosaïque (alternance, bois, prairie cultivées ou non et habitat).

L'activité agricole se décline en polyculture (maïs, blé, orge, colza, vergers), élevage de bovins (lait et viande), de volailles et de canards.



Photo d'origine



Décomposition de l'occupation spatiale liée au relief typique de Vallereuil



Localisé à l'extrémité du vallon de Fompeyre, le bourg n'est pas clairement identifié : l'église se situe au sommet du coteau, la mairie en contrebas, le tout sans bâti vraiment aggloméré. Par ailleurs, les boisements existants masquent une part importante du bâti, ce qui rend le bourg assez discret.



L'église en surplomb et la mairie en contrebas

Les principaux hameaux se sont également implantés dans ce vallon drainé par le ruisseau de Fompeyre. Le Coutet, Fissard et Pajot s'égrainent le long de la VC1 conduisant au bourg situé au fond du vallon. Avec les constructions récentes qui se sont intercalées, ces hameaux constituent désormais une sorte d'extension en linéaire du bourg.

Pajot est le lieu privilégié d'extension du bourg.



Pajot : hameau marquant l'arrivée sur le bourg

En limite de la vallée du Vern, se trouvent plusieurs hameaux généralement composées de constructions anciennes sur lesquelles sont venues s'appuyer quelques constructions neuves (Clamissac, Lavergne...). Ces hameaux ponctuent la vallée agricole.



Amorce du hameau de Coutet Nord dans la vallée

Sur le plateau, au Sud, l'urbanisation est clairsemée : de nombreux villages, certains ne comptant que 2 ou 3 habitations (Sarbaillou, Ramond, Leyfourcerie...), d'autres plus important (le Breuilh), s'égrènent au sommet des différentes collines ou sur leurs flancs. Les parties sommitales et versants des vallons sont en général boisés par des chênaies ou des peuplements de pins maritimes. L'urbanisation clairsemée est donc peu visible, excepté les constructions récentes qui se distinguent au milieu de parcelles cultivées ou en friches.



Le Breuilh : hameau situé dans une clairière sur le plateau

En limite Est et Ouest de la commune, le plateau s'élève pour dominer les vallées secondaires. Ainsi, les villages situés en bordure du plateau au sommet du coteau, les Pouyades notamment, offrent de beaux points de vue sur ces vallées.

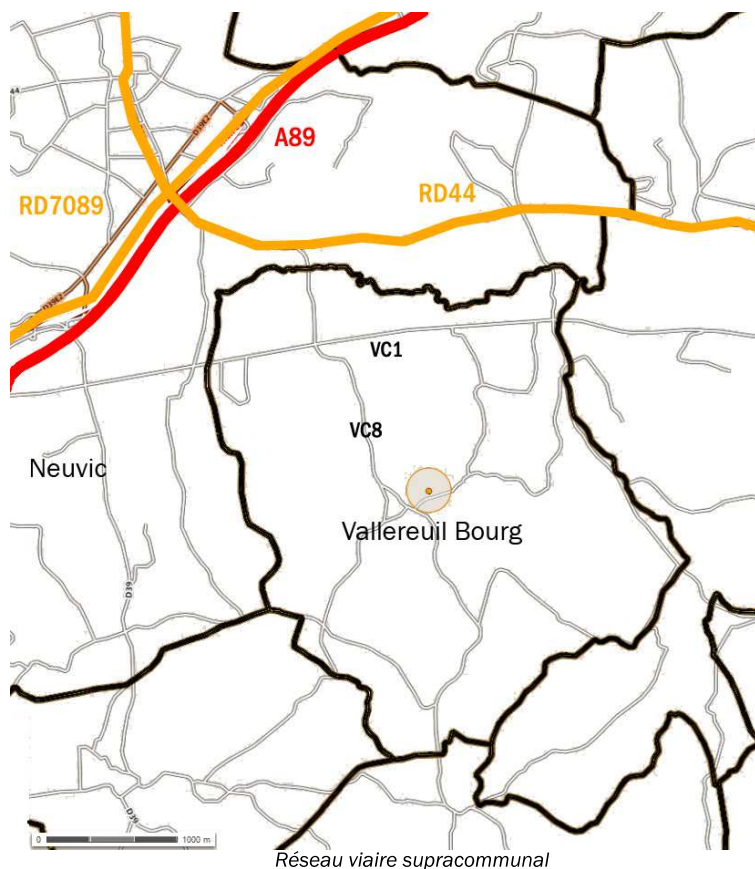


Point de vue depuis les Pouyades

Ainsi, actuellement sur la commune, le bâti est localisé essentiellement:

- dans le vallon de Fompeyre,
- sur le flanc du coteau, entre plateau et vallée du Vern (Plaisance, Lavergne, les Pontilloux, Croix Peyre), regroupé dans des hameaux de taille assez réduite,
- en surplomb des vallées (Clamissac et Les Pouyades).

La plaine du Vern, comme le plateau, ne compte que quelques propriétés isolées et généralement anciennes.

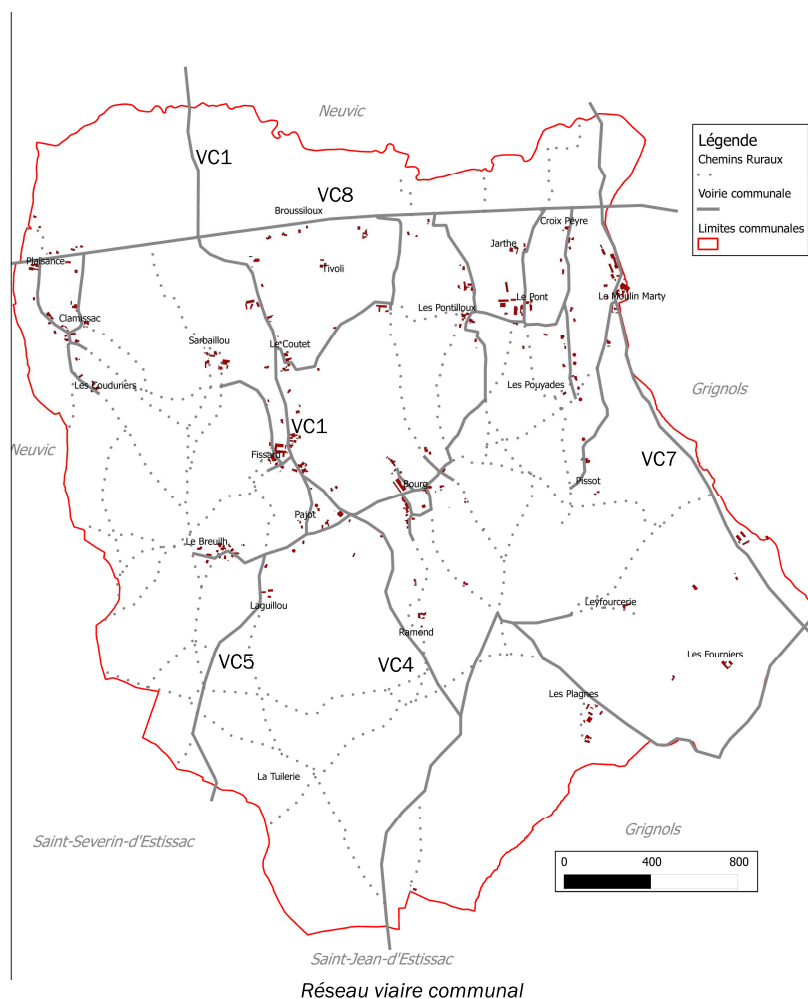


Les axes viaires les plus importants concernant la commune ne situent pas sur le territoire communal. Il s'agit d'une part de l'A89, qui longe la limite Nord-Ouest de la commune et dont l'accès le plus proche en direction de Périgueux se situe sur la commune de Saint-Astier (10 km) et dont l'accès le plus proche en direction de Bordeaux se situe en limite communale des Lèches et de Bourgnac (échangeur de Mussidan, 12 km).

La RD6089, qui double plus ou moins l'A89, est accessible depuis Vallereuil par la VC8 ou la VC1, à moins de 4 km.

La RD44 permet de rejoindre le canton de Vergt vers l'Est, via la RD43, et le secteur de Ribérac au Nord-Ouest, via la RD709.

Sans créer de coupure sur le territoire, ces axes de transit sont facilement accessibles depuis le territoire de Vallereuil et permettent ainsi un accès aisé à la commune.



La desserte interne de la commune est assurée notamment par deux voies communales principales:

-la VC1, qui traverse la commune selon un axe Nord-Sud et qui dessert notamment le bourg

-la VC8, au Nord, dans la vallée du Vern et qui permet la connexion des autres voies de desserte

L'ensemble de la trame viaire à usage de desserte locale utilise soit les lignes de crêtes, soit les fonds de vallées, préservant ainsi les espaces agricoles.

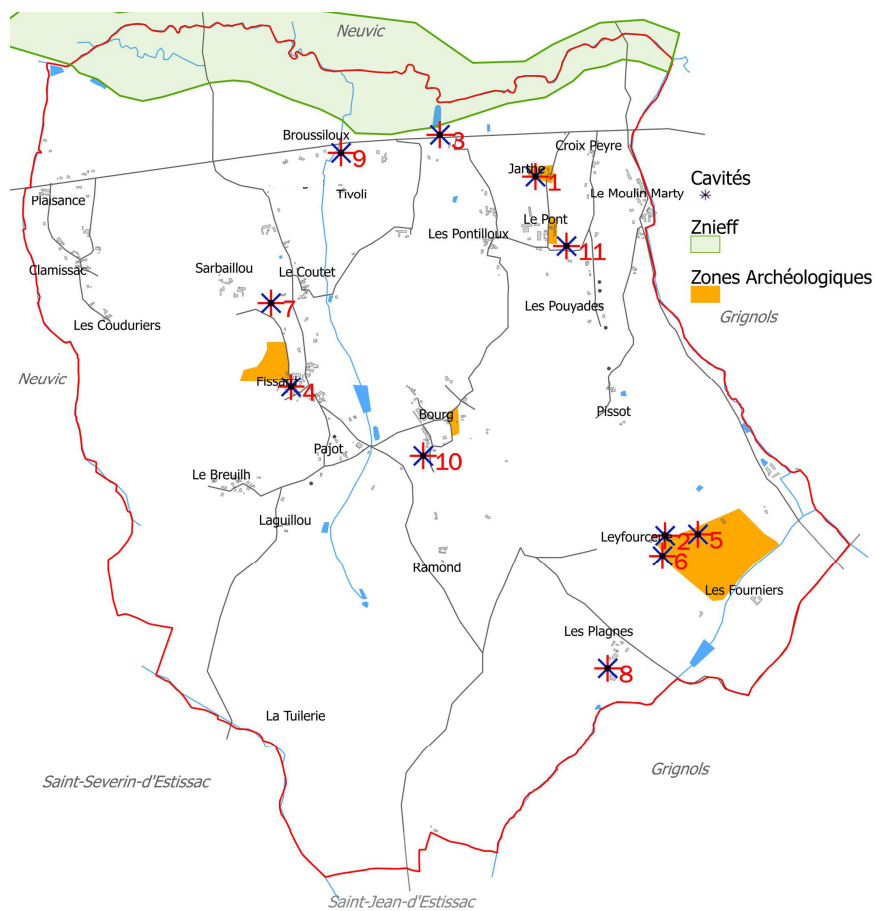
La desserte interne à la commune se fait par une voirie communale de gabarit modeste, avec fossés enherbés.



VC8 : Parallèle au Vern elle est la voie incontournable au Nord du territoire

Le réseau viaire est complété par un ensemble de chemins ruraux. L'ensemble des hameaux est desservi de manière satisfaisante.

III- MESURES GENERALES DE PROTECTION



Recensement des mesures générales de protection

1- Protection des Monuments Historiques

En terme de patrimoine bâti, la commune Vallereuil ne possède pas de monument historique classé ou inscrit.

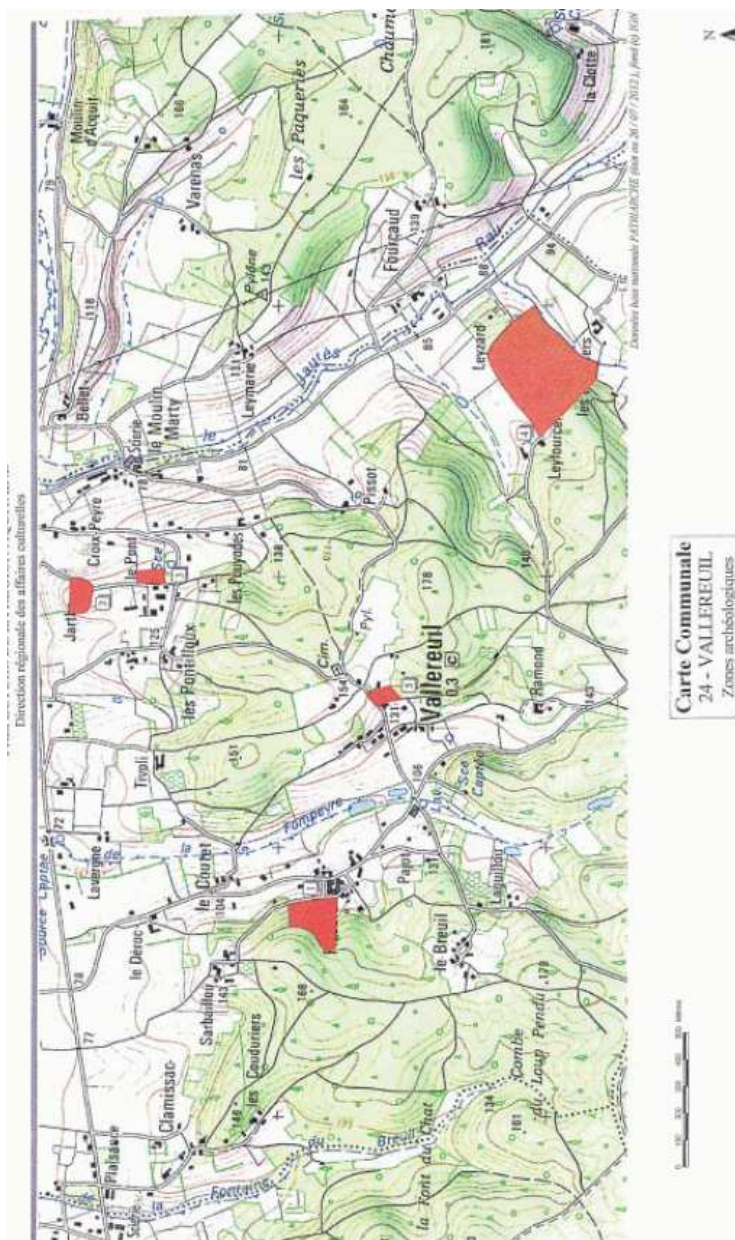
2- Les zones Archéologiques

Le service régional de l'archéologie mentionne plusieurs zones archéologiques sensibles :

- 1 : Fissard : habitat troglodytique, époque indéterminée
- 2 : Jarthe : souterrain médiéval
- 3 : Le Pont : maison forte médiévale
- 4 : Leyzard : souterrain, habitat, silos médiévaux ; Leyfourcerie : souterrain médiéval
- 5 : Le bourg : vestiges médiévaux (église, cimetière)

Conformément à l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans ces zones sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site, le SRA devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L. 531-14 du code du Patrimoine.



3- Cavités

Plusieurs cavités et phénomènes souterrains sont répertoriés sur le territoire communal :

n°	Nom	Type
1	CLUZEAU DE JARTHE	ouvrage civil
2	CLUZEAU DE LEYFOURCERIE	ouvrage civil
3	FONT DE BROUSSILLOUX	naturelle
4	GROTTE AMENAGEE DE FISSARD	naturelle
5	GROTTE-CLUZEAU DE LEYZARD	naturelle
6	GROTTE DE LEYFOURCERIE	naturelle
7	GROTTE DE SARBAILLOU	naturelle
8	PETIT AVEN DES PLAGNES	naturelle
9	SOURCE CAPTEE DES BROUSSILLOUX	naturelle
10	SOURCE CAPTEE DE VALLEREUIL	naturelle
11	SOURCE DU PONT	naturelle

La présence de ces différents phénomènes implique des mesures de prudence lors de la réalisation de travaux ou de constructions

4- ZNIEFF

Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type I sont des secteurs de superficie en général limitée, homogènes sur le plan biologique et présentant un intérêt remarquable nécessitant des mesures de protection renforcées. Il s'agit d'un inventaire des richesses écologiques qui n'a pas de portée réglementaire.

Une ZNIEFF est recensée sur le territoire Vallereuil : la ZNIEFF de type I de la « Vallée du Vern de Bordas aux Cinq-ponts ».

Elle concerne également les communes de Grignols, Grun, Manzac-sur-Vern, Neuvic, Saint-Maime-de Pereyrol et Saint-Paul-de-Serre.

De type prairie humide, elle est constituée par un bas-fond humide supportant une flore intéressante : certaines espèces sont rares :

- dont l'une (à distribution restreinte) l'est au niveau national, le *Nasturtium asperum*, type de cresson
- et l'autre, la *Pulicaria vulgaris*, est protégée en France



Nasturtium asperum



Pulicaria vulgaris

Ces espaces sont menacés par la disparition ou la dégradation de la ripisylve, par l'incursion des cultures de céréales dans la vallée, mais aussi par des aménagements hydrauliques lourds en projet sur les cours d'eau situés en amont du Vern qui pourraient avoir des conséquences sur le débit et sur la qualité de l'eau et ainsi entraîner la disparition des espèces présentes.

5- Risques

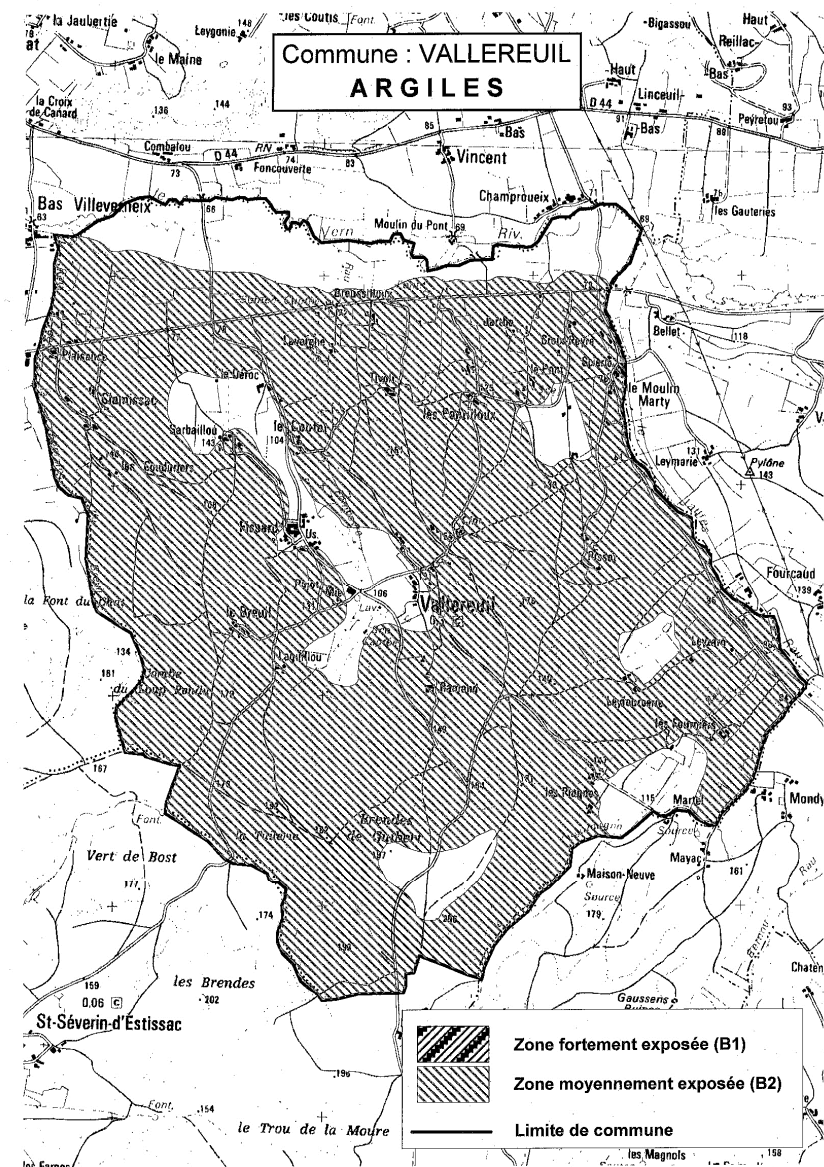
- Prévention des feux de forêt : Pour les constructions situées dans et à moins de 200 mètres des terrains forestiers, il est obligatoire de débroussailler dans un rayon de 50 mètres autour des constructions, y compris sur les fonds voisins, ainsi que sur 10 mètres de part et d'autre des voies privées d'accès.
- Bien que non mentionnés dans les risques naturels, l'exposition au plomb et la problématique des termites sont aussi des risques à prendre en compte.
- Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est présente sur le territoire communal : Scierie Parqueterie de Vallereuil, lui-dit « Moulin Marty (activités travail du bois, mise en œuvre de produits de préservation).
- La commune est concernée par un risque de séisme très faible : zone de sismicité 1.

6- Risques liés au phénomène de retrait et de gonflement des sols argileux

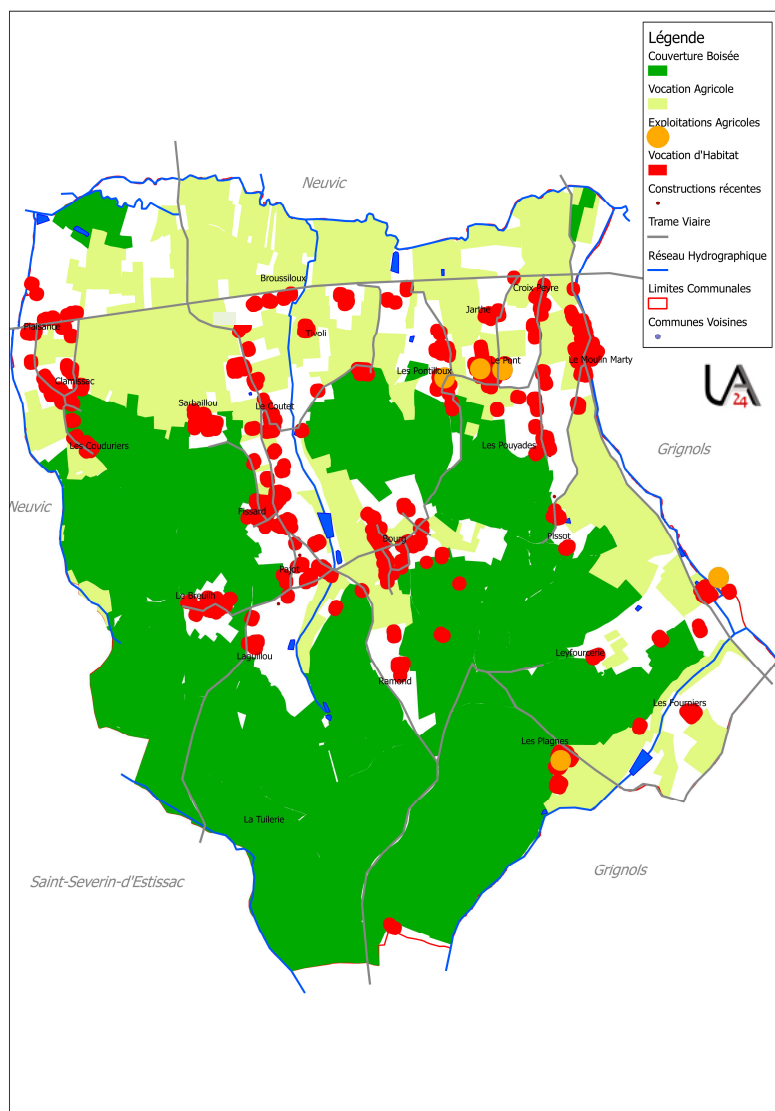
La commune est concernée par un risque moyen (B2). Ce risque n'interdit pas la constructibilité des sites. Il est possible de construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement, moyennant le respect de règles de construction relativement simples.

Un règlement type est disponible en mairie et définit les prescriptions à respecter dans le cadre des différentes demandes d'urbanisme. Ces mesures sont applicables aux projets (maisons individuelles, bâtiments d'activités, habitats groupés...) et biens existants et concernent principalement des règles de construction ou environnementales.

Une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études techniques spécialisé peut être nécessaire pour déterminer la nature du terrain et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.



IV- SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL



Le paysage de Vallereuil répond à l'organisation en deux unités de secteurs : un paysage de plaine à l'extrémité Nord du territoire communal et un paysage vallonné, occupant les ¾ de la commune, typique de la Moyenne Vallée, en majorité boisé.

Le Nord du territoire communal est occupé par la rive gauche du Vern : il s'agit donc d'un paysage de plaine, les parcelles sont utilisées comme prairie ou cultivées en céréales. Quelques étangs, bordés de saules, marquent un paysage ouvert.

Deux voies communales se croisent au pied des vallons débouchant sur cette plaine : la VC8 longe la vallée, tandis que la VC1 la coupe perpendiculairement et vient desservir l'urbanisation du coteau et le bourg.

Au-delà de la plaine du Vern, vers le Sud, s'étend un plateau découpé par trois vallons : celui du Breuil en limite communale avec Neuvic, celui de la Fompeyre au centre du territoire et celui du Jaure en limite communale avec Grignols. En dehors de ces vallons et de quelques clairières (comme au le Breuil), le plateau est en grande partie boisé.

Vallons et clairières sont constitués d'espaces cultivés, où s'est développé l'habitat. Le caractère rural et naturel de l'extrême Sud de la commune reste préservé.

La commune présente un cadre de vie agréable à dominante rurale qu'il apparait important de préserver.

Le territoire communal se caractérise par son caractère naturel : combinaison de paysages agricole dans la plaine et les vallées et couverture forestière dominante sur le plateau.

A une trentaine de kilomètres de Périgueux, limitrophe de Neuvic, Vallereuil dispose de nombreux atouts pour attirer des habitants : cadre de vie agréable, bonne accessibilité, environnement et paysages de qualité...

DIAGNOSTIQUE SOCIO-ECONOMIQUE

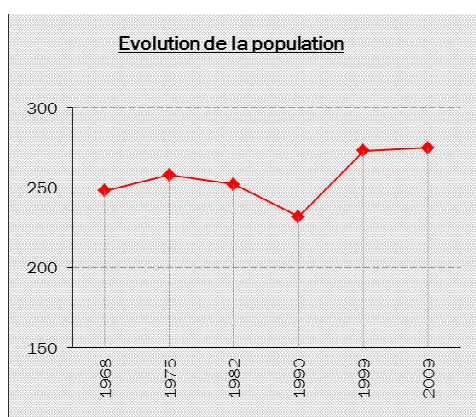
I- EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

1- Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	248	258	252	232	273	275

En 2009, Vallereuil comptait 275 habitants.

Vallereuil connaît depuis 1975 évolution très variable de sa population. Les périodes de diminution et d'augmentation plus ou moins variables se succèdent. Depuis 1990, l'évolution de la population est désormais positive, même si la progression plus récente est plus faible. L'accessibilité et le cadre de vie de qualité sont favorables à son développement.



Mis à part sur la période 1990-1999, où le solde migratoire a connu une forte progression, ce solde généralement quasiment nul et fait varier très lentement la population totale. Le solde naturel semble s'être stabilisé aux environs de 0,2%, il participe ainsi au renouvellement de population.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009
Taux de variation global	4,0%	-2,3%	-7,9%	17,7%	0,7%
Taux de variation annuel moyen	0,6%	-0,3%	-1,0%	1,8%	0,1%
du au solde naturel	0,3%	-0,1%	-0,8%	0,3%	0,2%
du au solde migratoire	0,3%	-0,2%	-0,2%	1,6%	-0,1%

Après une baisse notable de population entre 1982 et 1990 (-20 habitants), la commune de Vallereuil a connu entre 1990 et 1999, une arrivée importante de population nouvelle (+41 habitants).

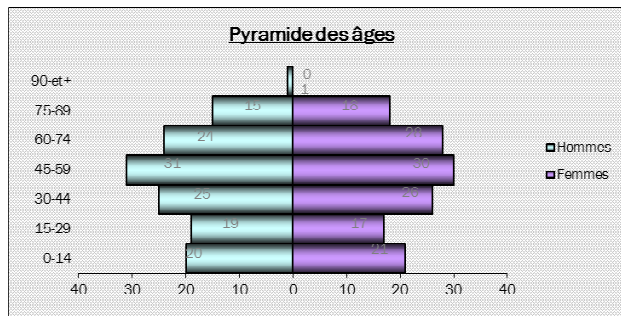
En 2009, la population avait encore légèrement progressée, grâce notamment au solde naturel, et avait atteint son maximum : 275 habitants.

La croissance de la population de Vallereuil est donc variable.

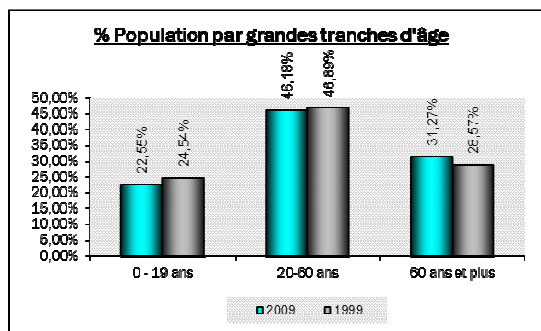
Elle ne suit pas la logique cantonale : sur le canton de Neuvic, pour la période 1999-2009, la population a augmenté de 1,1% (contre 0.1% à Vallereuil) et cela n'est dû qu'au solde migratoire (le solde naturel étant légèrement négatif, ce qui n'est pas le cas à Vallereuil).

Le solde naturel, après avoir été longtemps nul voir négatif, est désormais légèrement positif : cela signifie, au-delà de la croissance démographique que cela génère, que la commune attire aussi désormais des jeunes ménages (le nombre de naissances compense désormais le nombre de décès).

2- Structure de la population



La population de Vallereuil est marquée par l'importance des 30-75 ans qui constituent plus de la moitié de la population. Les moins de 30 ans sont quant à eux deux fois plus nombreux que les plus de 75 ans.



La part des moins de 20 ans est cependant en diminution, au profit de celle des plus de 60 ans. La tranche des actifs (les 20-60 ans) est quant à elle relativement stable. La commune est donc attractive pour des ménages actifs et pour les retraités.

	2009	1999
0 - 19 ans	62	67
20-60 ans	127	128
60 ans et plus	86	78
Total	275	273

Indice de Jeunesse	2007	1999
Vallereuil	72	86
France	118	
Dordogne	67	

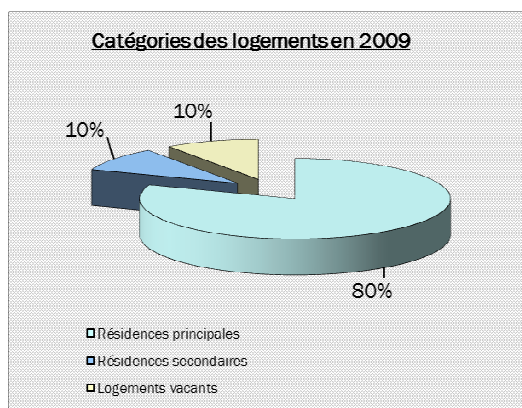
Cette augmentation des plus de 60 ans ainsi que la diminution des moins de 20 ans se traduit au niveau de l'indice de jeunesse : L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de moins de 20 ans rapporté au nombre de personnes de plus de 60 ans, il permet d'évaluer comparativement l'âge d'une population. L'indice de jeunesse de Vallereuil montre que la population est relativement âgée et qu'elle a tendance à vieillir (il a diminué entre 1999 et 2009, et il est inférieur à 100). Il est inférieur à la moyenne nationale. Cependant il est supérieur à la moyenne départementale ce qui démontre un certain dynamisme démographique.

II- HABITAT

1- Evolution du parc résidentiel

En 2009, la commune de Vallereuil compte 154 résidences dont 80% correspondent à des résidences principales.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Total	92	104	115	118	137	154
Résidences principales	72	78	84	93	112	124
Résidences secondaires	9	10	13	21	15	15
Logements vacants	11	16	18	4	10	15



Le nombre de résidences principales est en constante augmentation depuis 1968.

Le nombre de résidences secondaires est quant à lui à peu près stable depuis 1982. Leur part dans l'ensemble des logements est donc en diminution du fait de l'augmentation globale du nombre de logements.

Le nombre de logements vacants, mis à part une baisse dans les années 90, reste également à peu près stable : entre 10 et 20 logements. Ces logements font l'objet de rétention et appartiennent pour la plupart à des habitants de la commune qui possèdent déjà une résidence et qui souhaitent conserver ces biens qui pour certains se dégradent au fil du temps.

Le taux de vacance de 10% est conforme à la moyenne départementale cependant les potentialités générées par ces logements sont très faibles du fait de la rétention.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Densité	26,8	27,8	27,2	25	29,4	29,7
Dordogne						44,9

Suivant l'évolution du parc résidentiel et celle de la population, la densité sur le territoire communal a été assez variable depuis 1968. Globalement, elle a tendance à augmenter. Elle est restée cependant inférieure à la moyenne départementale.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Taille des ménages	3,4	3,2	3	2,5	2,4	2,2

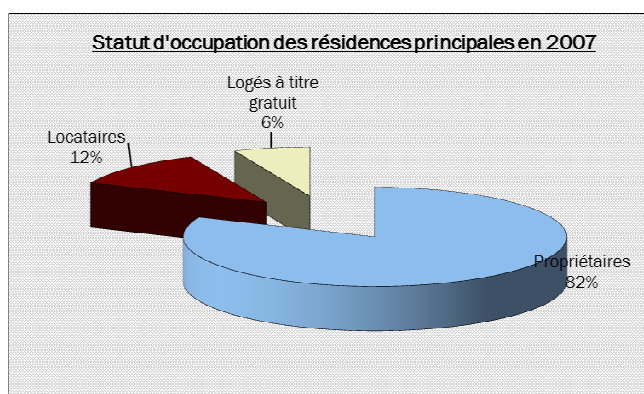
On constate une diminution plus ou moins régulière du nombre de personnes par ménage depuis la fin des années 60.

Cela correspond aux phénomènes de desserrement familial et de décohabitation des enfants, observé au niveau national, et génère un besoin d'autant plus important en logements (en effet à population constante, le besoin en logement supplémentaire est réel, chaque logement accueillant de moins en moins d'habitants).

2- Caractéristiques du parc résidentiel

Le parc de logement a augmenté de façon plus importante que l'augmentation de la population. En effet, entre 1999 et 2007, la commune accueillait 2 habitants supplémentaires et dans le même temps se sont bâtis une douzaine de résidences principales.

	2009	1999
Maisons	147	134
Appartements	6	1



Les habitants de la commune sont généralement propriétaires de leur logement (plus de 80%).

Mis à part la très large majorité de propriétaires, les locataires représentent tout de même 12% des résidents, ils sont complétés par 8% d'habitants logés à titre gratuits, ce qui montre tout de même une certaine mixité de l'offre.

Le déséquilibre Locataire/Propriétaire est tout de même nettement plus accentué que dans le département (68% de propriétaires contre 32% de locataires ou logés à titre gratuit).

La quasi-totalité des résidences principales sont des maisons individuelles.
En terme d'appartements, la mairie loue des logements situés au-dessus de la mairie. Cependant la demande principale en terme d'occupation sur la commune de Vallereuil correspond à l'accession à la propriété ; les locataires étant souvent des jeunes ménages en attente de pouvoir réaliser un projet d'achat ou de construction.

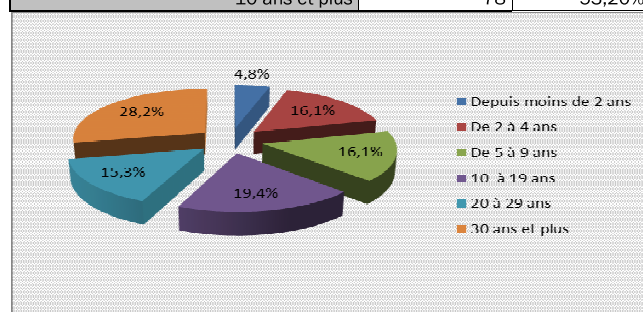
La part de propriétaires a légèrement augmentée par rapport à 1999, (73%) au détriment de celle des locataires (qui est passée de 20% à 12%). Cela signifie que les nouveaux habitants viennent principalement sur la commune pour pouvoir accéder à la propriété.

	2009	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,7	4,4
Dordogne	4,4	4,2

Au niveau du confort, les logements sont en moyenne de plus en plus grands alors qu'ils accueillent de moins en moins de personnes. Ils ont en moyenne plus de pièces qu'au niveau départemental.

3- Mobilité résidentielle

	Nombre de ménages	Dordogne
Total	124	100%
Depuis moins de 2 ans	6	12,80%
De 2 à 4 ans	20	17,30%
De 5 à 9 ans	20	16,70%
10 ans et plus	78	53,20%



Ancienneté d'emménagement des ménages en 2009

Plus de 60 % des ménages de la commune (soit plus de 170 des 275 habitants que compte la commune) ont emménagé depuis au moins 10 ans. Ce chiffre est relativement important et souligne une certaine pérennité dans l'installation sur la commune.

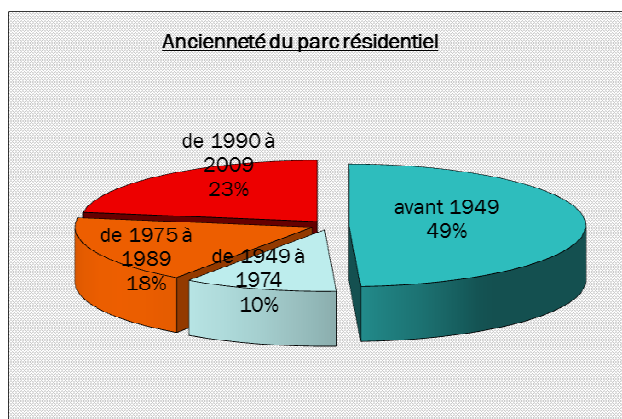
Près de 80% de la population (220 habitants) habitaient déjà la commune 5 ans auparavant.

Les nouveaux habitants viennent en majorité d'autres villes de Dordogne.

	Ancienneté moyenne emménagement en années
Total résidences principales	22
Propriétaires	24
Locataires	3
Logés à titre gratuit	33

La pérennité dans l'installation à Vallereuil se traduit également au travers de l'ancienneté d'emménagement qui est en moyenne de 22 ans et va même jusqu'à 24 ans pour les propriétaires. Le taux de rotation est plus important chez les locataires avec une ancienneté moyenne de 3 ans dans le même logement.

4- Evolution de la construction



Le recensement fait apparaître une certaine hétérogénéité de l'âge des logements.

Les logements d'avant 1949 représentent près de la moitié du parc résidentiel, ce qui est supérieur à la moyenne départementale. Ces constructions anciennes participent souvent par leur qualité architecturale au cadre de vie de la commune de Vallereuil.

Cependant les constructions récentes sont relativement nombreuses : 40 % des logements datent d'après 1975.

	Nombre	Nombre moyen de maisons construites par an sur la période
Résidence principales construites	124	
avant 1949	61	
de 1949 à 1974	13	0,5
de 1975 à 1989	22	1,6
de 1990 à 2009	28	2,0

Le rythme de progression de la construction neuve suit donc une évolution en constante progression. Après une période de faible constructibilité (1 maison tous les deux ans) entre 1949 et 1974, le nombre de logements construits annuellement est passé à 1,6 entre 1975 et 1990. Depuis 1990, la moyenne s'établit à 2 constructions neuves à usage d'habitation par an.

	PC
2005	4
2006	2
2007	1
2008	1
2009	1
2010	0
2011	2
2012	1

Nombre de Permis déposés annuellement
pour construction neuve à usage d'habitation

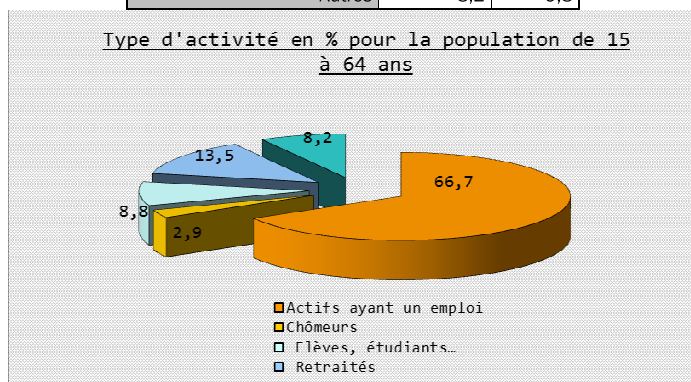
La situation géographique (proximité de l'agglomération périgourdine avec un accès rapide et facile, principaux commerces et services sur la commune limitrophe de Neuvic) et le cadre de vie agréable de Vallereuil attirent de nouveaux habitants.

La commune souhaite maintenir le rythme récent, soit environ 2 permis de construire par an pour des constructions à usage d'habitation. L'enjeu étant notamment d'attirer des jeunes ménages pour poursuivre un renouvellement de la population.

La moyenne des parcelles construites varie de 2000 à 2500 m².

1- Population active

Population de 15 à 64 ans	2009	1999
Total Actif en %	69,6	65,9
Actifs ayant un emploi	66,7	56,7
Chômeurs	2,9	9,1
Total Inactifs	30,4	34,1
Elèves, étudiants...	8,8	9,1
Retraités	13,5	15,2
Autres	8,2	9,8



La proportion d'actifs est relativement importante. En effet, près de 70% des habitants de Vallereuil ayant entre 15 et 64 ans sont actifs, ce qui est parfaitement conforme à la moyenne départementale.

Parmi les actifs une très large majorité possède un emploi. Le taux de chômage est de 4,2% à Vallereuil. Ce taux est de 11 % sur le département. Suite à une forte baisse entre 1999 et 2009, il est désormais relativement faible.

Le taux d'activité va de pair avec l'attractivité de la commune pour les 30-59 ans : les nouveaux habitants sont majoritairement des actifs avec emploi et ont donc la possibilité d'accéder à la propriété.

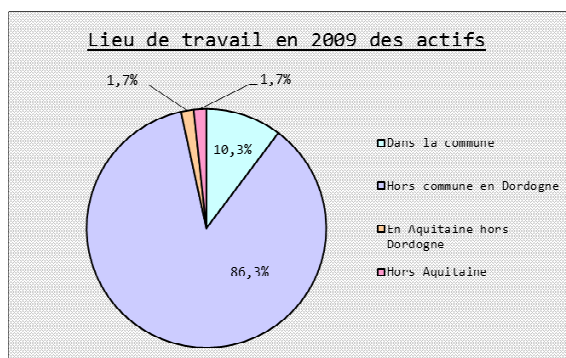
Taux de Chômage	2009	1999
	4,2	13,9

Les inactifs constituent une part non négligeable de la population : près d'un tiers de la population. Parmi les inactifs, un peu moins de la moitié sont des retraités, ce qui va de paire avec le nombre relativement important de plus de 60 ans et avec la pérennité dans

l'installation des ménages. On peut noter la diminution des élèves ou étudiants qui corrobore la baisse de l'indice de jeunesse.

2- Migrations alternantes

Lieu de travail des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi	2009	1999
Actifs travaillant	117	93
Dans la commune	12	17
Hors commune en Dordogne	101	72
En Aquitaine hors Dordogne	2	4
Hors Aquitaine	2	0



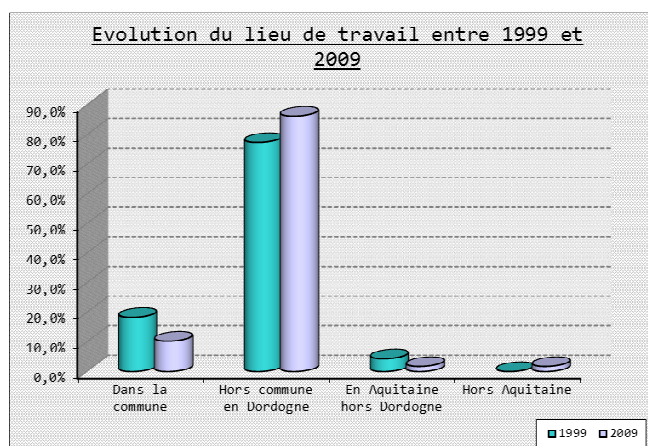
Près de 90 % de la population active travaille hors de la commune : pour la quasi-totalité leur de travail se situe néanmoins en Dordogne et principalement dans la vallée de l'Isle (de Neuvic à l'agglomération de Périgueux).

	2009	1999
Nombre d'emplois sur la commune	25	42
Indicateur de concentration d'emploi	21,6	45,6

L'indicateur de concentration d'emploi correspond au nombre d'emplois existants sur la commune par rapport au nombre d'actifs résidant sur la commune : il représente le pourcentage d'actifs résidant sur la commune qui pourraient travailler sur la commune à la condition que tous ces emplois soient occupés uniquement par des habitants de Vallereuil. Le pourcentage réel d'actifs vivant et travaillant sur la commune est de 10% en 2009. L'indicateur de concentration d'emploi est de 21,6%. Cela indique que près de

la moitié des emplois proposés sur la commune sont occupés par des personnes qui n'habitent pas à Vallereuil.

Par ailleurs, cet indicateur est en forte diminution, ce qui indique que le nombre d'emplois existants sur la commune est en forte baisse. Le niveau d'activité locale est donc en régression au profit d'une vocation résidentielle de plus en plus forte.



Ce phénomène est confirmé par l'évolution du lieu de travail des actifs : ils sont nettement plus nombreux à travailler hors la commune en 2009 par rapport à 1999, au détriment de ceux travaillant sur le territoire communal.

	2009	1999	Dordogne 2007
1 voiture	41,9%	51,8%	47,4%
2 voitures ou plus	51,6%	39,3%	39,2%
Total	93,5%	91,1%	86,6%

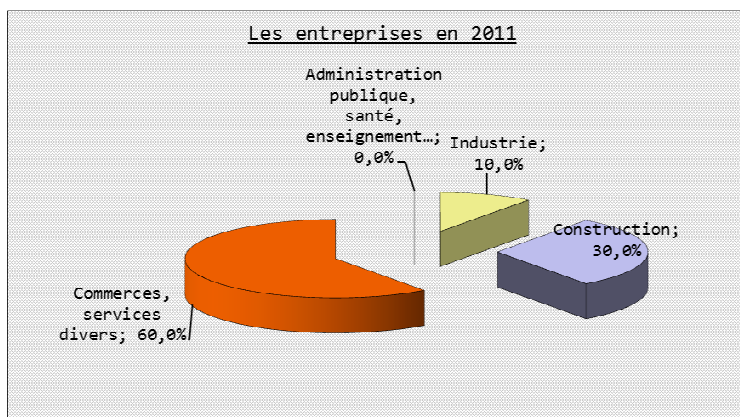
L'équipement en automobile confirme cette mobilité : plus de 9 ménages sur 10 possèdent au moins une voiture (équipement supérieur à la moyenne départementale qui est de 86,6%).

3- Les activités

3-1- Les entreprises

Le recensement fait apparaître une dizaine d'entreprises en 2011, principalement orientées autour du commerce, service et construction (plombier, peintre, électricien...).

Une industrie est également présente sur le territoire communal : une Scierie Parqueterie qui emploie une douzaine de salariés.



Les commerces de proximité pour les achats de première nécessité et les principaux services se situent au plus près dans la commune limitrophe de Neuvic. Les achats plus conséquents ou spécialisés sont réalisés sur l'agglomération de Périgueux.

Vallereuil apparaît comme une commune à forte vocation résidentielle. La faiblesse des services offerts est donc contrebalancée par la très grande mobilité des ménages et par la proximité de l'agglomération périgourdine.

3-2- L'agriculture

La commune se caractérise par une autre activité importante à l'échelle du territoire : l'agriculture.

En 2009, le secteur de l'agriculture, sylviculture et pêche compte une douzaine d'établissements actifs.

Le recensement agricole de 2010 sur le département de la Dordogne montre la poursuite de la concentration des exploitations : elles sont de moins en moins nombreuses.

	Nombre			SAU moyenne (ha)		
	2010	2000	1988	2010	2000	1988
Toutes exploitations	11	12	22	31	22	15
dont professionnelles		4	7		59	32

Comme dans la plupart des communes, l'agriculture connaît un certain recul et les exploitations de Vallereuil suivent la même tendance : baisse du nombre d'exploitation, augmentation de la Surface Agricole par exploitation, baisse de l'emploi lié à l'agriculture.

Entre 1988 et 2010, le nombre d'exploitations agricoles a quasiment été divisé par 2.

SAU	2010	2000	1988
SAU des exploitations sièges	340	265	322
Terres labourables	180	131	161
dont céréales		63	90
Superficie fourragère principale		186	217
dont toujours en herbe	153	130	152
Superficie en fermage	289	127	89

Entre 1988 et 2000, la superficie agricole utile à Vallereuil a fortement diminué, toutes occupations confondues. En revanche après cette baisse entre 1988 et 2000, la superficie agricole a retrouvé en 2010 un niveau légèrement supérieur à 1988.

	Nombre exploitations		Effectifs	
	2000	1988	2000	1988
Bovins	6	13	204	240
Volailles	12	22	5696	1962

L'activité agricole se décline en polyculture (maïs, blé), élevage de bovins et volailles et cultures maraichères.

	2010	2000	1988
Chefs d'exploitations et coexploitants à temps complet	13	13	22
Population familiale active		25	34
Unité de travail annuel (familiales et salariées)	8	14	23

L'agriculture, malgré un net affaiblissement, représente encore une part importante de l'activité économique. L'activité agricole représente 13 chefs d'exploitations et 8 unités de travail annuel et génère ainsi une large part des emplois existants à Vallereuil.

Le devenir des exploitations est également une problématique importante : 73% des exploitations sont sans successeur connu tandis que 85% des chefs d'exploitations ont plus de 40 ans.

L'agriculture, au-delà de son rôle au niveau spatial par les paysages qu'elle génère, joue donc un certain rôle au niveau économique. Il apparaît donc important de la préserver.

La commune se situe dans l'aire géographique de production :

- AOC – AOP Noix du Périgord
- IGP Agneau du Périgord
- IGP Canard à foie gras du Périgord
- IGP Fraise du Périgord
- IGP Jambon de Bayonne
- IGP Périgord Blanc
- IGP Périgord Rosé

- IGP Périgord Rouge
- IGP Porc du Limousin
- IGP Veau du Limousin

AOP : Appellation d'Origine Protégée

AOC : Appellation d'Origine Contrôlée

IGP : Indication Géographique Protégée

Une exploitation agricole possède un plan d'épandage (Gaec des Coteaux du Vern).

3-3- Le tourisme

La vocation touristique de la commune de Vallereuil est à l'heure actuelle relativement peu développée : pas de structure d'accueil de type hôtel ou camping, pas de restaurant...

En terme de villégiature, la commune de Vallereuil possède une part de résidence secondaire légèrement inférieure à la moyenne départementale.

Le cadre naturel, environnemental et paysagé attire cependant des promeneurs occasionnels.

IV- EQUIPEMENTS

1- Voirie locale

Le réseau viaire communal est principalement organisé autour de deux voies communales qui irriguent le territoire d'Est en Ouest (VC8) et de Nord en Sud (VC1).

D'autres voies communales et des chemins ruraux complètent la desserte des hameaux.

L'ensemble des hameaux est desservi de manière satisfaisante.

2- Réseau d'Eau

Le réseau d'adduction d'eau potable couvre à 100% les secteurs bâtis de Vallereuil.

La commune fait partie du Syndicat d'Adduction d'Eau Potable de la vallée de Coulounieix-Razac.

Le service eau potable est délégué par affermage à la SAUR.

L'eau potable provient du captage de Grignols.

3- Réseau Electrique / Gaz

La couverture par le réseau électrique est totale sur l'ensemble des secteurs bâtis.

La Commune ne possède pas de réseau public de gaz.

Le territoire communal (en limite Nord-Est) est concerné par un ouvrage d'énergie électrique Haute Tension indice B (>50kV) qui constitue une servitude.

4- Assainissement

La commune ne possède pas de réseau public d'assainissement collectif.

La structure macroscopique de l'habitat, dispersé, est particulièrement adaptée à la mise en place de dispositifs individuels. Un schéma d'assainissement a été établi (délibération du conseil municipal en date du 12 octobre 2007).

Le schéma d'assainissement approuvé est tenu à disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le hameau du Breuilh est en classe 1 par rapport à l'aptitude des sols (soit très favorable : filière adaptée = épandage en sol naturel).

Les hameaux Plaisance, Clamissac, Les Pouyades, Le Coutet, Fissard et Pajot sont en classe 2 par rapport à l'aptitude des sols (soit favorable : filière adaptée = lit filtrant non drainé)

Le hameau du bourg est en classe 3 par rapport à l'aptitude des sols (soit peu favorable = filière adaptée lit filtrant drainé)

L'assainissement non-collectif est assuré par la communauté de communes de la Moyenne Vallée de l'Isle.

5- Ordures Ménagères

La commune est adhérente du Syndicat Mixte de Collecte et de Transport des Ordures Ménagères de Montpon Mussidan.

Sur la commune, sont disponibles des bornes de collecte collective (déchets ménagers, déchets recyclables, verre).

La déchetterie se situe sur la commune limitrophe de Neuvic

6- Scolaires

La commune de Vallereuil ne dispose d'aucun équipement scolaire. Les élèves vont à l'école maternelle et élémentaire dans la commune limitrophe de Neuvic.
L'enseignement du second degré est dispensé à Neuvic et à Périgueux.

Un ramassage scolaire à destination de Neuvic est organisé matin et soir avec 6 arrêts sur le territoire communal.

La commune possède également un arrêt de bus pour la ligne desservant les établissements scolaires de Périgueux.

7- Associatifs et Culturels et Sportifs

Plusieurs associations sont présentes sur la commune dans des domaines très divers :

- L'association Chlorophylle (activités physiques)
- Le Comité des Fêtes (organisation de manifestations)
- Société communale de Chasse
- Les Chasseurs de la Vallée du Vern
- AREVAL (restauration de l'église de Vallereuil)
- L'APRH (recherches généalogiques)

Chaque année, ces associations organisent des manifestations diverses (vide-grenier, spectacles, randonnées, marchés, repas...)

Une salle des fêtes permet l'accueil de certaines de ces manifestations.

L'ensemble de ces associations participent donc à l'animation de la vie locale.

En terme d'équipements sportifs, la commune est dotée de chemins de randonnées.

9- Défense Incendie

Vallereuil est inscrit dans le périmètre d'intervention de Villamblard.

Liste des points de défense incendie communaux :

- Un poteau à Pajot (mairie)
- Un poteau au Bourg (église)
- Un poteau aux Pouyades
- Un puisard à Fissard.
- 3 points d'eau naturels répertoriés par le SDIS

Un poteau est également présent sur la commune limitrophe de Neuvic et assure la défense incendie de Plaisance et Clamissac.

Le développement de l'urbanisation de certains hameaux pourra nécessiter la création de nouveaux points de défense incendie (poteau, bache à eau, réserve de 120m³...).

La commune souhaite renforcer la couverture de défense incendie progressivement. Elle souhaite définir les priorités avec le SDIS et vérifier la compatibilité avec la société fermière exploitant le réseau d'eau. La programmation des travaux sera prochainement établie en collaboration avec le SDIS.

LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I- SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Vallereuil se situe à une trentaine de kilomètres de l'agglomération périgourdine.

Elle se caractérise par sa ruralité importante et à préserver : un relief créant parfois des perspectives intéressantes, un massif boisé important et une agriculture participant à l'organisation territoriale.

En terme de développement démographique, la commune connaît une récente modérée mais régulière.

Sa situation géographique et son cadre de vie laisse supposer que cette attractivité va se poursuivre dans les années à venir.

La vocation résidentielle est la caractéristique principale de la commune. Le déficit en services et commerces est compensé par la présence de ceux-ci dans la commune voisine de Neuvic et par la proximité et la facilité d'accès de l'agglomération périgourdine. Le caractère naturel est également une des dominantes du territoire communal qu'il convient de préserver.

La commune peut encore absorber une croissance de sa population, permettant ainsi d'assurer un renouvellement naturel mais aussi permettant éventuellement l'installation des quelques commerçants ou artisans.

Le futur développement communal devra cependant tenir compte de contraintes importantes. Le relief présente des difficultés avec des versants (ruissellements) et des perspectives visuelles à ménager (lignes de crête).

Un schéma d'assainissement permet de prendre en compte les éventuelles difficultés d'assainissement (perméabilité des sols, pentes) et ainsi de contrôler l'extension de l'urbanisation et de s'assurer du bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement individuel.

L'étendue relativement réduite de la commune se traduit par un étalement des réseaux limité (eau, électricité). Il s'agit d'un atout à mettre en valeur, tout en limitant la dispersion de l'habitat.

Pour préserver l'avenir, il convient donc de maîtriser l'urbanisation future et de la limiter en extension des parties déjà urbanisées de la commune.

II- PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

La commune de Vallereuil connaît depuis de nombreuses années un essor modéré de son évolution démographique.

De part sa proximité de l'agglomération périgourdine, son accessibilité et son cadre de vie attractif, il apparaît vraisemblable que cette évolution se poursuive.

L'enjeu est de chercher à préserver le caractère rural en densifiant les espaces déjà urbanisés pour éviter le mitage.

L'évolution souhaitable de la commune pour les dix prochaines années est de permettre la poursuite du rythme actuel, soit environ 2 maisons neuves par an.

Les capacités de réhabilitations ou de changements de destination sont aujourd'hui quasi-nulles, les logements vacants faisant l'objet d'une rétention importante et ne génèrent donc quasiment pas de disponibilités. De plus le phénomène de desserrement des ménages induit lui aussi un besoin en logements supplémentaires.

La moyenne actuelle des parcelles bâties varie de 2000 à 2500m².

Besoins en logements induits

Les perspectives de développement pour les dix années à venir sont donc de l'ordre d'une vingtaine de constructions nouvelles.

Le projet d'aménagement de Vallereuil s'appuie sur la volonté d'atteindre un équilibre entre l'extension urbaine de la commune et les mesures de protection du patrimoine naturel et bâti.

Compte tenu des blocages fonciers, l'offre en terrains à bâtir doit être supérieure à la demande pour éviter la tension du marché (coefficient de rétention estimé à 2,3 pour limiter la consommation de l'espace).

A l'heure actuelle la superficie moyenne des terrains est proche des 2500 m². Cependant afin d'inciter à une utilisation économe de l'espace, le présent projet se base sur une moyenne inférieure, soit 1800m² (Compte tenu de l'assainissement individuel, il n'est pas souhaitable de proposer des superficies inférieures).

Pour les 10 prochaines années, en prenant en compte le souci d'économie de l'espace, cela représente un besoin d'environ 8 hectares à destination de l'habitat futur.
(2 constructions x 10 ans x 1800m² x 2,3 de rétention = 8,3 ha)

La Carte Communale prévoit une surface de zones constructibles à vocation d'habitat évaluée à environ 7,8 ha, soit une superficie globale légèrement inférieure aux besoins estimés afin de limiter la consommation de l'espace dans le cadre du Grenelle de l'environnement. La prise en compte des potentialités représentées par les logements vacants (même si elles sont minimes du fait de la rétention importante de ces logements)

permet, en les cumulant aux disponibilités offertes par la carte communale de répondre aux besoins de la commune à un horizon de 10 ans.

III- LES CHOIX DE LA COMMUNE

1- Les Orientations de la Carte Communale

L'objectif principal de la Carte Communale de Vallereuil est de permettre à la commune de poursuivre son développement résidentiel tout en préservant ses vastes espaces naturels, en conservant des coupures d'urbanisation et en protégeant l'activité agricole.

L'enjeu est d'assurer le développement communal en limitant la consommation et le mitage de l'espace.

Cela se traduit par un regroupement de l'habitat permettant également l'équipement à un moindre coût des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Le zonage favorise le bourg ainsi que la plupart des hameaux (Fissard, Coutet, Plaisance, Clamissac, les Pouyades, le Breuilh...).

Les zones constructibles s'organisent autour du bâti existant.

La Carte Communale propose donc 25 hectares de superficie communale classés en zone constructible dont 8 hectares sont disponibles à l'urbanisation (libre de toute construction).

L'urbanisation de la commune ne doit pas se réaliser au détriment des exploitations agricoles en activité, ni de l'exploitation de la forêt. Les espaces naturels et boisés de qualité, garants du cadre de vie et d'une activité économique, sont donc préservés en limitant la consommation de l'espace par les futures constructions. L'implantation de nouvelles maisons n'est pas rendu possible à proximité directe des élevages pour empêcher les problèmes de voisinage (bruits, odeurs).

Pour la délimitation de chaque secteur la présence et la suffisance des réseaux ont été prises en compte, ainsi que l'intégration paysagère, la cohérence urbaine, la topographie....

Aménagement de l'espace durable

La Carte Communale ainsi révisée est porteuse d'un enjeu principal : générer une extension de l'urbanisation en continuité des zones déjà urbanisées. Cet objectif a été mis en œuvre selon 2 orientations :

1- Renforcer le Bourg

Le Bourg, coté mairie, reste le lieu privilégié de l'extension de la commune.

2- Conforter les hameaux

Les autres hameaux ont également été pris en compte et proposent également des disponibilités foncières : il s'agit pour la plupart de conforter l'urbanisation existante par l'intégration de parcelles intermédiaires dites « dents creuses » ou parfois par une possibilité d'extension modérée.

Développement économique

L'enjeu est de permettre le maintien des activités existantes sur le territoire :

-Définir une zone d'activité pour la scierie, pour permettre son développement mais aussi pour le localiser afin de préserver la rive du ruisseau (limiter les risques d'impacts écologiques) et limiter les conflits d'usage (habitat/activité environnement/activité économique).

-Préserver l'activité agricole en prenant en compte les bâtiments d'élevage et les espaces cultivés

Environnement / Patrimoine

L'enjeu est de préserver les milieux naturels :

-Prendre en compte l'aptitude des sols à l'assainissement individuel pour la délimitation des zones

-Préserver les zones humides et la ZNIEFF

-Préserver les massifs boisés

2- Caractéristiques des zones

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme déclare que les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1 – L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2 – La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3 – La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La Carte Communale prévoit un zonage de deux types :

- les zones N, où seuls sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles
- les zones U, où les constructions sont autorisées.

3- Présentation du zonage

3-1- Zonage

La Carte Communale prévoit une surface de zones constructibles disponibles à vocation d'habitat légèrement inférieure à 8 ha. Compte tenu des blocages fonciers, l'offre en terrains à bâtir environ 2 fois supérieure à la demande, ce qui devrait permettre d'éviter des tensions sur le marché.

Lieu-Dit	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)
Pajot	5,2	2
Fissard	3,9	1,4
Coutet	1,5	0,6
Coutet Nord	2,4	1
Plaisance	2,0	0,6
Clamissac	1,6	0,2
Pouyades	3,9	1,1
Croix Peyre	1,4	0,4
Breuilh	1,6	0,1
Eglise	1	0,3
Laguillou	0,5	0,1
TOTAL	25 ha	7,8 ha
Ua : le Moulin Marty	1,7 ha	

Totalité des zones U à vocation d'habitat (bâties ou non)= 25 ha soit moins de 3% de la superficie communale totale

La commune souhaite mener une extension mesurée de l'urbanisation, tout en répondant aux besoins en terrains constructibles.

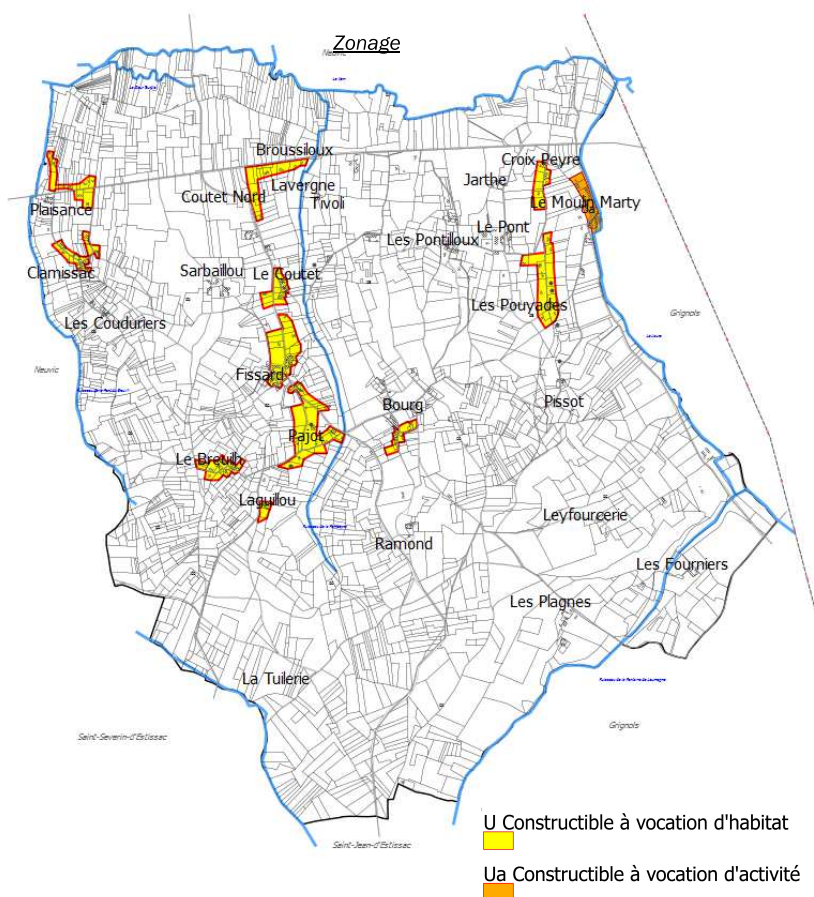
Elle a choisi pour cela de définir des zones constructibles sur les secteurs déjà urbanisés autour du bourg et des autres hameaux et d'y intégrer des parcelles disponibles lorsque :

- les équipements (réseaux d'eau et d'électricité, voirie) sont en capacité suffisante pour assurer la desserte de constructions supplémentaires
- il n'y a pas atteinte à l'activité agricole, en particulier au regard des bâtiments d'élevage, ou à la qualité environnementale.

Les zones constructibles s'appuient toutes sur des zones déjà bâties afin de limiter le mitage.

Certains secteurs n'ont pas été classés en zone constructible pour :

- Préserver la vocation agricole du hameau très affirmée (avec bâtiments d'élevage) comme le Pont par exemple
- Limiter le mitage du territoire
- Limiter les coûts d'investissement en terme de desserte en équipements
- Limiter les risques sanitaires et environnementaux (pente, prairies humides...)



3-2- Détails des zones

1- U : Pajot

L'enjeu de cette zone est de renforcer le bourg autour de la mairie.

Le fond de vallon humide constitue une contrainte et a donc été préservé de toute urbanisation, marquant ainsi une coupure avant le hameau de l'église.

Les parcelles situées au plus près de la mairie n'ont pas été intégrées à la zone constructible afin de préserver leur caractère naturel et leur caractère d'équipement public en tant qu'espace d'accueil de diverses manifestations.

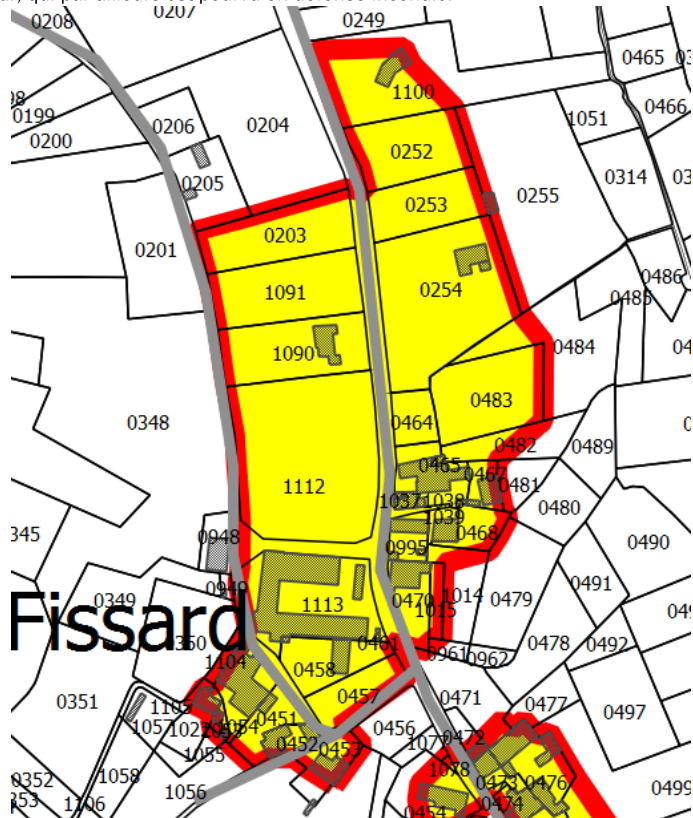
La zone constructible permet d'étoffer ce secteur et de créer un ensemble urbain cohérent autour de la mairie.

Les disponibilités générées par ce secteur sont relativement importantes, il conviendra donc d'organiser son aménagement afin d'optimiser la gestion de l'espace. Il est donc conseillé de faire appel au CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) ou à l'architecte Conseil de la DDT qui pourront assister les aménageurs afin d'optimiser la gestion de l'espace disponible et l'intégration des futures constructions.

Les réseaux sont en capacité suffisantes pour permettre de conforter l'urbanisation de ce secteur, qui par ailleurs est pourvu en défense incendie.

La parcelle 1112 propose des disponibilités relativement importantes, il conviendra donc d'organiser son aménagement afin d'optimiser la gestion de l'espace (aménagement de 3 à 4 lots pouvant être desservis par un même accès). Il est conseillé lors de l'aménagement de la parcelle de faire appel au CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) ou à l'architecte Conseil de la DDT qui pourront assister les aménageurs afin d'optimiser la gestion de l'espace disponible et l'intégration des futures constructions.

Les réseaux sont en capacité suffisantes pour permettre de conforter l'urbanisation de ce secteur, qui par ailleurs est pourvu en défense incendie.



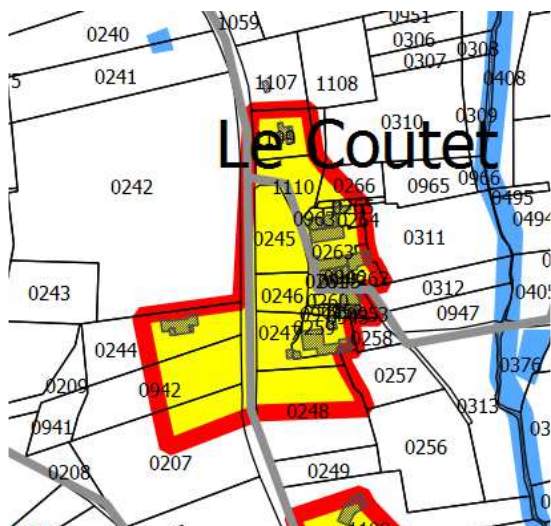
3- U : Coutet

La zone U englobe également le hameau ancien de Coutet afin de permettre de conforter le hameau par deux à trois constructions complémentaires en contact direct avec l'urbanisation existante.

Une coupure d'urbanisation est préservée par rapport au hameau de Coutet afin de maintenir un corridor naturel.

La zone humide en contre bas est préservée de toute urbanisation.

Les réseaux sont en capacité suffisantes pour permettre de conforter l'urbanisation de ce secteur.



4- U : Coutet Nord

Le hameau de Coutet s'est également développé plus au Nord avec plusieurs constructions relativement récentes implantées indépendamment le long de la voie communale 8.

Le zone englobe le bâti existant et propose ainsi des potentialités pour au maximum 4 constructions nouvelles sur des parcelles disponibles enserrées entre le bâti existant.

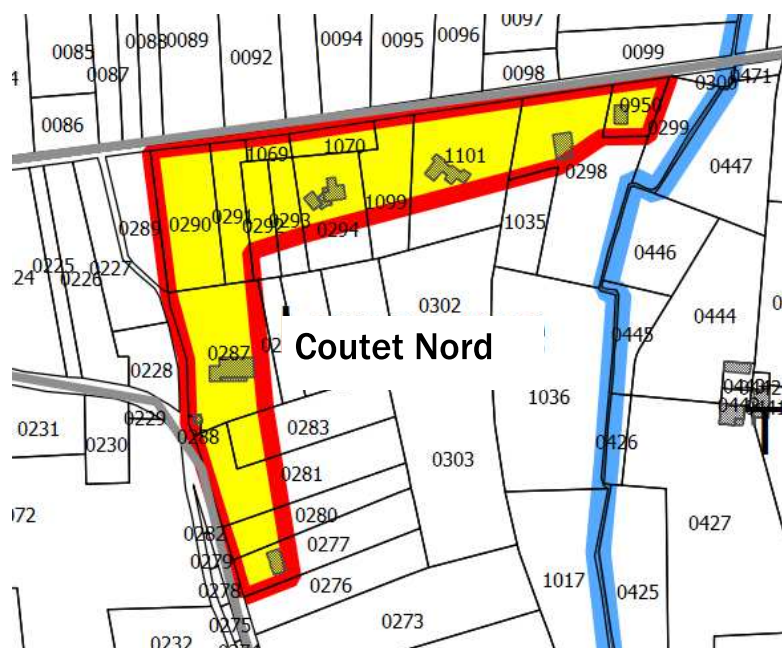
L'urbanisation de ce secteur va permettre de donner une réelle forme de hameau à cet espace qui s'est urbanisé au fil du temps sans cohérence globale. Les limites de la zone ont été définies par le bâti existant et ont été réduites au maximum notamment en profondeur pour limiter l'impact sur l'activité agricole.

Les espaces humides et la ZNIEFF sont préservés : la zone ne propose pas de disponibilité au-delà de la voirie communale, ce qui génère une zone tampon vis-à-vis du Vern.

Les parcelles 281 et 283 sont inclus à la zone U du fait de leur caractère de « dent creuse » : elles se situent entre deux lots déjà bâtis. L'impact sur l'activité agricole est réduit à son minimum (profondeur limitée sur les constructions préexistantes, superficie limitée (2200m²), accès aux parcelles cultivés maintenus par les parcelles 273 et 276). La constructibilité de ces parcelles (représentant un lot entre deux constructions existantes et n'engendrant pas de contraintes supplémentaires sur l'activité agricole du fait de la construction déjà présente sur la parcelle 277) a été définie en accord entre le propriétaire et l'agriculteur exploitant.

Par ailleurs, une zone non constructible est maintenue entre le hameau de Lavergne et celui de Coutet afin de préserver l'espace cultivé et de maintenir un vrai corridor naturel.

Les réseaux sont en capacité suffisantes pour permettre de conforter l'urbanisation de ce secteur.



5- U : Plaisance

Le hameau de Plaisance est constitué d'un corps de ferme ancien et de plusieurs constructions récentes le long de la voie communale.

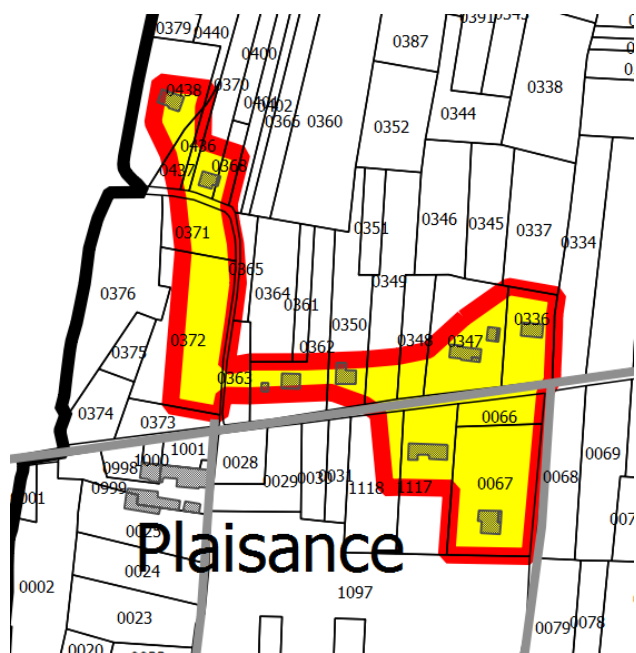
Le zone englobe le bâti existant et propose ainsi 2 disponibilités le long de la voie communale (en « dent-creuse »), ainsi que également 2 disponibilités en second rideau, le long du chemin rural (parcelles enserrées entre des constructions au Nord et au Sud). Les parcelles disponibles au Sud de la voie ainsi que le corps de ferme sont maintenus en zone Naturelle du fait d'un projet de stabulation sur les parcelles 28pet 29p pouvant générer un périmètre de protection de 50 mètres.

L'urbanisation de ce secteur est définie par l'urbanisation existante qui se prolonge sur le territoire de la commune limitrophe de Neuviç. Elle a été réduite à son maximum (notamment en profondeur) pour limiter l'impact sur les espaces agricoles voisins (les parcelles à potentiel agronomique sont exclues de la zone U) tout en permettant de donner une réelle forme de hameau à cet espace qui s'est urbanisé au fil du temps sans cohérence globale.

Les espaces humides et la ZNIEFF sont préservés : la zone ne propose pas de disponibilité au-delà du bâti déjà existant, ce qui maintien la zone tampon existante aujourd'hui (corridor de 250 mètres)

Compte tenu de la proximité du cours d'eau, la profondeur de la zone a également été limitée en profondeur à l'Ouest afin de proposer une implantation du bâti au plus près du chemin rural, entre les bâtis existants.

Les réseaux sont en capacité suffisantes pour permettre de conforter l'urbanisation de ce secteur, qui par ailleurs est pourvu en défense incendie. Le chemin rural sera adapté à l'urbanisation du secteur.



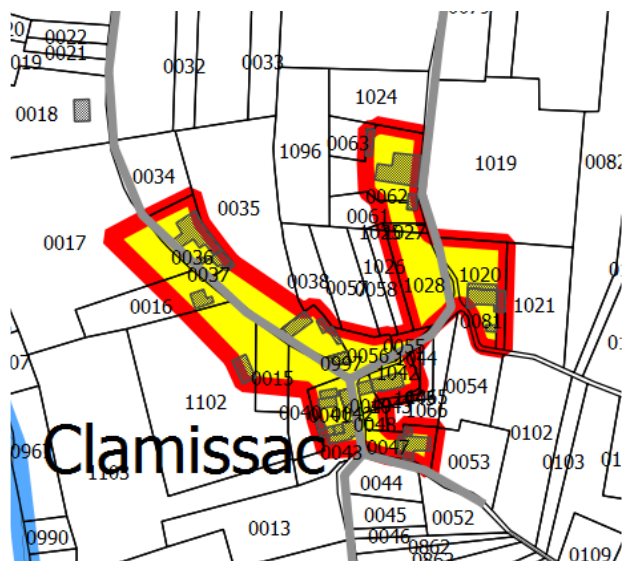
6- U : Clamissac

Le hameau traditionnel de Clamissac est constitué de constructions anciennes autour desquelles se sont implantées quelques constructions plus récentes.

La zone constructible englobe le bâti existant, ainsi qu'une à deux parcelles non bâties situées entre ce bâti.

Une zone non constructible est maintenue entre le hameau de Clamissac et celui de Plaisance afin de préserver un espace cultivé.

Les réseaux sont en capacité suffisantes pour permettre de conforter l'urbanisation de ce secteur.



7- U : Les Pouyades

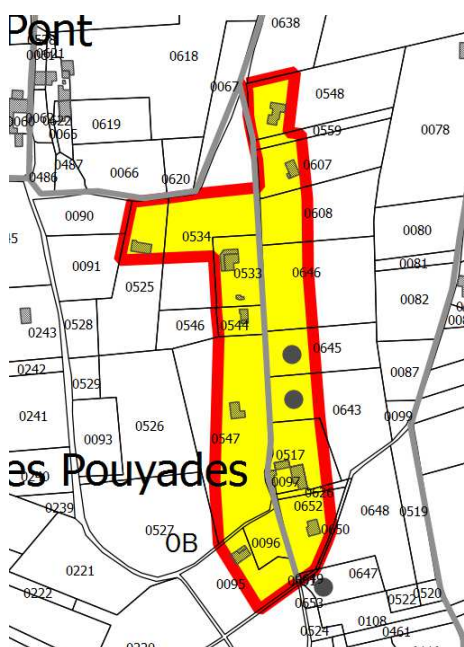
Les Pouyades est un lieu-dit attractif qui s'est urbanisé récemment. L'ensemble du bâti est constitué de maisons individuelles récentes qui bénéficient d'une localisation dominante sur la vallée du Vern et du Jaure.

Les limites urbanisables de ce secteur ont été définies par l'urbanisation existante et ne propose pas d'extension urbaine particulière. La zone constructible englobe le bâti existant et permet de construire les dernières parcelles intermédiaires qui demeurent non-bâties. La zone a été réduite à son maximum pour limiter l'impact sur les espaces agricoles voisins (les parcelles à potentiel agronomique sont exclues de la zone U) tout en permettant de finaliser l'urbanisation de ce hameau.

En raison de la situation ligne de crête du secteur, il sera important de privilégier une qualité des futures constructions ainsi que leur intégration paysagère. Par ailleurs, il est déconseillé de planter de haies de grande hauteur afin de maintenir les points de vue sur la vallée depuis la voie communale.

La zone constructible n'intègre pas le hameau du Pont et maintient une zone tampon afin de préserver le caractère agricole de ce hameau et de limiter les conflits d'usage.

Les réseaux sont en capacité suffisantes pour permettre de conforter l'urbanisation de ce secteur, qui par ailleurs est pourvu en défense incendie.

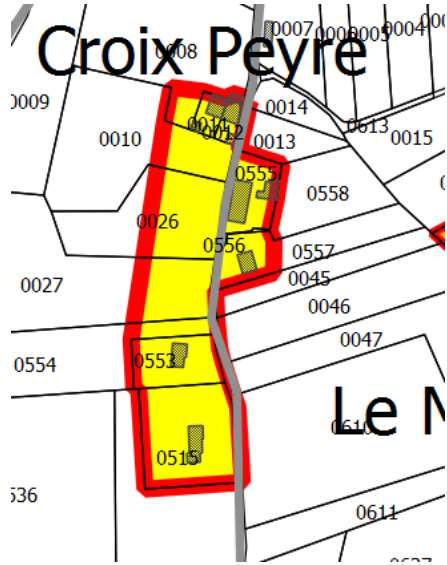


8- U : La Croix Peyre

Le hameau de La Croix Peyre est constitué de constructions plus ou moins anciennes, au tissu plus ou moins lâche.

La zone constructible englobe le bâti existant, ainsi qu'un espace intermédiaire pouvant accueillir au maximum deux constructions supplémentaires situé entre ce bâti.

Les réseaux sont en capacité suffisantes pour permettre de conforter l'urbanisation de ce secteur.

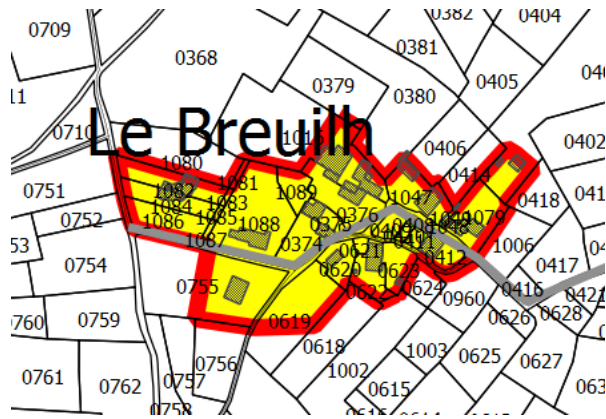


9- U : Le Breuilh

Le hameau du Breuilh est constitué de constructions plus ou moins anciennes.

La zone constructible englobe le bâti existant, ainsi qu'une parcelle non bâtie située entre ce bâti.

Les réseaux sont en capacité suffisantes pour permettre de conforter l'urbanisation de ce secteur.

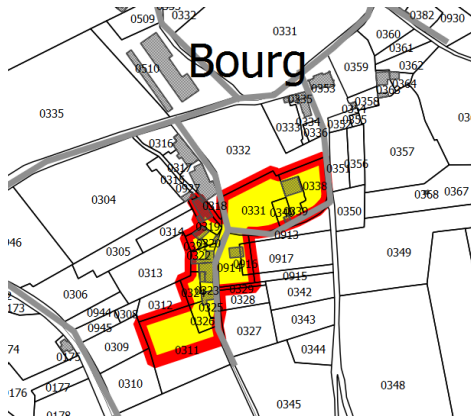


10- U : Eglise

La zone constructible englobe le bâti existant au Sud de l'église. Les bâtiments agricoles ne sont pas intégrés à la zone. Un lot supplémentaire est prévu au Sud de la zone : d'une superficie de 1800 m², l'autorisation de construction sera subordonnée à la création d'un assainissement individuel adapté après consultation du SPANC. La zone ainsi définie peut permettre au maximum l'implantation de deux constructions supplémentaires.

Une zone tampon est maintenue par rapport à l'exploitation située en vis-à-vis de la voie communale, mais également par rapport à l'église (compte tenu de la difficulté d'assurer l'intégration d'une éventuelle construction à proximité de cet élément de patrimoine).

Les réseaux sont en capacité suffisantes pour permettre de conforter l'urbanisation de ce secteur, qui par ailleurs est pourvu en défense incendie.



11- U : Laguillou

La zone constructible englobe le bâti existant, ainsi qu'une parcelle pouvant éventuellement accueillir une construction supplémentaire en continuité de ce bâti.

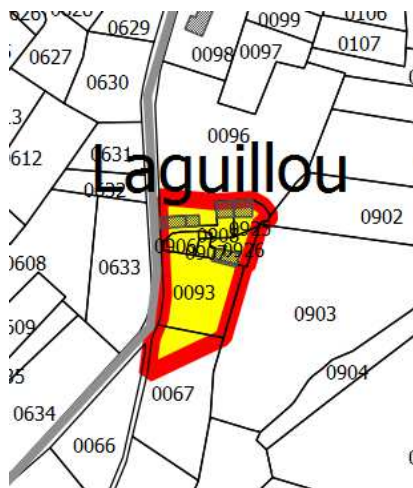
La superficie de la zone constructible est limitée pour préserver le massif boisé qui jouxte le secteur.

La parcelle 93 ne constitue pas en soi une disponibilité à la construction (aménagement existants notamment chemin d'accès...).

Par ailleurs, la parcelle 67 est partiellement intégrée à la zone. Afin de ne pas impacter le massif boisé, cette partie constructible a été réduite à son minimum et se situe sur la partie haute de la parcelle où la pente n'est pas encore marquée (Une éventuelle construction sur ce secteur ne pourra se faire uniquement sur la parcelle 67p dont la superficie est insuffisante, l'implantation sera donc de fait également sur la partie Sud de la parcelle 93). La constructibilité de cette partie Sud de la zone sera par ailleurs subordonnée à l'obtention préalable d'une autorisation de défrichement (si la demande de défrichement fait l'objet d'un refus, la parcelle 67p sera de fait inconstructible).

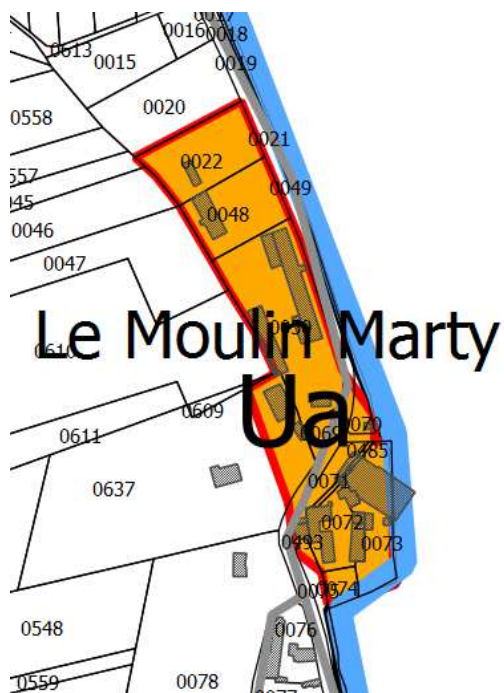
Les réseaux sont en capacité suffisantes pour permettre de conforter l'urbanisation de ce secteur.

Par ailleurs si une construction supplémentaire est implantée, la commune envisagera le renforcement de la défense incendie du secteur (sachant qu'un point de défense existe déjà à proximité, à Pajot), vraisemblablement au carrefour des voies communales situées au Nord afin de couvrir le hameau de Laguillou et celui du Breuilh. Le SDIS sera consulté pour la mise en œuvre d'une défense adaptée.



12-Zone Ua

La zone du Moulin Marty est à vocation d'activité. Elle englobe le bâti existant afin de permettre le maintien et l'évolution de l'activité de Scierie Parqueterie, qui constitue l'entreprise la plus importante à l'échelle du territoire communal.



1- Equilibre entre développement urbain et protection des espaces

Pour ne pas affecter les espaces protégés et sensibles, sans freiner excessivement le développement urbain, les zones ouvertes à la construction s'appuient uniquement sur des secteurs déjà bâtis. L'objectif est d'obtenir des formes urbaines plus homogènes et plus denses et de limiter le mitage du territoire.

L'inscription de nombreux hameaux en zone constructible permet de bâtir dans les parcelles enserrées entre les constructions existantes. Cela permet de dégager des disponibilités en « finalisant » ces hameaux sans nuire au cadre de vie.

Les limites de constructibilité ont été déterminées en fonction de l'urbanisation existante, des équipements en eau potable et en électricité, tout en tenant compte de leur organisation géographique, ainsi que la végétation, le relief...

Le but est d'obtenir des sites urbanisés homogènes, notamment en remplissant les espaces intérieurs délimités par la voirie.

D'une manière générale, les parcelles situées en second rideau pourront s'urbaniser à condition qu'elles puissent bénéficier d'accès ou de voies de cheminement interne.

Le projet d'urbanisation de la commune ne prévoit pas la possibilité de constructions nouvelles à vocation d'habitat :

- à proximité des exploitations agricoles pérennes de type élevage pour en préserver l'activité et en permettre l'extension éventuelle.
- sur les terres à forte valeur agronomique
- dans les zones jugées d'intérêt écologique et surtout comme paysages majeurs de la commune (coteaux boisés, zones humides).

Tous les élevages sont protégés par le règlement sanitaire départemental qui fixe des distances d'implantation par rapport aux activités.

Ces distances varient selon la nature et l'importance de l'élevage (50 à 100 mètres).

La réciprocité s'applique avec les maisons d'habitation.

Les élevages sont soumis à déclaration ou autorisation selon leur importance et leur nature au titre de la nomenclature des installations classées.

En dehors des différentes zones constructibles, le territoire communal est considéré comme zone Naturelle.

Toute construction y est interdite, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi qu'à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles (article L. 124-2 du Code de l'Urbanisme).

La Zone Naturelle n'interdit donc pas toute construction mais protège notamment les secteurs concernés de constructions nouvelles à vocation d'habitat (sauf liées à l'exercice de l'activité agricole) ou de l'implantation d'activités économiques (hors exploitation agricole ou forestière).

La définition des zones constructibles empêche la réalisation de constructions futures de manière diffuse, tout en permettant d'ouvrir des disponibilités dans la plupart des hameaux de la commune.

La Carte Communale répond à l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et boisés de Vallereuil. Le respect du paysage implique également l'urbanisation limitée des pentes.

Le zonage du Bourg permet de proposer des disponibilités permettant son extension tout en limitant son étalement et en préservant l'agriculture.

Les autres secteurs d'extension de la construction disposent de l'ensemble des réseaux nécessaires. L'urbanisation de ces secteurs préserve les paysages environnants, les limites des zones étant généralement marquées par des constructions existantes. L'enjeu est de limiter la dispersion de l'habitat sur le territoire communal et de favoriser le développement modéré des hameaux par une urbanisation au cœur du tissu constitué, plutôt qu'en extension.

La consommation des espaces naturels est donc limitée et le zonage va dans le sens d'une préservation des espaces à caractère naturel ou agricole.

La Carte Communale vise donc à un réel équilibre entre préservation du cadre naturel et développement de la vocation résidentielle de la commune.

Moins de 3% du territoire sont classés en zone U.

2- Diversités des fonctions urbaines

L'idée de mixité est avant tout d'organiser le développement communal sans créer de secteurs trop isolés et spécialisés.

Le but est d'obtenir un espace homogène où les modes d'habitat, les activités économiques et les équipements se mêlent harmonieusement tout en conservant leurs espaces propres.

Par rapport à son environnement, Vallereuil a un statut de commune résidentielle et rurale.

Elle vit avec les communes voisines (activités économiques, services et commerces généraux).

Le but de la Carte Communale est de poursuivre l'accueil de populations jeunes afin de maintenir une mixité de générations et de pérenniser les services et équipements publics ainsi que les activités artisanales présentes sur le territoire.

L'ouverture à l'urbanisation de 8 ha de terrains disponibles doit répondre à ces besoins de logements. L'urbanisation se concentre uniquement autour des hameaux pour préserver ainsi le cadre naturel de la commune.

Les secteurs classés en zone U permettent de diversifier l'offre en terrain par rapport à l'environnement, aux superficies, la distance par rapport au bourg...

La vocation agricole de la commune est préservée, les alentours des exploitations en activité et les terres exploitées restant non constructibles.

Une zone Ua permet d'identifier la seule industrie présente sur le territoire communal afin de permettre son maintien et au besoin son évolution.

3- Prévention des risques, des pollutions, des nuisances

Dans une optique de prévention des risques, les possibilités de construction dans les pentes boisées sont limitées.

Pour rappel, le débroussaillage est obligatoire sur les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, aux abords des constructions, chantier et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres autour de ces constructions, chantiers et installations et à 10 mètres de part et d'autre des voies privées d'accès (article L.134-6 du code forestier).

De même, pour limiter tout risque, aucune zone constructible n'a été définie dans les secteurs classés en ZNIEFF ou en zone humide (mis à part les constructions existantes de Moulin Marty).

En terme de sécurité routière, la Carte Communale doit permettre d'éviter la croissance des déplacements sur les voies à plus faible gabarit. Pour les secteurs plus excentrés, l'extension de l'urbanisation a été limitée afin de ne pas générer une augmentation de la circulation.

La quasi-totalité des zones se trouvent à proximité de la VC1 ou de la VC8. Ainsi les voies communales peu larges n'auront qu'une légère croissance de circulation à supporter.

La commune veillera à leur bon entretien et procédera, si nécessaire, à leur élargissement.

L'ensemble des zones constructibles possède un accès suffisant.

Le schéma d'assainissement approuvé en 2007 établit les aptitudes des sols pour la plupart des zones constructibles. Il est disponible en mairie. Le zonage a été établi au regard du schéma.

La structure macroscopique de l'habitat ne permet pas l'installation d'un réseau collectif d'assainissement. Par conséquent, une surface minimale de 1800 m² est conseillée pour qu'un terrain soit constructible : cela permet l'installation d'un système autonome fonctionnel.

L'urbanisation future de Vallereuil ne permettra pas une densification excessive du tissu bâti, c'est-à-dire sur des petites parcelles. Aucun terrain à forte pente n'est ouvert à l'urbanisation.

L'urbanisation future se fera en prenant les dispositions nécessaires au bon écoulement des eaux pluviales et usées.

4- Impact sur l'environnement

L'objectif de la Carte Communale est de maîtriser l'urbanisation future de Vallereuil en s'appuyant sur les hameaux existants et en limitant la consommation de l'espace. La totalité des zones s'appuient sur des constructions déjà existantes et seulement 3 % du territoire est classé en zone constructible.

La définition des secteurs constructibles empêche la réalisation de constructions futures de manière diffuse. Favoriser le mitage du territoire communal serait dommageable au cadre de vie (augmentation des déplacements ; dégradation des paysages...) et à la qualité de l'environnement (pollution...).

Les zones pouvant être urbanisées sont généralement des prés, des friches ou des boisements sans plantations arborées remarquables.

La ZNIEFF, les zones humides ainsi que les massifs boisés de qualité sont préservés par le zonage.

Le zonage préserve également les zones sensibles au niveau archéologique.

Des coupures naturelles ont été prévues afin de permettre le maintien de corridors écologiques pour la faune et la flore.

Certains effets notables sur l'environnement seront probablement sensibles à terme :

- l'augmentation des déchets et ordures ménagères : des tournées supplémentaires pourront être mises en place au fur et à mesure de la croissance de la population
- l'augmentation des déplacements de voitures (pollutions sonores et atmosphériques) :

L'existence des transports collectifs pourra être renforcée afin de limiter ces impacts.

Le suivi de ces effets et de leurs limitations pourront être analysés au niveau intercommunal, notamment par la Communauté de Communes.

V- SERVITUDES PUBLIQUES

- Servitude I4 : Utilisation de certaines ressources et équipements – Energie électrique : Ligne 225 kV Sanilhac – Tuilière (Service responsable : RTE)
- Servitude I4 : Utilisation de certaines ressources et équipements – Energie électrique : Diverses lignes électriques MT et BT (Service responsable : EDF Pgx)
- Servitude PT2 : Utilisation de certaines ressources et équipements – Télécommunication / Protection contre les obstacles : Liaison hertzienne Bourges – Bordeaux (Service responsable : TDF ; Décret du 10.03.1961)