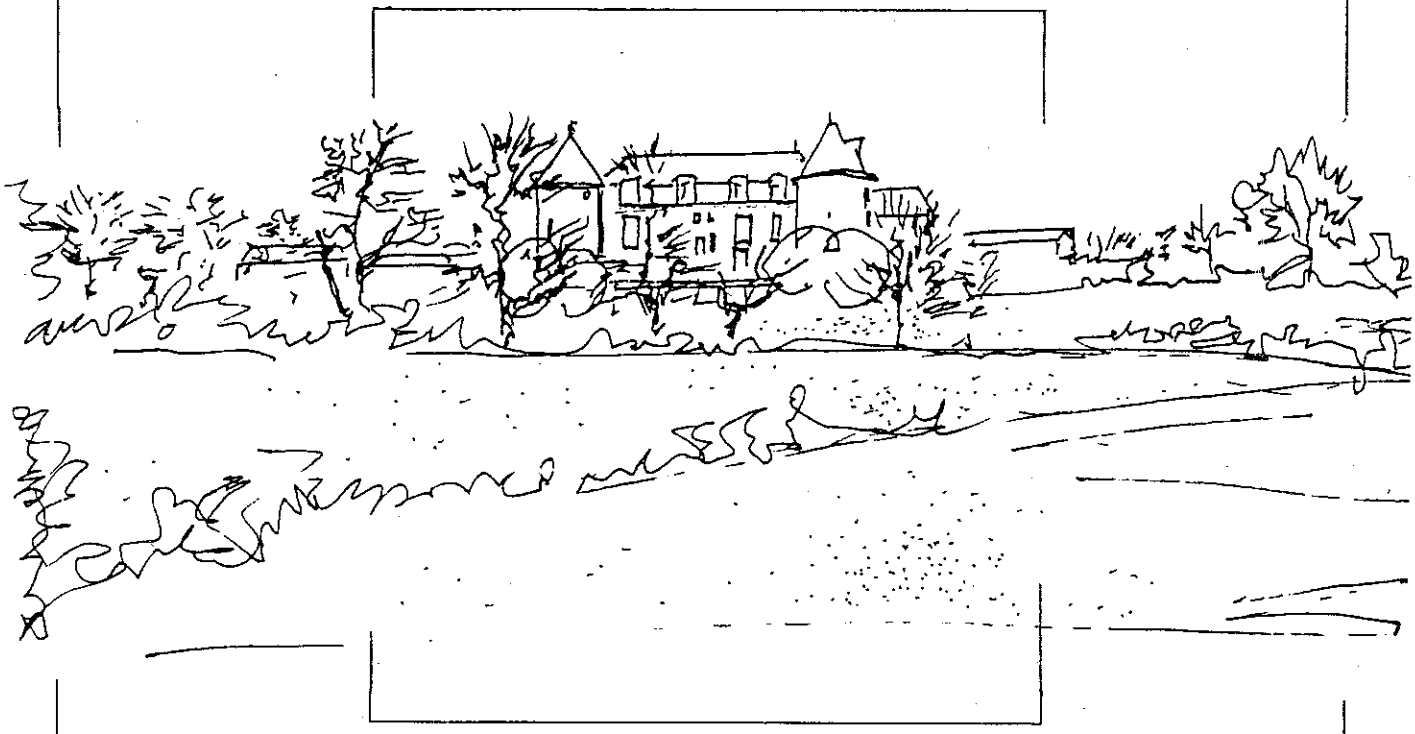
FRANCE - DORDOGNE - PERIGORD

MARSALES



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

I - RAPPORT DE PRESENTATION

1 - Objectifs de l'étude page 2

2 - Analyse du site page 3

3 - Les hameaux page 24

4 - La Z.P.P.A.U.P de Marsalès page 26

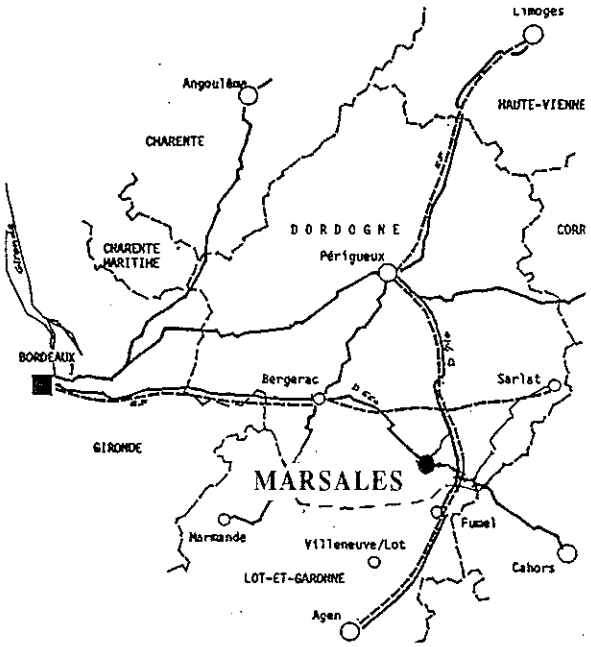
1 - Objectifs de l'étude

L'étude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de Marsalès a pour objet de :

- Sauvegarder les richesses du patrimoine communal en les inventoriant, en les analysant, en les faisant connaître et apprécier, enfin en réfléchissant aux moyens de les mettre en valeur. Aider à la prise de conscience du fait que l'environnement qui nous entoure est fragile et que les atteintes qui lui sont portées sont irréversibles.
- Dynamiser la vie locale en lui donnant, par cette mise en valeur de son patrimoine, un rayonnement et une capacité d'attraction.
- Constituer un outil de gestion urbaine et paysagère, capable de maîtriser les problèmes d'autorisation de travaux, de plantations, de permis de démolir et de construire.

Cette étude s'inscrit de plus dans une réflexion plus large menée sur
le Grand site médiéval de la bastide de Monpazier
du château de Biron
et de la collégiale de Capdrot.
Dans ce sens, la Z.P.P.A.U.P a pour objet non seulement de mettre en valeur le patrimoine de la commune, mais aussi celui d'un des lieux marquant de l'histoire et du paysage de ce Grand site.

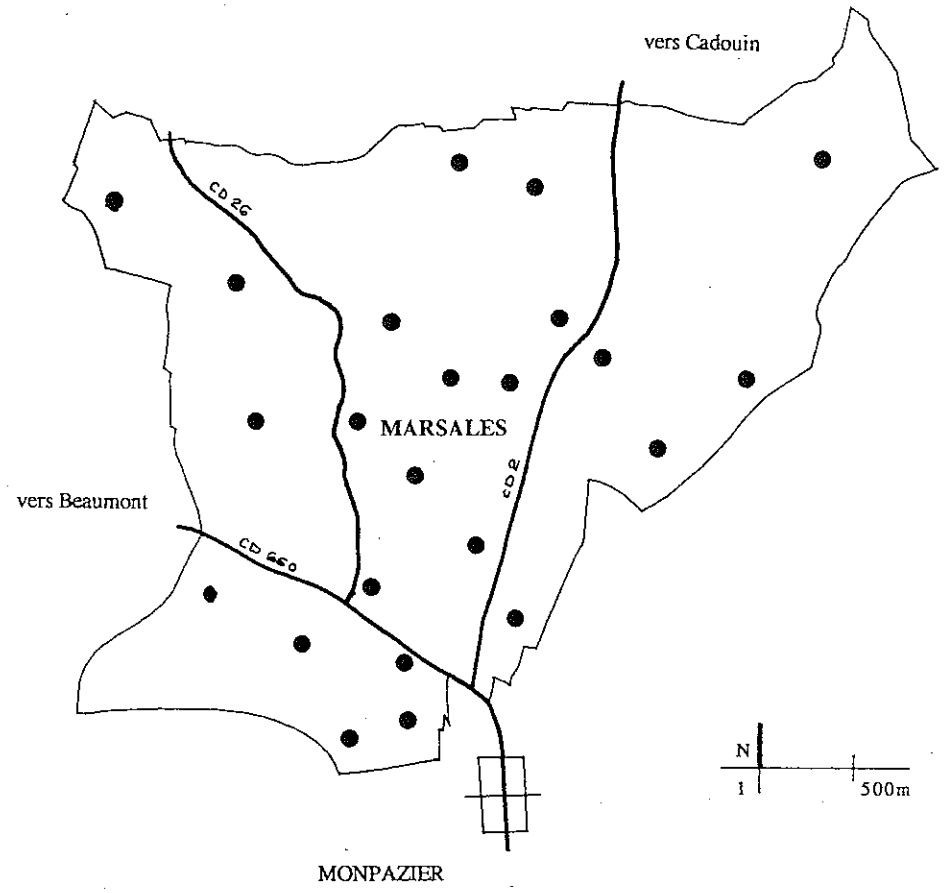
2 - Analyse du site



Marsalès en Dordogne

Marsalès est située dans le canton de Monpazier, aux confins sud-est de la Dordogne, sur le bassin versant nord du Dropt. Affluent de la Garonne, le Dropt marque la limite entre deux paysages, celui des plateaux périgourdins du Pays-aux -bois et celui plus ouvert des collines du Lot-et-Garonne.

La commune de Marsalès jouxte celle de Monpazier qui, par son histoire et la silhouette de sa "bastide", marque très fortement tout le paysage environnant



Le territoire communal

La commune a une superficie de 943 ha.
Elle est constituée par un ensemble de 31 hameaux que ne fédère aucun bourg important.
La commune est desservie principalement par trois voies départementales :
- la D 2 au nord de Marsalès,
- la D 660 qui relie d'est en ouest les bastides de Beaumont et de Monpazier,
- la D 26 située sur l'embranchement vers Monpazier de la voie départementale reliant Couze à Belvès.

Cadre de vie

Marsalès compte une population de 206 habitants qui représente 10% environ de la population totale du canton. Avec une densité de 0,22 habitant/ha cette commune est la plus dense du canton, si on excepte Monpazier très atypique avec ses 10,08 habitants/ha.
Le cadre de vie y est assez semblable à celui de l'ensemble du canton ::
- habitat dispersé en de nombreux hameaux,
- et population active dont 40% environ a un caractère agricole.

Il faut noter que Marsalès a su développer une activité touristique importante autour du lac de Vérone, avec un camping de 220 emplacements situé à proximité des monuments historiques de l'église de Marsalès et de son château..

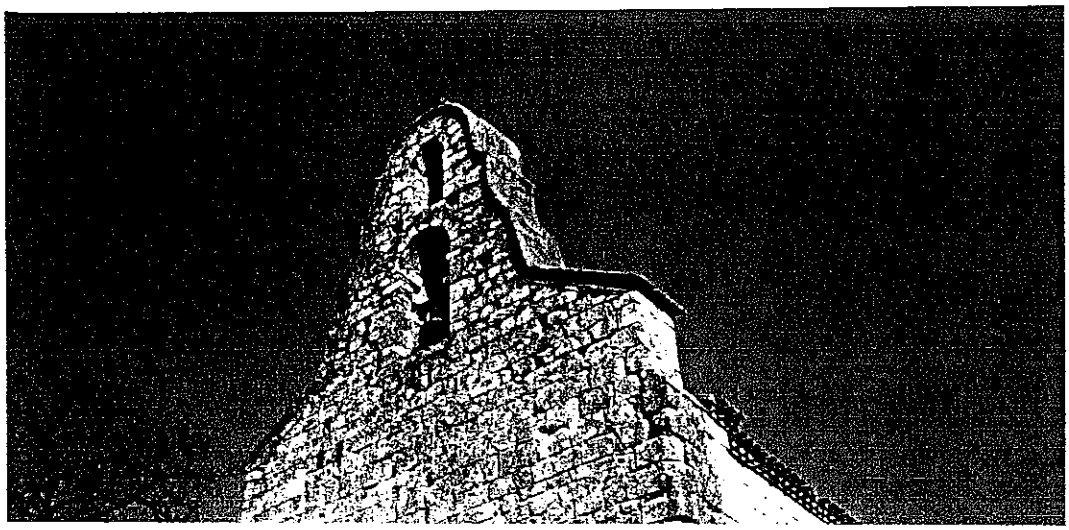
La population de Marsalès a connu entre 1975 et 1982 un accroissement très sensible du en partie à la proximité de la bastide de Monpazier très à l'étroit sur son territoire. Cet accroissement s'est stabilisé entre 1982 et 1990. L'ensemble de la population est logée en maison individuelle ou dans les fermes.

	Marsalès	Le canton
Population 1990	206 hab	2182 hab
- variation 82/90	+ 0,98%	+ 3,86%
- densité	0,22 hab/ha	0,15 hab/ha
Logements 1990	88	1169
- Rés. principales	80%	69%
- Rés. secondaires	13%	20%
- Log. vacants	7%	11%
Nombre d'actifs	84	812
- actifs agricoles	42%	44%

Les mutations que connaît aujourd'hui le monde agricole devront être accompagnées d'une réflexion permanente afin d'éviter d'une part un déséquilibre dans les formes d'urbanisation en hameaux qui caractérisent ce site et d'autre part le "mitage" des accès à la bastide de Monpazier, pôle d'attraction du canton.

Un ensemble d'équipements sportifs est implanté à Marsalès qui comprend : terrains de sport, tennis, tribunes et un champ de courses.
Cet ensemble est desservi par la D 660 et pourrait être mis en valeur par des aménagements paysagers qui à la fois souligneraient sa présence et permettraient de mieux l'intégrer au paysage environnant.

Autre amas de pierres situé près de la Bretonne, appelé "les églises démolies" dont on dit qu'elles proviennent d'une église qui, en s'effondrant, ensevelit un certain Saint -Alix.



Origine connue de Marsalès citée dans l'état des communes du Périgord établi en 1885 par H. Brugière : "Marsalesium", 1249 (Arch historique de la Gironde T.X)

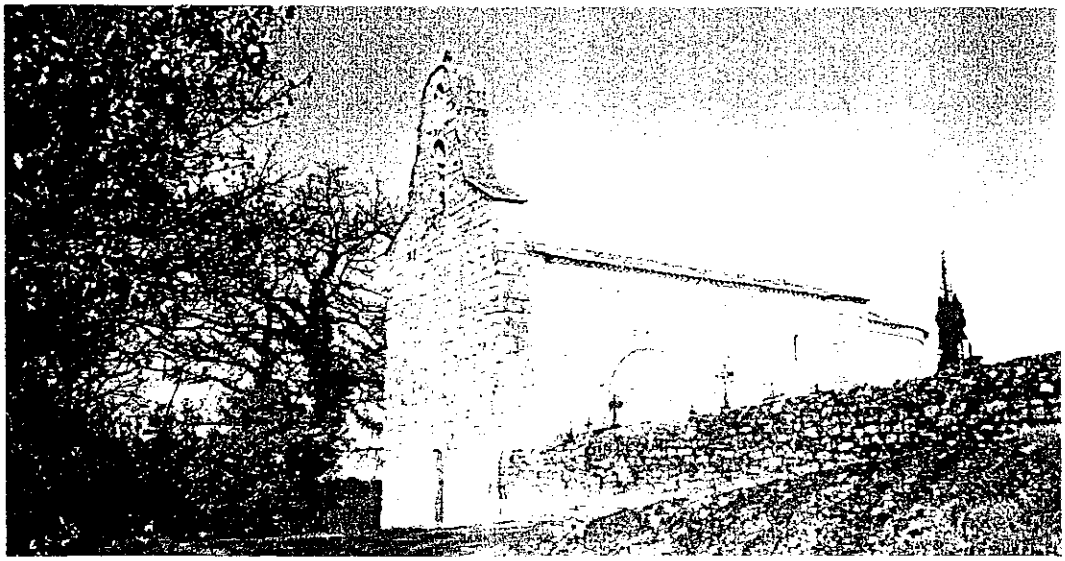
L'église Saint-Loup

L'église de Marsalès fut bâtie au XIIème siècle sur un tertre dominant la source de la Vérone, petite rivière affluent de la Couze.Un cimetière, récemment agrandi, la jouxte.
Dans un environnement privilégié -que ne doit pas déséquilibrer le développement des aménagements touristiques situés à proximité de l'église et qui bénéficient de l'attrait du site- ce monument, récemment restauré, est d'une grande qualité.

L'église a été inscrite à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques le 15 février 1974.

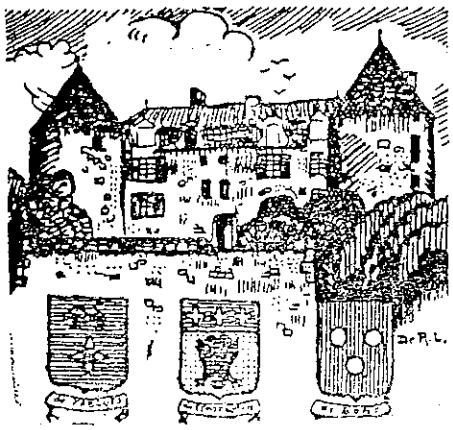
Au XIIIème siècle, le 11 Février 1285 -soit un an après la fondation de la bastide de Monpazier par Jean de Grailly sénéchal d'Edouard Ier Plantagenêt, roi d'Angleterre, et Pierre Gontaud de Biron- Marsalès qui faisait alors partie de Molières, est rattachée à Monpazier dont le territoire s'agrandit en même temps que se développe son urbanisation.
Le développement de la commune dut bénéficier de l'attrait des privilèges accordés à la bastide, mais elle connût aussi des vicissitudes telles que la peste. Ce fléau dépeupla tout d'abord le canton au XIVème siècle, suscitant une immigration de nouveaux colons venus d'Auvergne et du Limousin, puis ravagea de nouveau le pays au XVIIème siècle.

Le site de l'église et le lac de Verone



L'église de Marsalès et le cimetière qui la jouxte

Le château de Marsalès et les armes des Fargues, seigneurs de Marsalès
Dr R. L'Honneur , Le canton de Monpazier, 1937



Trois châteaux sont connus à Marsalès.
Le château de la Bigotie -mentionné dans l'état des communes dressé en 1885 par l'abbé Brugière- dont on n'a pas gardé de traces, le château des Fargues ou château de Marsalès situé non loin de l'église et le château de La Roque qui menace ruines.

Le château de Marsalès

Le château de Marsalès appartenait au XVIème siècle à la famille de Fargues qui édifia en 1521 une des chapelles de l'église de Monpazier.
Le château, en partie remanié, a conservé une ordonnance simple, plan quadrangulaire flanqué de deux tours rondes que réunit une terrasse ouverte sur la campagne. Les communs et le portail d'entrée complètent cet ensemble. Le haut de la grille aurait servi à la révolution à fabriquer des piques et quelques années plus tard des socs de charrue.

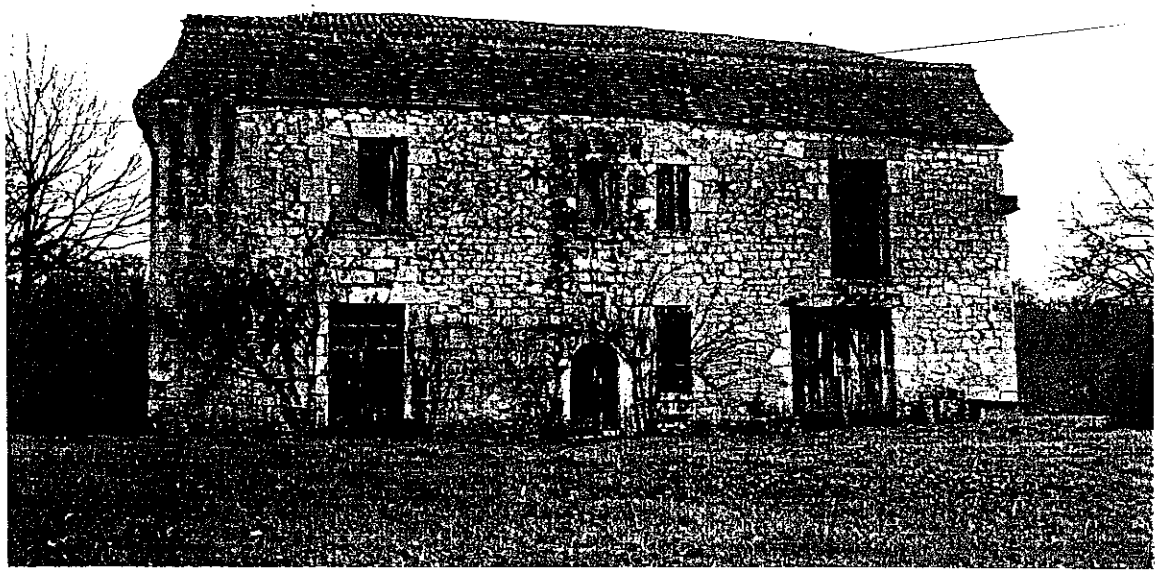
Les façades et les toitures du château ont été inscrites à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques le 29 novembre 1976.

Le château de Marsalès, vue vers les tourelles et la terrasse

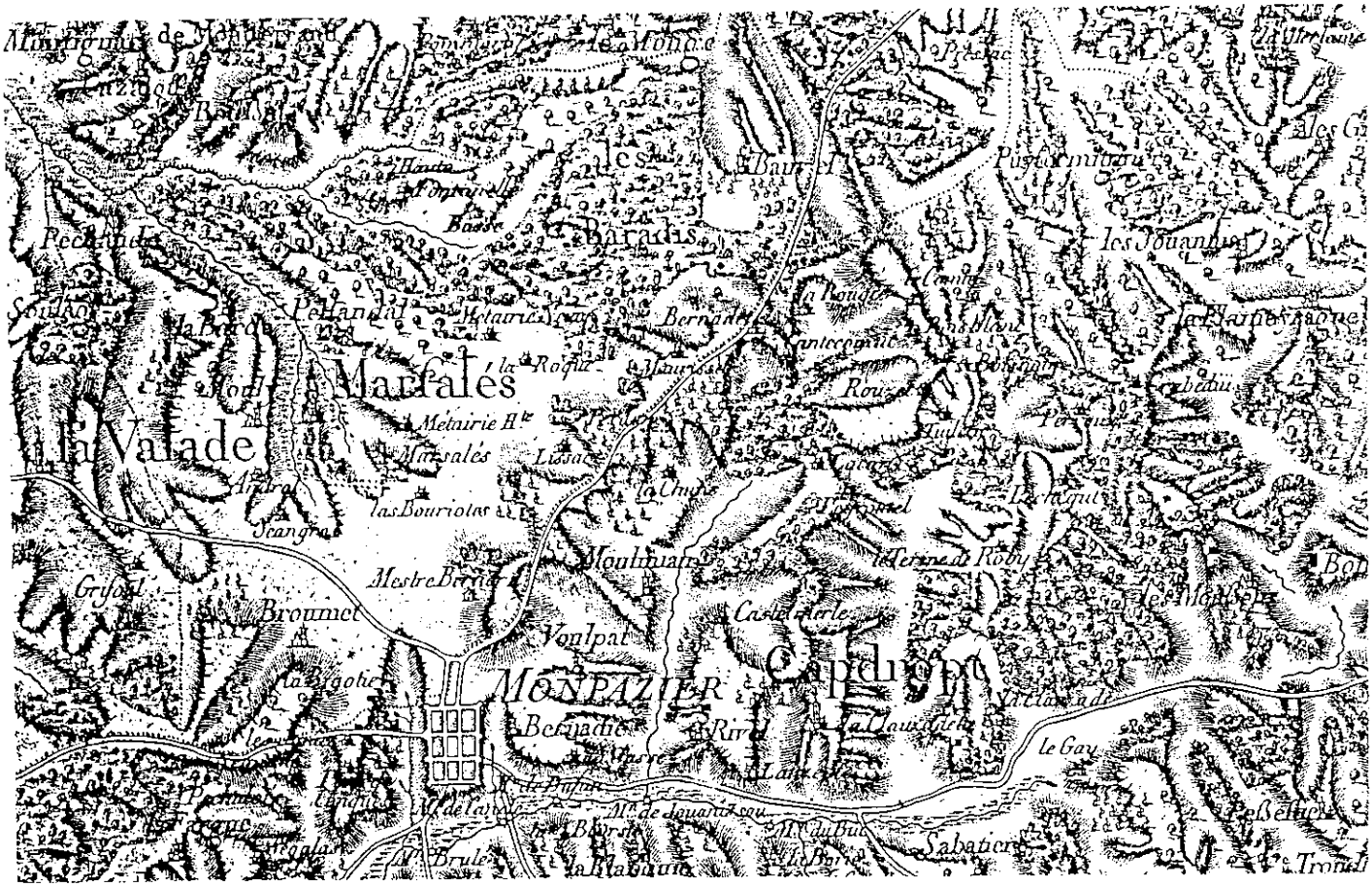
Le château de Marsalès, communs et portail d'entrée

Le château de La Roque

Ce château se compose d'un corps de logis quadrangulaire comportant des vestiges de machicoulis disposés en éventail à l'angle sud-ouest de la construction et un cadran solaire également d'angle. Dans un environnement préservé, ce château qui appartint à la révolution au général de la Roque Lapoujade, mériterait restauration et protection.



Le château , dit "le Repaire", de Larroque



Extrait de la carte de Belleyme - 1785

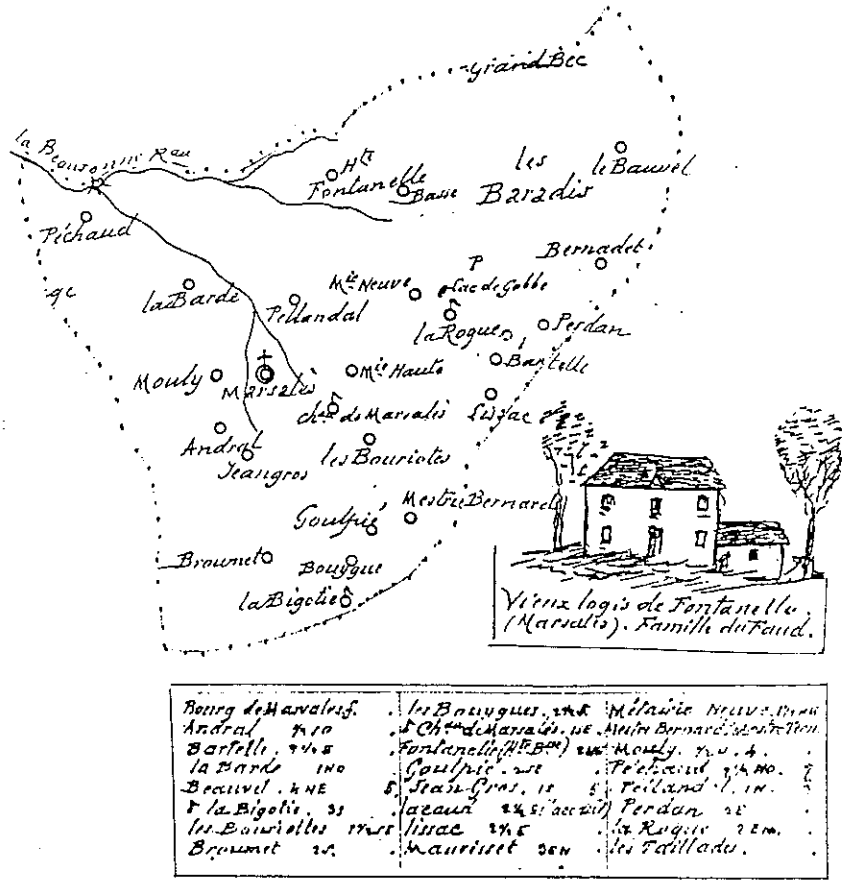
Les temps modernes

Au XVIIIème siècle, la carte dressée en 1785 par Belleyme montre un territoire communal peu différent de celui d'aujourd'hui. avec un important massif forestier couvrant le nord de la commune.

Celle-ci était aussi desservie par deux voies principales :
- la route qui reliait Beaumont à Monpazier,
- et une route de crête qui empruntait, à proximité du Moulin à Vent, le "Grand chemin" voie ancienne qui pourrait avoir appartenu au réseau des voies romaines.

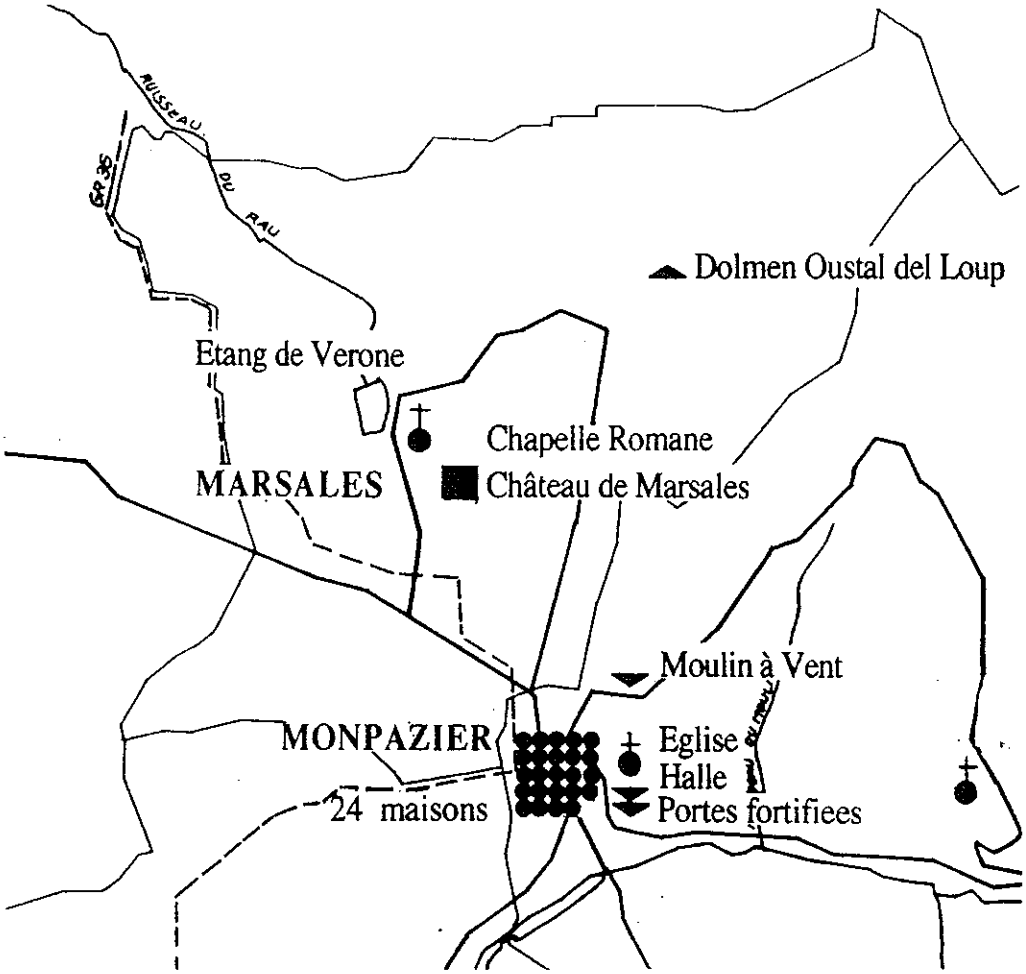
Au XIXème siècle, la population communale qui comptait 231 habitants en 1815 n'en compte plus que 188 en 1906, puis 152 en 1935. Elle recommencera à croître à partir de 1975 pour être, cas exceptionnel dans le canton, supérieure aujourd'hui à la population du début du siècle.

Les temps modernes verront Marsalès continuer à se développer sous forme d'un habitat dispersé dans des fermes ou hameaux auxquels s'ajouteront des maisons individuelles implantées le long des routes départementales et dans les faubourgs nord de la bastide de Monpazier.

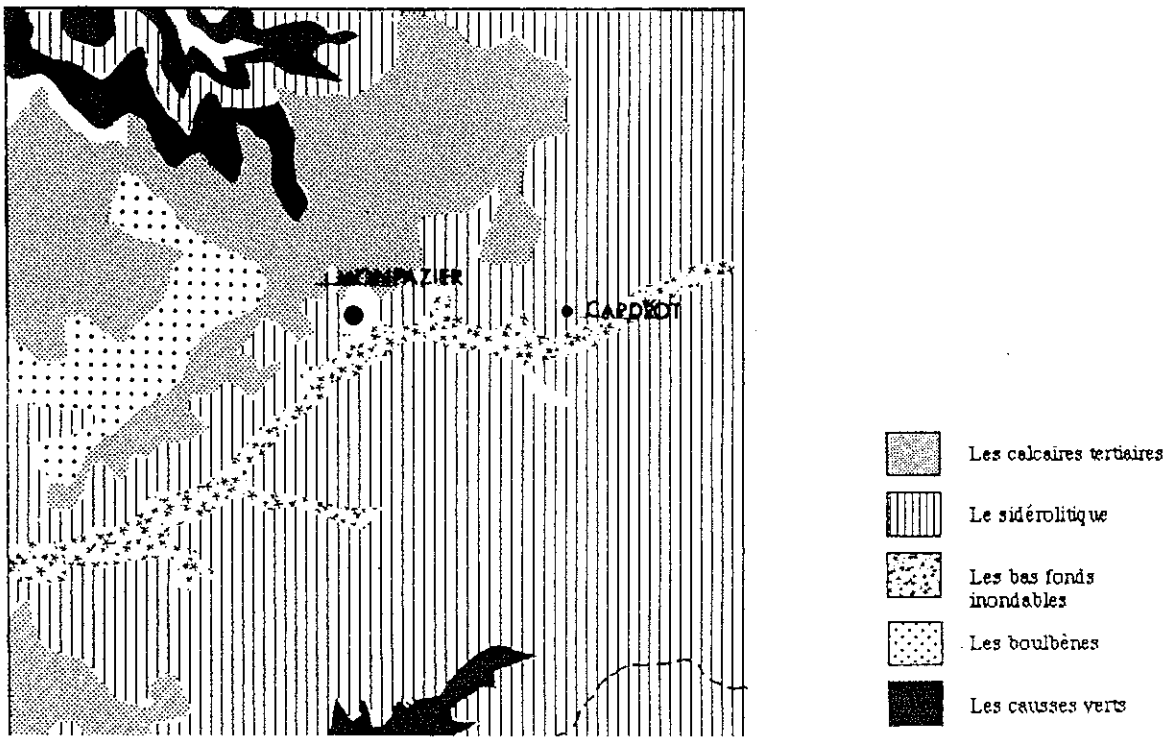


Marsalès au XIXe - H. Brugière, L'ancien et le nouveau Périgord, 1885

Edifices remarquables et monuments protégés au titre des M.H à Marsalès et dans le Grand site, à proximité de la commune.



Carte pédologique



Approche globale du paysage

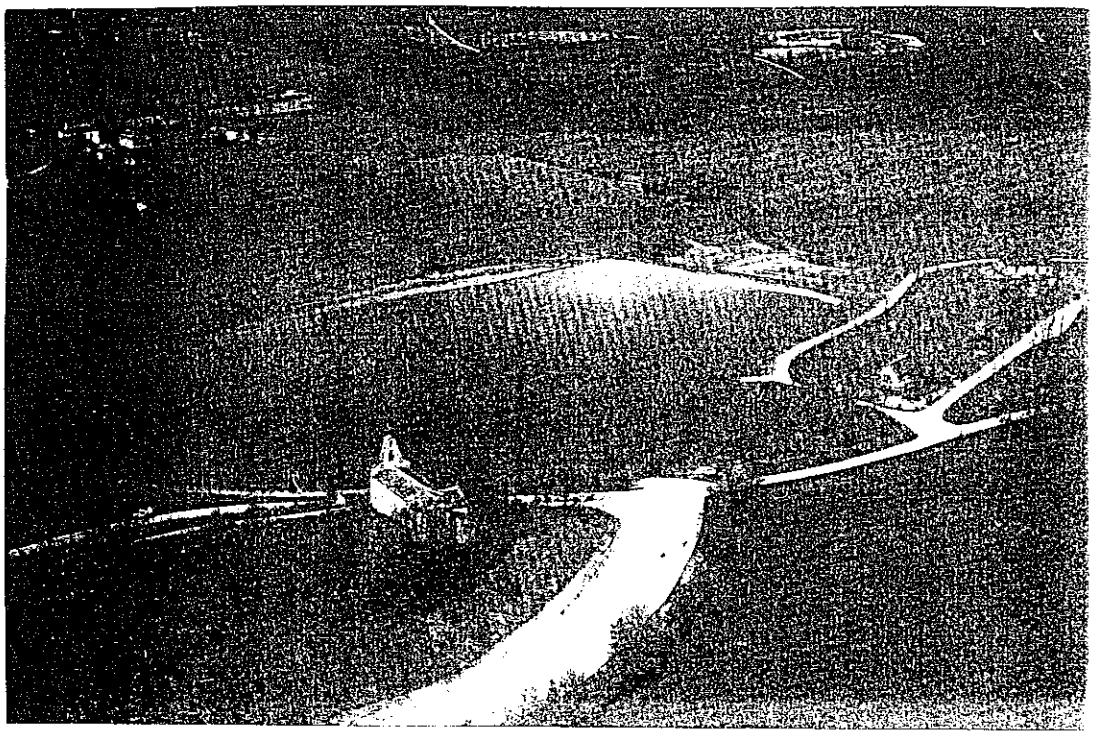
La lecture de la carte géologique communale fait apparaître différents faciès :
- les calcaires tertiaires qui marquent l'approche de la bastide de Monpazier et sont favorables aux vergers et aux cultures céréalières ou maraîchères;
- les plateaux de calcaire recouverts de placages sidérolithiques où se développe une forêt très humanisée avec cultures en tunnel et prairies;
- de manière ponctuelle, les boulbènes, favorables à la culture de la vigne et du tabac, et les causses verts dont la mise en culture est difficile, occupent le nord-ouest et le sud-ouest de la commune.

Morphologie du site

Le plateau sur lequel est implantée la commune de Marsalès se développe depuis Beaumont vers Monpazier et marque la limite avec le bassin du Dropt. Le paysage est modelé entre les points d'altitude 195 et 225m..
Sur la commune, ce plateau est structuré par trois lignes de relief sensiblement dirigées du nord au sud.

La vallée de la Vérone

Le relief est structuré par une petite vallée, profonde et au paysage varié, qu'entaille la Vérone. Cette vallée s'ouvre, au pied de l'église, sur un plan d'eau autour duquel se développe une activité touristique.
A l'est, un plan de prairies s'incline sous la terrasse du château de Marsalès. Cet ensemble paysager sensible et de qualité doit être protégé et géré avec beaucoup d'attention..

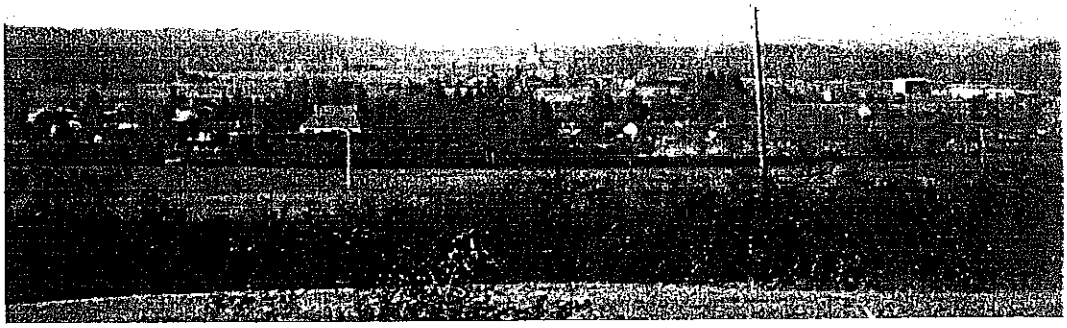


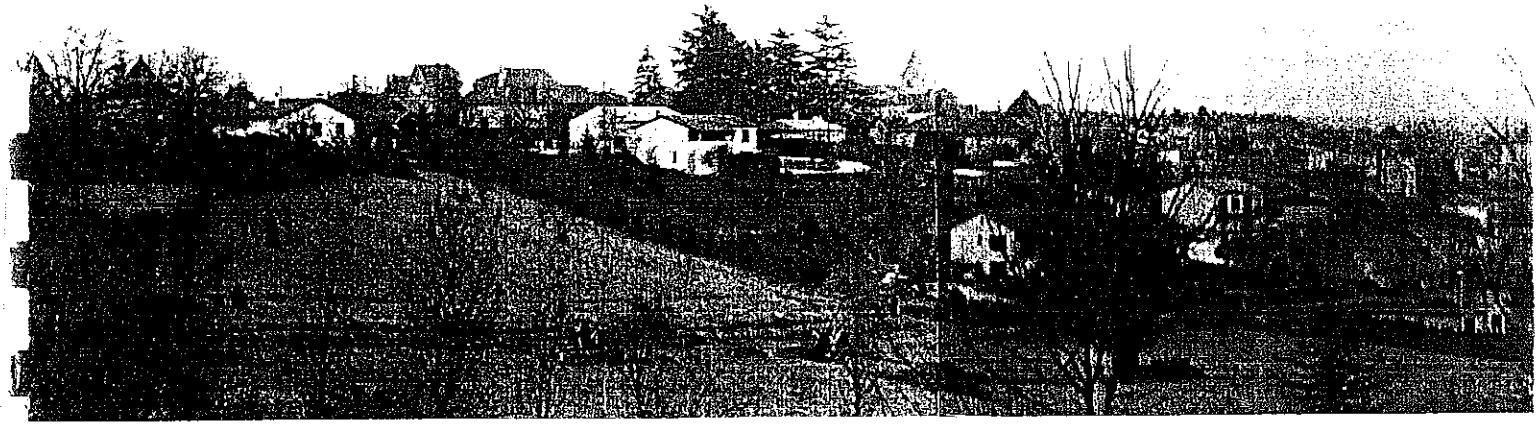
Paysage ouvert : le lac de Vérone au pied de l'église Saint-Loup

Les lignes de crête et le "balcon" ouvert sur Monpazier

Deux lignes de crête soulignent le paysage.
A l'est, le Grand chemin marque la limite avec la commune de Capdrot.
Au sud-ouest, la crête suit la limite entre les communes de Marsalès et de Gaugeac, puis elle s'infléchit pour dessiner une vallée dégageant le tertre sur lequel Monpazier fut implantée.

Vue vers le Château de Marsalès prise depuis le Grand chemin.





Vue depuis les Joignots vers Monpazier

La forêt paysanne

Développée sur les plateaux, la forêt couvre 336ha, soit 36% de la superficie de la commune.
Déboisé de façon ponctuelle pour permettre le développement de l'agriculture et d'un habitat dispersé, ce territoire forestier -espace agro/sylvicole- présente aujourd'hui une succession d'espaces fermés - boisements denses - et d'espaces ouverts - champs cultivés ou laissés en prairie que ponctuent parfois de grands arbres , chênes ou châtaigniers, isolés ou en bouquets.
Dans ce système bois / clairières, des hameaux semblent s'être essaimés.

Mémoire vivante de toute une culture paysanne et élément majeur du patrimoine du Grand site de Monpazier et Marsalès, cet espace peut devenir aujourd'hui "forêt touristique" capable d'accueillir ceux qui cherchent à la découvrir. Pour cela il est nécessaire :

- de sauvegarder l'harmonieux équilibre que la forêt offre entre paysages ouverts ou fermés;

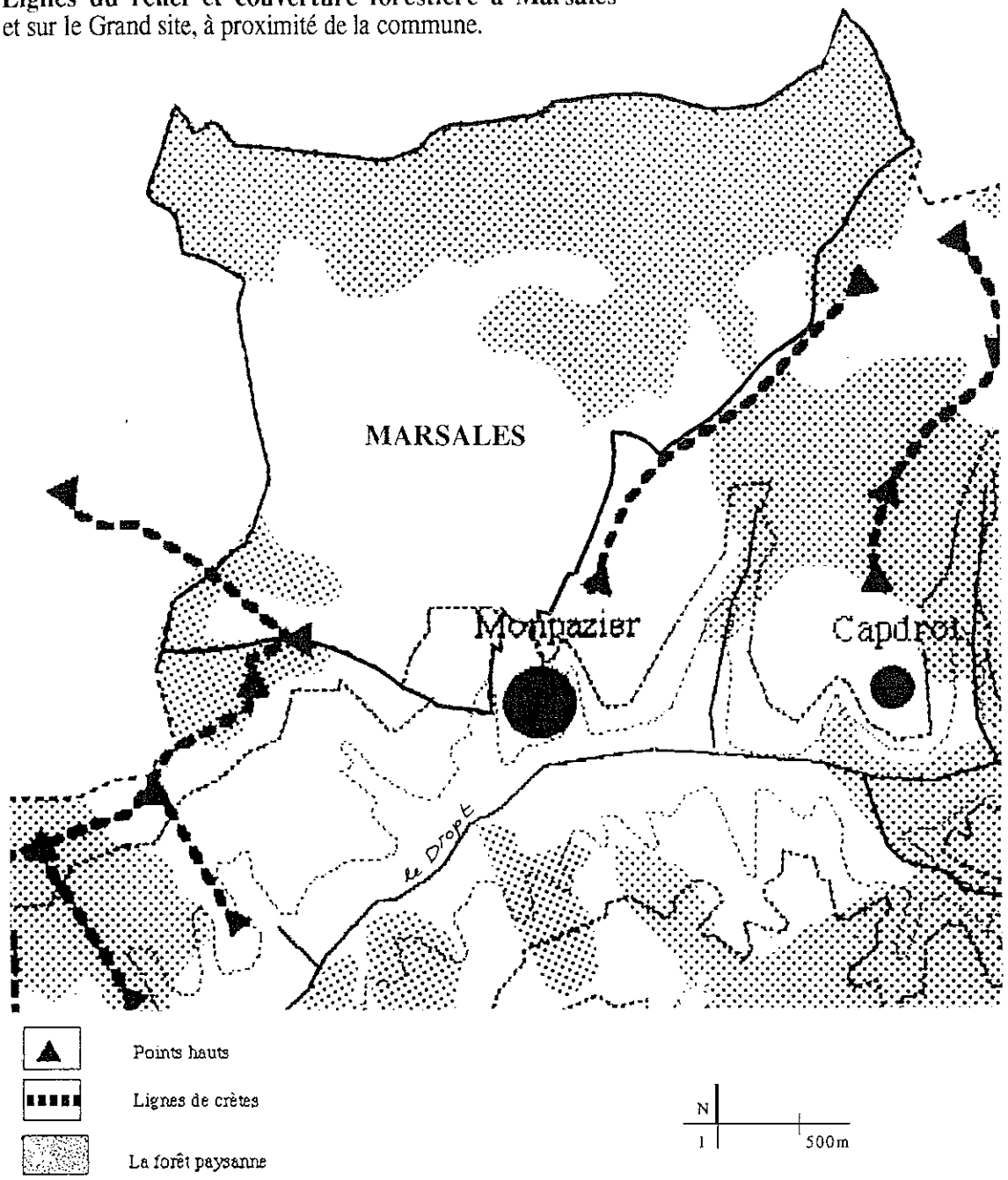
- d'éviter la construction de maisons disséminées au hasard d'opportunités foncières sans lien organique avec l'espace environnant et de favoriser la réalisation d'un "habitat groupé" à proximité immédiate des hameaux existants;

- de préserver la diversité des essences qui la composent ;

- et de mettre en valeur une agriculture capable de la faire vivre.

Non loin du château de La Roque, un aven d'une profondeur de 12m environ qui laisse apparaître et disparaître l'eau, est judicieusement appelé le "Gobbe".

Lignes du relief et couverture forestière à Marsalès
et sur le Grand site, à proximité de la commune.



Perspectives et vues lointaines

Les différentes unités paysagères qui viennent d'être présentées organisent l'espace de la commune et en font toute sa richesse. Des cônes visuels permettent de relier les unités entre elles et d'ouvrir le site vers l'extérieur.

En arrivant sur Monpazier
Depuis la D660 et la D2, découverte progressive de la silhouette de la bastide et de son clocher, point d'appel.
Sur la D2, larges vues ouvertes vers la crête où se détache le Moulin -à-vent.

Sur le flanc ouest de la bastide
A cet endroit, le paysage devient très ouvert, avec des vues en balcon dégagées depuis Marsalès vers la bastide. Ce paysage peut être mis en valeur en évitant le développement des constructions et l'appropriation par quelques maisons d'un panorama, élément majeur du patrimoine de la commune.

Il s'agira ici de renforcer les règles strictes de la gestion du Site inscrit sur la commune de Marsalès le 12 Août 1980.

Autour du lac de Vérone
Depuis les côteaux entourant le lac, on embrasse tout le paysage de la Vérone.
Ici, le paysage est harmonieusement marqué par les silhouettes de l'église de Marsalès, puis derrière celle-ci par celle du château.

La Z.P.P.A.U.P englobe ces différents paysages à l'intérieur d'une limite qui reprend les limites de la commune. Ces paysages sensibles soit par la qualité de leur environnement naturel (paysages de vallée ou de forêt), soit par la pression foncière qu'ils peuvent subir (secteurs d'approche des bourgs) devront être mis en valeur et conservés dans leur diversité.

Principaux points de vue et secteurs sensibles

Perspectives intéressantes

Secteurs très sensibles

- Le château, l'église de Marsalès et l'étang de Vérone
- Le "balcon" des Joignots

3 - Les hameaux

Si les monuments, le paysage naturel et le calme de ses espaces constituent les principales richesses patrimoniales de la commune de Marsalès, fermes, demeures et hameaux qui ont généralement conservé les caractères d'une architecture rurale régionale contribuent aussi à lui donner une image de qualité : hameaux très ramassés et implantés à l'écart des grandes voies de circulation ou dans les clairières, demeures flanquées de pigeonnier aux toits pentus, longues fermes basses qui recoivent parfois un décor peint au badigeon.

Ces groupements de maisons - habitations, fermes ou hangars agricoles - peuvent être "implantés en antenne", à distance de la route qui les dessert. Toute forme d'urbanisation nouvelle devra s'appliquer à retrouver cette disposition qui présente l'intérêt :
- d'éviter que les secteurs naturels ne soient "mités" par un développement anarchique de constructions disposées au gré des opportunités foncières;
- d'éloigner les zones d'habitations des voies dont la circulation aujourd'hui plus intense peut apporter des nuisances (bruit, danger pour les enfants, danger aux entrées et sorties des véhicules automobiles ...).

Toujours accompagnées de bouquets d'arbres et soigneusement inscrites dans leur environnement, ces hameaux se caractérisent par leur simplicité, leur discrétion et la qualité des matériaux mis en oeuvre dans les constructions les plus anciennes..

Leurs extensions, lorsqu'elle est autorisée, devra se faire à proximité immédiate des ensembles bâtis existants et en tenant le plus grand compte des éléments de l'architecture régionale qui les composent.

Une nouvelle mairie construite en 1989 au carrefour CD 660 et CD 26 pourrait être une amorce d'un petit bourg marquant par une composition urbaine dense, une architecture de qualité et une composition paysagère forte l'identité actuelle de la commune de Marsalès.
Il faudrait toutefois amorcer cet aménagement par une mise en valeur des abords de la mairie qui devrait être annoncée par des plantations de qualité du type tilleuls, magnolias ... et dont le parking devrait être ombragé.

Longues maisons basses en retrait du CD660 et à La Borie Neuve - Maison à pigeonnier à Andral

4 - La Z.P.P.A.U.P de Marsalès

Périmètre de la Z.P.P.A.U.P

A partir de l'analyse menée sur la commune qui prend en compte l'ensemble de ses espaces sensibles, un périmètre a été défini pour la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de Marsalès qui correspond à la limite de la commune.

La Z.P.P.A.U.P comprend 5 secteurs délimités en fonction de leur intérêt architectural, urbain et paysager :
ZP1 - Ensembles ou immeubles d'intérêt architectural et sites très sensibles
ZP2 - Patrimoine naturel boisé, clairières et hameaux situés dans ce secteur
ZP3 - Patrimoine naturel des vallées et hameaux situés dans ce secteur
ZP4 - Espaces agricoles protégés et hameaux situés dans ce secteur
ZP5 - Extensions urbaines protégées et hameaux situés dans ce secteur

Liste des édifices ou éléments d'intérêt sur la commune de Marsalès.

Tous les édifices ou éléments d'intérêt sont repérés sur le document graphique annexé au dossier de Z.P.P.A.U.P. Dans le but de conserver la mémoire du patrimoine de la commune, ils font l'objet d'une protection spéciale. Il est recommandé de les entretenir et de les mettre en valeur.

1 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

1.1 Zones sensibles. Conformément au décret n°86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme et de l'article R-111.3.2 du code de l'urbanisme, le Service régional de l'archéologie devra être saisi pour avis technique de tout dossier de demande de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de lotir, de démolir, de tout projet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol dans les zones sensibles dont la liste suit :

EGLISE ET ALENTOURS : VESTIGES MEDIEVAUX
LISSAT, LA BARTELLE : VESTIGES MEDIEVAUX
DOLMEN LES PRADES (L'OUSTAL DEL LOUP) : VESTIGES NEOLITHIQUES
LE MAINE: VESTIGES PREHISTORIQUES
DALIBOUIL : VESTIGES PREHISTORIQUES
LA BORIE NEUVE : VESTIGES PREHISTORIQUES

1.2 Cette liste de secteurs sensibles ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. Des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionnée par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (article 257 du code pénal et loi du 15 juillet 1980), le Service régional de l'archéologie d'Aquitaine devra être impérativement prévenu, conformément aux dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941.

2 - AUTRES ELEMENTS DU PATRIMOINE REPERES

L'EGLISE SAINT LOUP
LE CHATEAU DE MARSALES
LE CHATEAU DE LA ROQUE
LA FERME D'ANDRAL
LA FERME DE FONTENELLE

Ce document a été établi par
C. et D. Dryjski Architectes 29 quai de l'Horloge 75001 Paris tél 43 25 77 81
L'analyse paysagère a été faite par
A. Pestourie Paysagiste 28 rue Talleyrand-Périgord 24000 Périgueux tél 53 08 70 34
Monpazier-Capdrot-Gaugeac-Marsalès, Etude paysagère, 1990

Cartes : p 6, p 14, p 18, A. Pestourie Paysagiste
Photos : p 7, p 8, p 9, p 10, p 15, Madame J. Leygues Maire de Marsalès
Sources documentaires : Dr L'Honneur, Le canton de Monpazier, 1937
H. Brugière, L'ancien et le nouveau Périgord, Le canton de Monpazier, 1885

Septembre 1993