

Réalisé par

G2C environnement

75 avenue de Paris

19100 BRIVE LA GAILLARDE

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE
COMMUNE DE LA CASSAGNE

CARTE COMMUNALE
RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral du

21 DEC. 2005

- OCTOBRE 2005

Pour le Préfet et par délégation,
Missions, Urbanisme, Marchés Publics

Marie-José CHAUMONT



Sommaire

1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT	5
Le territoire communal : site et situation	6
1.1.1 Présentation générale de la commune.....	6
1.1.2 Document d'urbanisme actuel	8
1.2 Les directives nationales et supracommunales et les enjeux intercommunaux.....	9
1.2.1 Principales dispositions législatives s'appliquant au territoire communal.....	9
1.2.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion Adour-Garonne	11
1.3 Cadre naturel et physique	12
1.3.1 Données physiques	12
1.3.2 Principales caractéristiques environnementales.....	12
1.3.2.1 Zones boisées et réglementation des boisements	14
1.3.2.2 Zones humides	15
1.4 Patrimoine urbain	16
1.4.1 Les paysages et les cônes de vue lointaine à protéger	16
1.4.2 Les éléments remarquables du bâti.....	18
1.4.2.1 Sites inscrits et classés.....	18
1.4.2.2 Vestiges archéologiques.....	18
1.4.2.3 Monuments, petit bâti et constructions traditionnelles.....	19
1.5 Morphologie et évolution urbaine.....	21
1.5.1 Les zones d'habitat actuel.....	21
1.5.2 Développement de l'habitat.....	21
1.6 Evolution démographique	22
1.6.1 Evolution démographique.....	22
1.6.2 Structure par âge.....	23
1.6.3 Perspectives d'évolution	24
1.7 Desserte, réseaux, risques naturels et bruit.....	25
Desserte et déplacements.....	25
1.7.1.1 Accès et voies de desserte	25
1.7.2 Réseaux.....	26
1.7.2.1 Eau Potable	26
1.7.2.2 Assainissement.....	26
1.7.2.3 Energie	26
1.7.3 Collecte des ordures ménagères.....	26
1.7.4 Sécurité incendie.....	26
1.7.5 Les risques majeurs.....	27
1.7.5.1 Risques identifiés	27
1.7.5.2 Catastrophes naturelles recensées	27
1.7.6 Bruit 27	
2 JUSTIFICATION DU CHOIX DE ZONAGE.....	28
2.1.1 Zonage	29



2.2 Capacités et caractéristiques des zones	30
2.2.1 Secteurs « constructibles » et « inconstructibles ».....	30
2.2.2 Zones réservées à l'implantation d'activités.....	34
2.2.3 Secteurs où la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée....	34
 3 INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT	 35



Table des illustrations

FIGURE 1 : LOCALISATION DE LA COMMUNE DE LA CASSAGNE	6
FIGURE 2 : TERRITOIRE COMMUNAL DE LA CASSAGNE.....	7
FIGURE 3 : CARTE DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTIONS DES FORAGES DE PEYRENÈGRE (VOIR PAGE SUIVANTE).....	12
FIGURE 4 : SCHÉMA CARACTÉRISTIQUE DES CAUSSES	16
FIGURE 5 : CARTOGRAPHIE DU SITE INSCRIT (SOURCE SITE INTERNET DE LA DIREN AQUITAINE)	18
FIGURE 6 : ZONES ARCHÉOLOGIQUES PRÉSENTENT SUR LA COMMUNE (VOIR PAGE SUIVANTE)	19
FIGURE 7 : PYRAMIDE DES ÂGES DE LA POPULATION DE LA CASSAGNE EN 1999	23
FIGURE 8 : PRINCIPAUX ACCÈS À LA COMMUNE	25



1 Etat initial de l'environnement et prévisions de développement



1.1 Le territoire communal : site et situation

1.1.1 Présentation générale de la commune

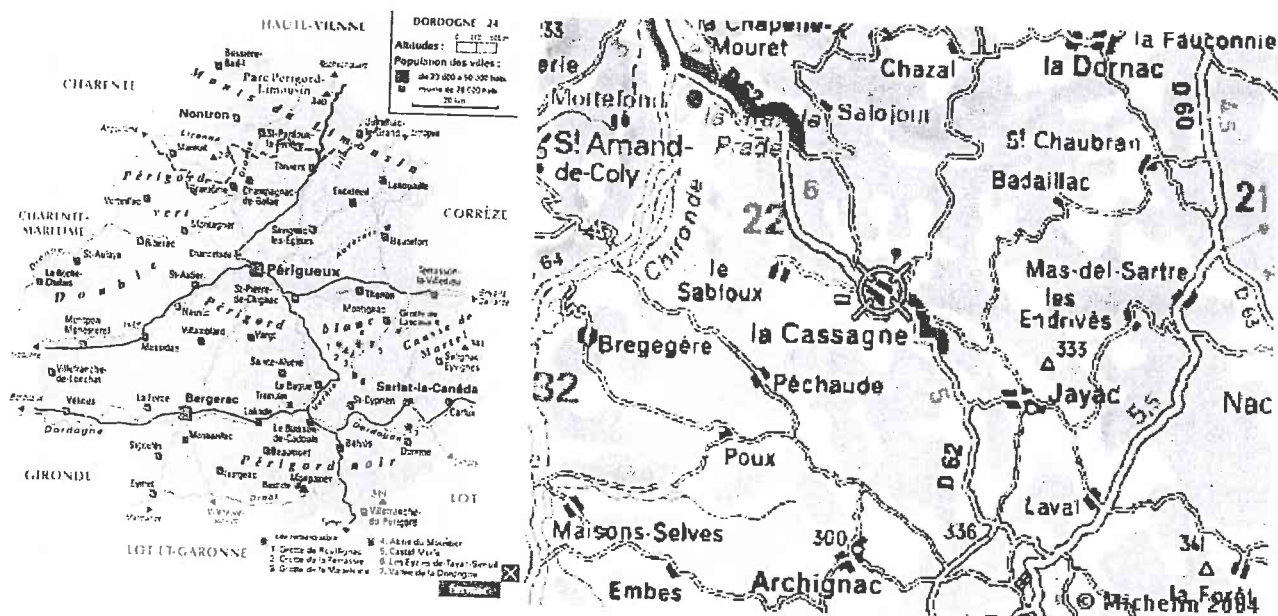


Figure 1 : Localisation de la commune de La Cassagne

La commune de La Cassagne est située au Centre du département de la Dordogne, à environ quatorze kilomètres au Sud de Terrasson. Ses communes limitrophes sont : Archignac, Jayac, Saint Amand de Coly, Coly, Terrasson, La Dornac. La superficie de la commune est de 1485 hectares, pour une altitude maximale de 301 mètres.

Le territoire de la commune est traversé du Nord au Sud par une voirie départementale : la D62 reliant Coly à Jayac.



1.1.2 Document d'urbanisme actuel

La commune de La Cassagne est dotée d'une carte communale datant de janvier 2002. Les secteurs encore disponibles pour le développement de l'habitat autorisés par ce document, sont aujourd'hui relativement restreints, et ne correspondent plus aux besoins et aux projets communaux, ce qui explique le choix de l'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme. Cette démarche s'inscrit d'autre part dans une volonté de mener une réflexion d'ensemble sur la commune et ses perspectives d'évolution, en prenant en compte les atouts et les contraintes du territoire communal et de ses environs.



1.2 Les directives nationales et supracommunales et les enjeux intercommunaux

1.2.1 Principales dispositions législatives s'appliquant au territoire communal

➤ La loi sur l'eau n°92.3 du 3 janvier 1992 et notamment son article 38II :

Cet article impose que soient prises en compte dans les documents d'urbanisme les zones visées à l'article L372.3 du Code des communes qui délimitent notamment :

les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,

les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident leur entretien,

les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

➤ La loi n°93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et à la mise en valeur des paysages :

Cette loi impose que soient prises en compte dans les documents d'urbanisme la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Cette obligation est précisée au 7° de l'article L123.1 du Code de l'Urbanisme.



➤ **La loi n°95-101 du 2 février 1995 a introduit l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme**

Cet article applicable depuis le 1er janvier 1997 prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes les constructions devront respecter un recul de 75 mètres de l'axe des voies à grande circulation et de 100 mètres des autoroutes, voies expresses et déviations. Ces règles peuvent être adaptées par décision du conseil municipal, avec accord du Préfet et après avis de la commission départementale au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'objectif recherché est de garantir une urbanisation de qualité aux abords des principaux axes routiers et notamment dans les entrées de ville.

➤ **La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995**

Cette loi a imposé au Préfet de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic (arrêté préfectoral du 17 septembre 1999 joint en annexe3.)

Les infrastructures concernées sont les routes qui supportent plus de 5000 véhicules/jour ainsi que les projets routiers pour lesquels les prévisions de trafic à la mise en service sont égales ou supérieures à 5000 véhicules/jour et les voies ferrées qui supportent plus de 450 trains par jour.

Cinq catégories ont été définies allant de 1 (niveau sonore le plus élevé) à 5 (niveau sonore le plus bas). La largeur affectée par le bruit (+de 60 décibels) varie en fonction de la catégorie de 300 mètres de part et d'autre de la voie pour la catégorie 1 à 10 mètres pour la catégorie 5, en passant par 250 m pour la catégorie 2, 100 m pour la catégorie 3 et 30 m pour la catégorie 4.

➤ **La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions :**

Cette loi tend à garantir l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux dans le domaine de l'emploi, du logement, de la protection de la santé, de la justice, de l'éducation, de la formation et de la culture, de la protection de la famille et de l'enfance.

Elle réaffirme donc en particulier le droit au logement pour les personnes modestes et défavorisées et la nécessité de mixité sociale.

Ce principe de mixité sociale mais également d'équilibre et de diversité entre l'emploi et l'habitat étaient déjà affirmés par la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) du 13 juillet 1991. Ces principes sont repris par l'article L121.1 du Code de l'Urbanisme, cité ci-dessus, qui définit les principes de fond que doivent respecter les documents d'urbanisme.



➤ **La loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole :**

En application de l'article 111 de la dite loi, l'article L112.1 du Code Rural stipule que le maire doit consulter, lors de l'élaboration de la Carte Communale, le document de gestion de l'espace agricole et forestier lorsqu'il existe.

De plus cette loi a réaffirmé le principe de la réciprocité des reculs entre bâtiments agricoles et habitations ou activités autres qu'agricoles. Les distances à respecter sont rappelées en information utile et découlent du Règlement Sanitaire Départemental et du Code de l'Environnement.

➤ **La loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux :**

Cette loi modifie entre autres certains articles du Code de l'Urbanisme, notamment l'article L111-1-4, et ceux relatifs à l'urbanisme en zone de montagne ainsi que l'article L111-3 du Code Rural qui énonce des prescriptions quant à l'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations.

1.2.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion Adour-Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne, approuvé en 1996, définit les principaux objectifs en matière de gestion de la ressource en eau dans les buts suivants :

- assurer santé, salubrité publique et alimentation en eau potable,
- préserver et restaurer les milieux aquatiques,
- restaurer les axes migrateurs et assurer la vie piscicole,
- permettre un développement des usages, respectueux de l'environnement.



1.3 Cadre naturel et physique

1.3.1 *Données physiques*

Le territoire communal est situé dans le Causse Périgourdin, les forêts de chênes dominant le paysage.

On notera la présence d'un cours d'eau, le ruisseau le Coly qui est protégé au niveau de sa source comme site inscrit depuis 1935, et d'un étang La Prade.

Une partie du territoire communal est concernée par le périmètre de protection des forages de Peyrenègre présent sur la commune de Ladornac.

Figure 3 : Carte des périmètres de protections des forages de Peyrenègre (voir page suivante)

1.3.2 *Principales caractéristiques environnementales*

Sur le territoire de la commune de La Cassagne, une ZNIEFF a été recensée sur le nord du territoire.

Il s'agit de la ZNIEFF 2656 concernant le Causse de Terrason.

La zone présente un grand intérêt phytocoenotique du fait de la très bonne représentation de la série du chêne pubescent au stade pelouses rares ainsi qu'au stade lande. Ceci permet à de nombreuses espèces végétales, intéressantes au niveau régional, de subsister hors de leur aire de répartition classique, et à certaines espèces rares de se maintenir.

Le nombre d'espèces d'orchidées présentes est remarquable.

La zone représente un point de rencontre entre diverses influences; certaines associations à affinités sub-montagnardes étant présentes à l'ouest, tandis que la végétation évolue vers une "garrissade" typique du causse, vers l'est, avec des espèces à affinités méditerranéennes.

Il faut préciser que l'inventaire des ZNIEFF est un outil de connaissance et n'a pas de valeur juridique: les éléments qu'il contient doivent être pris en compte dans les opérations d'aménagement et de planification.



LIEUDITS: A la Combe Fayé - A Fayet - A Peyrenègre
Au Coustal de la Souche - A Lagrange
SIAEP DU CAUSSE DE TERRASSON

PERIMETRES DE PROTECTION IMMEDIATE ET RAPPROCHEE DES FORAGES DE PEYRENEGRE

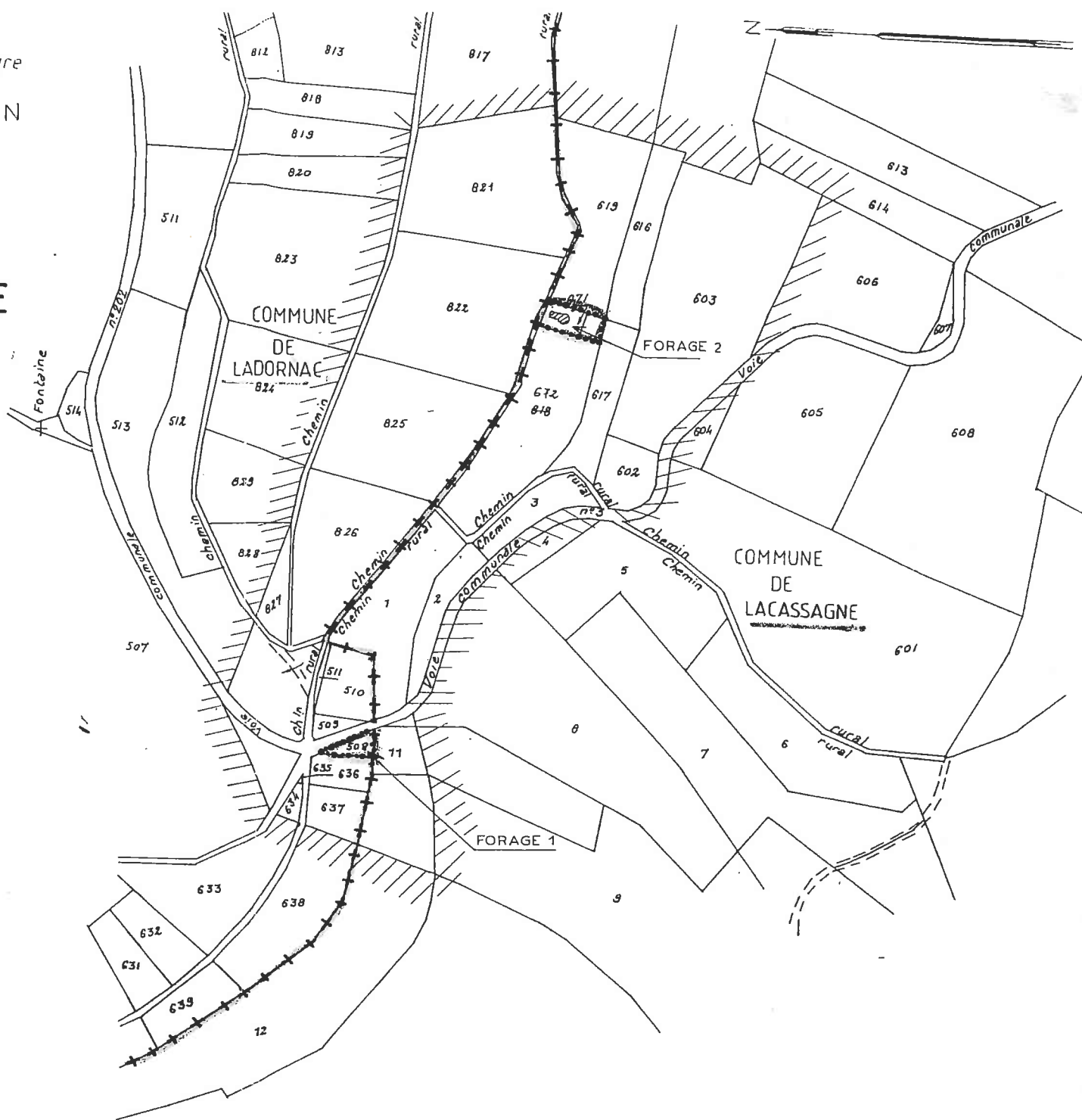
PLAN PARCELLAIRE

ECHELLE: 1/2500

SECTION: C1 et C2 Lacassagne
C2 et D2 Ladornac

DUP 26/02/1996

- Périmètre de protection immédiate
- ////// Périmètre de protection rapprochée
- + + + Limite de Commune



1.3.2.1 Zones boisées et réglementation des boisements

Le taux de boisement de la commune de La Cassagne est de 50 % (résineux et feuillus). Les zones boisées concernent essentiellement le Nord et l'Est de la commune, mais de nombreux îlots boisés d'importance couvrent la commune.

○ **Texte de référence**

Art. L 311-3 du Code forestier relatif au autorisation de défrichement :

L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnue nécessaire :

- 1° Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;
- 2° A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;
- 3° A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides et plus généralement à la qualité des eaux ;
- 4° A la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;
- 5° A la défense nationale ;
- 6° A la salubrité publique ;
- 7° A la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers ;
- 8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;
- 9° A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches



1.3.2.2 Zones humides

Une zone humide est une région où l'eau est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel et les vies animale et végétale associées. Elle apparaît là où la nappe phréatique arrive près de la surface ou affleure ou encore, là où des eaux peu profondes recouvrent les terres.

Au sens juridique, la loi sur l'eau définit les zones humides comme «les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année».

Actuellement en France, plus de 50% des espèces d'oiseaux dépendent des zones humides et 30% des espèces végétales remarquables et menacées en France y sont inféodées. C'est dire l'importance écologique de ces zones. Outre le point de vue écologique, les zones humides présentent un intérêt économique primordial qui justifie la préservation du milieu.

Sur le territoire de la commune de La Cassagne, aucune zone humide inscrite à l'inventaire RAMSAR (Liste des zones humides d'intérêt international) n'est à signaler.

Toutefois, on peut recenser une zone humide le long de la vallée du Coly



1.4 Patrimoine urbain

1.4.1 Les paysages et les cônes de vue lointaine à protéger

La commune de La Cassagne présente un paysage vallonné et boisé dont l'altitude maximale est située au Sud de la commune, mais la présence de nombreuses lignes de crête est à noter, ce qui forge l'identité du territoire.

Les paysages d'intérêt concernent non seulement des points internes à la commune, mais aussi des sites externes plus ou moins proches.

Une étude départementale a été réalisée en 1998, et a permis de définir plusieurs entités au sein du Périgord. La commune de la Cassagne est concernée par un paysage de Causse.

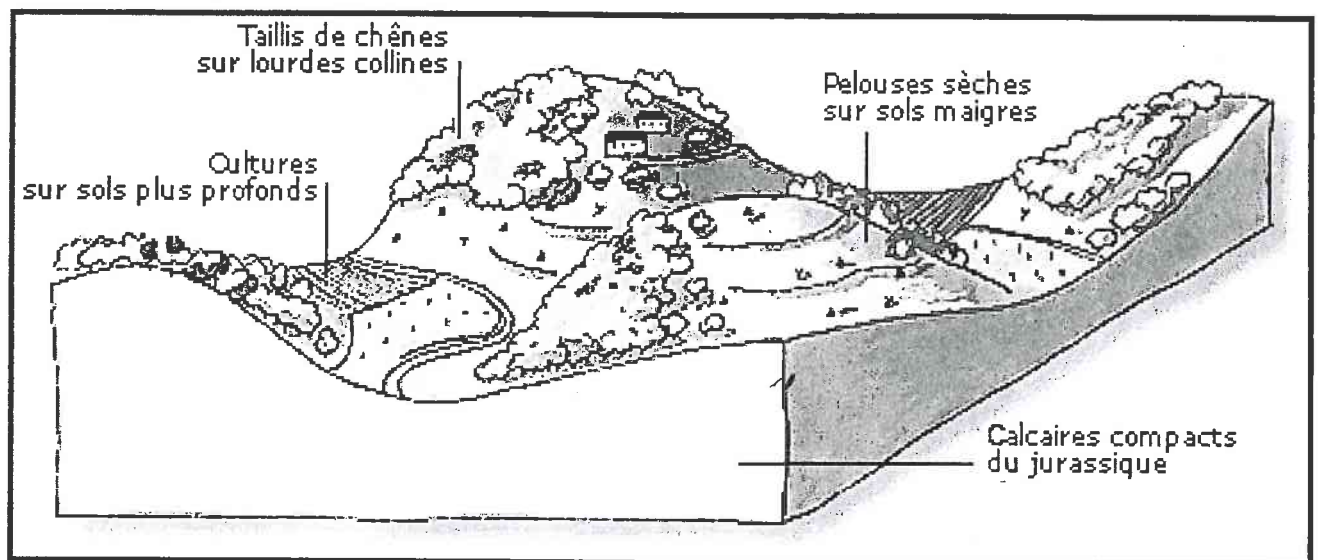


Figure 4 : Schéma caractéristique des Causse

(source : site Internet du CAUE)

Les éléments caractéristiques de ce type de paysage sont divers. Il s'agit de plateaux calcaires au sol maigre et pierreux où le relief dépend des combes, longues vallées sèches où s'accumule une argile rougeâtre et des dolines dépressions circulaires à fond argileux.

Les conditions physiques difficiles ont limités les interventions de l'homme aux sols les plus propices pour l'agriculture. il en résulte un paysage de clairières agricoles aux formes



irrégulières sur les plateaux et régulières dans les petits vallons aux limites des versants bien définies.

Les hameaux et les fermes sont principalement implantés sur les hauteurs. Certaines des constructions sur les plateaux perdent leurs clairières là où la forêt gagne sur les terres agricoles abandonnées.

Les habitations récentes sont faiblement présentes et ce sont surtout les constructions traditionnelles qui ponctuent le paysage des causses. Elles sont réalisées en pierres calcaires sèches et claires qui sont souvent apparentes. Leurs toits ont des pentes fortes et sont couverts de tuiles plates, voire des ardoises ou des lauzes entre Vézère et Dordogne.

Les cabanes en pierres sèches qui servaient d'abri sont éparpillées là où il avait des champs et des vignes. L'abandon des terres agricoles fait qu'on les trouve aujourd'hui en partie dans les bois ou les friches.

Le muret en pierres fait partie des spécificités du paysage des causses où le résultat de l'épierrage des champs était fréquemment utilisé pour séparer les parcelles entre elles ou les parcelles et les routes. Leur abandon donne des impressions de lieux dégradés lorsqu'ils sont visibles depuis la route. Cette image est atténuée par les bois qui ont gagné les terres agricoles, ici, c'est l'arbre qui cache le muret.

La couverture forestière est très importante, elle est dominée par des feuillus et notamment la chênaie pubescente qui représente les trois quarts de la surface boisée. Ses formes « rabougries », sa répartition plus ou moins dense en alternance avec des landes et des pelouses rases sont typiques pour les paysages des causses relativement sauvages.

Points forts et reconnaissance :

Les principaux points forts des paysages des causses sont :

- le caractère calme, sauvage, voire austère
- le petit patrimoine bâti (bourg, fermes, cabanes, murets...) avec ses qualités relativement homogènes,
- l'intérêt écologique des causses dans leur ensemble
- les franges de cause qui délimitent des vallées profondes occupent une position essentielle dans la perception des paysages (vallées alluviales relativement ouvertes
- les petites vallées sèches ouvertes, entretenues par l'agriculture

Dégradations notables

L'abandon est une notion fréquente des paysages des causses, malgré la réhabilitation des vieilles constructions. En effet, la déprise agricole entraîne une augmentation du taux de boisement, une perte de diversité des paysages et d'identité des hameaux, un manque d'entretien des murets, ..



1.4.2 Les éléments remarquables du bâti

1.4.2.1 Sites inscrits et classés

La commune de La Cassagne compte plusieurs monuments classés : l'église Saint Barthélémy datant du 12^{ème} siècle, le presbytère contigu à l'église datant du 16^{ème} siècle, l'ancienne grande dimière datant du 12 et 15^{ème} siècle et pour finir une croix datant du 16^{ème} siècle.

A noter que l'on recense également un site inscrit, la source de Ladoux, celui-ci s'étend sur environ 3,2 hectares.

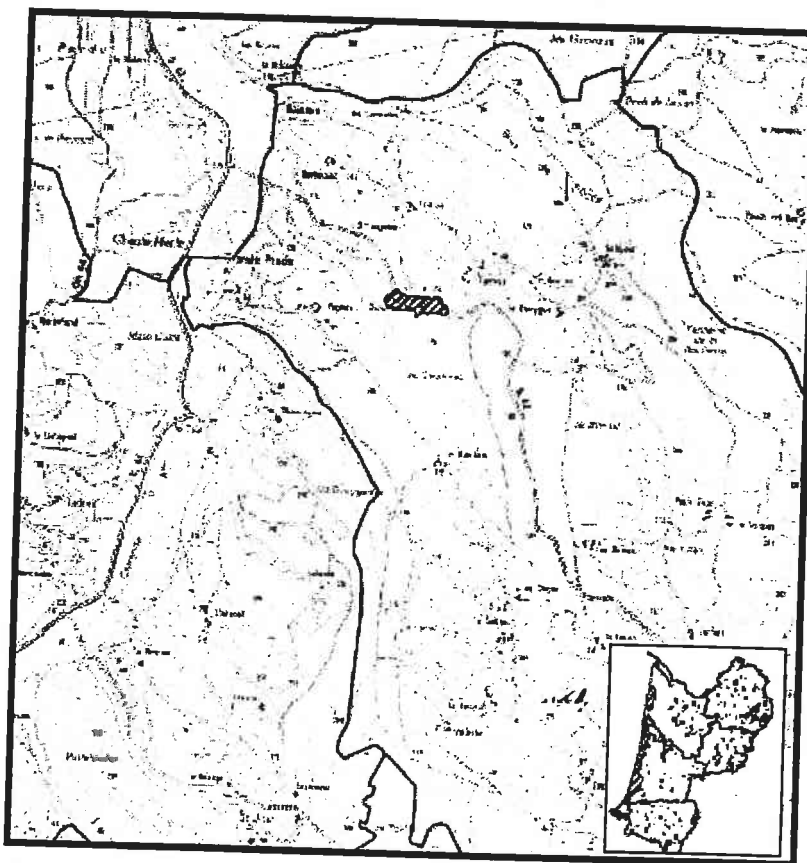


Figure 5 : Cartographie du site inscrit (source site Internet de la DIREN aquitaine)

1.4.2.2 Vestiges archéologiques

Plusieurs sites archéologiques peuvent être mentionnés sur le territoire de La Cassagne

La zone du Bourg, comporte une zone sensible d'un point de vue archéologique au niveau de l'église avec la présence de vestiges médiévaux, l'église, le cimetière et le presbytère.

Une zone sensible est également existante au Château avec la présence de vestiges médiévaux, du château, enceinte, grande dimière templier, maisons, etc.



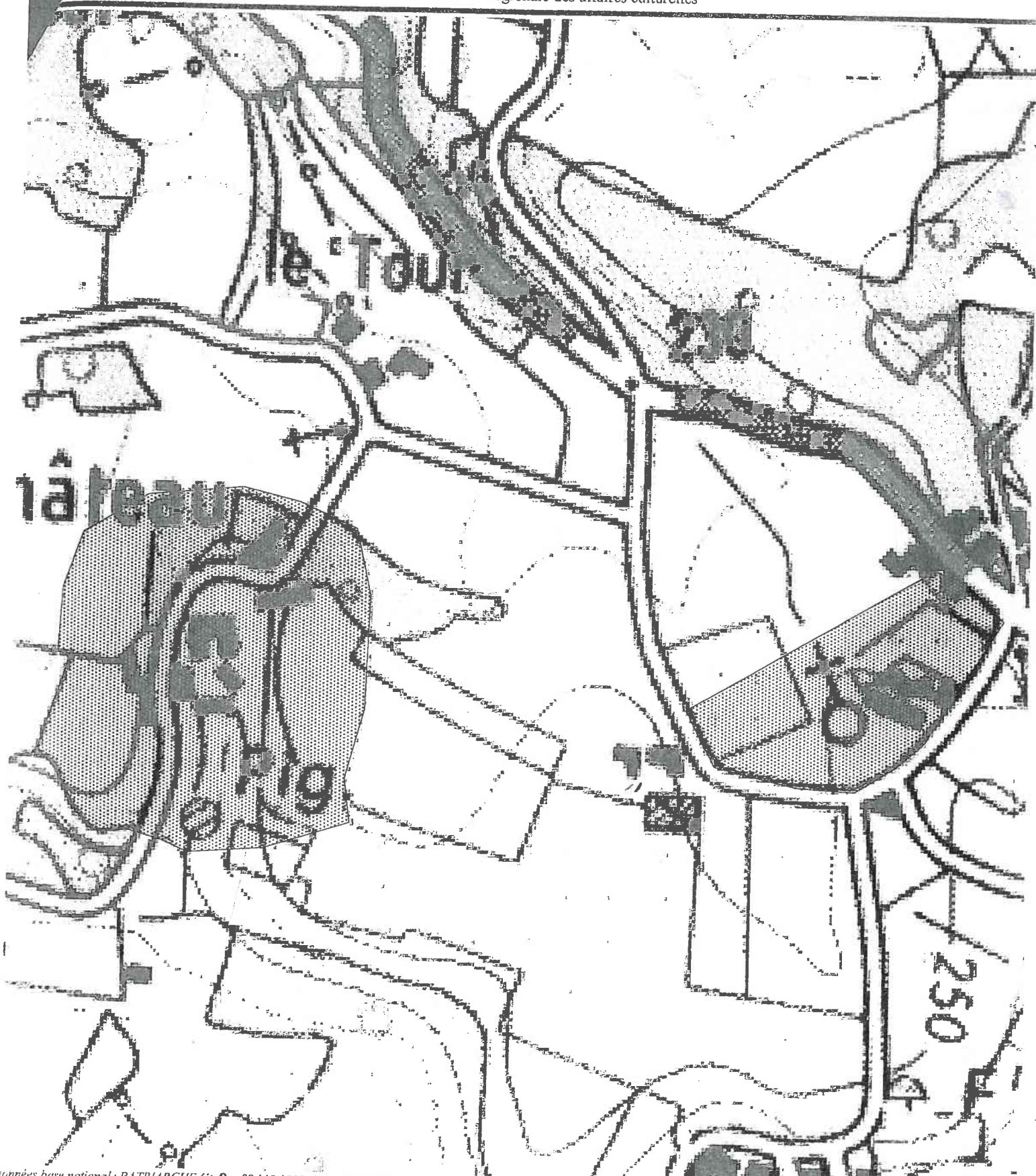
Figure 6 : Zones archéologiques présentes sur la commune (voir page suivante)

« Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies (cartographie ci-dessous) sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

1.4.2.3 Monuments, petit bâti et constructions traditionnelles

Les constructions traditionnelles, principalement situées dans le bourg ou bien encore dans quelques hameaux, montrent des matériaux typiques, pierres, toitures en tuiles aux techniques spécifiques, des formes caractéristiques. Il conviendra de respecter ses paramètres traditionnels lors des choix de matériaux et de formes pour les nouvelles constructions.





Données base nationale PATRIARCHE (état au 08 / 12 / 2004), fond (A000N)



Carte communale arrêtée
LA CASSAGNE
Zones archéologiques



1.5 Morphologie et évolution urbaine

1.5.1 *Les zones d'habitat actuel*

L'habitat de la commune de La Cassagne est relativement disséminé sur le territoire :

- l'habitat relativement dense est présent dans le Bourg,
- des hameaux d'importances aux constructions relativement récentes se sont implantés, parfois en retrait des voies de circulation importante ,
- des groupes d'habitations aux constructions anciennes, souvent rénovées, comprenant parfois des bâtiments agricoles, autour de ruelles étroites leur donnant un certain aspect de petit village, peuvent être aussi recensés,
- enfin, quelques maisons d'habitations côtoient les exploitations agricoles.

1.5.2 *Développement de l'habitat*

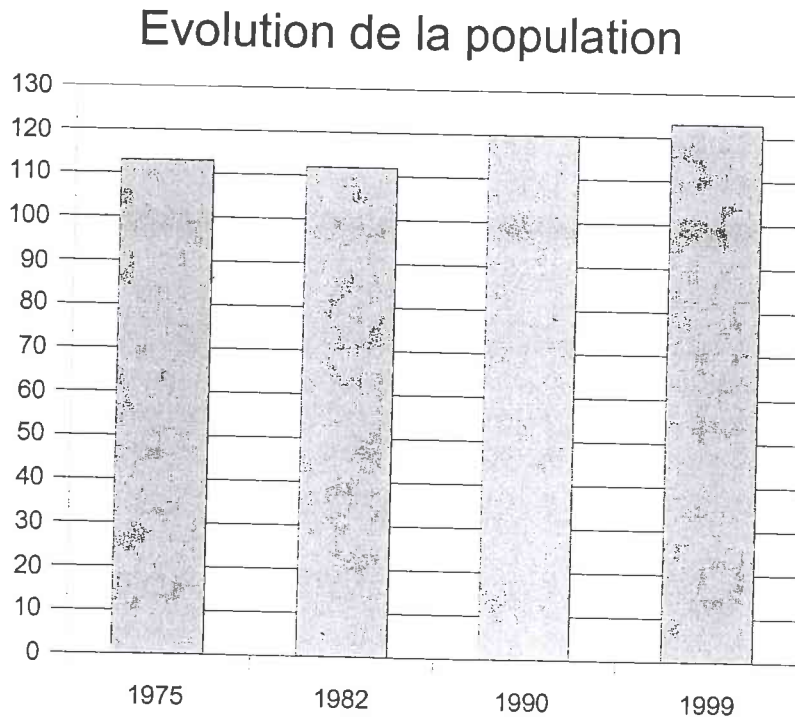
Dans l'objectif de conserver l'identité « groupée » du Bourg et de conforter sa morphologie, l'habitat sera réservée au zone les plus proches de l'habitat existant. Il est à noter qu'il existe peu de dents creuses à l'intérieur même du Bourg, l'habitat se développera plus aux extrémités. De plus pour les hameaux existants, il est envisagé de les agrandir en développant l'habitat, remédiant ainsi au mitage de l'habitat.



1.6 Evolution démographique

1.6.1 Evolution démographique

De 112 habitants en 1982, puis 120 en 1990, la population continue d'augmenter légèrement avec 123 personnes en 1999, date du dernier Recensement Général de la Population.



1.6.2 Structure par âge

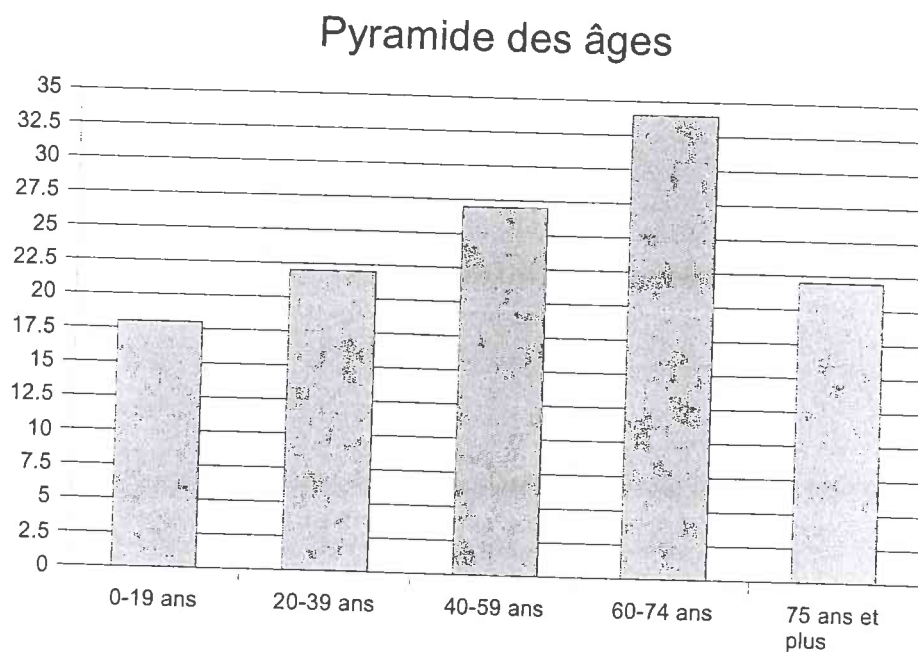


Figure 7 : Pyramide des âges de la population de La Cassagne en 1999

La population de La Cassagne est une population âgée, puisque près de 50% des habitants avaient plus de 60 ans en 1999, alors que la tranche des 0-19ans, représentait plus d'un dixième du total. Toutefois, le profil reste équilibré autour de la tranche active des 20-75 ans, traduisant une bonne mixité générationnelle de la commune.



1.6.3 Perspectives d'évolution

Le parc de logements de la commune de La Cassagne présente une tendance très claire : habitat ancien résidentiel individuel de grande taille, accompagné généralement de superficies parcellaires importantes (entre 2 500 et 3 500 m²).

L'accueil de nouveaux habitants, parallèlement à la volonté communale de garder une configuration de village, passe par la réhabilitation de logements anciens et la construction de logements en accord avec la configuration actuelle de l'habitat, en renforçant les hameaux et en limitant la construction en bordure des voiries départementales.



1.7 Desserte, réseaux, risques naturels et bruit

1.7.1 Desserte et déplacements

1.7.1.1 Accès et voies de desserte

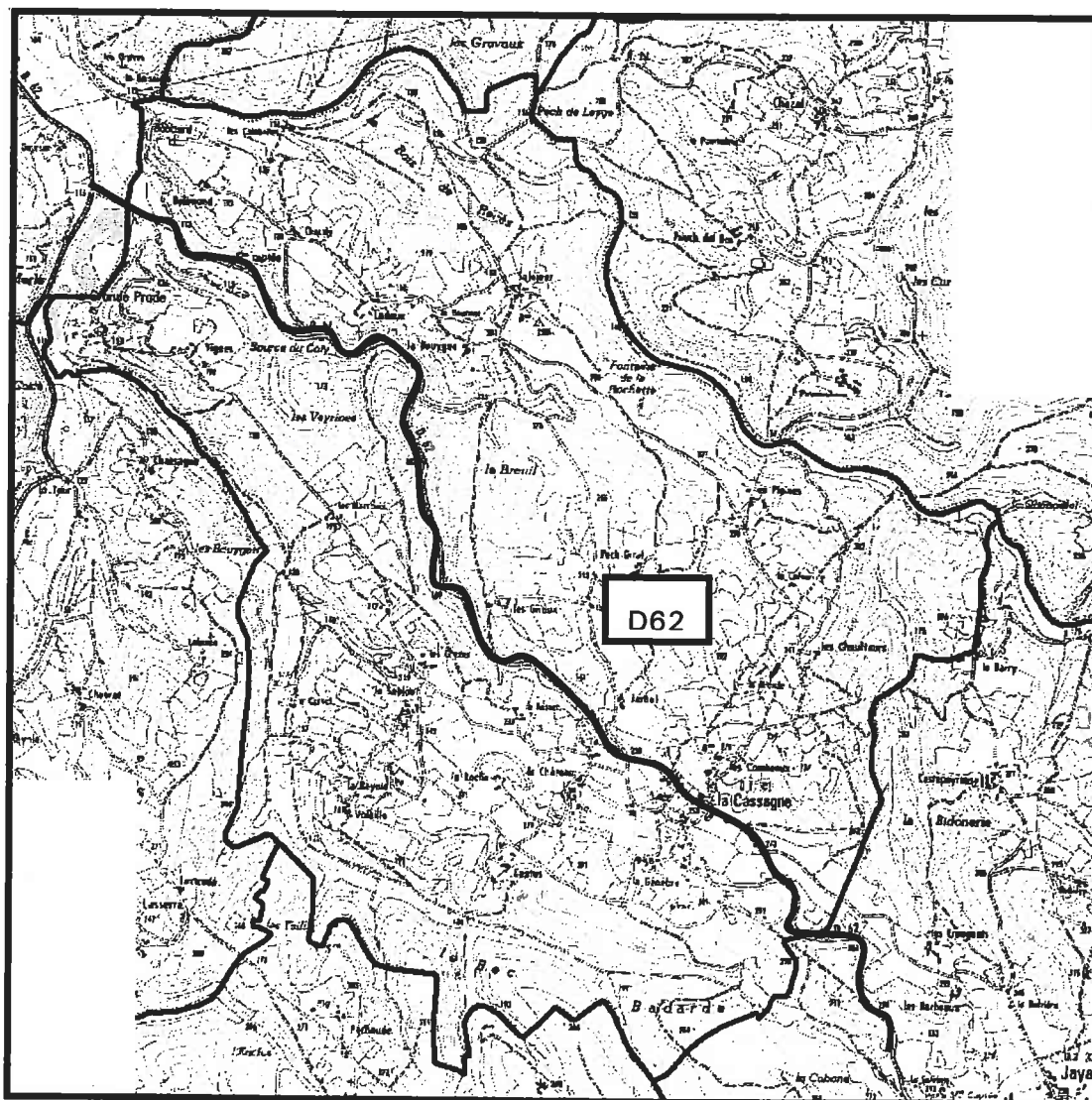


Figure 8 : Principaux accès à la commune



Le territoire communal est traversé par la route départementale D 62, ainsi que par un réseau de voirie communal relativement dense.

Il faut signaler que l'avis du Conseil Général devra être sollicité pour tous les projets soumis à autorisation aux abords d'une route départementale de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie et en cas de problèmes de sécurité ou d'opération importante aux abords d'une route départementale de 3^{ème} catégorie.

1.7.2 Réseaux

1.7.2.1 Eau Potable

La commune de La Cassagne est raccordée par convention au réseau d'alimentation en eau potable géré par le SIAEP du Causse de Terrasson

1.7.2.2 Assainissement

Le Schéma Directeur d'Assainissement est approuvé. Le zonage désigne le mode d'assainissement non collectif pour l'ensemble du territoire communal.

1.7.2.3 Energie

Le réseau d'électrification est géré par le Syndicat de Salignac Sarlat

1.7.3 Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est réalisée au niveau intercommunal selon le mode collectif. Des containers à verre sont disponibles en divers points sur la commune.

1.7.4 Sécurité incendie

La défense incendie est assurée pour les zones d'habitat actuel : on compte notamment deux bornes incendie, une au Bourg puis une au lieu dit la Genèbre, un puisard au Château et la source du Coly. Les voies d'accès aux zones d'habitat futur doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, et respecter les conditions de débroussaillage si elles se développent en zones boisées.



1.7.5 *Les risques majeurs*

1.7.5.1 Risques identifiés

Aucun risque majeur, naturel ou technologique, n'est identifié sur la commune.

Toutefois, la commune est concernée par le risque d'inondation dans la plaine de Coly et les phénomènes de mouvements de terrain dus au relief karstique et à la possibilité de formation de dolines.

1.7.5.2 Catastrophes naturelles recensées

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Tempête	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

1.7.6 *Bruit*

Aucun établissement bruyant n'est recensé sur le territoire communal.



2 Justification du choix de zonage



2.1.1 Zonage

Les zones retenues pour y autoriser la construction sont représentées sur le schéma suivant, et reprises dans le document graphique accompagnant ce rapport de présentation.

La plus part de ces zones faisaient parti de l'ancienne carte communale et n'ont subit que quelques modifications afin de répondre aux mieux aux attentes de la Mairie. En effet beaucoup de zones définies au préalable ne répondent aux attentes actuelles de la municipalité, peu de terrains étant à vendre et peu ne font l'objet de demandes à la construction. La commune se voit donc, à l'heure actuelle sans terrains constructibles.

Les nouvelles zones devront répondre à un objectif de développement mesuré destiné à maintenir d'identité de la commune de La Cassagne, le caractère de son village, tout en soutenant la vie locale.

A l'intérieur de ces zones, les constructions sont soumises au Règlement National d'Urbanisme. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol sont délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du Code de l'Urbanisme.

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

Un emplacement réservé a été défini sur le site de la Source de Ladoux.



2.2 Capacités et caractéristiques des zones

2.2.1 Secteurs « constructibles » et « inconstructibles »

La cartographie de ces secteurs est présentée sur le document graphique (pièce 2/2).

Pour chaque secteur constructible sont reportés dans le tableau suivant :

- La justification de ce zonage et de ces limites,
- Les contraintes éventuelles pesant sur la zone.

Les principaux critères ayant conduit au choix de zonage sont la présence et la qualité de la desserte (voirie et réseaux), le zonage d'assainissement, la topographie, la proximité du bâti existant, les points de vue et paysages, le contexte naturel (boisement, cours d'eau, plans d'eau, zones humides, zones protégées), les exploitations et terres agricoles, la typologie du bâti... Tous les critères ont été examinés pour chaque secteur, mais seul les plus déterminants sont repris dans la justification ci-après.



Zone	Justification	Contraintes éventuelles et recommandations
<u>Salojour</u>	Le choix de cette zone est lié à la volonté de créer un noyau bâti autour de constructions existantes, et par une situation et une desserte favorable.	
<u>Ladoux</u>	Cette zone est une continuité à un hameau déjà bien établi à l'échelle de la commune, tout en profitant de tout les réseaux et d'une topographie favorable	
<u>Les Giroux</u>	Le choix de cette zone est lié à la proximité d'un petit groupe d'habitation et à une topographie, desserte et environnement général favorable.	
Bourg	Le choix de cette zone est d'affirmer l'existence du hameau du Bourg de la commune, en proposant un noyau destiné à permettre sa densification.	
<u>Les Chaffours</u>	Le choix de cette zone est lié à la volonté des élus de créer une zone constructible offrant tous les réseaux et une topographie favorable. De plus une certaine pression foncière est à noter sur ce secteur.	Eviter un habitat trop linéaire en étoffant par le biais des voies communales
* <u>A Lagrange</u>	Le choix de cette zone est lié à la volonté de créer un noyau bâti autour de constructions existantes par une situation et une desserte favorable.	
<u>La Roche</u>	Le choix de cette zone est lié à la volonté de créer un noyau bâti autour de constructions existantes par une situation et une desserte favorable. De plus l'utilisation des terrains de second rang devrait permettre d'étoffer ce secteur en évitant ainsi toutes constructions linéaires.	



Zone	Justification	Contraintes éventuelles et recommandations
<u>Les Grèzes</u>	Cette nouvelle zone devrait permettre d'accueillir des nouvelles habitations en profitant d'une bonne desserte de grandes parcelles planes.	
<u>Le Château</u>	Cette zone devrait permettre de densifier ce hameau existant, en profitant ainsi de la présence des réseaux.	
<u>Vaille</u>	La zone U constitue une extension mesurée de la PAU autour de quelques habitations existantes	
<u>Le Sorbier</u>	La future zone constructible serait structurée autour du hameau déjà existant.	
<u>Bolimond</u>	Le choix de cette zone est lié à une très bonne desserte, à la présence de grandes parcelles planes, le souhait d'affirmer l'existence de ce groupe d'habitations un peu reculé.	
<u>Le Rasset</u>	Cette zone auparavant comprise dans la carte communale est de nouveau maintenue dans ce document d'urbanisme, afin de conforter l'urbanisation de cette zone déjà bien avancée. Celle-ci est caractérisée par une très bonne desserte, à la présence de grandes parcelles.	
<u>La Tuillère</u>	Cette zone constructible qui s'étend de part et d'autre des constructions existantes partiellement en ruine mais dont l'intérêt patrimonial est certain. Ce secteur est déjà équipé des différents réseaux et la voirie est suffisante.	
La Vigne	Cette zone devrait permettre de réaliser une extension mesurée de la Partie Actuellement Urbanisée autour des constructions existantes.	



Le Four	Cette nouvelle zone devrait permettre d'accueillir de nouvelles habitations en profitant d'une bonne desserte de grandes parcelles planes.	
Zone d'activité	Cette zone sera destinée à une activité touristique, pour permettre à la base de loisirs de se développer	

Les secteurs « non constructibles » ont été ainsi classés en raison du souhait de préservation de l'équilibre de l'occupation du sol entre boisements, terres agricoles et bâti, de préservation des zones naturelles, de la présence d'exploitations agricoles et de bâtiments agricoles, de conditions topographiques et de desserte défavorable, de préservation des paysages, de nuisances liées aux axes routiers, de préoccupations urbanistiques, de cohérence de noyaux d'habitat limités.



2.2.2 Zones réservées à l'implantation d'activités

Une zone réservée à l'implantation d'activités a été délimitée sur le territoire de la commune de La Cassagne. Sur cette zone seules les constructions destinées aux activités de loisirs ou de tourisme seront autorisées (camping, logement de loisir, équipements liés directement à cette activité. Elle devrait permettre aux activités de tourisme et de loisir déjà en place de se développer afin d'améliorer et d'augmenter la capacité d'accueil.

2.2.3 Secteurs où la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée

Aucun secteur de ce type n'a été délimité sur le territoire de la commune de La Cassagne.



3 Incidences des choix de la carte communale sur l'environnement



L'élaboration de la Carte Communale de la commune de La Cassagne prend en compte les différents paramètres environnementaux caractéristiques du territoire, de façon à les préserver et à les concilier avec les objectifs de développement. Ces objectifs de développement restent mesurés et ont pour base le souhait de conserver l'identité du village tout en soutenant la vie locale.

- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique : couvrant une partie du territoire communal, cette zone devrait être peu affectée par le développement très mesuré des secteurs d'habitat futur, délimités en bordure immédiate des zones d'habitat actuel. Les habitats des espèces concernées ne seront pas touchés par ces secteurs.
- Zones naturelles et boisées (les boisements...) : elles ne sont pas touchées par les zones d'extension de l'habitat. Notamment, le zonage de la Carte Communale interdit le mitage.
- Qualité du milieu récepteur, des eaux souterraines et superficielles : le zonage interdisant le mitage, tout rejet vers le milieu récepteur est évité. La Carte Communale est élaborée en tenant compte du zonage d'assainissement, de manière à mettre en accord les objectifs de développement de l'habitat et les mesures prises en terme d'assainissement des eaux usées.
- Les paysages : l'extension limitée des zones d'habitat futur ne porte pas atteinte aux paysages caractéristiques de la commune.
- Patrimoine bâti : la rapport de présentation recommande le respect des matériaux, forme des constructions et forme urbaine traditionnels.

Ainsi, les zones naturelles, protégées ou non, les espaces agricoles, les éléments architecturaux et paysagers d'intérêt ont été traités dans un souhait général de conservation et de mise en valeur : le développement urbain est réservé à des zones adaptées et réfléchies, dont la taille, la capacité d'accueil et la localisation sont respectueuses de l'environnement. A proximité immédiate des zones agglomérées existantes, elles sont en accord avec des objectifs de développement raisonnés, et font l'objet de recommandations du point de vue de leur intégration aux espaces environnants (paysages, espaces agricoles, bâti d'intérêt, espaces naturels).

