

COMMUNE DE CASTELS

CARTE COMMUNALE

1 . RAPPORT DE PRESENTATION

Carte communale approuvée par délibération du Conseil Municipal du
et ratifiée par délibération du Conseil Communautaire
de la Communauté de Communes de la Vallée de la Dordogne, en date du

Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral du 04 JUIN 2007

Pour le Préfet et par délégation,
La Clémence
URBANISME

Sandrine DIAS

SOMMAIRE

<u>I – PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE D'ETUDE</u>	4
Un territoire en développement	5
Un relief contrasté	6
Une agriculture en déprise, mais encore vivace	6
Un taux de boisement important	7
Des espaces naturels sensibles	8
Des paysages de grande diversité	11
 <u>II - LA COMMUNE DE CASTELS</u>	 13
<u>II.1 – EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE DE LA COMMUNE</u>	14
A - DEMOGRAPHIE	14
1 - Evolution de la population	14
2 - Structure de la population	15
B - LA CONSTRUCTION	16
1 - Caractéristiques et évolution du parc de logements	16
2 - Evolution de la construction de logements	17
C - VIE ECONOMIQUE	17
1 - La population active	17
2 - Les différentes activités	18
D - LES EQUIPEMENTS	19
1 – Voirie	19
2 - Réseau d'eau	20
3 - Réseau d'assainissement	20
4 - Traitement des ordures ménagères	20
5 – Equipements publics	20

<u>II .2 - ANALYSE DU SITE - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</u>	21
A - CARACTERISTIQUES PHYSIQUES	21
1 - Topographie-relief	21
2 - Réseau hydrographique	21
B - LES TRAITS DOMINANTS DE L'OCCUPATION DU SOL	22
1 - L'espace agricole	22
2 - Les zones boisées	22
3 - Les zones naturelles de protection	23
4 - Les ensembles bâtis et le paysage	24
 <u>II – 3 - LES ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE</u>	 26
A - HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS	26
B - LE PARTI D'AMENAGEMENT	26
1 - Les choix en matière de développement	26
2 - La définition des zones urbaines	27
3 - La protection des espaces naturels	30
C - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE - MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	31
1 - Maîtrise du développement urbain	31
2 - Protection du territoire naturel et des paysages	31
3 - Protection de la ressource en eau – Normes d'assainissement	32
D - CAPACITES DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION	32
 ANNEXE 1 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique	 34

L'élaboration de neuf cartes communales a été initiée dans un cadre intercommunal, sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes de la Vallée de la Dordogne.

Les communes de la Communauté concernées par l'élaboration d'une carte communale sont les communes d'Allas-les-Mines, Audrix, Berbiguières, Bézenac, le Coux-et-Bigaroque, Marnac et Mouzens (les trois autres communes composant la Communauté, Saint-Cyprien, Meyrals et Siorac-en-Périgord étant déjà dotées d'un document d'urbanisme récent).

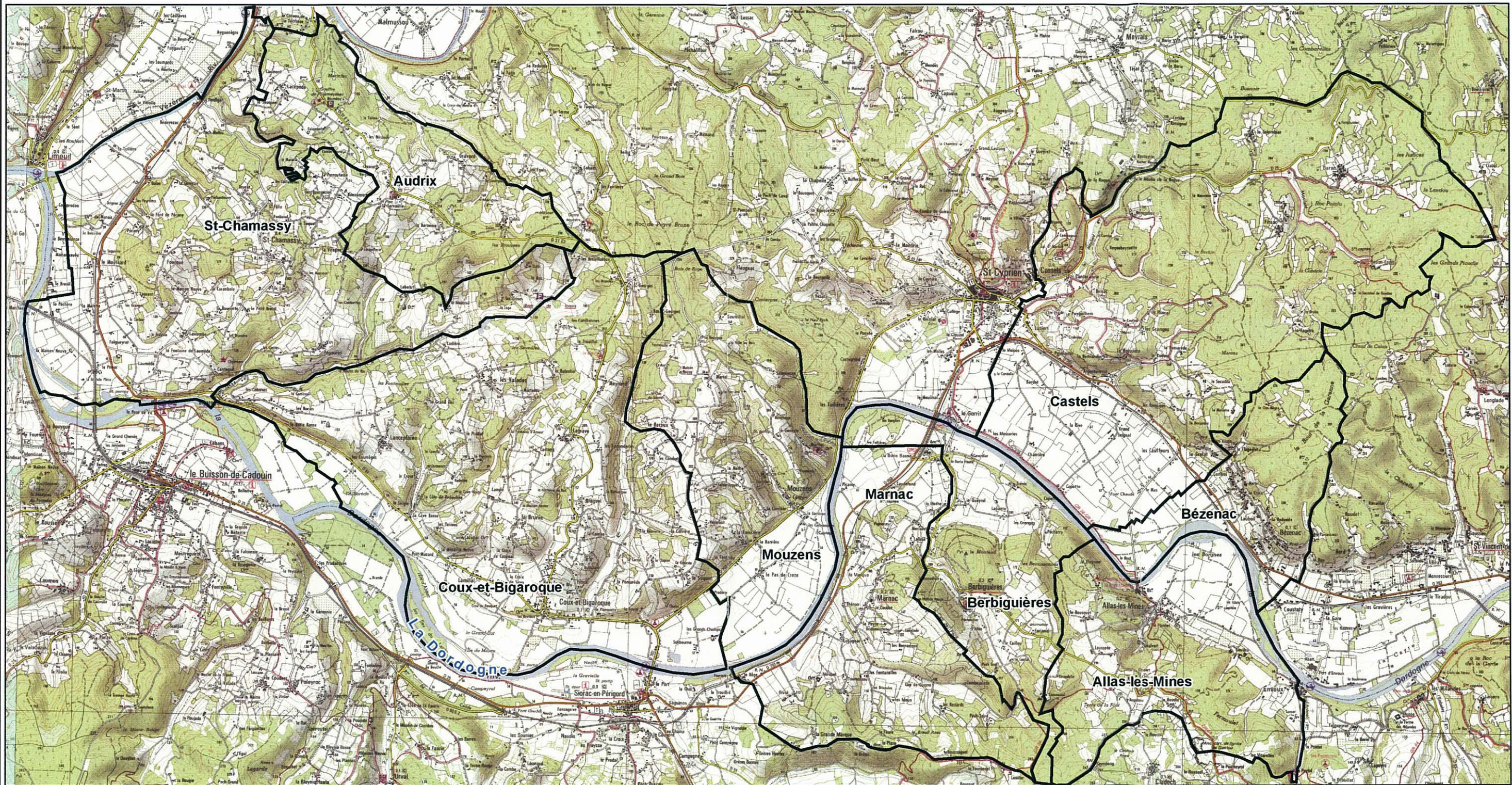
L'étude intercommunale concerne également deux communes extérieures à la Communauté de communes : Castels et Saint-Chamassy .

Les neuf communes de l'étude appartiennent par ailleurs au canton de Saint-Cyprien, qui regroupe 14 communes.

Le territoire intercommunal concerné appartient au Périgord Noir, et est situé à l'extrémité Sud-Ouest du « triangle d'Or » de l'attractivité touristique périgourdine, limité par les vallées de la Vézère et de la Dordogne et centré sur Sarlat.

Il est situé à une cinquantaine de kilomètres de Périgueux (desserte viaire peu aisée) et à une soixantaine de kilomètres environ de Bergerac, ville à laquelle il est correctement relié par la voie routière de fond de vallée, RD.703.

TERRITOIRE D'ETUDE



— Limite communale

0 500 m 1 km 2 km

Echelle : 1 / 50 000



GERA 2005

Sources : cartes I.G.N. 2036 O, Sarlat et 1936 E, le Bugue, les Eyzies, série bleue

**I - PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE D'ETUDE
(9 communes)**

Un territoire en développement

La population enregistrée au recensement INSEE de 1999 sur le territoire composé des 9 communes de l'étude, est de 2893 habitants.

Elle était en 1975 de 2407 habitants, soit une progression d'environ 20 % en 25 ans (près de 500 personnes).

Cette évolution est relativement similaire en pourcentage à celle observée sur le canton de Saint-Cyprien, si l'on exclut la commune centre (la commune de Saint-Cyprien a en effet perdu durant la même période 240 personnes, soit une diminution de 14 % de sa population, au profit des communes périphériques).

Le parc total de logements sur le territoire des 9 communes de l'étude, représente 2060 logements, dont 1238 résidences principales (soit 60 % du total du parc). La part des résidences principales dans le parc reste stable depuis les années 1980.

La part des résidences secondaires augmente, et s'accompagne d'une diminution du nombre des logements vacants (7,5 % en 1982 et 3,5 % en 1999).

La progression du parc de logements sur le territoire d'étude représente 200 logements entre 1982 et 1990 et 360 logements entre 1990 et 1999.

L'évolution annuelle est ainsi en progression : taux d'évolution annuel de 1,6 % / an (28 logements / an) entre 1982 et 1990 ; taux d'évolution annuel de 2,3 % / an (42 logements / an) entre 1990 et 1999.

Par ailleurs, il apparaît un léger rééquilibrage au profit des résidences principales (durant la période 1990-1999, la progression des logements concerne pour 57 % des résidences principales en 1999, contre 54 % en 1990).

La répartition par commune apparaît naturellement assez fortement différenciée.

Durant la période 1990-1999, la commune du Coux-et-Bigaroque absorbe 30 % de la construction sur la zone (12 logements / an), suivies par les communes de Castels et Saint-Chamassy (7 logements / an) et Allas (6 logements / an).

Les autres communes présentent une évolution du nombre de logements plus limitée, avec une progression située entre 1 et 3 logements par an.

Les communes présentent des spécificités paysagères, de relief, historiques, architecturales, d'occupation et de vocation plus ou moins affirmées, cependant ces différences sont moins importantes que les similitudes entre les différents développements communaux.

L'urbanisation des neuf communes se situe à un tournant important de son histoire : l'ensemble des propriétés pouvant être restaurées, réhabilitées ou rénovées le sont déjà.

Le marché de la construction va donc s'orienter majoritairement vers la construction neuve. De plus la construction d'habitations principales sera majoritaire sur celle de la construction de résidences secondaires, elle sera le reflet de la société locale dans sa diversité, le panel de la surface au sol des maisons va donc s'élargir.

Un relief contrasté

Le territoire d'étude appartient à la petite Région des coteaux boisés du Sarladais. Il représente une superficie globale de 9336 hectares.

Le relief contrasté du Sarladais présente des dénivellations marquées, de vastes collines, des vallées et combes plus ou moins escarpées.

En raison de la variabilité de la topographie et de la nature des terrains, l'agriculture constitue un système cultural complexe.

Les boisements sont morcelés et diversifiés.

Ce contexte particulier induit des incidences micro-climatiques qui déterminent une interpénétration floristique variée, véritable « mosaïque écologique », emblématique de ce Périgord.

Une agriculture en déprise mais encore vivace

Le territoire est situé dans la Région Agricole du Périgord Noir .

Sur une superficie totale de 9336 ha, la superficie agricole utilisée représente 3380 ha, soit 36 % du territoire intercommunal.

La part de la SAUé varie, suivant les communes, de 25 % (Bézénac) à 48 % (Marnac) de la superficie communale totale.

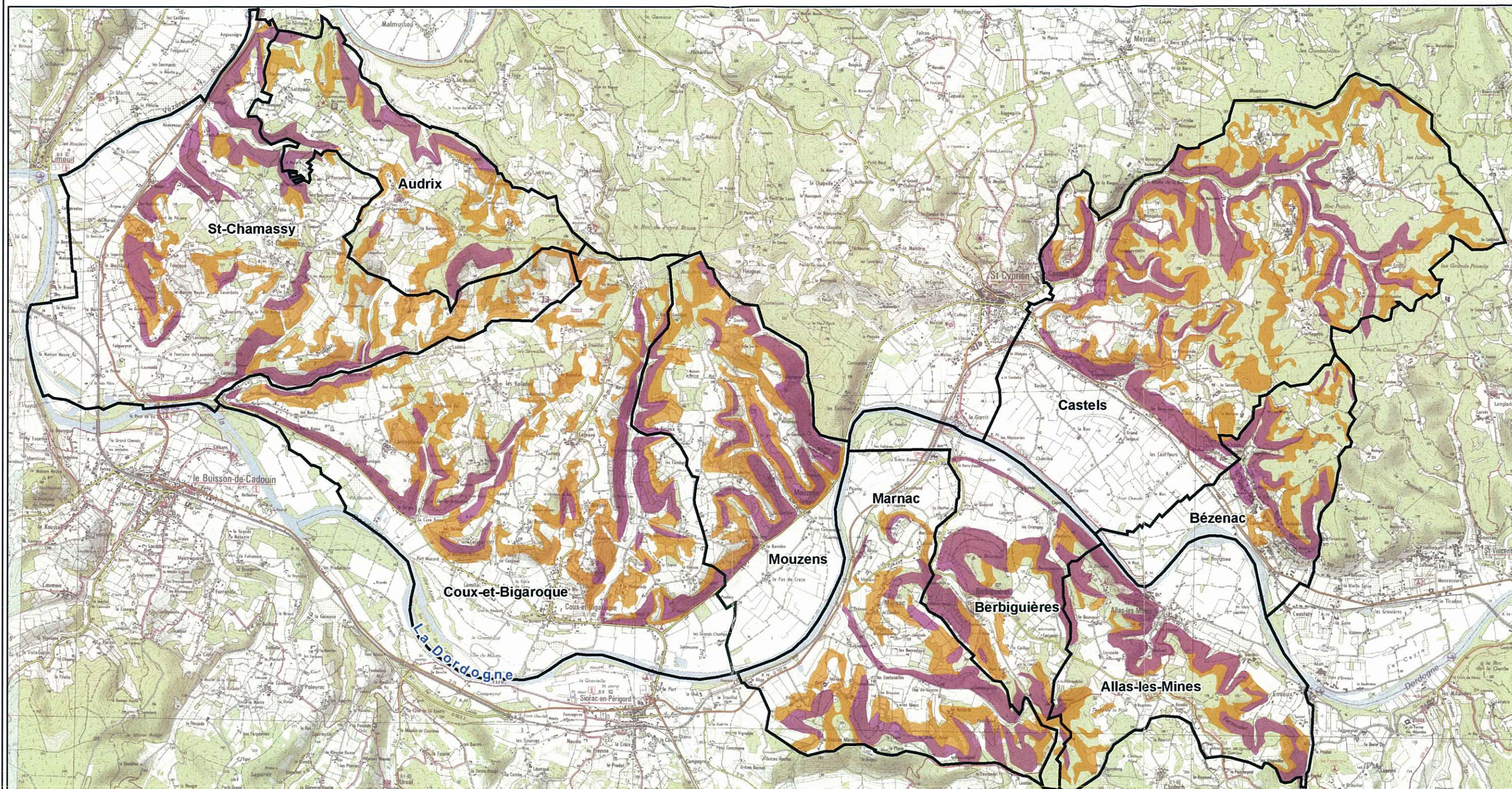
La SAUé des exploitations (exploitations ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles) est de 3195 ha en 2000. Elle était en 1979 de 4370 ha, soit une diminution des surfaces d'environ 27 %.

Le nombre d'exploitations est, en 2000, de 158, dont 64 sont considérées comme « professionnelles ». La population familiale active sur les exploitations représentent 290 personnes.

Il y a 20 ans, 282 exploitations étaient présentes, dont 129 « professionnelles », soit la disparition d'environ 1 exploitation sur 2 (réduction supérieure à celle des surfaces).

Les communes qui présentent le plus grand nombre d'agriculteurs sont les communes du Coux-et-Bigaroque (25 exploitations « professionnelles »), Saint-Chamassy (12 exploitations), Castels (8). Ce sont également les communes les plus vastes en superficie .

PENTES



— Limite communale

Pente supérieure à 25 %

Pente comprise entre 15 et 25 %

0 500 m 1 km 2 km

Echelle : 1 / 50 000



GEREA 2005

Sources : cartes I.G.N. 2036 O, Sarlat et 1936 E, le Bugue, les Eyzies, série bleue

L'agriculture est orientée vers la polyculture-élevage, la production de gras et les cultures spécialisées (noyers).

La SAUé des exploitations (3195 ha) se répartit pour l'essentiel (RGA 2000) en :

- Terres labourables : 1727 ha (54% de la SAUé), dont céréales, 942 ha
- Surfaces toujours en herbe : 1322 ha (41,5 %)
- Vigne : 16 ha (0,5 %)
- Cultures spécialisées (noyers) : 107 ha (3,5 %)

Les terres en jachère représentent environ 65 hectares.

L'élevage bovin reste présent sur les communes de Audrix, Castels, Le Coux-et-Bigaroque, Marnac, Mouzens et Saint-Chamassy (total bovins : environ 1770 têtes).

A noter également un élevage ovin sur les communes de Castels (370 têtes), Le Coux-et-Bigaroque (280 têtes), Marnac (337 têtes) et Saint-Chamassy (128 têtes).

C'est la production de volailles (canards gras) qui est l'activité la plus développée (environ 18 000 têtes).

Une étude réalisée sur le canton par le CNASEA a mis en évidence (audit sur 10 % de la SAU) une incertitude quant à l'avenir du monde agricole.

La problématique de la maîtrise foncière, et en particulier les terres agricoles, est un enjeu d'aménagement et de développement à l'échelle du Périgord Noir.

Un taux de boisements important

Le Périgord Noir doit son nom au taux de boisement important qui le caractérise et à la présence du chêne vert, au feuillage sombre et persistant, très abondant dans le Sarladais.

D'un point de vue forestier, la Communauté de Communes Vallée de la Dordogne se trouve à cheval sur les régions forestières dites « Pays de Belvès » pour les communes situées au Nord de la Dordogne et « Sarladais » pour celles situées au Sud du fleuve.

La végétation est sous l'influence prépondérante des conditions xérothermiques de l'étage subméditerranéen.

Le chêne pubescent est ainsi sans conteste l'essence dominante des différents boisements de feuillus. Il constitue un peuplement très ouvert composé d'arbres petits et tortueux. On le retrouve en maigres futaies et en taillis sur tous les affleurements molassiques ou calcaires, accompagné du prunus mahaleb, des érables champêtre et de Montpellier, de la viorne lantane, du cornouiller sanguin, du genévrier, du troène...

Sur les placages sidérolithiques qui donnent des sols plus frais et acides, il se mélange avec le chêne pédonculé que l'on retrouve souvent avec le châtaignier.

Localement sur les stations les plus sèches et les plus ensoleillées, on peut trouver le chêne vert comme au lieu-dit «le Planège » à St Chamassy, sur les falaises qui dominent la Dordogne.

Inversement, sur les coteaux les plus frais, exposés au Nord ou à l'Est comme au lieu-dit « le Raysse » à Allas les Mines, les espèces caractéristiques des séries collinéennes s'expriment et notamment celles du faciès à charme avec le tilleul, le buis, le noisetier et le fusain d'Europe.

Sur certains coteaux, à l'occasion de déboisement ou d'abandon de cultures (vigne entre autres), les landes et landes-garrigues remplacent les boisements et évoluent lentement vers des formations buissonneuses à genêt d'Espagne, genêt des teinturiers ou genévriers. Ces formations à forte tendance xérophile peuvent selon leurs caractéristiques édaphiques, montrer de beaux cortèges à orchidées.

Sur les communes de Castels et Bézenac, les boisements forment de grands ensembles qui couvrent la majeure partie des territoires communaux.

Sur les communes de Mouzens, Coux et Bigaroque, St Chamassy et Audrix, il s'agit d'unités assez morcelées, souvent imbriquées les unes dans les autres, que l'on retrouve sur les pentes assez abruptes des combes des émissaires de la Dordogne et de la Vézère.

Des espaces naturels sensibles

Les sites inscrits

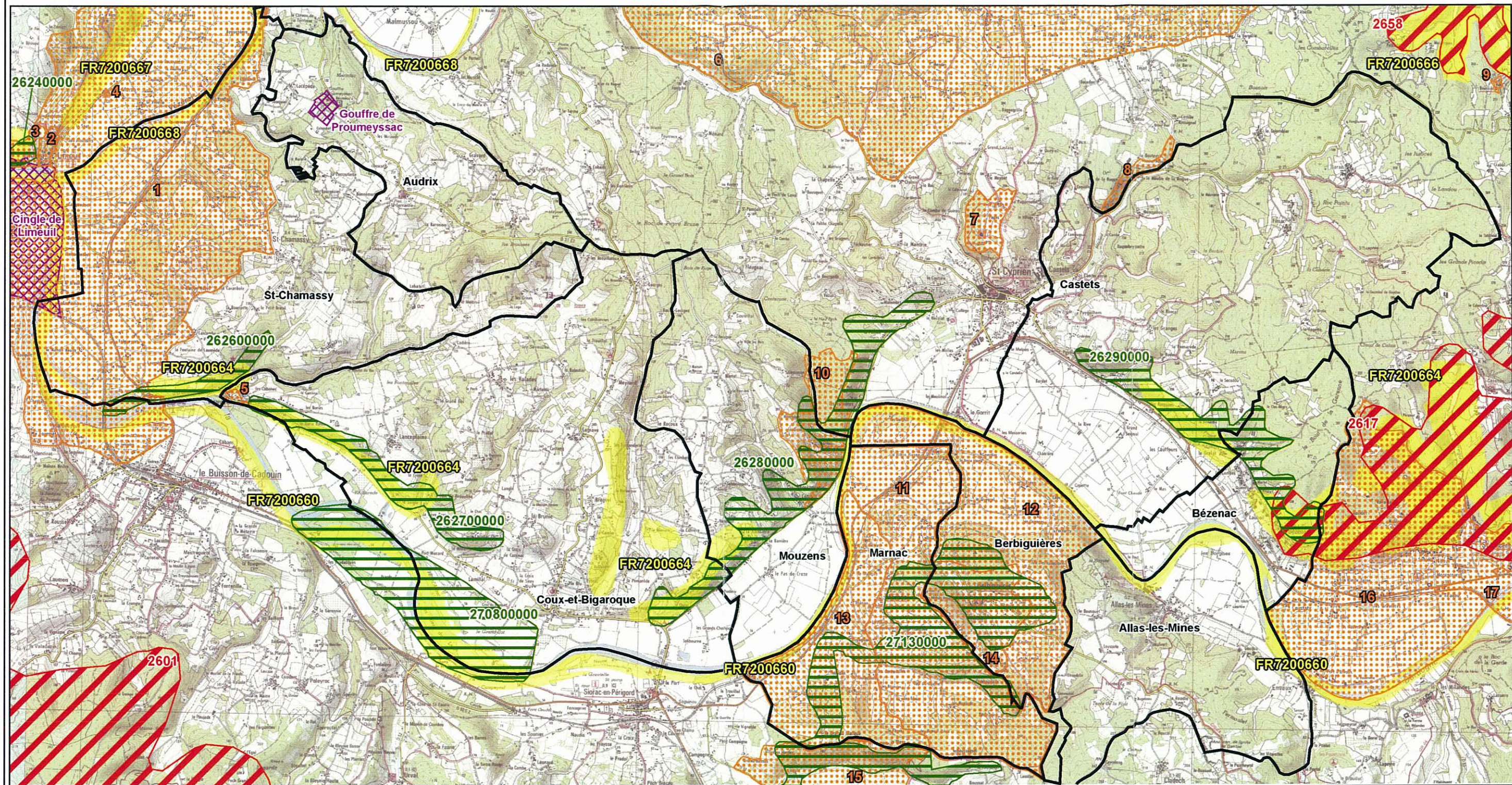
Les qualités naturelles et paysagères du territoire ont conduit au classement de plusieurs entités naturelles au titre des sites inscrits.

Sur le territoire sont ainsi répertoriés les sites suivants :

- Vallée de la Vézère (confluent de la Vézère et de la Dordogne), commune de Saint-Chamassy (1),
- Village de Bigaroque et ses abords, commune du Coux-et-Bigaroque (5),
- Site de Monsec, commune de Mouzens (10),
- Commune de Marnac (11),
- Front de la Dordogne, commune de Berbiguières (12),
- Vallon de la Grande Marque, commune de Marnac (13),
- Bourg de Berbiguières et ses abords, commune de Berbiguières (14).

A noter également la présence du site classé du gouffre de Proumeyssac, sur la commune d'Audrix.

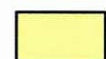
PATRIMOINE NATUREL



Znieff 2



Znieff 1



Natura 2000



Site inscrit



Site classé



Limite communale

Sites inscrits

- 1 Vallée de la Vézère (confluent de la Vézère et de la Dordogne)
- 2 Village (LIMEUIL)
- 3 Cingle de Limeuil
- 4 Chapelle Saint-Martin et cimetière
- 5 Village (BIGARQUE) et ses abords
- 6 Vallées de la Beune, de la petite Beurie et de la Vézère
- 7 Château de Fages (ruines) et ses abords (SAINT-CYPRIEN)
- 8 Propriété et château de la Roque

- 9 Hameau de Bousseyrial
- 10 Site de Monsec
- 11 Commune (MARNAC)
- 12 Front de la Dordogne
- 13 Vallon de la Grande Marque
- 14 Bourg et ses abords (BERBIGUIERES)
- 15 Vallée de Pessat à Marcousin
- 16 Bourg et ses abords (SAINT-VINCENT-DE-COSSE)
- 17 Vallée de la Dordogne et vallée du Céou, s'étendant de Beynac à Vitrac

0 500 m 1 km 2 km

Echelle : 1 / 50 000



GEREA 2005

Sources : cartes I.G.N. 2036 O, Sarlat et 1936 E, le Bugue, les Eyziez, série bleue

Les zones naturelles Z.N.I.E.F.F.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique constituent un inventaire patrimonial permettant d'identifier les ensembles de milieux dont l'intérêt repose sur la richesse de l'écosystème ou sur la présence d'espèces rares ou menacées.

La territoire est concerné par la présence de plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique :

- ZNIEFF n° 2626, « coteaux calcaires de Saint-Chamassy » (commune de Saint-Chamassy).
- ZNIEFF n° 2627, « coteaux calcaires du Coux-et-Bigaroque » (commune du Coux-et-Bigaroque).
- ZNIEFF n° 2628, « coteaux de Saint-Cyprien et Mouzens » , (communes de Saint-Cyprien et Mouzens).
- ZNIEFF n° 2629, « coteaux de Castels et Bezenac » (communes de Castels et Bezenac).
- ZNIEFF n° 2617, « coteaux à chênes verts du Sarladais » (commune de Bezenac).
- ZNIEFF n° 2713, « coteaux calcaires du pays de Belvès » (communes de Berbiguières, Marnac, Allas-les-Mines).
- ZNIEFF n° 2708 « Couasnes de Siorac et du Buisson » (commune du Coux-et-Bigaroque).

Il s'agit de ZNIEFF de type 1, qui circonscrivent un territoire présentant des espèces ou milieux remarquables.

Le classement en ZNIEFF ne confère pas de protection réglementaire directe, mais nécessite qu'une attention particulière soit apportée à la zone afin d'éviter les aménagements susceptibles de détruire ou dégrader les milieux inventoriés.

Les sites Natura 2000

Natura 2000 vise à préserver la diversité biologique et à constituer un réseau de sites abritant les habitats naturels d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire, qu'il convient de maintenir dans un état favorable ou de restaurer.

Un inventaire des sites répondant aux critères écologiques de la Directive « Habitat-Faune-Flore » a été porté à la connaissance des maires des communes durant l'été 1996. Depuis cette date, cet inventaire a été utilisé pour définir des zones susceptibles de recevoir un accord des principaux partenaires concernés, dans la perspective de la constitution du réseau Natura 2000.

Le territoire d'étude est concerné par trois sites :

- Site FR 7200660 « La Dordogne »
- Site FR 7200664 « Coteaux calcaires de la Vallée de la Dordogne »

- Site FR 7200668 « La Vézère ».

A noter par ailleurs que le lit mineur de la Dordogne est protégé par un arrêté préfectoral du 3 Décembre 1991 portant conservation du biotope du saumon et a été proposé par M. le Préfet sur la 1ère liste Natura 2000.

Les zones inondables

L'ensemble des communes du territoire sont bordées par la rivière Dordogne ; en partie Nord de leur territoire pour les communes de Marnac, Berbiguières, Allas-les-Mines, en partie Sud pour les autres communes.

La commune de Saint-Chamassy est également bordée à l'Ouest par la Vézère.

Un atlas des zones inondables, bassin de la Dordogne, a été élaboré par les services de l'Etat, en Décembre 2000.

Etabli au 1/ 25 000°, il permet de situer les différents niveaux de crues :

- crue de référence (crue relativement banale observée en moyenne tous les 2 à 5 ans),
- crue décennale (crue rare mais non exceptionnelle, qui a une probabilité sur 10 ans de se produire),
- crue historique (crue exceptionnelle généralement de période de retour de l'ordre du siècle).

Les communes sont ainsi concernées par le risque inondation sur la plaine alluviale et soumises à ce titre à des prescriptions particulières.

Par ailleurs, intégrée dans le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), la Dordogne est identifiée avec les caractéristiques suivantes :

- classement en deuxième catégorie piscicole.
- axe migrateur piscicole prioritaire du bassin Adour-Garonne (axe bleu du SDAGE).
- la rivière est classée, entre la Couze et le Bave, dans la liste des « milieux aquatiques remarquables » : Bras morts de la Dordogne - couasnes - (plaines humides liées au cours d'eau).
- le lit mineur est protégé par un arrêté préfectoral (3 Décembre 1991) portant conservation du biotope du saumon .
- Une étude hydraulique de l'exploitation des matériaux alluvionnaires a été réalisée en 1978 dans le cadre de l'opération « Dordogne, rivière propre ».

Précisons, concernant la rivière Dordogne, que la qualité des eaux est considérée comme bonne (classe de qualité 1 B - données 1996 -).

Des paysages de grande diversité

Le territoire se rattache, au plan paysager aux entités caractéristiques des « paysages polycultureaux » et « vallées alluviales » du Périgord Sarladais.

Le paysage du Périgord Sarladais se développe sur des plateaux massifs calcaires, entrecoupés par de nombreuses vallées et vallons à fond plat.

Un certain nombre de composantes paysagères caractérisent les spécificités du Périgord Sarladais :

- * Les vallons relativement ouverts et délimités par des versants boisés sont nombreux. La présence quasi-systématique d'une route dans ces vallons les rend « incontournables » dans la perception du paysage. Leur composition se caractérise par une diversité polyculturelle (prairies, terres labourables, vergers, noyers..), qui tend à se réduire du fait de la déprise agricole.

- * Les pelouses sèches sur coteaux calcaires sont fréquentes sur les versants de nombreux cours d'eau. L'ambiance de prairies naturelles peu entretenues (graminées hautes parsemées de buissons de genévriers, églantiers, ..) de ces anciennes zones de parcours pastoraux disparaît progressivement par l'abandon de leur gestion par l'homme.

- * Le tissu bâti ancien (bourgs, hameaux, fermes isolées) occupe principalement des clairières sur les sommets et parties supérieures des versants. Il se trouve relativement peu au fond des vallons qui étaient ici réservés à l'agriculture.

Il présente un caractère homogène et se caractérise par des constructions traditionnelles de gabarit important, aux murs en pierre calcaire couleur de miel et aux toits à forte pente en tuiles plates.

Les résidences secondaires et gîtes occupent principalement des constructions anciennes. Le modèle floral (jardin d'agrément avec piscine) remplace le modèle fermier.

- * Le mélange des constructions anciennes et des habitations récentes crée parfois des ruptures dans le paysage (variation marquées de volume et de nuances de teintes).

- * La densité patrimoniale est importante, église, châteaux, ensemble bâtis de qualité.

- * La voie de la vallée n'offre à l'usager qu'une perception partielle du paysage, puisqu'il faut quitter la vallée pour découvrir les autres entités paysagères. La présence de la rivière est par ailleurs peu visible en dehors des points de franchissement. La route principale révèle ainsi l'espace vallée et rarement son fil conducteur.

Plusieurs facteurs sont à l'origine de la transformation des paysages des vallées alluviales et des paysages du Périgord Sarladais :

L'abandon des terres les moins favorables se généralise. Il s'agit des zones de fortes pentes, des vallées secondaires étroites, des vallées sèches, des combes, des petites parcelles isolées. La friche s'installe et les forêts se développent.

Le tourisme génère des effets paysagers positifs grâce à certains équipements (entretien ou réalisation des sentiers de randonnées, réhabilitation de l'espace public urbain...)... L'urbanisation résidentielle fait partie intégrante des paysages urbains développés ces dernières décennies. Elle se caractérise par la maison individuelle sur parcelle, l'emploi de matériaux standardisés et de petits volumes par rapport au bâti traditionnel.

Dans le cadre de l'élaboration des cartes communales, il convient d'intégrer ces éléments d'analyse et les caractéristiques paysagères d'ensemble du territoire :

- Diversité polyculturelle des vallons ouverts, délimités par des versants boisés, qui organisent les échelles de vision du paysage.
- Valeur patrimoniale du tissu bâti ancien et des constructions traditionnelles.
- Perspectives identitaires de qualité et sites pittoresques.

La définition des zones urbaines sur les différentes communes prend en compte les spécificités paysagères d'ensemble du territoire, de même que les ensembles naturels sensibles : sites naturels inscrits, Z.N.I.E.F.F., zones boisées, zones de pente significatives, territoire soumis au risque inondation ...

Il a ainsi été retenu un cadre commun à la détermination du zonage des futures zones urbanisables, et une cohérence territoriale, sur la base de trois orientations :

- **extension et densification des bourgs** existants en tenant compte des typologies urbaines,
- **extension et densification de certains noyaux anciens** : le plus souvent des fermes « historiques » au caractère urbain affirmé (plusieurs bâtiments à vocation d'habitation existants ou offrant une possible réhabilitation avec changement d'affectation) ,
- **extension et densification des nouvelles zones d'urbanisation** : conforter certains pôles répondant aux objectifs actuels, et figer momentanément d'autres secteurs.

De même la définition de secteurs protégés, donc non urbanisables, a répondu à deux grandes orientations

- protection des noyaux anciens à l'architecture et au paysage remarquables
- protection des « fenêtres visuelles » et points de vue ouverts sur les vallées ainsi que des paysages et sites naturels sensibles.

A noter par ailleurs, qu'outre la nécessité d'un volet paysager bien argumenté dans les dossiers de permis de construire, il pourra être initié un inventaire intercommunal des références en matière architecturale et paysagère au niveau de la communauté de communes.

II - LA COMMUNE DE CASTELS

II - 1 - COMMUNE DE CASTELS

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

A – DEMOGRAPHIE

1 - EVOLUTION DE LA POPULATION

Après une période de décroissance démographique jusqu'en 1982, la commune de Castels a enregistré une progression de sa population entre 1982 et 1999 (d'environ 60 habitants), pour retrouver un poids de population similaire à 1968.

Année	1968	1975	1982	1990	1999
Population sans double compte (hab.)	449	416	385	402	445
taille des ménages	2,98	2,76	2,56	2,34	2,17

Le nombre d'habitants de Castels était de 445 en 1999 (rappel : 2893 habitants à l'échelle du territoire d'étude).

La commune estime que la population atteint en 2004, 580 à 660 habitants, soit une progression particulièrement importante depuis le recensement de 1999.

Les segments de l'évolution

L'évolution de la population est la résultante du taux de variation lié au solde naturel (bilan des naissances et des décès) et de celui dû au solde migratoire (bilan des arrivées et des départs sur la commune).

Taux de variation annuel (en %)	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Global	- 1,09	- 1,09	+ 0,54	+ 1,13
dû au solde naturel	- 1,06	- 1,31	- 0,73	- 0,84
dû au solde migratoire	- 0,03	+ 0,21	+ 1,27	+ 1,98

Le taux de variation annuel dû au solde naturel est constamment négatif sur toutes les périodes inter-censitaires. Les valeurs négatives sont toutefois moins fortes à partir de 1982.

Le taux de variation dû au solde migratoire laisse apparaître une dynamique d'installation de nouveaux ménages à partir des années 1980.

Le solde migratoire compense alors largement le déficit lié au solde naturel.

Pour une population évaluée à 580 habitants en 2004, le taux de variation annuel global peut être estimé aux environs de 6 %, soit une valeur extrêmement élevée et en rupture avec les périodes passées.

2 - STRUCTURE DE LA POPULATION

Un indice de jeunesse faible

Population	1990		1999		Variation 1990-99	Département 1999 - %
		%		%		
0 -19 ans	64	15,9	75	16,8	+ 11	20,2
20 -39 ans	90	22,4	100	22,4	+ 10	22,8
40 - 59 ans	100	24,9	124	27,7	+ 24	26,5
60 -74 ans	99	24,6	96	21,5	- 3	18,7
75 ans et plus	49	12,2	52	11,6	+ 3	11,8
TOTAL	402		447		+ 45	

La commune de Castels présente une structure de la population où les classes jeunes (moins de 20 ans) sont sous-représentées (différentiel de plus de 3 points par rapport au département).

A l'inverse, la part des « plus de 60 ans » présente une valeur supérieure.

L'évolution entre 1990 et 1999 laisse apparaître une progression de la tranche d'âge des « 40-60 ans ». Cette situation est à mettre en relation avec un glissement des tranches d'âge de la population en place, installée dans les années 1985.

Elle laisse apparaître également un relatif « rajeunissement » de la population.

Globalement, l'indice de "jeunesse", qui définit le rapport des « moins de 20 ans » sur les « plus de 60 ans » reste très faible, même s'il a progressé légèrement entre 1990 et 1999 (0,43 en 1990 et 0,5 en 1999 ; moyenne départementale : 0,66 en 1999).

Prédominance des petits ménages

La taille des ménages, conformément à une évolution générale, a diminué durant les vingt dernières années. Elle s'établit en 1999 à 2,17 personnes, valeur faible, inférieure à la moyenne départementale (2,3) .

Le nombre de ménages composés de une à deux personnes prédomine largement, avec 70 % du total des ménages, chiffre supérieur à la moyenne départementale (66 %).

B . LA CONSTRUCTION

1 – CARACTERISTIQUES ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

	1975	1982	1990	1999
Rés. principales	148	149	172	206
Rés. secondaires		46	78	116
Logements vacants		19	20	6
Parc de logements		214	270	328

Le parc de logements a progressé de plus de 50 % depuis 1982, mais la progression concerne majoritairement les résidences secondaires dont le nombre a été multiplié par 2 fois et demi, pendant que le nombre de résidences principales augmentait beaucoup moins rapidement (+ 38 %).

En 1999, les résidences principales représentent 63 % du parc de logements (pourcentage supérieur à celui du territoire d'étude, 60 %).

La part des résidences principales a cependant diminué au fil du temps (70 % en 1982).

Dans le même temps, la part des résidences secondaires a progressé, de 21 % en 1982 à 35 % en 1999.

L'évolution du parc s'est accompagnée, en particulier dans les années 1990, d'une forte diminution des logements vacants (2 % en 1999), consécutive à la réhabilitation des logements anciens.

En 1999, le parc de logements datant d'avant 1949 représente 178 logements, soit 54 % du parc (valeur supérieure à la moyenne départementale de 45 %).

A noter qu'une O.P.A.H. a été lancée en 2000 à l'échelle du Syndicat Mixte pour le développement du Pays des Causses, Haute Vallée de la Vézère et Pays des Deux vallées, auquel la commune adhère. L'O.P.A.H. s'est terminée le 31 décembre 2002.

Parc locatif

Le statut d'occupation des résidences est donné, en 1999, par les chiffres suivants :

Statut d'occupation	nombre de logements	
Propriétaires occupants	167	81 %
Locataires	22	11 %
Logés gratuitement	17	8 %

La part de logements locatifs est très faiblement représentée (11 % des résidences principales, pour une moyenne départementale de 29 %).

Cette situation traduit le caractère fortement résidentiel de la commune.

2 - EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

La restauration de bâtiments anciens a été largement majoritaire (comme sur les autres communes de la Communauté) avant que ne commence la construction de maisons individuelles neuves.

La place de ces dernières va maintenant devenir prépondérante.

La cause est double : le parc ancien est aujourd'hui entièrement restauré, la demande locale en maison individuelle augmente.

Rythme de construction

* Période 1982-1990 :

Progression du nombre de logements : 56, soit environ 7 logements par an

* Période 1990-1999

Progression du nombre de logements : 72, soit environ 8 logements par an.

* Sur la période récente, les permis de construire enregistrés (période 1998 à 2002) représentent un total de 73, soit une moyenne de 15 permis par an.

C - VIE ECONOMIQUE

1 - LA POPULATION ACTIVE

La population active représente en 1999, 192 personnes, soit un taux d'activité de 49,5 %, équivalent à la moyenne départementale (en 1982, 184 personnes, soit un taux de 52,7 % ; en 1990, 158 personnes, soit un taux de 43,5 %), qui traduit une progression des personnes actives depuis 1990.

Les migrations alternantes

La commune de Castels compte en 1999, 167 actifs ayant un emploi.

La part de la population active exerçant son activité sur la commune même de Castels représente en 1999, 49 personnes, soit 29 % des actifs ayant un emploi.

Cette proportion est faible et a diminué au fil du temps (40 % des actifs en 1982 et 60 % en 1990), en relation, en particulier, avec une diminution des actifs agricoles, mais aussi avec l'installation de nouvelles familles, venues résider à Castels, mais travaillant à l'extérieur ; ce qui confirme le caractère résidentiel de la commune.

	Actifs ayant un emploi	dans la commune	hors de la commune
1999	167	49 29 %	118
1990	144	57 40 %	87
1982	167	100 60 %	67

2 - LES DIFFERENTES ACTIVITES

L'activité agricole

Le territoire agricole représente un peu plus du quart du territoire communal, soit 534 hectares de Surface Agricole Utilisée.

Le nombre d'exploitations recensées en 2000 est de 27, dont 8 dites « professionnelles », pour une population agricole familiale de 50 personnes.

A noter que 4 exploitations ont une activité agritouristique (activité d'hébergement) et 3 pratiquent la vente directe à l'exploitation.

Les activités industrielles et artisanales, commerciales et de services

La commune compte une douzaine d'entreprises, en particulier dans les domaines des bâtiments et travaux publics (peinture, maçonnerie) et des transports (transport routier, garages, station-service).

La commune est le siège d'un dépôt interdépartemental de gaz, TOTALGAZ, en bordure de RD.25.

A noter la présence d'une pisciculture domaniale au « Moulin de la Roque » (écloserie de saumons), ainsi que d'un pépiniériste à « Capette ».

Au plan des commerces, le bourg dispose d'un restaurant «le Jardin d'Epicure », implanté à Argentonnesse. A noter également un bar-tabac au Touron, et deux négociants en vin et sirupeux (gros et détail).

Quelques professions libérales sont également installées sur la commune (cabinet de kinésithérapie, centre de dialyse, cabinet d'avocat).

Accueil touristique : hébergements et équipements

Outre les résidences secondaires, la capacité d'accueil touristique est constituée par un parc de locations saisonnières (dont une douzaine de locations classées).

A noter également :

- à Campagnac, une ferme de séjour, chambre (gîte de France) et table d'hôte, camping à la ferme (8 emplacements) et vente de produits de la ferme.
- au Colombier, un camping à la ferme (8 emplacements) et vente de produits de la ferme.

La commune compte également un camping GCU en bordure de Dordogne, au lieu-dit « les Massseries » et une location de bateaux.

La commune dispose d'un itinéraire de promenades balisées et aménagées, répertorié dans le cadre du Plan départemental des itinéraires de Promenades et de Randonnées (boucle de Petite Randonnée de Castels).

Elle est également concernée par le passage du chemin de Grande randonnée (GR 36-GR 64).

Au plan des édifices remarquables, à noter la présence de l'église Saint-Martin et de la chapelle de Redon-Espic.

D - LES EQUIPEMENTS

1 – VOIRIE

La commune est traversée, en partie Sud de son territoire (en bordure de plaine de la Dordogne), par la RD. 703, « voie de la vallée ». Cet axe est concerné par l'arrêté préfectoral n° 99-1942 du 29 octobre 1999, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres, ainsi que par l'article L.111.1.4 du code de l'Urbanisme.

La commune est par ailleurs bordée en partie Ouest, jusqu'au Nord, par la RD. 25, vers Sarlat.

En dehors de ces deux axes principaux, le territoire de la commune, très vaste, est irrigué par un ensemble de voies communales et chemins ruraux ou forestiers.

A noter que la voie ferrée Bordeaux-Bergerac-Sarlat traverse également la commune en longeant la RD. 703.

2 – RESEAU D'EAU

La commune possède un réseau d'eau potable, géré par la SOGEDO, qui structure la commune et assure l'alimentation en eau potable.

Une station de pompage est localisée à l'Ouest, lieu-dit Redon-Espic.

Il a été établi, par arrêté préfectoral du 16 Novembre 1982, un périmètre de protection de la source de Redonespic (périmètres de protection immédiate et rapprochée).

3 – RESEAU D'ASSAINISSEMENT

La commune ne dispose pas d'un réseau d'assainissement collectif.

La commune a réalisé un schéma communal d'assainissement en Janvier 2004.

Les conclusions laissent apparaître que les sols de la commune présentent une aptitude à l'assainissement autonome moyenne ou faible, en raison de leur faible perméabilité, de la présence de roche calcaire ou de la nappe phréatique à faible profondeur.

Les contraintes d'habitat sont peu nombreuses en général, exceptées à Luziers et à Baran. Ces deux secteurs sont été retenus en zone d'assainissement collectif.

Pour le secteur de Luziers, il est à envisager un raccordement au réseau de Saint-Cyprien.

En dehors de ces secteurs précités, l'assainissement autonome reste le type de traitement le mieux adapté.

Dans l'ensemble des zones ne relevant pas de l'assainissement collectif, le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière en place.

4 – COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

La commune adhère au SMD3 en ce qui concerne le traitement des ordures ménagères et la société SURCA se charge de la collecte .

5 – EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune dispose d'une salle des fêtes, localisée dans un cadre très agréable, lieu-dit Finsac.

II -2 – COMMUNE DE CASTELS – ANALYSE DU SITE, COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

La commune de Castels se situe au contact du bourg de Saint-Cyprien et une soixantaine de kilomètres de Périgueux.

Sa superficie est très vaste, 1960 hectares, dont environ 900 ha environ occupés par un vaste massif forestier.

La commune est entourée des communes suivantes :

- au Nord, Meyrals et Saint-André-d'Allas,
- à l'Ouest, Saint-Cyprien,
- à l'Est et Sud-Est, Bézenac et Saint-Vincent-de-Cosse,
- au Sud, Berbiguières.

A . CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

1 - TOPOGRAPHIE - RELIEF

La commune de Castels est bordée au Sud par la Dordogne.

La partie Sud, Sud-Ouest de la commune se situe ainsi dans la plaine alluviale de la Dordogne. L'altitude de la plaine est d'environ 60 mètres.

La limite de la plaine est bordée par la RD. 703, au Nord.

Le plateau calcaire du versant Nord de la vallée de la Dordogne succède à la plaine alluviale.

La plus grande part des zones bâties sont localisées sur les coteaux, au Sud du plateau et en partie Nord (sous la forme de noyaux anciens denses).

Les pentes sont fortement accentuées (supérieures à 25 %) au Nord de la vallée de la Dordogne ainsi qu'en bordure de la vallée du Moulant.

L'altitude du plateau oscille entre 140 et 260 mètres (point culminant à 261 m vers Marens).

2 - RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le réseau hydrographique est constitué de la Dordogne et du ruisseau le Moulant, qui borde la commune à l'Ouest et l'irrigue en partie Nord-Nord-Est.

L'absence de cours d'eau à proximité de certaines zones habitées peut constituer un obstacle à la réalisation de filières d'assainissement drainées, puisqu'elles nécessitent un exutoire pérenne pour permettre l'évacuation de l'effluent traité.

B . LES TRAITS DOMINANTS DE L'OCCUPATION DU SOL

1 - L'ESPACE AGRICOLE

La commune est située dans la riche région agricole du Périgord noir.

La Superficie Agricole Utilisée (S.A.U.) est de 534 ha soit un peu plus du quart de la superficie totale de la commune (1960 ha).

Vingt sept exploitations (dont 8 dites « professionnelles ») sont dénombrées sur la commune au recensement agricole de 2000.

L'agriculture est orientée prioritairement vers la polyculture et diverses cultures spécialisées comme le noyer, le tabac et les asperges .

La commune est concernée par l'A.O.C. « Noix du Périgord » (décret du 2 Mai 2002).

La S.A.U. des exploitations (qui concerne les exploitations ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles), soit 369 ha, se répartit majoritairement comme suit :

- terres labourables : 256 ha (soit environ 70 % de la SAUé), dont 187 ha dévolus aux céréales,
- surfaces toujours en herbe : 100 ha,
- vigne: 2 ha,
- noyers: 5 ha.

Bien que les surfaces en prairies aient connu une forte régression (superficies divisées par 2 entre 1980 et 2000), l'élevage reste modestement représenté sur la commune (en 2000, bovins 90 têtes sur 8 exploitations ; brebis, 372 têtes sur 5 exploitations).

Les terres cultivées sont présentes sur l'ensemble de la plaine alluviale, de même que sur de vastes ensembles de plateau, hors zones boisées de fortes pentes.

2 - LES ZONES BOISEES

La commune de Castels se situe dans la région forestière dite du « Pays de Belvès ».

La superficie en bois et forêts représente environ 900 hectares, soit plus de la moitié du territoire communal.

Les types forestiers dominants sont diversifiés :

- taillis de châtaigniers sur les « plateaux »,
- mélange pauvre de futaie de chênes nobles et taillis sur les coteaux,
- plus marginal (la Bertrandie-Puymartin, Campagnac-Saint Martin, Baran-les Justices), mélange futaie de conifère et taillis,
- enfin quelques parcelles de futaies de pins maritimes.

Les boisements forment de grands ensembles qui couvrent la majeure partie des territoires communaux

Globalement, la qualité des boisements est médiocre et de faible rendement économique.

Toutefois les boisements, outre leur caractère structurant en terme paysager, jouent un rôle écologique et de maintien des sols dans les zones de forte pente.

3 – LES ZONES NATURELLES DE PROTECTION

1• La protection des milieux naturels

Z.N.I.E.F.F.

La commune est concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique et Faunistique (ZNIEFF) de type 1, qui circonscrit un territoire présentant des espèces ou milieux remarquables :

Il s'agit de la ZNIEFF n° 2629, « coteaux de Castels à Bézenac », qui concerne des coteaux calcaires favorables à la présence d'espèces végétales à affinités méditerranéenne, très localisées au niveau régional.

La zone ZNIEFF correspond au coteau calcaire bordant la plaine de la Dordogne, schématiquement, de Puymartin à l'Ouest, au Nord du Grelat à l'Est.

Le classement en ZNIEFF ne confère pas de protection réglementaire directe, mais tous les aménagements susceptibles de dégrader ou détruire les milieux inventoriés sont à éviter.

Natura 2000

Natura 2000 vise à préserver la diversité biologique et à constituer un réseau de sites abritant les habitats naturels d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire, qu'il convient de maintenir dans un état favorable ou de restaurer.

La commune est concernée par deux sites :

- Site FR 7200664 « Coteaux calcaires de la Vallée de la Dordogne », qui recouvre pour partie la ZNIEFF, du lieu-dit « Grave » jusqu'au Grelat
- Site FR 7200660 « La Dordogne », qui concerne la rivière.

A noter par ailleurs que le lit mineur de la Dordogne est protégé par un arrêté préfectoral du 3 Décembre 1991 portant conservation du biotope du saumon et a été proposé par M. le Préfet sur la 1ère liste Natura 2000.

2• La protection de la Zone Inondable

Le territoire de la commune est concerné par le risque d'inondation.

La zone inondable, telle que définie par l'Atlas des zones inondables, concerne la plaine de la Dordogne.

La crue historique occupe schématiquement l'ensemble de la plaine. Elle suit une limite distante de 150 à 350 mètres au Sud du RD. 703.

Elle concerne ainsi les lieux-dits « le Malpas », « Bardot », « Grand Seignat », « le Mas », « la Couture ».

L'aléa est considéré comme fort au regard de la crue de référence (la plus forte crue connue), lorsque la hauteur d'eau dépasse un mètre.

Sur les secteurs concernés par la zone inondable, les préconisations de la Mission Inter Services de l'Eau (décembre 2004) devront être respectées.

3• Les sites archéologiques

Des zonages archéologiques sont en cours de constitution, tels que prévus par l'article 1^{ER} du décret 2002.89 en matière d'archéologie préventive.

Des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. Il est rappelé que l'article R.111.3.2. du code de l'urbanisme prescrit que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

4 – LES ENSEMBLES BATIS ET LE PAYSAGE COMMUNAL

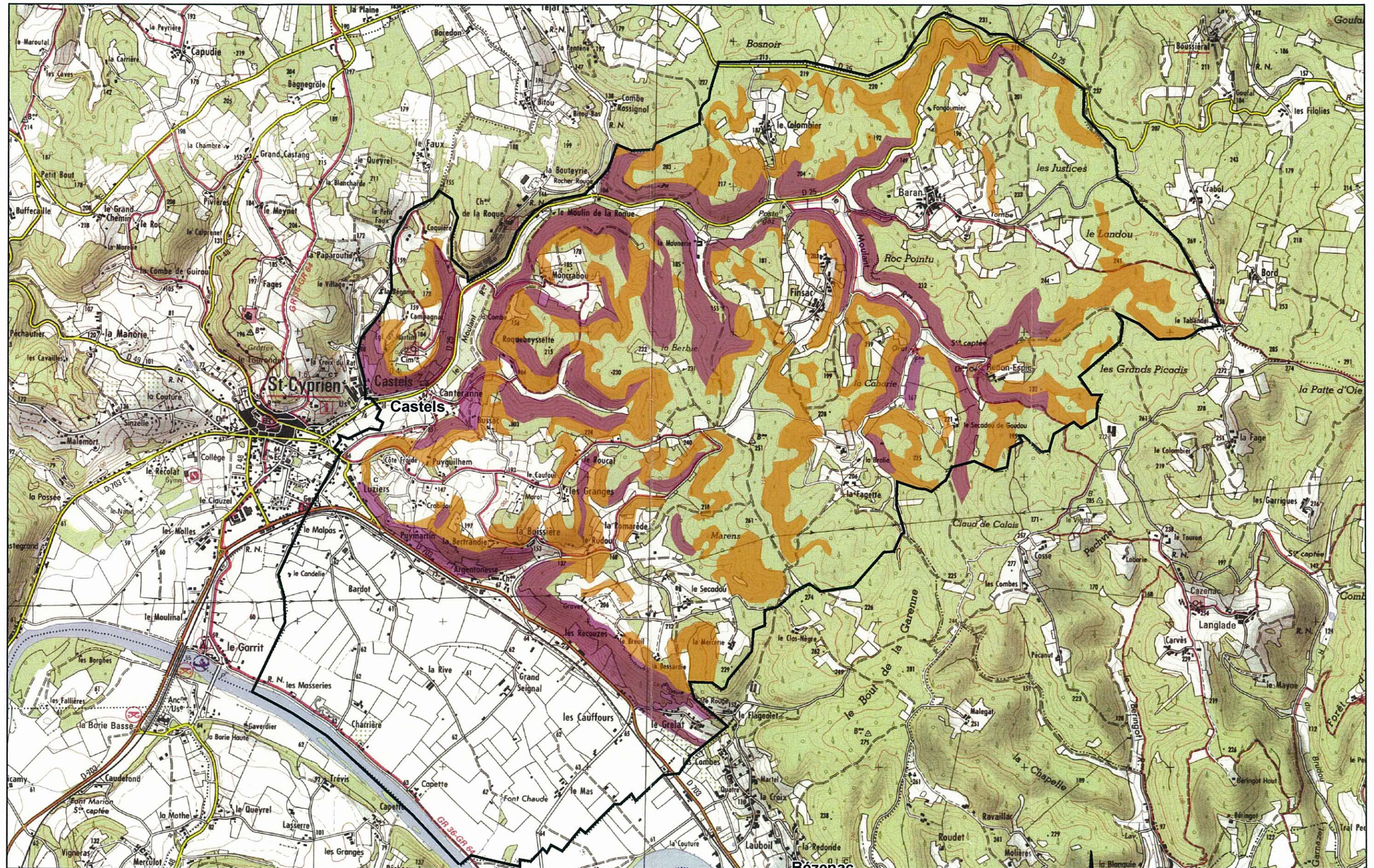
* Au plan urbain, Castels présente la particularité de ne pas avoir de véritable centre, de bourg structurant à l'échelle de son territoire. La zone urbaine du bourg est en fait localisée dans la continuité du bourg de Saint-Cyprien, lieu-dit Luziers.

* La partie Nord de la commune est dominée par un vaste massif forestier émaillé de quelques plateaux agricoles. Sur ces plateaux, trois hameaux denses anciens se distinguent : Baran, Finsac, le Colombier.

Le lieu-dit Baran

L'ensemble urbain historique de Baran (une vingtaine d'habitations) présente une remarquable qualité architecturale. Son dessin urbain, dense et élégant, est à protéger absolument, mais aussi à valoriser [les restaurations et réhabilitations, déjà réalisées ou en cours, sont très bien menées] comme référence d'une belle architecture inscrite dans un paysage.

CARTE DES PENTES - COMMUNE DE CASTELS



- Limite communale
- Pente supérieure à 25 %
- Pente comprise entre 15 et 25 %



0 250 m 500 m 1 km

Echelle : 1 / 25 000



Sources : cartes I.G.N. 2036 O, Sarlat et 1936 E, le Bugue, les Eyzies, série bleue

Finsac

L'ensemble de Finsac (une quinzaine d'habitations) présente une densité moindre mais d'intéressants éléments d'architectures rurales, dont la salle des fêtes communale installée dans un bâtiment habilement réhabilité. Quelques constructions récentes, d'architecture banalisée, viennent conforter le statut de pôle urbain de l'ensemble ancien.

Le Colombier

L'ensemble du Colombier est composé de corps de ferme anciens présentant une certaine densité. Sa configuration et la topographie du site ne permettent pas d'envisager une extension bâtie du hameau.

* La plus grande part de l'habitat, sous la forme de hameaux anciens et lieux-dits est disséminée sur toute la partie Sud du plateau. Ce dernier présente un ensemble de vallons agricoles où les corps de ferme ne présentent pas la densité des hameaux Nord. Les plus importants sont constitués par les Granges, la Boissière, le Secadou, le Grelat. Sur ces deux derniers, des constructions récentes se sont implantées dans la continuité du bâti ancien, sous la forme de maisons individuelles sur parcelles.

Concernant l'habitat récent, il faut noter en particulier l'implantation d'un ensemble de maisons individuelles [de taille importante], lieu-dit Crabidou/Marot, et dont la juxtaposition commence à donner un caractère de quartier à l'ensemble, même s'il n'a pas été pensé comme tel.

Cet ensemble s'est développé à proximité Est du « bourg » de Castels et offre de larges vues sur le centre urbain de Saint-Cyprien, bénéficiant d'un vallonnement ici accentué. Ces constructions neuves s'imposent fortement dans le paysage communal.

Il s'agit en effet d'un type [grandes « chartreuses »] qui rompt avec l'architecture rurale jusqu'alors dominante.



Commune de CASTELS

Diagnostic et perspectives

Entités environnementales et paysagères

- Masse boisée
mélange de taillis de chênes et futaie
de feuillus et quelques résineux
- Masse boisée sur coteaux - exposition sud
mélange de taillis et futaies maigres
de chênes pubescents, prunus,
érables champêtres
- Plaine alluviale
- Culture de peupliers
perspective attrayante
- Édifice remarquable
- Limite crue historique

Réseau viaire

- Réseau viaire principal
- Réseau viaire secondaire

Les entités bâties principales et leurs extensions

- Le bourg
- Les noyaux bâtis anciens
(corps de ferme)
- Les ensembles bâtis récents
(maisons individuelles)

II – 3 - COMMUNE DE CASTELS - LES ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

A - HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES ET BESOIN EN LOGEMENTS

La commune n'a pas connu de progression de sa population entre 1968 et 1999.

La progression du parc de logements durant les années 1980 – 2000 a surtout permis de répondre au besoin lié au desserrement des ménages (diminution de la taille des ménages) et à la demande en résidences secondaires.

Après un fort mouvement de restauration du parc ancien, la demande s'oriente vers la construction neuve. Cette demande a par ailleurs fortement augmenté sur les années récentes. Ce mouvement est amené à se poursuivre dans les années à venir, le bâti ancien étant quasi totalement réhabilité.

La commune, dans le cadre de la carte communale, souhaite pouvoir répondre à la demande de logements pour la population permanente, tout en assurant, dans les meilleures conditions, la protection des espaces sensibles environnementaux et paysagers.

Le besoin en logements, compte tenu des évolutions récentes, est estimé à environ 100 logements sur 10 ans.

B – LE PARTI D'AMENAGEMENT

1 - LES CHOIX URBAINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT

Le parti d'aménagement retenu permettant de fixer les orientations du développement urbain s'est articulé autour des éléments de cadrage suivants :

L'IDENTITE DE LA COMMUNE

Même si le domaine forestier et le vallonnement agricole marquent encore fortement l'identité communale, le petit noyau urbain et les constructions récentes en partie Sud, Sud-Ouest, à proximité du bourg de Saint-Cyprien, préfigurent la densification d'un cœur urbain, à terme centre de ville à l'échelle de la commune.

LA PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole concerne un peu plus du quart du territoire communal ; son maintien est important. Outre sa valeur économique et sociale, c'est également cette activité qui construit le paysage communal.

LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

La commune se caractérise par un environnement naturel et paysager sensible, caractéristique des paysages polycultureaux du Périgord Sarladais :

- Diversité des vallons, délimités par des versants boisés, qui organisent les échelles de vision du paysage.
- Valeur patrimoniale du tissu bâti ancien et des constructions traditionnelles.
- Perspectives identitaires de qualité et sites pittoresques.

La définition des zones urbaines de la commune doit s'attacher à la prise en compte des caractéristiques paysagères d'ensemble, de même que des ensembles naturels sensibles : coteaux calcaires, zones boisées, zones de pente significative.

En outre, la commune est concernée par le risque d'inondation dans la vallée de la Dordogne, qui limite les possibilités de développement dans la plaine.

L'ARMATURE DES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

La définition des zones urbaines de la carte communale a pris en compte les conclusions établies dans le cadre du schéma communal d'assainissement.

De même, un examen détaillé de la capacité de desserte par les réseaux a été établie : réseau d'eau (dont capacités), réseau d'électricité, niveau de desserte viaire.

2 – LA DEFINITION DES ZONES URBAINES

Le « bourg » de Castels et zones d'extension

La zone urbaine délimite un vaste quartier qui se développe de la RD. 703 au Sud, jusqu'au lieu-dit Canteranne au Nord.

Elle englobe ainsi les lieux-dits Puymartin, Luziers, la Gazaliane et Canteranne. Il est ainsi favorisé une continuité entre les îlots bâtis existants sur des terrains plats susceptibles d'être facilement urbanisés.

La mise en place de schémas d'ensemble devra être un préalable à l'aménagement de certains parcellaires importants.

Chaque projet devra participer à la structuration d'un réseau de voirie cohérent à l'échelle du grand quartier (pas de voie sans issue, mais un système de rues pouvant parfois emprunter des chemins existants). Quelques voies (telles que le chemin de Canteranne) nécessiteront un élargissement.

Puymartin-Sud

Il convient de noter que la zone du bourg « déborde » au Sud du RD. 703, lieu-dit le Malpas, Puymartin-Sud. Ce secteur est localisé en zone inondable (zone rouge de la crue historique).

Les constructions seront acceptées à la condition que la cote de plancher habitable soit au moins égale à celle de la crue historique (et sous réserve que la hauteur d'eau estimée en cas de crue historique sur le terrain d'emprise du projet soit inférieure à 1 mètre).

La hauteur d'eau estimée sur le terrain objet du projet en cas de crue historique sera appréciée au vu d'un relevé topographique rattaché NGF, produit par le pétitionnaire.

La Croix du Rat

Il est retenu une petite zone Nord, à l'Ouest de Canteranne, en bordure du chemin formant la limite avec Saint-Cyprien. Cette zone se trouve dans la continuité de la zone urbaine de Saint-Cyprien. Elle permettra d'accueillir quelques constructions.

Crabidou / Marot

Une vaste zone est par ailleurs délimitée à proximité immédiate du « bourg », lieu-dit Crabidou / Marot. Cet ensemble est déjà constitué d'une douzaine d'habitations neuves et peut être conforté à partir du maillage de chemins ruraux existants. Il conviendra de prêter attention à la covisibilité des vues sur ce site.

Pour les constructions neuves, la meilleure qualité architecturale est requise, à laquelle il conviendra d'ajouter la qualité paysagère. Chaque projet de construction doit être envisagé comme une architecture inscrite dans un paysage. Ainsi toute nouvelle construction devrait s'accompagner de la plantation d'arbres de haute tige. Si le terrain d'implantation est aujourd'hui planté, il conviendra de conserver au maximum les arbres existants.

Le quartier de Finsac

Une extension et une densification du quartier de Finsac s'inscrivent naturellement dans son histoire même s'il convient d'y avoir, comme pour le quartier principal, une systématique exigence de qualité dans l'architecture et les aménagements paysagers produits.

La zone urbaine retenue dans le cadre de la carte communale ouvre des possibilités d'extensions bâties en partie Sud du bourg (plusieurs constructions neuves déjà implantées).

A noter que les parcelles en vis à vis de la salle des fêtes, encadrées par la voie communale n°2 et le chemin rural de Finsac, ne sont pas intégrées à la zone urbaine, du fait des vues largement ouvertes à partir du chemin rural.

Il en est de même de la parcelle 383.

Les Granges

Il est retenu la création d'une zone urbaine dans la continuité Nord des noyaux bâtis anciens des Granges et du Roucal.

La desserte est assurée par la voie communale n°201, qui relie « le bourg » à Finsac.

Le Secadou / La Bouygues

Le hameau de Secadou (une dizaine d'habitations) présente des développements bâtis récents en partie Sud, vers la Bouygues.

La zone urbaine délimitée à la carte communale prend en compte :

- les contraintes paysagères importantes sur la Bouygues (les parcelles retenues en zone urbaine présentent une moindre sensibilité – vallon intérieur -).
- la présence de bâtiments d'exploitation lieu-dit Secadou (distance de 100 mètres à respecter vis à vis des bâtiments d'élevage).

Le Grelat

La zone urbaine du Grelat est limitrophe de la commune de Bézenac. Elle intègre le bâti qui s'est implanté en bordure de VC. n° 203, ainsi que le P.R.L. « les Combes-le Grelat » (parcelle 1179), situé sur les deux communes de Bézenac et Castels.

La zone urbaine s'inscrit en continuité sur la commune de Bézenac.

Pour les trois ensembles, les Granges, le Secadou, le Grelat, il s'agit de structurer de petits quartiers dont un certain caractère rural devrait pouvoir être conservé et valorisé. Il conviendra là aussi de se départir d'une simple juxtaposition de maisons pour aller plutôt vers le dessin d'un ensemble présentant plus de cohérence et de qualité architecturale et paysagère.

Les Ecouses

Un ensemble de maisons récentes existent déjà sur ce site dont l'extension sous une forme similaire est envisagée.

La chambre d'Agriculture met toutefois l'accent sur le caractère agricole de la zone (parcelles drainées, présence d'un pompage proche). Le secteur Sud-Est est ainsi conservé en zone agricole du fait de la présence de séchoirs à tabac.

Une partie de la zone est par ailleurs localisée en zone inondable (zone « rouge » de la crue historique).

Comme indiqué précédemment, les constructions ne pourront être acceptées qu'à la condition que la cote de plancher habitable soit au moins égale à celle de la crue historique (référence de cote de 62) et sous réserve que la hauteur d'eau estimée en cas de crue historique sur le terrain d'emprise du projet soit inférieure à 1 mètre.

3 - LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Les enjeux de protection concernent pour la commune deux axes essentiels :

3.1 - PRESERVATION DE L'ACTIVITE ET DES ESPACES AGRICOLES

La superficie agricole utilisée communale représente plus du quart de la superficie communale. Les terres cultivées sont présentes sur l'ensemble de la plaine alluviale, de même que sur de vastes ensembles de plateau, en particulier Sud, hors zones boisées de fortes pentes.

La commune souhaite assurer le maintien des agriculteurs en place et la protection du territoire agricole.

Le territoire agricole fait l'objet d'un classement en zone N de protection.

3.2 – PRESERVATION DES SITES

La protection des zones naturelles et ensembles paysagers constitue un enjeu important de la carte communale.

Ainsi, sur la totalité de la commune, la zone de protection N concerne, outre l'espace agricole, les entités boisées majeures.

Les zones boisées, en plus de leur caractère paysager, jouent en effet un rôle important de maintien des sols dans les zones de forte pente.

A l'intérieur des zones N, telles que délimitées au plan de zonage, les constructions ne sont pas admises, à l'exception des aménagements de constructions existantes ou de constructions liées à l'exploitation agricole et forestière.

C - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE - MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

1 - MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Dans le cadre de la carte communale, la priorité est donnée au développement du « bourg » et de ses extensions proches, partiellement bâties.

Il est également retenu de « consolider » les principaux hameaux, Finsac, le Secadou, les Granges.

Cette priorité s'inscrit dans les objectifs affichés par les lois Solidarité et renouvellement urbain et Urbanisme et Habitat.

Elle permet de préserver les domaines agricole et forestier tout en ouvrant un vaste territoire à l'urbanisation.

Ainsi commence la construction d'un nouveau paysage dont chaque partie prenante dans l'acte d'urbaniser (institutions instructrices et particuliers), sera co-responsable.

A noter que la commune préserve le caractère naturel de la plus grande part du territoire communal, avec un ensemble de zones naturelles de protection N, qui représentent 1863 hectares, soit 95 % du territoire communal.

La définition des zones urbaines s'inscrit dans les objectifs et perspectives démographiques de la commune.

2 - PROTECTION DU TERRITOIRE NATUREL ET DES PAYSAGES

Le territoire naturel et paysager de la commune bénéficie d'une protection par le biais d'un classement en zone N de l'espace agricole et boisé.

La zone inondable fait l'objet d'un classement en zone N de protection (à l'exception toutefois des secteurs de Malpas et Ecouses).

Le document de carte communale est établi dans le respect de la démarche communale en faveur d'une protection du paysage local.

Il convient toutefois de noter que le site Natura 2000 des « coteaux calcaires de la vallée de la Dordogne » empiète sur la zone bâtie du Grelat, classée en zone urbaine.

3 - PROTECTION DE LA RESSOURCE - RESPECT DES NORMES D'ASSAINISSEMENT

La commune a procédé à l'élaboration d'un Schéma communal d'Assainissement. Ce dernier a permis d'établir une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, de préciser les zones pouvant relever d'un assainissement collectif, et les filières d'assainissement à mettre en œuvre dans le cas d'un assainissement autonome .

Il a été établi, par arrêté préfectoral du 16 Novembre 1982, des périmètres de protection de la source de Redonespic (périmètres de protection immédiate et rapprochée). Le site et ses périmètres de protection sont localisés en zone naturelle de protection.

D - CAPACITE DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION

Le tableau ci-après fait apparaître, à l'intérieur des zones urbaines, telles que délimitées dans le cadre de la carte communale, les capacités en terme d'accueil de constructions nouvelles.

Zones urbaines	Surface totale (hectares)	Capacités résiduelles en surfaces (estimation)	Capacités résiduelles en constructions (estimation)*
Luziers / Canteranne	37,96	16,85	80
Zone Nord (Croix du Rat)	2,16		
Crabidou / Marot	19,56	9,55	38
Les Granges	8,18	4,13	13
Les Ecouses	7,00	3,69	15
Le Secadou	10,20	3,93	16
Le Grelat	4,63	1,67	10
Finsac	7,08	2,04	8
TOTAL zones urbaines	96,77	41,86	180

* Capacités approchées en fonction de l'organisation du foncier et de la nature du parcellaire .

La capacité résiduelle d'accueil des zones urbaines U représente environ 180 logements, pour un besoin estimé à environ 100 logements sur 10 ans.

Compte tenu d'un coefficient de rétention foncière à prendre en compte, il apparaît ainsi que la capacité des zones ouvertes à l'urbanisation est en cohérence avec les évolutions projetées.

Elle est également correctement dimensionnée pour éviter une tension sur le marché liée à une offre en terrains trop limitée.

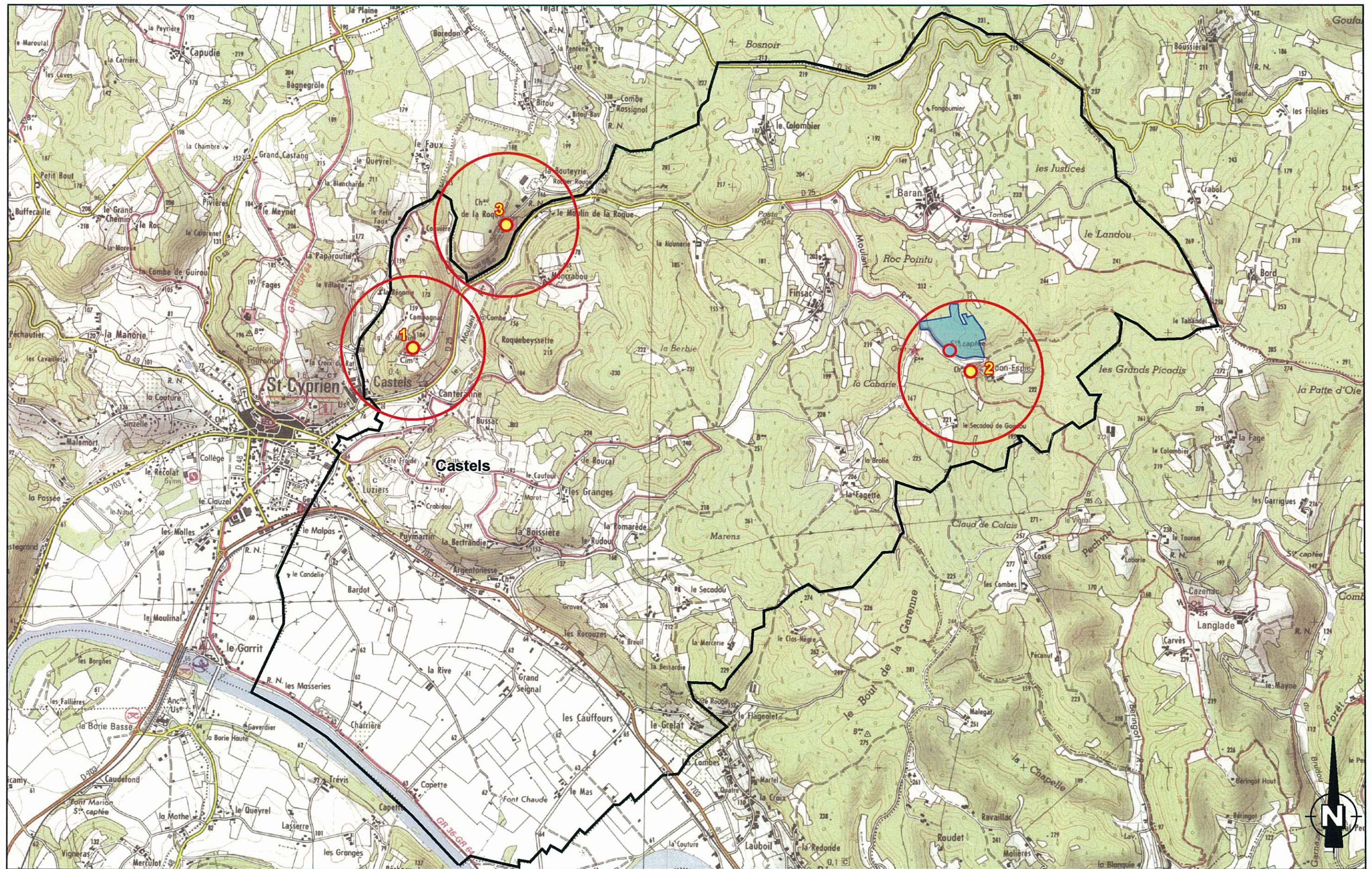
Les zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la carte communale permettent ainsi de répondre à la demande, dans le respect des évolutions souhaitées par la commune.

EN CONCLUSION

La carte communale respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121.1 du code de l'Urbanisme, qui visent à assurer « 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 de développement durable ».

La carte communale est compatible avec les Servitudes d'Utilité Publique applicables au territoire communal.

PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES - COMMUNE DE CASTELS



GERA 2005



Monument historique et son périmètre de protection

— Limite communale

- 1 Ancienne église Saint-Martin-du-Vieux-Castels (inscrit le 30 novembre 1965)
- 2 Chapelle et vestiges de l'ancien Prieuré de Redon-Espic (classé le 2 décembre 1999)
- 3 Château de La Roque : fresques décorant l'oratoire (classé le 1er octobre 1963)



Source de Redonespic



Périmètre de protection rapproché adapté aux limites parcellaires

0 250 m 500 m 1 km

Echelle : 1 / 25 000

Sources : cartes I.G.N. 2036 O, Sarlat et 1936 E, le Bugue, les Eyzies, série bleue