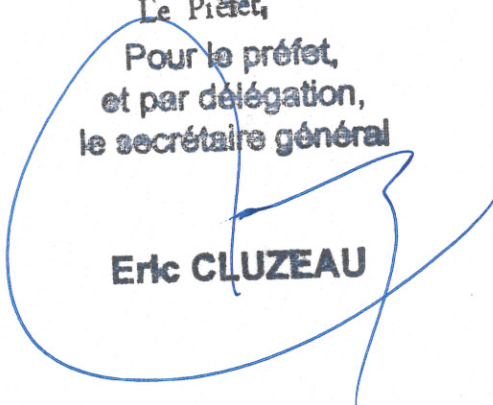


Rapport de présentation

Vu pour être annexé
à notre arrêté en date de
ce jour.

TULLE, le 01 OCT. 2010

Le Préfet,
Pour le préfet,
et par délégation,
le secrétaire général


Eric CLUZEAU

Carte Communale
de Monceaux sur Dordogne



PREAMBULE

La commune de Monceaux-sur-Dordogne a prescrit l'élaboration de sa Carte Communale.

Cette décision est motivée par l'arrivée à échéance de son ancienne Carte Communale, la commune est donc retombée dans le champ d'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Les objectifs de la commune sont de planifier le développement de la commune et notamment :

- pour l'habitat, de façon à répondre à une demande importante et diversifiée ;
- pour la mise en œuvre des conclusions du schéma d'assainissement ;
- pour prendre en compte l'agriculture ;
- pour organiser et assurer le développement du tourisme et des loisirs, de l'artisanat et de la culture ;
- pour assurer la préservation de l'environnement.

Il s'agira donc de mettre en œuvre les conditions d'un développement maîtrisé de l'urbanisation dans le respect des paysages et de l'environnement ; conformément aux objectifs des lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, et notamment de l'article L.110 du code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est la gestionnaire et la garante dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

PLAN GENERAL DU DOSSIER DE CARTE COMMUNALE

1^{ère} partie

page 11

Etat des lieux diagnostic

2^{ème} partie

page 109

Perspectives de développement et justification des choix d'aménagement retenus

3^{ème} partie

page 150

Incidences des choix d'aménagement retenus sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur

PLAN GÉNÉRAL DU DOSSIER DE CARTE COMMUNALE

1. Introduction	2
2. Contexte	3
3. Objectifs	4
4. Méthodologie	5
5. Résultats	6
6. Conclusion	7
7. Annexes	8

SOMMAIRE

Préambule	1
Plan général du dossier de carte communale	3
Sommaire	5
Introduction	9
Présentation générale de la commune	13
Une commune touristique le long de la dordogne	13
Etat initial de l'Environnement	15
Situation physique	15
A la confluence de plusieurs ensembles géographiques	15
Géologie	16
Hydrogéologie	17
Hydrologie : la Dordogne mais aussi la Marne et des ruisseaux à flanc de versant	19
Réglementation des eaux de surface	21
Usages des eaux superficielles	25
Une vallée encaissée et un large plateau très légèrement vallonné	29
Des boisements très visibles dans le paysage	29
Risques naturels	31
Le risque inondation	31
Le risque de barrage	31
Le milieu biologique	33
Espaces naturels et milieux faisant l'objet d'une protection réglementaire	33
Autres espaces naturels et milieux naturels présents sur la commune	35
Les paysages	37
Structure du paysage communal	37
Les perceptions visuelles	39
Les unités paysagères	43
Les unités paysagères : synthèse	52
Les éléments marquants du paysage	53
Les sites inscrits	57
Les éléments discordants du paysage	57
Structures et visages de l'urbanisation	61
Répartition et formes de l'urbanisation	61
Les logiques d'implantation du bâti	61
Les logiques de l'urbanisation	61
Les formes de l'urbanisation : synthèse	63

Evolution de l'urbanisation	65
Un habitat migrant de l'oppidum vers les plateaux et la plaine	65
Le site de Monceaux sur Dordogne et l'évolution du bourg	65
Le développement actuel du bourg	67
Principales tendances de l'urbanisation sur le territoire communal	69
Architectures et typologie du bâti	70
Le bâti à caractère agricole	70
Le bâti du XVIII ^{ème} et de la première moitié du XX ^{ème} siècle	71
Les habitations de la seconde moitié du XX ^{ème} siècle	71
Le bâti d'activité	72
Les entrées du bourg	73
L'entrée par la RD12	73
L'entrée dans le bourg	73
L'entrée Nord du bourg par la RD12E	73
Etat initial socio-economique	75
La population	75
Une tendance longue : la diminution de la population	75
Monceaux : une attractivité existante mais insuffisante	77
Structure de la population	77
La population active	78
Catégories socioprofessionnelles	79
Les familles et les ménages	80
Les activités économiques	81
L'agriculture	81
Quel devenir pour l'activité agricole ?	86
Les commerces et les services	86
Les activités artisanales	87
Les équipements	89
Les activités touristiques	89
Le logement	90
Evolution du parc résidentiel	90
Le niveau actuel de la construction	91
Localisation privilégiée des logements récents	91
Typologie d'occupation du parc résidentiel	91
Typologie des logements de la commune	93
Le logement : synthèse	93
Les équipements d'infrastructures	95
La voirie et les déplacements	95
Le réseau d'eau potable	97
Le réseau d'assainissement	99
Le réseau électrique	99
La protection incendie	99
La collecte des déchets	100
Les transports	100

Les contraintes à l'urbanisation _____	101
Documents de planification s'imposant à la carte communale _____	101
Documents d'objectifs à prendre en compte _____	101
Protections et servitudes _____	103
Servitudes d'utilité publique _____	103
Protections _____	103
Les objectifs et les projets de la commune _____	105
Les objectifs de la commune vis-à-vis de la Carte Communale _____	105
Les projets sur la commune à court ou plus long terme _____	105
Problématiques _____	106
Sommaire de la deuxième partie _____	111
Introduction _____	113
Hypothèses de développement et besoins _____	114
Les tendances longues et actuelles _____	114
Les tendances longues _____	114
Les tendances actuelles _____	115
Les critères de prospective _____	116
Les indicateurs de la croissance _____	116
Les facteurs limitants _____	117
Hypothèses d'évolution démographique _____	118
Evaluation des besoins en termes de logements _____	120
Besoins en logements nouveaux du fait de l'augmentation de la population _____	120
Besoins en logements nouveaux du fait du desserrement des ménages _____	120
Besoins totaux en logements nouveaux pour les 10 ans à venir _____	121
Comparaison avec le niveau de construction de la période 1999 – 2005 _____	121
Evaluation des besoins en surfaces constructibles _____	123
Besoins nécessaires _____	123
Besoins réels _____	123
Hypothèses de développement : synthèse générale _____	123
Scenarii d'aménagement et orientations _____	125
Scenarii d'aménagement de l'espace communal _____	125
Urbanisation et constructions _____	127
Les espaces de loisirs _____	131
Les zones d'activités _____	131
Orientations _____	133
Le projet de territoire de la commune _____	133
Le zonage _____	134

Justification des choix de zonage _____	135
Justification par rapport aux articles L. 110 et L. 121.1 du Code de l'Urbanisme _____	135
Article L. 110 _____	135
Article L. 121.1 _____	135
1. Le respect des équilibres entre les différents espaces _____	136
2. La diversité des fonctions urbaines _____	138
3. Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux _____	140
Justification par rapport aux orientations du Schéma Directeur _____	142
Justification par rapport au SDAGE Adour-Garonne _____	142
Justification par rapport à la carte communale précédente _____	143
Motifs des changements d'affectation et des modifications du zonage _____	143
 Sommaire de la troisième partie _____	 153
Les espaces naturels _____	155
La ZNIEFF de la Vallée de la Dordogne _____	155
Site Natura 2000 de la Vallée de la Dordogne sur l'ensemble de son cours et de ses affluents _____	155
Arrêté de protection de biotope _____	156
Les étangs communaux _____	156
Les boisements _____	157
Sites et monuments naturels : la Vallée de la Dordogne _____	157
Les espaces agricoles _____	159
Le patrimoine _____	160
Fortification gauloise du Puy-du-Tour _____	160
Menhir dit du Grave de Rolland _____	160
Le patrimoine bâti des hameaux et du bourg _____	160
Le patrimoine paysager _____	161
La santé publique _____	164
L'eau potable _____	164
Les eaux usées _____	164
Le bruit et la qualité de l'air _____	164
Le bruit _____	164
La qualité de l'air _____	165
Les déplacements _____	165

INTRODUCTION

La commune se situe au Sud du département de la Corrèze, dans le canton d'Argentat et est limitrophe de ce bourg centre.

Elle n'adhère pas à une structure intercommunale du type communauté urbaine, communauté d'agglomération ou communauté de communes.

Le site inscrit de la vallée de la Dordogne et les nombreux centres d'intérêt situés aux alentours (ruines des Tours de Merle, vallée de la Maronne, bourgs d'Argentat et de Beaulieu-sur-Dordogne,...) lui confèrent une bonne attractivité touristique comme en témoignent les nombreux campings implantés sur la commune.

La population communale est d'environ 700 habitants mais quintuple en période estivale.

Malgré l'activité touristique et ses effets sur le développement de l'artisanat, des services et des commerces, Monceaux-sur-Dordogne reste une commune rurale où l'activité agricole domine encore (total des exploitants et assimilés en diminution).

Enfin, Monceaux-sur-Dordogne possède une progression constante de l'habitat.

Le contexte réglementaire, la situation économique et touristique, et la forte pression foncière incitent donc la commune à réaliser une nouvelle Carte Communale.

Ce document s'organise en plusieurs phases qui permettront la mise en œuvre et la définition d'un projet de développement et de maîtrise du territoire communal.

La première partie de ce dossier correspond à « l'état des lieux – diagnostic » qui doit permettre de regrouper toutes les informations nécessaires à une bonne compréhension de la commune, à son fonctionnement et à ses potentialités ou contraintes, à partir desquelles de grands enjeux peuvent être déduits.

La phase 2 correspondra à la formulation des enjeux du territoire communal et à l'élaboration des scénarii de développement (en fonction des perspectives d'évolution de Monceaux-sur-Dordogne et des projets envisagés).

A partir de ces choix, le projet de zonage de la commune sera défini.

Enfin, la phase 3 sera consacrée à la prise en compte de l'avis des habitants et au montage administratif du dossier.

Il s'agit donc dans un premier temps de prendre connaissance du territoire de Monceaux-sur-Dordogne, de ses atouts et dysfonctionnements, à partir desquels la commune souhaitera agir.

Etat des lieux - diagnostic

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

UNE COMMUNE TOURISTIQUE LE LONG DE LA DORDOGNE

Monceaux-sur-Dordogne est située dans la vallée de la Dordogne, haut lieu touristique du département de la Corrèze, dans la partie Sud de celui-ci ; elle fait partie du canton d'Argentat, et est limitrophe de :

- St Hilaire -Taurieux ;
- Neuville ;
- Argentat ;
- Chenailler-Mascheix ;
- La Chapelle-St-Géraud ;
- Reygades ;
- Bassignac Le Bas.

Elle est desservie par plusieurs départementales :

+ La RD 12, qui relie Argentat (à 4 Km au nord-est) et Beaulieu-sur-Dordogne (à 20 km au sud-ouest) par la vallée de la Dordogne (rive droite) ;

+ La RD 12E qui dessert le bourg à partir de la précédente et le relie à la RD169 au Nord ;

+ La RD 83E (de la RD12 à la RD83 dans la partie Ouest de la commune), la RD116 (Argentat – Beaulieu par la rive gauche de la Dordogne) et 169 (Argentat – Beynat sur la frange Nord-est de la commune) qui irriguent l'ensemble du territoire communal.

Ainsi, Monceaux-sur-Dordogne se situe sur l'itinéraire touristique de la vallée de la Dordogne qui court des pôles d'attractivité de la Corrèze (Tulle, Brive, Argentat, Beaulieu) jusqu'au département du Lot et des Causses du Quercy (Gramat, Bretenoux, Figeac, Cahors).

Dépendant fortement de ces pôles touristiques en termes de dynamique économique et résidentielle, la commune a su capter ces flux de visiteurs par l'organisation de festivités (marché des producteurs de Pays), la présence de structures d'hébergement, de sentiers de randonnée,...

Adhérent au Pays Vallée de la Dordogne Corrézienne, Monceaux-sur-Dordogne participe de plus à l'élaboration d'une stratégie d'intervention en faveur de l'activité économique (et notamment touristique) à l'échelle du Pays.

Du point de vue commercial, des équipements et des services, la commune dépend étroitement d'Argentat (5 minutes en voiture), de Beaulieu-sur-Dordogne (20 minutes), de Tulle (30 minutes) et de Brive (50 minutes) bien que différentes activités artisanales et commerciales existent, ainsi que des équipements.

La commune apparaît donc comme une commune rurale mais bien diversifiée en termes d'activités. La Carte Communale devra donc s'attacher à rechercher cet équilibre entre habitat, agriculture, activités touristiques, artisanales, commerciales et de service.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le contexte naturel (sous-sol, relief, végétation, cours d'eau...) et les activités humaines façonnent le visage de la commune ; ils permettent de déterminer à la fois son état actuel général et les impacts de son urbanisation.

Cet état des lieux permettra aussi de connaître les atouts/contraintes du milieu physique auxquels les futures extensions seront assujetties : pentes, paysages à protéger, vues et panoramas,...

SITUATION PHYSIQUE

A la confluence de plusieurs ensembles géographiques

LES ENSEMBLES GEOGRAPHIQUES



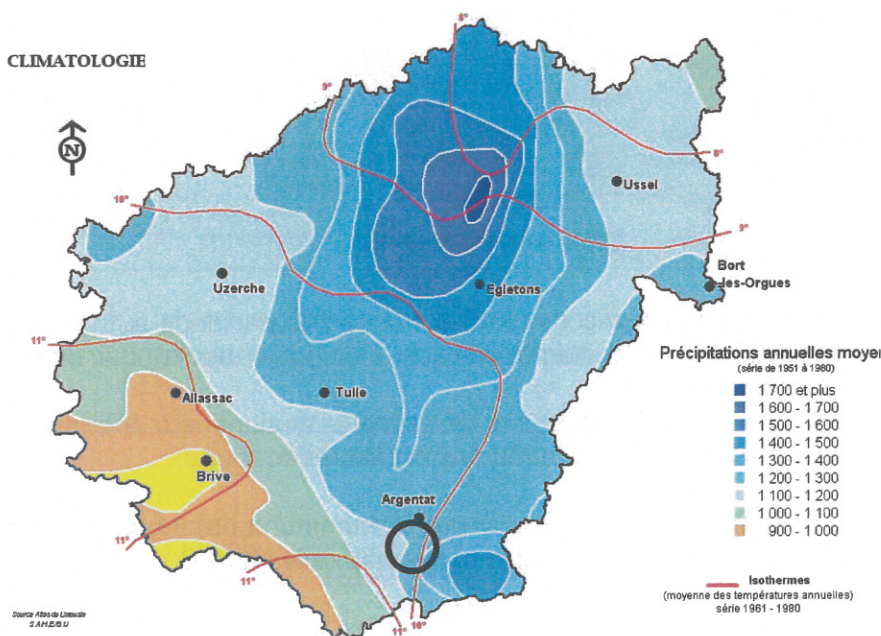
Monceaux-sur-Dordogne se positionne dans l'ensemble géographique du Bassin Limousin tout en se situant à proximité des influences du Bassin de Meyssac et de la Xaintrie.

Entre « Bas plateaux périphériques » et « Hautes terres », Monceaux-sur-Dordogne doit son climat doux à la remontée d'air chaud le long de la vallée de la Dordogne.

Le climat de cet ensemble géographique est identique à celui du Pays de Brive, portail du Midi, et est donc à la fois sec et doux (précipitations relativement peu importantes et moyennes des températures à l'année autour des 11°C).

CLIMATOLOGIE

La situation géographique communale le long de la vallée de la Dordogne est un « climat océanique altéré » qui influence les paysages et dont les orages entraînent des risques d'inondation non négligeables.



Géologie



Le socle géologique communal est constitué par deux formations principales : l'orthogneiss (en orange) et le métagrauwackes (couleur sable) qui occupent respectivement l'Est et l'Ouest du territoire.

Existent aussi en lambeaux du paragneiss alumineux à sillimanite (en jaune) et des granites et granodiorites à biotite et/ou amphibole (en rouge).

Il est important de constater que la commune est traversée par une faille séparant les deux unités géologiques principales selon un axe Nord-Sud.

Au niveau local, Monceaux-sur-Dordogne se caractérise par les terrasses alluviales de la Dordogne qui occupent une bande centrale encadrée à l'Est et à l'Ouest par les formations du plateau Limousin. Les sols sont constitués d'alluvions anciennes indifférenciées.

Le fond de la vallée est constitué d'alluvions récentes de même nature que celles des terrasses alluviales.

Les formations du plateau du Limousin composent la majeure partie du territoire de la commune où elles sont entaillées par la Dordogne. Les sols sont constitués de gneiss et de conglomérats plus ou moins grossiers de grès et de schistes.

Hydrogéologie

Source : PLU d'Argentat

La région, présentant une topographie accidentée, est favorable au ruissellement. Sur les plateaux, il peut exister des nappes aquifères de faible superficie alimentant des sources nombreuses mais de faibles débits. Ces nappes, peu profondes, sont sensibles à la pluviométrie ainsi qu'aux contaminations superficielles.

Plusieurs captages sont ainsi recensés sur la partie Ouest de la commune :

- le captage de la Jonchère 1 et 2 ;
- le forage du Moulin de la Mette ;
- les 3 captages de Moustoulat ;
- les captages de Bounat 1,2 et 3,
- le forage du Gant.

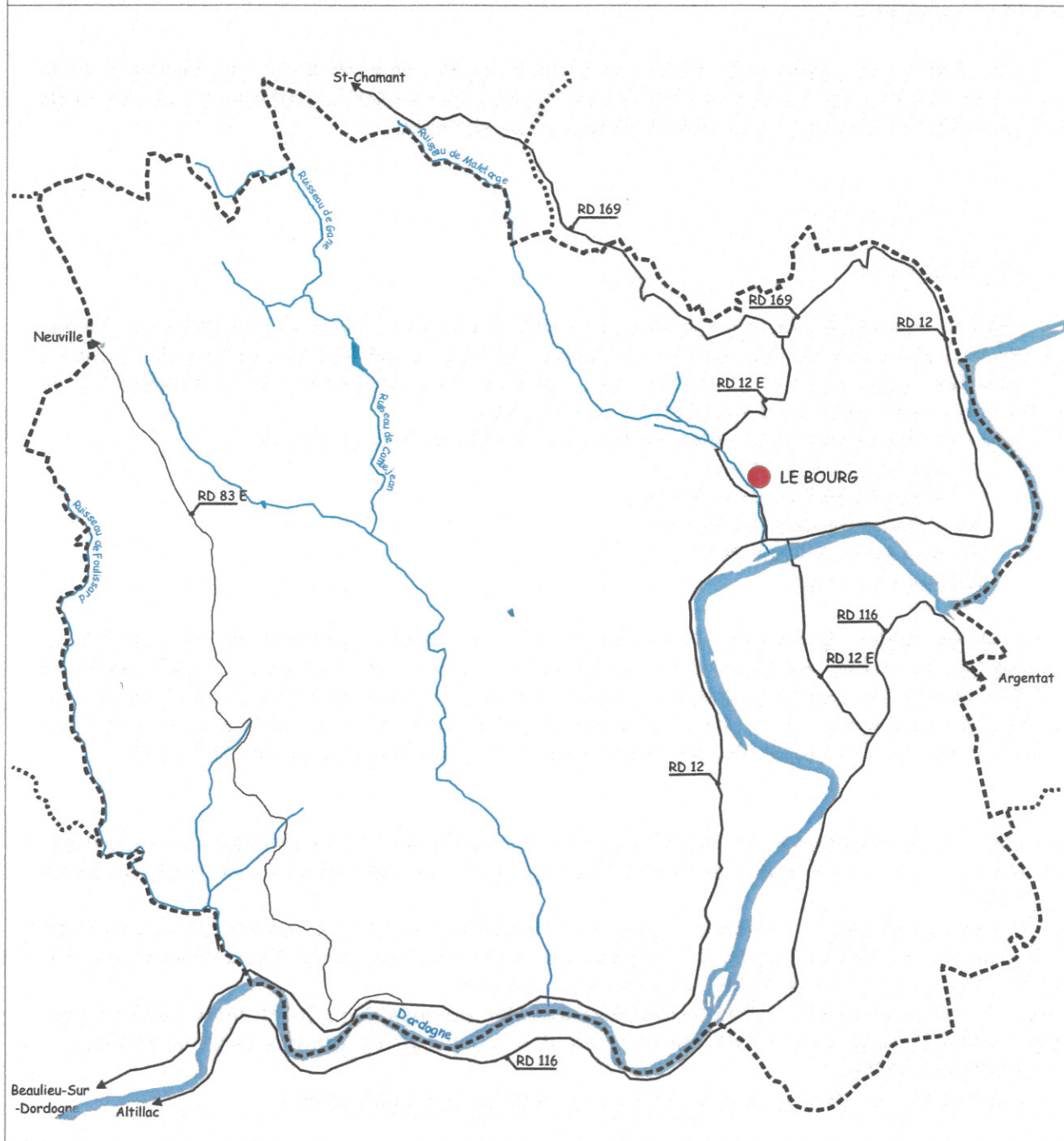
La lithologie sablo - graveleuse des alluvions de la Dordogne constitue une caractéristique hydrogéologique très favorable (forte perméabilité, capacité de filtration). L'aquifère alluvial est de type nappe d'accompagnement. Il est exploité par la commune pour l'alimentation en eau potable (au niveau de La Gaud, à proximité d'Escourbaniers). Ce forage montre que les alluvions aquifères peuvent être épaisses (10 à 12 m) au-dessus du substratum altéré.

La géologie et l'hydrogéologie de la commune correspondent de façon quasiment identique au relief communal partagé entre les plateaux et leurs versants et la vallée avec sa plaine alluviale.

Il est aussi important de remarquer que le territoire connaît régulièrement des coulées de boues liées aux fortes charges de la Dordogne mais aussi des cours d'eau descendant des plateaux, des secteurs sont donc à risque pour l'habitat.

Enfin, la plaine alluviale est particulièrement sensible aux pollutions (infiltrations aisées) mais elle constitue aussi une réserve en eau potable, un milieu de grand intérêt écologique et économico-touristique.

La préservation de cette ressource en eau apparaît donc fondamentale.



LEGENDE

- Bourg
- Cours d'eau

0 1 km



Source : Carte IGN n°2235 O, Paris 1988



Hydrologie : la Dordogne mais aussi la Marne et des ruisseaux à flanc de versant

Source : PLU d'Argentat

LA DORDOGNE

L'hydrologie communale se caractérise essentiellement par la Dordogne, cours d'eau majeur à l'échelle des départements de la Corrèze et du Lot, tant par sa dimension que par son attrait paysager, touristique et sportif.

En effet, le réseau hydrographique local est organisé autour de la cette rivière qui traverse la commune dans son extrémité Sud-est, selon une orientation NE-SO.

La Dordogne constitue une partie des limites communales Nord-est et Sud.

Une station de mesure hydrométrique est située à Argentat (son bassin versant est alors de 4 420 km²). Son débit moyen annuel est de 106 m³/s. Ses débits sont les plus forts de novembre à avril (maximum de 165 m³/s en février). Les débits les plus faibles sont observés entre juillet et septembre avec un minimum de 33,6 m³/s au mois d'août.

La Dordogne est axe bleu au sens du SDAGE Adour-Garonne (axes migrants prioritaires) et elle est classée « rivière baignable », ce qui impose des contraintes de qualité sur le cours d'eau. Ces contraintes (objectif de qualité 1B dans le SDAGE Adour-Garonne et valeurs seuils issues de la Directive Européenne sur les eaux de baignade) sont respectées dans le secteur de Monceaux-Argentat.

LA MARONNE

La Maronne vient alimenter la Dordogne dont elle constitue le principal affluent sur le territoire communal, en rive gauche, au niveau de la limite Nord-est de Monceaux-sur-Dordogne

Une station de mesure est implantée sur la commune d'Argentat au niveau du pont de Basteyroux. A Argentat, le bassin versant de la Maronne est de 821 km². Le débit moyen annuel est de 20,50 m³/s. Les hautes eaux sont centrées sur les mois de décembre à février (maximum de 34,6 m³/s en, février) et les basses eaux de juillet à septembre (4,99 m³/s en août).

La Maronne fait également l'objet d'un suivi de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne.

A son entrée dans le département, la Maronne affiche une bonne qualité excepté vis-à-vis de l'azote. L'absence de sources de pollution importantes permet à cette qualité de s'améliorer, malgré la présence de la retenue d'Hautefage.

Avant sa confluence avec la Dordogne, la Maronne présente :

- une qualité très bonne vis-à-vis des matières organiques et oxydables et des matières azotées hors nitrates,
- une qualité bonne vis-à-vis des nitrates et des matières phosphorées.

Réglementation s'appliquant aux eaux de surface de la commune (extrait du PLU d'Argentat)

Type	Nom et localisation	Objectif - Contrainte
Site inscrit (Loi 1930)	« Vallée de la Dordogne d'Argentat à Beaulieu-sur-Dordogne » (date d'inscription : 02/11/1977) Rives de la Dordogne, comprenant le sol, les plantations, les façades, élévations et toitures des immeubles bâtis, plan d'eau de la Dordogne et de son affluent dans la traversée du périmètre défini.	Objectif de conservation ou de préservation des monuments naturels et des sites. Tous travaux nécessitant une autorisation doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
Arrêté de protection de Biotope (APB)	Rivière Dordogne depuis Argentat (au droit du barrage du Sablier) à Astailac (limite avec le département du Lot) :	Objectif de préservation des conditions de reproduction et de nourrissage du saumon atlantique. Arrêté réglementant les travaux hydrauliques, l'extraction de granulats, les rejets d'effluents nouveaux dans la rivière.
Rivières réservées	Rivières réservées par décrets du 12/03/86 et du 11/03/94 : Dordogne à l'aval du barrage du Sablier (Argentat) et affluents Maronne à l'aval du barrage de HautePAGE et affluents	Aucune autorisation ou concession ne peut être donnée pour les entreprises hydrauliques nouvelles (article 2 de la loi du 16 octobre 1919 sur l'utilisation de l'énergie hydraulique).
Rivières classées (article L432-6 du Code de l'Environnement)	Rivières classées au franchissement par décret du 20/06/89 et arrêté du 21/08/89 : Dordogne, à l'aval du pont de la RN120 à Argentat (alose, saumon atlantique, truite de mer, anguille, truite fario, lamproie marine, lamproie fluviatile)	Obligation de maintenir la libre circulation piscicole au moyen de dispositifs de franchissement pour les ouvrages nouveaux et existants. La mise en conformité systématique s'impose dans un délai de 5 ans à compter de la publication de la liste des espèces.

La commune se situant en **zone de montagne**, la réglementation concernant la protection des rives des plans d'eau d'une superficie de inférieure à 1000 ha est applicable sur une distance de 300m.

LES RUISSEAUX A FLANC DE VERSANT

Plusieurs affluents viennent alimenter la Dordogne sur sa rive droite :

- le ruisseau de Malefarge,
- le ruisseau de Combejean
- le ruisseau de Foulissard (alimenté par le ruisseau de la Dame),
- La Souvigne.

Il est important de remarquer que le réseau des eaux de surface de l'Est de la commune, mise à part la Maronne, est uniquement constitué de cours d'eau intermittents alors que l'Ouest possède trois ruisseaux permanents qui ont façonnés des vallons, marquant ainsi le paysage.

De plus, le bourg est traversé par le ruisseau de Malefarge avec une orientation Nord-ouest – Sud-est irriguant ainsi cette basse plaine ; cela constitue aussi un facteur limitant pour l'urbanisation (franchissement, busage, prairies humides,...).

Les eaux de surface de la commune sont relativement nombreuses et organisées de part et d'autre de la Dordogne.

Il est important de souligner que les eaux de surface de la commune constituent une richesse (ressource en eau potable, richesse du milieu naturel, agriculture, attractivité touristique, activités économiques,...) mais aussi une forte contrainte à l'urbanisation tant pour la Dordogne et la Maronne (PPRI) que pour le ruisseau de Malefarge.

Il s'agira donc de prendre en compte ces contraintes tout en valorisant les atouts qu'apportent ces cours d'eau.

Réglementation des eaux de surface

La Dordogne et ses affluents sont concernés par des contraintes réglementaires pouvant avoir des conséquences vis-à-vis de l'aménagement, de la construction et sur d'éventuels projets hydrauliques sur le territoire communal.

Le tableau ci-contre résume les règles qui s'y appliquent.

LES ETANGS COMMUNAUX

Voir carte « localisation des étangs communaux » ci-après

La commune de Monceaux-sur-Dordogne se situant en zone de montagne, elle est soumise à la Loi Montagne qui institue une inconstructibilité des abords des étangs et plans d'eau (y compris ceux d'une surface inférieure à 1 hectare) correspondant à un périmètre de 300 m.

Il s'agira donc, au cours de la Carte Communale et du plan de zonage, de respecter cette inconstructibilité.

Seules les extensions des hameaux et secteurs déjà urbanisés sont admises dans ce périmètre de 300 m autour des rives des étangs communaux. De même, dans le cadre de la Carte Communale, peuvent être exclus du champ d'application des dispositions de l'article L.145-5 « certains plans d'eau en fonction de leur faible importance » ce qui est le cas des étangs concernant les secteurs suivants : le bourg, le Bech, le Bros, Champeaux et Moustoulat.

Le territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne est composé de 12 communes.

Les communes de la commune de Monceaux-sur-Dordogne sont :

1. La commune de Monceaux-sur-Dordogne

2. La commune de Saint-Genès-de-Majou

3. La commune de Saint-Genès-de-Majou

4. La commune de Saint-Genès-de-Majou

5. La commune de Saint-Genès-de-Majou

6. La commune de Saint-Genès-de-Majou

7. La commune de Saint-Genès-de-Majou

8. La commune de Saint-Genès-de-Majou

9. La commune de Saint-Genès-de-Majou

10. La commune de Saint-Genès-de-Majou

11. La commune de Saint-Genès-de-Majou

12. La commune de Saint-Genès-de-Majou

13. La commune de Saint-Genès-de-Majou

14. La commune de Saint-Genès-de-Majou

15. La commune de Saint-Genès-de-Majou

16. La commune de Saint-Genès-de-Majou

17. La commune de Saint-Genès-de-Majou

18. La commune de Saint-Genès-de-Majou

19. La commune de Saint-Genès-de-Majou

20. La commune de Saint-Genès-de-Majou

21. La commune de Saint-Genès-de-Majou

22. La commune de Saint-Genès-de-Majou

23. La commune de Saint-Genès-de-Majou

24. La commune de Saint-Genès-de-Majou

25. La commune de Saint-Genès-de-Majou

26. La commune de Saint-Genès-de-Majou

27. La commune de Saint-Genès-de-Majou

28. La commune de Saint-Genès-de-Majou

29. La commune de Saint-Genès-de-Majou

30. La commune de Saint-Genès-de-Majou

31. La commune de Saint-Genès-de-Majou

32. La commune de Saint-Genès-de-Majou

33. La commune de Saint-Genès-de-Majou

34. La commune de Saint-Genès-de-Majou

35. La commune de Saint-Genès-de-Majou

36. La commune de Saint-Genès-de-Majou

37. La commune de Saint-Genès-de-Majou

38. La commune de Saint-Genès-de-Majou

39. La commune de Saint-Genès-de-Majou

40. La commune de Saint-Genès-de-Majou

41. La commune de Saint-Genès-de-Majou

42. La commune de Saint-Genès-de-Majou

43. La commune de Saint-Genès-de-Majou

44. La commune de Saint-Genès-de-Majou

45. La commune de Saint-Genès-de-Majou

46. La commune de Saint-Genès-de-Majou

47. La commune de Saint-Genès-de-Majou

48. La commune de Saint-Genès-de-Majou

49. La commune de Saint-Genès-de-Majou

50. La commune de Saint-Genès-de-Majou

51. La commune de Saint-Genès-de-Majou

52. La commune de Saint-Genès-de-Majou

53. La commune de Saint-Genès-de-Majou

54. La commune de Saint-Genès-de-Majou

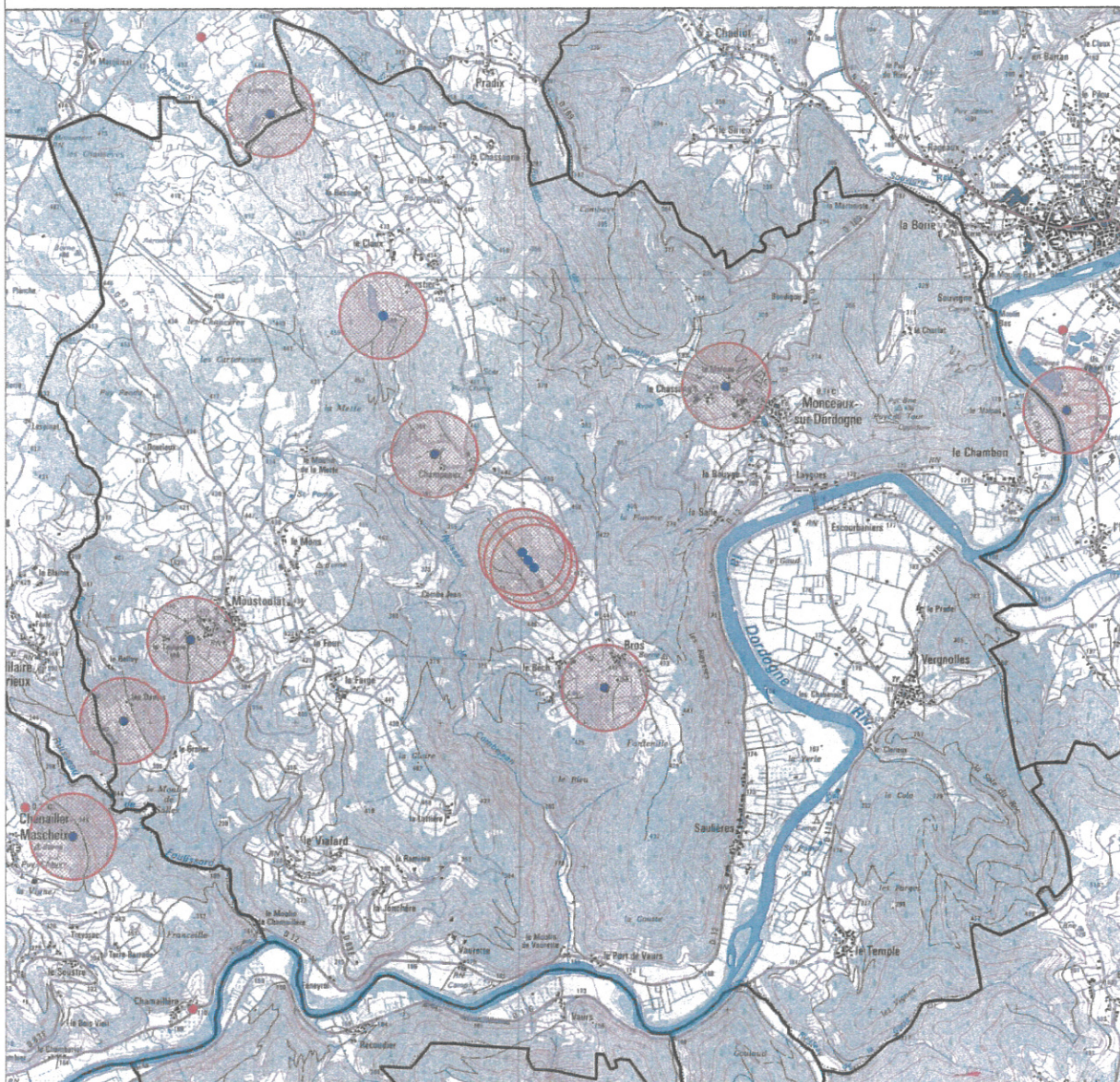
55. La commune de Saint-Genès-de-Majou

Commune de
Monceaux-sur-Dordogne

Carte
Communale

Localisation des étangs communaux

Département de la Corrèze



LEGENDE



- Etangs communaux
- Rayon de protection de 300 m autour des plans d'eau (Loi Montagne)

0 250 500 m

Source : fonds de carte SCAN25 - IGN
Données : DDAF de la Corrèze : cette carte a été réalisée à partir d'une carte réalisée par la DDAF de la Corrèze
juillet 2006

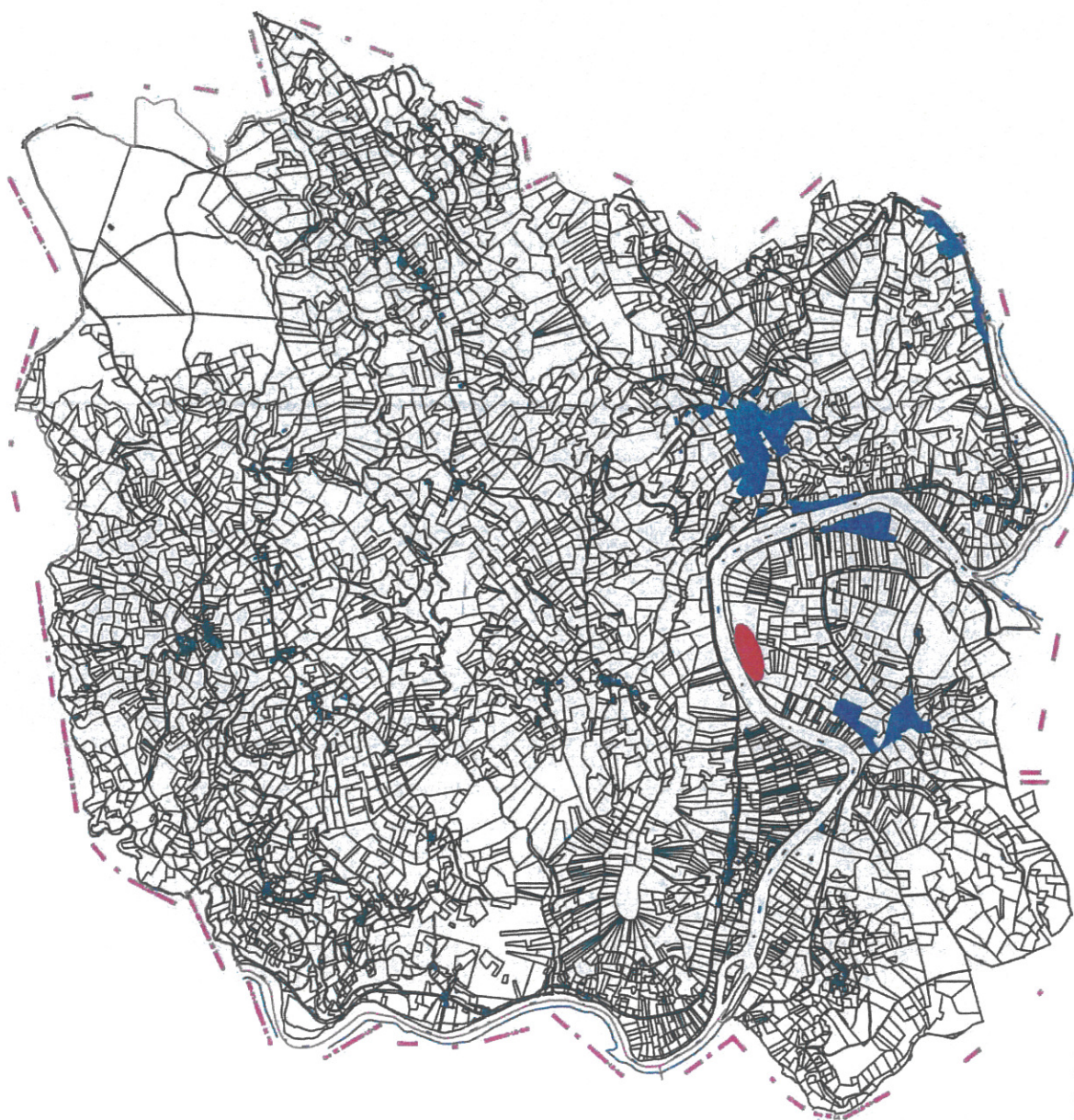


Commune de
Monceaux-sur-Dordogne

Département de la Corrèze

Carte Communale

Schéma
d'assainissement



Date :
Octobre 2005

Echelle :

0 100 500 m 1 km



Légende :

- Assainissement collectif
- Zone de traitement (STEP)
- Assainissement individuel

Source :

Schéma d'assainissement
G2C Environnement
novembre 2001

Usages des eaux superficielles

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Les eaux superficielles (comme celles du sous-sol) sont très largement utilisées par la commune pour l'adduction en eau potable.

Monceaux-sur-Dordogne est donc concernée par plusieurs périmètres de protection qui visent à préserver la qualité des eaux destinées à la consommation humaine autour :

- du captage de la Jonchère 1 et 2 ;
- du forage du Moulin de la Mette ;
- des 3 captages de Moustoulat ;
- des captages de Bounat 1,2 et 3 ;
- du forage de Gault.

L'alimentation en eau potable est assurée par la commune, en régie. Le nombre d'abonnés est de 503 foyers en octobre 2005.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

La commune possède un schéma d'assainissement approuvé le 1^{er} février 2002.

Le réseau d'assainissement de Monceaux-sur-Dordogne fait à la fois appel à des solutions autonomes et individuelles pour la majeure partie du territoire communal et à des solutions collectives pour certains hameaux dont :

- Vergnolles ;
- Escourbaniers ;
- Laygues ;
- le bourg ;
- Souvigne – la Borie.

La commune dispose également d'une station d'épuration de type filtre planté de roseaux d'une capacité de 450 E.H. (Equivalent habitant) extensible à 626 E.H.

Il est important de noter que l'assainissement collectif, coûteux pour la commune, concerne uniquement les hameaux anciens répartis le long de la Dordogne. Le reste de la commune étant en assainissement individuel.

Il est intéressant de noter que la présence d'un réseau collectif dans le bourg et dans certains autres hameaux permet d'envisager un habitat plus groupé et plus dense que dans les secteurs d'assainissement autonome.

LA PECHE

La Maronne est classée en première catégorie piscicole : elle bénéficie d'une bonne population de truites sur l'ensemble de son parcours et de la présence d'ombres sur son secteur aval. Il s'agit d'une rivière très fréquentée car facile d'accès (la pêche à la mouche est notamment pratiquée). Elle est gérée par les AAPMA d'Argentat et de Sexcles. La Maronne dispose d'un parcours de qualité sur le site des Ruines de Merle sur la commune de Saint Geniez Ô Merle : succession de lisses et de courants peuplés de truites fario, de goujons et de vairons.

La Dordogne passe en seconde catégorie à l'aval de la confluence avec le Chavanon (tête de barrage de Bort-les-Orgues). A l'aval du barrage du Sablier, la Dordogne est classée cours d'eau à saumons. Elle héberge sur ce secteur une population importante de truites fario de bonne taille et d'ombres communs. Bien que classée en 2ème catégorie, la Dordogne d'Argentat à Beaulieu est très fréquentée pour la pêche à la mouche. La rivière est facile d'accès sur le secteur (à partir de la RD12 et de la RD116).

Durant la saison estivale, la fréquentation par les canoës peut constituer un obstacle, mais l'activité est limitée au créneau horaire 10 h et 18 h. La Dordogne, en aval du Sablier, peut aussi souffrir des variations de débits liées au fonctionnement des ouvrages. La Dordogne est gérée par les AAPPMA de Bort les Orgues, Neuvis, Lapleau, Saint Privat, Argentat et Beaulieu.

SPORTS NAUTIQUES

La Dordogne est aussi un lieu particulièrement apprécié pour la navigation et pour la baignade.

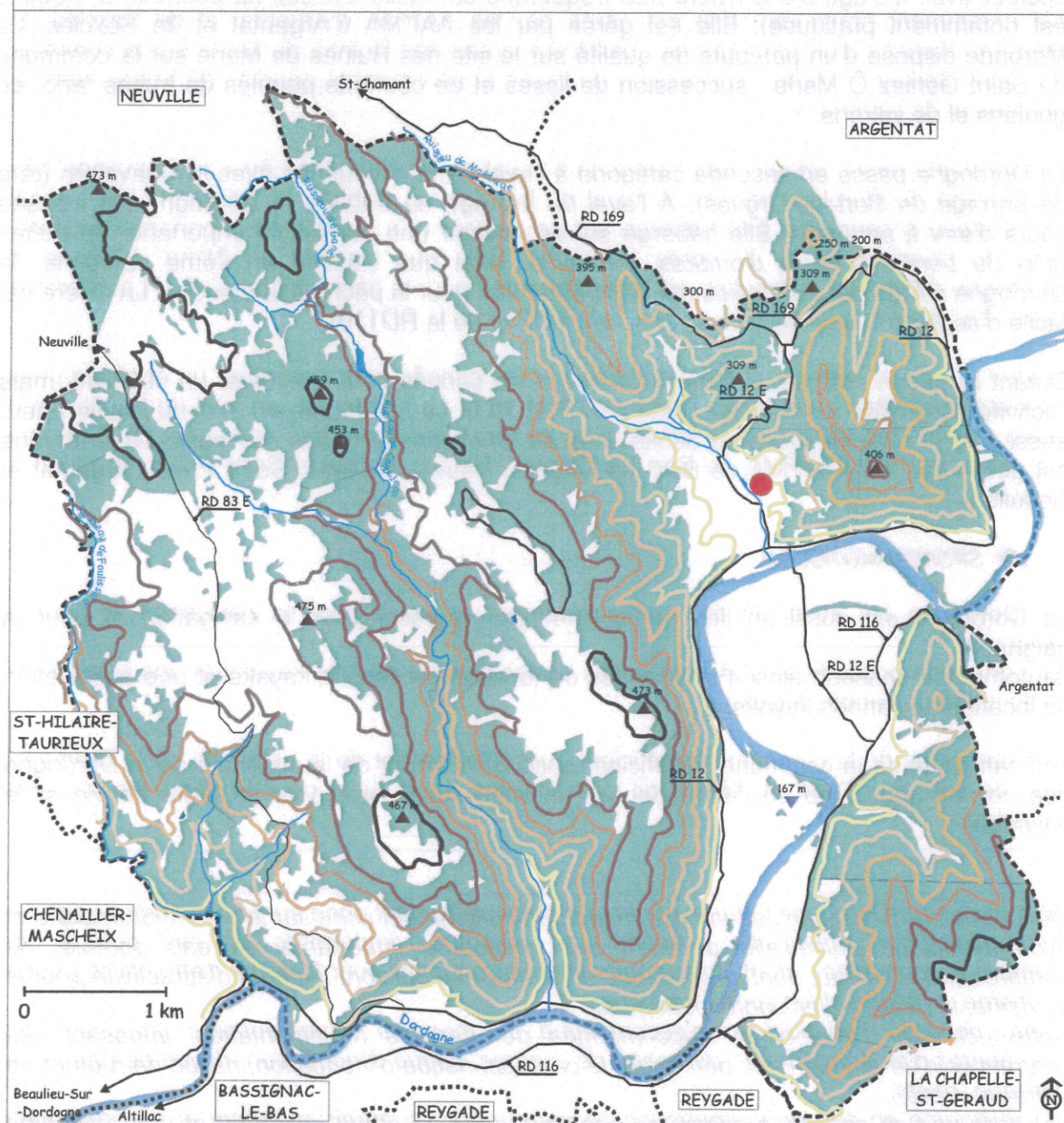
La commune possède ainsi 4 entreprises de location de canoës-kayaks et une association de location de canoës-kayaks.

Les campings de la commune bénéficient aussi pleinement de la proximité de la Dordogne que ce soit pour l'une ou l'autre de ces activités mais aussi pour le cadre de vie et le paysage.

Monceaux-sur-Dordogne est une commune particulièrement riche sur le plan hydrologique et hydrogéologique puisqu'elle possède une ressource importante en eau potable, de nombreux cours d'eau, dont la Dordogne et la Maronne qui sont facteurs d'attractivité pour le tourisme, la pêche et les sports nautiques.

Cette richesse hydrologique s'accompagne de mesures réglementaires, imposant des contraintes d'aménagement : périmètre de captage, risque d'inondation, risque de rupture de barrage, rejets,...

La ressource en eau de la commune constitue donc un attrait important et une ressource naturelle importante mais aussi une contrainte pour la constructibilité. Cette contrainte est d'autant plus importante que la commune possède un relief accentué et se situe en zone de montage sur le plan réglementaire.



LEGENDE

- | | |
|---|--|
| ● Bourg | — Courbe de niveau de 200 m |
| ■ Terrain à dominante boisée | — Courbe de niveau de 250 m |
| ■ Terrain à dominante agricole | — Courbe de niveau de 300 m |
| ▲ Points hauts | — Courbe de niveau de 350 m |
| ▼ Points bas | — Courbe de niveau de 400 m |
| — Cours d'eau | — Courbe de niveau de 450 m |

Source : Carte IGN n°2235 O, Paris 1988

Une vallée encaissée et un large plateau très légèrement vallonné

Le territoire de 3696 ha de Monceaux-sur-Dordogne est très marqué avec plus de 300 m de dénivelé (de 161 m à la sortie du territoire communal le long de la Dordogne - au Moulin de Chamaillère -, à 473 m près du hameau des Bros ou en limite Nord-ouest de la commune).

Ce relief s'explique par la position de la commune, dont la majeure partie est située sur le plateau de la Roche de Vic (qui possède une inclinaison Nord-ouest – Sud-est), plateau qui a été cisaillé par la Dordogne en une vallée encaissée et relativement étroite : la plaine alluviale possède une largeur comprise entre 1,5 et 2 kms entre le bourg et Vergnolles mais le reste du fond de vallée ne possède pas une largeur supérieure à 400 à 500 m.

La Dordogne marque la limite entre deux plateaux : celui de la Roche sur Vic et les premiers contreforts du plateau de Mercoeur, en Xaintrie Noire.

Le relief de la commune est particulièrement marqué par la présence de la Dordogne et par un territoire essentiellement composé de plateaux.

Entre ces deux entités, Monceaux-sur-Dordogne possède des versants aux pentes assez importantes qui limitent l'agriculture et l'implantation d'habitants, accueillant ainsi de grands massifs forestiers.

La plaine alluviale et les plateaux sont quant à eux largement exploités par l'agriculture et accueillent aussi les villages et hameaux communaux, dont le bourg.

Cette répartition claire des activités et des habitations liées au relief confère des paysages aux caractères très agricoles ou très naturels selon les pentes et les modes d'occupation des sols.

Des boisements très visibles dans le paysage

Données du recensement général agricole de 2000 (source : RGA – Agreste)

Superficie communale	3693 ha
Superficie agricole utilisée des exploitations	1324 ha
Terres labourables	412 ha
Superficie toujours en herbe	898 ha
Bois et forêts des exploitations	471 ha

Depuis la RD12 ou la RD116 et le fond de la vallée, le paysage qui s'étend de part et d'autre est quasi exclusivement constitué de boisements couvrant l'ensemble des versants ce qui donne une image naturelle et forestière au territoire.

Le reste de la vallée se compose de plaines humides, entrecoupées de haies et bordées par la ripisylve (végétation des bords des cours d'eau) de la Dordogne, utilisées majoritairement comme prairies pour l'élevage.

Les plateaux quant à eux ont une image beaucoup plus agricole avec leurs prairies dédiées à l'élevage bovin et la présence de différentes cultures de faible importance : céréales, vergers,...



Malgré cette exploitation agricole, le plateau est très boisé avec la couverture forestière de tous les vallons et la présence de bosquets répartis sur l'ensemble des points hauts.

L'occupation des sols de la commune dénote de son caractère rural avec ses importants boisements et ses terres agricoles.

Les différents secteurs boisés et agricoles sont assez homogènes entre eux et continus, ce qui se traduit par une perception paysagère très différente du territoire communal selon que l'observateur se situe dans la vallée, sur les versants ou sur les plateaux.

Cette richesse paysagère fait tout l'intérêt des sentiers de randonnée de la commune qui permettent de valoriser les points de vue et les différents paysages présents sur Monceaux-sur-Dordogne.

RISQUES NATURELS

La commune dispose d'un document communal synthétique qui identifie 2 types de risques :

- le risque d'inondation
- le risque barrage.

Le risque inondation

Le risque inondation concerne la Dordogne et la Maronne. Ainsi, une partie de la plaine alluviale est identifiée comme à risque d'inondation dans le Document Synthétique Communal (du 31 août 1999).

De nombreux hameaux sont situés à la limite de cette zone inondable et peuvent être soumis à ce risque (voir plan ci-contre), notamment :

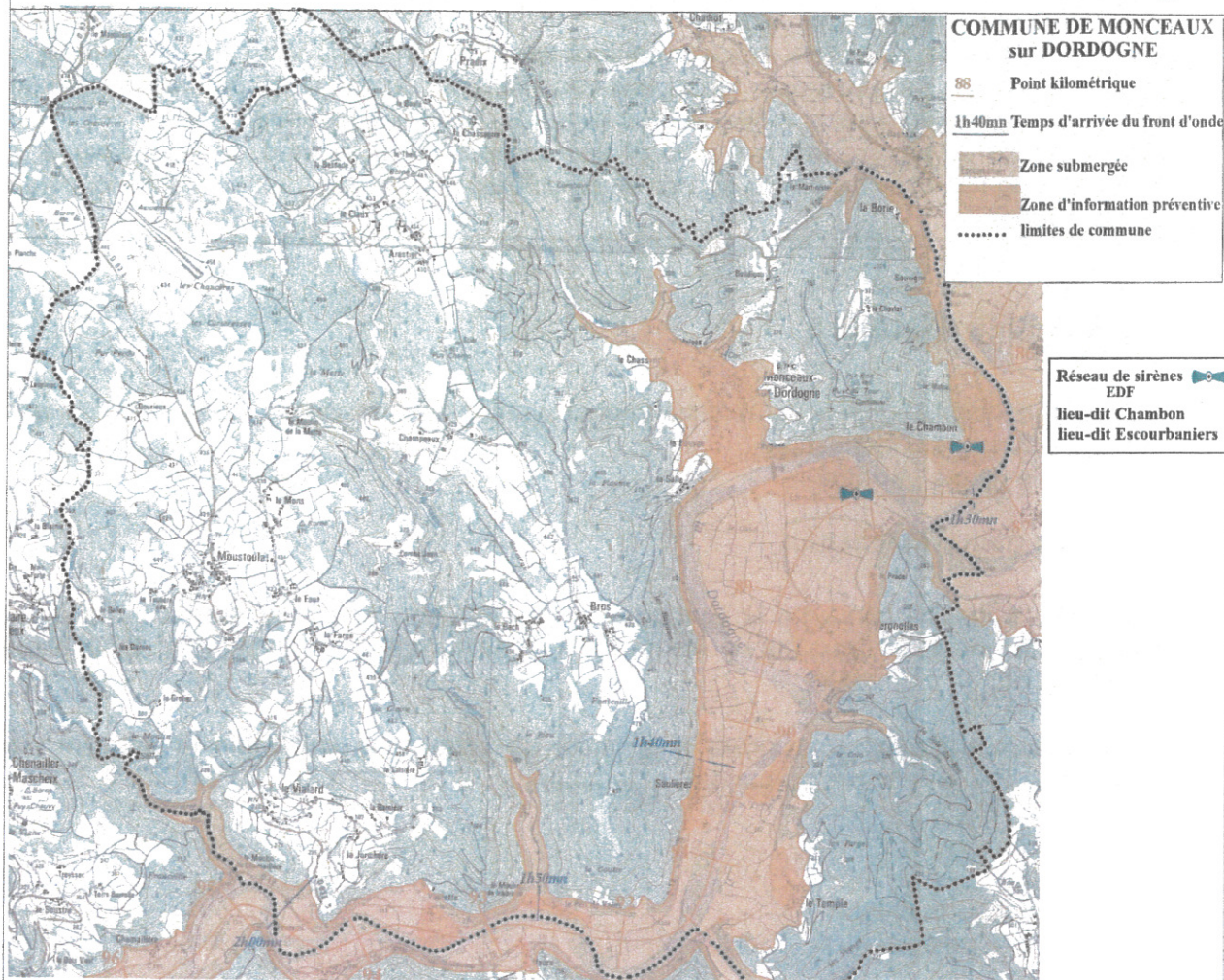
- La Borie ;
- Souvigne
- Laygues ;
- Escourbaniers ;
- Le Port de Vours.

De plus, les campings de la commune, situés au bord de la Dordogne, sont particulièrement concernés et sont identifiés comme zone d'information préventive.

Dans le cadre de la carte communale, aucune zone constructible nouvelle ne devra être envisagée dans cette zone.

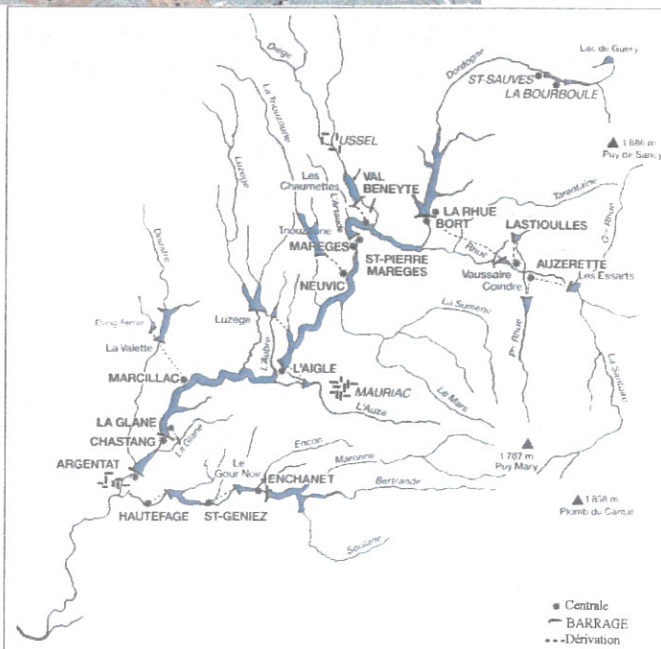
Le risque de barrage

La Dordogne étant fortement exploitée (comme le Doustre et La Maronne), la commune est concernée par le risque de rupture de barrage. En cas de rupture d'un des ouvrages, tous les hameaux et le bourg seraient touchés par une onde de submersion destructrice (voir plan ci-après).



Zones submergées et temps d'arrivée
de la vague

Localisation des ouvrages
sur le Doustre, la Dordogne et la Maronne



Source : Document Synthétique Communal
arrêté le 31 août 1999

LE MILIEU BIOLOGIQUE

Espaces naturels et milieux faisant l'objet d'une protection réglementaire

Monceaux-sur-Dordogne a été identifié comme une commune au cadre naturel et paysager intéressant puisqu'elle fait l'objet d'une ZNIEFF, d'un classement comme site Natura 2000 et d'un arrêté de protection de biotope.

Ces trois zonages environnementaux portent sur le même secteur : la Dordogne et ses affluents dont les contours correspondent aux limites du domaine public fluvial.

LA ZNIEFF « VALLEE DE LA DORDOGNE (SECTEUR CORREZE) »

C'est une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type II dont le périmètre couvre l'ensemble de la vallée à l'aval de Bort-les-Orgues jusqu'à la limite départementale du Lot, ainsi que certains affluents (Luzège, Maronne, Triouzoune, Diège).

Sur Monceaux-sur-Dordogne, la Dordogne et la Maronne sont donc concernées.

La vallée offre une diversité de milieux : cours des rivières, forêts de ravins et de pentes, landes sèches,...

Les sols, essentiellement granitiques, présentent des affleurements neutro - basiphiles concourant à la biodiversité.

La flore est essentiellement forestière : hêtraie-chênaie, accompagnée en sous-bois d'espèces telles que l'Aspérule odorante, la Mercuriale vivace, l'Androsace, toutes saines. Les forêts de ravins et de pentes présentent de nombreuses essences : tilleul, érable, chêne, hêtre, châtaignier, aulne, saule...

Parmi les espèces déterminantes recensées dans l'inventaire ZNIEFF, certaines sont protégées au niveau régional : Amélanchier vulgaire, Doronic mort aux panthères, Joubarbe à toile d'araignées, Œillet de Montpellier, Orpin hérissé, Valériane à trois folioles.

L'inventaire ZNIEFF alerte également sur la présence de plusieurs espèces faunistiques protégées :

Mammifères :

Genette d'Europe (Protection nationale)

Loutre (Protection nationale, Directive Habitats)

Oiseaux :

Aigle botté (Protection nationale, Directive Oiseaux)

Autour des palombes (Protection nationale)

Circaète Jean-le-Blanc (Protection nationale, Directive Oiseaux)

Faucon pèlerin (Protection nationale, Directive Oiseaux)

Grand corbeau

Insectes :

Carabe d'Espagne

Moire sylvicole

Rosalie des Alpes (Protection nationale, Directive habitats)

Semi apollon

Commune de
Monceaux-sur-Dordogne
Département de la Corrèze

Carte Communale

Boisements
réglementés



Date :

Octobre 2005

Echelle :

0 100 500 m 1 km



Légende :



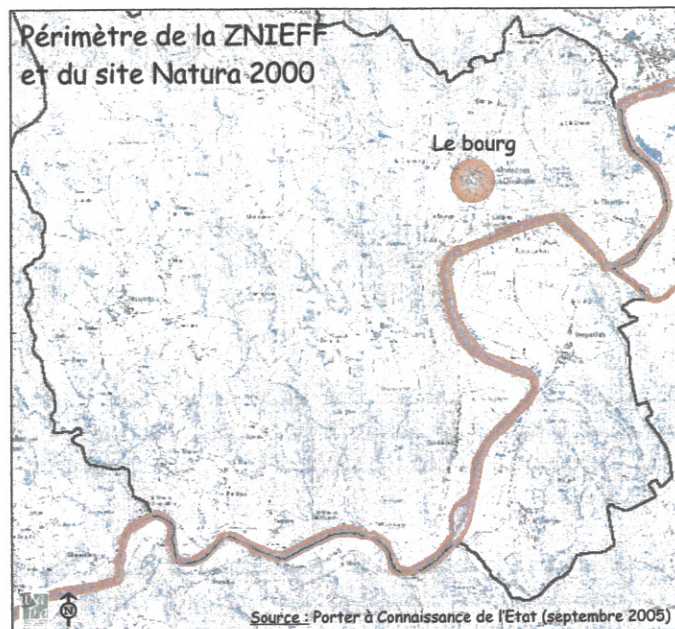
Boisements réglementés

Source :

Porter à Connaissance de
l'Etat (septembre 2005)

La « Vallée de la Dordogne sur l'ensemble de son cours et affluents » est également un site proposé à l'inventaire communautaire dans le cadre du réseau Natura 2000.

Sur le territoire communal, la Dordogne et la Maronne sont concernées. Parmi les habitats et espèces recensés sur ce site, certains sont prioritaires (danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres).



Il s'agit :

Habitats :

Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion (15 % de la superficie du site)

Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (15 %)

Espèces présentes invertébrés :

Ecaille chinée
Rosalie des Alpes

ARRETE DE PROTECTION DE BIOTOPE

La commune est concernée par l'arrêté en date du 5 novembre 1985 portant sur la conservation d'un biotope de saumon sur une section allant du barrage du Sablier à Argentat à la limite du département du Lot, sur un linéaire de 30 kms.

Ces zonages impliquent des contraintes réglementaires (à l'exception de la ZNIEFF qui constitue un simple inventaire) qui visent à la préservation du milieu naturel qu'elle vise. Ainsi, tout projet et aménagement susceptible de modifier les conditions actuelles du biotope sont interdites ou soumises à autorisation. Il s'agira donc de veiller à ce que l'urbanisation ne vienne pas perturber la Dordogne.

REGLEMENTATION DES BOISEMENTS

Certains boisements de la commune sont réglementés et sont soumis au régime forestier ; cette servitude concerne les parcelles situées à l'extrême Est de la commune, à proximité de la base de loisirs aériens. (voir plan ci-contre et règlement dans le Porter à Connaissance de l'Etat).

Autres espaces naturels et milieux naturels présents sur la commune

LES MILIEUX FORESTIERS

Deux grands types de boisements sont présents sur la commune : les ripisylves et boisements de plaine et les forêts des plateaux et des versants.

Les ripisylves et les boisements de plaine

Les ripisylves présentent un intérêt écologique certain. Elles forment un espace tampon entre les milieux aquatiques classiques et la plaine agricole et jouent ainsi un rôle important d'épuration et de contrôle des crues.

Du fait des crues, les sols sur lesquels elles reposent restent en permanence « juvéniles » et permettent le développement de formations buissonnantes et arborescentes composées d'Aulnes, de Frênes et d'Ormes.

Il s'agit des bois riverains de la Dordogne et des principaux cours d'eau de la commune, ainsi que des bosquets présents sur la plaine alluviale.

Les forêts des plateaux et des versants

Ces formations boisées sont souvent moins diversifiées en nombre d'essences notamment sur les plateaux où sont principalement recensés des chênes (pédonculés et sessiles surtout), des châtaigniers, des hêtres,... qui constituent souvent des unités où domine l'une ou l'autre espèce.

Sur les versants et dans les ravins, la strate arborescente est plus mélangée tout en reprenant les mêmes essences dominantes, grâce aux sols souvent profonds et riches.

Les boisements des versants ont un rôle de fixation des sols très important notamment pour limiter les glissements de terrain et les coulées de boue.

A ces essences locales, s'ajoutent de nombreuses plantations de résineux (sur les versants souvent) à vocation d'exploitation, très visibles dans le paysage par leur silhouette très différente et la persistance du feuillage. Ces plantations n'assurent pas la même stabilité aux sols sur lesquels ils sont implantés du fait de leur linéarité, de sols qui deviennent acides et par l'absence de pénétration de la lumière sur les sols (limitant l'installation d'essences arbustives).

LES PRAIRIES

Les prairies, qu'elles soient utilisées pour les pâtures, le fauchage ou non exploitées, représentent une bonne partie du territoire communal et constituent un milieu intéressant pour le développement de la faune et de la flore.

Plusieurs types de prairies peuvent être distinguées en fonction de leur intérêt écologique :

- les prairies servant de façon régulière de pâture, essentiellement composées de graminées, mais qui sont parmi les moins intéressantes ;
- les prairies de fauche composées d'herbacées, naturellement fertilisées et drainées ;
- les prairies humides, incultes ou légèrement cultivées, aux herbes hautes, situées le long des cours d'eau qui se sont développées suite à une interruption du fauchage ou de l'élevage ;
- les prairies humides eutrophes inondées au moins en hiver et peu fauchées ou pâturées ; elles constituent un habitat spécialisé abritant de nombreuses espèces rares et menacées. Les plus beaux ensembles de la commune se situent aux abords de la Maronne.

La richesse du milieu naturel du territoire communal est intimement liée à la présence de l'eau grâce à la présence de la Dordogne et de la Maronne dans la vallée et grâce aux différents ruisseaux (intermittents ou permanents) et mares ou étangs sur les plateaux et le long des versants.

Cette importante hydrographie a ainsi permis le développement d'espèces biologiques variées qui se répartissent en fonction de la plus ou moins grande quantité d'eau disponible à proximité et dans les sols : des milieux humides (ripisylves, prairies eutrophes) au milieux secs (forêts des plateaux, prairies sèches fauchées).

Ces différentes unités paysagères ont permis le développement de nombreux écotones (espaces de transition entre deux milieux distincts), particulièrement importants pour la diversité biologique mais fragiles, tout comme les milieux humides.

Dans la carte communale, il s'agira donc de préserver les milieux les plus intéressants et les plus fragiles (milieux humides, écotones,...) en y limitant la constructibilité.

LES PAYSAGES

Structure du paysage communal

La topographie et la géologie ont dicté la structure actuelle du paysage. Ainsi, trois grandes entités se distinguent nettement :

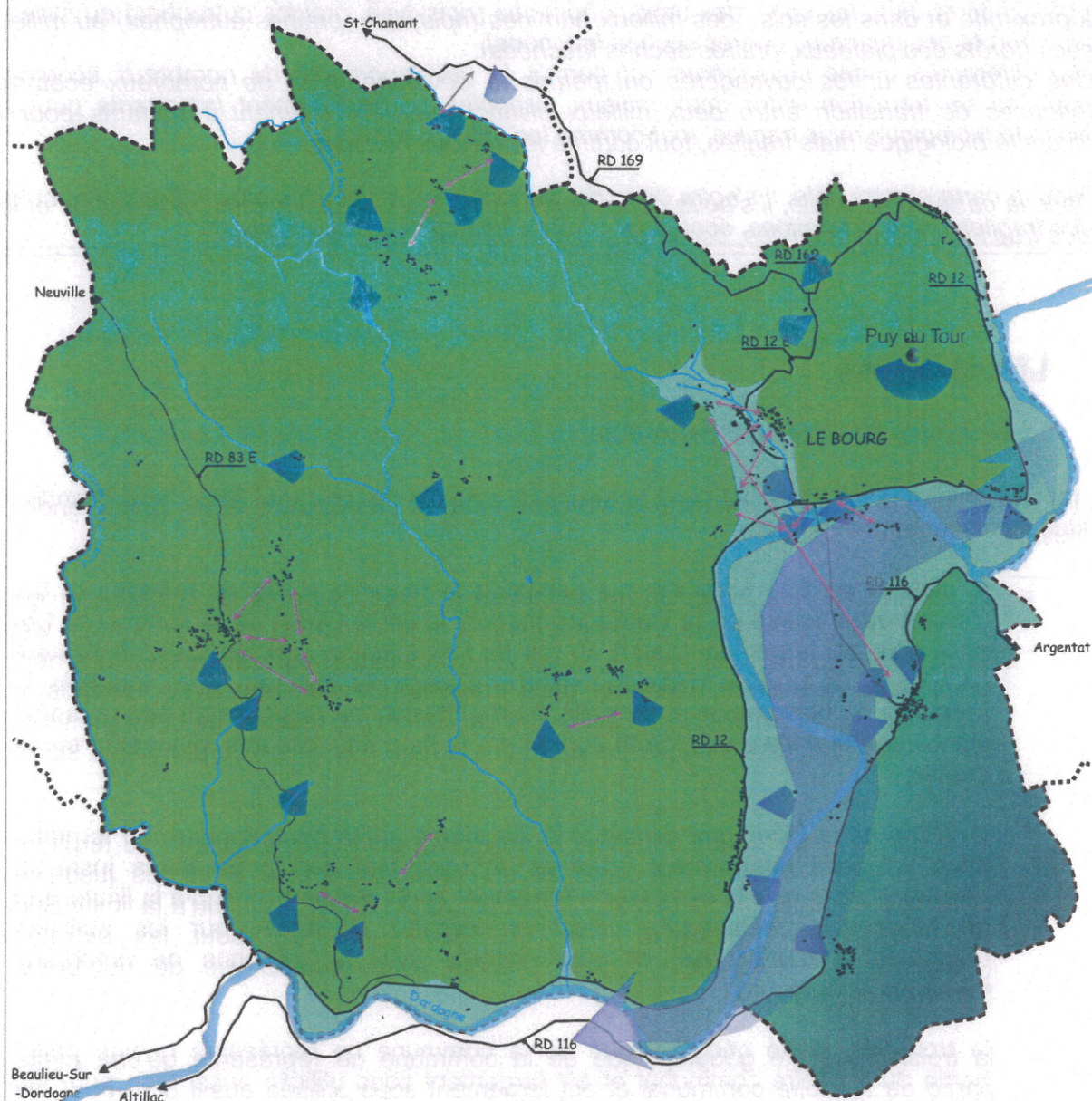
- le plateau du Bas Limousin qui compose la majeure partie du territoire et qui s'étend de la vallée de la Dordogne jusqu'à la limite Ouest de la commune. Cet ensemble est largement ouvert du fait de l'exploitation agricole (essentiellement composée de prairies d'élevage mais présence de cultures) avec toutefois la présence de boisements et de taillis. L'urbanisation est relativement peu présente sur ce territoire mais se répartit surtout sur le haut des versants, plongeant sur la vallée ;
- la vallée de la Dordogne constitue la deuxième entité géographique du territoire avec un profil relativement large et un fond plat depuis Saulières jusqu'au Chambon alors qu'elle se resserre fortement après Saulières jusqu'à la limite Sud de Monceaux-sur-Dordogne. C'est un espace privilégié pour les activités (agricoles et touristiques) et pour l'habitat avec la présence de nombreux hameaux et du bourg ;
- la troisième entité géographique de la commune ne représente qu'une petite partie du territoire communal et est largement sous utilisée aussi bien pour les activités que pour les implantations humaines : ce sont les versants abrupts terminant à l'Ouest les plateaux des Hautes Terres.

La commune se compose donc de trois entités géographiques issues de la structuration de son relief par la vallée de la Dordogne, subdivisant ainsi les plateaux du Bas Limousin et ceux des Hautes Terres. Cette incision de la rivière dans le relief a pour effets de créer des paysages très différents (entre le haut des plateaux, les versants et la plaine alluviale) et de créer un certain nombre de vues sur la vallée et sur les plateaux opposés à partir des versants et le long du couloir formé par la vallée.

Carte Communale de Monceaux-sur-Dordogne

Département de la Corrèze

Vues et structure du paysage



Date :

Novembre 2005

Légende :

- Le plateau du Bas Limousin
- La plaine alluviale
- Les versants des Hautes Terres

- ↗ Vue panoramique particulièrement remarquable
- ↘ Vues remarquables
- Ligne de fuite visuelle intermittente de la vallée
- ↔ Covisibilités

Fond de plan :

Carte IGN n°2235 O, Paris 1988

Source :

Wapa, analyse de terrain

0 250 500 m



Les perceptions visuelles

Voir carte « vues et structure du paysage »

Du fait de sa topographie et de sa structure géographique, la commune possède des points de vue et panoramas sur la vallée de la Dordogne, sur les plateaux opposés, entre hameaux, sur le bourg, le long de la vallée de la Dordogne et sur le plateau agricole.

Le panorama depuis l'aire d'envol du Puy du Tour, est le plus remarquable, du fait de la profondeur de la vue qui se situe dans l'axe de la vallée de la Corrèze, cadrée par les versants Ouest et Est, et qui offre une très belle vision de la plaine alluviale avec son agriculture, ses prairies, ses plantations de peupliers,... Depuis ce lieu, sont particulièrement visibles les hameaux d'Escourbaniers, de Vergnolles et de Saulières.



Vue sur la vallée de la Dordogne et la plaine alluviale depuis l'aire d'envol du Puy du Tour

La position de plusieurs hameaux tels que Le Vialard, La Jonchère, Le Bech, Le Bros, Le Temple... profite largement d'une situation de promontoire sur la vallée de la Dordogne par l'implantation des constructions à flanc de versants.



Vues depuis La Jonchère sur les plateaux opposés et la vallée, mais aussi sur le vallon et sur le Vialard

D'autres vues sur les plateaux opposés Sud, Est et Nord existent.



Vue depuis La Farge sur les plateaux Sud et Ouest



Vue sur les plateaux Nord depuis Le Theil

Il est aussi particulièrement important de remarquer la présence de vues entre hameaux (covisibilités) du fait de la vallée et de vallons, ce qui implique que les constructions nouvelles implantées dans un hameau seront aussi visibles depuis d'autres hameaux. Cela se perçoit spécialement dans les secteurs de La Jonchère – Le Vialard, Le four - La Farge – Moustoulat – Le Mons, de La Boute (et Pradix sur la commune de Neuville) – La Chassagne – le Theil, Le Claux – Arestier et dans le secteur Laygues – Escourbaniers.



Vue depuis La Jonchère sur le vallon et Le Vialard



Vue sur Le Mons depuis Moustoulat



Vue sur Moustoulat depuis Le Mons

Les vues sur le bourg sont assez rares mais intéressantes depuis la voie communale 2 (le bourg – le Chassang) notamment avec la présence de la butte du Puy du Tour et sa forme caractéristique.



Vue sur le bourg et le Puy du Tour depuis Le Chassang

Les vues et panoramas de la commune s'organisent enfin en fonction des deux entités géographiques principales : la vallée de la Dordogne et le plateau agricole du Bas Limousin.

Ainsi, le plateau offre de très larges vues, rarement cadrées mais au contraire souvent circulaires sur les prairies, les champs, les hameaux. Seules limites à ces panoramas, la présence de bosquets et des vallons boisés.



Vue depuis l'aire des loisirs aériens

La vallée de la Dordogne présente au contraire des vues cadrées à l'Est et à l'Ouest par les versants des plateaux. Les vues sont lointaines mais souvent entrecoupées par la présence de plantations de peupliers ou de haies et par les méandres que forment la rivière et le relief. Toutefois, la vallée constitue une ligne de fuite paysagère des plus remarquables que ce soit depuis la RD 12, la plaine, ou la rivière (depuis le pont ou en canoë et depuis la RD 116).



Vue depuis l'aire de pique-nique de la RD 12



Vue de la vallée depuis la RD 12 (dans le secteur du Moulin de la Chamallière)

L'analyse visuelle du territoire communal permet de souligner l'existence de très beaux panoramas et vues sur et depuis la vallée de la Dordogne mais aussi sur les plateaux alentour.

Il est particulièrement important de remarquer les covisibilités existantes entre plusieurs hameaux tels que Moustoulat, Le Vialard, Le Claux,... Ainsi, toutes constructions dans ces secteurs du plateau auront un impact visuel sur les hameaux voisins et depuis une large partie du territoire agricole (absence d'obstacles visuels).

Il est aussi essentiel de noter la forte valeur que constitue la vallée de la Dordogne pour la commune tant en termes touristiques que de cadre de vie. De fait, la préservation des vues de la vallée (et donc du grand paysage et des vues proches) représente des enjeux de la carte communale ce qui peut se traduire en limitant l'urbanisation linéaire le long des RD 12 et 116 (surtout côté rivière), par la maîtrise de la dispersion de l'habitat,....

Les unités paysagères

Découlant de la structure du territoire communal, des vues et panoramas, de la végétation, de l'exploitation des terres et de l'occupation humaine,... 5 unités paysagères apparaissent sur la commune, chacune ayant son identité propre.

LE PLATEAU AGRICOLE OUVERT

C'est l'unité paysagère principale de la commune de par son étendue. Pourtant, en termes de paysage, ce n'est pas la plus marquante. En effet, elle possède une grande unité du fait d'un relief assez peu accidenté (malgré la présence de quelques vallons) et du fait d'une exploitation agricole importante : prairies et élevage bovin (principalement), petit maraîchage dans les têtes de vallon et cultures céréalières non loin des hameaux.

Ainsi, l'agriculture homogénéise fortement le territoire.

Mais l'agriculture joue aussi un rôle très important en termes de perception du paysage puisque celui-ci est très largement ouvert, avec des vues lointaines sur les plateaux alentour, sur les hameaux de la commune et sur les espaces cultivés.

Pourtant la couverture est plutôt étendue sur ce large espace mais elle se localise surtout dans les fonds de vallon (peu exploitables et non mécanisables) et sur les parcelles les plus



Version 1.0 - 2006

Le présent document est le fruit d'un travail de concertation entre les communes de la Communauté de Communes de la Vallée de la Dordogne et les communes de la Vallée de la Dordogne.

Il est le fruit d'un travail de concertation entre les communes de la Communauté de Communes de la Vallée de la Dordogne et les communes de la Vallée de la Dordogne.

Il est le fruit d'un travail de concertation entre les communes de la Communauté de Communes de la Vallée de la Dordogne et les communes de la Vallée de la Dordogne.

Il est le fruit d'un travail de concertation entre les communes de la Communauté de Communes de la Vallée de la Dordogne et les communes de la Vallée de la Dordogne.

Il est le fruit d'un travail de concertation entre les communes de la Communauté de Communes de la Vallée de la Dordogne et les communes de la Vallée de la Dordogne.

Il est le fruit d'un travail de concertation entre les communes de la Communauté de Communes de la Vallée de la Dordogne et les communes de la Vallée de la Dordogne.

Il est le fruit d'un travail de concertation entre les communes de la Communauté de Communes de la Vallée de la Dordogne et les communes de la Vallée de la Dordogne.

éloignées des routes et hameaux. Quelques « lambeaux » de forêt existent aussi au sommet des petites buttes et entre les prairies.

Ainsi, si les boisements et forêts couvrent la majeure partie de cette unité paysagère, c'est le paysage agricole qui domine lorsqu'on le parcourt.

Si les activités humaines sont bien présentes en termes d'activités agricoles et de loisirs (base aérienne), l'habitat est assez peu développé sur le plateau et se localise sur le plateau en limite immédiate des versants descendants vers la Dordogne.

Il est important de noter que l'organisation des hameaux est assez originale puisqu'elle possède une forme à la fois groupée (formation de noyaux bâtis) mais de façon lâche et distendue.

Il convient aussi de remarquer que les hameaux sont souvent très proches les uns des autres (pouvant n'en paraître qu'un selon le point de vue de l'observateur, comme par exemple Moustoulat – Le Four ou Le Claux - Arestier) alors que le reste du territoire est quasiment inhabité.

Il est important de noter la présence élevée de petits patrimoines dans chaque hameau (four,...) assez bien entretenus même si certains sont en ruine ou fortement dégradés.



Hameau du Four au bâti relativement peu dense, entouré de terres exploitées (cultures, prairies) et, en arrière plan, les parcelles sous-exploitées et boisées

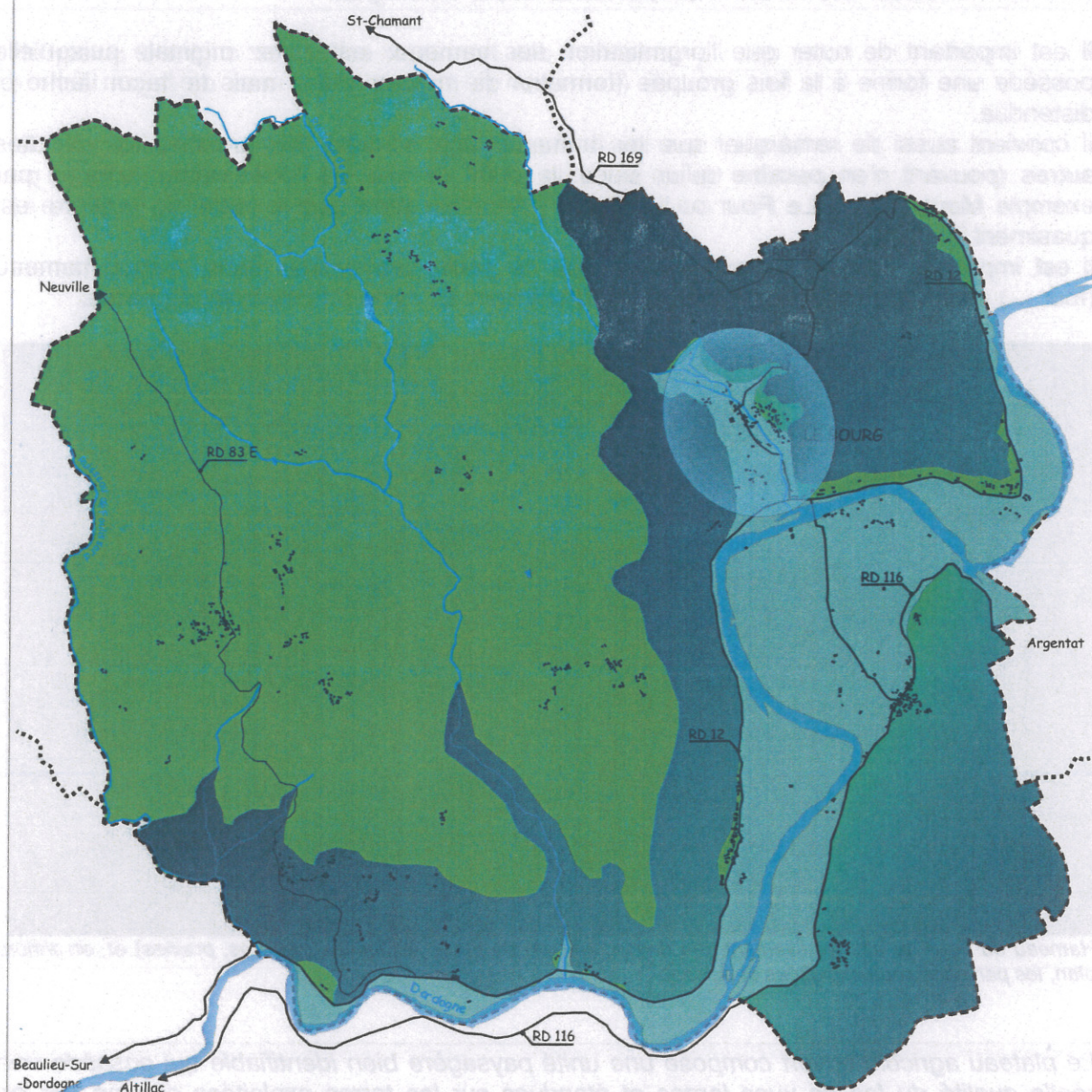
Le plateau agricole ouvert compose une unité paysagère bien identifiable qui possède une réelle qualité du fait de vues larges et étendues sur les terres exploitées comme sur les plateaux alentour. L'agriculture a fortement modelé les paysages les transformant en prairies, terres labourables et boisements d'exploitation, conférant un caractère rural particulièrement marqué.

L'occupation humaine y est très inégalement répartie, se regroupant en hameaux et en groupement de hameaux (alors que la majeure partie du plateau reste inhabité). Cette proximité pose deux problématiques/enjeux : d'une part, le fait que chaque construction nouvelle sera très visible depuis les autres hameaux, cela nécessitant de prêter une attention particulière aux localisations des zones constructibles, mais cela posant également la question de la conservation de la forme originale du hameau : les constructions nouvelles auront tendance à faire fusionner dans le paysage des hameaux proches, chacun perdant ainsi son identité et ses caractères propres.

Carte Communale de Monceaux-sur-Dordogne

Département de la Corrèze

Unités paysagères



Date :

Novembre 2005

Légende :

■ Le plateau agricole ouvert

■ La plaine alluviale cultivée et habitée

■ Les versants panoramiques et habités

■ Les versants boisés

● Le bourg

■ La rivière et ses berges

Fond de plan :

Carte IGN n°2235 O, Paris 1988

Source :

Wapa, analyse de terrain

0 250 500 m



LES VERSANTS PANORAMIQUES ET HABITES

Secteurs de transition entre le plateau agricole ouvert et la plaine alluviale, les versants Ouest de la commune constituent une unité paysagère à part se caractérisant par :

- son relief avec des pentes pouvant être importantes,
- un sol quasi exclusivement occupé par les boisements (avec variation des essences arbustives en fonction de l'altitude : châtaigniers vers les sommets et ormes, chênes, charmes vers la vallée),
- les vues offertes sur la vallée de la Dordogne et sur les plateaux alentour,
- par l'implantation des constructions à flanc de versant de façons continue et linéaire (Le Vialard, la Jonchère) ou plus groupée (La Lathière,...).

L'agriculture est quasi inexistante dans ce secteur tout comme les autres les activités humaines.

Cette unité paysagère est donc surtout remarquable du fait de son caractère boisé où s'étagent différentes essences mais aussi et surtout du fait des vues et panoramas offerts depuis les hameaux ou depuis certaines routes à flanc de versant.

Les habitations profitent d'ailleurs largement de cette situation de promontoire ce qui a entraîné un allongement des hameaux à flanc de versant.

Or, si les constructions profitent pleinement du paysage, elles sont aussi bien visibles depuis les plateaux extérieurs à la commune, ce qui peut, à terme, dévaloriser le paysage de la vallée de la Dordogne.



Exemple de maison implantée à flanc de versant et profitant pleinement du paysage (dans le secteur de La Jonchère)



Exemple de maison profitant du paysage dans le hameau du Theil mais ne s'étant pas adaptée au relief

LA PLAINE ALLUVIALE CULTIVEE ET HABITEE

S'étendant entre la RD12 et la RD 116 à l'Ouest et à l'Est et traversant la commune du Nord au Sud, la plaine alluviale est l'unité paysagère phare de Monceaux-sur-Dordogne de par sa qualité paysagère mais aussi de par sa visibilité (bordée par les axes routiers et touristiques les plus fréquentés).

Cette unité paysagère se caractérise par la présence de la Dordogne mais aussi par sa plaine très utilisée pour l'agriculture où dominent :

- les prairies d'élevage,
- les terres labourables,
- les plantations (peupleraies) et quelques vergers,
- la présence de quelques vignes.

Du point de vue des paysages agricoles, la plaine alluviale peut se subdiviser en deux parties avec, dans la partie Nord, la présence de grandes parcelles délimitées par des clôtures en bois et dans la partie Sud, des parcelles de plus petites dimensions, souvent séparées par des alignements arborés et des petites haies.

La plaine est aussi marquée par ses hameaux, notamment le long de la RD12, qui s'organisent de façon linéaire, au pied du versant, et dépassant rarement l'axe routier (Saulières, Laygues). Cette implantation est liée aux logiques agricoles (la plaine est réservée à l'exploitation) mais aussi à la limitation des risques d'inondation (lit majeur de la Dordogne).

Du côté Est de la Dordogne cette même logique d'implantation est répétée même si les hameaux se situent souvent sur un replat du versant et possèdent une forme d'amas.

Seuls le hameau d'Escourbaniers et les constructions récentes (Le Chambon, maisons récentes face à Vergnolles,...) se situent dans la plaine inondable.

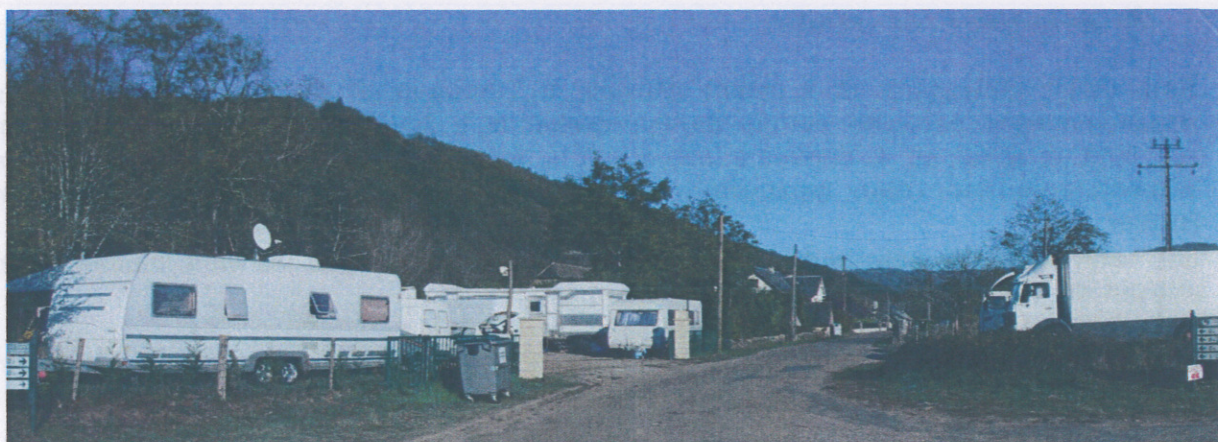


Le hameau de Saulières en bordure de la RD 12 et de la zone inondable

Le paysage se caractérise aussi par la présence de nombreuses activités à vocation touristique tels que les campings et les bases de canoë-kayak, qui peuvent constituer dans le paysage de véritables « villages » avec les nombreux mobile homes, les tentes et les caravanes, camping-cars.



Camping – base de loisirs sportifs des Cheyroux (hors saison estivale)



Aire de stockage des caravanes et mobil-homes à Escourbaniers



La plaine alluviale est relativement large sur le territoire communal et se referme au Nord et au Sud. Dans sa partie la plus large, le paysage est relativement ouvert offrant des vues de qualité, cadrées par les versants ; la Dordogne constitue donc une ligne de fuite paysagère des plus remarquables.

La plaine alluviale est l'espace paysager le plus remarquable de la commune du fait de ses qualités intrinsèques (vues, agriculture, hameaux, fil d'eau,...) mais aussi du fait de la présence de deux axes routiers et touristiques la rendant bien visible et la mettant en valeur. La plaine alluviale est donc la vitrine de la commune et doit donc être préservée à ce titre.

Or, cette unité paysagère est un espace d'enjeu particulièrement important pour le développement de l'habitat, pour le tourisme, pour l'agriculture, pour les déplacements et pour l'environnement. C'est aussi un espace à risques en termes d'inondation et de rupture d'ouvrage.

La plaine alluviale apparaît donc d'ores et déjà comme l'espace d'enjeu principal à l'intérieur duquel de multiples logiques se développent. Il sera donc essentiel de définir le niveau de protection/aménagement de cet espace afin d'assurer un développement soutenable, alliant paysage, environnement et activités humaines.

LA RIVIERE ET SES BERGES

Sous unités paysagères de la plaine alluviale, la Dordogne et ses berges constituent un espace paysager particulier marqué par la présence de la Dordogne elle-même (relativement peu large et agitée sur la commune (mis à part le Malpas) et par l'existence de sa ripisylve (végétation de bord d'eau, aquaphile) et de ses prairies inondables et humides de part et d'autre.

Les vues lointaines sont particulièrement remarquables alors que les vues latérales sont souvent limitées par le relief ou la végétation.

Depuis la Dordogne, les hameaux ne sont quasiment pas visibles mais les campings sont très présents.

Il est important de noter que la Dordogne constitue une vitrine très importante pour la commune pour les touristes la descendant et qui bien souvent ne voient de Monceaux-sur-Dordogne que cet espace ci. La préservation de son caractère naturel et agricole est donc primordiale.

LES VERSANTS BOISES

Cette unité paysagère est relativement peu étendue et est délimitée par la limite communale Est et par la RD 116.

Cette unité paysagère se caractérise par l'absence de toute occupation et infrastructures humaines que ce soient des routes, des hameaux ou des activités économiques. Composée exclusivement de bois (plus ou moins exploités), elle possède de fortes pentes qui ont limité toute utilisation du sol. Le versant est traversé par plusieurs ruisseaux, la plupart intermittents.



Le versant boisé Est, sans occupation humaine

Cette unité paysagère constitue par son relief une limite physique forte, c'est un espace très peu utilisable et sans enjeu étant donné l'absence d'occupation humaine.

LE BOURG

Le bourg constitue une unité paysagère à part sur le territoire, non seulement du fait de son caractère bâti mais aussi du fait de son implantation.

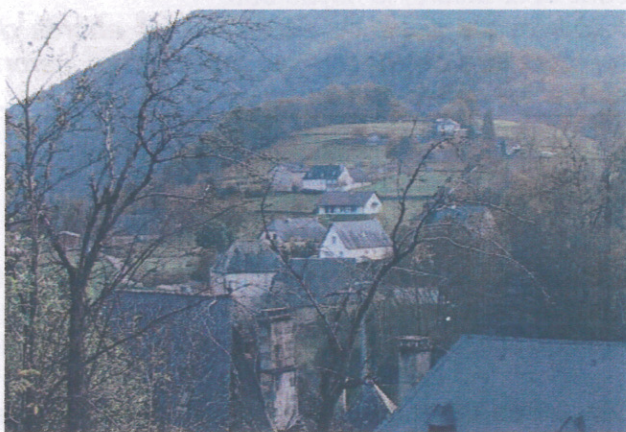
En effet, le bourg, ne se situe ni sur un versant ni dans la plaine de la Dordogne, mais dans un renfoncement du versant Ouest, dans le fond du vallon du ruisseau de Malefarge.

Le village est donc « blotti » entre la butte du Puy du Tour (au pied de laquelle les bâtiments sont majoritairement localisés) et les versants du plateau agricole dont les pentes sont relativement modérées à proximité du bourg et vers la tête de vallon (environ 100 m de dénivelé), avant de s'incliner très fortement (environ 200 m de dénivelé).

Si à l'origine le bourg se situait au pied du versant du Puy du Tour, de nouveaux noyaux villageois se sont implantés étendant ainsi l'espace urbanisé du bourg de l'autre côté du ruisseau.

Les extensions du XVIII^{ème} et du XIX^{ème} puis les constructions nouvelles aidant, le bourg forme aujourd'hui un « croissant » qui occupe les versants et s'ouvre en direction de la Dordogne et de la confluence avec le ruisseau de Malefarge. Cette forme est surtout perceptible depuis le croisement de la RD 12 et du Chemin Départemental n°12 E.

Il est aussi important de noter que le bourg possède un caractère relativement dense ramassé alors que ce sont développées des constructions isolées sur le flanc Sud, ce qui diffère de la structure du bourg.



Enfin, il convient de souligner la présence du ruisseau de Malefarge, non canalisé qui traverse l'ensemble du bourg et autour duquel se situe de part et d'autre des prairies humides. Cette bande constitue à la fois une limite à l'urbanisation mais ajoute aussi un charme supplémentaire au bourg.

Le ruisseau de Malefarge depuis le vieux pont du bourg

De plus, du fait des prairies humides et de l'agriculture, l'entrée du bourg, au débouché du vallon, est non urbanisée ce qui offre en sortie de bourg, vers la RD12, un cône de vue de qualité et une ouverture sur la vallée de la Dordogne.



Ouverture visuelle depuis le bourg vers la vallée de la Dordogne

Le bourg constitue une unité paysagère tout à fait remarquable dans la commune de par son importance et ses activités/équipement qui le différencient des autres hameaux mais aussi et surtout par sa position au creux du relief et par ses bâtiments qui épousent davantage la configuration du vallon.

Le bourg est un secteur privilégié pour le développement des activités et de l'habitat or, son relief et la présence du ruisseau de Malefarge, s'ils donnent du charme au bourg, constituent aussi des contraintes physiques fortes à l'urbanisation. Il s'agira dès lors dans le cadre du plan de zonage de délimiter les secteurs pouvant être urbanisés sans nuire au paysage et sans déstructurer le noyau bâti.

Il conviendra aussi de décider si les abords du ruisseau et les prairies jouxtant le bourg pourront être construites ou, au contraire, seront à préserver afin de conserver le caractère rural et les cônes de vue,...

Les unités paysagères : synthèse

Cinq unités paysagères principales se dégagent sur la commune, possédant chacune leurs caractéristiques propres en fonction de l'utilisation des sols, de l'occupation humaine, des vues qu'elles offrent, de leur caractère plus ou moins ouvert,...

Ces unités paysagères ne possèdent pas toutes le même intérêt paysager mais présentent surtout, en termes de développement et d'aménagement, des enjeux plus ou moins importants.

Les versants, ainsi qu'une partie du plateau agricole, ne sont pas véritablement des espaces destinés à être urbanisés (voies d'accès difficiles, fortes pentes, absence de réseaux et d'urbanisation,...). Par contre, la plaine agricole et le bourg sont des espaces où s'exercent de fortes demandes en matière de tourisme, d'habitat, de transports,... Or, ce sont aussi les espaces les plus fragiles et les plus emblématiques de la commune.

L'enjeu majeur consistera donc à allier la réservation de terrains attractifs et aisément urbanisables tout en préservant ces espaces pour assurer la pérennité de l'image de la commune et d'une bonne partie de son économie (agriculture, tourisme).

Les éléments marquants du paysage

LE PATRIMOINE BATI

La commune ne dispose pas d'éléments bâtis « phares » mais son patrimoine architectural, hérité pour certaines constructions d'avant 1850, constitue un atout en termes de paysage.

Ainsi, plusieurs bâtiments remarquables sont recensés dans le bourg et sur l'ensemble du territoire communal.

Dans le bourg, les éléments les plus intéressants du point de vue architectural et historique sont (voir carte « typologie du bâti dans le bourg ») :

- le château et son parc,
- l'église qui date d'avant 1850 (et malgré son extension ultérieure),
- l'ancien moulin à huile.



L'église, sur la place principale du bourg

Outre ces édifices particuliers, le bourg possède un bâti de qualité, typique de la région avec d'anciens corps de ferme, la séparation de l'habitat et des granges, des murs en granit ou en galet, toitures à forte pente revêtues de lauzes ou d'ardoises.



Corps de ferme construit en galet, toitures en lauzes ou ardoises et habitat du XIX^{ème} siècle dans le bourg

En dehors du bourg, des éléments bâtis de qualité sont aussi visibles et valorisent le paysage : habitat, bâtiments à vocation agricole, petit patrimoine (fours, calvaires,...).



Fours à Vaurette et au Vialard, autel à Moustoulat, cabane sur la route de La Jonchère – La Lathière, porche à Escourbaniers,...sont quelques exemples du petit patrimoine que possède la commune.



Quelques exemples de belles bâtisses dans les hameaux du Temple, du Pradel et de La Farge.

Par ailleurs, il est important de noter que l'ensemble des hameaux de la commune possèdent une qualité paysagère certaine du fait de leur bâti ancien et de leur organisation spatiale. Il faut notamment citer : Le Bros, Vergnoles, Le Temple et Saulières.



LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Monceaux-sur-Dordogne possède aussi un site archéologique d'intérêt, sur le site du Puy du Tour. Exploré et fouillé entre 1905 et 1916, le site est apparu comme un oppidum dont les premières traces le font remonter au deuxième âge de fer (époque de la Tène). C'était à la fois une place forte, un champ de foire, un site métallifère minier et un lieu où s'est développé le petit artisanat.

Il fut abandonné après l'instauration de la paix sous l'égide de l'empire romain, les activités et l'habitat s'installant dans la plaine.

De nombreux objets ont été découverts dont une perle celtique en verre, une louche d'étameur, une pendeloque en bronze,... dont certains sont exposés à la Maison du Patrimoine d'Argentat.

Ce site a fait l'objet d'une petite mise en valeur touristique (reconstitution d'une hutte, panneaux d'informations).

D'autres sites archéologiques pourront être découverts sur la commune notamment dans les secteurs du Longour, de l'Hospital, du Chambon,... mais n'ont pas fait l'objet de fouilles ou de protection particulière.

Le patrimoine archéologique de la commune est donc d'intérêt, ce qui a induit sa protection au titre des Monuments Historiques (site inscrit).

LE PATRIMOINE PAYSAGER

Le territoire doit aussi être considéré comme un patrimoine, notamment du point de vue de ses paysages. Ainsi, plusieurs espaces sont particulièrement remarquables et constituent un patrimoine commun.

Les points de vue : du fait de la présence de la Dordogne et des plateaux l'encadrant, la commune possède de nombreux points de vue et des panoramas de qualité qu'il conviendra de préserver, notamment depuis :

- le Puy du Tour,
- le versant Ouest et les têtes de vallon de ce versant,
- depuis les hameaux situés le long des RD12 et des RD116,
- sur le plateau agricole (vues larges à 360 °),
- dans l'axe de la vallée de la Dordogne (depuis la rivière comme depuis la plaine).

La vallée de la Dordogne fait à ce titre l'objet d'une inscription au titre des Monuments Historiques qui remonte au 2 novembre 1977.

Le plateau agricole constitue un patrimoine paysager de par son caractère rural marqué, il conviendrait donc de maintenir son caractère ouvert en évitant une déprise agricole et le reboisement (les plantations de résineux constituent à ce titre une moins value paysagère dans un environnement de feuillus).

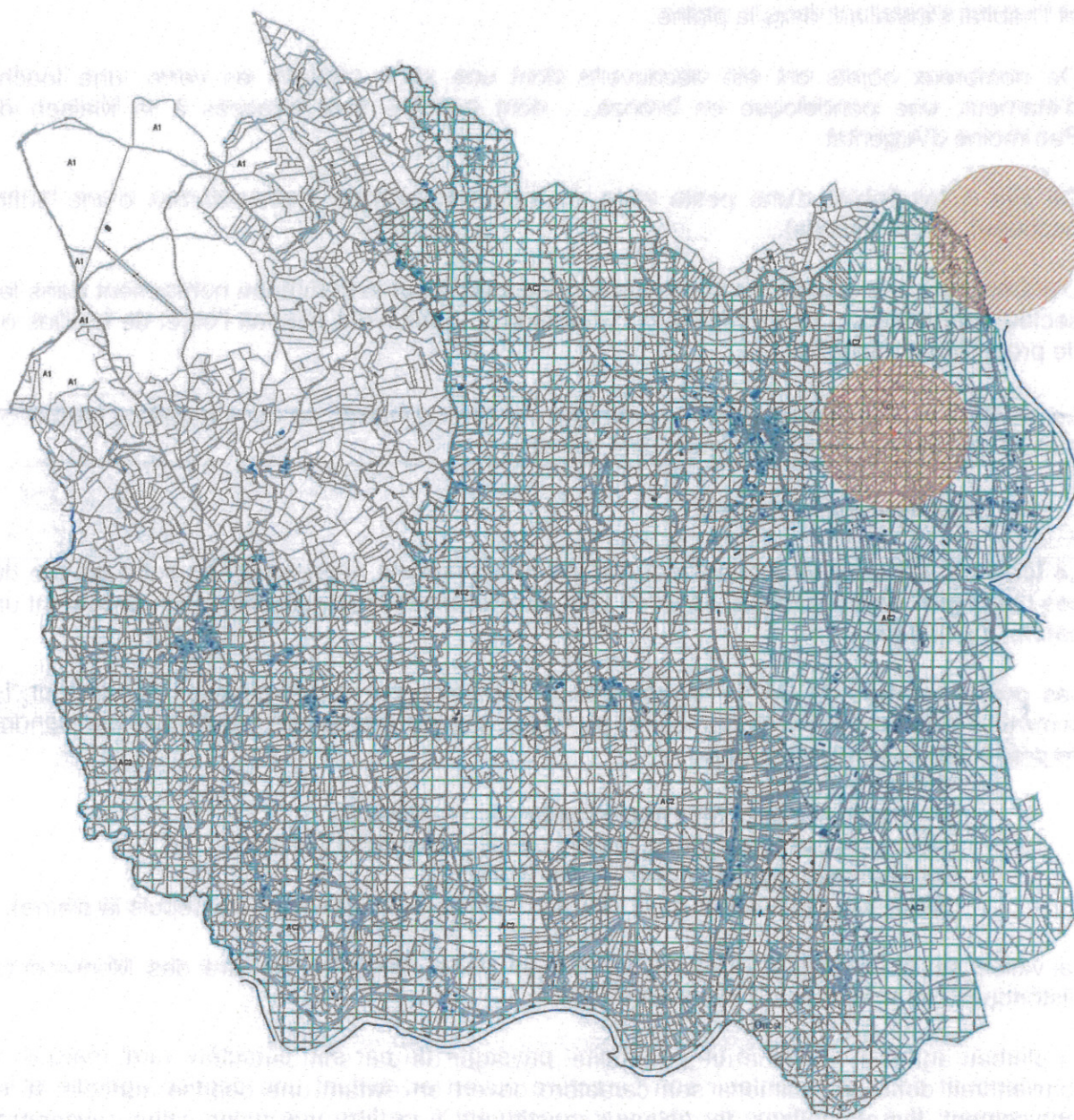
Les versants boisés constituent aussi un patrimoine naturel qu'il conviendrait de préserver en évitant les coupes massives et la dissémination de l'habitat qui morcelleraient les forêts.

Les paysages constituent un élément fondamental pour l'image, le cadre de vie et l'identité de la commune. Il convient donc d'en prendre soin pour les préserver et les transmettre. Il faut notamment veiller à ne pas les supprimer et les « privatiser » (notamment par des constructions qui empêcheraient les vues ou par la fermeture des cônes de vue par des plantations, par des équipements d'infrastructures et de tourisme,...).

Commune de
Monceaux-sur-Dordogne

Département de la Corrèze

Protection des sites naturels et monuments historiques



Date :

Octobre 2005

Echelle :



Légende :

-  Servitude de protection des monuments historiques
-  Servitude de protection des sites et monuments naturels

Source :

Porter à Connaissance de l'Etat (septembre 2005)

Les sites inscrits

Corroborant la qualité paysagère et patrimoniale de son territoire, trois servitudes de protection des monuments historiques et naturels sont recensées sur la commune :

- la Vallée de la Dordogne (site inscrit le 2 novembre 1977) ;
- la fortification gauloise du Puy du Tour (en date du 19 décembre 1988) ;
- le Menhir dit « Le Grave de Rolland » au lieu-dit la Marque (classé en 1887) qui se situe sur la commune d'Argentat.

Ces servitudes instituent aux abords des monuments historiques un rayon de protection et de mise en valeur de 500 mètres dans lequel tous travaux nécessitant une autorisation doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour la servitude concernant la Vallée de la Dordogne, le périmètre est étendu aux versants visibles depuis la rivière (voir carte ci-contre) mais l'obligation d'obtenir l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France reste identique.

Les éléments discordants du paysage

Les éléments discordants du paysage sont assez peu nombreux sur le territoire mais ne sont pas à négliger car ils constituent autant d'éléments dévalorisants.

Ils sont de plusieurs catégories et se situent dans différents lieux.

Le long de la RD12, les principaux éléments discordants sont liés à l'affichage publicitaire en bord de voie (pour les supermarchés notamment).

Les bâtiments de style non régional, sans finitions (peinture, matériaux de faible qualité,...) ou qui possèdent une implantation s'intégrant difficilement au relief constituent aussi des éléments peu valorisants.





Certains équipements d'infrastructures constituent aussi des « points noirs » notamment par leur situation dans le bourg (transformateur EDF) et au niveau de l'oppidum (tour de télécommunication), sites touristiques et participent fortement à la qualité du cadre de vie.

Le reste de la commune est relativement épargné par les « points noirs » paysagers même si l'on note quelques hangars agricoles et lieux de stockage de bois de faible qualité architecturale, quelques ruines et des garages peu esthétiques (notamment aux Laygues).

Le territoire possède une qualité paysagère certaine liée à ses points de vue, ses espaces naturels et agricoles et à ses hameaux aux constructions anciennes et traditionnelles.

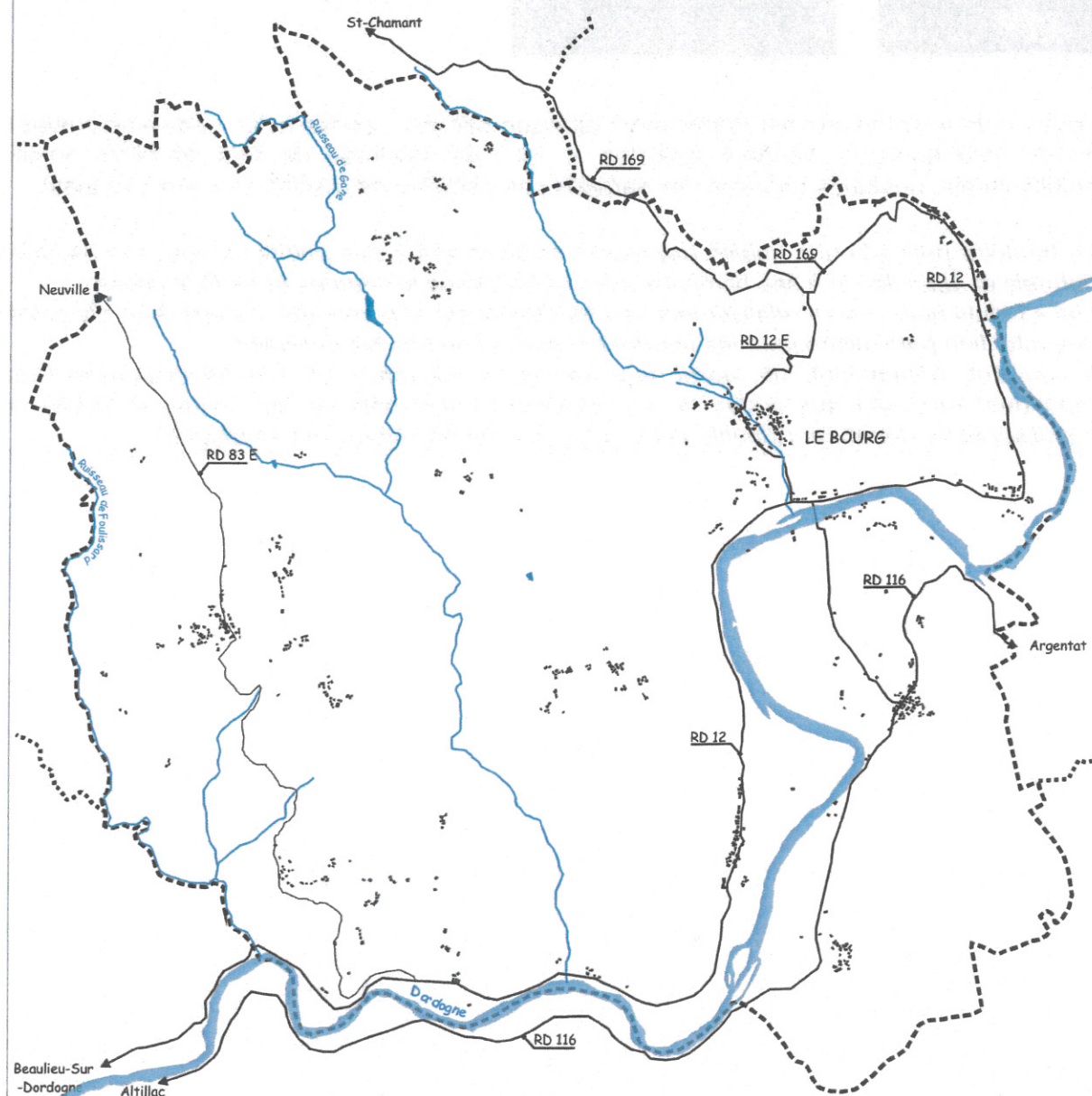
Les « points noirs » sont relativement peu nombreux sur la commune, il s'agit donc d'y prêter une attention particulière pour les résorber et surtout ne pas les multiplier.

Il convient, notamment, de veiller aux bâtiments nouveaux en fort développement qui répondent rarement aux codes de construction traditionnels ce qui risque, à terme, de banaliser et de dénaturer l'identité et les paysages de Monceaux-sur-Dordogne.

Carte Communale de Monceaux-sur-Dordogne

Département de la Corrèze

Répartition de l'urbanisation



Date :

Novembre 2005

Légende :

- Répartition du bâti
- Principales voies de circulation
- Cours d'eau

Fond de plan :

Carte IGN n°2235 O
Paris 1988

0 250 500 m



STRUCTURES ET VISAGES DE L'URBANISATION

REPARTITION ET FORMES DE L'URBANISATION

Les logiques d'implantation du bâti

La répartition de l'urbanisation, c'est-à-dire sa localisation et les formes urbaines engendrées par le bâti, est particulièrement importante pour comprendre l'évolution du territoire, d'hier et d'aujourd'hui, et ce qui en a fait sa richesse paysagère, son attrait, sa qualité,...

Monceaux-sur-Dordogne se caractérise ainsi par un bâti groupé en hameaux et assez peu dispersé.

Il est utile de remarquer que la localisation du bâti n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire mais qu'elle se concentre dans la partie centrale, délaissant une bonne partie des versants, de la plaine alluviale et de l'extrême Ouest du plateau agricole.

Cette répartition résulte de logiques historiques liées à l'exploitation du sol et aux contraintes physiques et naturelles.

Les logiques de l'urbanisation

EXPLOITATION AGRICOLE ET GESTION DES RISQUES NATURELS

Les formes de l'urbanisation résultent des logiques ayant conduit les hommes à s'implanter sur le territoire. Sur la commune, les deux principaux facteurs historiques ayant conduit à la localisation des villages et hameaux ont été ceux liés à l'exploitation agricole (afin de cultiver les terres les plus fertiles) et à la gestion des risques.

Ainsi, les hameaux du Vialiard, de La Jonchère, du Bech et du Bros se sont installés à flanc de versant, sous les lignes de crêtes pour à la fois assurer leur protection (situation de promontoire) mais aussi pour exploiter les terres les plus riches (têtes de vallon). Il en résulte des formes allongées épousant les courbes de niveau ou des formes ramassées s'agglutinant sur la ligne de crête.

Il faut également citer le hameau de Moustoulat qui possède une forme originale puisque le noyau villageois primaire est construit sur une butte, dominant et exploitant ainsi l'ensemble du vallon qui l'entoure.

Il est aussi possible de distinguer les hameaux de Saulières, du Chambon, de Vergnoles et du Temple qui se sont implantés en limite de la zone inondable et du lit majeur de la Dordogne. Ainsi, l'exploitation de la plaine alluviale, aux terres fertiles, était aisée car proche des hameaux tout en mettant hors eau les habitations et les bâtiments d'exploitation.

Cela a eu pour résultat la constitution de hameaux longitudinaux sur la rive droite de la Dordogne puisque leur développement était limité par les fortes pentes du versant et par les crues de la rivière. Côté Est de la Dordogne, les hameaux de Vergnoles et du Temple possèdent une forme plus ramassée car le pied de versant, moins abrupt permettait le développement du village dans l'épaisseur.

La localisation du bourg répond aussi à cette logique d'exploitation agricole et de gestion des risques d'inondation, non seulement de la Dordogne mais aussi du ruisseau de Malefarge. Il s'est donc implanté au pied de la butte du Puy du Tour et s'est progressivement réparti de part et d'autre du vallon, y implantant assez peu de constructions.

STRUCTURES ET VISAGES DE L'URBANISATION

REPARTITION ET FORMES DE L'URBANISATION

Les repères de l'urbanisation du pays

La répartition de l'urbanisation, c'est-à-dire sa localisation et les formes urbaines engendrées par le bâti, est profondément influencée par les conditions géographiques du territoire. Elle est d'ailleurs, et ce qui en fait sa richesse paysagère, son relief, ses cours d'eau.

Monceaux-sur-Dordogne se caractérise ainsi par un bâti groupé en hameaux et assez peu dispersé.

Il est utile de remarquer que la localisation du bâti n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire mais qu'elle se concentre dans le centre communal, délaissant aux extrêmes parties des secteurs, de la plaine alluviale de la rive gauche à l'extrême Ouest du plateau agricole.

Cette répartition résulte de logiques historiques liées à l'exploitation du sol et aux conditions physiques et naturelles.

La répartition de l'urbanisation

Le bâti se répartit en deux types de localités :

Les formes de l'urbanisation sont très diverses. Elles vont de l'habitat dispersé à l'habitat groupé. Les formes de l'habitat groupé sont très variées. Elles peuvent être des hameaux, des villages, des bourgs, des villes, des agglomérations, etc. Les formes de l'habitat dispersé sont également très variées. Elles peuvent être des fermes, des maisons isolées, des chalets, etc.

Les formes de l'habitat groupé sont très variées. Elles peuvent être des hameaux, des villages, des bourgs, des villes, des agglomérations, etc. Les formes de l'habitat dispersé sont également très variées. Elles peuvent être des fermes, des maisons isolées, des chalets, etc.

Les formes de l'habitat groupé sont très variées. Elles peuvent être des hameaux, des villages, des bourgs, des villes, des agglomérations, etc. Les formes de l'habitat dispersé sont également très variées. Elles peuvent être des fermes, des maisons isolées, des chalets, etc.

Les formes de l'habitat groupé sont très variées. Elles peuvent être des hameaux, des villages, des bourgs, des villes, des agglomérations, etc. Les formes de l'habitat dispersé sont également très variées. Elles peuvent être des fermes, des maisons isolées, des chalets, etc.

FRANCHISSEMENT ET NAVIGATION

Deux hameaux se sont développés en lien étroit avec la Dordogne : le Port de Vours et Laygues.

Comme son nom l'indique, le premier hameau constituait, avant, une halte le long de la Dordogne où était surtout chargé le bois à destination de Bordeaux (gabares).

Laygues s'est surtout développé du fait de la réalisation du pont sur la Dordogne, profitant ainsi d'une position de carrefour.

URBANISATION RECENTE ET AFFRANCHISSEMENT DE CERTAINES CONTRAINTES

Les logiques d'urbanisation actuelles diffèrent de celles du passé du fait notamment de la construction des barrages sur la Dordogne qui ont très fortement réduit les risques d'inondation et les surfaces pouvant être inondées.

Ainsi, dans la plaine alluviale, c'est développé de l'habitat individuel dispersé (mitage) ou en lotissement, respectivement autour de Vergnolles et autour du Chambon.

Les formes qui résultent de cette urbanisation sont très différentes selon le mode choisi : bâti relativement groupé et organisé dans les lotissements et bâti dispersé sur de très grandes surfaces dans le cas du mitage.

S'affranchissant des distances, les constructions nouvelles ont tendance à s'éloigner des hameaux et des constructions existantes pour privilégier l'isolement et profiter au maximum du paysage.

ACTIVITES TOURISTIQUES

Beaucoup plus récente, cette logique d'implantation concerne principalement les campings et activités de loisirs/tourisme.

Ainsi, les rives de la Dordogne sont très utilisées par les 5 campings de la commune où s'implantent mobile homes, habitations légères de loisirs, caravanes et camping-cars, tentes, bâtiments d'accueil et équipement de sport.

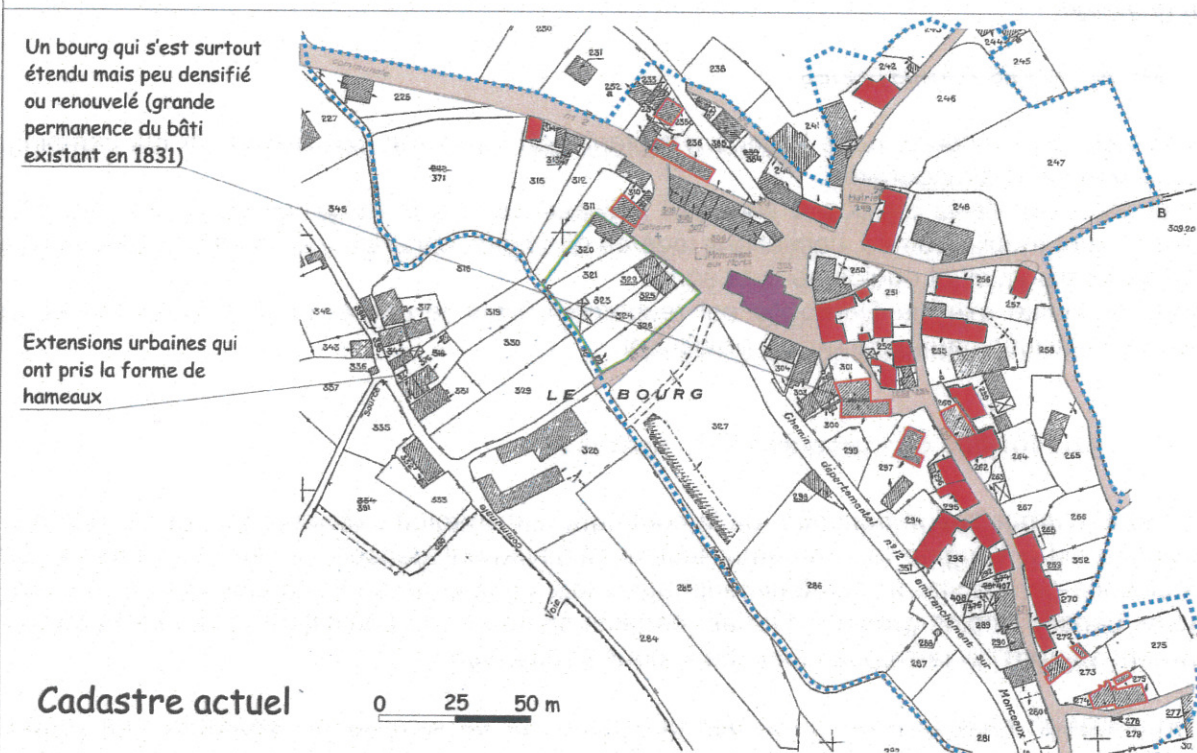
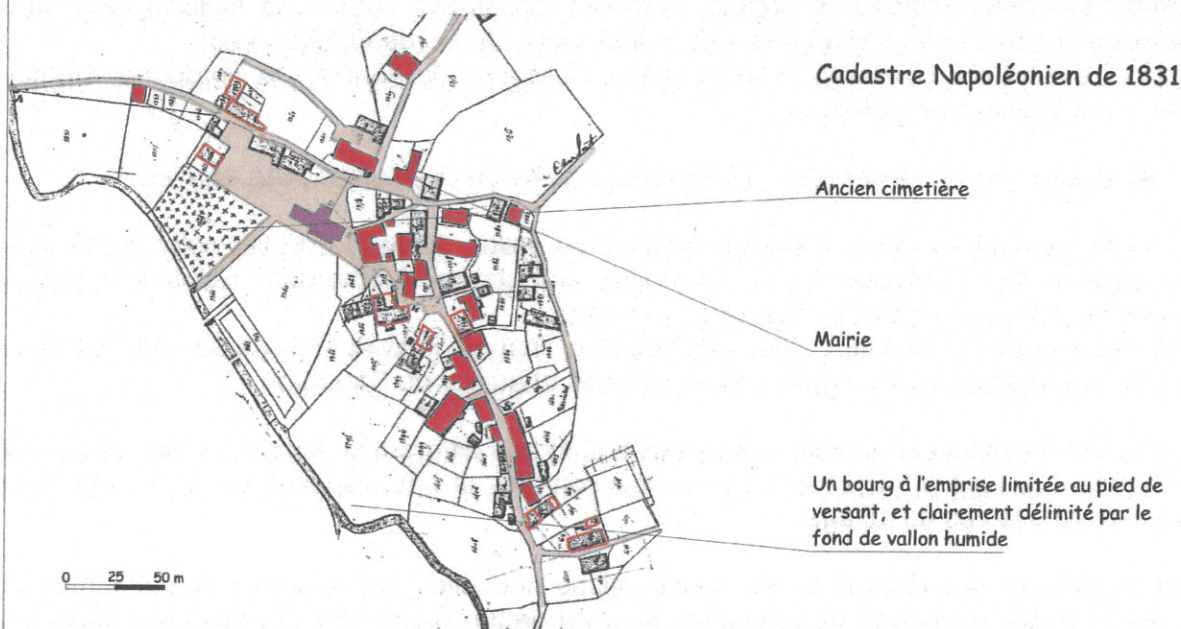
Cette proximité avec la Dordogne est recherchée pour le cadre, pour la baignade et les diverses activités nautiques qui s'y pratiquent.

Les formes de l'urbanisation : synthèse

Le mode d'urbanisation dominant de la commune est l'habitat individuel groupé en hameau. Toutefois, si à l'origine les hameaux étaient relativement denses, au fur et à mesure des extensions de l'habitat et des bâtiments agricoles, ceux-ci se sont étendus et sont devenus moins denses, moins groupés. De fait, certains secteurs, où coexistent plusieurs hameaux, forment aujourd'hui des continuums bâtis dans le paysage.

L'urbanisation récente pose aussi des questions sur sa localisation excentrée par rapport aux hameaux engendrant des coûts importants en termes de consommation de l'espace, d'extension des réseaux, de modification des paysages,... tant dans la plaine alluviale que sur les versants.

Enfin, l'urbanisation dans la plaine alluviale pose aussi la question de la « privatisation » de l'accès et des vues sur la Dordogne. De plus, la Dordogne constitue la vitrine de Monceaux-sur-Dordogne, son urbanisation nécessite donc la plus grande attention.



Date :

Novembre 2005

Légende :

- | | |
|---|---|
|  Eglise |  Voies existantes en 1831 |
|  Bâti existant en 1831 |  Emprise de l'ancien cimetière |
|  Bâti construit sur le périmètre du cadastre de 1831 |  Limites du cadastre de 1831 |

Fonds de plan :

Plan cadastral de 1831
Cadastre actuel



EVOLUTION DE L'URBANISATION

Un habitat migrant de l'oppidum vers les plateaux et la plaine

Le site de Monceaux atteste d'une occupation humaine très ancienne. Cette occupation humaine s'est d'abord installée sur le haut des versants Ouest, à la limite avec les plateaux comme l'atteste la présence de l'oppidum du Puy du Tour. Le Puy du Tour a ainsi connu un habitat permanent jusqu'à l'époque gallo-romaine, où les villes se sont développées dans la plaine (vers le Chambon) ou sur le plateau (Bros ; Moustoulat).

Le site de Monceaux sur Dordogne et l'évolution du bourg

Au Moyen Age, le développement du bourg est certainement parallèle à la construction de l'église, dont le chœur date du 12^{ème} siècle. Il est situé au-dessus des terrains humides bordant le Malefarge, au pied des versants du plateau Ouest et de la butte du Puy du Tour.

Plus tard, le château a été construit de l'autre côté du ruisseau, en fond de vallon, dans le style 18^{ème} siècle.

La majorité des constructions du bourg datent du 19^{ème} siècle ; cela correspond à l'essor démographique de la Corrèze dont l'apogée se situe à la fin de ce siècle. La commune a toujours été agricole, avec cependant la particularité de la culture de la vigne sur les versants bien exposés, d'où le surnom des habitants de Monceaux « les Poudous » (quelques traces de cette culture vinicole est encore présente aujourd'hui notamment le long de la RD12).

La mairie actuelle a été construite à cette époque, en 1870.

Pour libérer des nouveaux terrains dans le bourg et pour des raisons de salubrité publique, le cimetière, initialement présent au bord du Malefarge, près de l'église, a été transféré à son emplacement actuel en 1902.

Le vingtième siècle a connu d'autres modifications dans la vie et la physionomie de la commune, avec par exemple la construction du pont sur la Dordogne en 1926 (rivière qui, jusqu'alors, se traversait par un bac au port d'Escourbanier) ; de même, un regain de développement du bourg s'est manifesté après la deuxième guerre mondiale : construction de logements, déviation de la RD12E en 1950, construction de la Poste (en 1958),...

Le développement du bourg, du fait de sa situation sur le pied du versant de la butte du Puy du Tour et des fortes pentes limitant la constructibilité vers le Nord – est, s'est effectué en direction de l'Ouest principalement en fond du vallon.

Il est important de noter que ces extensions se sont implantées en continuité du bourg, de façon dense (bâti serré) mais surtout qu'elles ont eu pour effet de créer de nouveaux noyaux bâtis, sous la forme de « hameaux ».

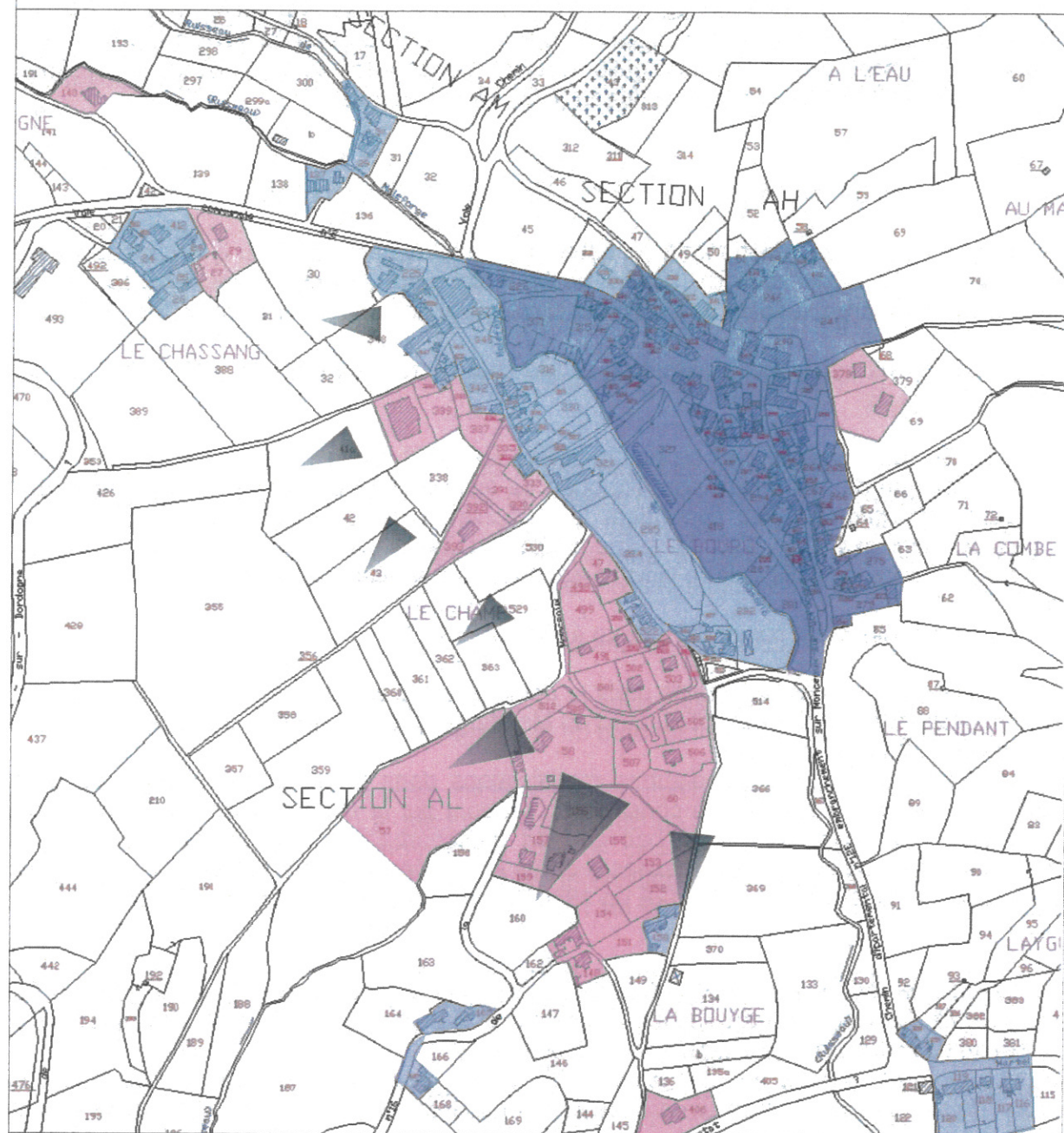
Ces développements ont ainsi conduit à la constitution d'un bourg à la fois dense et continu mais possédant des noyaux bien identifiables et bien distincts, comme autant de « micro-quartiers », étroitement reliés entre eux par un bâti continu formant des rues.

Les extensions récentes de l'urbanisation diffèrent de ce mode d'urbanisation.

Carte Communale de Monceaux-sur-Dordogne

Département de la Corrèze

Evolution du bourg de 1831 à nos jours



Date :

Novembre
2005

Légende :

- Urbanisation d'avant 1831
- Urbanisation entre 1831 et 1975
- Urbanisation récente (postérieure à 1975) et en cours

▲ Axes privilégiés du
développement de
l'urbanisation

Fond de plan :

Cadastre actuel

0 20 100 m



Le développement actuel du bourg

A partir de son site originel, au pied de la butte du Puy du Tour, le bourg s'est étendu en direction du ruisseau de Malefarge pour le dépasser au cours du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècle.

Aujourd'hui, cette tendance se poursuit et l'urbanisation s'étend aujourd'hui sur le versant opposé au noyau ancien du bourg, en continuité des extensions précédentes. Toutefois, si les extensions ultérieures à 1831 s'étaient réparties de façon homogène, créant ainsi une nouvelle auréole bâtie autour du centre bourg, les extensions urbaines actuelles se développent selon un axe privilégié, en direction du Sud-est.

De fait, la forme et l'image du bourg changent. Le site originel est en effet quasi imperceptible depuis la RD12 car situé dans un contrefort du versant de la butte du Puy du Tour.

Les extensions récentes se situent quant à elles en altitude par rapport au noyau primaire et au centre de vie, conférant ainsi à Monceaux-sur-Dordogne une façade bâtie sur la RD12 qu'il ne possédait pas jusqu'alors.

De même, en entrée de bourg par le Sud (RD12 E), un « front » bâti en forme de croissant apparaît du fait des maisons situées à flanc de coteau entre La Bouyge et le centre bourg.

Enfin, ces constructions récentes modifient la perception du bourg depuis les points hauts (route communale n°2, depuis le versant du Puy du Tour,...) car ce sont les constructions récentes qui apparaissent les plus évidentes.

Il est aussi important de noter que les développements actuels du bâti créent de nombreuses dents creuses (parcelles non bâties) en continuité du bourg, déstructurant ainsi celui-ci (passage d'un noyau bâti dense à un espace urbain sans continuité bâtie, sans limites claires entre agriculture et urbanisation).

Les tendances actuelles de l'urbanisation du bourg prolongent le mouvement amorcé depuis le XIX^{ème} siècle d'extension vers l'Est du bourg.

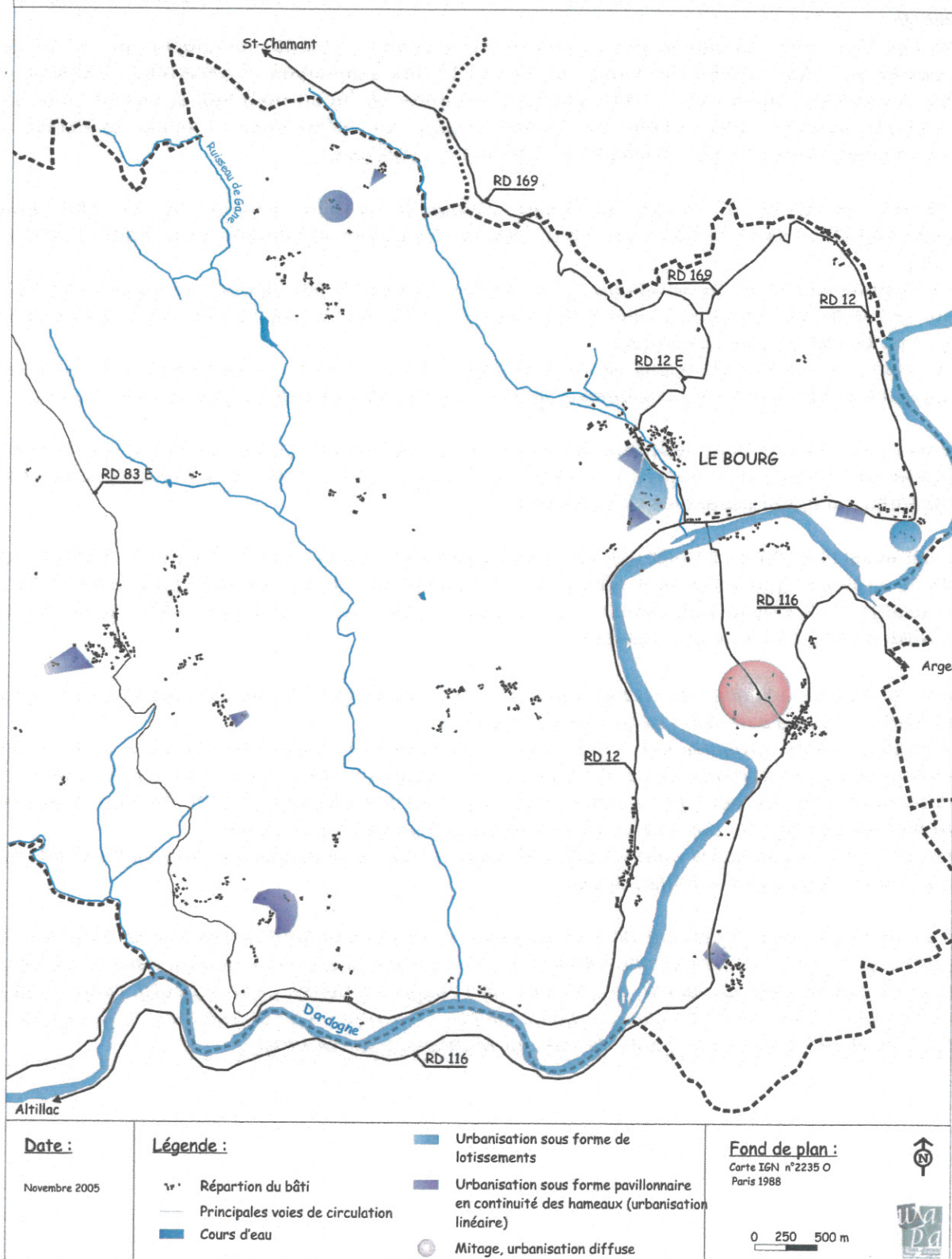
Toutefois, cette urbanisation n'est pas aussi continue, mais elle introduit surtout des changements importants dans l'image et la perception du bourg. Le centre ancien ne présentant pas de véritable façade bâtie, ce sont les lotissements et l'habitat individuel récent qui témoignent aujourd'hui de la présence d'un espace « urbain ».

Or, du fait des standards constructifs, cet espace bâti ne possède pas une identité affirmée mais une image somme toute banale.

Ces axes de développement de l'urbanisation sont évidemment dictés par le relief qui ne permet pas une croissance concentrique du bourg. Cela posé, il conviendra dans le cadre de la carte communale de définir, en fonction de l'image souhaitée pour le bourg, l'implantation des constructions de façon plus ou moins visibles, par rapport à l'entrée dans le bourg par la RD12E et par rapport aux points de vue sur Monceaux-sur-Dordogne.

Carte Communale de
Monceaux-sur-Dordogne
Département de la Corrèze

Principales tendances de l'urbanisation



Principales tendances de l'urbanisation sur le territoire communal

Monceaux-sur-Dordogne connaît une forte croissance de son urbanisation depuis plusieurs années. Celle-ci ne se répartit pas de façon homogène sur l'ensemble du territoire et ne s'effectue pas selon des formes identiques.

Ainsi, si les constructions sont quasi exclusivement des maisons individuelles, les extensions s'effectuent sous trois formes distinctes :

- les lotissements dans le secteur du bourg et du Chambon,
- l'urbanisation sous forme pavillonnaire et linéaire (construction le long des voies, plus ou moins en continuité des hameaux),
- le mitage de l'espace ou urbanisation diffuse dans le secteur du Temple principalement.

Ces trois modes d'urbanisation ont des impacts différents notamment sur le paysage, sur la consommation de l'espace, sur le coût des réseaux, sur la desserte routière, sur la collecte des déchets,...

Ainsi, le mode le plus pénalisant pour le territoire communal est le mitage, qui entraîne des coûts très importants en termes de réseaux, qui morcelle l'espace et qui peut nuire à l'activité agricole,...

L'urbanisation linéaire est moins problématique en termes de consommation de l'espace et sur le coût des réseaux mais a pour effet de geler à la construction les parcelles situées à l'arrière des habitations (recul des périmètres d'épandage de 100 m, impossibilité d'accès), de banaliser les hameaux avec la création de continuums bâtis sans qualité et de multiplier les accès privés sur les voies de circulation principales, ayant des effets sur la sécurité routière.

Par ailleurs, la localisation des constructions nouvelles s'effectue de façon privilégiée dans la plaine alluviale, le long des RD12 et 116. Or, c'est précisément cet espace qui est le plus intéressant et le plus emblématique du point de vue des paysages, de l'activité touristique,...

Un développement trop important de l'urbanisation dans cette partie de la commune peut donc être pénalisant, à terme, pour l'attractivité communale, tant pour le cadre de vie que pour le tourisme.

Il faut aussi noter que si quelques habitations se construisent sur le plateau et sur les versants, ces secteurs ne sont pas les plus attractifs. De fait, en termes d'aménagement du territoire, se pose la question de l'équilibre de développement entre le plateau et la plaine.

C'est pourquoi, dans le cadre de la carte communale, il s'agira de définir quelle doit être la vocation première de la vallée (tourisme, paysage et environnement, tourisme, habitat, activités économiques,...) et du plateau (agriculture, habitat,...) et quel équilibre doit-il s'établir entre ces deux espaces.

Il conviendra aussi de limiter dans le projet de carte communale le développement d'une urbanisation diffuse et linéaire sur chacun des espaces considérés et, au contraire, de privilégier une urbanisation en continuité de l'existant qui permette de conserver la structure des hameaux et d'offrir des fronts bâtis de qualité.

ARCHITECTURES ET TYPOLOGIE DU BATI

La commune se caractérise par une très grande homogénéité de ses formes construites où domine l'habitat individuel, quelles que soient ses formes et ses époques de constructions.

Quatre grandes catégories de bâti sont recensées sur la commune.

Le bâti à caractère agricole

Ce type de bâti est dominant sur la commune avec la présence de nombreux corps de fermes composés d'une maison d'habitation, d'une grange et, souvent, d'un four ou d'une petite cabane supplémentaire ; tous ces éléments sont en général séparés de la maison d'habitation.

Ce type de constructions se retrouve sur tout le territoire communal aussi bien dans le bourg que dans les hameaux de la plaine, des versants ou du plateau.

Ce bâti construit généralement en pierre (granit) possède une forme principalement rectangulaire avec un étage (pour les habitations), et les toits à forte pente sont recouverts de lauze ou d'ardoise (quasiment aucune toiture en tuile n'est recensée sur la commune). Les murs, en pierres apparentes, sont majoritairement bâtis en granit mais certaines constructions le sont aussi en galets.



Exemples de maisons d'habitations avec leurs dépendances à vocation agricole aux lieux-dits La Boule et de Feynerol



Une habitation typique et traditionnelle au Four

Le bâti du XVIII^{ème} et de la première moitié du XX^{ème} siècle

Ce type bâti diffère quelque peu de l'habitat traditionnel par l'utilisation très courante d'enduits recouvrant les murs en pierre, par une silhouette souvent plus haute que large (ce bâti possède souvent un étage et des combles), les toitures sont à doubles pentes et quatre pans. Il possède souvent un caractère plus « bourgeois » avec l'encadrement des portes et des fenêtres en pierre de taille.

L'implantation des maisons sur la parcelle est fonction de leur situation : alignées sur la rue dans les hameaux et le bourg, au centre de la parcelle en dehors des noyaux bâtis.



Maisons de la période dans le bourg, à Laygues et à Pradel

Les habitations de la seconde moitié du XX^{ème} siècle

Ce bâti est à la fois très varié dans ses formes et ses dimensions et à la fois très homogène dans l'utilisation des matériaux avec l'utilisation d'enduits, de crépis ou, plus récemment, d'un plaquage bois.

Les formes varient très fortement et reprennent rarement les codes constructifs traditionnels que ce soit par la forme du bâtiment, des toitures ou des couleurs.



Maisons récentes dans le lotissement du Chambon et du bourg, ne reprenant aucun des codes constructifs traditionnels

Le bâti d'activité

Datant principalement de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, ce bâti se compose essentiellement de vastes bâtiments, fabriqués en tôles et parpaings, de faible qualité architecturale. Leur impact paysager est souvent important du fait de l'absence de finition (parpaings bruts, tôles ondulées,...).



Bâtiments d'activités à faible qualité architecturale et peu intégrés au paysage dans le secteur de La Farge et le long de la route du Bros

Le territoire communal se compose essentiellement d'un bâti ancien (plus de 60 % des constructions sont antérieures à 1949), très homogène, constitué de pierres apparentes, de toits à forte pente recouverts de lauze ou d'ardoise, ce qui confère aux hameaux et au territoire communal dans son ensemble une qualité paysagère et architecturale certaine. Or, les constructions actuelles, qu'elles soient dédiées à l'habitation ou aux activités, diffèrent fortement par leur forme, leur couleur et leur matériaux transformant petit à petit le paysage bâti de Monceaux-sur-Dordogne.

Si la carte communale ne permet pas d'encadrer les règles de la construction, c'est au niveau des permis de construire qu'il conviendra d'être particulièrement attentif. D'autre part, la mise en place d'une charte paysagère et architecturale sur la commune pourrait permettre de mieux cadrer les formes et l'architecture du bâti pour inciter au respect des paysages naturels et urbains.

LES ENTREES DU BOURG

L'entrée par la RD12

Le bourg n'est traversé que par l'axe de déplacement principal de la commune, la RD12. Son entrée depuis cette voie est donc matérialisée par le hameau de Laygues et le pont.

Ainsi, si le croisement de la RD12 et de la RD12E n'est pas une entrée de bourg à proprement parler, elle constitue le lien entre le bourg et l'axe de circulation principal de la commune, la RD12, qui la relie avec les centres d'activités et touristiques d'Argentat et de Beaulieu-sur-Dordogne. C'est à son niveau qu'est annoncé le bourg de Monceaux.

En arrivant d'Argentat, ce carrefour se situe à la sortie du hameau de Laygues. Celui-ci, composé de quelques habitations et d'un café de pays, s'étale le long de la route ; le pont sur la Dordogne débouche en son milieu, mais aucun aménagement ne le matérialise, tant sur le plan paysager (qualité du cadre de vie, bonne perception visuelle...) que sur le plan fonctionnel (sécurisation de l'intersection...).

Le hameau de Laygues constitue donc à la fois une entrée de bourg (en provenance d'Argentat) mais la coupure verte entre ce dernier et le bourg dément rapidement cette impression.

Le bourg, pourtant proche, est annoncé, mais il n'est pas perçu (masqué notamment par la butte du Puy du Tour). Le bourg ne possède donc pas de « façade » sur la RD12.

L'entrée dans le bourg

L'embranchement au niveau du premier pont enjambant le Malefarge constitue la véritable entrée dans le bourg. Si le bourg continue de se cacher derrière la butte du Puy du Tour, il est cependant annoncé côté gauche par le bâti récent et le lotissement qui se développe sur ce versant.

Au niveau du pont, l'automobiliste débouche sur un front bâti, dense mais étroit puisque le bourg se finit ici en pointe, entre la rue ancienne et la déviation de la RD12E. L'entrée de Monceaux-sur-Dordogne est bien perçue et se confirme si l'on emprunte la rue : on entre immédiatement dans le village.

En revanche, si l'on emprunte la déviation, cette entrée de bourg est quelque peu un faux-semblant : au lieu d'y pénétrer, on le longe, avec des prairies sur la gauche (et les arbres du parc du château) et l'arrière du bâti, avec les jardins, sur la droite ; cette voie est large (plus de 5m) et bien aménagée : trottoirs sur toute la longueur et des deux côtés, revêtement en bon état, éclairage par des lampadaires de style rétro... Par cette voie, l'entrée proprement dite dans le bourg s'effectue directement en arrivant sur la place de l'église, au niveau de la Poste.

L'entrée Nord du bourg par la RD12E

Cette entrée est de bien moindre importance étant donné son trafic essentiellement local (desserte et liaisons entre le bourg et le plateau).

Au contraire de l'entrée Sud, l'arrivée dans le bourg s'effectue de manière assez progressive car, après la découverte de haut de Monceaux-sur-Dordogne depuis la voie communale n°2 (où, à ce niveau, il est possible de voir la masse qui constitue le bourg, lové dans l'arrondi

du relief et le bas du versant), plusieurs lieux-dits sont traversés et annoncent progressivement l'entrée dans l'espace de vie.

Le long de cette séquence, entre le bourg et Le Chassang, l'impression qui domine, malgré les prairies, est celle de se tenir en agglomération ; le paysage est donc plus à caractère « urbain » qu'agricole et naturel.

Pourtant, du fait de la présence de prairies et d'une répartition non symétrique du bâti de part et d'autre de la voie en entrée du bourg, le village ne présente pas véritablement un front bâti continu délimitant le cœur de vie sur lequel on débouche immédiatement.

Les entrées du bourg sont particulièrement importantes à étudier car c'est dans la continuité que peuvent s'implanter les nouvelles constructions.

Ainsi, Monceaux-sur-Dordogne possède une entrée principale (et unique pour de nombreux usagers n'allant jamais sur le plateau) qui n'annonce pas le bourg (absence de visibilité) et qui ne permet donc pas de le mettre en valeur. De fait, ce sont les constructions récentes sur le versant Sud-ouest qui marquent la présence d'un espace bâti.

L'entrée diffère du fait des points de vue offerts depuis la VC n°2 et la présence de lieux-dits successifs qui annoncent l'entrée dans l'espace de vie.

Non seulement les hameaux l'annoncent, mais étant donné leur proximité et leur répartition le long de la voie, l'automobiliste de passage a l'impression d'être déjà dans le secteur du bourg.

Ainsi, la constructibilité dans le secteur de l'entrée Nord est possible sans modifier l'ambiance de cette entrée du bourg (même si la présence du ruisseau et des prairies confèrent un charme certain aux lieux).

Pour l'entrée Sud, la constructibilité est aussi possible mais avec un impact plus important sur le paysage et avec pour effet d'être particulièrement visible depuis la RD12.

ETAT INITIAL SOCIO-ECONOMIQUE

LA POPULATION

Population en 1999 (RGP) : 660 hab.
Densité de population en 1999 : 17 hab / km².

Population en 2005 (estimation communale) : 700 habitants

Il est particulièrement important de noter qu'en période estivale, la population quintuple, notamment du fait des campings.

Une tendance longue : la diminution de la population

Evolution de la population (absolue et taux d'évolution)

1975	1982	1990	1999
812	722 (-11,1%)	703 (-2,6%)	660 (-6,1%)

Taux de variation annuel moyen

1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
NC	- 1,58%	-0,32%	-0,67%

La population de Monceaux-sur-Dordogne n'a cessé de diminuer depuis le recensement de 1975, puisqu'elle est passée de 812 à cette date à 660 habitants en 1999.

Ce sont donc quelques 152 habitants en moins sur toute la période avec des taux de variation annuel moyen compris entre -1,58 % et -0,32%.

La plus forte perte de population a eu lieu entre 1975 et 1982, après quoi la commune continue de perdre des habitants mais de façon moins importante.

Evolution comparée de la population avec les communes proches, le canton et le département

	1975	1982	1990	1999
Monceaux	812	722 (-11,1%)	703 (-2,6%)	660 (-6,1%)
Argentat	3 371	3 234 (-4.1%)	3 190 (-1.4%)	3 125 (-2.1%)
Chenailler-Mascheix	NC	NC	203	170 (-16,3%)
Hautefage	NC	NC	309	280 (-9,4%)
Neuville	NC	NC	216	196 (-9,3%)
St-Hilaire-Taurieux	NC	NC	103	86 (-16,5%)
Canton	6 927	6 498 (-6,2%)	6 317 (-2,8%)	6 026 (-4,6%)
Corrèze	240 363	241 448 (+0,5%)	237 908 (-1,5%)	232 576 (-2,2%)

En comparant les évolutions des populations des communes proches, Monceaux-sur-Dordogne apparaît dans une fourchette moyenne comparée aux communes de Chenailler-Mascheix et de St-Hilaire-Taurieux (respectivement -16,3% et -16,5% entre 1990 et 1999) et par rapport à Argentat (-2,1% entre 1990 et 1999).

Cette baisse de la population des communes se retrouve à l'échelle du canton (baisse constante depuis 1975) et à l'échelle du département (diminution depuis 1982).

De fait, s'il apparaît que le département est dans une dynamique négative sur le plan démographique, le canton et les communes limitrophes de Monceaux-sur-Dordogne souffrent d'un réel déclin.

Cette baisse semble toucher particulièrement les petites communes comme Chenailler-Mascheix et St-Hilaire-Taurieux alors que les communes plus importantes, et notamment Argentat, résistent mieux.

Les causes de cette baisse de population peuvent être liées à des soldes migratoires et/ou naturels négatifs.

Monceaux : une attractivité existante mais insuffisante

• SOLDE MIGRATOIRE ET TAUX DE VARIATION INTERCENSITAIRES

1975/1982	1982/1990	1990/1999
-37	40	1

Le solde migratoire a connu une forte évolution entre 1975 et 1999 puisqu'il est passé d'un indice très négatif entre 1975 et 1982 (-37 habitants) à un indice largement positif entre 1982 et 1990 (+ 40 habitants).

Toutefois, cette forte évolution semble s'être stabilisée entre 1990 et 1999 avec seulement un habitant de plus sur la période.

• SOLDE NATUREL

1975/1982	1982/1990	1990/1999
-53	- 59	-18

Le solde naturel est en baisse constante depuis 1975, et de façon très importante entre 1975 et 1990. Cette diminution s'est un peu ralentie entre 1990 et 1999 mais reste encore importante.

Il apparaît donc que la baisse de la population de la commune est essentiellement due à un solde migratoire très négatif (peu de naissances, nombreux décès). Ainsi, même si la commune attire de nouveaux habitants entre 1982 et 1999, cela ne suffit pas à enrayer la diminution constante du nombre d'habitants.

Structure de la population

La répartition de la population communale par tranche d'âge fait apparaître une légère prédominance des 40 – 59 ans (23,2 % en 1990 et 26,2% en 1999), c'est-à-dire des personnes en âge de travailler mais ayant déjà eu des enfants (ceux-ci étant souvent partis du domicile parental).

Même si les 40 – 59 ans sont les plus nombreux, il est important de souligner une répartition assez équilibrée entre toutes les classes d'âges.

Population par tranches d'âges (absolue et relative en 1990 et 1999)

	1990	1999
0 à 19 ans	150 (21,3%)	124 (18.8%)
20 à 39 ans	149 (21,2%)	119 (18%)
40 à 59 ans	163 (23,2%)	173 (26.2%)
60 à 74 ans	164(23,2%)	151 (22.9%)
75 ans à plus	77 (11%)	98 (14.8%)
Total	703	660

En 1990, la population était très équilibrée entre les 0 et 74 ans. Cet équilibre persiste encore en 1999 mais de façon moins évidente surtout avec un constant important : une augmentation des 40 ans et plus et une baisse non négligeable des 20 à 39 ans (personnes actifs en âge d'avoir des enfants).

La diminution de cette tranche d'âge est la plus pénalisante pour la commune surtout en regard des soldes naturels passés et actuels et, donc, pour assurer un renouvellement de la population et le dynamisme de la vie locale.

De plus, la forte diminution des 0-19 ans ne permet pas d'espérer un rajeunissement de la pyramide des âges communale.

La population de Monceaux-sur-Dordogne est assez bien répartie entre les différentes classes d'âges ce qui assure une bonne mixité générationnelle. Toutefois, le vieillissement progressif de la population risque à plus longue échéance d'être problématique (baisse plus accentuée de la population totale, des actifs,...).

Il s'agit donc dès aujourd'hui, pour la commune d'attirer des jeunes et d'inciter les 0 – 29 ans à rester sur le territoire.

La population active

	1982	1990	1999
Pop. active totale	275	240 (-13%)	239 (-0.4%)
Pop. active ayant un emploi	258 (94%)	219 (91%)	224 (94%)
Pop. active travaillant dans la commune	201 (78%)	116 (53%)	66 (29%)

L'étude de la population active communale fait apparaître :

- une part relativement importante des actifs dans la population totale (36,2% en 1999) et une baisse des personnes en âge de travailler bien moins élevée que la diminution globale de la population communale ;
- une part très importante de la population active occupée ayant donc des ressources financières régulières ;
- une très forte baisse des actifs travaillant sur la commune ce qui est le signe d'une transformation progressive du territoire en un espace de plus en plus résidentiel et moins en un bassin de vie alliant emploi et habitat.

Catégories socioprofessionnelles

Population de 15 ans ou plus par tranche d'âge et catégorie socioprofessionnelle

Catégorie socioprofessionnelle	1999	Part des ...		
		15-29 ans	30-49 ans	50 ans ou plus
Ensemble	568	16,2 %	28,2 %	55,6 %
Agriculteurs exploitants	36	33,3 %	44,4 %	22,2 %
Artisans, commerçants, Chefs d'entreprises	20	0,0 %	40,0 %	60,0 %
Cadres et professions intellectuelles sup.	4	0,0 %	100,0 %	0,0 %
Professions intermédiaires	24	16,7 %	66,7 %	16,7 %
Employés	76	5,3 %	73,7 %	21,1 %
Ouvriers	64	18,8 %	56,3 %	25,0 %
Retraités	200	///	0,0 %	100,0 %
Autres sans activité professionnelle	144	41,7 %	16,7 %	41,7 %

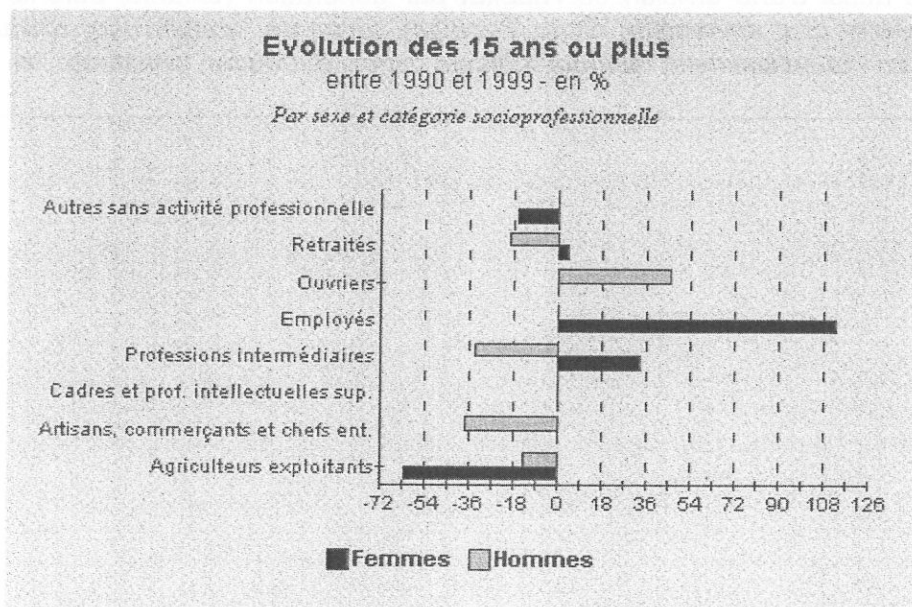
Source : site internet de l'Insee

En 1999, il apparaît que malgré une majorité d'employés et d'ouvriers, les agriculteurs exploitants représentent une part non négligeable de la population active.

Les artisans et commerçants sont quant à eux peu nombreux, tout comme les professions intermédiaires.

Mais surtout, Monceaux-sur-Dordogne héberge relativement peu de cadres ou de professions intellectuelles, ce qui montre son éloignement des pôles économiques et de décisions majeurs.

Par ailleurs, il apparaît un nombre très important de retraités, signe du vieillissement de la population.



Source : site internet de l'Insee

L'évolution des catégories socioprofessionnelles entre 1990 et 1999 montre un important recul des agriculteurs exploitants tout comme des professions intermédiaires et des artisans, commerçants et chefs d'entreprise.

La commune est donc de plus en plus peuplée d'employés et d'ouvriers alors que les agriculteurs exploitants ne cessent de diminuer ce qui, petit à petit, risque de transformer l'image et l'identité de Monceaux-sur-Dordogne (transformation des paysages du fait de la déprise agricole,...).

Evolution de la taille des ménages

	Ménage d' 1 personne	Ménage de 2 personnes	Ménage de 3 personnes	Ménage de 4 personnes	Ménage de 5 personnes	Ménage de + de 5 personnes
Nombre de ménages en 1982	52	80	46	32	27	15
Nombre de ménages en 1990	54	92	45	35	18	15
Nombre de ménages en 1999	79	103	40	38	13	7

L'évolution du nombre moyen d'occupants par résidences principales montre une continuité de la tendance concernant la diminution du nombre de personnes par foyer.

Il convient de noter l'augmentation importante des ménages d'une et de deux personnes, ce qui est peut être lié d'une part, à l'augmentation de personnes âgées vivant seules suite au décès de leur conjoint et d'autre part, au phénomène de desserrement des familles (les enfants, les parents et les grands-parents ne vivent plus ensemble).

Cette tendance est générale sur l'ensemble de la France, avec une forte augmentation des foyers de 1 à 3 personnes et une importante baisse des ménages de 4 personnes et plus.

Cette évolution est une tendance structurelle longue, résultat d'une diminution du taux de natalité mais aussi d'une division de l'habitat par génération (enfants, parents et grands parents ne vivent plus ensemble). Cette évolution engendre, malgré une diminution de la natalité et un ralentissement démographique, une demande constante en nouveaux logements.

LES ACTIVITES ECONOMIQUES

La connaissance du tissu économique est importante pour comprendre la situation du territoire communal, son attractivité, sa fonction principale, et pour définir le type et le niveau de constructions envisagées dans la Carte Communale.

L'agriculture

Evolution du nombre d'exploitations et de la SAU

	1979	1988	2000
Nombre total d'exploitations	123	93	56
Nombre d'exploitations professionnelles	22	32	28
SAU moyenne (ha)	10,9	13.3 (+22%)	23.6 (+77,4%)
SAU totale (ha)	1 338	1 237 (-7,5%)	1 324 (+7%)

L'évolution du nombre total d'exploitations indique leur forte baisse (moitié moins entre 1979 et 2000), alors que les exploitations non professionnelles se sont bien maintenues jusqu'à présent.

De plus, la SAU (surface exploitée) est restée stable sur l'ensemble de la période (les exploitations restantes reprenant les terres des exploitations fermées) alors que la tendance française est plutôt à la baisse. De fait, la SAU moyenne par exploitation a plus que doublé.

Monceaux-sur-Dordogne connaît donc une forte baisse du nombre d'exploitations agricoles sur son territoire ce qui pose la question du devenir de cette activité.

Toutefois, malgré ces interrogations, la déprise agricole n'a pas eu lieu depuis 1979 avec une SAU stable du fait de la reprise des terres des anciennes exploitations. Les paysages restent donc à caractères ruraux, avec très peu de friches.

Le tableau ci-dessous résume les données relatives à l'évolution du nombre d'exploitations et de la SAU moyenne par exploitation de 1970 à 2000. Les données sont exprimées en nombre d'exploitations et en hectares. Les données sont issues de la base de données de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Pêche (DDA) de la Gironde.

Evolution du nombre d'exploitations et de la SAU

Année	Nombre total d'exploitations	SAU moyenne (ha)
1970	123	10,5
1980	101	10,5
1990	74	10,5
2000	57	10,5

Le tableau ci-dessous résume les données relatives à l'évolution du nombre d'exploitations et de la SAU moyenne par exploitation de 1970 à 2000. Les données sont exprimées en nombre d'exploitations et en hectares. Les données sont issues de la base de données de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Pêche (DDA) de la Gironde.

Le tableau ci-dessous résume les données relatives à l'évolution du nombre d'exploitations et de la SAU moyenne par exploitation de 1970 à 2000. Les données sont exprimées en nombre d'exploitations et en hectares. Les données sont issues de la base de données de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Pêche (DDA) de la Gironde.

Le tableau ci-dessous résume les données relatives à l'évolution du nombre d'exploitations et de la SAU moyenne par exploitation de 1970 à 2000. Les données sont exprimées en nombre d'exploitations et en hectares. Les données sont issues de la base de données de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Pêche (DDA) de la Gironde.

Le tableau ci-dessous résume les données relatives à l'évolution du nombre d'exploitations et de la SAU moyenne par exploitation de 1970 à 2000. Les données sont exprimées en nombre d'exploitations et en hectares. Les données sont issues de la base de données de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Pêche (DDA) de la Gironde.

Cultures et surfaces exploitées

	1979	1988	2000
Terres labourables dont céréales (ha)	292	272	412
Fourrages et terres toujours en herbe (ha)	1110	1065	1029
Maïs grain et ensilage (ha)	17	35	14
Total bovins	1448	1557	1840
Total volailles	2516	1506	1198
Total ovins	352	427	54
Total porcins	442	172	320
Bois et forêt d'exploitations (ha)	990	837	471

L'évolution des cultures et des élevages par surfaces exploitées ou par nombre de têtes fait apparaître :

- un quasi abandon de l'élevage d'ovins et un recentrage de l'élevage sur les bovins (d'où le maintien des surfaces dédiées aux fourrages et aux terres toujours en herbe) ;
- un quasi abandon de la culture du maïs et parallèlement une augmentation des terres labourables et des céréales ;
- un fort recul des bois et forêts d'exploitation (ce qui peut être imputé à une reprise des boisements par les exploitations forestières de la commune) ;
- un maintien des autres productions dans des valeurs similaires.

L'agriculture communale se concentre donc essentiellement sur l'élevage bovin sans toutefois abandonner les élevages porcins et les volailles. Les terres servent principalement de fourrage ou de pâtures aux animaux alors que les bois et forêts d'exploitation diminuent.

Si la spécialisation communale dans l'élevage (notamment bovin) se retrouve bien dans le paysage avec la présence de nombreux bâtiments dédiés aux animaux et la très importante couverture du territoire par les prairies, la diminution des bois et forêts d'exploitations reste imperceptible sur la commune.

Il est important de noter que les bâtiments d'élevage constituent une contrainte forte à l'urbanisation puisqu'un recul des constructions est imposé : rayon de 50 ou 100 m (voir plan ci-après). De même, les plans d'épandage doivent se situer à au moins 100 m des maisons.





-  Recul des constructions de 100 m
-  Recul des constructions de 50 m

Source: - cadastre
- réunion agriculteur



Quel devenir pour l'activité agricole ?

Age des chefs d'exploitation et des coexploitants (effectifs)

	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	16	16	17
De 40 à 54 ans	43	31	30
55 ans et plus	65	46	11

Unité de travail annuel de l'agriculture et nombre d'exploitants et de coexploitants

	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	34	34	29
UTA totales	112	118	60

L'évolution de l'âge des exploitants et des coexploitants est globalement positive pour la commune car elle montre une très légère augmentation des jeunes agriculteurs (de moins de 40 ans) et un maintien des exploitants de 40 à 54 ans (alors que les 55 ans et plus diminuent).

Par contre le nombre d'UTA a fortement diminué depuis 1979 : l'agriculture ne procure donc du travail, quasi exclusivement, qu'aux chefs d'exploitations et à leur coexploitant (conjoint ou enfant).

De fait, le devenir de l'agriculture sur le territoire communal semble assuré pour les prochaines années grâce à la présence de jeunes et à un nombre relativement limité d'exploitants en passe de partir à la retraite (les plus de 55 ans).

Il s'agira dès lors de préserver cette activité en limitant autant que possible l'urbanisation des terres exploitées et le mitage de l'espace (qui impose des contraintes fortes par rapport aux épandages et bâtiments d'élevage).

Les commerces et les services

La commune possède deux véritables commerces à vocation principalement touristique et de loisirs : 1 restaurant traditionnel, 1 « bistrot de pays ».

Il convient aussi d'ajouter la présence de commerces itinérants qui assurent un commerce de bouche de détail environ une fois par semaine et la présence d'un « marché paysan » chaque semaine pendant la période estivale.

L'activité commerciale et de services est donc très réduite mais étant donné le nombre d'habitants et la proximité d'Argentat et de Beaulieu-sur-Dordogne, cette présence commerciale est très positive.

Malgré cela, la zone de chalandise de proximité s'effectue principalement à Argentat (supermarchés, commerces et services à la personne) ou sur Beaulieu.

Pour les achats plus occasionnels, les pôles économiques peuvent être Tulle, Brive ou Aurillac.

Les activités artisanales

Diverses activités artisanales, industrielles ou tertiaires sont présentes sur la commune et se répartissent selon plusieurs catégories (source : Porter à Connaissance de l'Etat et CCI de Tulle-Ussel, 2004).

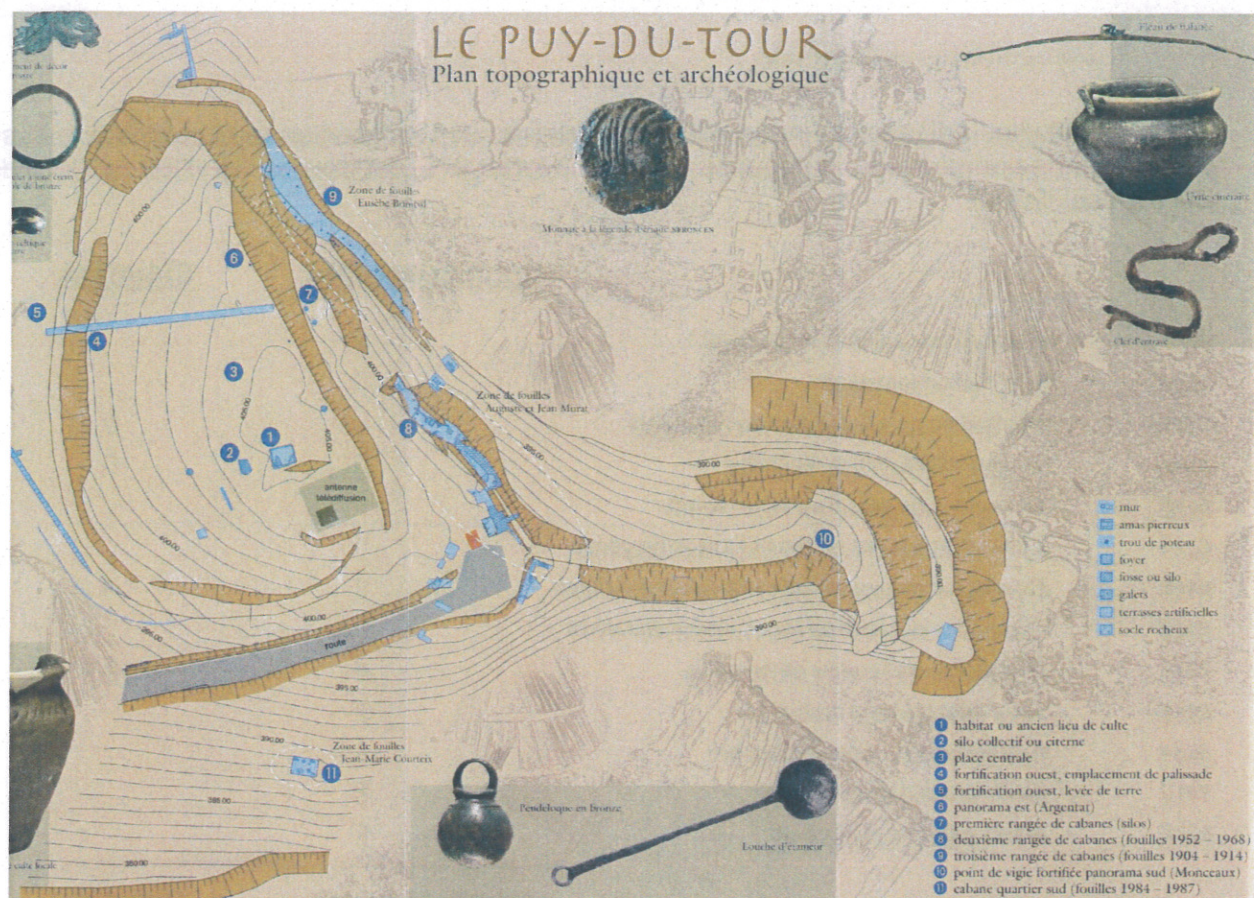
		<u>Etablissements</u>	<u>Salariés</u>
014A	Services aux cultures productives	3	
020B	Exploitation forestière	1	
452.I	Réalisation de couvertures par éléments	1	7
453A	Travaux d'installation électrique	1	1
512E	Commerce de gros d'animaux vivants	1	
514S	Autres commerces de gros de biens de conso	1	
515E	Commerce de gros de bois et de produits dériv	1	4
525Z	Commerce de détail de biens d'occasion en m	1	
552C	Exploitation de terrains de camping	4	6
552E	Autre hébergement touristique	3	
553A	Restauration de type traditionnel	1	
741J	Administration d'entreprises	2	
927C	Autres activités récréatives	1	
<u>TOTAL GENERAL</u>		21	18

Au total (commerces, industrie, services), la commune compte 21 établissements économiques employant 18 salariés, la majeure partie de ces établissements étant des entreprises de services liées au tourisme, à l'agriculture et à l'artisanat.

Il est important de remarquer que l'activité économique et l'emploi ne sont pas concentrés mais répartis sur tout le tissu existant.

D'autre part, « l'industrie touristique » joue un rôle très important sur la commune tant directement (campings) qu'indirectement (bistrot de pays, restaurant, chambres d'hôtes, location de canoës-kayaks et de résidences secondaires,...).

La carte communale devra donc tenir compte de ce secteur touristique pour le favoriser et prévoir des possibilités d'extension ou de construction.



Reconstitution d'une hutte gauloise sur le site de l'ancien oppidum du Puy du Tour

Les équipements

Monceaux-sur-Dordogne est relativement peu équipée du fait de sa proximité avec Argentat qui concentre la majeure partie des services et équipements publics. Elle possède toutefois :

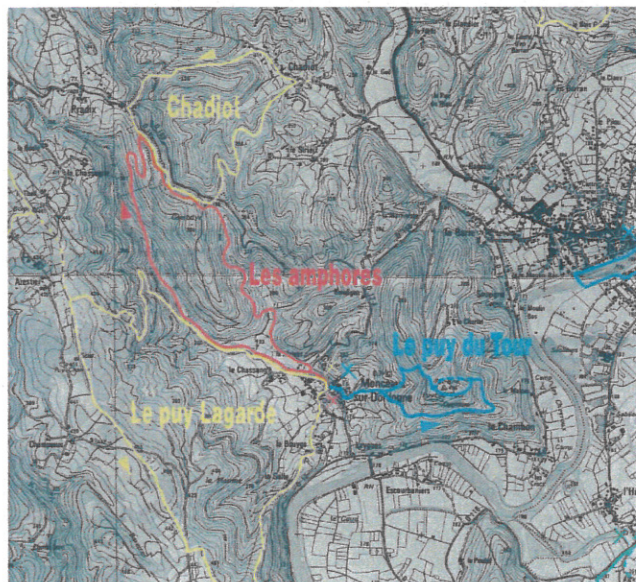
- une mairie
- une église
- une salle des fêtes
- une salle d'exposition
- un cimetière
- une base de loisirs aériens

Les activités touristiques

Source : PAC, septembre 2005

Monceaux-sur-Dordogne possède un territoire aux paysages variés et attractifs qui en font une destination pour le tourisme vert et patrimonial d'où la présence de :

- 2 campings privés quatre étoiles (avec HLL et piscine) de 270 emplacements ;
- 1 camping privé 3 étoiles (avec HLL et piscine) de 290 emplacements ;
- 1 aire naturelle de camping de 25 emplacements ;
- 9 gîtes ruraux avec un total de 45 places (dont 7 en 3 épis et 2 en 4 épis) ;
- 5 meublés en location saisonnière (pour un total de 25 places) dont 1 en 3 étoiles et 1 labélisé « clé vacances » ;
- 4 chambres d'hôtes « gîte de France » 3 épis ;
- 1 centre de loisirs pour colonie (22 places).



Cette offre d'hébergement est complétée par des activités nautiques (5 locations de canoë-kayak) et par des sentiers de promenade (2 PR, GRP « vallée de la Dordogne ») et un parcours équestre.

La commune possède aussi une base de loisirs aériens et des aires d'envols pour parapentes, ULM, deltaplanes, planeurs,...

Enfin, le Puy-du-Tour, oppidum gaulois, situé au-dessus du bourg et surplombant un des méandres de la Dordogne, constitue un site touristique d'intérêt.

Monceaux-sur-Dordogne est donc une commune très touristique ce qui se traduit dans ces activités (directes ou induites). Son attractivité résulte de la présence de la Dordogne et du site archéologique du Puy-du-Tour mais aussi de la présence de son marché de Pays en période estivale. Toutefois, elle ne constitue pas un pôle touristique indépendant et son insertion dans des partenariats et structures intercommunales est indispensable.

Son positionnement touristique est entièrement basé sur le « tourisme vert » et les « sports nature » d'où l'importance de préserver les paysages et le cadre rural de son territoire.

LE LOGEMENT

Le logement est au cœur de la problématique de l'élaboration de la Carte Communale de Monceaux-sur-Dordogne puisque la commune est attractive du point de vue résidentiel et qu'elle souhaite aussi assurer son développement par le biais de l'habitat.

L'étude du parc de logement de la commune (date de construction, niveau de confort, statut d'occupation,...) permettra donc de mieux cerner cette problématique.

Evolution du parc résidentiel

Nombre et évolution du parc de logement (1990 – 1999)

	1990	1999
Parc total	374	428 (+14%)
Rés. principales	259 (69%)	280 (65%)
Rés. secondaires	82 (22%)	110 (26%)
Log. vacants	33 (9%)	38 (9%)

L'évolution du nombre de logements en moins de 10 ans est très importante sur la commune avec 54 habitations construites sur la période **soit une moyenne de 6 logements nouveaux par an**.

L'évolution du parc montre aussi, parallèlement à la diminution de la population sur la période, une augmentation relativement plus importante des résidences secondaires que des résidences principales. La part de logement secondaire est assez importante sur la commune, preuve de son caractère touristique.

Malgré la demande en logements sur la période, la part des logements vacants n'a pas diminué, l'augmentation du parc total s'est donc traduit par de la construction neuve.

Il conviendrait donc de favoriser la réhabilitation/rénovation des logements vacants et leur remise sur le marché pour limiter la consommation en surfaces agricoles et naturelles qu'engendre la construction neuve, mais aussi pour favoriser la conservation du patrimoine bâti.

Période de construction du parc de logement

Période de construction	Avant 1949	1949 à 1974	1975 à 1981	1982 à 1989	Après 1990
Nombre de logements	296 (69%)	56 (13%)	22 (5%)	22 (5%)	32 (7%)

Un peu plus des deux tiers du bâti datent d'avant 1949 : le parc résidentiel est donc ancien. Toutefois le niveau de la construction, et ce malgré la baisse constante de la population, s'est relativement bien maintenu après 1949, avec, notamment, une augmentation de la construction après à 1990.

Le niveau actuel de la construction

D'après le registre d'enregistrement de la mairie des permis de construire, l'évolution récente du logement sur la commune est le suivant :

Date de construction	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Nombre de logements	4	6	4	7	6	3

L'évolution de la construction de logements sur la période 2000 – au 10 mai 2005 fait apparaître un niveau relativement élevé qui est identique au taux observé entre 1990 et 1999, soit une **moyenne de 6 logements par an**.

A partir de ce constat, mais aussi en fonction des perspectives d'évolution de la population, la Carte Communale devra prévoir des surfaces constructibles en conséquence.

Localisation privilégiée des logements récents

Sur les 30 logements construits entre 2000 et aujourd'hui, une grande partie se sont construits dans les lotissements, à l'est du bourg et au lieu-dit Aux Crocs.

Le reste des logements se répartit selon différentes localisations (triées par ordre décroissant) :

- Vergnolles,
- Le Temple,
- Le Claux,
- Lafarge, Souvigne, Moustoulat, Jonchère – Viallard.

Une bonne partie des constructions nouvelles (15 sur 30) se sont installées à l'intérieur des lotissements du Crocs et du bourg entre 2000 et 2005. La demande est donc forte pour ce type d'habitat.

Dans le cadre de la Carte Communale, il conviendrait donc d'envisager des surfaces constructibles qui puissent être réservées à cet usage.

Typologie d'occupation du parc résidentiel

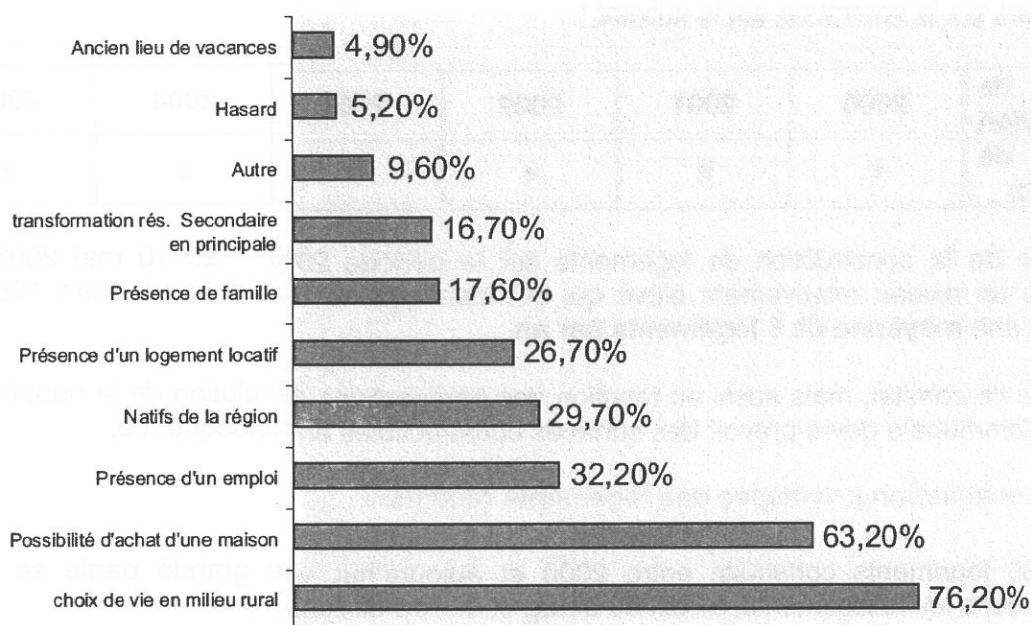
	Nombre de logements en 1999	Part en %
Propriétaires	197	70,4 %
Locataires	30	10,7 %
Personnes logées gratuitement	53	18,9 %

Monceaux-sur-Dordogne possède une certaine diversité dans son offre locative puisqu'elle possède des logements en propriété et en location.

Toutefois, le nombre de logements à louer est relativement réduit ce qui ne favorise pas l'installation de jeunes ménages peu fortunés. De plus, elle n'offre pas de logements à bas prix type HLM alors que la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) prescrit un taux de

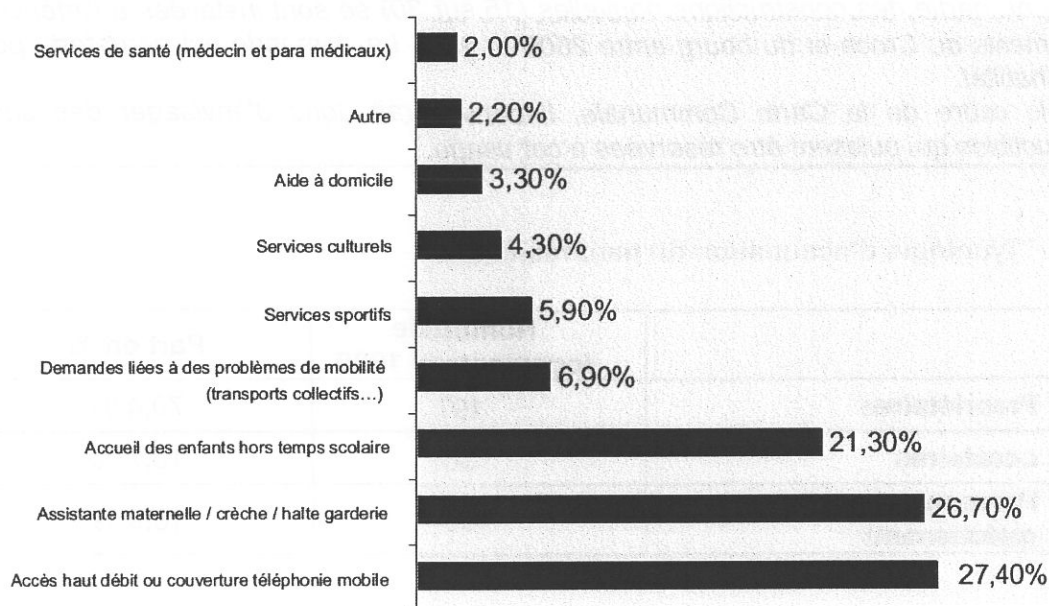
Les critères d'installation des nouveaux habitants dans les communes rurales

(source : Agence Lotoise de Développement ; Mairie-conseils)



Les demandes nouvelles en termes de services induites par l'installation des nouveaux habitants dans les communes rurales

(source : Agence Lotoise de Développement ; Mairie-conseils)



20% par commune ou groupement de communes (disposition ne s'appliquant toutefois pas à Monceaux-sur-Dordogne).

La question de développer le logement social et locatif mérite donc une réflexion importante car il permettrait d'attirer de jeunes ménages et de répondre ainsi à la nécessité d'une mixité sociale et générationnelle.

Typologie des logements de la commune

Sur 280 résidences principales recensées en 1999 sur la commune, une majorité (202) possède 4 pièces ou plus (contre seulement 54 ayant 3 pièces et seulement 24 ayant 2 pièces et moins).

Les petits logements (et notamment les 2 ou 3 pièces qui sont très recherchés par les jeunes ménages) sont donc rares.

Le niveau de confort des logements est plutôt satisfaisant puisque seulement 23 ne possèdent ni douche ni baignoire.

Le niveau de confort des résidences principales est donc satisfaisant ; par contre, les petits logements sont assez peu représentés limitant ainsi l'offre envers les jeunes ménages (couples, célibataires ou avec un enfant).

Le logement : synthèse

La commune reste majoritairement constituée par un habitat ancien, antérieur à 1949. Toutefois, la construction neuve se développe très rapidement avec une moyenne entre 1990 et 2005 de 6 logements par an.

Ce fort développement n'a pas entraîné une modification importante du paysage communal puisque le bâti ancien reste dominant et qu'une partie des constructions nouvelles se sont installées dans des espaces de lotissements en périphérie du bourg ou le long de la Dordogne.

Cette forte croissance des logements n'est pas due à une augmentation de la population significative mais peut être liée à plusieurs types de facteurs : un phénomène de rurbanisation des communes rurales, accompagné de l'attractivité du territoire du point de vue touristique ; le desserrement des manèges a aussi joué une part non négligeable dans ce niveau de construction.

Deux faiblesses apparaissent néanmoins : une diversité de l'offre résidentielle existante mais restreinte et un nombre important de logements vacants.

Par rapport à ce constat, il apparaît comme essentiel de maîtriser l'évolution de l'urbanisation et d'orienter la construction vers des formes plus groupées et plus diversifiées (comme les lotissements qui possèdent une bonne attractivité sur le territoire communal et qui permettent de limiter le coût des équipements (voir enquête ci-après)).

Face à cette urbanisation continue de Monceaux-sur-Dordogne, la préservation du caractère rural de la commune est un enjeu d'importance prépondérante pour qu'elle conserve son attractivité résidentielle (voir enquête ci-après) et son intérêt touristique (principale ressource économique de la commune).

Le développement du territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne est en constante évolution.

La commune de Monceaux-sur-Dordogne est une commune rurale de 1 200 habitants, située dans le département de la Dordogne.

Le territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne est caractérisé par sa situation géographique.

Le territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne est caractérisé par sa situation géographique.

Le territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne est caractérisé par sa situation géographique.

Le territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne est caractérisé par sa situation géographique.

Le territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne est caractérisé par sa situation géographique.

Le territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne est caractérisé par sa situation géographique.

Le territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne est caractérisé par sa situation géographique.

Le territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne est caractérisé par sa situation géographique.

Le territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne est caractérisé par sa situation géographique.

Le territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne est caractérisé par sa situation géographique.

Le territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne est caractérisé par sa situation géographique.

Le territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne est caractérisé par sa situation géographique.

Le territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne est caractérisé par sa situation géographique.

Le territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne est caractérisé par sa situation géographique.

Le territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne est caractérisé par sa situation géographique.

Le territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne est caractérisé par sa situation géographique.

Le territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne est caractérisé par sa situation géographique.

Le territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne est caractérisé par sa situation géographique.

LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

LA VOIRIE ET LES DEPLACEMENTS

La commune possède différents types de voies, communales et départementales. Ces dernières sont réglementées en fonction de la catégorie qui leur est assignée. Ainsi, les routes départementales sont classées comme suit :

- RD12 : 1^{ère} catégorie

Possédant un trafic de 2344 TMJA/jour (trafic moyen journalier annuel par jour ; source : PAC de septembre 2005), la RD12 supporte une fonction de transit entre Argentat et Beaulieu-sur-Dordogne. Elle possède ainsi plusieurs types d'usagers allant des poids lourds (zones d'activités de Biars et de Bretenoux), aux flux touristiques (caravanes, camping-cars,... liés notamment aux activités nautiques et aux campings) et les usagers locaux.

De fait, les différents usages de la RD12, le nombre élevé d'accès privés et les caractéristiques géométriques de la voie génèrent de nombreux points de conflits qu'il convient de ne pas aggraver et multiplier.

Ainsi, tout accès nouveau créé sur la RD12 doit être soumis au gestionnaire de l'infrastructure ; il sera en outre limité ou réalisé dans un projet d'ensemble. L'urbanisation linéaire le long de la RD12, du fait des nombreux accès qu'elle implique, est donc à proscrire.

De plus, en matière d'implantation des bâtiments, un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la voie est institué pour les habitations (15 m pour les autres constructions). Tout accès nouvellement créé devra aussi être accompagné d'aménagements de sécurité de la RD12, soit par la mise en place de bordures, soit par l'aménagement complet du nouveau carrefour.

Hors agglomération, la création de zones urbanisables le long de la RD12 est donc limitée par le règlement de la voirie départementale.

- RD169 : 2^{ème} catégorie

La RD169 supporte une fonction de transit entre Argentat, Neuville et les Quatre Routes. Elle possède donc surtout des usagers et un transit locaux.

Il est important de noter qu'entre 1998 et 2003, le seul accident corporel (1 blessé grave, deux blessés légers), s'étant produit sur le territoire communal, a eu lieu sur cette voie.

Les règles qui s'appliquent le long de cet axe, en matière d'implantation des bâtiments, est un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe quel que soit le type de constructions. Les accès nouveaux sont permis sauf pour l'urbanisation linéaire et à condition que le carrefour soit aménagé de façon adaptée au trafic généré.

Commune de
Monceaux-sur-Dordogne
Département de la Corrèze

Périmètre de protection des captages et forages



Date :

Octobre 2005

Echelle :



Légende :

 Servitudes résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux destinés à la consommation humaine

Source :

Porter à Connaissance de l'Etat (septembre 2005)

- RD 12E, RD12E2, RD83, RD83E1 et RD116 : 3ème catégorie

Les règles qui s'appliquent le long de ces axes, en matière d'implantation des bâtiments, est un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe quel que soit le type de constructions. Les accès nouveaux sont permis sauf pour l'urbanisation linéaire et à condition que le carrefour soit aménagé de façon adaptée au trafic généré. A la différence des voies de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie, l'avis du département n'est pas obligatoire sur les dossiers A.D.S hors agglomération.

LE RESEAU D'EAU POTABLE

*Source : Porter à Connaissance de l'Etat, septembre 2005
Schéma communal d'assainissement, G2C environnement, mars 2000*

Le réseau AEP est géré par la commune en régie.

La commune de Monceaux-sur-Dordogne se trouve sur le périmètre de plusieurs captages ou forages d'eau potable qui possèdent chacun un périmètre de protection (voir plan ci-contre) :

- forage du Gaud : arrêté de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) du 8 juillet 1992 ;
- forage du Moulin de la Mette : arrêté de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) du 25 février 1998 modifié le 16 août 1999 ;
- captage de Moustoulat : arrêté de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) du 25 février 1996 ;
- captages Bounat 1, 2 et 3 : arrêté de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) du 26 novembre 2003 ;
- captages de la Jonchère 1 et 2 : arrêté de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) du 26 novembre 2003 ;

Autour des captages ou forages, 3 types de protection existent :

- le périmètre immédiat où sont interdites toutes activités et constructions ;
- le périmètre rapproché où sont interdites toutes activités et constructions sauf celles nécessaires à l'exploitation des captages ou forage et à leur protection ;
- le périmètre éloigné où sont autorisées certaines activités et constructions sous condition de l'avis des services concernés.

Les forages et captages de la commune impliquent des contraintes en matière de constructibilité aux abords immédiats et rapprochés. Aucune zone constructible ne pourra donc y être créée. Par ailleurs, dans les périmètres de protection éloignée, étant donné leurs faibles dimensions, l'absence d'urbanisation dans ces secteurs et par principe de précaution, il conviendra de ne pas y instituer de zones constructibles.

Commune de
Monceaux-sur-Dordogne

Département de la Corrèze

Carte
Communale

Réseau AEP et
protection incendie



Date :

Octobre 2005

Echelle :

0 100 500 m 1 km



Légende :



Bornes incendies



Réseaux A.E.P

Source :

Réseau AEP communal

LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Source : Schéma communal d'assainissement, G2C environnement, mars 2000
Voir planche cartographique au paragraphe « utilisation des eaux superficielles »

La commune de Monceaux-sur-Dordogne est équipée d'un schéma d'assainissement qui définit deux types de secteurs sur la commune en fonction du raccordement sur un réseau collectif ou en fonction d'utilisation de système individuel.

Ainsi, les hameaux de Vergnolles, d'Escourbaniers, de Laygues, de La Borie, de Souvigne et du bourg sont équipés d'un réseau d'assainissement collectif. Une station d'épuration de type filtre planté de roseaux - d'une capacité de 450 E.H. (Equivalent habitant) extensible à 626 E.H. – est implantée le long de la Dordogne et assure une dépollution des eaux avant rejet dans la rivière.

L'organisme de gestion des eaux usées est la commune (régie).

La commune dispose d'ores et déjà d'un réseau d'assainissement collectif avec une marge de manœuvre intéressante quant au retraitement des eaux usées par la station d'épuration.

Il s'agira donc de privilégier l'urbanisation en continuité de l'existant pour limiter le coût d'extension de ce réseau et favoriser sa rentabilité.

La présence de ce réseau collectif permet aussi d'envisager la construction sur des parcelles de taille plus modeste (l'assainissement individuel nécessitant des surfaces d'infiltration privées pouvant être importantes).

LE RESEAU ELECTRIQUE

La commune fait partie du Syndicat d'Electrification d'Argentat.

Au regard du plan d'électrification de la commune, l'ensemble du territoire communal est couvert, desservant ainsi tous les hameaux et toutes les habitations.

LA PROTECTION INCENDIE

La commune possède 8 bornes pour la protection incendie sur l'ensemble de son territoire :

- 3 situées dans le bourg,
- 1 à Vergnolles,
- 1 au Temple,
- 1 au Bech,
- 1 au Four,
- 1 à Moustoulat.

En l'absence de bornes, une réserve d'eau de 120 m³ est requise.

De fait, de très nombreux hameaux ne possèdent pas de protection incendie ou de façon insuffisante alors que la commune est relativement exposée aux incendies de forêt étant donné son importante couverture boisée.

Dans le cadre des constructions nouvelles et en matière de lutte contre les incendies, il s'agira pour la commune d'équiper les nouvelles zones construites avec un réseau adapté répondant à certaines normes (moins de 200 m d'un point d'eau, débit ou capacité minimale, largeur de voirie,...).

Il convient aussi de noter que la dispersion de l'habitat est très problématique par rapport à la protection incendie (coût des réseaux, dispersion des moyens de lutte,...).

LA COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets ménagers est assurée par le Syndicat Intercommunal à la Carte de la Région d'Argentat (SICRA).

La commune disposait d'un centre d'enfouissement recevant les déchets ménagers, au lieu-dit « Bondigoux » (site à cheval sur Monceaux et Argentat) qui a été fermé à la fin de l'année 2003.

Une politique de tri sélectif s'est donc progressivement mise en place (papiers/cartons, verre, plastique, emballages métalliques) : certains secteurs sont desservis par des bacs de regroupement (comme à Champeaux ou au bourg).

Une déchetterie est également mise à disposition des usagers sur la commune d'Argentat, au lieu-dit « Bondigoux ». Elle reçoit le tout-venant, les pneus, les huiles usagées, les batteries, les encombrants, les déchets verts.

La politique de tri sélectif sur la commune est donc bien avancée. Il s'agira dans les secteurs d'urbanisation future de veiller à la poursuite de cette politique de tri sélectif.

LES TRANSPORTS

Monceaux-sur-Dordogne ne possède pas d'infrastructures ferroviaires mais elle possède un aérodrome privé et une base d'envol d'ULM qui peuvent être amenés à se développer.

La commune est desservie par la ligne 17 allant d'Argentat à Monceaux-sur-Dordogne.

Il existe aussi un ramassage scolaire desservant tous les hameaux de la commune pour les élèves de l'école communale et pour les élèves allant au collège d'Argentat.

La commune possède toute l'infrastructure nécessaire à la desserte, aux services et à la gestion des habitants de la commune que ce soit en matière d'eau, d'électricité, de réseau routier ou de collecte des déchets.

Par contre, au niveau de la défense contre l'incendie, la commune doit compléter et renforcer son dispositif, ce qui est d'autant plus important étant donné la surface boisée du territoire.

Il s'agira aussi de tenir compte des servitudes et extensions futures de la base aérienne de loisirs.

LES CONTRAINTES A L'URBANISATION

DOCUMENTS DE PLANIFICATION S'IMPOSANT A LA CARTE COMMUNALE

A ce jour, le seul document de planification supra communal qui s'impose à la Carte Communale de Monceaux-sur-Dordogne de façon coercitive est le SDAGE Adour-Garonne.

Les objectifs du SDAGE ont une incidence sur l'aménagement du territoire et sur l'urbanisme communal, les six thèmes retenus par le SDAGE Adour Garonne sont les suivants :

- gestion et protection des milieux aquatiques et littoraux (ce qui implique une prise en compte des milieux humides fragiles dans les documents de planification) ;
- gestion qualitative de la ressource ;
- gestion quantitative de la ressource ;
- gestion des risques de crues et d'inondations ;
- organisation et gestion de l'information sur l'eau ;
- organisation de la gestion intégrée.

DOCUMENTS D'OBJECTIFS A PRENDRE EN COMPTE

La commune de Monceaux-sur-Dordogne fait partie du Pays de la Vallée de la Dordogne Corrézienne.

Initié en 2000, suite à un contrat de territoire réalisé sur la période 1998 – 2000, le Pays de la Vallée de la Dordogne a été reconstitué en juillet 2003.

Le Pays recouvre les 6 cantons d'Argentat, Mercoeur, St Privat, Beaulieu-sur-Dordogne, Beynat, Meyssac et se fixe comme thèmes d'interventions stratégiques :

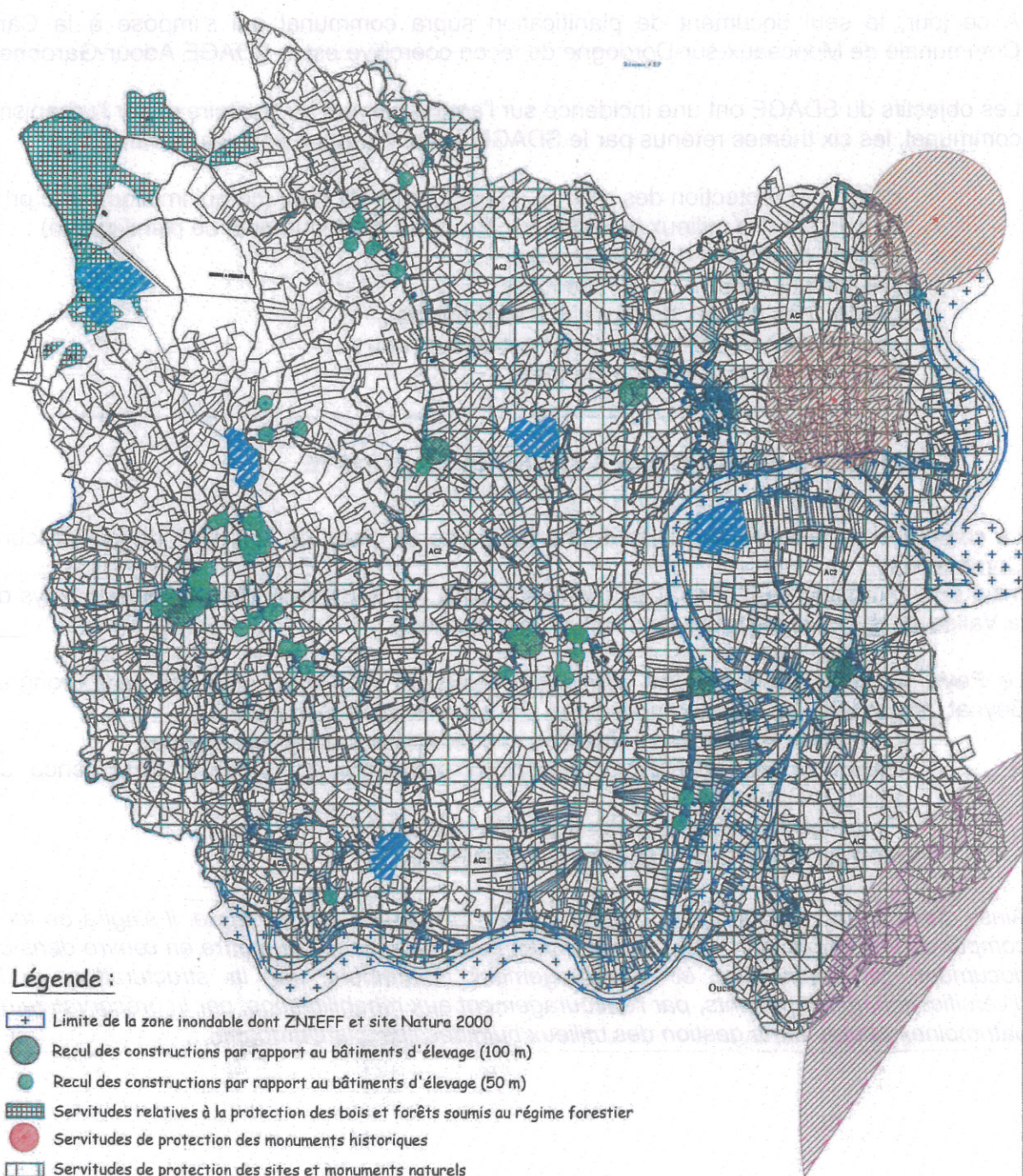
- Consolider et bâtir des solidarités interterritoriales et intraterritoriales,
- Renforcer les activités économiques existantes et favoriser l'émergence de nouvelles activités,
- Renforcer l'attractivité résidentielle des territoires,
- Affirmer l'identité et la qualité du cadre de vie.

Ainsi, dans le cadre de la Carte Communale de Monceaux-sur-Dordogne, il s'agira de tenir compte de ces orientations supracommunales pour essayer de les mettre en œuvre dans ce document de planification et d'aménagement notamment par la structuration et la diversification des logements, par l'encouragement aux réhabilitations, par la préservation du patrimoine naturel, par la gestion des milieux humides liés à la Dordogne,...

Commune de Monceaux-sur-Dordogne

Département de la Corrèze

Contraintes et protections



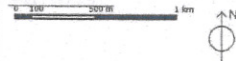
Légende :

- Limite de la zone inondable dont ZNIEFF et site Natura 2000
- Recul des constructions par rapport au bâtiments d'élevage (100 m)
- Recul des constructions par rapport au bâtiments d'élevage (50 m)
- Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier
- Servitudes de protection des monuments historiques
- Servitudes de protection des sites et monuments naturels
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques

Date :

Novembre
2005

Echelle :



Légende :

- Servitudes résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux destinées à la consommation humaine

Source :

Porter à Connaissance de l'Etat (septembre 2005)
Réunion agriculteur

PROTECTIONS ET SERVITUDES

Servitudes d'utilité publique

- **Bois et forêt relevant du régime forestier** : la commune est concernée par trois forêts sectionnales (environ 90 ha) relevant du régime forestier de protection des bois et forêts (voir carte « boisements réglementés » dans le paragraphe « le milieu biologique »)
- **Monuments historiques** : fortification gauloise du Puy-du-Tour (inventaire des monuments historiques du 10 Juin 1987) et Menhir dit « Le Grave de Rolland » au lieu-dit la Marque (classé en 1887) situé sur la commune d'Argentat : rayon de protection de 500 m autour des monuments
- **Sites et monuments naturels** : périmètre de protection autour de la vallée de la Dordogne (site inscrit en date du 2 novembre 1977)
- **Protection des eaux destinées à la consommation humaine** : périmètre de protection autour de plusieurs forages et captages de la commune : forage de Gaud, forage du Moulin de la Mette, captage de Moustoulat, captages de Bounat 1, 2 et 3, captages de la Jonchère 1 et 2 (zones de protection localisées sur la planche « protection des captages et forages » au paragraphe « le réseau d'eau potable »).
- **Transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception** : Monceaux-sur-Dordogne est concerné par la protection radioélectrique instituée autour du centre de la Chapelle St Géraud, sur la partie Sud-est de son territoire (interdiction de produire ou de propager des perturbations).

Protections

- + ZNIEFF : ZNIEFF de type 2 de la Vallée de la Dordogne qui s'étend sur l'ensemble du domaine fluvial public.
- + Site Natura 2000 de la Vallée de la Dordogne, sur l'ensemble de son cours et affluents.
- + Arrêté de protection de biotope : protection du biotope du saumon sur une section allant du barrage du Sablier à Argentat à la limite du département du Lot, sur un linéaire de 30 kms.
- + Sites archéologiques : très nombreux, répartis sur l'ensemble du territoire, principalement du Moyen-âge
- + Les zones d'épandage et les bâtiments d'élevage induisent des reculs par rapport à l'urbanisation (de 50 ou 100m) qu'il convient de respecter afin d'éviter tous risques et conflits entre les habitants, les élus et les exploitants
- + Les reculs des constructions par rapport aux voiries départementales de catégorie 1,2 et 3.

Par ailleurs, la commune est soumise à la loi Montagne.

LES OBJECTIFS ET LES PROJETS DE LA COMMUNE

LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE VIS-A-VIS DE LA CARTE COMMUNALE

Les objectifs de la commune dans le cadre de l'élaboration de sa carte communale sont :

- de planifier le développement de l'habitat pour répondre à une demande diversifiée
- de mettre en œuvre les conclusions du schéma d'assainissement
- de préserver l'agriculture
- de prendre en compte les besoins liés au tourisme et aux loisirs
- prendre en compte l'artisanat et la culture
- préserver l'environnement et les paysages.

Plus, particulièrement, c'est la gestion de l'habitat qui est au cœur des objectifs communaux puisque celle-ci est soumise à une forte pression foncière.

Par ailleurs, elle souhaite que la Carte communale prenne en compte les projets envisagés sur son territoire.

LES PROJETS SUR LA COMMUNE A COURT OU PLUS LONG TERME

La commune fait l'objet de différents projets :

- une demande de construction d'un atelier/hangar de la part d'un habitant de la commune pour son activité horticole ;
- le développement des activités touristiques et de loisirs par la création de zones réservées spécifiques.

PROBLEMATIQUES

Monceaux-sur-Dordogne est identifiée comme un territoire en développement lié à différents atouts :

- L'appartenance de Monceaux-sur-Dordogne dans des structures et réseaux supra communaux facilitant la gestion du territoire et une mise en commun des moyens (SICRA, Pays de la Vallée de la Dordogne,...) ;
- la proximité d'Argentat qui permet à la commune d'offrir à ses habitants un bon niveau d'équipements publics, commerciaux et de services à proximité (collège, terrains de sports, supermarchés et commerces de détails, services à la personne,...) ;
- une bonne desserte routière avec la présence de la RD12 et sa situation sur l'axe Tulle – Argentat – Beaulieu-sur-Dordogne (cet axe est aussi desservi par les transports collectifs départementaux) ;
- un bourg en retrait de la RD12 et donc moins soumis à des problèmes d'insécurité routière ;
- la présence d'équipements publics communaux (notamment une école), d'un commerce fonctionnant à l'année (Bistrot de Pays), d'un restaurant,... ;
- la présence d'activités touristiques connues et reconnues (base des loisirs aériens, campings, canoës-kayaks) attirant de nombreux visiteurs (étrangers et français), augmentant l'offre de services et d'équipements en période estivale ;
- la présence d'animations (marché des producteurs de Pays,...) qui contribuent à l'attractivité du territoire et à l'animation de la vie locale ;
- un cadre de vie de qualité avec son patrimoine architectural et archéologique, son bâti ancien, son petit patrimoine, ses vues et panoramas, ses sentiers de promenade - VTT et surtout la présence de la vallée de la Dordogne,...
- un caractère rural prononcé et un espace encore naturel qui cadre bien avec les aspirations des citadins.

Monceaux-sur-Dordogne possède ainsi de nombreux avantages qui la rendent attractive : l'accessibilité – proximité commerciale et des équipements, les paysages liés à la Dordogne, son caractère rural, et sa vie locale.

Changer un de ces facteurs peut conduire à diminuer fortement l'attractivité du territoire.

En revanche, la commune est limitée dans son développement du fait de plusieurs facteurs :

- l'absence d'intégration dans la Communauté de Communes du Canton d'Argentat ;
- la proximité d'Argentat qui limite l'installation d'activités artisanales, commerciales et de services sur son territoire ;
- la proximité d'Argentat risque de conduire à moyen terme à la fermeture d'équipements publics tels que La Poste,...
- un territoire d'une surface importante (presque 4000 hectares) mais dont les secteurs les plus attractifs (la plaine alluviale) sont fortement contraints (zone inondable, zonages environnementaux, monuments historiques et naturels,...
- un réseau routier dépendant de la RD12 et une voirie communale de faible gabarit non adaptée à un fort trafic (notamment vers le plateau) ;
- un territoire « dortoir » pour une grande partie des habitants : la présence de logements ne profite donc pas pleinement au territoire communal ;
- un bâti ancien de qualité mais avec un taux de vacance relativement élevé (9%) ;
- un bourg pouvant se développer mais avec des contraintes physiques limitatives (relief, inondation) ;
- une activité agricole très importante (notamment sur l'élevage bovin) ce qui gèle à l'urbanisation de très nombreux hameaux ;
- une urbanisation essentiellement individuelle relativement consommatrice d'espace et aux modes constructifs en rupture avec l'existant.

Monceaux-sur-Dordogne doit aujourd'hui faire face à différentes problématiques qui sont autant d'enjeux pour assurer et orienter le devenir du territoire communal.

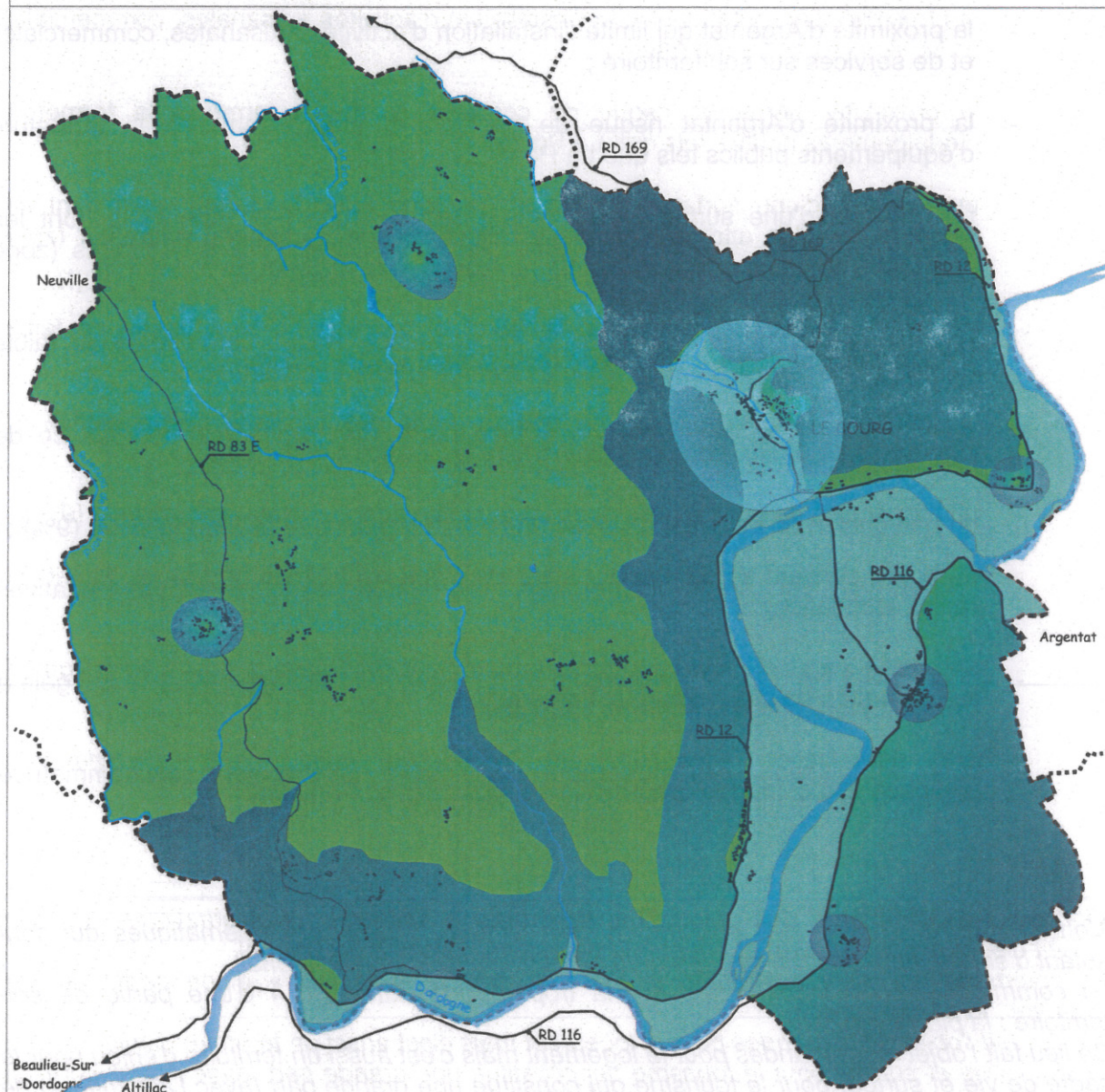
La commune est ainsi confrontée à « la trop grande attractivité » d'une partie de son territoire : la plaine agricole.

Ce lieu fait l'objet de demandes pour le logement mais c'est aussi un territoire d'enjeu pour le cadre de vie et surtout pour le tourisme qui constitue une grande part (avec l'agriculture) de l'économie locale.

Dès lors se pose la question du devenir du plateau agricole, moins attractif, plus difficilement accessible,... Il existe donc un risque de différenciation forte entre ces deux territoires.

C'est à partir de ce constat et de ces problématiques mais aussi des perspectives de développement futures, que la commune devra définir son projet de territoire que traduira le plan de zonage.

Une ébauche de ce projet est présenté ci-contre (voir carte « synthèse et potentialités »)



Légende :

Une activité agricole à préserver et à maintenir, permettre le développement de l'habitat, de façon raisonnée et en continuité des hameaux, certains hameaux ne sont pas destinés à se développer (réseaux, déplacements,...)

L'espace de tous les enjeux : tourisme, habitat, paysage - environnement - cadre de vie. Possibilités de développement de l'habitat importantes mais au détriment de la qualité des paysages et du cadre bâti : permettre le développement de certains hameaux mais de façon groupée en limitant les très grandes surfaces constructibles. Maintenir une activité agricole active pour entretenir les paysages ruraux et l'identité de la commune

Les versants ne sont pas destinés à se développer fortement (contraintes du relief, assainissement difficile,...). Certains hameaux peuvent accueillir de l'habitat à condition de veiller à ne pas morceler les ensembles boisés et à ne pas créer de covisibilités dévalorisant le grand paysage de la Vallée de la Dordogne

Le bourg est le lieu privilégié pour l'habitat et doit être renforcé pour favoriser le maintien et le développement de la vie locale. Les zones constructibles devront être localisées en continuité de l'existant pour favoriser les déplacements doux et maximiser l'espace disponible, mais aussi en fonction de l'image souhaitée pour les entrées de bourg

Hameaux pouvant être privilégiés pour le développement de l'urbanisation (vues de qualités, pentes limitées, desserte et présence des réseaux,...)

Date :
Novembre 2005

Fond de plan :
Carte IGN n°2235 Ouest,
Paris 1988

Source :
Wapa, analyse de terrain

0 250 500 m



Deuxième partie

Perspectives de développement

Justification des choix d'aménagement retenus

Deuxième partie

Perspectives
de développement

Justification des choix
d'aménagement retenus

SOMMAIRE DE LA DEUXIEME PARTIE

Hypothèses de développement et besoins	page 114
---	-----------------

Hypothèses d'évolution démographique	page 118
---	-----------------

Evaluation des besoins en termes de logements	page 120
--	-----------------

Evaluation des besoins en surfaces constructibles	page 123
--	-----------------

Scenarii d'aménagement et orientations	page 125
---	-----------------

Orientations	page 133
---------------------	-----------------

Zonage	page 134
---------------	-----------------

Justification des choix de zonage	page 135
--	-----------------

INTRODUCTION

Les objectifs de la commune sont de planifier le développement de la commune de Monceaux-sur-Dordogne et notamment :

- pour l'habitat, de façon à répondre à une demande importante et diversifiée ;
- pour la mise en œuvre des conclusions du schéma d'assainissement ;
- pour prendre en compte l'agriculture ;
- pour organiser et assurer le développement du tourisme et des loisirs, de l'artisanat et de la culture ;
- pour assurer la préservation de l'environnement.

Suite à la réalisation de la phase 1 – état des lieux / diagnostic – dans laquelle ont été analysées les grandes caractéristiques du territoire communal (milieu naturel, urbanisation, infrastructures et réseaux,...) et définis les problématiques en matière d'aménagement et de développement, le présent document a pour objet de déterminer les perspectives de développement du territoire communal.

Ainsi, seront ici analysées les différentes hypothèses de croissance de la population communale, les besoins en termes de nouveaux logements et donc les besoins en termes de surfaces constructibles nécessaires.

A partir de ces besoins et des problématiques/enjeux issus du diagnostic, seront établis des scénarii d'aménagement du territoire devant conduire la commune à faire des choix de développement.

Ensuite, en fonction des choix de la commune pour les 10 prochaines années (croissance démographique et urbanisation), seront décrites et justifiées ces orientations d'aménagement retenues au regard des problématiques actuelles de la commune, des documents supracommunaux et des contraintes réglementaires et législatives.

HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT ET BESOINS

LES TENDANCES LONGUES ET ACTUELLES

Les projections démographiques suivantes porteront sur une période de dix ans (bien que la Carte Communale n'ait pas de limite de validité) ; il semble en effet extrêmement aléatoire de travailler sur une période plus longue.

Elles porteront donc sur la période 2005 – 2015.

Cependant, entre 1999 (dernier recensement Insee) et 2005 (estimation effectuée par la commune), on constate une forte évolution de la population.

Les calculs servant de base à la définition des hypothèses de croissance se baseront à la fois sur les dernières données officielles complètes, à savoir le recensement de 1999 (soit sur une période de 15 ans) mais aussi sur l'estimation effectuée en 2005 sur la commune (soit sur une période de 10 ans).

Les tendances longues

Rappel de l'évolution démographique communale comparée (base Insee)

	1975	1982	1990	1999
Monceaux	812	722 (-11,1%)	703 (-2,6%)	660 (-6,1%)
Argentat	3 371	3 234 (-4.1%)	3 190 (-1.4%)	3 125 (-2.1%)
Chenailler-Mascheix	NC	NC	203	170 (-16,3%)
Hautefage	NC	NC	309	280 (-9,4%)
Neuville	NC	NC	216	196 (-9,3%)
St-Hilaire-Taurieux	NC	NC	103	86 (-16,5%)
Canton	6 927	6 498 (-6,2%)	6 317 (-2,8%)	6 026 (-4,6%)
Corrèze	240 363	241 448 (+0,5%)	237 908 (-1,5%)	232 576 (-2,2%)

Monceaux-sur-Dordogne connaît une baisse de sa population depuis 1975 ce qui apparaît comme une tendance structurelle forte.

Cette dynamique démographique négative se retrouve sur les communes proches entre 1990 et 1999 :

- Chenailler-Mascheix : -16,3%
- St-Hilaire-Taurieux : -16,5%
- Argentat : -2,1%

Cette baisse de la population des communes se retrouve aussi à l'échelle du canton (baisse constante depuis 1975) et à l'échelle du département (diminution depuis 1982).

De fait, s'il apparaît que le département est dans une dynamique négative sur le plan démographique, le canton et les communes limitrophes de Monceaux-sur-Dordogne souffrent d'un réel déclin.

Cette baisse semble toucher particulièrement les petites communes comme Chenailler-Mascheix et St-Hilaire-Taurieux alors que les communes plus importantes, et notamment Argentat, résistent mieux.

Les causes de cette baisse de population peuvent être liées à des soldes migratoires et/ou naturels négatifs.

*Cette analyse démographique basée sur les tendances passées ne permet pas d'envisager le développement de la population de Monceaux-sur-Dordogne.
Au mieux, une stabilisation du nombre d'habitants peut être envisagée.*

Les tendances actuelles

Si l'analyse démographique entre 1975 et 1999 laissait apparaître une tendance à la diminution de la population communale, les tendances actuelles indiquent au contraire une augmentation importante du nombre d'habitants.
Il s'est donc produit un retournement de situation.

 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE COMMUNALE (BASE INSEE JUSQU'EN 1999)

	1975	1982	1990	1999	2005 *
Monceaux	812	722 (-11,1%)	703 (-2,6%)	660 (-6,1%)	700 (+6,06 %)

* = estimation communale en 2005

Taux de variation annuel moyen entre 1999 et 2005 : + 1.01 % par an

L'évolution de la population entre 1999 (source Insee) et 2005 (source communale) est largement positive avec un taux de croissance annuel moyen d'environ 1% (pour comparaison, en France métropolitaine, entre 1990 et 1999, le taux de croissance annuel moyen est de 0,46 % par an).

EVOLUTION RECENTE DE LA CONSTRUCTION SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL (SOURCE : REGISTRE COMMUNAL DES DEMANDES DE CU ET DE PC)

Date de construction	2000	2001	2002	2003	2004	2005 *
Nombre de logements	4	6	4	7	6	3

* : chiffres de novembre 2005

Confirmant le retournement de tendance de l'évolution de la population de Monceaux-sur-Dordogne, le nombre de permis de construire accordés pour du logement nouveau est relativement important (30 logements nouveaux entre 2000 et novembre 2005, soit une moyenne de 6 logements par an).

Ramené au nombre moyen de personnes par logement en 1999 (soit 2,35), le nombre d'habitants en plus - estimé à partir des constructions nouvelles - est d'environ 70 ; soit une population actuelle d'environ 730 habitants.

Les tendances démographiques et d'urbanisation actuelles montrent un retournement de conjoncture depuis le dernier recensement de 1999.

Ce changement est particulièrement important et rapide, et présage d'une croissance démographique à venir.

Toutefois cette tendance est très récente et ne sera pas forcément confirmée sur les dix prochaines années ; il s'agira donc de prévoir une urbanisation pouvant être relativement importante mais sur un laps de temps réduit.

Les critères de prospectives permettront d'affiner ces hypothèses.

LES CRITERES DE PROSPECTIVE

Les indicateurs de la croissance

Différents indicateurs nous permettent d'envisager une croissance démographique future :

- un solde migratoire positif depuis 1982,
- un niveau de construction élevé, et la viabilisation du lotissement du Chambon,
- l'attractivité touristique du territoire,
- l'environnement et les paysages,
- la vie locale,
- un nombre relativement élevé de logements vacants,
- les projets de développements et d'aménagement de la commune d'Argentat (PLU en cours, aménagement du centre ancien et de la place de la gare,...),
- l'éventuel réaménagement de la RN20 sur la partie Tulle-Argentat, améliorant ainsi l'accessibilité de la commune.

Au regard de ces indicateurs et de ces facteurs, qu'ils soient économiques, paysagers ou de développement, la commune devrait rester attractive sur les 10 prochaines années et devrait voir sa population augmenter.

Toutefois, ces indicateurs sont pondérés par la présence de facteurs limitants.

Les facteurs limitants

Malgré un solde migratoire positif et un niveau de construction élevé, il est important de souligner la faible attractivité de la commune : seulement une personne - entre 1990 et 1999 - est venue s'installer sur la commune.

Ce faible solde migratoire ne compense pas un solde naturel très négatif depuis 1975 (et ce malgré la présence d'une école).

De plus, la population communale est vieillissante avec une augmentation importante des 40 – 59 ans et des 75 ans et plus entre 1990 et 1999, avec, en parallèle, une diminution non négligeable des 0 – 39 ans.

Le cadre paysager de la commune et les activités touristiques rendent la commune attractive mais pour la construction de résidences secondaires (en augmentation entre 1990 et 1999), réduisant ainsi les possibilités d'installation de personnes à l'année (prix et choix des terrains,...).

Les projets de développement et d'aménagement de la ville d'Argentat peuvent aussi avoir une incidence négative sur la croissance démographique de Monceaux-sur-Dordogne, puisque l'ouverture de nouvelles zones constructibles et le développement économique renforceront l'attractivité du pôle de vie principal du point de vue de l'attractivité résidentielle.

Une activité agricole dynamique et un nombre important de bâtiments d'élevage sur la commune limitent la libération de parcelles urbanisables.

La commune est aussi soumise à de nombreuses contraintes, physiques, naturelles et réglementaires qui limitent les possibilités de construction.

Les communes proches de Monceaux-sur-Dordogne perdent aussi de la population et ce, de façon relativement importante.

Les tendances longues et actuelles et les critères de prospective montrent ainsi un double visage de l'évolution démographique possible de Monceaux-sur-Dordogne.

D'un côté, les tendances longues et les facteurs limitants ne permettent pas d'envisager une forte croissance de la population dans les années à venir, tout au plus une stabilisation du nombre d'habitants sur les niveaux actuels (ce qui ne signifie pas une baisse de la demande en logements neufs, et donc en zones urbanisables).

De l'autre côté, des tendances actuelles et des indicateurs laissant entrevoir la possibilité d'une forte croissance démographique sur les 10 prochaines années, ce qui impose de prévoir de grandes surfaces urbanisables pour accueillir résidences secondaires et résidences principales.

Or, dans ce scénario, les besoins en zones constructibles se heurtent aux nombreuses contraintes qui s'exercent sur le territoire et au maintien - voire au développement - de l'activité agricole.

Il s'agira donc pour la commune de faire un choix permettant de préserver le territoire d'une urbanisation mal contrôlée (mitage des paysages et des espaces agricoles lié à des périmètres de zone U trop importants) tout en prévoyant suffisamment d'espaces résidentiels.

C'est ce juste équilibre, en fonction des souhaits de la commune en matière de croissance démographique, qu'il conviendra de trouver.

HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

5 scénarii d'évolution ont été réalisés.

Par souci d'objectivité, nous tiendrons aussi compte des évolutions démographiques récentes prenant comme base 700 habitants en 2005.

+ Hypothèse 1 : croissance de la population communale **égale à celle du département sur la période 1990 – 1999 (base Insee)**

Accroissement annuel : -0,24 % par an

Population estimée en 2015 sur la base de 1999 : 635 habitants

Population estimée en 2015 sur la base de 2005 : 683 habitants

+ Hypothèse 2 : croissance de la population communale **égale à celle estimée pour la période 2003 – 2013 pour la commune d'Argentat (PLU en cours)**

Accroissement annuel : + 0,15 % par an

Population estimée en 2015 sur la base de 1999 : 676 habitants

Population estimée en 2015 sur la base de 2005 : 711 habitants

+ Hypothèse 3 : croissance de la population communale **égale à celle de la France métropolitaine** pour la période 1990 - 1999

Accroissement annuel : + 0,46 % par an

Population estimée en 2015 sur la base de 1999 : 709 habitants

Population estimée en 2015 sur la base de 2005 : 732 habitants

+ **Hypothèse 4** : croissance de la population communale **égale à celle de la moyenne des hypothèses de croissance** (lors de l'élaboration de leur carte communale) des communes de :

- Favars,
- Lagraulière,
- St Clément,
- St Germain les Vergnes,
- St Mexant,
- Chameyrat,
- Noailles.

0,79 % par an

Accroissement annuel : + 0,79 % par an

Population estimée en 2015 sur la base de 1999 : 743 habitants

Population estimée en 2015 sur la base de 2005 : 755 habitants

+ **Hypothèse 5** : croissance de la population communale **égale à celle de Monceaux-sur-Dordogne estimée sur la période 1999 – 2005**

Accroissement annuel : + 1 % par an

Population estimée en 2015 sur la base de 1999 : 766 habitants

Population estimée en 2015 sur la base de 2005 : 770 habitants

Les 5 scenarii d'évolution démographique de la commune montrent des situations très contrastées à l'horizon 2015.

En effet, les scenarii 1 et 2 correspondent à une diminution/stagnation de la population communale conformément aux tendances longues (constatées sur la commune par le passé) et à la prise en compte des facteurs limitants.

Au contraire, les scenarii 4 et 5 ne tiennent pas compte des contraintes, des facteurs limitants et des tendances passées et traduisent les potentialités communales en terme de croissance démographique.

Seul le scenario 3 offre un équilibre entre les potentialités de croissance envisageables et les nombreuses contraintes et facteurs limitants qui concourent à une stagnation du nombre d'habitants.

Néanmoins, c'est à la commune de faire un choix en fonction des objectifs qu'elle poursuit en matière de développement.

En effet, les scenarii présentés ne sont que des hypothèses qui doivent être comprises comme des probabilités ou des potentialités, non comme des perspectives exactes.

De plus, c'est à la commune de décider - par la définition de plus ou moins grandes zones constructibles (peu de zones constructibles si elle souhaite une croissance faible, de très grandes superficies si elle souhaite attirer une importante population) - du niveau de sa croissance démographique.

EVALUATION DES BESOINS EN TERMES DE LOGEMENTS

Les besoins en logement pour cet accroissement de population sont calculés à partir de la taille des ménages en 1999, soit environ 2,35 personnes par logement (nombre d'habitants en 1999 par le nombre de résidences principales en 1999).

Or, ce chiffre a tendance à baisser de façon structurelle du fait d'un taux de natalité plus faible, de la division générationnelle de l'habitat,...

De fait, en 2015, nous estimons à 2,3 le nombre de personnes par foyer sur la commune.

BESOINS EN LOGEMENTS NOUVEAUX DU FAIT DE L'AUGMENTATION DE LA POPULATION

Base de calcul : 700 habitants en 2005 et 2,3 personnes par logement en 2015

Hypothèse 1 = 0 logement nouveau

Hypothèse 2 = environ 5 logements nouveaux soit entre 0 et 1 logement neuf par an

Hypothèse 3 = environ 14 logements nouveaux soit entre 1 et 2 logements neufs par an

Hypothèse 4 = environ 24 logements nouveaux soit entre 2 et 3 logements neufs par an

Hypothèse 5 = environ 30 logements nouveaux soit 3 logements neufs par an

BESOINS EN LOGEMENTS NOUVEAUX DU FAIT DU DESSERREMENT DES MENAGES

A ces besoins en logement, il convient d'ajouter les effets du « desserrement » des ménages. En effet, le nombre de personnes par logement diminuant (réduction du nombre d'enfants, les grands parents n'habitant plus avec leurs enfants,...), il faut prendre en compte ce phénomène pour l'avenir et prévoir des logements supplémentaires pour les personnes quittant leur foyer d'origine et restant habiter dans la commune.

Ainsi, à population égale, il faudra plus de logements en 2015 du fait de la diminution du nombre de personnes par logement : c'est le phénomène de desserrement qui conduira à des constructions nouvelles pour des personnes habitant déjà sur la commune.

Nombre de résidences principales en 1999 : 280

Nombre de résidences principales en 2015 : $(280 \times 2,35) / 2,3 = 286$

Augmentation du parc pour le phénomène de desserrement : $286 - 280 = 6$

*Il faudra donc environ **6 logements nouveaux** sur la commune pour accueillir les personnes quittant leur foyer mais restant vivre sur la commune.*

BESOINS TOTAUX EN LOGEMENTS NOUVEAUX POUR LES 10 ANS A VENIR

Hypothèse 1 = **6** logements nouveaux soit moins de 1 logement neuf par an

Hypothèse 2 = **11** logements nouveaux soit un peu plus de 1 logement neuf par an

Hypothèse 3 = **20** logements nouveaux soit 2 logements neufs par an

Hypothèse 4 = **30** logements nouveaux soit 3 logements neufs par an

Hypothèse 5 = **36** logements nouveaux soit entre 3 et 4 logements neufs par an

Comparaison avec le niveau de construction de la période 1999 – 2005

Pour relativiser ces données, il convient de comparer avec le niveau récent de la construction.

Nombre de permis de construire accordés pour du logement neuf entre 2000 et 2005

Date de construction	2000	2001	2002	2003	2004	2005 *
Nombre de logements	4	6	4	7	6	3

** : chiffres de novembre 2005*

Nombre de PC pour de l’habitat neuf entre 2000 et 2005 = 6

Evolution du nombre de logements pour des résidences principales entre 2000 et 2005 = 1,2 logements nouveaux par an

Evolution du nombre de logements entre 1990 et 1999 = 21 soit environ 2,3 logements nouveaux par an

En comparant la construction de logements sur une période récente (1990 – 1999 et 2000 – 2005) et les besoins identifiés par les hypothèses de croissance démographique, il apparaît que la demande future en terme d’habitat serait inférieure ou égale au niveau actuel de la construction.

En conséquence, pour prévoir les besoins en constructions nouvelles et donc en surfaces constructibles, nous retiendrons le chiffre médian de 3 logements neufs par an ; soit 30 logements nouveaux entre 2005 et 2015.

BESOIN TOTAL PLACEMENTS NOUVEAUX POUR LES 10 ANS A VENIR

Hypothèse 1 = 2 placements nouveaux sont nécessaires par logement existant en 2000

Hypothèse 2 = 1 placement nouveaux sont nécessaires par logement existant en 2000

Hypothèse 3 = 1 placement nouveaux sont nécessaires par logement existant en 2000

Hypothèse 4 = 1 placement nouveaux sont nécessaires par logement existant en 2000

Hypothèse 5 = 1 placement nouveaux sont nécessaires par logement existant en 2000

Source : WAPA, 2006

Pour l'hypothèse 1, on considère que le besoin en logements est de 10000 unités.

Nombre de points de vente de logements existants en 2000

Année	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Nombre de points de vente	10000	10000	10000	10000	10000	10000

Source : WAPA, 2006

Pour l'hypothèse 2, on considère que le besoin en logements est de 5000 unités.

Pour l'hypothèse 3, on considère que le besoin en logements est de 2500 unités.

Pour l'hypothèse 4, on considère que le besoin en logements est de 1250 unités.

Pour l'hypothèse 5, on considère que le besoin en logements est de 625 unités.

EVALUATION DES BESOINS EN SURFACES CONSTRUCTIBLES

BESOINS NECESSAIRES

En fonction des besoins en constructions neuves établis précédemment, et avec une moyenne de 8 logements à l'hectare (soit des parcelles de 1250 m² par habitation), il est possible d'estimer les besoins en surface urbanisable.

Surface à urbaniser = $30 \times 1250 = 37\,500 \text{ m}^2$ soit 3,8 ha

Surface nécessaire à l'urbanisation future = **3,8 hectares**

BESOINS REELS

Etant donné que tous les terrains classés constructibles ne sont pas construits, que les personnes qui souhaiteraient construire sur la commune doivent avoir un choix dans les terrains à construire et que les hypothèses d'évolution peuvent s'avérer erronées, une marge de sécurité est appliquée.

En conséquence, un coefficient correctif de 3 (1 parcelle constructible sur 3 est effectivement bâtie) est appliqué aux besoins nécessaires afin de déterminer les surfaces constructibles à réserver pour l'urbanisation.

Surface à rendre constructible = $3,8 \times 3 = 11,5 \text{ ha}$

Surface à rendre constructible dans la Carte Communale : environ 12 hectares

HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT : SYNTHESE GENERALE

Cette étude des perspectives de développement de la commune aboutit à l'élaboration de 5 hypothèses d'évolution démographique très différentes.

A partir de ces probabilités d'évolution, il est alors possible de déterminer les besoins en surfaces urbanisables et le niveau futur de la construction.

Quelle que soit l'hypothèse d'urbanisation retenue, les besoins réels en zones constructibles sont compris entre 1 ha et 13,5 ha.

Toutefois, le niveau de développement de la commune pour les années à venir relève surtout d'un choix communal, soit en faveur d'une forte croissance de la population et des zones « urbaines », soit en faveur d'une croissance modérée et d'une préservation plus forte du cadre de vie, de l'environnement et des paysages.

La commune devra ainsi déterminer ses objectifs en termes d'urbanisation/préservation et faire le choix à la fois du niveau de sa population pour les 10 ans à venir et le choix de la répartition et de la localisation de ces nouveaux habitants.

Carte Communale de Monceaux-sur-Dordogne

Département de la Corrèze

Synthèse et potentialités



Légende :

Une activité agricole à préserver et à maintenir, permettre le développement de l'habitat, de façon raisonnée et en continuité des hameaux, certains hameaux ne sont pas destinés à se développer (réseaux, déplacements,...)

L'espace de tous les enjeux : tourisme, habitat, paysage - environnement - cadre de vie. Possibilités de développement de l'habitat importantes mais au détriment de la qualité des paysages et du cadre bâti : permettre le développement de certains hameaux mais de façon groupée en limitant les très grandes surfaces constructibles. Maintenir une activité agricole active pour entretenir les paysages ruraux et l'identité de la commune

Les versants ne sont pas destinés à se développer fortement (contraintes du relief, assainissement difficile,...). Certains hameaux peuvent accueillir de l'habitat à condition de veiller à ne pas morceler les ensembles boisés et à ne pas créer de covisibilités dévalorisant le grand paysage de la Vallée de la Dordogne

Le bourg est le lieu privilégié pour l'habitat et doit être renforcé pour favoriser le maintien et le développement de la vie locale. Les zones constructibles devront être localisées en continuité de l'existant pour favoriser les déplacements doux et maximiser l'espace disponible, mais aussi en fonction de l'image souhaitée pour les entrées de bourg

Hameaux pouvant être privilégiés pour le développement de l'urbanisation (vues de qualités, pentes limitées, desserte et présence des réseaux,...)

Date :

Novembre 2005

Fond de plan :

Carte IGN n°2235 Ouest, Paris 1988

Source :

Wapa, analyse de terrain

0 250 500 m



SCENARII D'AMENAGEMENT ET ORIENTATIONS

SCENARII D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAL

Cette phase est une étape de préparation en vue de l'élaboration du plan de zonage de la commune.

Les éléments du diagnostic de la 1^{ère} phase (problématiques et enjeux) donnent des orientations et des contraintes quant à la répartition et la localisation des zones constructibles et des zones non constructibles.

Mais, à partir de ces éléments, la commune dispose de marges de manœuvre qui lui permettront d'orienter le développement de ce territoire.

Les scenarii d'aménagement proposés ci-après permettent ainsi de donner des pistes de réflexion à la commune qui devra faire le choix des localisations des différentes zones.

Ces choix s'effectuent, dans un premier temps, à l'échelle de grands secteurs et de hameaux. A partir de la définition des secteurs clés de développement, le plan de zonage sera mis au point, à l'échelle de la parcelle.

L'ensemble de cette réflexion se base sur les potentialités et sensibilités à l'urbanisation de la commune, issues du diagnostic (voir carte ci-contre).

De façon globale, les problématiques et enjeux s'organisent selon 4 grands types d'espaces, se recoupant plus ou moins :

- les secteurs à vocation plus agricole largement exploités,
- la plaine alluviale soumise à de fortes pressions tant sur le plan touristique, qu'agricole et résidentiel mais aussi du point de vue paysager et environnemental ;
- les versants boisés plus difficilement urbanisables (pentes, réseaux,...) mais offrant de très belles vues ;
- le bourg et les hameaux : espaces résidentiels et lieux de vie privilégiés.

Sur chacun de ces espaces, il convient de définir leur vocation première (urbanisation, agriculture, espace naturel, espace touristique,...) et le niveau de développement/protection envisagé.

De fait, il s'agira de réfléchir aux thèmes suivants :

- Urbanisation et constructions,
- Activités,
- Développement touristique et de loisirs.

SCENARIO D'AMENAGEMENT ET D'ORIENTATION

SCENARIO D'AMENAGEMENT ET D'ORIENTATION

Cette phase est une étape importante en vue de l'élaboration d'un plan de développement local.

Les données du territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne sont les suivantes : la commune de Monceaux-sur-Dordogne est une commune rurale, elle est située dans une zone de transition entre le monde rural et le monde urbain.

Malgré la faible densité de la commune, la commune de Monceaux-sur-Dordogne est une commune rurale, elle est située dans une zone de transition entre le monde rural et le monde urbain.

Les données du territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne sont les suivantes : la commune de Monceaux-sur-Dordogne est une commune rurale, elle est située dans une zone de transition entre le monde rural et le monde urbain.

Cette phase est une étape importante en vue de l'élaboration d'un plan de développement local.

Les données du territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne sont les suivantes : la commune de Monceaux-sur-Dordogne est une commune rurale, elle est située dans une zone de transition entre le monde rural et le monde urbain.

Les données du territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne sont les suivantes : la commune de Monceaux-sur-Dordogne est une commune rurale, elle est située dans une zone de transition entre le monde rural et le monde urbain.

Les données du territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne sont les suivantes : la commune de Monceaux-sur-Dordogne est une commune rurale, elle est située dans une zone de transition entre le monde rural et le monde urbain.

Les données du territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne sont les suivantes : la commune de Monceaux-sur-Dordogne est une commune rurale, elle est située dans une zone de transition entre le monde rural et le monde urbain.

Les données du territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne sont les suivantes : la commune de Monceaux-sur-Dordogne est une commune rurale, elle est située dans une zone de transition entre le monde rural et le monde urbain.

Les données du territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne sont les suivantes : la commune de Monceaux-sur-Dordogne est une commune rurale, elle est située dans une zone de transition entre le monde rural et le monde urbain.

Les données du territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne sont les suivantes : la commune de Monceaux-sur-Dordogne est une commune rurale, elle est située dans une zone de transition entre le monde rural et le monde urbain.

Les données du territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne sont les suivantes : la commune de Monceaux-sur-Dordogne est une commune rurale, elle est située dans une zone de transition entre le monde rural et le monde urbain.

Les données du territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne sont les suivantes : la commune de Monceaux-sur-Dordogne est une commune rurale, elle est située dans une zone de transition entre le monde rural et le monde urbain.

ÉTALEMENT URBAIN ET DENSIFICATION

Monceaux-sur-Dordogne est une commune attractive pour la fonction résidentielle du fait de sa proximité avec Argentat, de sa bonne accessibilité et son cadre de vie notamment grâce à la vallée de la Dordogne.

L'urbanisation récente s'est développée principalement dans la plaine de la Dordogne soit à proximité du bourg soit en continuité de hameaux existants (Le Chambon, Vergnolles, Le Temple).

Le reste du territoire est moins attractif pour la fonction résidentielle même si les hameaux du Vialard, de Moustoulat et d'Arrestier et de La Chassagne ont accueilli de nouvelles constructions.

Ces localisations s'expliquent d'une part, par le cadre de vie (paysages, points de vue,...) par la présence des réseaux et par l'accessibilité et, d'autre part, par les différentes contraintes qui pèsent sur le territoire (pentes, zone inondable, nombreux bâtiments agricoles,...).

Les possibilités d'urbanisation sont donc limitées à certains hameaux et à une partie du territoire d'où sont exclus une grande partie des versants et de la vallée de la Dordogne.

De fait, il s'agira pour la commune d'opter, à hypothèse de croissance démographique égale, entre :

- favoriser un urbanisme assez dense et en continuité du bourg et des principaux hameaux de la commune (ce qui implique des réseaux adaptés notamment au niveau de l'assainissement) ;
- privilégier un étalement des constructions de façon à ne pas donner un caractère trop « urbain » au territoire le plus attractif, le plus accessible et le plus emblématique (au détriment de l'agriculture, des espaces naturels et du mitage du paysage) ;
- d'envisager des secteurs à urbaniser de façon relativement dense et d'autres où un étalement urbain sera acceptable (ce qui offrira une plus grande diversité d'implantation mais présentera une préservation des espaces naturels, boisés et agricoles moindres).

La commune devra aussi se prononcer en faveur de l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ou au contraire de se limiter aux extensions en continuité de l'existant.

Ce choix sera particulièrement important pour déterminer les besoins en surfaces constructibles (de grandes superficies pour un habitat individuel lâche, des besoins modérés pour la réalisation de lotissements,...) mais aussi pour réserver des espaces à des aménagements d'ensemble (ZAD).

Carte Communale de Monceaux-sur-Dordogne

Département de la Corrèze

Scenarii de développement et de répartition de l'urbanisation

Scénario 1

Concentrer l'urbanisation sur Monceaux et les secteurs en cours de construction :

- Le bourg
- Le Chambon
- Le Temple



Scénario 2

Une répartition homogène des constructions sur l'ensemble des hameaux :

- Le bourg, Le Chambon, Le Temple mais aussi Vergnolles, Le Vialard, Le Mons-Moustoulat, Arestier,...



Scénario 3

Privilégier l'urbanisation dans la vallée :
Le bourg, Le Chambon, Vergnolles,
Le Temple, Saulières, Vaurette,...

Ou au contraire sur le plateau :
Le Vialard, Le Mons-Moustoulat, La Farge,
Arestier, La Chassagne,...

Date :

Décembre 2005

Légende :

- Répartition du bâti
- Principales voies de circulation
- Cours d'eau



Secteurs privilégiés
pour l'urbanisation

Fond de plan :

Carte IGN n°2235 O
Paris 1988



0 250 500 m



En terme d'urbanisation, il s'agit de faire un choix sur la volonté de développer un pôle relativement important - moteur de la vie locale et attractif sur le plan économique, de services et du tourisme - ou au contraire de ne pas favoriser un espace par rapport aux autres et de répartir l'urbanisation sur l'ensemble du territoire de façon à l'équilibrer.

Il s'agira alors pour la commune de faire un choix entre :

- un renforcement du centre bourg en privilégiant une urbanisation en continuité (ce qui implique d'agrandir l'espace bâti du bourg et de modifier son cadre naturel et rural proche) ;
- le développement de hameaux secondaires, de part et d'autre de la vallée de la Dordogne et sur le plateau ;
- l'absence de centralités (principales et secondaires), considérant que le centre de vie est le pôle d'Argentat, au profit d'espaces principalement monofonctionnels (habitat).

Les choix pris en matière de répartition de l'habitat auront des incidences non négligeables sur les besoins en réseaux, sur l'augmentation des déplacements automobiles, sur le ramassage scolaire et des ordures ménagères, sur l'utilisation des équipements, des services et des commerces,...

Ces réflexions d'aménagement concernant l'urbanisation et la construction ne sont pas exhaustives mais permettent déjà d'amorcer une réflexion sur le développement de l'habitat sur Monceaux-sur-Dordogne, sur son niveau de développement et sur sa répartition, soit en faveur d'un « équilibre » territorial, soit en renforçant certains espaces par rapport à d'autres de façon à maximiser les réseaux, l'attractivité économique, la desserte en transport et en équipements,...

*Les effets de ces politiques se traduiront par des perceptions paysagères, un niveau de la préservation de l'agriculture et de l'environnement, ... différents.
Il revient donc à la commune de faire le choix d'un parti général d'aménagement de son territoire.*

Carte Communale de Monceaux-sur-Dordogne

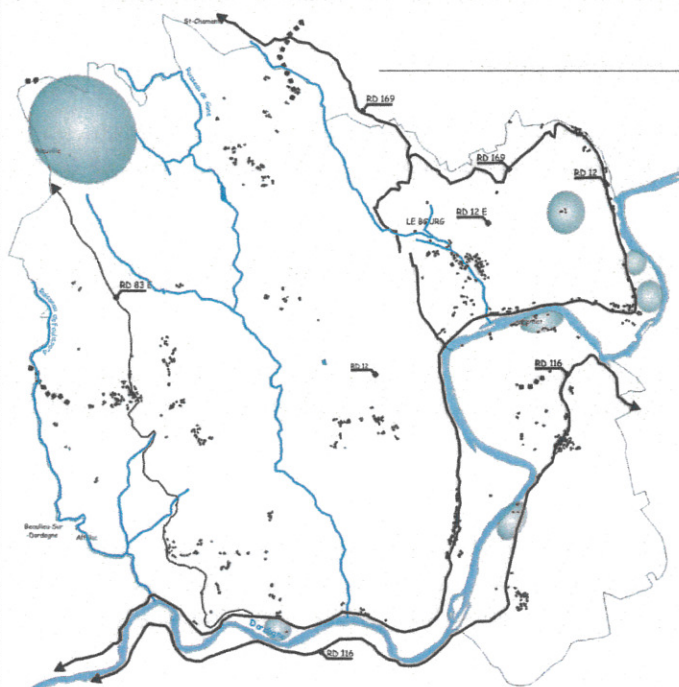
Département de la Corrèze

Scénarii de développement et de répartition de l'urbanisation

Scénario 1

Maintien des activités de loisirs tout en prévoyant leurs besoins d'extension et de développement

- Les campings
- L'aire des loisirs aériens



Scénario 2

Maintien des activités existantes et développement de nouveaux secteurs à vocation de loisirs

- le long de la Rd12
- dans la vallée de la Dordogne
- sur le plateau

Pour créer une activité complémentaire à la base de loisirs aériens (hébergement, base VTT, centre équestre,...), Pour réserver à l'entrée du bourg un espace destiné à l'accueil des visiteurs, au stationnement,..., Pour améliorer la halte touristique le long de la Rd12



Date :

Décembre 2005

Légende :

- Répartition du bâti
- Principales voies de circulation
- Cours d'eau



Secteurs privilégiés
pour l'urbanisation

Fond de plan :

Carte IGN n°2235 O
Paris 1988



0 250 500 m



Les espaces de loisirs

Monceaux-sur-Dordogne possède plusieurs campings, un oppidum aménagé, des aires d'envol et une base des loisirs aériens qui lui confèrent un dynamisme certain en terme de tourisme.

C'est pourquoi, même si ce n'est pas la destination de la Carte Communale qui ne définit a priori que deux types de zones (U et N), des espaces pourraient être plus particulièrement réservés aux activités touristiques existantes, en développement ou futures.

La commune devra donc réfléchir à sa politique en matière de développement touristique pour :

- réserver des terrains jugés stratégiques sur le plan touristique (le long de la Dordogne et de la RD12, en entrée de bourg du fait de l'effet vitrine, à proximité de la base des loisirs aériens, de façon à développer un pôle touristique important,...
- autoriser l'extension des activités existantes,
- limiter l'urbanisation autour des zones de loisirs et de tourisme de façon à préserver le cadre naturel de ces équipements et pérenniser leur attractivité.

Cette réflexion est particulièrement importante pour la commune car l'activité touristique constitue un moteur indéniable de l'économie et de la vie locale.

Les zones d'activités

Monceaux-sur-Dordogne ne dispose à ce jour d'aucune zone d'activités.

Toutefois, la commune pourrait envisager la possibilité de créer une ou plusieurs petites zones d'activités sur son territoire de façon à engendrer plus d'emplois sur son territoire et d'assurer ainsi un développement économique et de l'habitat.

Ces zones pourraient se situer soit dans la vallée - profitant ainsi d'une bonne accessibilité vis-à-vis d'Argentat, de Tulle et de Beaulieu sur Dordogne - soit sur le plateau.

Une zone à vocation d'activités pourrait aussi être envisagée à proximité du centre de tri du Sicra pour permettre l'extension future de cet équipement ou l'implantation d'activités complémentaires.

Aux abords du bourg également pourrait être envisagé un zonage à vocation d'activités pour permettre une plus grande mixité des fonctions du pôle de vie central.

Monceaux-sur-Dordogne, une commune rurale, est située dans le département de la Dordogne, en région Nouvelle-Aquitaine. Elle est traversée par la Dordogne, qui constitue son principal atout touristique et économique.

La commune est caractérisée par un paysage rural typique, avec de nombreuses fermes et villages. Elle est également connue pour ses vignes et ses caves à vin.

La commune est traversée par la Dordogne, qui constitue son principal atout touristique et économique.

Monceaux-sur-Dordogne, une commune rurale, est située dans le département de la Dordogne, en région Nouvelle-Aquitaine. Elle est traversée par la Dordogne, qui constitue son principal atout touristique et économique.

La commune est caractérisée par un paysage rural typique, avec de nombreuses fermes et villages. Elle est également connue pour ses vignes et ses caves à vin.

La commune est traversée par la Dordogne, qui constitue son principal atout touristique et économique.

Monceaux-sur-Dordogne, une commune rurale, est située dans le département de la Dordogne, en région Nouvelle-Aquitaine. Elle est traversée par la Dordogne, qui constitue son principal atout touristique et économique.

La commune est caractérisée par un paysage rural typique, avec de nombreuses fermes et villages. Elle est également connue pour ses vignes et ses caves à vin.

La commune est traversée par la Dordogne, qui constitue son principal atout touristique et économique.

Monceaux-sur-Dordogne, une commune rurale, est située dans le département de la Dordogne, en région Nouvelle-Aquitaine. Elle est traversée par la Dordogne, qui constitue son principal atout touristique et économique.

La commune est caractérisée par un paysage rural typique, avec de nombreuses fermes et villages. Elle est également connue pour ses vignes et ses caves à vin.

ORIENTATIONS

A partir de ces hypothèses de développement et des possibilités d'aménagement du territoire communal, il revient à la commune de définir ses besoins et sa stratégie en matière d'urbanisme, de tourisme et de loisirs comme sur les plans agricoles et de la préservation de l'environnement et des paysages.

A partir des objectifs démographiques de la commune, de ses besoins et de sa stratégie d'aménagement et de développement de son territoire, il sera alors possible de définir précisément un projet pour la commune à travers l'élaboration du plan de zonage.

LE PROJET DE TERRITOIRE DE LA COMMUNE

Après réflexion et délibération, la commune de Monceaux-sur-Dordogne a opté pour :

- en matière de développement démographique : choix du scénario 4 qui prévoit une croissance démographique d'environ 0,79 % d'augmentation par an, soit entre 743 et 755 habitants en 2015.

Le choix de ce scénario induit des besoins en logements nouveaux qui sont estimés à 30 sur une période de 10 ans, soit environ 3 logements nouveaux par an.

Les besoins en zones constructibles sont donc de l'ordre de 12 hectares.

- en termes d'aménagement du territoire : priorité doit être donnée à la **préservation de l'environnement et des paysages de la commune**, notamment concernant la Vallée de la Dordogne comme espace à vocations essentiellement agricole, touristique et naturelle.
- en termes de développement de l'urbanisation : le choix de la commune s'est porté sur un scénario intermédiaire entre les scénarii 1 et 2 : **développement des constructions de façon privilégiée dans le secteur du bourg** et possibilités de **construction modérées en continuité de tous les hameaux** de la commune qui se prêtent à la construction (en fonction des contraintes, des disponibilités foncières, des réseaux, des paysages, des reculs imposés par les bâtiments d'élevage,...).

La commune souhaite aussi envisager la création d'une zone à vocation économique (artisanat) à proximité du centre de tri.

LE ZONAGE

En fonction des conclusions du diagnostic, des objectifs de la commune mais aussi en fonction des diverses contraintes qui pèsent sur le territoire de Monceaux-sur-Dordogne, un plan de zonage est réalisé à l'échelle 1/5000, conformément à la réglementation.

Le plan de zonage comporte six types de zones :

- les zones U où la constructibilité est autorisée sous les conditions définies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) et les différentes Servitudes d'Utilité Publique qui s'y appliquent ;
- les zones Ux, réservées aux activités artisanales, sous les conditions définies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) et les différentes Servitudes d'Utilité Publique qui s'y appliquent. Ces zones ne sont pas destinées à l'accueil de logements ;
- les zones UL, réservées aux activités touristiques et de loisirs, où la constructibilité est autorisée sous les conditions définies par le Règlement National d'Urbanisme et les différentes Servitudes d'Utilité Publique qui s'y appliquent ;
- les zones Uc, réservées aux activités touristiques (campings) où la constructibilité est autorisée uniquement pour les bâtiments nécessaires à ces activités. Les règles de constructions qui s'y appliquent sont celles définies par le Règlement National d'Urbanisme et par le respect des Servitudes d'Utilité Publique existantes ;
- les zones Uci, sont des zones exposées à un risque connu (cf. étude hydrologique), toute création d'équipement fixe devra être situé au dessus de la côte de référence et ne devra en aucun cas aggraver le risque d'inondation.

De plus, dans ces secteurs de campings déjà existants, s'appliqueront les prescriptions suivantes, conformément à la circulaire du 6 mai 1988 relative à la sécurité des terrains aménagés pour l'accueil du camping, du caracaning et des habitations loisir au regard des risques naturels :

Nouveau camping ou tout aménagement de camping existant :

- emplacements tentes et caravanes situés au dessus de la côte de crue décennale,
- équipements fixes, HLL au dessus de la côte de crue décennale,
- les aires de jeux peuvent être situées en dessous de la côte de crue décennale sous réserve que les matériels soient solidement ancrés dans le sol.

L'étude hydraulique susvisée ne permet pas cependant d'apprécier les côtes de crues décennales et centennales. Il serait nécessaire de compléter l'étude hydraulique afin de disposer de plans cotés NGF.

Seule la crue centennale peut être assimilée.....

- les Zones d'Aménagement Différées (ZAD) sont des secteurs sur lesquels s'applique un droit de préemption de la commune en vue de la réalisation d'équipements publics ou d'un développement maîtrisé de l'urbanisation (habitat) par le titulaire dudit droit.
- Les zones N où la constructibilité est interdite mis à part dans le cadre de réfection/réhabilitation/extension modérée de l'existant et pour les constructions nécessaires à l'activité agricole.

JUSTIFICATION DES CHOIX DE ZONAGE

JUSTIFICATION PAR RAPPORT AUX ARTICLES L. 110 ET L. 121.1 DU CODE DE L'URBANISME

La carte communale doit être conforme aux articles L. 110 et L. 121.1 du code l'urbanisme.

Article L. 110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est la gestionnaire et la garante dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L. 121.1

« Les schémas de Cohérence Territoriale, les Plans Locaux d'Urbanisme et les Cartes Communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les choix proposés doivent être compatibles avec les objectifs de ces deux articles.

Ils peuvent se justifier par rapport à trois principes fondamentaux édictés dans l'article L 121.1 du code de l'urbanisme :

- 1. l'équilibre entre les différents espaces ;
- 2. la diversité des fonctions urbaines ;
- 3. l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

1. Le respect des équilibres entre les différents espaces

ASSURER LE RENOUVELLEMENT ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Sans objet.

ASSURER LE DEVELOPPEMENT DES ESPACES RURAUX

Les surfaces des zones constructibles ont été évaluées sur la base des projections de la 2^{ème} partie ; ces projections intègrent une marge suffisante pour permettre le développement de la commune et satisfaire les besoins en terrains pour tous les types d'utilisation.

ASSURER LA PRESERVATION DES ESPACES AFFECTES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES

Pour ce faire :

- les surfaces ouvertes à la construction ont été limitées aux besoins des 10 prochaines années afin de limiter la dispersion du bâti et de densifier les zones déjà urbanisées ;

L'objectif du zonage est en effet d'éviter une trop large constructibilité de la commune qui entraînerait une urbanisation trop importante, difficilement maîtrisable et qui conduirait à une dévalorisation du prix du foncier. Les surfaces définies comme constructibles doivent donc permettre de couvrir l'ensemble des besoins, sans excédents préjudiciables à la protection des zones boisées et aux terres agricoles exploitées ou exploitables.

- l'urbanisation est centrée sur les noyaux existants ;

Ce choix de zonage permet de préserver l'activité agricole en respectant les reculs par rapport aux bâtiments d'élevage, en limitant les temps de parcours des agriculteurs, en limitant la diminution des tailles des parcelles agricoles autour des hameaux,...

- le bâti isolé, élément de mitage et gros consommateur d'espace est proscrit ;
- les reculs par rapport aux plans d'épandage et aux bâtiments d'élevage sont respectés ;

Une réunion avec les agriculteurs a été organisée lors de la phase 1 en présence des représentants du monde agricole et de la Chambre d'Agriculture de la Corrèze de façon à informer les exploitants sur le contenu et les effets de la Carte Communale mais aussi pour recenser tous les bâtiments d'élevage.

- les principaux secteurs agricoles sont préservés de l'urbanisation ;

Ainsi, la plaine alluviale de la Dordogne est préservée de toute urbanisation nouvelle à l'exception de petites surfaces situées en continuité des hameaux existants. Sur le plateau, les terres arables sont rendues inconstructibles ce qui réserve de très grandes surfaces à l'agriculture.

- aucun espace boisé n'est rendu constructible ;

Les boisements réglementés sont préservés de toute urbanisation.

Seules quelques haies et certains arbres isolés de la plaine alluviale de la Dordogne (Saulières) et sur le plateau (Bondigoux) pourraient être impactés lors de la réalisation de bâtiments d'habitation ou d'activités.

ASSURER LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES

Pour ce faire, l'urbanisation :

- n'impacte pas la ZNIEFF de type II de la Vallée de la Dordogne (secteur Corrèze) ;
- n'impacte pas le site Natura 2000 de la Vallée de la Dordogne sur l'ensemble de ses cours et affluents ;
- le secteur concerné par l'Arrêté de protection du biotope concernant le biotope du saumon (Dordogne).
- se concentre autour des noyaux existants ;

Toutes les zones constructibles se situent en continuité des hameaux existants et du bourg (Escourbaniez, Vergnolles, Le Viallard,...). D'autres zones se localisent en continuité des zones d'urbanisation récente qu'elles viennent renforcer : Le Chambon, Aux Crocs, Les Prés de Vergnolles, Le Temple,...).

Aucune zone constructible nouvelle n'est créée sur le territoire communal conformément à la loi Montagne qui s'applique sur Monceaux-sur-Dordogne.

La localisation des zones constructibles :

- tient compte des paysages du territoire communal comme de celui des communes voisines (Argentat, Neuville,...) en limitant la constructibilité dans les secteurs de covisibilités (La Chassade, Le Theil, Le Pont de La Borie, La Souvigne,...) tels que les versants, les bords du plateau agricole et le long de la Dordogne.
- tient compte des servitudes de protection des monuments historiques : aucune zone constructible nouvelle n'y est créée, les extensions de zone U sont très modérées,
- limite l'urbanisation à de petites surfaces en continuité des hameaux dans le périmètre de protection des sites et monuments naturels autour de la Vallée de la Dordogne,
- la plaine alluviale est en grande partie préservée de l'urbanisation par la localisation des zones constructibles en continuité des principaux hameaux, par l'absence d'urbanisation linéaire et de mitage,

- évite les boisements et les zones humides, les zones fragiles et sensibles pour l'environnement ;
- épargne les points de vue majeurs, sur le paysage et sur les éléments de patrimoine : entrée du bourg préservée, absence d'urbanisation nouvelle le long de la RD12 et du CD16 préservant les vues sur la Dordogne, absence de zones U en rebord du plateau, absence d'urbanisation des versants (à l'exception des hameaux du Viillard et de La Jonchère, en continuité de l'existant).

2. La diversité des fonctions urbaines

ASSURER LA MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT URBAIN ET RURAL

Afin de permettre des types de logements différents, les zones constructibles sont localisées dans des secteurs différents : dans le bourg, près du bourg, au niveau des hameaux anciens, des lotissements...

Cette diversité est assurée dans le présent document de Carte Communale par la définition de petites zones U en continuité d'une grande majorité des hameaux et des secteurs déjà construits de la commune.

En plus d'assurer une mixité de peuplement, ce parti d'aménagement permet d'assurer un certain équilibre d'urbanisation et de peuplement sur l'ensemble du territoire.

En plus de ce choix, la commune a opté, suite à la réunion publique, pour un développement privilégié de l'habitat autour du bourg de façon à favoriser la vie locale (équipements, manifestations,...) mais aussi une plus grande mixité sociale.

La définition des ZAD par la commune permettra ainsi à Monceaux-sur-Dordogne de réaliser des équipements publics supplémentaires mais aussi de diversifier l'offre et le type de logements nouveaux dans le cadre d'un projet d'urbanisation d'ensemble mixant accession à la propriété, location et logement social.

PREVOIR DES CAPACITES DE CONSTRUCTION ET DE REHABILITATION SUFFISANTES, POUR L'HABITAT, LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES, LES ACTIVITES SPORTIVES ET CULTURELLES ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS.

Les surfaces constructibles de la Carte Communale intègrent une marge suffisante pour permettre les différents types d'utilisation du sol (logement, activités, agriculture, loisirs,...).

En ce qui concerne la réhabilitation, la Carte Communale ne peut rien spécifier de précis ; elle peut seulement définir les surfaces constructibles en quantité suffisante pour permettre la construction, mais sans excès afin d'inciter à la réhabilitation.

En complément, d'autres procédures (type OPAH...) peuvent être mises en place.

ASSURER L'EQUILIBRE ENTRE L'EMPLOI ET L'HABITAT

Cet équilibre est assuré par la répartition des zones constructibles sur l'ensemble du territoire communal et par la proximité des réseaux de communication.

Ainsi, le développement des zones constructibles autour du bourg vise à permettre la pérennité des équipements publics existants, voire à l'ouverture d'activités commerciales. Dans cet objectif, a été limité le développement des secteurs dont le fonctionnement quotidien ne profiterait pas au territoire communal (secteurs de La Souvigne, de La Brigue, du Pont de La Borie).

Les activités économiques sont aussi envisagées par la création de zones Ux qui permettront le développement des activités existantes (forestier dans le secteur de La Fontenelle) et l'installation d'activités artisanales à proximité du SICRA (secteur de Bondigou).

La localisation de cette nouvelle zone d'activité permettra de créer un pôle économique sur la commune à proximité d'Argentat.

L'activité touristique représentant une part importante de l'économie locale et possédant un potentiel de développement non négligeable, les campings existants pourront continuer à se développer et à construire les bâtiments nécessaires à leur activité sur leur emprise (sous réserve de compatibilité avec le caractère inondable des terrains).

De même, autour du centre des loisirs aériens, une zone réservée aux activités touristiques et de loisirs est instituée de façon à permettre le développement de cette base (bâtiments d'hébergement, hangars et entrepôts,...).

PRENDRE EN COMPTE LES MOYENS DE TRANSPORT

L'accès direct aux voies de communication est une condition indispensable pour la délimitation d'une zone constructible ; de plus, l'équilibre et la proximité entre les zones d'activités et les zones de logement permettent de limiter – dans le cadre des possibilités de la Carte Communale - les besoins en déplacements.

Ainsi, la définition des zones constructibles a été réalisée de façon à privilégier des déplacements doux aux déplacements motorisés mais aussi de façon à limiter une extension ou une réfection trop importante des réseaux routiers. C'est pourquoi, les zones constructibles se situent en majorité dans le bourg, dans les principaux hameaux et non loin de la RD12 et d'Argentat (pôle local d'emploi majeur).

Par ailleurs, l'urbanisation linéaire a été limitée de façon à éviter la multiplication des accès sur les voies principales et notamment sur la RD12 pour des raisons de sécurité routière.

PRENDRE EN COMPTE LA GESTION DES EAUX

Les zones constructibles sont toutes desservies par le réseau d'eau potable.

Par ailleurs, pour limiter le coût de raccordement de secteurs non encore desservis en continuité du bourg, et en l'absence de PVR, la commune a souhaité créer une ZAD à l'Ouest du bourg, pour l'aménager de façon cohérente et répartir le coût des aménagements et des réseaux sur l'ensemble des futurs résidents.

Monceaux-sur-Dordogne possède plusieurs captages.

Toutes les zones constructibles se situent en dehors des rayons de protection de ces captages.

Les espaces urbanisables se situent pour partie en continuité des secteurs raccordés à un réseau d'assainissement collectif :

- le bourg,
- Laygues,
- Escourbaniez,
- Les prés de Vergnolles,
- Vergnolles,
- La Souvigne,
- La Brigue,
- Le Pont de la Borie.

Tous les autres hameaux de la commune resteront en assainissement autonome.

Les zones constructibles se situent toutes en dehors des zones de risque d'inondation liée à la Dordogne, à la Maronne et au ruisseau de Malefarge (dans le bourg).

Seuls les campings de la commune se situent en totalité ou en partie dans la zone inondable de la Dordogne. La construction sera impossible dans les zones Uc à moins de démontrer le caractère non inondable des terrains par des études spécifiques ou de ne pas créer d'obstacles supplémentaires.

Par ailleurs, une attention particulière a été portée à la préservation des cours d'eau et des zones humides de la commune en évitant l'urbanisation des rives immédiates des cours d'eau, la possibilité de construire en fond et tête de vallon, en préservant les prairies humides (entrée de bourg, secteur de Saulières,...).

3. Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux

MAITRISER LES BESOINS DE DEPLACEMENTS ET LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Afin de limiter l'accroissement des déplacements automobiles, les zones constructibles ont été délimitées à partir des noyaux d'urbanisation existante.

L'emplacement de ces secteurs constructibles correspond aussi à une logique de minimisation des déplacements motorisés : concentration autour des noyaux existants, du bourg, non loin d'Argentat (pôle économique et d'équipement majeur pour Monceaux-sur-Dordogne) et à proximité de la RD12 (axe de déplacement principal à l'échelle de la commune).

PRESERVER LA QUALITE DE L'AIR, DE L'EAU, DU SOL ET DU SOUS-SOL, DES ECOSYSTEMES, DES ESPACES VERTS, DES MILIEUX, SITES ET PAYSAGES NATURELS ET URBAINS ET DU PATRIMOINE BATI

Ces objectifs ont été respectés, grâce aux orientations mentionnées dans les paragraphes précédents (prise en compte des moyens de transport, préservation des espaces naturels et des paysages,...).

De plus l'urbanisation est évitée – quand cela est possible - dans les secteurs présentant des éléments de patrimoine et un bâti de qualité.

Ainsi, une attention particulière a été portée :

- sur la préservation des zones humides (reculs par rapport à la Dordogne, au ruisseau de Malefarge, inconstructibilité des têtes de vallon,...) ;
- sur la conservation des grands boisés des versants, des vallons et du plateau ;
- sur la préservation de la vallée de la Dordogne dans laquelle l'urbanisation a été limitée aux secteurs déjà bâtis ce qui permet de préserver les espaces agricoles, les vues sur ce site inscrit,...
- sur la préservation des entrées de bourg et de hameaux pour conserver des fronts bâtis de qualité valorisant le patrimoine ancien (entrée du bourg, entrée du hameau de Vergnolles depuis la RD12E, constructibilité très limitée dans le hameau de Saulières,...).

Par ailleurs, sur le respect de la Loi Montagne (périmètre de 300 m inconstructible autour des étangs et plans d'eau), ce principe a été majoritairement respecté.

Des extensions de l'urbanisation existante sont toutefois admises pour les secteurs du bourg, du Bech, de Bros, de Champeaux et de Moustoulat étant donné la faible importance des étangs considérés (cf. alinéa 2 de l'article L.145-5 du Code de l'Urbanisme).

Nonobstant ces principes d'aménagement et de préservation des espaces naturels et urbains par une localisation des zones constructibles en dehors des secteurs les plus fragiles, les objectifs de préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol,...dépassent le cadre strict de la Carte Communale.

De fait, il conviendra de prêter une attention particulière lors de la délivrance des permis de construire - précisée par l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme – pour assurer une bonne intégration dans le paysage, respecter les caractéristiques locales, limiter des consommations d'énergie, la dégradation de l'environnement et des écosystèmes,...

PREVENIR LES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, LES RISQUES TECHNOLOGIQUES, LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES DE TOUTE NATURE

Pour ce qui concerne la pollution des eaux potables par les eaux usées, les orientations ont été indiquées au paragraphe précédent (« prendre en compte la gestion des eaux ») : le schéma directeur d'assainissement a été respecté pour tenir compte des zones d'assainissement collectif et des secteurs d'assainissement individuel.

Concernant les risques naturels, la commune possède une zone inondable autour de la Dordogne, de la Maronne et du ruisseau de Malefarge. Si le risque est relativement limité par la présence des ouvrages hydraulique régulant la Dordogne, le risque est bien réel et doit être pris en compte.

De fait, aucune construction nouvelle ne sera implantée dans ces espaces inondables.

Les campings de la commune sont aussi ciblés comme zone d'information préventive.

Il n'existe pas d'autres risques naturels sur le territoire communal même si plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris sur Monceaux-sur-Dordogne entre 1982 et 2001 (concernant les inondations, les coulées de boue et les mouvements de terrain).

Pouvant être assimilés à un risque technologique, il convient de signaler la présence d'un risque de rupture de barrages qui concerne tous les hameaux situés dans la vallée de la Dordogne et le bourg qui seraient touchés par une onde de submersion destructrice.

En ce qui concerne les nuisances sonores, paysagères, etc, les reculs par rapport aux RD devront être respectés lors de la délivrance des permis de construire.

Pour les secteurs affectés par les reculs par rapport aux zones d'épandage et aux bâtiments d'élevage, ceux-ci ont d'ores et déjà été intégrés dans le plan de zonage ; de fait, aucune zone constructible n'est soumise à ces reculs. Toutefois, lors de l'instruction des permis de construire, il conviendra de vérifier le respect de ces reculs, le type et la localisation de tels bâtiments pouvant évoluer (déclassement, construction, extension,...).

En ce qui concerne la sécurité routière, la localisation des zones constructibles vise aussi à limiter la multiplication des entrées et sorties sur la RD12 qui possède une forte circulation. Ainsi, aucune zone constructible avec accès directe sur la RD12 n'est créée en dehors ou en continuité des hameaux existants.

JUSTIFICATION PAR RAPPORT AUX ORIENTATIONS DU SCHEMA DIRECTEUR

Sans objet : Monceaux-sur-Dordogne n'est pas concerné par un Schéma Directeur ni un SCOT.

JUSTIFICATION PAR RAPPORT AU SDAGE ADOUR-GARONNE

Voir règlement complet en Annexes.

Le Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne est un document de planification supra-communal auquel la Carte Communale de Monceaux-sur-Dordogne doit se conformer.

Les objectifs du SDAGE ont une incidence sur l'aménagement du territoire et sur l'urbanisme communal, les six thèmes retenus par le SDAGE Adour Garonne sont les suivants :

- gestion et protection des milieux aquatiques et littoraux (ce qui implique une prise en compte des milieux humides fragiles dans les documents de planification) ;
- gestion qualitative de la ressource ;
- gestion quantitative de la ressource ;
- gestion des risques de crues et d'inondations ;
- organisation et gestion de l'information sur l'eau ;
- organisation de la gestion intégrée.

La Carte Communale respecte le SDAGE Adour-Garonne et ses grands objectifs. Aucune zone constructible nouvelle ne va à l'encontre des principes édictés par ce règlement.

Par rapport à l'objectif 1, la Carte Communale en tient compte du fait de la préservation du caractère naturel ou agricole des rives et abords de la Dordogne (aucune construction autorisée sauf, de façon ponctuelle, pour les activités touristiques des campings), de la Maronne et du ruisseau de Malefarge.

Par rapport à l'objectif 2, la Carte Communale en tient compte du fait du respect du Schéma Directeur d'Assainissement, de la préservation de la ZNIEFF, du site Natura 2000 et de l'arrêté de protection de biotope de la Vallée de la Dordogne et de ses affluents.

Par rapport à l'objectif 3, la Carte Communale ne remet pas en question l'utilisation des captages et forages présents sur son territoire : elle n'entraîne donc pas une diminution de la ressource en eau existante.

Par rapport à l'objectif 4, la Carte Communale respecte en grande partie ce principe puisqu'aucune zone constructive nouvelle et aucune extension de l'urbanisation existante ne sont envisagées dans la zone inondable.

Par rapport à l'objectif 5, l'information préventive est d'ores et déjà présente dans les zones à risque de la commune (au niveau des campings notamment). La Carte Communale ne remet pas en cause ses sites.

Par rapport à l'objectif 6, la Carte Communale n'a pas d'incidence sur la gestion intégrée de l'eau puisqu'elle n'impacte pas les captages et forages, les zones inondables,...

JUSTIFICATION PAR RAPPORT A LA CARTE COMMUNALE PRECEDENTE

Voir tableau ci-après.

Motifs des changements d'affectation et des modifications du zonage

Le Temple : le zonage a été modifié dans ce hameau de façon à englober les constructions nouvelles bâties entre la précédente Carte Communale (devenue caduque en décembre 2002) et aujourd'hui, mais aussi de façon à prendre en compte les reculs liés aux bâtiments d'élevage.

Vaurette hameau : deux petites zones constructibles ont été instituées autour du hameau et des habitations récentes de façon à permettre la construction d'une habitation en continuité du bâti existant et ainsi conforter ce secteur d'habitat.

La Jonchère – La Ramière : le zonage a été modifié à la marge dans ce secteur de façon à prendre en compte les habitations nouvelles construites entre 2002 et aujourd'hui mais aussi de façon à conforter l'urbanisation dans ces deux lieux-dits qui constituent maintenant, une seule entité bâtie (paysage, proximité des constructions,...). Le souhait de la commune est aussi de limiter l'urbanisation linéaire le long de la voie communale au chemin départemental n° 83E.

Le Viallard : le zonage a été modifié de façon à conforter le hameau tout en évitant l'urbanisation le long du chemin départemental n°83E et en protégeant la tête de vallon (potagers, intérêt paysager,...) de l'urbanisation. Les extensions au Nord du hameau sont liées aux travaux d'aménagement du chemin rural desservant une construction existante et facilitant donc l'accès aux parcelles situées tout le long.

La Lathyere : pas de modifications

Tableau justificatif des modifications apportées aux zones constructibles de la Carte Communale précédente

Hameaux / lieux-dits	Constructible (CC initiale)	Non constructible (CC initiale)	Protections	Limites à l'urbanisation	Atouts à l'urbanisation	Noyaux / Densité	Constructibilité	Extension	Réduction	Equilibre
Le Temple			Site inscrit Vallée de la Dordogne	Hameau ancien, paysage, agriculture	Paysage, urbanisation récente existante, hameau conforté	Noyau dense	Oui			
Vaurette Hameau			Site inscrit Vallée de la Dordogne	RD12, zone inondable, camping	Urbanisation existante, hameau conforté	Habitat individuel et noyau dense	Oui			
La Jonchère - La Ramière			Site inscrit Vallée de la Dordogne, proximité d'un périmètre de protection des captages	Pentes, vues et covisibilités	Hameau conforté, comblement des dents creuses, vues, exposition	Habitat individuel et noyau agricole	Oui			
Le Viallard			Site inscrit Vallée de la Dordogne	Pentes, vues et covisibilités, patrimoine bâti et petit patrimoine	Hameau conforté, comblement des dents creuses, vues, exposition	Noyau dense	Oui			
La Lathière			Site inscrit Vallée de la Dordogne	Voie de faible gabarit	Paysage, hameau	Hameau agricole	Oui			
Saulières			Site inscrit Vallée de la Dordogne	RD12, proximité zone inondable	Accessibilité, hameau conforté, nouvelles constructions peu visibles	Hameau ancien linéaire	Oui			
Les Cabroutous (camping)	Zone de loisirs		Site inscrit Vallée de la Dordogne, zone inondable	Proximité de la Dordogne, paysage, constructibilité limitée aux équipements nécessaires à l'activité hors zone inondable	Proximité cours d'eau, constructions peu visibles : activité économique importante pour la commune	Zone de camping	Limitée et sous conditions			
Le Graulier			Site inscrit Vallée de la Dordogne	Très petit hameau, pentes, accessibilité	Point de vue, paysage	Isolé	Oui			
Lafarge			Site inscrit Vallée de la Dordogne	Proximité bâtiments agricoles, secteur ouvert aux vues	Absence de relief, hameau conforté, habitat récent	Hameau ancien linéaire	Oui			
Le Béch			Site inscrit Vallée de la Dordogne, Recul de 300 m autour des plans d'eau (Loi Montagne)	Secteur très agricole avec bâtiments d'élevage et plans d'épandage, covisibilité, accessibilité, proximité tête de vallon	Hameau conforté	Noyau ancien linéaire et habitat récent	Oui			
Bros			Site inscrit Vallée de la Dordogne, Recul de 300 m autour des plans d'eau (Loi Montagne)	Secteur très agricole avec bâtiments d'élevage et plans d'épandage, covisibilité, accessibilité, proximité tête de vallon	Hameau conforté	Noyau ancien linéaire	Oui			
Le Tour de Labrot			Site inscrit Vallée de la Dordogne	Paysage, secteur très visible, agriculture, desserte viaire	Paysage, proximité Vergnolles, absence de pentes, exposition	Habitat récent peu dense	Oui			
Les Pres de Vergnolles			Site inscrit Vallée de la Dordogne	Paysage, secteur très visible, agriculture, desserte viaire	Paysage, proximité Vergnolles, assainissement collectif, absence de pentes, exposition	Habitat récent peu dense	Oui			
Vergnolles			Site inscrit Vallée de la Dordogne	Hameau de qualité, petit patrimoine, RD12E, activité agricole, pentes	Bâti, accessibilité, assainissement collectif, paysage de la vallée de la Dordogne	Noyau ancien	Oui			
Le Four			Site inscrit Vallée de la Dordogne	Urbanisation linéaire, covisibilités, activités agricoles	Paysage et hameau ancien, comblement d'une dent creuse	Noyau ancien et bâti isolé	Oui			

Les Pradelis			Site inscrit Vallée de la Dordogne	Urbanisation linéaire, covisibilités, activités agricoles	Densification	Habitat récent et bâtiments anciens	Oui	
Moustoulat			Site inscrit Vallée de la Dordogne, Recul de 300 m autour des plans d'eau (Loi Montagne)	Bâtiments d'élevage, secteur exposé aux vues et covisibilités, pentes	Hameau de qualité conforté, protection incendie, urbanisation nouvelle assez peu visible	Noyau agricole et habitat récent	Oui	
La Fontenelle		A vocation d'activité pour l'exploitant forestier existant	Site inscrit Vallée de la Dordogne	Paysage agricole exposé	Desserte viaire	Isolé	Oui	
Champeaux			Site inscrit Vallée de la Dordogne, Recul de 300 m autour des plans d'eau (Loi Montagne)	Hameau agricole, paysage	Comblement dent creuse	Hameau rural peu dense	Oui	
Escourbanniez			Site inscrit Vallée de la Dordogne, zone inondable	Zone inondable, urbanisation linéaire, activités et aires de stationnement, exposition à la vue et aux visiteurs, paysage vallée de la Dordogne et caractère agricole, patrimoine bâti	Poursuite urbanisation, assainissement collectif, paysage, proximité de la Dordogne, absence de relief	Etalement linéaire	Oui	
Aux Crocs			Site sensible captage, MH	Assainissent, boisements, risque d'incendie, élevage (installation classée future)	Extension du noyau	Hameau rural	Oui	
Le Cheyrroux		Zone de loisirs	Site inscrit Vallée de la Dordogne, zone inondable	Proximité de la Dordogne, paysage, constructibilité limitée aux équipements nécessaires à l'activité hors zone inondable	Proximité du cours d'eau, base cancé, proximité d'Argentat et de la RD12 : secteur d'enjeu pour l'activité touristique	Zone de camping	Limitée et sous conditions	
La Mette				Bâtiment d'élevage à proximité, accessibilité limitée (gabarit de la voirie communale, éloignement des grands axes routiers)	Absence d'atteintes majeures au paysage et à l'activité agricole, hameau conforté	Petit hameau agricole	Oui	
Le bourg			Site inscrit Vallée de la Dordogne, zone inondable, recul de 300 m autour des plans d'eau (Loi Montagne)	Pentes, agriculture, qualité paysagère du bourg, vues et entrées de bourg	Secteur d'enjeu pour la vie locale, pour le fonctionnement des services publics, pour limiter les déplacements....: ZAD : urbanisation maîtrisée par la commune	bourg	Oui	
La Souvigne			Site inscrit Vallée de la Dordogne, proximité zone inondable, Monument Historique	RD12, urbanisation linéaire, secteur fonctionnant avec Argentat, pentes, paysage et porte d'entrée dans la commune	Hameau conforté, vues sur la Dordogne, accessibilité, carrefour aménagé sur la RD12, assainissement collectif	Urbanisation individuelle et linéaire	Oui	
Le Pont de la Borie			Site inscrit Vallée de la Dordogne, Monument historique	RD12, urbanisation linéaire, secteur fonctionnant avec Argentat, pentes, paysage, présence d'activités artisanales et techniques	Hameau conforté, vues sur la Dordogne, accessibilité, activités, assainissement collectif	Hameau essentiellement récent	Oui	
Bondigoux		Zone d'activité	Site inscrit Vallée de la Dordogne	Pentes, caractère agricole et boisé	Activité (centre de tri) existant, accessibilité, absence d'habitat, pas d'enjeux paysagers majeurs	zone d'activité étendue	Oui	
Arrestier			Site inscrit Vallée de la Dordogne	Hameau de qualité, petit patrimoine, activité agricole importante	Hameau conforté, comblement des dents creuses, vues, exposition	Hameau ancien linéaire	Oui	
Le Claux			Site inscrit Vallée de la Dordogne	Activité agricole, paysage	Hameau conforté, comblement des dents creuses, vues, exposition	Hameau ancien agricole avec habitat récent	Oui	
Le Theil			Proximité site inscrit Vallée de la Dordogne	Activité agricole, paysage, covisibilité avec Neuville, desserte interne	Hameau conforté	Hameau ancien dense	Oui	
La Chassagne			Proximité site inscrit Vallée de la Dordogne	Activité agricole, paysage, patrimoine bâti, covisibilité avec Neuville, desserte interne	Hameau conforté	Hameau ancien	Oui	
Les Chances		Zone de loisirs		Proximité captage, visibilité, caractère agricole et naturel, absence d'urbanisation	Activités existante (hangar), absence impact paysager limité, base de loisirs reconnue	Zone de loisirs	Limitée aux activités touristiques et de loisirs	

Saulières : la modification de zonage vise essentiellement à limiter l'urbanisation linéaire et à privilégier une urbanisation sur les arrières des maisons existantes (donc moins visibles) et à prendre en compte les reculs liés aux bâtiments d'élevage.

Le Graulier : les modifications de zonage visent à limiter l'urbanisation linéaire au profit de la constitution d'un noyau bâti.

Lafarge : les modifications de zonage visent à permettre une extension modérée des constructions dans et en continuité du hameau tout en tenant compte des reculs imposés par rapport aux bâtiments d'élevage.

Le Bech : les modifications de zonage visent à permettre une extension modérée des constructions dans et en continuité du hameau tout en tenant compte des reculs imposés par rapport aux bâtiments d'élevage.

Le Bros : les modifications de zonage visent à permettre une extension modérée des constructions vers le Sud et au contraire à limiter une urbanisation linéaire vers le Nord. Le zonage tient aussi compte des reculs imposés par rapport aux bâtiments d'élevage.

La Tour de Labrot : les modifications de zonage visent à préserver le paysage et l'activité agricole de la plaine (conformément au projet de territoire de la commune élaboré lors de la phase 2).

Les Prés de Vergnolles : pas de modifications

Vergolles : les modifications de zonage visent à permettre une extension modérée des constructions dans et en continuité du hameau (et jusqu'au lieu-dit Les Prés de Muraillat) de façon à combler les dents creuses et à favoriser une extension vers l'Est, à l'arrière du hameau (absence de vues depuis la plaine et la RD12E). Le zonage tient aussi compte des reculs imposés par rapport aux bâtiments d'élevage.

Le Four : le nouveau zonage tient compte des reculs imposés par rapport aux bâtiments d'élevage tout en rendant constructible une parcelle supplémentaire en continuité de l'existant.

Les Pradels : les modifications visent d'une part à favoriser l'implantation des constructions en continuité de l'existant (réduction de la profondeur des parcelles) et d'autre part à offrir quelques petites parcelles supplémentaires constructibles. La division de la zone U en deux entités répond au souhait de prendre en compte dès le zonage les reculs imposés par les bâtiments d'élevage.

Moustoulat : les modifications de zonage visent à réduire le développement d'une urbanisation linéaire à l'entrée Nord du hameau, à réduire les parcelles constructibles sur les entrées Sud et à favoriser un regroupement des constructions nouvelles autour du noyau villageois. Le zonage tient aussi compte des reculs imposés par rapport aux bâtiments d'élevage.

La Teulière : pas de zones U de façon à favoriser le hameau de Moustoulat et à éviter l'urbanisation en ligne de crête (tout en tenant compte des reculs liés aux bâtiments d'élevage).

La Fontenelle : création d'une zone Ux destinée aux activités pour permettre à l'exploitant forestier existant d'éventuellement développer son activité et de construire des bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation.

Champeaux : les modifications de zonage visent à prendre en compte les reculs liés aux bâtiments d'élevage tout en évitant un étalement des constructions le long des voies. Seule une parcelle restera constructible.

Escourbaniez : les modifications de zonage visent essentiellement à prendre en compte les nouvelles constructions situées au Nord-Est du hameau et à combler les dents creuses situées entre ces maisons et le hameau ancien.

Aux Crocs : les modifications de zonage correspondent à une volonté de poursuivre l'urbanisation du secteur (lotissement) vers le Sud tout en préservant une bande inconstructible le long de la Dordogne.

Le Cheyroux : création d'une petite zone U de façon à permettre l'implantation d'une habitation supplémentaire en continuité de la construction existante.

La Mette : création d'une petite zone U de façon à permettre l'implantation d'une habitation supplémentaire en continuité du hameau existant qui sera ainsi conforté.

Le bourg : les modifications de zonage visent, conformément au projet communal élaboré lors de la phase 2, à privilégier un développement du bourg à la fois par la construction individuelle mais aussi sous la forme d'un aménagement d'ensemble (ZAD) favorisant ainsi une plus grande maîtrise de l'urbanisation, une plus grande densité des constructions, une planification de l'extension des réseaux,...

La ZAD Ouest, à vocation résidentielle, constitue une des rares « réserves » foncières permettant l'extension du bourg ; il s'agit donc pour la commune d'en maîtriser le développement pour assurer la constitution d'un noyau villageois dense, vivant et attractif.

La Souvigne : les modifications de zonage ont pour objectif de conforter l'urbanisation existante en permettant la construction de certaines parcelles et en offrant un lieu de vie proche du centre d'Argentat.

Le Pont de la Borie : pas de modifications du zonage

Bondigoux : création d'une zone Ux qui vise à permettre la constitution d'un secteur d'accueil pour les activités artisanales en continuité de celle existante : le centre de tri du SICRA.

Arrestier : les modifications de zonage visent à limiter l'extension de l'urbanisation en dehors du hameau existant en privilégiant le comblement des dents creuses et en tenant compte des reculs imposés par les bâtiments d'élevage.

Le Claux : les modifications du zonage sont très limitées, permettant la construction de quelques parcelles supplémentaires sur la partie Sud-Est du hameau. Les reculs liés aux bâtiments d'élevage ont aussi été pris en compte.

Le Theil : les modifications de zonage visent à limiter le développement d'une urbanisation linéaire le long de l'entrée Sud du hameau et à conforter le noyau villageois existant.

La Chassagne : les modifications de zonage visent à limiter l'urbanisation visible depuis Neuville et à limiter les conflits liés à une voie de desserte de très faible gabarit et sans issue.

Château : les constructions de la fin du XVIII^e siècle sont les plus anciennes. Elles ont été construites par la famille de la Roche-Guyon, seigneurs de la paroisse. Elles ont été restaurées au XIX^e siècle.

Le château a été construit par la famille de la Roche-Guyon, seigneurs de la paroisse. Elles ont été restaurées au XIX^e siècle.

Le château a été construit par la famille de la Roche-Guyon, seigneurs de la paroisse. Elles ont été restaurées au XIX^e siècle.

Le château a été construit par la famille de la Roche-Guyon, seigneurs de la paroisse. Elles ont été restaurées au XIX^e siècle.

Le château a été construit par la famille de la Roche-Guyon, seigneurs de la paroisse. Elles ont été restaurées au XIX^e siècle.

Le château a été construit par la famille de la Roche-Guyon, seigneurs de la paroisse. Elles ont été restaurées au XIX^e siècle.

Le château a été construit par la famille de la Roche-Guyon, seigneurs de la paroisse. Elles ont été restaurées au XIX^e siècle.

Le château a été construit par la famille de la Roche-Guyon, seigneurs de la paroisse. Elles ont été restaurées au XIX^e siècle.

Le château a été construit par la famille de la Roche-Guyon, seigneurs de la paroisse. Elles ont été restaurées au XIX^e siècle.

Le château a été construit par la famille de la Roche-Guyon, seigneurs de la paroisse. Elles ont été restaurées au XIX^e siècle.

Le château a été construit par la famille de la Roche-Guyon, seigneurs de la paroisse. Elles ont été restaurées au XIX^e siècle.

Le château a été construit par la famille de la Roche-Guyon, seigneurs de la paroisse. Elles ont été restaurées au XIX^e siècle.

Le château a été construit par la famille de la Roche-Guyon, seigneurs de la paroisse. Elles ont été restaurées au XIX^e siècle.

Le château a été construit par la famille de la Roche-Guyon, seigneurs de la paroisse. Elles ont été restaurées au XIX^e siècle.

Par ailleurs, outre les zones constructibles dédiées aux activités artisanales et à l'habitat, la Carte Communale a défini des zones UL et Uc à vocations d'activités touristiques et de loisirs pour leur permettre de se développer ou de construire des bâtiments nécessaires à leur activité.

Ces zones limitent donc fortement la constructibilité :

- aux seules structures d'accueil, d'hébergement ou d'équipement nécessaires à la base de loisirs, pour la zone UL ;
- campings existants sous condition de justifier du caractère non inondable du site d'implantation par une étude précise, pour les zones Uc.

Le plan de zonage de la Carte Communale de Monceaux-sur-Dordogne répond donc aux objectifs énoncés par la commune que ce soit en termes démographiques, de paysage, de protection de l'activité agricole, de renforcement des hameaux existants, de préservation de la vallée de la Dordogne,...

De plus, ce zonage a été réalisé dans le respect de la loi Montagne puisqu'aucun secteur d'urbanisation nouveau n'est créé sur le territoire communal.

Le plan de zonage se justifie donc au regard des objectifs de croissance démographique et du point de vue du respect des principes d'organisation du territoire.

Incidences des choix de zonage sur l'environnement

Prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur

Troisième partie

Incidents et les choix
de zonage sur l'environnement

Prise en compte des
propositions de zonage

SOMMAIRE DE LA TROISIEME PARTIE

Les espaces naturels

page 155

La ZNIEFF de la Vallée de la Dordogne
Site Natura 2000 de la Vallée de la Dordogne sur l'ensemble de son cours et de ses affluents
Arrêté de protection de biotope
Les Boisements
Sites et monuments naturels : la Vallée de la Dordogne

Les espaces agricoles

page 158

Le patrimoine

page 160

Fortification gauloise du Puy-du-Tour
Menhir dit du Grave de Rolland
Le patrimoine bâti des hameaux et du bourg
Le patrimoine paysager

La santé publique

page 163

L'eau potable
Les eaux usées
Le bruit et la qualité de l'air
Les déplacements

SOMMAIRE DE LA TROISIÈME PARTIE

Les espaces naturels page 153

La ZNIEFF de la Vallée de la Dordogne page 153
Site Natura 2000 de la Vallée de la Dordogne au territoire de la commune de Monceaux-sur-Dordogne page 153
Annuaire des sites classés page 153
Les réserves page 153
Les monuments naturels page 153

Les espaces agricoles page 154

Les forêts page 154

Forêt communale de Monceaux-sur-Dordogne page 154
Forêt domaniale de Monceaux-sur-Dordogne page 154
Forêt privée de Monceaux-sur-Dordogne page 154
Forêt de Monceaux-sur-Dordogne page 154

Les zones humides page 154

Les zones humides d'intérêt communautaire page 154
Les zones humides d'intérêt local page 154
Les zones humides d'intérêt privé page 154
Les zones humides d'intérêt public page 154

LES ESPACES NATURELS

LA ZNIEFF DE LA VALLEE DE LA DORDOGNE

La commune de Monceaux-sur-Dordogne est concernée une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 dite de la Vallée de la Dordogne (secteur Corrèze) qui s'étend sur la totalité du domaine fluvial public de la Dordogne et de la Maronne.

Cette ZNIEFF sera intégralement préservée puisqu'aucune construction n'y est envisagée.

De plus, de façon à préserver cet espace d'intérêt écologique, en dehors des espaces d'ores et déjà occupés par des activités (campings), une attention particulière a été portée à la préservation des rives de la Dordogne : aucune zone constructible nouvelle ou étendue ne s'étend jusqu'au domaine public fluvial.

Concernant la Maronne, aucune zone constructible n'est définie sur ses abords.

SITE NATURA 2000 DE LA VALLEE DE LA DORDOGNE SUR L'ENSEMBLE DE SON COURS ET DES SES AFFLUENTS

La commune de Monceaux-sur-Dordogne est concernée par le site Natura 2000 qui couvre la « Vallée de la Dordogne sur l'ensemble de ses cours et affluents ».

Ce site proposé à l'inventaire communautaire dans le cadre du réseau Natura 2000 n'est pas impacté par la Carte Communale de Monceaux-sur-Dordogne puisque :

- aucune construction n'est envisagée dans cette zone ;*
- les rives de la Dordogne, de la Maronne et du ruisseau de Malefarge ont été en totalité ou en partie préservées de toute urbanisation ou de projets d'aménagement.*

De plus, la prise en compte et le respect du Schéma Directeur d'assainissement permettra de préserver cet espace de tout rejet détériorant ce milieu.

ARRETE DE PROTECTION DE BIOTOPE

La commune de Monceaux-sur-Dordogne est concernée par un arrêté de protection de biotope en date du 5 novembre 1985 portant sur la conservation du biotope pour le saumon allant du barrage du Sablier à Argentat à la limite du département du Lot, sur un linéaire de 30 kms.

De même que sur le site Natura 2000, le secteur concerné par l'arrêté de protection de biotope n'est pas impactée par la Carte Communale de Monceaux-sur-Dordogne puisque :

- aucune construction n'est envisagée dans cette zone ;
- les rives de la Dordogne, de la Maronne et du ruisseau de Malefarge ont été en totalité ou en partie préservées de toute urbanisation ou de projets d'aménagement.

De plus, la prise en compte et le respect du Schéma Directeur d'assainissement permettra de préserver cet espace de tout rejet détériorant le milieu.

LES ETANGS COMMUNAUX

La commune étant située en zone montagneuse, elle est soumise à la Loi Montagne qui interdit la constructibilité des rives des étangs et plans d'eau dans un rayon de 300 m. Toutefois, les extensions des hameaux et zones bâties existantes est admise.

Ainsi, les secteurs du bourg, du Bech, du Bros, de Champeaux et de Moustoulat sont en totalité ou en partie concernés par ces périmètres étant donné la présence d'étangs à proximité.

Toutefois, la Carte Communale prévoit tout de même une extension de ces hameaux de façon modérée de façon à conforter ces noyaux villageois.

Les impacts de ces extensions sur ces étangs seront toutefois très limités car aucune zone constructible ne touche leurs rives, que ces étangs sont d'origine artificielle et que ces extensions sont limitées en surface.

Seules les zones constructibles prévues en continuité du bourg possèdent une certaine importance ; néanmoins les impacts de l'urbanisation sur l'étang se situant au Nord du bourg seront limités étant donné la présence d'un réseau d'assainissement collectif.

Sur le plan paysager, les impacts seront aussi limités puisque ces zones constructibles ne sont que des extensions de l'urbanisation existante : ces secteurs possèdent d'ores et déjà un caractère bâti, il n'y a donc pas transformation du caractère paysager général de ces secteurs.

Surtout, étant donné la faible importance de ces étangs, et conformément à l'alinéa 2 de l'article L.145-5 du Code de l'Urbanisme « peuvent être exclus du champ d'application du présent article : par un plan local d'urbanisme, un schéma de cohérence territoriale ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance ».

LES BOISEMENTS

Les boisements se situent en grande majorité sur les versants encadrant la Vallée de la Dordogne et sur le plateau agricole Ouest.

Les boisements seront intégralement préservés dans le cadre de la carte communale puisqu'aucune zone constructible n'y est envisagée.

De même, la constructibilité des versants occupés par les grandes masses boisées ne sont que très peu constructibles, limitant ainsi l'impact paysager des constructions sur ces boisements.

En outre, les boisements réglementés de la commune sont entièrement conservés.

Malgré la volonté de limiter l'impact de l'urbanisation sur les boisements, quelques haies pourraient être localement impactées.

SITES ET MONUMENTS NATURELS : LA VALLEE DE LA DORDOGNE

La vallée de la Dordogne fait l'objet d'une protection au titre des Sites et Monuments naturels (site inscrit en date du 2 novembre 1977).

Cet espace possède donc un intérêt paysager certain en termes de paysage, intérêt lié aux points de vue, au bâti ancien, aux hameaux et au bourg, à l'activité agricole,...

Cette qualité paysagère est d'autant plus forte qu'elle est très perceptible du fait de la situation du bourg et des hameaux, du fait de la localisation de l'axe de déplacement principal (la RD12),...

Il s'agit donc de préserver cet espace pour ses multiples dimensions. La carte Communale a poursuivi cet objectif conformément au projet de territoire élaboré par Monceaux-sur-Dordogne dans la partie 2 du présent document en cherchant :

- à limiter toute urbanisation le long de la Dordogne, en dehors des hameaux et des secteurs déjà urbanisés,
- en limitant tout développement de l'urbanisation linéaire le long de la RD12 et de la RD12E,
- en préservant au maximum les espaces agricoles cultivés ou en prairie,
- en préservant les entrées du bourg et des hameaux situés dans la plaine d'une urbanisation nouvelle masquant la qualité patrimoniale des lieux,
- en évitant une extension des zones constructibles sur les versants encadrant la vallée et l'urbanisation des lignes de crête,
- ...

De plus, si les activités touristiques et de loisirs existantes pourront se poursuivre, aucune extension des campings et bases canoë-kayak n'est envisagée.

LES ESPACES AGRICOLES

Monceaux-sur-Dordogne est une commune avec une importante activité agricole qui se localise aussi bien dans la plaine que sur le plateau. Cette exploitation agricole se concentre essentiellement sur l'élevage bovin avec un regain pour les cultures céréalières.

De fait, une attention particulière a été accordée à l'agriculture au travers d'une réunion avec les exploitants, un recensement systématique des bâtiments d'élevage et une prise en compte des plans d'épandage déclarés.

Ainsi, le zonage de la Carte Communale prend en compte les reculs imposés par les bâtiments d'élevage et a essayé pour une grande majorité des cas de ne pas impacter des surfaces utilisées pour l'épandage.

La prise en compte de l'agriculture s'est faite aussi par le choix de limiter l'étendue des zones constructibles sur les surfaces agricoles en privilégiant :

- une urbanisation en continuité des hameaux et de l'existant,
- en ne créant pas de nouvelles zones constructibles,
- en préservant les terres les plus fertiles (plaine de la Dordogne, tête de vallons du plateau,...),
- en évitant de rendre urbanisables les grandes parcelles aisément exploitables et mécanisables.

De même, au niveau du bourg, le choix a été fait de préserver la grande prairie située en entrée du bourg et le vallon du ruisseau de Malefarge. De plus, si les extensions de l'urbanisation vers l'Ouest du bourg impacteront de façon non négligeable l'exploitation agricole du secteur, elles permettront de préserver les grands espaces agricoles de la plaine et du plateau en absorbant une partie des demandes de logement.

Du point de vue de la préservation des espaces naturels sensibles (ZNIEFF, Site Natura 2000, arrêté de protection de biotope,...), des boisements et des terres agricoles, la Carte Communale actuelle vise à maintenir l'équilibre existant en limitant son urbanisation et en la localisant en dehors des secteurs à fortes valeurs écologique, paysagère et agronomique. Monceaux-sur-Dordogne vise ainsi à maîtriser son développement par le maintien de son cadre de vie et en pérennisant la qualité de ses espaces, dans un objectif de développement durable.

LE PATRIMOINE

Monceaux-sur-Dordogne possède un patrimoine à la fois bâti et archéologique de qualité ainsi qu'un petit patrimoine intéressant qui font l'objet de protections et qui méritent d'être protégés dans leur ensemble.

FORTIFICATION GAULOISE DU PUY-DU-TOUR

Monceaux-sur-Dordogne possède aussi un site archéologique d'intérêt, au sommet du Puy du Tour. Exploré et fouillé entre 1905 et 1916, le site est apparu comme un oppidum gaulois dont les premières traces le font remonter au deuxième âge de fer (époque de la Tène).

De nombreux objets ont été découverts dont une perle celtique en verre, une louche d'étameur, une pendeloque en bronze,...(dont certains sont exposés à la Maison du Patrimoine d'Argentat).

Ce site fait l'objet d'un classement à l'Inventaire des Monuments Historiques en date du 10 juin 1987 et est donc protégé.

Si le site a fait l'objet d'une petite mise en valeur touristique (reconstitution d'une hutte, panneaux d'informations), la Carte Communale souhaite protéger au maximum cet espace. De fait, aucune zone constructible ni est envisagée dans un rayon d'environ 700 m.

MENHIR DIT DU GRAVE DE ROLLAND

Situé en dehors du territoire de Monceaux-sur-Dordogne, sur la commune, d'Argentat, le Menhir du Grave de Rolland fait l'objet d'un classement au titre des Monuments Historiques qui implique sa protection.

Cette protection s'applique aussi aux secteurs du Pont de la Borie, de La Brigue et de La Souvigne.

La Carte Communale a tenu compte de cette protection en y limitant le développement de l'urbanisation. De fait, si certaines parcelles ont été rendues constructibles, les surfaces à bâtir sont limitées et auront un impact réduit étant donné le caractère urbanisé du secteur et la présence de nombreuses constructions d'architectures récentes.

LE PATRIMOINE BATI DES HAMEAUX ET DU BOURG

Monceaux-sur-Dordogne possède un cadre bâti de qualité qui concerne aussi bien ses hameaux que son bourg.

Cette qualité repose à la fois sur l'architecture, la présence de petit patrimoine mais aussi sur la forme des noyaux villageois et sur leur perception.

Ainsi, étant donné les limites imposées par la Carte Communale (absence de réglementation architecturale notamment), la Carte Communale s'est essentiellement concentrée sur la préservation des fronts bâtis, des entrées et sorties du bourg et des hameaux et sur la localisation des zones constructibles en continuité de l'existant de façon à ce que les constructions nouvelles se fondent au mieux dans les silhouettes existantes.

C'est pourquoi :

- l'entrée Est du bourg n'a pas été rendue constructible,
- le vallon du ruisseau de Malefarge en sortie Ouest du bourg est préservé de l'extension de l'urbanisation,
- l'urbanisation du hameau de Vergnolles se limite au comblement des dents creuses le long de la RD12E et que les parcelles constructibles ont été localisées sur les arrières du hameau,
- que l'entrée Sud du hameau du Temple est préservée de toute urbanisation nouvelle,
- que la construction n'est pas envisagée de l'autre côté de la voie communale pour préserver la silhouette du hameau et le vallon,
- ...

De plus, outre la préservation du cadre bâti de la commune, le plan de zonage a tenu compte des covisibilités entre hameaux, que ce soit de part et d'autre de la Dordogne ou avec les communes voisines et notamment Neuville.

Le patrimoine bâti, important sur le territoire communal, a donc fait l'objet d'une attention particulière dès les premiers stades de la réalisation du plan de zonage à la fois dans la vallée de la Dordogne et à la fois sur le plateau.

LE PATRIMOINE PAYSAGER

La commune se caractérise par six grandes unités paysagères : le plateau agricole ouvert, la plaine cultivable cultivée et habitée, les versants panoramiques et habités, les versants boisés, le bourg, la rivière et ses berges.

Le plateau agricole ouvert : son caractère paysager est conservé. En effet, les zones constructibles ont été limitées au comblement des dents creuses et à l'extension modérée des hameaux existants. Une attention particulière a été portée sur le plan de zonage pour éviter le développement d'une urbanisation linéaire et pour privilégier la constitution de noyaux groupés (sauf quand les hameaux possédaient déjà une forme linéaire).

De plus, les espaces agricoles sont entièrement préservés et les impacts sur les boisements sont très limités.

Seuls trois espaces constructibles nouveaux sont créés : une zone à constructibilité limitée pour permettre le développement de la base de loisirs aériens, une petite zone Ux pour permettre de conforter une exploitation forestière existante (au lieu-dit la Fontanelle) et l'extension des activités en continuité de la déchèterie dans le secteur de Bondigoux.

Ces trois zones auront un impact limité sur le paysage du plateau étant donné l'isolement de la base de loisirs et la présence d'un hangar, et étant donné le caractère boisé des futures zones d'activités.

La plaine cultivable cultivée et habitée : ce secteur constitue les territoires de tous les enjeux et notamment celui des paysages (milieu naturel, agriculture, urbanisation, activités touristiques, vitrine communale,...).

La commune a donc souhaité préserver au maximum cet espace tout en y permettant un certain développement.

Ainsi, la construction y sera modérée avec la définition de zones constructibles uniquement dans et en continuité des secteurs déjà urbanisés. Une attention particulière a aussi été portée à la localisation de ces zones constructibles de façon à :

- limiter toute urbanisation linéaire ou sous forme de mitage le long de la Dordogne, et notamment le long des RD12 et de la RD12E,
- en préservant au maximum les espaces agricoles cultivés et en prairie,
- en préservant les entrées du bourg et des hameaux situés dans la plaine d'une urbanisation nouvelle masquant la qualité patrimoniale des hameaux et du bourg,
- en évitant une extension des zones constructibles sur les versants encadrant la vallée et l'urbanisation des lignes de crête,
- en préservant les plus beaux points de vue depuis les versants, sur le bourg, depuis le Puy-du-Tour,...

La rivière et ses berges : en dehors des campings existants, la Dordogne et ses rives ont été totalement préservées de l'urbanisation en définissant un recul minimum des constructions par rapport au cours d'eau.

Ainsi la qualité écologique et paysagère de la rivière sera préservée.

Les versants panoramiques et habités : les versants Ouest de la commune sont très visibles depuis la plaine alluviale mais aussi depuis les versants opposés.

Le choix a donc été fait de limiter l'urbanisation dans cette unité paysagère aux seuls hameaux existants (La Jonchère, La Rammière, Le Viallard,...) mais aussi d'éviter toute extension des constructions en ligne de crête. Ainsi, pour les hameaux de La Lathère, du Bech, du Bros,... les constructions nouvelles resteront dans l'emprise de l'urbanisation, mais surtout resteront sur le plateau, sans s'étendre sur les versants.

Les versants boisés : étant donné le caractère très fortement boisé de ces versants, leurs fortes pentes et l'absence de bâti de cette unité paysagère, aucune construction nouvelle n'y sera possible ; ainsi, le paysage de ce secteur ne sera pas modifié et le paysage visible depuis la plaine alluviale et les versants opposés ne sera pas impacté.

Le bourg : le paysage du bourg va évoluer étant donné l'étendue de la zone constructible qui y est définie. En effet, depuis la voie communale n°2 desservant le plateau à partir de Monceaux-sur-Dordogne, l'urbanisation sera, à terme, beaucoup plus présente dans le paysage.

Les surfaces agricoles vont diminuer et la perception du bourg changera dans le sens où les constructions récentes constitueront sa nouvelle façade, au lieu de l'image d'un village blotti au centre de la vallée du Malefarge. De même, depuis la voie communale de Monceaux à Bondigoux et plus généralement depuis l'Est du bourg, les constructions prendront place des prairies agricoles actuelles.

Toutefois ce changement d'image sera relativement limité puisque :

- des constructions récentes sont d'ores et déjà implantées sur les versants Ouest, de façon relativement dispersée,
- le lotissement du Champ confère une image plus « urbaine » de l'Ouest du bourg ancien et à son entrée principale,
- la forme compacte du bourg sera conservée grâce à la réalisation d'un aménagement d'ensemble (ZAD Ouest),
- l'entrée Sud du bourg, porte d'entrée majeure de Monceaux-sur-Dordogne, restera inchangée,
- l'extension des zones constructibles ne dépassera pas vers l'Ouest la voie communale n°2, préservant ainsi les vues depuis cette route et n'impactant pas les boisements présents sur ces versants,
- les vues sur cet espace resteront très limitées depuis le cœur historique du bourg (situé en contrebas).

Néanmoins, malgré les précautions prises pour limiter l'impact du développement du bourg sur son paysage environnant, il sera indispensable pour la commune de faire réaliser une étude paysagère fine pour intégrer au mieux les constructions futures que ce soit du point de vue de l'utilisation des pentes, que du maintien de la silhouette du bourg, que de la définition des formes et architectures du bâti, des essences végétales à privilégier,...

En somme, la prise en compte et le respect du paysage communal a été un des soucis majeur de la commune au cours de la réalisation de son document d'urbanisme. Cette volonté est liée à la prise de conscience de la nécessité de préserver le caractère rural du territoire mais aussi à la nécessité de conserver un cadre de vie de qualité pour les habitants et pour assurer la pérennité des activités touristiques, ressource économique non négligeable.

De fait, la présente Carte Communale respecte le caractère des différentes unités paysagères de Monceaux-sur-Dordogne (que ce soit sur les plans naturels ou agricoles) en limitant la consommation de ces espaces pour l'urbanisation et en localisant les zones constructibles de façon à ne pas nuire au paysage naturel, agricole et bâti.

LA SANTE PUBLIQUE

L'EAU POTABLE

Toutes les zones constructibles ont accès au réseau d'eau potable.

De plus, aucun captage ou forage existant sur la commune ne sera impacté par le plan de zonage puisqu'aucune zone constructible n'y est définie (y compris dans les périmètres de protection inhérents à ces captages et forages).

LES EAUX USEES

La totalité des zones constructibles sont compatibles avec les directives du Schéma d'Assainissement.

Dans les secteurs desservis par un réseau collectif d'assainissement, la localisation des zones constructibles est en adéquation avec les réseaux existants ou projetés (le bourg, Escourbaniez, le Pont de la Borie,...).

Certaines parcelles rendues constructibles ne sont pas toutefois raccordées à ce réseau collectif. Il conviendrait donc de réaliser ces extensions avant d'accepter de nouvelles demandes de construction.

Dans les autres hameaux, conformément au Schéma Directeur d'assainissement, celui-ci s'effectuera de façon autonome. Pour cela, le plan de zonage a limité autant que possible la délimitation de zones constructibles dans les secteurs à forte pente.

Toutefois, dans les hameaux de La Jonchère, La Ramière, Le Viallard,... une attention particulière devra être portée aux solutions proposées par le pétitionnaire pour assurer son assainissement, celui-ci devant être adapté à la topographie de ces secteurs.

De plus, la quasi-totalité des campings de la commune est en assainissement autonome. Etant donné leur proximité de la Dordogne, une attention particulière doit être portée à leur entretien et à leur fonctionnement pour éviter tout risque de pollution des eaux de la rivière, écologiquement remarquable (ZNIEFF, Natura 2000,...).

De façon générale, il est important de souligner la compatibilité du plan de zonage avec le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du point de vue de l'assainissement.

LE BRUIT ET LA QUALITE DE L'AIR

Le bruit

La commune n'est affectée par aucune nuisance sonore spécifique qui contraigne l'urbanisation.

La qualité de l'air

La vocation quasi exclusivement résidentielle de la commune n'induit pas de problèmes spécifiques en matière de qualité de l'air.

Le trafic local et de passage sur la RD12, sur la RD12E, la RD83E, la RD116 et la RD169 exerce une action polluante, mais de façon limitée.

Cette pollution de l'air diffuse ne possède pas d'impacts localisés clairement identifiable et n'a donc pas d'incidences sur le positionnement des zones constructibles.

Par ailleurs, la prise en compte des déplacements, notamment automobiles, a fait l'objet d'une attention particulière ce qui se traduit par la densification et l'extension des zones urbanisées existantes et notamment du bourg (proximité des équipements publics et de l'école, nombreuses zones constructibles proches des axes majeurs de déplacement,...).

Les déplacements

Les trafics engendrés par l'urbanisation future ne créeront pas de conflits majeurs. Ils emprunteront les voies existantes (départementales et communales). La plus grande partie des voies qui risquent de voir leur trafic routier augmenter du fait de la constructibilité de hameaux qu'elles desservent possèdent un gabarit suffisant et un état satisfaisant pour leur permettre d'accueillir un nombre de véhicules plus élevé.

Toutefois, localement, un aménagement et/ou un élargissement des voies de desserte pourra s'imposer notamment dans les hameaux de La Chassagne, de Bros ou de La Lathère.

La mise en place de la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) dans ces secteurs doit donc être envisagée par la commune.

Pour ce qui concerne certaines parcelles non encore desservies par des voiries sur le flanc Ouest du bourg, la mise en place d'une procédure ZAD permettra à la commune de concevoir un aménagement d'ensemble et de répartir par la suite le coût des réseaux sur les futurs acquéreurs : les parcelles seront donc desservies à terme.

Au niveau des déplacements et de leur sécurité, la commune a connu, entre 1998 et 2003, 1 accident corporel faisant 3 victimes (mais pas de morts) sur la RD169. Cet accident a eu lieu sur une départementale classée en catégorie 2.

Malgré ce constat, aucun lieu particulièrement accidentogène n'a pu être ciblé.

La localisation des parcelles constructibles a pris en compte la sécurité des déplacements en évitant autant que possible de les créer le long de la RD12 (de première catégorie) et d'éviter l'urbanisation linéaire (sauf dans les hameaux d'Escourbaniez et du Four), qui pose problème par la multiplication des accès privés qu'elle engendre.

De fait, par la limitation du caractère linéaire de l'urbanisation sur Monceaux-sur-Dordogne, par l'absence de zones constructibles situées en dehors des hameaux le long de la RD12 et de la RD12E et par des possibilités de constructions modérées le long des voies communales d'usage local, la présente Carte Communale respecte l'avis de la cellule « Sécurité Routière, Entretien, Exploitation et Transports » de la DDE19 reporté dans le Porter à Connaissance de l'Etat de septembre 2005.

