



Commune de Chalais

Carte communale

Rapport de présentation

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL	5
HISTOIRE	7
GEOGRAPHIE	9
CLIMAT	10
HYDROGRAPHIE	11
PAYSAGE	12
LE PATRIMOINE NATUREL	20
LE PATRIMOINE BATI	24
L'URBANISATION.....	27
POPULATION.....	36
HABITAT	39
LES EQUIPEMENTS	42
ENJEUX DEMOGRAPHIE/HABITAT/EQUIPEMENTS.....	44
LA POPULATION ACTIVE ET LES REVENUS	44
LA POPULATION ACTIVE ET LES REVENUS	45
LES EMPLOIS	46
LES SECTEURS D'ACTIVITE	51
ENJEUX ECONOMIE/POPULATION ACTIVE	56
ENJEUX GLOBAUX	58
PROJET DE TERRITOIRE	59
DEMOGRAPHIE/HABITAT/QUALITE DE VIE	60
ECONOMIE	61
ARTISANAT ET COMMERCE	61
LES SERVICES.....	63

LE TOURISME	63
URBANISATION, PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	64
URBANISATION	64
PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT	66
PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT	66
SYNTHESE	70

CHALAIS : CARTE COMMUNALE..... 73

I. DIAGNOSTIC.....	74
1.1 Profil socio-démographique.....	74
1.2 Eléments techniques, physiques et naturels.....	77
1.3 Caractéristiques générales et organisation.....	78
1.4 Les perspectives de développement à 10 ans	80
II. LES CHOIX RETENUS AU REGARD DES OBJECTIFS DE L'ARTICLE L110 ET DU L121-1 DU CODE DE L'URBANISME POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES	81
2.1. Les critères ayant permis de choisir les secteurs de développement	81
2.2. Les choix retenus sur chaque bourg ou hameau	84
III. INCIDENCE DES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	90
3.1. La gestion économe et équilibrée de l'espace	90
3.2 La maîtrise des besoins en déplacements.....	90
3.3 La préservation de la qualité de l'air, de l'eau et des écosystèmes	90
3.4 La préservation des sites et des paysages	91

Préambule

La Communauté de Communes du Pays de Jumilhac dispose de la compétence "aménagement du territoire" qui comprend entre autres l'élaboration des documents d'urbanisme. A ce titre et en accord avec l'ensemble des communes membres de l'EPCI, la communauté a souhaité se doter de documents d'urbanisme lui permettant de maîtriser et de mettre en cohérence la politique de développement de son espace.

Au préalable, la communauté a souhaité pouvoir bénéficier d'une étude synthétique d'analyse et de propositions de gestion des composantes structurantes de son territoire.

Cet "atlas intercommunal de gestion de l'espace" a été conçu comme un outil de diagnostic permettant d'identifier avec précision les points forts et les faiblesses du territoire et ainsi d'en extraire les principaux enjeux auxquels les communes doivent répondre.

L'avantage et l'intérêt de cette étude diagnostic / orientations a été avant tout de mutualiser les analyses et de leur insuffler une réelle cohérence, ce qui permet à la Communauté de Communes de définir plus facilement, grâce à une meilleure lisibilité globale du territoire, les grandes orientations à retenir afin d'optimiser l'organisation et le fonctionnement du territoire intercommunal.

A partir de l'"atlas intercommunal de gestion de l'espace", l'établissement des documents d'urbanisme communaux a pu être réalisé. Les cartes communales ont pour objectifs de :

- Maîtriser l'utilisation de l'espace, notamment le développement urbain,
- De préserver les activités agricoles
- De protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains,
- De prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques

Diagnostic intercommunal

**LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL : HISTOIRE, GEOGRAPHIE,
ENVIRONNEMENT, PAYSAGE**



Histoire

Bref rappel historique

L'actuel canton de Jumilhac-le-Grand relève administrativement du département de la Dordogne créé le 26 février 1790.

Jusqu'au XIV^{ème} siècle qui voit la fin d'une domination héréditaire des comtes de Périgord, le territoire se trouve à la charnière du duché d'Aquitaine et de la France royale dans une position de marche entre le comté de Périgord et le Vicomté de Limoges. A la fin du XIV^{ème} siècle, le comté de Périgord passe entre les mains de diverses maisons avant d'être rattaché au domaine royal par Henri IV.

Zone de confins, le territoire d'étude a souffert des luttes politiques entre les différents pouvoirs comtaux, religieux et royaux, ainsi que des guerres franco-anglaises jusqu'au XV^{ème} siècle qui laissèrent le pays exsangue. Il faut attendre l'apaisement des conflits de religion au XVI^{ème} siècle pour que la région connaisse véritablement la paix. En conséquence, il subsiste fort peu de traces des constructions antérieures au XV^{ème} siècle, la guerre de Cent ans (1337-1453) ayant notablement ravagé nombre de bourgs, de fondations religieuses et leurs campagnes environnantes.

La conquête du sol

La mise en valeur des espaces alors relativement vierges est certainement à mettre à l'actif d'ordres religieux, notamment sous l'influence de l'abbaye de Tourtoirac, fondée vers la fin du X^{ème} siècle.

Au XI^{ème} et XII^{ème} siècle, les seigneurs laïques et les ecclésiastiques font entreprendre des défrichements. De nouvelles paroisses voient le jour, la forêt recule tandis que naissent des petits hameaux et des constructions dispersées. L'habitat était alors cantonné sur les domaines les plus propices des vallées les plus fertiles.

Cet espace était composé d'alleux (terres non inféodées et exemptes de taxes) et de terres inféodées à des établissements religieux.

Cet espace était divisé en paroisses qui étaient regroupées en châtelainies dépendantes de la Sénéchaussée de Périgord. Les contours communaux d'aujourd'hui correspondent au tracé des paroisses.

L'histoire récente : comment les mutations agricoles ont transformé le paysage

Jusqu'au XIX^{ème} siècle, le système agricole qui règne sur la région doit permettre aux habitants de ce sol plutôt pauvre de se nourrir, se loger, se vêtir et de payer l'impôt. Cette nécessité amène pour chaque exploitation le besoin de tout produire. Il ne s'agissait pas d'exploiter rationnellement le sol mais plutôt d'assurer la vie des habitants.

Certaines aptitudes des sols étaient tout de même exploitées : les fonds de vallées humides étaient occupés par des prairies, les pentes des versants et les sommets des plateaux par les champs. La lande était également très présente sur les plateaux. Les céréales cultivées (seigle, sarrasin) donnent de faibles rendements. Les prairies donnent une nourriture peu abondante, la lande fournit de la nourriture et des litières pour les ovins.

Il faut attendre la seconde moitié du XIX^{ème} siècle pour assister à une transformation de l'économie rurale : la route et le rail ont permis l'apport sur les terres froides (les plateaux) d'engrais phosphatés et d'amendements calcaires, mais aussi l'arrivée des machines. Ces nouveautés ont facilité l'exploitation des produits du sol et de l'élevage.

Les résultats :

- Le recul de la lande et des anciennes cultures
- Le triomphe du blé
- Le développement de la culture de la pomme de terre et des plantes fourragères
- L'essor de l'élevage (en particulier celui des bovins)

Grâce à cette révolution agricole le territoire est devenu une terre de polyculture à la fin du XIX^{ème} siècle.

A cette même époque, la main d'œuvre se raréfiant, les superficies cultivées en céréales diminuent. A côté de la polyculture, l'élevage devient méthodique, intensif, spécialisé. Malgré le développement des cultures, les prairies restent la grande ressource du territoire qui, par ses aptitudes naturelles est avant tout un pays d'herbage et d'élevage. Grâce aux amendements calcaires, à la fertilisation des prairies, au développement de la culture des plantes fourragères, l'élevage bovin connaît un essor progressif. L'élevage ovin, autrefois très présent régresse tout au long du XX^{ème} siècle.

Naissance d'un nouveau système agricole

La révolution culturelle et pastorale, amorcée autour des années 1850, s'est accompagnée autour des années 1920 d'une révolution agraire. L'enrichissement du pays a permis aux fermiers d'acheter des terres de grands propriétaires : ceux-ci ont été obligés à l'issue de la première guerre mondiale, pour satisfaire aux obligations du contrat de cheptel (prix du cheptel vif estimé au cours de la dernière foire) de racheter des bovins dont le prix avait sextuplé depuis 1914. Les grands propriétaires ont dû mettre en vente une partie de leur domaine. Ainsi a triomphé la petite propriété avec faire valoir direct. Le fermage a fait place au petit domaine.

Géographie

Situées à l'Est de la vallée de la Dronne, les sept communes regroupent 5069 habitants (données INSEE 1999) répartis sur l'ensemble du territoire intercommunal qui s'étend sur 22140 ha.

La structure géologique et topographique, le climat et la végétation de cet espace forment les composantes essentielles de ces paysages du Périgord Vert.

Le relief

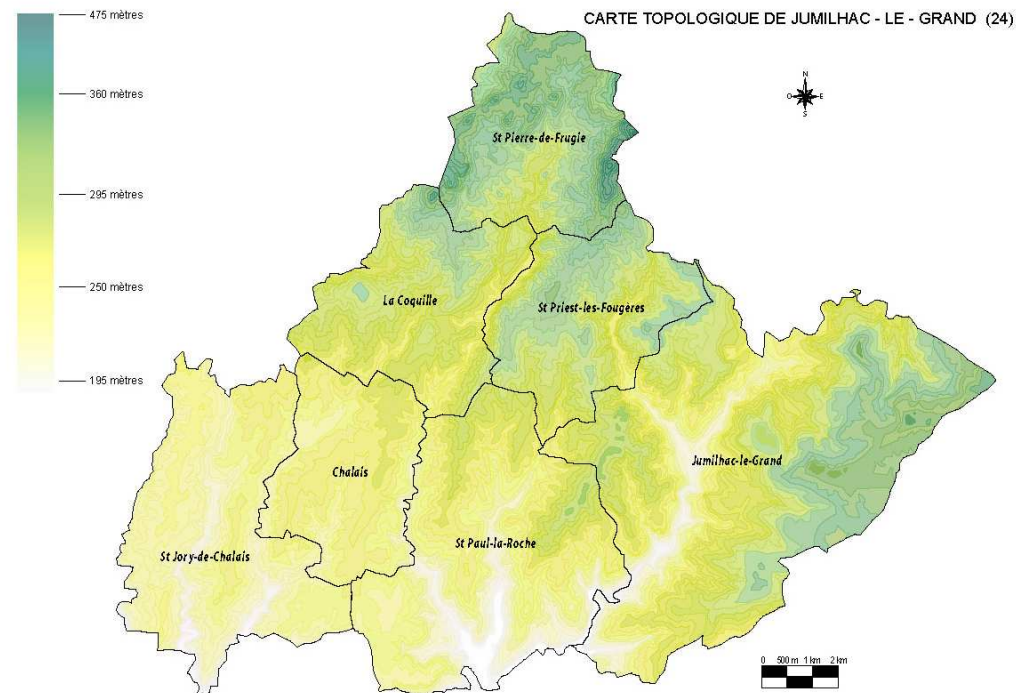
La configuration topographique du territoire du Pays de Jumilhac peut-être décrite selon deux grandes entités :

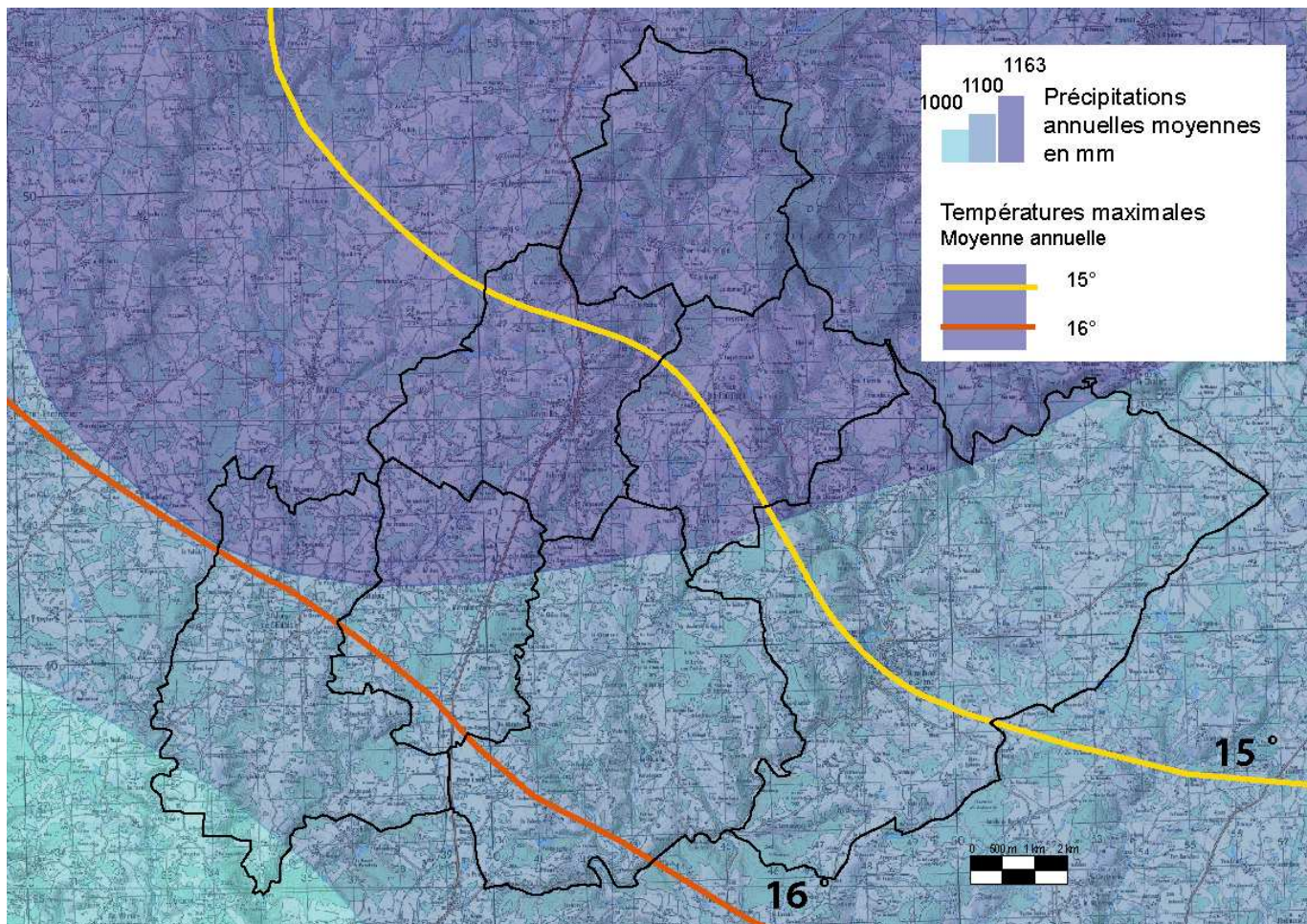
- les plateaux

Les plateaux sont présents au Nord et à l'Est du territoire. Ils culminent à 475 m sur la commune de Saint Pierre de Frugie (point culminant de la Dordogne). Les versants de ces reliefs sont entaillés de nombreux cours d'eau.

- les vallées

Les principaux cours d'eau circulent dans des vallons plus ou moins encaissés et étroits.





Climat

D'une manière générale le canton appartient au système atlantique Nord. A dominante océanique, il subit les influences continentales qui affectent l'amplitude des écarts de température.

Les vents d'Ouest dominants apportent beaucoup d'humidité : la presque totalité du canton reçoit plus de 1000 mm d'eau. Les communes du Nord sont les plus arrosées avec 1163 mm d'eau.

Les pentes et l'exposition des versants règlent les conditions thermiques de ces milieux. Des oppositions climatiques sont très courantes entre les adrets et les ubacs ce qui entraîne une opposition de la végétation.

Cette terre de combes et de vallées est relativement froide ce qui a entraîné l'apparition d'une flore sub-montagnarde. Les plateaux connaissent une fréquence des gelées moindres.

Hydrographie

Le système hydrographique du canton est orienté vers le bassin de la Dordogne et celui de la Dronne.

Les terrains peu perméables sont à l'origine d'un réseau hydrographique dense.

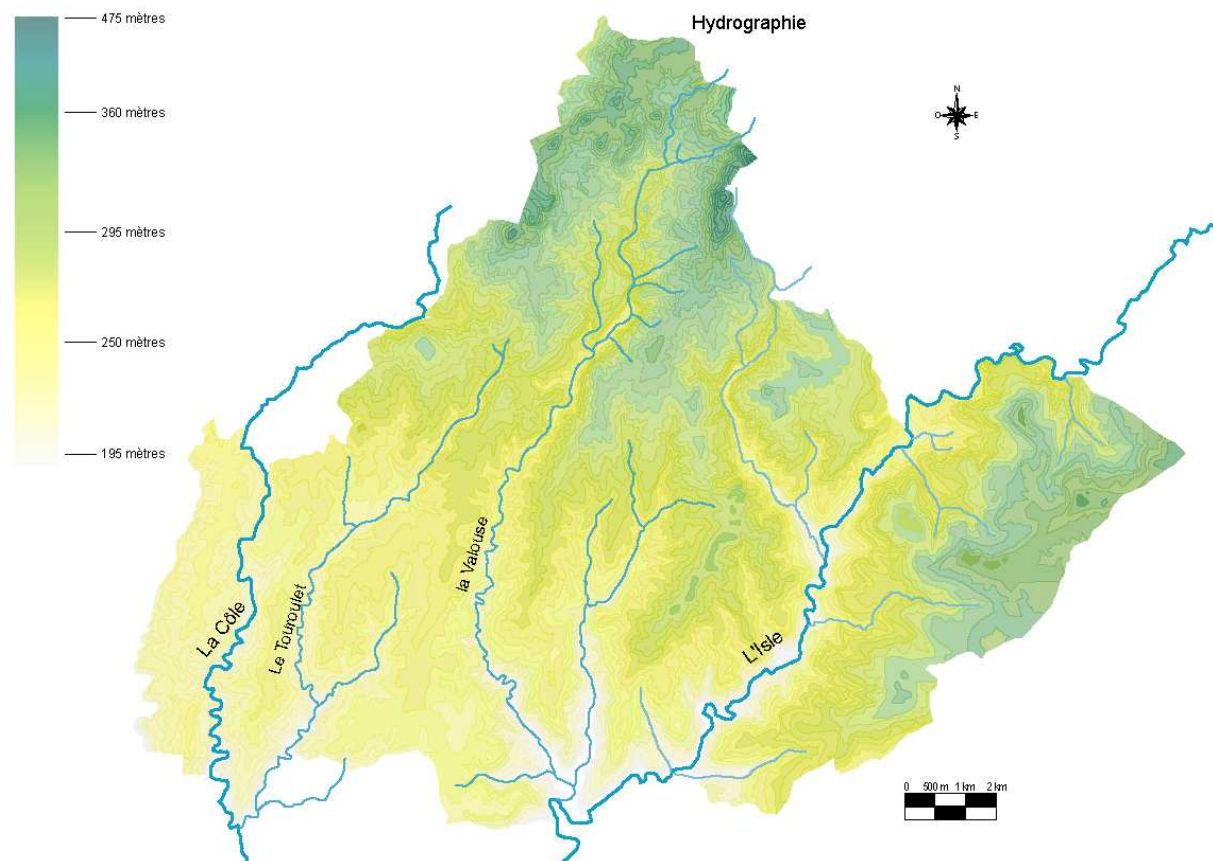
On peut caractériser deux sous-bassins : le bassin de l'Isle et celui de la Côte.

La carte présente un réseau hydrographique relativement dense qui s'explique par l'abondance des précipitations et l'importance des nappes souterraines, par la topographie qui favorise un écoulement rapide des eaux.

La géologie a également son importance. Dans les sols, essentiellement composés de terrains métamorphiques aux roches compactes, l'eau n'a pu créer de réseaux souterrains.

Cette forte densité de rivières et autres cours d'eau est un des éléments explicatifs de la dispersion de l'habitat.

Il faut noter également la présence de nombreux étangs. Certains étangs témoignent des activités passées de meunerie le long des rivières.



Traditionnellement agricole, cet espace est marqué par des paysages pastoraux sur des formations cristallines, granitiques et de gneiss.

Paysage

Le territoire du pays de Jumilhac est constitué principalement de paysages vallonnés, d'une végétation dense et verdoyante et d'un réseau hydrographique dense.

Le relief est formé par une succession de collines aux pentes douces et de sommets arasés ainsi que de dépressions qui peuvent prendre la forme de gorges. Ce paysage confère au territoire un caractère pseudo-montagnard (c'est la partie la plus haute du département)



2 identités fortes se dégagent :

- dans l'Ouest, les paysages sylvi-pastoraux marqués par un fort taux de boisement.
- dans l'Est, les paysages pastoraux constitués de vallées encaissées.

Le paysage agricole est caractéristique. Il se compose de prairies et de productions fourragères organisées en clairières, principalement en zones sommitales autour des constructions groupées des hameaux et des fermes isolées.

Les étangs sont nombreux et ont une affectation principalement agricole. Quelques points d'eaux sont néanmoins aménagés à des fins touristiques



Saint Pierre de Frugie

La forêt est fortement représentée, souvent dans des futaies bien développées. Les feuillus sont dominants mais les conifères participent à l'augmentation importante du taux de boisement.

Dans la partie Est, les vallées des paysages pastoraux sont souvent profondes avec parfois des ambiances de gorges et de forêts peu pénétrables. Elles forment des coupures vertes importantes entre les plateaux agricoles.

Le paysage présente à l'échelle de la communauté de communes une très grande diversité. Les espaces ouverts et fermés sont imbriqués et se juxtaposent finement : imbrication cohérente des espaces agricoles ouverts et des paysages forestiers fermés, bâti traditionnel homogène des bourgs, hameaux et fermes, vues lointaines...

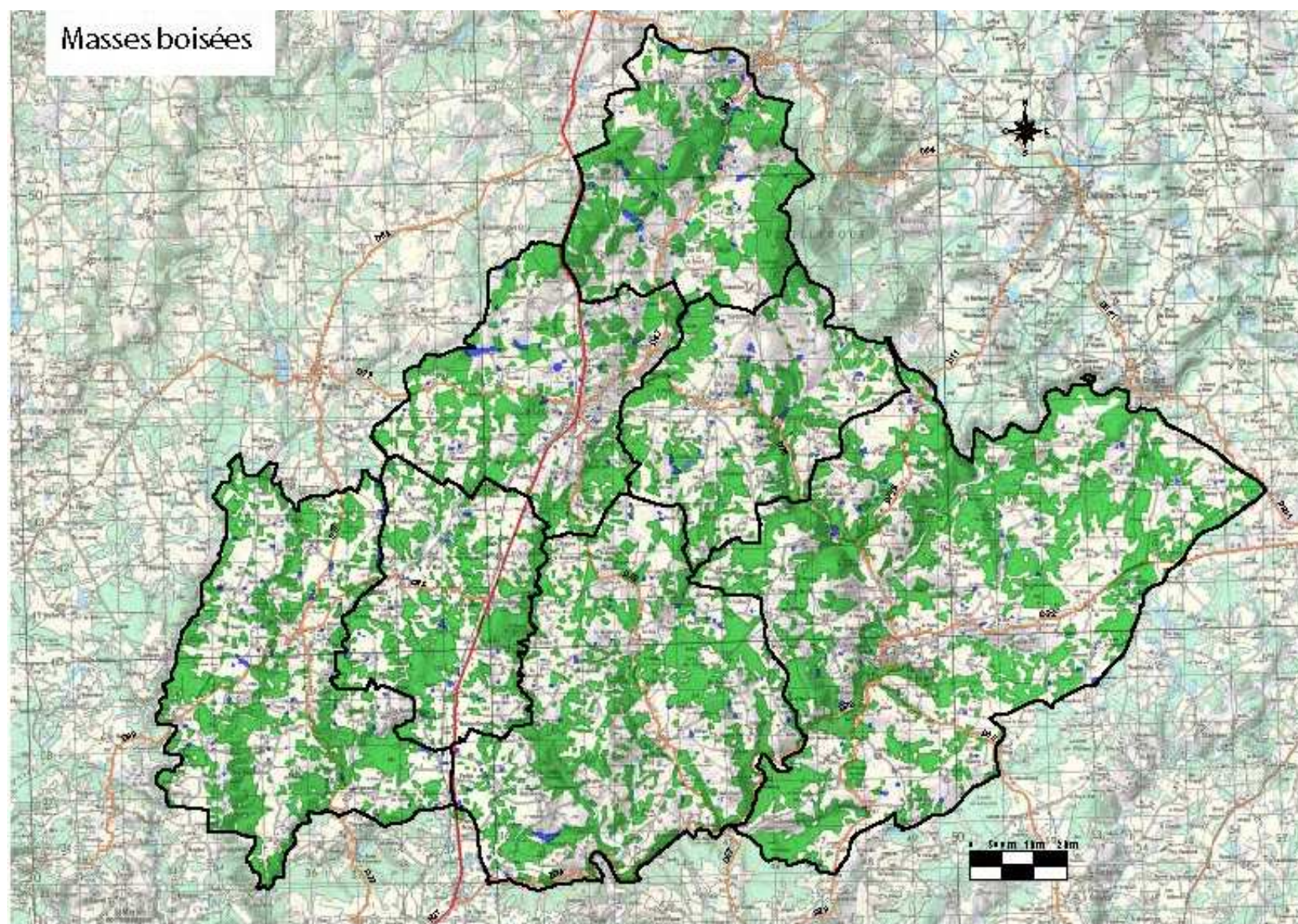


Saint Pierre de Frugie



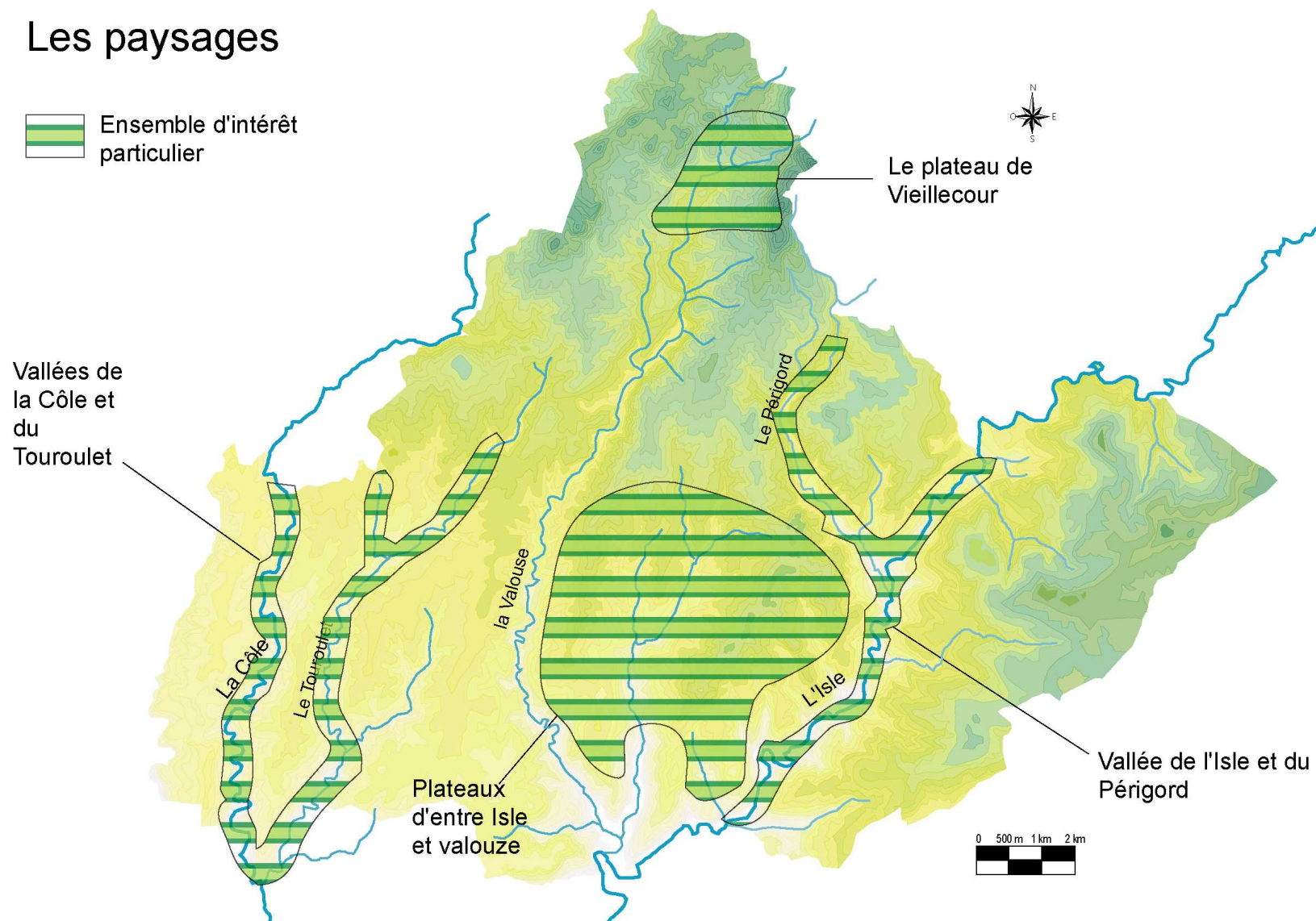
L'abondance des prairies et des espaces « ouverts » permet d'offrir des espaces de respiration et des perspectives très intéressantes. Le milieu naturel est encore bien préservé, notamment dans les vallées encaissées et boisées. Les prairies humides, les étangs, les forêts et les landes présentent un fort intérêt écologique et méritent qu'une grande attention leur soit portée.

La couverture forestière est très importante (cf. carte page suivante). Elle est en expansion depuis de nombreuses années, notamment à cause de la déprise agricole. Les zones les moins accessibles, autrefois cultivées, sont désormais boisées.



La charte de du Parc régional Périgord-Limousin a mis en avant des sites qui représentent des ensembles particuliers de paysage. Chacun de ces sites a fait l'objet d'orientations particulières visant à préserver et à valoriser leurs caractéristiques :

Les paysages



Le plateau de Viellecour



Ce site se présente sous la forme d'un plateau ouvert composé de parcelles agricoles, encadré par des monts boisés (massif de Viellecour et Courbefy). Le château de Viellecour, monument inscrit est situé sur ce site. Les orientations particulières relatives à ce paysage sont les suivantes :

- attentions paysagères et architecturales pour les villages et leurs abords (couleurs, matériaux, clôtures)



- maintenir les perspectives visuelles (routes en balcon » de Fot à Viellecour)
- Concilier valorisation forestière et paysages, passant par la gestion et la valorisation des peuplements



Vallées de l'isle et du Périgord (Jumilhac-le-Grand, Saint Paul-la-Roche, Saint-Priest-les-Fougères)



Ces vallées encaissées, partiellement boisées accueillent de nombreux édifices d'architecture traditionnels (moulins), ainsi que le Pont de la Tour, sur l'Isle, et l'ancienne Forge de Mavaleix, sur la Valouze

Les orientations particulières se présentent ainsi :

- Pérenniser l'entretien des prairies de fond de vallée et en bord des cours d'eau
- Maintenir les perspectives visuelles dans l'axe de la vallée (vues sur le château de Jumilhac, abords du manoir de Montardy, sur l'Isle)
- Maîtriser le développement des étangs de loisirs
- Valoriser (tourisme et pédagogie) le bâti traditionnel (moulins, forges,...) : maintenir des chemins et des voies d'accès, ...)



- Site des gorges de l'Isle à Jumilhac prioritaire pour une valorisation (Site de découverte à valoriser en priorité)



Plateaux d'entre Isle et Valouze (La Coquille, Jumilhac-le-Grand, Saint Paul-la-Roche, Saint-Priest-les-Fougères)



Ces plateaux présentent une imbrication de parcelles agricoles, bois et Landes à genêts à balais. Le parc préconise :

- de porter une attention particulière aux paysages et à l'architecture au niveau des villages et de leurs abords (respect de la structure des hameaux, toitures à pente forte...)
- de maintenir un paysage bocager équilibré et entretenu en sauvegardant les haies et arbres isolés
- d'intégrer les constructions (formes et matériaux)



- de prévenir les risques de mitage de l'espace agricole, susceptibles d'altérer la perception paysagère de l'ensemble
- de prendre en compte les landes et zones humides, en tant que milieux naturels constitutifs de la diversité des paysages

Vallées de la Côte et du Touroulet (Chalais, Saint-Jory-de-Chalais)

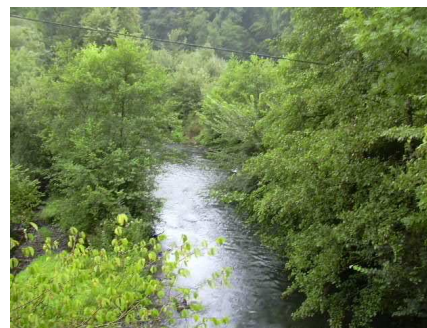
Ces vallées encaissées, partiellement boisées accueillent de nombreux édifices d'architecture traditionnels (moulins)

Les orientations particulières :

- porter attention aux paysages et à l'architecture des villages et de leurs abords



- Pérenniser l'entretien des prairies de fond de vallée et en bord des cours d'eau, et entretien de la ripisylve



- intégration paysagère des constructions
- maintenir les perspectives visuelles dans l'axe des vallées

Le patrimoine naturel

Les zones de protection

Le territoire dispose d'un patrimoine naturel intéressant mais très peu protégé jusqu'à présent. Les zones classées sont les suivantes :

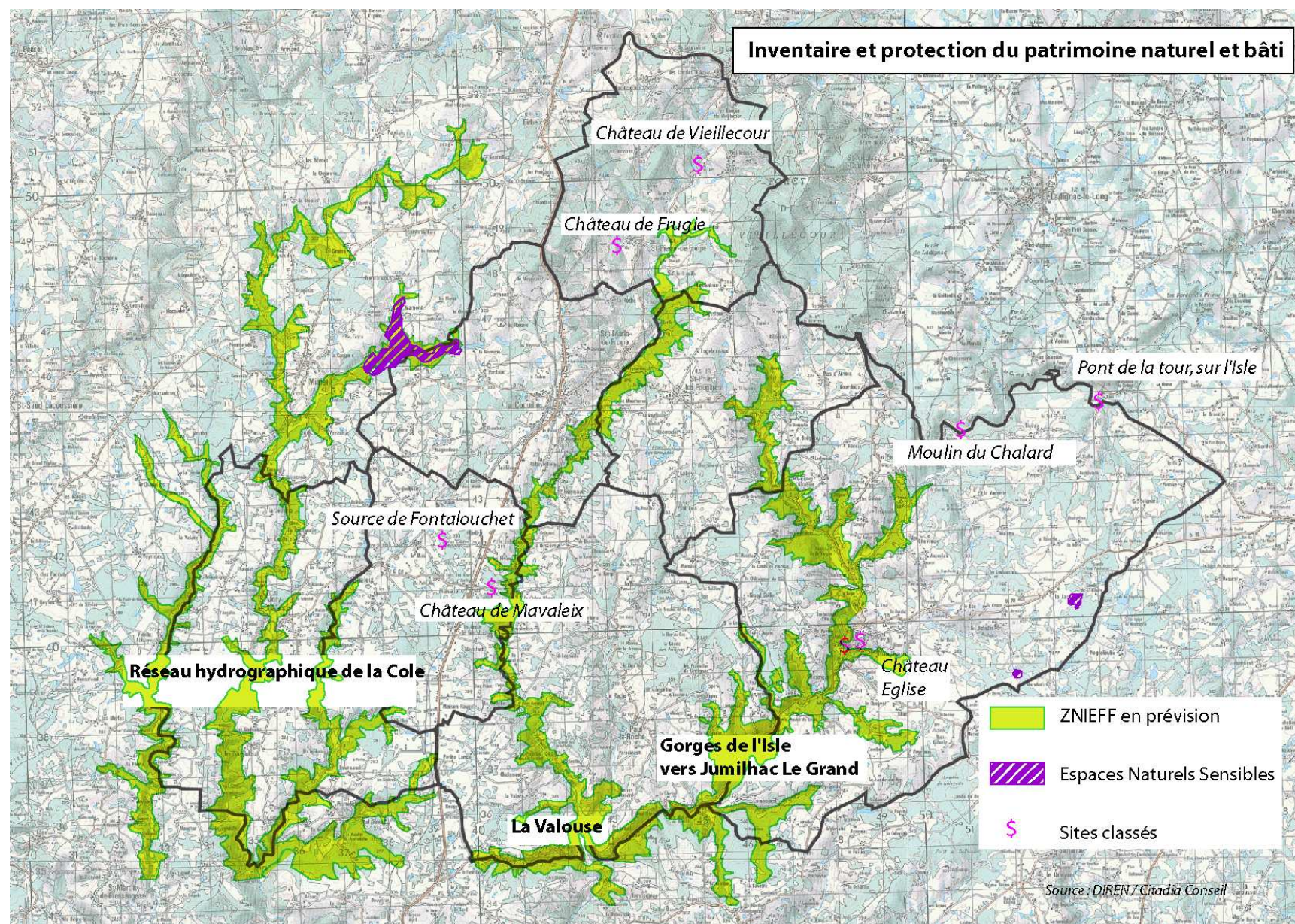
Communes	Zone classée	Superficie
Jumilhac-le-Grand	Gorges de l'Isle vers Jumilhac-le-Grand (ZNIEFF)	95ha
Chalais	Réseau Hydrographique de la Côte en amont de Saint Jean de Côte (ZNIEFF)	
Saint Jory de Chalais	Réseau Hydrographique du Côte en amont de Saint Jean de Côte (ZNIEFF)	

L'intérêt écologique de ce secteur semblant sous-évalué, le canton va profiter pleinement de la révision en cours des ZNIEFF en terme de reconnaissance de nouveaux sites d'intérêt régional. Le territoire dispose en effet d'une grande richesse botanique et avec la présence de 12 espèces végétales protégées, dont 2 au niveau européen, et 4 au niveau régional. Cette modification s'oriente vers :

- un renouvellement de la ZNIEFF du réseau hydrographique amont de la Côte
- Une nouvelle ZNIEFF sur les gorges de la Côte

- Une intégration des landes à la ZNIEFF des Gorges de l'Isle et de ses affluents
- Une nouvelle ZNIEFF sur la Tourbière de Breuilh à Saint-Pierre-de-Frugie
- De nouvelles petites ZNIEFF sur un certain nombre de landes et de zones tourbeuses.

La cartographie ci-après prend en compte les nouveaux périmètres de ZNIEFF.



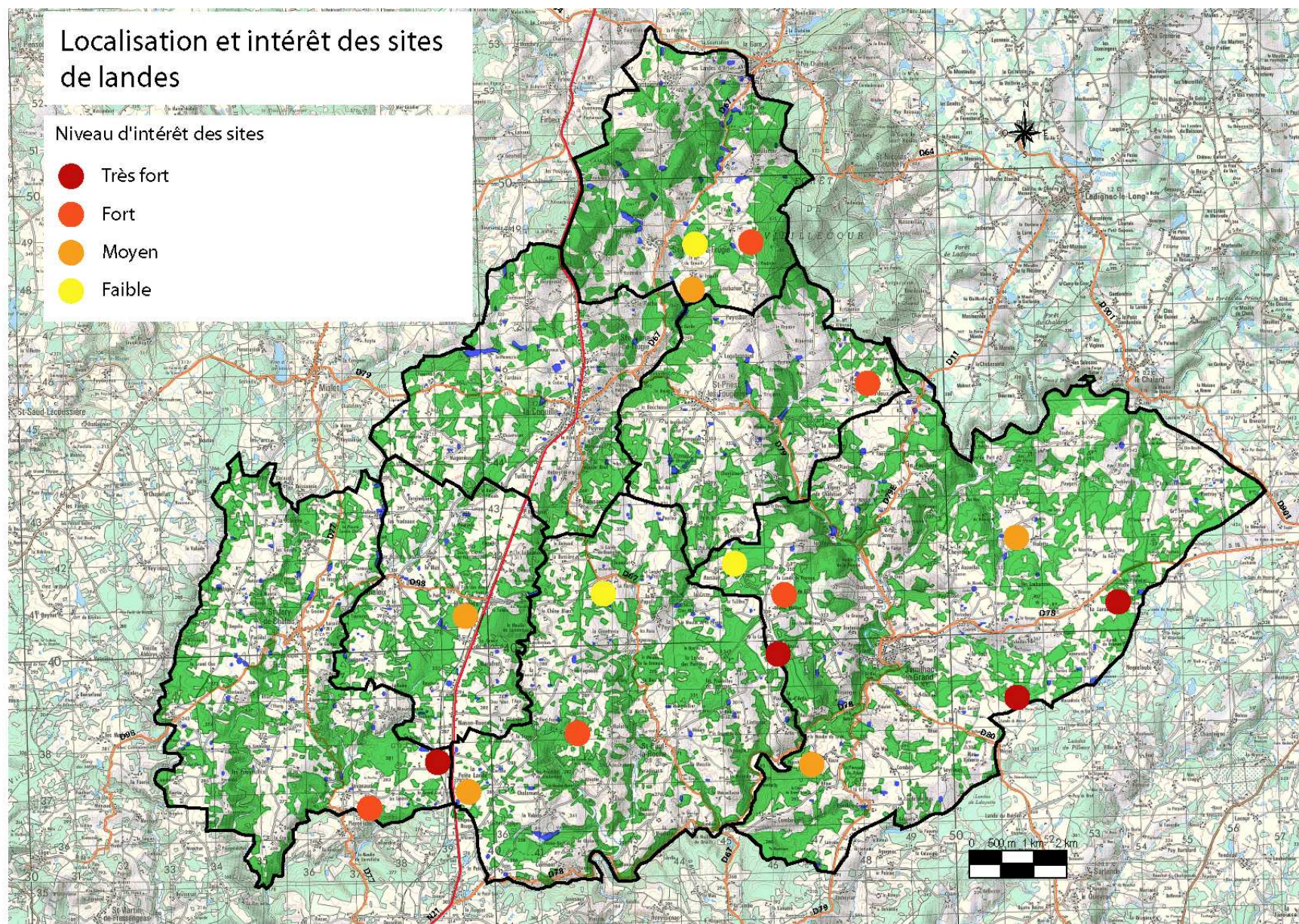
« Les infrastructures naturelles »

Outre les grands massifs forestiers, dont l'intérêt environnemental est certain mais dont l'intérêt purement écologique est moindre, les autres « environnements » qui concentrent la majeure partie des richesses écologiques sont le bocage, et surtout les landes et prairies tourbeuses, et les vallées (Isle, Valouse, Côte, Touroulet, Queue d'Ane et leurs affluents), ainsi que quelques étangs anciens comme l'étang de la Barde.

Quelques-uns de ces espaces méritent d'être protégés et valorisés. Le Parc a ainsi sélectionné et hiérarchisé en fonction de leur intérêt patrimonial des sites de Landes pour organiser leur gestion et valorisation potentielle :

Intérêt	Site	Commune	Superficie	Valorisation
Très fort	Lande de St Hilaire	Jumilhac-le-Grand	4,7ha	Possible
	Les Chemins Blancs	Jumilhac-le-Grand	2,5ha	Possible
	Forêt Jeune	Jumilhac-le-Grand	2,6ha	possible
	La Petite Lande	Saint Jory de Chalais	7ha	Aisée
Fort	La Callandrierie	Saint Jory de Chalais	2ha	Aisée
	Le Mas d'Arneix	Saint-Priest-les-Fougères	3,5ha	Possible
	La Valouse	Saint-Paul-la-Roche	0,9ha	Difficile

Intérêt	Site	Commune	Superficie	Valorisation
Fort	Les Poujades	Saint Pierre-de-Frugie	1,6ha	Aisée
	Le Grand-Golhier	Saint-Paul-la-Roche	1ha	Possible
Moyen	Fouillargues	Jumilhac-le-Grand	3,5ha	Aisée
	Mavaleix	Chalais	12ha	Possible
	Le Peyret	Jumilhac-le-Grand	4,7ha	Difficile
	Le Grand Gué	Saint-Paul-la-Roche	2,4ha	Possible
	Le Breuilh	Saint Pierre-de-Frugie	0,9ha	Difficile
Faible	Le Moulin Breuilh	Saint Pierre-de-Frugie	6ha	possible
	La Farge	Saint-Paul-la-Roche	2,6ha	Difficile
	La Tuillère	Jumilhac-le-Grand	2,4ha	Possible



Le patrimoine bâti

Le canton dispose de 8 monuments protégés au titre des monuments historiques

Communes	Sites classés
Jumilhac-le-Grand	• Moulin du Chalard • Château • Eglise • Pont dit « pont de la tour, sur l'Isle »
Saint Pierre de Frugie	• Château de Vieillecour • Château de Frugie (façades et toiture)
Chalais	• Château de Mavaleix • Source de Fontalouchet



Le château de Mavaleix



Le château de Jumilhac-Le-Grand

Outre ces sites, de nombreuses bâtisses et fermes, à l'architecture limousine donnent aux communes du canton un véritable intérêt patrimonial. Elles possèdent un patrimoine industriel riche par rapport au reste du département (le circuit de découverte du patrimoine industriel, hydraulique des vallées de l'Isle et de l'Auvezère en témoigne).



Le château de Frugie



Le moulin neuf (ancienne forge) à Saint Priest-les-Fougères



Bâtiment agricole à Saint-Paul-la-Roche



Maison à Montcigoux

Enfin le territoire possède un patrimoine archéologique très intéressant du notamment à l'activité minière du territoire, déjà présente à l'âge du fer. De nombreux monuments (tumulus) datant du néolithique parsèment également le territoire. Enfin quelques vieilles demeures historiques, non

classées méritent d'être citées. Le Parc naturel Régional a recensé les sites suivants :

Commune	Lieu-dit	Nature du site
Jumilhac-le-grand	Liviers	Souterrain
Jumilhac-le-grand	La Faye	Abbaye
Jumilhac-le-grand	La Forge de Tindeix	Mine
Jumilhac-le-grand	Grande Hauge	Tumulus
Jumilhac-le-grand	Le Cros	Forge
Jumilhac-le-grand	Le Tindeix	Forge
Jumilhac-le-grand	Les Feynières	Forge
Jumilhac-le-grand	Les Fouilloux	Mine
Jumilhac-le-grand	Mas La Borie	Tumulus
Jumilhac-le-grand	Pont du mur ou de la croix Bancaud	Pont
Jumilhac-le-grand	Tumulus dits de Liviers	Tumulus (3)
Jumilhac-le-grand	Tumulus des Loubaresse	Tumulus (3)
La Coquille	La Meynardie	Château
Saint-Jory-de-Chalais	Cluzeau de Montlery	Souterrain
Saint-Jory-de-Chalais	Dolmen de la Pierre levée	Dolmen
Saint-Jory-de-Chalais	La Rhue	Maison forte
Saint-Paul-la-Roche	La Morandie Sud	Mobilier Lithique
Saint-Paul-la-Roche	Le Chalard	Motte castrale et château
Saint-Paul-la-Roche	Montardy	Tumulus
Saint-Priest-les-Fougères	Les Moutes	Tumulus
Saint-Priest-les-Fougères	Le Repaire	Butte
Saint-Priest-les-Fougères	Mas d'Arneix	Souterrain
Saint-Priest-les-Fougères	Ribeyreix	château

Les enjeux

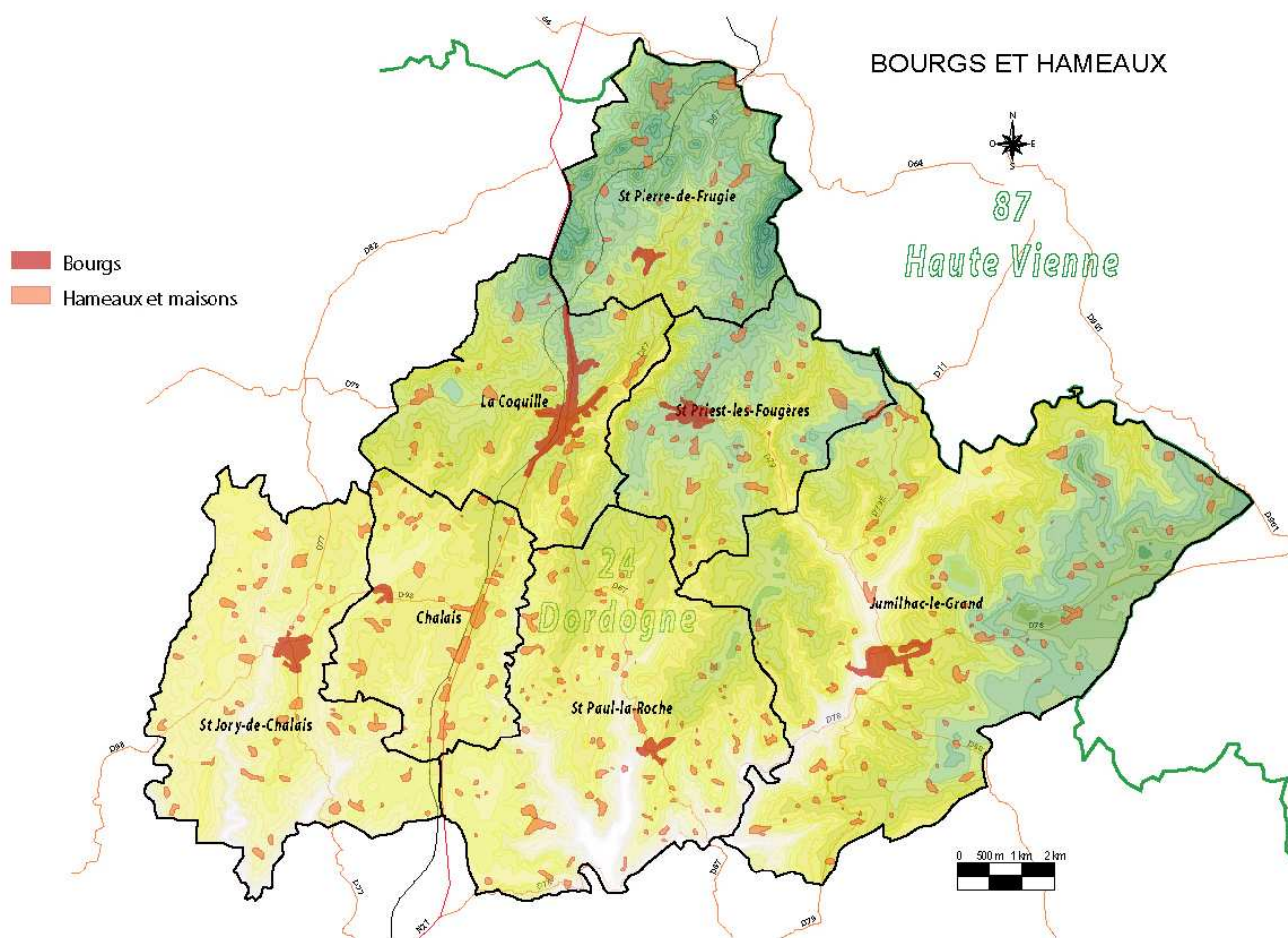
Les mutations agricoles :

- L'abandon des terres les moins favorables se généralise (zones à forte pente, les vallées secondaires étroites, vallées sèches, combes...) : la friche s'installe et la forêt se développe
- La spécialisation et l'intensification mènent à une simplification des paysages.

Le boisement

- Le développement de la forêt est une transformation majeure des paysages de la Dordogne, or elle ne semble pas du tout contrôlée.
- Le développement forestier concerne les terrains difficilement exploitables.
- Le morcellement forestier ne favorise pas le renouvellement des peuplements forestiers.
- L'absorption des hameaux ou fermes isolées efface la logique du lieu de vie au milieu de sa terre travaillée.

L'urbanisation



Un habitat très dispersé

La carte ci-contre met en évidence un habitat très dispersé sur l'ensemble du territoire. Il est composé de bourgs, de hameaux plus ou moins importants, et de nombreuses fermes isolées. Mis à part pour La Coquille, Jumilhac-le-Grand et Saint-Jory-de-Chalais, le bourg est souvent comparable en taille aux principaux hameaux de la commune.



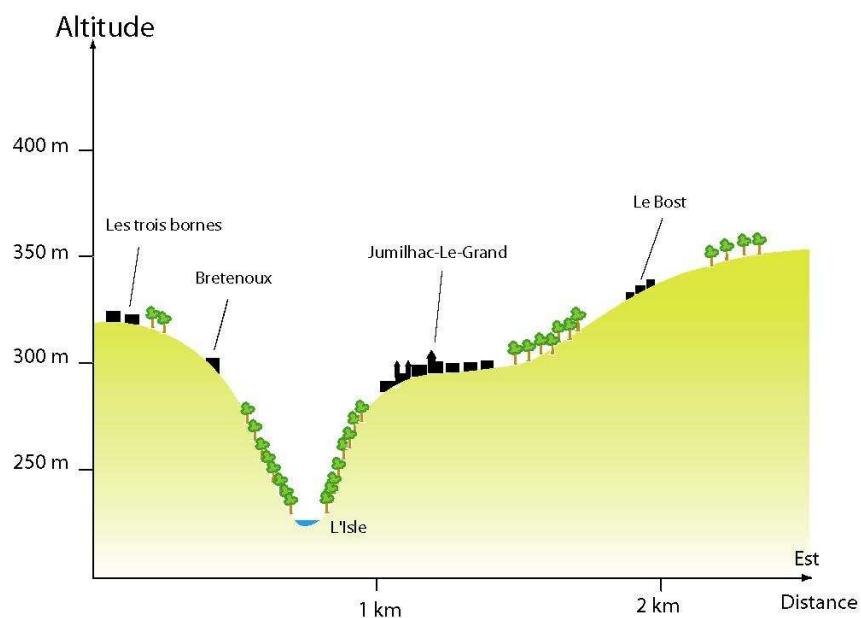
Ferme isolée à Saint-Pierre-de-Frugie

Un habitat localisé sur les plateaux

Les villages et hameaux du canton se situent principalement sur des sites de plateau (Chalais, Saint Pierre de Frugie, Saint Priest-les-Fougères, La Coquille) ou en limite de plateau (Jumilhac-le-Grand, Saint-Paul-la-Roche, Saint-Jory-de-Chalais). Les vallées profondes qui ponctuent le paysage sont pratiquement désertes.



Exemple d'installation sur plateau, en bordure de vallée (Jumilhac-le-Grand)



Exemple de localisation en bordure de plateau : Jumilhac-le-Grand

Formes d'urbanisation

Les bourgs

Les bourgs constituent le plus souvent les formes urbaines les plus abouties sur le territoire. Lieux d'implantation de l'église et d'autres monuments, ils représentent en règle générale les lieux de vie les plus anciens et les plus structurés.

2 types de formes urbaines se côtoient sur le canton : le village-rue et le village organisé en étoile.

- Les villages-rue représentent la forme urbaine la plus simple. Les maisons s'ordonnent en se faisant face, de part et d'autre de la rue, colonne vertébrale de l'agglomération. La forme linéaire de ces villages peut traduire la contrainte du site (Saint-Jory-de-Chalais) comme une organisation spatiale liée à un système de culture spécifique (La Coquille). Ils correspondent également à des villages inorganisés qui doivent leur structure à l'implantation des maisons de manière spontanée (Chalais, Saint Paul la Roche). L'exemple le plus significatif de ce développement est La Coquille. Le développement de l'urbanisation s'est concentré autour de la RN21, créant ainsi une forme urbaine linéaire. Des habitations, des bâtiments commerciaux ou artisanaux s'étalent le long de cet axe et forment un bâti continu sans grande cohérence, créant des problèmes notamment au niveau des sorties sur cet axe majeur. La commune de Chalais a vu quelques hameaux (Malaveix) se développer également le long de cet axe.



La Coquille



Chalais

- Les villages en étoile (Saint-Priest-les-Fougères, Saint-Pierre-de-Frugie, Jumilhac-Le-Grand) génèrent un tissu assez lâche entre les rues, mobilisant un espace assez vaste. Saint-Priest-les-Fougères, Saint-Pierre-de Frugie ne présentent pas de cohésion bien affirmée du bâti. A l'inverse Jumilhac représente un exemple unique de village en étoile de volonté humaine.



Jumilhac-le-Grand



Saint Pierre de Frugie



De manière générale, le bâti dans les bourgs est assez remarquable et bien réhabilité, notamment grâce à l'OPAH et au PLAH mené depuis 1997. Excepté à la Coquille, où le bâti, en bordure de nationale ne présente pas d'intérêt particulier, et à Saint Priest les Fougères, où quelques constructions récentes ne s'intègrent pas dans le paysage urbain, la qualité architecturale des bourgs est assez remarquable. La présence de terrains agricoles autour de ces bourgs et la présence de nombreux jardins viennent conforter cette image.



Le bourg de Saint Pierre de Frugie



Hangars dans le bourg de Saint-Priest-les Fougères



Présence de jardins et de terrains agricoles dans les bourgs

Les hameaux et les fermes isolées

La présence de nombreuses fermes isolées et hameaux caractérisent l'espace du canton de Jumilhac-le-Grand. Ces hameaux sont toutefois moins bien structurés que les bourgs et tendent à la dispersion. L'habitat y est moins dense que dans les bourgs, les parcelles plus importantes. De nombreuses maisons récentes sont venues grossir ces hameaux, sans réelle organisation. Le paysage rural souffre de ces implantations mal maîtrisées.



Montcigoux, sur la commune de Saint-Pierre-de-Frugie



Certains bâtiments agricoles mal intégrés dans le paysage viennent également renforcer cette impression



Exemple de construction nouvelle à Sainte-Marie-de-Frugie (La Coquille)

Les enjeux

L'urbanisation résidentielle fait partie intégrante des paysages urbains. Hors des bourgs, les constructions anciennes sont minoritaires. Cet habitat récent dans les espaces ruraux a été favorisé par l'offre foncière abondante et le développement de l'automobile. Il s'en est suivi un certain exode urbain des principaux pôles vers l'espace rural. Il s'agit d'un habitat diffus fort consommateur d'espace.

Plusieurs conséquences sur le paysage :

- Le mitage est de plus en plus important autour des bourgs : l'urbanisation se distingue de plus en plus par l'implantation de constructions à l'écart des lieux de vie existants, par l'emploi de matériaux standardisés et de petits volumes par rapport aux constructions traditionnelles, par l'isolement au milieu de la parcelle.

- L'identité des entités paysagères dépend des bourgs, hameaux et constructions anciennes dispersées avec leurs variations architecturales. Ce patrimoine bâti est depuis un siècle la composante la plus stable de l'espace rural. L'introduction massive de la maison individuelle diminue la force de ce patrimoine

La problématique des axes routiers

Les axes routiers engendrent une urbanisation linéaire hétérogène le long du réseau primaire. Celui-ci est un lieu privilégié d'implantation des zones commerciales et artisanales mais aussi un site où se juxtaposent des habitations anciennes et récentes...

- La concentration linéaire crée une qualité disparate de paysages.

- Les paysages perçus depuis la route sur certains tronçons sont masqués ou filtrés par des éléments de gêne : constructions, publicités, dépôts...)
- Paysages d'entrée de ville récurrents
- Les zones d'activité sont une composante notable de l'espace périurbain : elles produisent une diminution de la qualité des paysages...

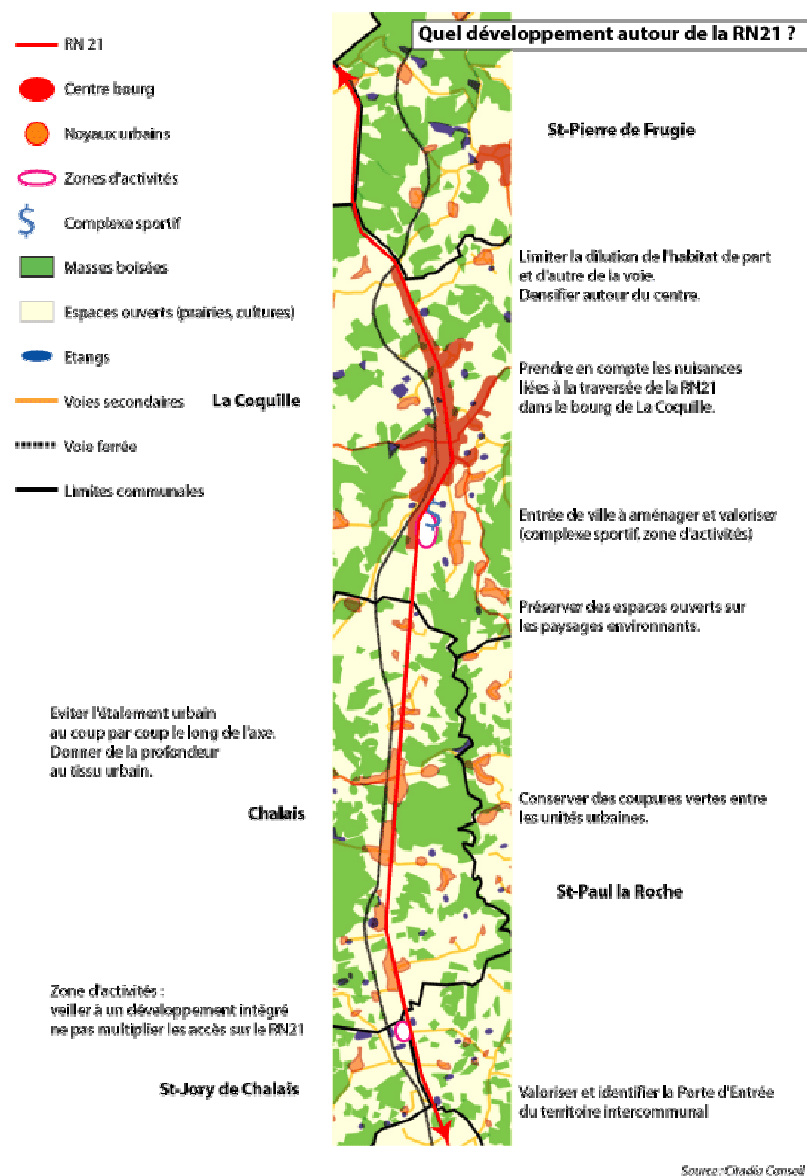


Hameaux de Malaveix, le long de la RN21



La Coquille

La RN21, principal axe de communication du territoire est source de nombreuses nuisances et représente un enjeu d'aménagement notable pour le territoire. La page suivante en présente les principaux contours



SOCIO-ECONOMIE



Population

Une démographie fragilisée

	Pop 82	Pop 90	Pop 99	Evolution 1982-1990	Evolution 1990-1999
Chalais	385	425	435	10,39%	2,35%
La Coquille	1575	1515	1489	-3,81%	-1,72%
Jumilhac-le-Grand	1411	1260	1213	-10,70%	-3,73%
Saint-Jory-de-Chalais	677	600	596	-11,37%	-0,67%
Saint-Paul-la-Roche	591	555	551	-6,09%	-0,72%
Saint-Pierre-de-Frugie	487	413	373	-15,20%	-9,69%
Saint-Priest-les-Fougères	485	443	412	-8,66%	-7%
Total	5611	5211	5069	-7,13%	-2,72%

Le canton de Jumilhac-le-Grand a connu une forte période de décroissance démographique entre 1982 et 1990 (400 habitants soit 7,13% de la population). Seule la commune de Chalais a connu sur cette période une croissance du nombre de ses habitants (+40 habitants, soit +10,39%).

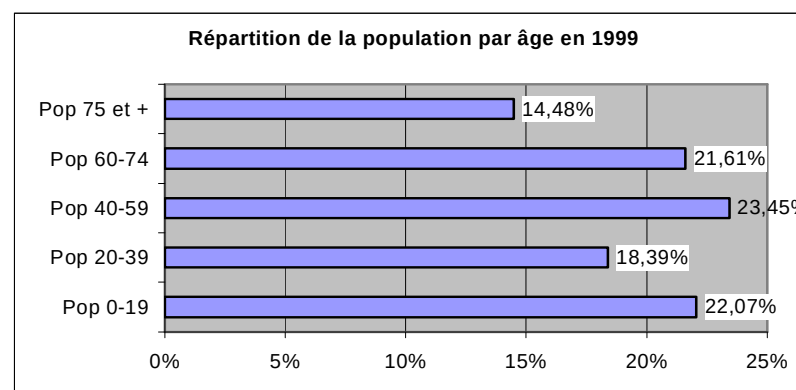
La tendance à la décroissance démographique s'est poursuivie entre 1990 et 1999 mais elle s'est atténuée. Le canton a ainsi perdu 142 habitants (près de 3% de la population). Tout comme sur la période précédente,

toutes les communes, à l'exception de Chalais ont vu leur population décroître.

Due à un solde naturel négatif...

Cette décroissance s'explique par un très fort déficit de naissances par rapport aux décès. Ce déficit a été de 465 (8,29% de la population de 1982) entre 1982 et 1999 et de 516 (9,90% de la population de 1990) entre 1990 et 1999. A titre de comparaison, le solde naturel pour la Dordogne a été de -3,35% entre 1990 et 1999.

La répartition de la population par âge explique ce déficit de naissance : près de 39% de la population a plus de 60 ans alors que la classe d'âge des 0-19 ans ne représente que 18% de la population totale. Il convient toutefois de relativiser ces chiffres car la présence d'un établissement pour personnes âgées à La Coquille modifie considérablement les données (nombreux décès).



Solde migratoire et variation de la population	Solde Migratoire 82-90	Tx de var. du au solde migratoire 82 -90	Solde Migratoire 90-99	Tx de var. du au solde migratoire 90-99
Chalais	43	11,17%	32	7,53%
La Coquille	131	8,32%	227	14,98%
Jumilhac-Le-Grand	-32	-2,27%	49	3,89%
Saint Jory –de-Chalais	-26	-3,84%	54	9,00%
Saint Paul-La-Roche	-4	-0,68%	31	5,59%
Saint Pierre-de-Frugie	-41	-8,42%	6	1,45%
Saint-Priest-Les-Fougères	-6	-1,24%	-25	-5,64%
Total	65	1,16%	374	7,18%

Malgré un solde migratoire à nouveau positif

A l'inverse le solde migratoire est en hausse. Entre 1982 et 1990, la différence entre les départs et les arrivées a été de 65 personnes. Entre 1990 et 1999, celle-ci s'est élevé à 364. Ce phénomène semble se poursuivre aujourd'hui et la population connaît, sinon une croissance, l'arrêt de sa décroissance.

Cet apport migratoire est lié à l'apport de nombreuses personnes qui s'installent pour profiter des conditions de vie, de l'environnement préservé qu'offrent le territoire.

Ce nouvel apport migratoire témoigne d'une certaine attractivité du canton.

Les communes qui bénéficient le plus de cet apport migratoire sont La Coquille, Saint-Jory-de-Chalais et Chalais.

Les nouveaux arrivants sont généralement assez âgés et viennent pour une grande majorité d'Ile-de-France et d'Europe du Nord.

Eléments prospectifs

Compte tenu du vieillissement structurel de la population, le solde naturel devrait continuer à décroître dans les prochaines années. Selon les projections de l'INSEE¹ en Dordogne, le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans devrait être divisé par 2 en 2030.

Ainsi à l'horizon 2030, si l'on applique les projections de l'INSEE au territoire, le nombre de plus de 60 ans devrait être 4 fois plus élevé que le nombre de moins de 20 ans (la proportion des moins de 20 ans passera de 22,07% à 15, 40%, alors que celle des plus de 60 ans passerait de 36,09% à 53%²). Ceci aura nécessairement de nombreuses conséquences sur le territoire, notamment en termes de services et d'emplois. L'aide à la personne risque de se développer de manière conséquente sur le territoire et ce secteur nécessitera la création d'emplois. Il est donc important de prévoir, tant en termes de structures, qu'en termes de logements pour les personnes qui occuperont ces emplois, les aménagements nécessaires.

¹ Selon l'INSEE Aquitaine, la proportion de la population régionale des moins de 20 ans devrait diminuer de 17% entre 1999 et 2030 alors que celle des plus de 60 ans augmentera de 47%. *Source: Insee-modèle Omphale, scénario standard central.*

² Notons que cette répartition est impossible. Un tel déséquilibre générationnel ne peut pas permettre au territoire de vivre (déséquilibre trop important entre les actifs et les inactifs)

La taille des ménages et ses répercussions sur les besoins en habitat

La taille moyenne des ménages en 1999 est de 2,25. C'est un chiffre relativement faible si on le compare aux données départementales, régionales et nationales.

	Taille moyenne des ménages 1999
Chalais	2,33
La Coquille	2,20
Jumilhac-Le-Grand	2,24
Saint Jory –de-Chalais	2,23
Saint Paul-La-Roche	2,49
Saint Pierre-de-Frugie	2,01
Saint-Priest-Les-Fougères	2,32
Total	2,25

Source : INSEE

La taille des ménages a suivi la tendance nationale même si elle est légèrement plus marquée. Ceci est dû au vieillissement plus important de la population du territoire. La baisse de la taille moyenne des ménages a pour conséquence d'augmenter les besoins en logements.

Habitat

Typologie de l'habitat

1999	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Logements occasionnels	Total des logements
Chalais	184	39	28	2	253
La Coquille	644	107	89	2	842
Jumilhac-le-Grand	545	178	98	7	828
Saint-Jory-de-Chalais	256	49	27	1	333
Saint-Paul-la-Roche	222	93	32	0	347
Saint-Pierre-de-Frugie	181	74	48	0	303
Saint-Priest-les-Fougères	179	55	10	0	244
Canton	2211	595	332	12	3150

1990	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Logements occasionnels	Total des logements
Chalais	179	30	44	2	255
La Coquille	611	120	82	9	822
Jumilhac-le-Grand	530	177	85	10	802
Saint-Jory-de-Chalais	247	38	13	2	300
Saint-Paul-la-Roche	222	76	41	0	339
Saint-Pierre-de-Frugie	178	69	22	3	272
Saint-Priest-les-Fougères	178	37	18	5	238
Canton	2145	547	305	31	3028

Les résidences principales

Le parc de résidences principales est composé, à sa très grande majorité de maisons individuelles. Les immeubles collectifs ne représentent en effet que 2% du parc total.

Le parc locatif représente quant à lui seulement 20% du parc total, ce qui est insuffisant si l'on considère les chiffres départementaux (plus de 30%). Cette caractéristique est un réel handicap pour le territoire compte tenu notamment de la faiblesse des revenus des habitants du territoire. Les jeunes, qui débutent leur parcours résidentiel généralement par du logement locatif ont du mal à se loger.

Cette difficulté est aggravée par la faiblesse du parc de logements HLM :

	Nombre de logements HLM	Nombre de logements communaux
Chalais	0	3
La Coquille	18	5
Jumilhac-Le-Grand	16	10
Saint Jory –de- Chalais	14	15
Saint Paul-La-Roche	0	2
Saint Pierre-de-Frugie	0	3
Saint-Priest-Les-Fougères	0	3
Total	48	36

Ce problème a été soulevé dernièrement et un projet de construction de 10 logements sociaux sur la commune de Jumilhac-le-Grand est en cours.

Les résidences secondaires

Le canton de Jumilhac le Grand a un taux de résidences secondaires légèrement supérieur au taux du territoire. Cette proportion a légèrement augmenté entre 1990 et 1999 passant de 18,06% à 18,89% (48 unités). Le nombre de résidences secondaires a augmenté dans toutes les communes exceptée à La Coquille (13 unités perdues).

Les logements vacants

Le parc de logements vacants est important au sein du territoire intercommunal. En effet, alors que la proportion de logements vacants dépassait les 10% en 1999 sur le territoire intercommunal (10,15%), elle ne représentait que 7,36% au niveau départemental et 6,9% au niveau national. Entre 1990 et 1999, le parc de logements vacants a même augmenté. Les différentes politiques de réhabilitation, même si elles ont des résultats probants en termes de réhabilitations ne sont donc pas suffisants. Ces logements se situent le plus souvent au cœur des villages.



Pourquoi ces logements vacants ?

Les explications sont de trois ordres :

- **La mise sur le marché.** Les indivisions lors d'un héritage et la rétention des produits pour différentes causes (culturelle, affective) freinent la mise de ces produits sur le marché,
- **La réhabilitation.** Les investissements nécessaires à la réhabilitation des logements sont parfois trop lourds pour qu'ils puissent paraître rentables à court terme.
- **La demande.** La faiblesse de la demande est également un facteur explicatif. En effet, peu de personnes souhaitent habiter une maison de ville sans jardin. Il semble tout de même que ces produits attirent de plus en plus les acheteurs. En effet, les prix de l'immobilier ayant augmenté de plus de 30% sur les produits traditionnels, une frange importante de la demande se tourne dorénavant sur ces logements souvent moins chers. Ils présentent l'avantage de se trouver à proximité des centres bourgs et donc des équipements. Si ceux-ci ont attiré principalement les jeunes et les personnes âgées dans un premier temps, il n'est pas exclu que les étrangers s'y intéressent car la pénurie de bâtiments isolés et de maisons de caractère peut changer leur volonté.

La problématique des constructions nouvelles

Le territoire comptabilise peu de constructions nouvelles. En moyenne, les communes de Jumilhac et de La Coquille comptabilisent une quinzaine de

demandes de certificats d'urbanisme par an. Pour les autres communes, ce chiffre est compris entre 0 et 5. Plusieurs raisons à cela :

- Le problème de la maîtrise du foncier : les communes ont de faibles réserves foncières et ne peuvent initier de projets
- Les nouveaux habitants potentiels ne trouvent pas assez de terrains constructibles et voient souvent leur demande de certificats d'urbanisme de permis de construire refusés

Les communes qui connaissent le plus de problèmes sont Chalais et Saint Jory de Chalais. Chalais se trouve ainsi bloquée, dans nombre de projets de construction par l'emprise du futur projet de rocade, qui n'est pas encore clairement établi à ce jour (4 tracés potentiels).

Les équipements

Le territoire dispose de deux pôles d'équipement : La Coquille et Jumilhac-Le-Grand. Ces deux pôles disposent d'une offre très satisfaisante pour des communes de cette taille. Ainsi, grâce à de nombreux projets réalisés au cours de ces dernières années, le territoire dispose d'une offre quasi complète pour un territoire de cette taille, compte tenu de sa population.

La Coquille est le pôle principal puisqu'il attire presque toutes les communes du canton par ses infrastructures commerciales, de services...

Ces communes sont toutefois dépendantes d'autres pôles pour les grands équipements (hôpital, hypermarché...). Les habitants de Jumilhac-le-Grand sont attirés par Saint-Yriex, tandis que la population des autres communes se tourne principalement vers Thiviers, Périgueux et Limoges.

L'enjeu principal ne consiste plus à développer l'offre en équipements. Les services de proximité et d'aide à la personne existent (portage des repas à domicile, aide médicalisée...), les équipements sportifs et les infrastructures culturelles sont nombreux et couvrent l'ensemble du territoire. Il s'agit maintenant de pérenniser ces équipements. Une offre en logements supplémentaires, qui permettrait au minimum d'assurer une stabilité démographique semble être la condition sine qua non pour la réalisation de cet objectif.

	garagiste	Ecole à classe unique	Ecole à classe multiple	Collège	Lycée	Cantinea	CLSH	Bibliothèque	Point lecture	Médiathèque	Centre social	Centre médical	Maison de retraite	Banque	Médecin	Dentiste	Pharmacie	Boucherie/Charcuterie	Boulangerie	Alimentation générale	La Poste	Coiffeur	Salle d'activité	Terrain de football	Tennis	piscine	Gîtes/chambres d'hôtes	Camping
Chalais																												
Jumilhac-le-Grand																												
La Coquille																												
Saint-Jory-de-Chalais																												
Saint Paul-la-Roche																												
Saint-Pierre-de-Frugie																												
Saint-Priest-les-Fougère																												

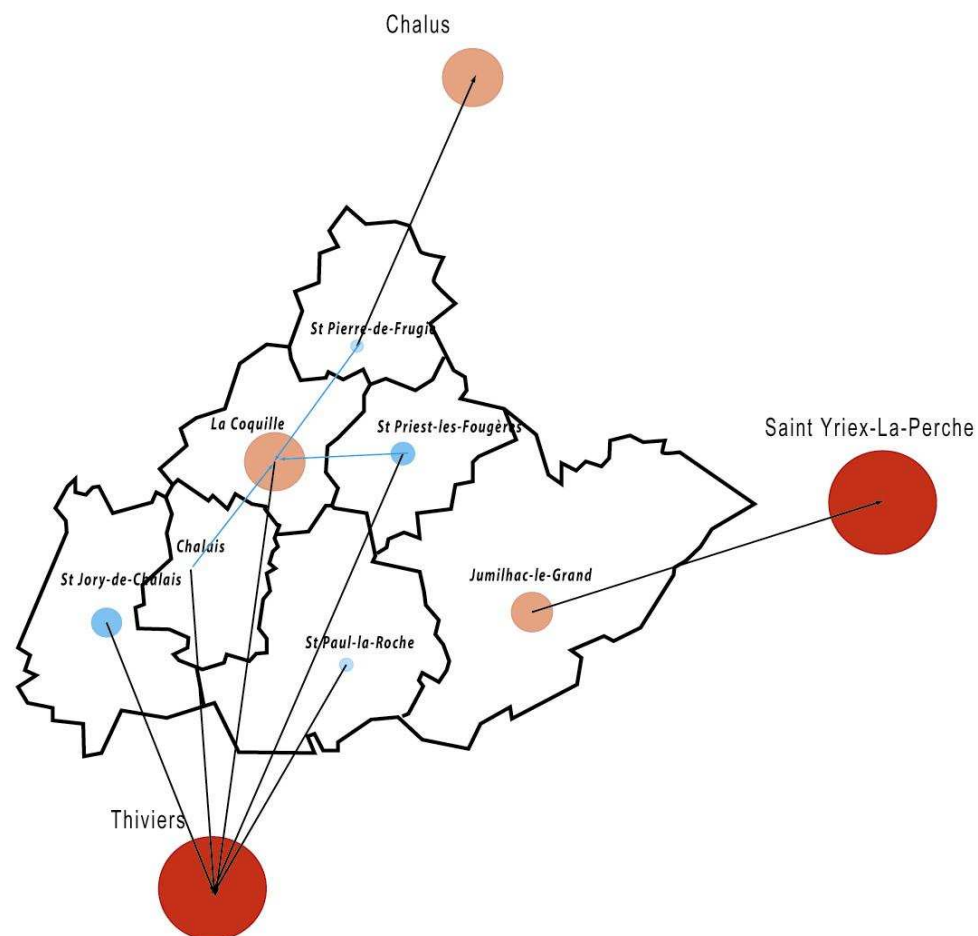
Services et équipements : structure locale et attractivité

Structure locale des équipements et services

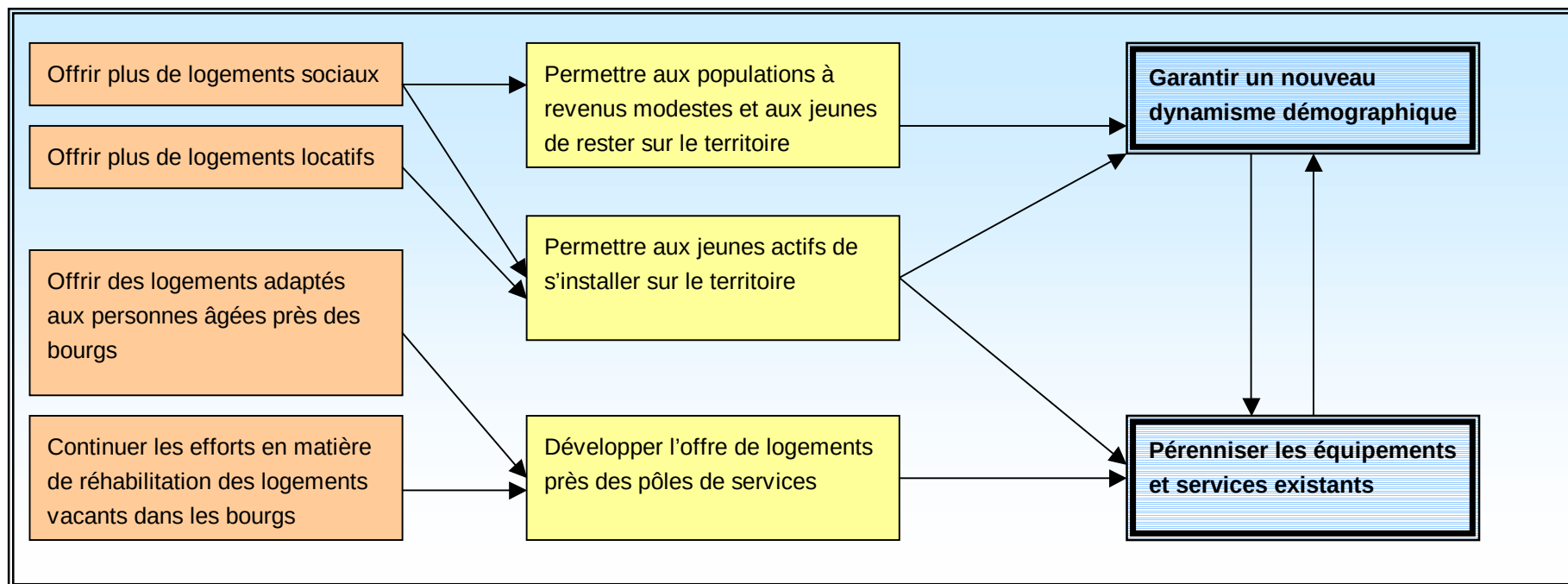
- Principal pôle de services et d'équipement
- Pôle relais
- Présence de commerces de proximité
- Présence d'un lieu multi-services

Attraction

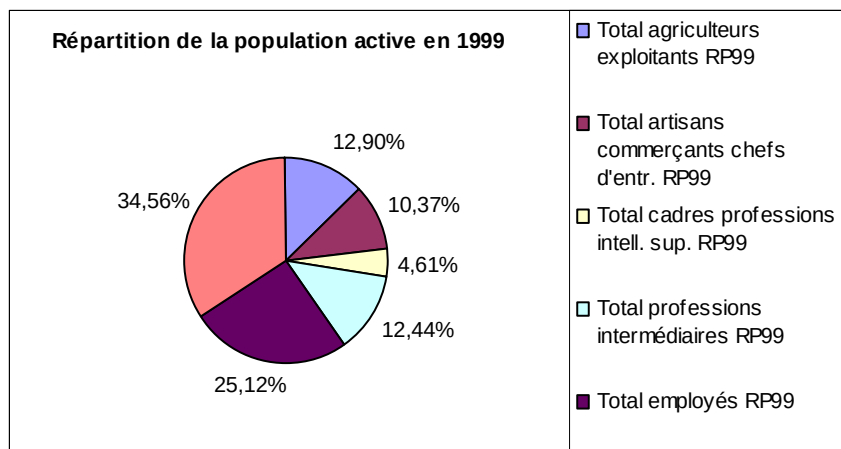
-  Communes attirées par un pôle principal
-  Communes attirées par un pôle relais



Enjeux Démographie/Habitat/Equipements



La population active et les revenus



La population active s'élevait à 1830 personnes en 1999, essentiellement concentrée à La Coquille et à Jumilhac-Le-Grand. Le taux d'activité était de 41,6% ce qui est relativement faible par rapport à la moyenne nationale (49%). Ceci s'explique en partie par la forte proportion de personnes âgées, et le faible taux d'activité dans la population féminine. Seules 35% des femmes sont actives contre 44% au niveau départemental.

Les catégories sociales aux revenus les plus faibles sont sur-représentées. La population active est marquée par la forte proportion d'ouvriers (34,5% sur le canton de Jumilhac-le-Grand contre 27,8% au niveau départemental.), d'agriculteurs exploitants (12,9% contre 7,3%) et d'artisans commerçants (10,4% contre 9,3%).

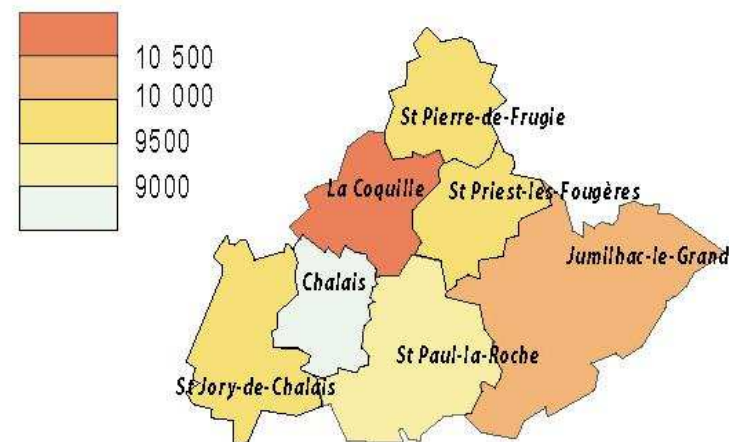
A l'inverse les cadres (4,6% contre 7,4%), et les professions intermédiaires (10,37% contre 18,5%) sont sous-représentés.

Le tissu économique peu dense, l'absence de grandes entreprises, la faiblesse de l'industrie, mais également les faibles qualifications sont les éléments explicatifs de ce constat.

Les revenus moyens sont donc relativement faibles.

Si en 2000, le revenu fiscal médian en Dordogne était de 12 461 euros, il n'était que de 10 073 euros sur le canton (plus de 13500 pour la région). Mis à part La Coquille et Jumilhac-le-Grand, le revenu est partout inférieur à 10 000 euros.

Revenu fiscal médian (en euros)



Le canton de Jumilhac-le-Grand est un des plus pauvres du département (63% des contribuables ne sont pas imposables). Ceci a une incidence forte, notamment sur l'accès aux logements. Alors que plus de 60% de la population est éligible aux logements sociaux, le territoire ne compte que 70 logements HLM (3% du parc de résidences principales).

Les emplois

2 pôles d'emplois : La Coquille et Jumilhac-le-Grand

Le territoire comptait en 1999, 1295 emplois répartis de la manière suivante :

Communes	Nombre d'emplois
La Coquille	468
Jumilhac-le-Grand	381
Saint-Jory-de-Chalais	158
Saint-Paul-la-Roche	108
Saint-Priest-les-Fougères	84
Chalais	60
Saint-Pierre-de-Frugie	36
Total	1295

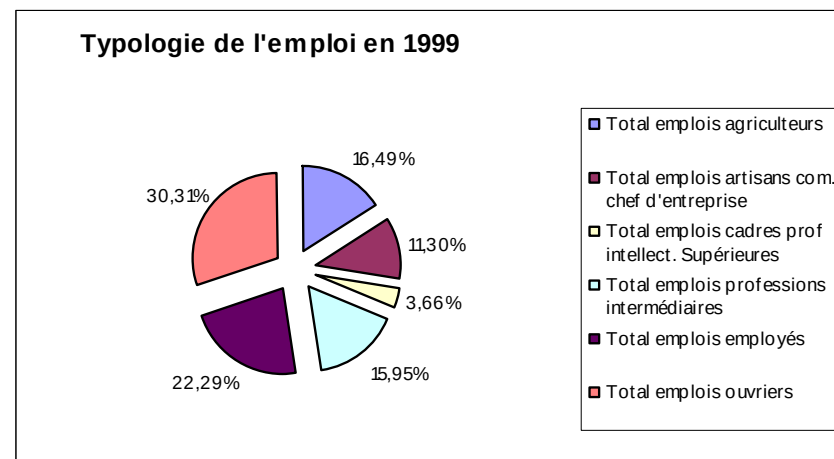
Les deux principaux pôles d'emplois sont Jumilhac-le-Grand et La Coquille. Ils concentrent 70% des emplois de la communauté de communes.

La Coquille est le pôle le plus attractif, puisqu'il attire 200 actifs des communes environnantes. Jumilhac-le-Grand attire dans le même temps 145 personnes. Ces deux pôles sont attractifs puisque le nombre d'actifs qui résident sur leur territoire est inférieur au nombre d'emplois.

Les communes de Saint Priest-les-Fougères, Saint-Pierre-de-Frugie sont attirées par La Coquille, celle de Saint Paul-la-Roche par Jumilhac-le-Grand.

Cependant, La Coquille et Jumilhac-le-Grand ne sont pas les pôles d'emplois principaux du territoire. La communauté de communes est sous deux influences principales : à l'Est, Saint-Yriex-la-Perche, sur le reste du territoire, Thiviers, et à moindre échelle, Limoges au Nord, Périgueux au Sud.

Répartition : une forte proportion d'emplois d'ouvriers non qualifiés



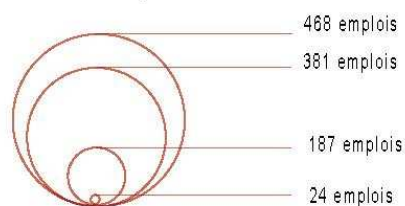
La répartition des emplois correspond à la structure de la population active. Le territoire compte 400 ouvriers, ce qui représente plus de 30%. Ceux-ci se répartissent principalement dans les secteurs de la construction, de l'industrie et l'agriculture et du tertiaire non commercial..

Les emplois d'agriculteurs (16,5% des emplois) sont encore très nombreux et supérieurs à la moyenne malgré la chute du nombre d'exploitations.

Le nombre d'employés et d'artisans/commerçants correspond aux chiffres départementaux. A l'inverse le territoire connaît un déficit d'emplois de cadres et de professions intermédiaires.

Nombre d'emplois et attractivité

Nombre d'emplois



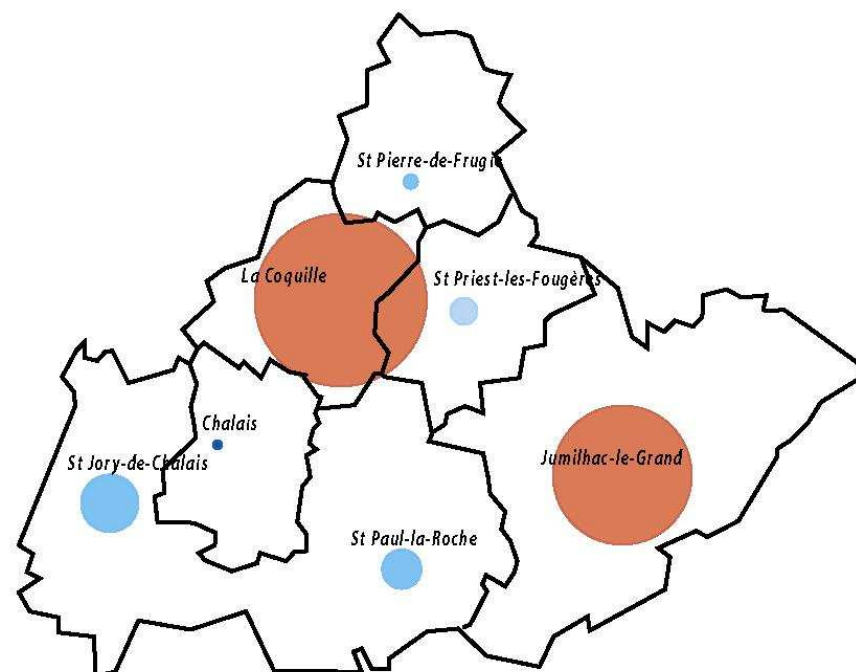
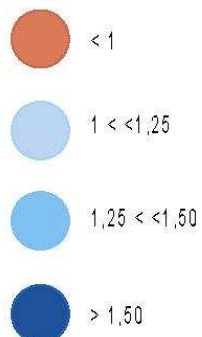
Attractivité :

elle est mesurée par le ratio :

$$\frac{\text{Nombre d'actifs occupés sur la commune}}{\text{Nombre d'emplois sur la commune}}$$

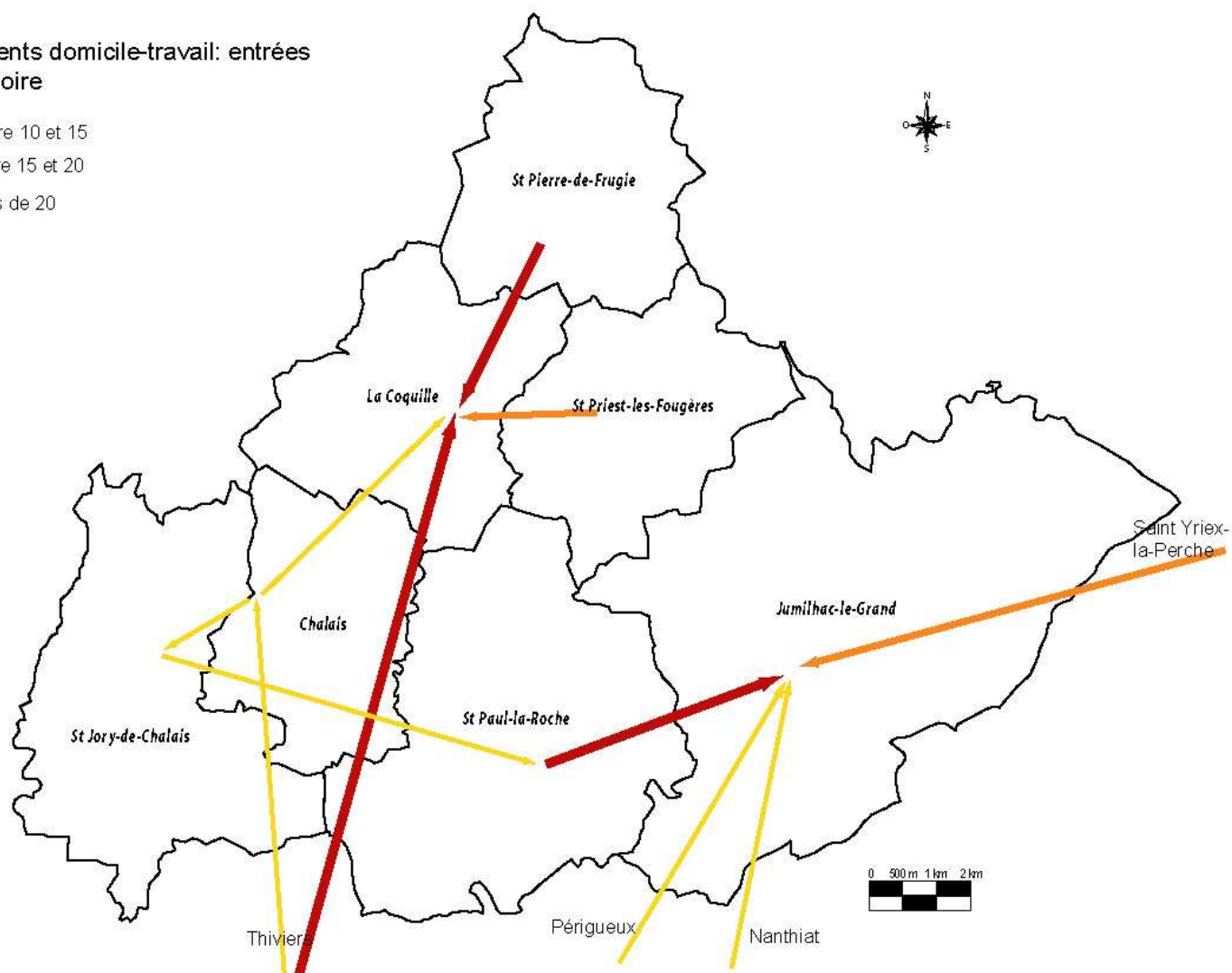
Exemple: La Coquille compte 360 actifs occupés pour 468 emplois. Le ratio est de 0,75. Cette commune est un pôle d'emplois attractif.

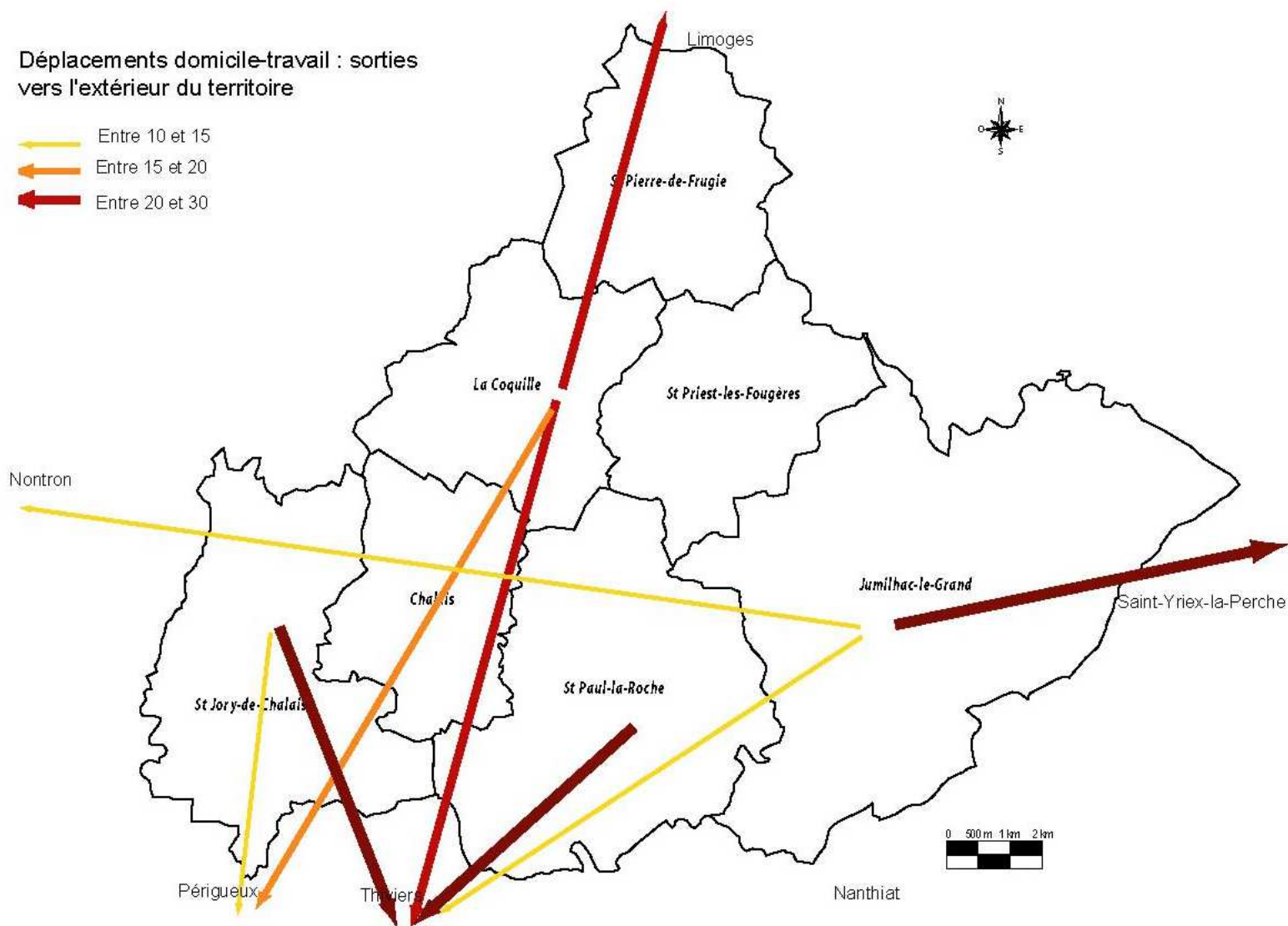
Ratio d'attractivité



Déplacements domicile-travail: entrées
sur le territoire

- ← Entre 10 et 15
- ← Entre 15 et 20
- ← Plus de 20





Les secteurs d'activité

L'agriculture

C'est encore le principal secteur d'activité avec 304 emplois.

Communes	Nombre d'emplois dans l'agriculture	Part de l'emploi agricole dans le nombre total d'emplois
Chalais	20	26,32%
La Coquille	20	4,27%
Jumilhac-le-Grand	116	30,45%
Saint-Jory-de-Chalais	32	20,38%
Saint-Paul-la-Roche	52	48,15%
Saint-Pierre-de-Frugie	20	55,56%
Saint-Priest-les-Fougères	44	52,38%
Total	304	23,21%

Ce secteur est tout de même en perte de vitesse et a connu de nombreuses fermetures d'exploitations ces dernières années :

Communes	Nombre d'exploitations 1988	Nombre d'exploitations 2000
Chalais	33	24
La Coquille	42	30
Jumilhac-le-Grand	114	75
Saint-Jory-de-Chalais	69	48
Saint-Paul-la-Roche	84	68
Saint-Pierre-de-Frugie	26	19
Saint-Priest-les-Fougères	39	23
Total	407	287

Le nombre total d'exploitations est passé de 407 en 1988 à 287 en 2000. C'est la commune de Saint-Priest-les-Fougères qui a connu la plus forte baisse du nombre de ses exploitations (-41%).

Dans le même temps la SAU a diminué de 8% passant de 10 989 ha à 10013 ha :

Communes	Surface agricole utilisée (en ha)	Dont : terres labourables (en ha)	Dont : surface toujours en herbe (en ha)
Chalais	705	348	356
La Coquille	682	270	410
Jumilhac-le-Grand	2982	1455	1494
Saint-Jory-de-Chalais	1287	610	670
Saint-Paul-la-Roche	2350	1050	1294
Saint-Pierre-de-Frugie	600	294	304
Saint-Priest-les-Fougères	1407	828	577
Total	10 013	4507	5107

La superficie agricole utile a donc connu une baisse limitée. On ne peut pas parler de déprise agricole. Les terres des exploitations disparaissant sont le plus souvent rachetées et viennent grossir la taille moyenne des exploitations. Seules les terres les moins accessibles et les moins facilement exploitables (dans les vallées encaissées notamment) sont « abandonnées ».

Le commerce et services

Le secteur commercial et de services est assez important sur le canton de Jumilhac-le-Grand. Le secteur compte 119 établissements pour un total de 284 emplois, dont 113 salariés. Les deux principaux pôles sont bien entendu La Coquille et Jumilhac-le-Grand qui concentrent la majorité des commerces, des services bancaires, des agences immobilières, mais aussi des restaurants et hôtels.



Commerces à La Coquille

Il faut ajouter que toutes les communes sont équipées d'au moins une implantation commerciale. C'est un territoire où la population peut accéder relativement facilement aux commerces et services de première nécessité.



Commerces à Saint Jory-de-Chalais et à Saint-Priest les-Fougères

Commerces	Nombre d'établissements	Nombre de salariés
Commerce de gros	7	10
Commerce alimentaire	19	23
Commerce de véhicules et de réparation	4	7
Pharmacie	3	7
Commerce de détail non alimentaire	16	5
Restaurant	9	2

La faible dynamique démographique est cependant une menace pour ce tissu commercial et de services. La pérennité de nombreuses entreprises est menacée par une demande qui stagne ou qui se tourne de plus en plus vers les grandes surfaces commerciales de Périgueux ou de Limoges.

Un soutien accru est donc nécessaire. C'est dans ce contexte qu'une ORAC a été mise en place sur le territoire du syndicat mixte Isle Auvézère dont la communauté de communes fait partie. En octobre 2000, 9 projets

d'investissements avaient été subventionnés sur Jumilhac-le-Grand, La Coquille et Saint-Jory-de-Chalais. Une nouvelle ORAC est en cours aujourd'hui.



Commerce vacant à La Coquille

L'industrie et l'artisanat

Le tissu industriel et artisanal de la communauté de communes est peu développé et est surtout constitué de petites entreprises. On compte 40 entreprises dans cette catégorie pour 360 emplois dont 225 salariés

Les plus fortes concentrations d'entreprises se trouvent à Jumilhac-le-Grand et La Coquille avec notamment la présence d'une manufacture de vêtements à Jumilhac-le-Grand qui emploie 29 personnes et une usine de fabrication de machine outil à bois à La Coquille (MEM) qui emploie 59 personnes.

L'artisanat est essentiellement représenté par les entreprises du bâtiment et du travail du bois. Ce secteur emploie 177 personnes, soit 13,5% des emplois totaux du territoire. C'est un secteur dynamique, qui profite d'une forte demande.

Les zones artisanales et les zones d'activité

Le territoire compte 3 zones artisanales à La Coquille et à Jumilhac-le-Grand et une zone d'activité intercommunale sur le territoire de la commune de Saint Jory de Chalais. Cette dernière accueille aujourd'hui une entreprise



Zone d'activité intercommunale (Saint Jory de Chalais)

La communauté de communes souffre aujourd'hui d'un manque d'infrastructures pour accueillir les entreprises. Le réseau de téléphonie mobile est insuffisant et peu d'entreprises peuvent bénéficier aujourd'hui du réseau internet haut-débit. Une procédure est cependant lancée pour l'installation de ce dernier.

Ces manques sont un réel handicap pour le territoire qui ne se trouve pas sur un axe de communication majeur. L'installation de ces réseaux, ainsi qu'une offre en logements pour de potentiels nouveaux employés sont les conditions de base du développement économique du territoire.

Le tourisme

Le territoire bénéficie d'un cadre naturel et d'un patrimoine historique très intéressant. Il possède donc un potentiel touristique indéniable. Cependant peu de sites touristiques sont ouverts au public.

Communes	Sites touristiques	Fréquentation (2003)
Jumilhac-le-Grand	Château	5245
	Musée de l'or	1560
	Piscine	6025
Saint-Jory-de-Chalais	Parcours de cordes	NC
Saint Pierre-de-Frugie	Ecocentre	NC



Le château de Jumilhac

Les capacités d'accueil sont limitées mais offrent une belle variété aux touristes avec 4 campings, 2 villages de vacances, 7 hôtels et quelques gîtes. Parmi ces 7 hôtels, 2 présentent 3 étoiles.

Capacité d'accueil en nombre de lits par type d'hébergement

	Hôtels	Chambres d'Hôtes	Gîtes meublés	Campings	Centres de vacances	Total
Chalais	20	7	4	24		55
La Coquille	18		12	265		295
Jumilhac	8	25	143	200		376
St Jory de Chalais	6		9	120		135
Saint Paul la Roche	12		13			25
Saint Pierre de Frugie	6		57			63
Saint Priest les Fougères	6		23		80	109
Total	76	32	261	609	80	1058

Le tourisme sur le Pays de Jumilhac s'organise néanmoins, notamment autour du thème nature. Il existe ainsi de nombreuses activités autour de ce thème (l'écocentre, le parcours de cordes...) et des sites sont aménagés :

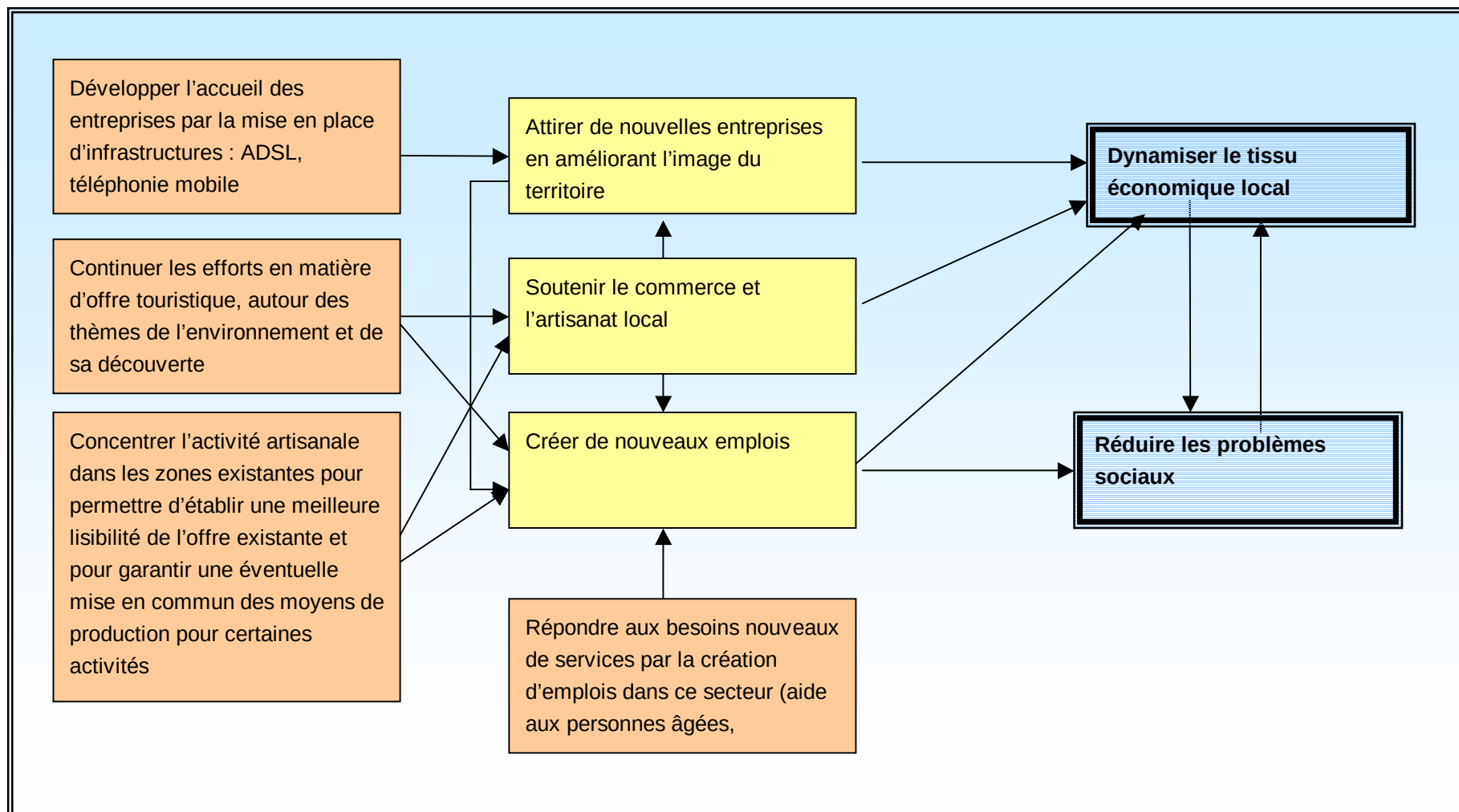
- Sentiers de randonnées dans les gorges de l'Isle à Jumilhac
- Sentier d'interprétation sur la Côte
- Aire d'accueil et de loisir de Saint Pierre de Frugie
- ...

Des projets sont en cours comme la construction de la maison du parc à La Coquille, mais aussi l'aménagement des rivières Valouse et Touroulet. Le cadre naturel, les nombreux sites remarquables du territoire représentent en effet un potentiel remarquable qu'il faut utiliser.

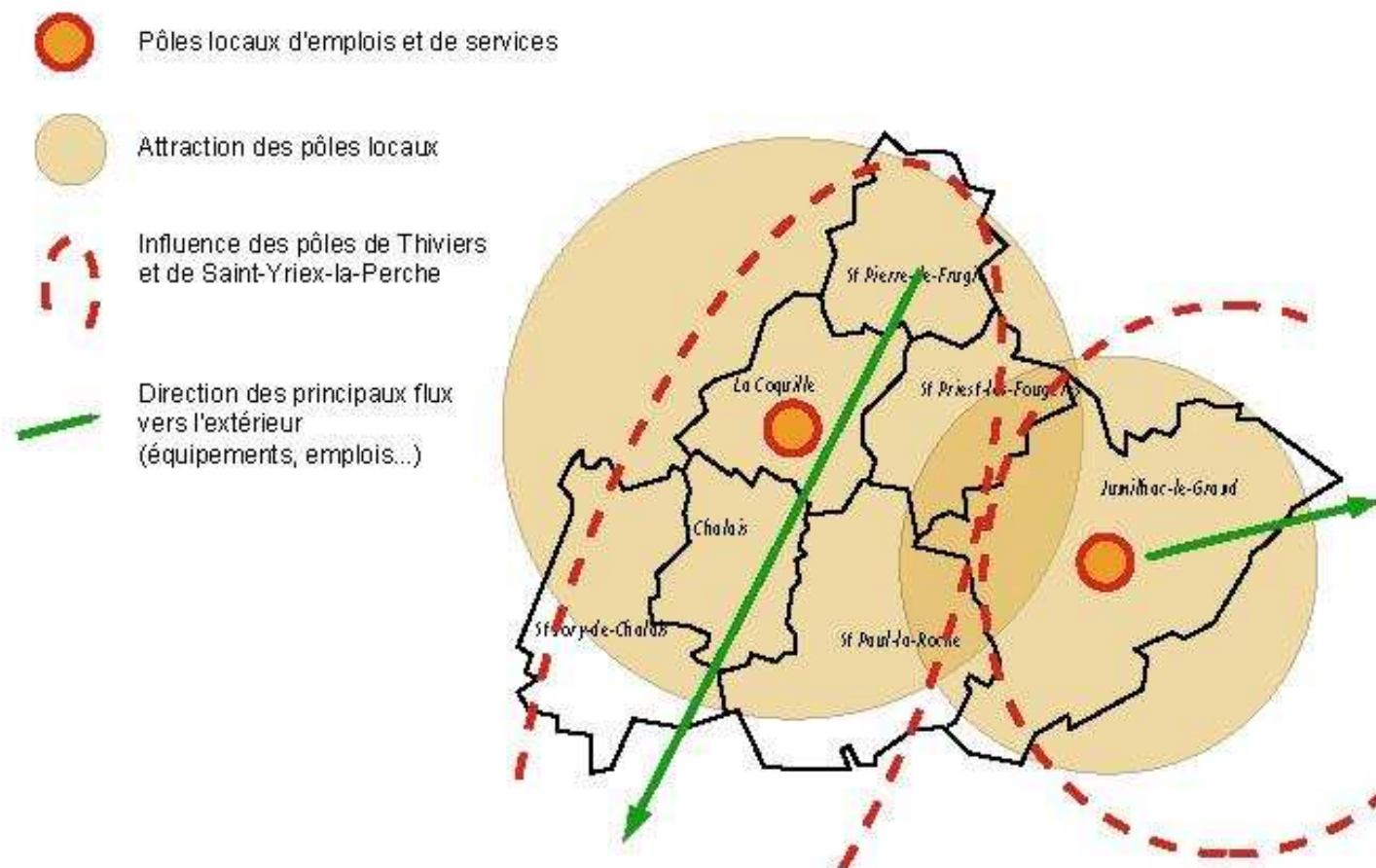


Site aménagé au bord de l'Isle à Jumilhac-le-Grand

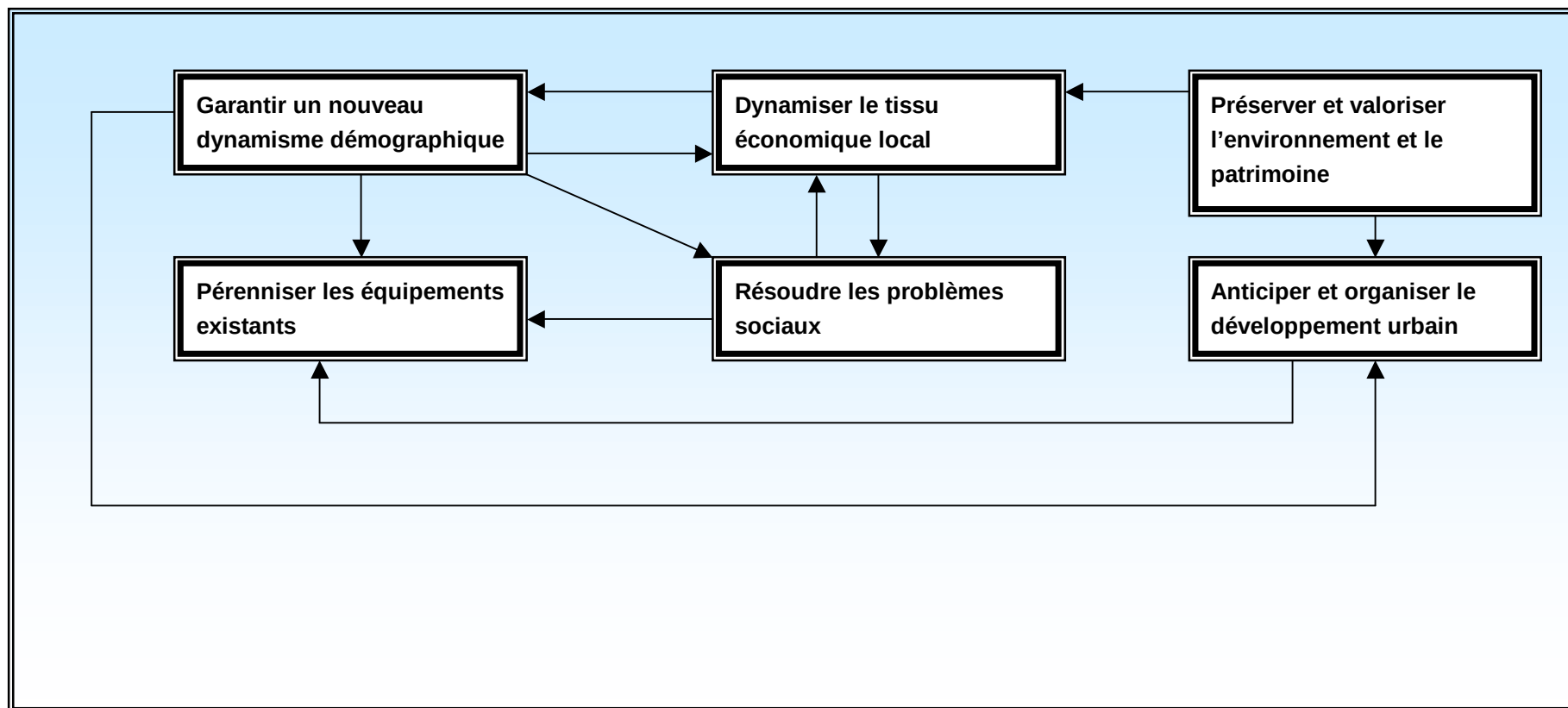
Enjeux économie/population active



Fonctionnement territorial



Enjeux globaux



Projet de territoire

A l'issue du diagnostic, il convient de construire le projet de territoire qui mettra en avant les objectifs de développement et les premières orientations. Cette phase fait la jonction entre l'atlas et le cahier de recommandations. Ce projet sert également de base de réflexion pour mettre en place les cartes communales de chaque commune.

Démographie/Habitat/Qualité de vie

Le territoire connaît depuis plusieurs années un déclin démographique et un vieillissement de sa population. Les jeunes actifs sont de moins en moins nombreux. Parallèlement, l'offre en logements semble ne pas répondre à une demande qui évolue : les jeunes et les populations aux revenus modestes ont de plus en plus de difficultés pour trouver un logement à bas prix. La faiblesse de l'offre locative, le faible nombre de logements sociaux et une pression foncière et immobilière de plus en plus importante sont autant de facteurs qui expliquent partiellement cette situation.

Si la situation perdure, si l'offre en logements ne s'orientent pas vers une plus grande diversification, la mixité sociale et démographique ne sera plus assurée et la pérennité des services, commerces et équipements seront mise en péril. Or ces équipements sont primordiaux pour la qualité de vie et l'attractivité du territoire.

La collectivité s'est donc fixé un certain nombre d'objectifs pour pallier cette situation.

Objectifs

-Permettre aux jeunes actifs de s'installer

Aujourd'hui, les actifs désirant s'installer sur le territoire sont confrontés à la difficulté de trouver un logement rapidement. Pour insuffler un nouveau dynamisme démographique mais également économique, il est nécessaire d'assurer un minimum de garanties quant à l'installation des nouveaux arrivants.

-Développer l'offre en logements près des pôles de services

L'attractivité du territoire se construit autour du cadre de vie mais aussi de l'accessibilité aux services. Le vieillissement de la population génère de nouveaux besoins pour les personnes âgées : logements à proximité des services, équipements de superstructures,...

-Permettre aux populations à revenus modestes et aux jeunes de rester sur le territoire

La pression immobilière et foncière étant croissante, les populations aux revenus les plus modestes ont du mal à trouver un logement ou à accéder à la propriété. Cette situation s'explique en partie par l'accroissement global des prix du marché français mais également par la demande de plus en plus importante de résidences secondaires.

-Pérenniser les équipements

Le territoire bénéficie d'un taux d'équipement satisfaisant lié à la réalisation de nombreux projets ces dernières années, notamment sur Jumilhac-le-Grand et La Coquille. L'organisation bi-polaire de l'offre en services permet de garantir à la population de toutes les communes du territoire de nombreux services culturels, administratif et scolaire. Or cet équilibre est menacé par le déclin de la population.

Pistes d'action

- Offrir plus de logements locatifs
- Offrir plus de logements sociaux
- Offrir des logements adaptés aux personnes âgées
- Continuer les efforts en matière de réhabilitation de logements vacants

Afin de mieux définir les besoins de la population, des projections démographiques ont été réalisées. Celles-ci sont construites à partir des évolutions récentes (un solde naturel de plus en plus déficitaire / un accroissement du solde migratoire) mais également à partir de la dynamique de chaque commune, définie à partir de l'accessibilité, de l'offre en services, de la position géographique (proximité d'un pôle d'emplois) et de la croissance du parc de logements ces dernières années.

	Population 1999	Population estimée en 2010	Population estimée en 2015
Chalais	435	470	490
La Coquille	1489	1520	1540
Jumilhac	1213	1260	1300
St-Jory-de-Chalais	596	620	630
Saint Paul la Roche	551	570	590
Saint Pierre de Frugie	373	380	390
Saint Priest les Fougères	412	425	440
Total	5069	5245	5380

Les pôles de La Coquille et de Jumilhac-le-Grand devraient connaître une hausse conséquente de leur population entre 2005 et 2010, tandis que les communes plus rurales verront leur population progresser plus faiblement.

La présence d'équipements, l'accessibilité aux pôles d'emplois plus importants (Saint-Yriex la Perche, Thiviers, Limoges...) expliquant ces différences. Entre 2010 et 2015 toutes les communes devraient connaître une croissance de leur population plus faible compte tenu de l'impact de plus en plus important du solde naturel négatif.

Economie

L'économie du territoire se caractérise par un monde agricole encore bien présent, un tissu artisanal et commercial fragilisé par le déclin démographique et le vieillissement de la population et par l'absence de grosses entreprises. Le territoire dispose d'une zone d'activité communautaire et de deux zones artisanales sur Jumilhac-le-Grand et sur La Coquille. Le maintien de l'activité existante semble l'objectif premier.

Artisanat et commerce

-Attirer de nouvelles entreprises en améliorant l'image du territoire

Le territoire n'est pas particulièrement attractif économiquement compte-tenu de son éloignement des grands axes de communication et de l'absence de grands donneurs d'ordre (pas de sièges d'entreprises importantes). Un des objectifs principaux est d'attirer des porteurs de projets en communiquant sur les atouts du territoire : le cadre paysager et urbain, le bon niveau d'équipement des bourgs... L'amélioration de l'image du territoire passe également par sa capacité à fournir des services de qualité aux porteurs de projets : l'offre en foncier et en immobilier, l'offre en télécommunication (ADSL, téléphonie mobile), l'offre en logement... Un

des grands objectifs est donc de pouvoir anticiper les besoins de porteurs de projets.

-Soutenir le commerce et l'artisanat local

Le commerce et l'artisanat regroupent la moitié des emplois du territoire (650 emplois) et forment l'essentiel du tissu économique local. Or ces deux secteurs sont aujourd'hui fragilisés : la décroissance démographique et le vieillissement de la population fragilisent la pérennité des entreprises. Par ailleurs, les artisans et commerçants, dont la moyenne d'âge est relativement élevée, éprouvent des difficultés à trouver des repreneurs pour leur activité. Les actions doivent s'orienter vers deux directions :

- améliorer les conditions de production des artisans
- trouver de nouveaux débouchés pour les commerçants, notamment en travaillant autour du tourisme (revenus saisonniers complémentaires)

Pistes d'action

- Développer l'accueil des entreprises par la mise en place d'infrastructures: ADSL, téléphonie mobile...
- Concentrer l'activité artisanale dans les zones existantes pour permettre d'établir une meilleure lisibilité de l'offre existante et pour garantir une éventuelle mise en commun des moyens de production pour certaines activités
- Acquérir des réserves foncières et immobilières afin de répondre le plus rapidement possible aux besoins des porteurs de projet

Les services

Objectifs

Créer de nouveaux emplois : le vieillissement de la population entraîne l'apparition de nouveaux besoins en termes de services : l'accompagnement du vieillissement, la mise en place de nouvelles infrastructures (aide à domicile, création de lits en maisons de retraite). Le territoire doit accompagner ce mouvement et permettre la création de nouveaux emplois.

De même l'accueil de jeunes couples est nécessaire pour dans un premier temps, pérenniser les emplois consacrés à l'accueil de la petite enfance et les postes d'enseignants en écoles primaires et maternelles puis éventuellement pour créer de nouvelles activités.

Le tourisme

Objectifs

-Développer l'offre touristique

Le principal atout du territoire réside dans sa qualité paysagère, environnementale et patrimoniale. La mise en valeur de ce patrimoine est essentielle pour développer le secteur touristique. En effet, aujourd'hui, peu de sites sont aménagés pour accueillir des touristes. L'aménagement de sites naturels comme la Valouse et le Touroulet peuvent permettre d'attirer de nouvelles populations. Ce type d'action doit être corrélé avec une communication plus importante. Celle-ci peut passer par la mise en place d'une signalétique et de la documentation indiquant les sites et monuments remarquables du territoire.

Pistes d'action

- Continuer les efforts en matière d'offre touristique, notamment sur les thèmes de la découverte de la nature : aménager la Valouse et le Touroulet
- Créer « un point d'accueil et de découverte » à La Barde afin d'améliorer l'offre d'information touristique sur le territoire: créer une vitrine du territoire
- Créer une signalétique

Urbanisation, paysage et environnement

Le territoire possède un environnement naturel, ainsi que des paysages agricoles et urbains remarquables. L'imbrication des bourgs et hameaux dans l'espace agricole et naturel, la présence d'un patrimoine bâti de qualité ; un paysage bocager et boisé, les nombreuses rivières sont autant d'atouts pour le territoire. Or, aujourd'hui, le développement de l'urbanisation dans les paysages agraires et pastoraux entraîne une mutation des paysages : le mitage de l'espace rural favorise l'émergence de constructions aux volumes et matériaux relativement standardisés qui portent atteinte à l'architecture traditionnelle. Au niveau environnemental, la progression des surfaces forestières risque de banaliser un paysage qui reste encore aujourd'hui très varié. Afin de limiter l'impact de ces différents phénomènes, les objectifs suivants ont été définis :

Urbanisation

Objectifs

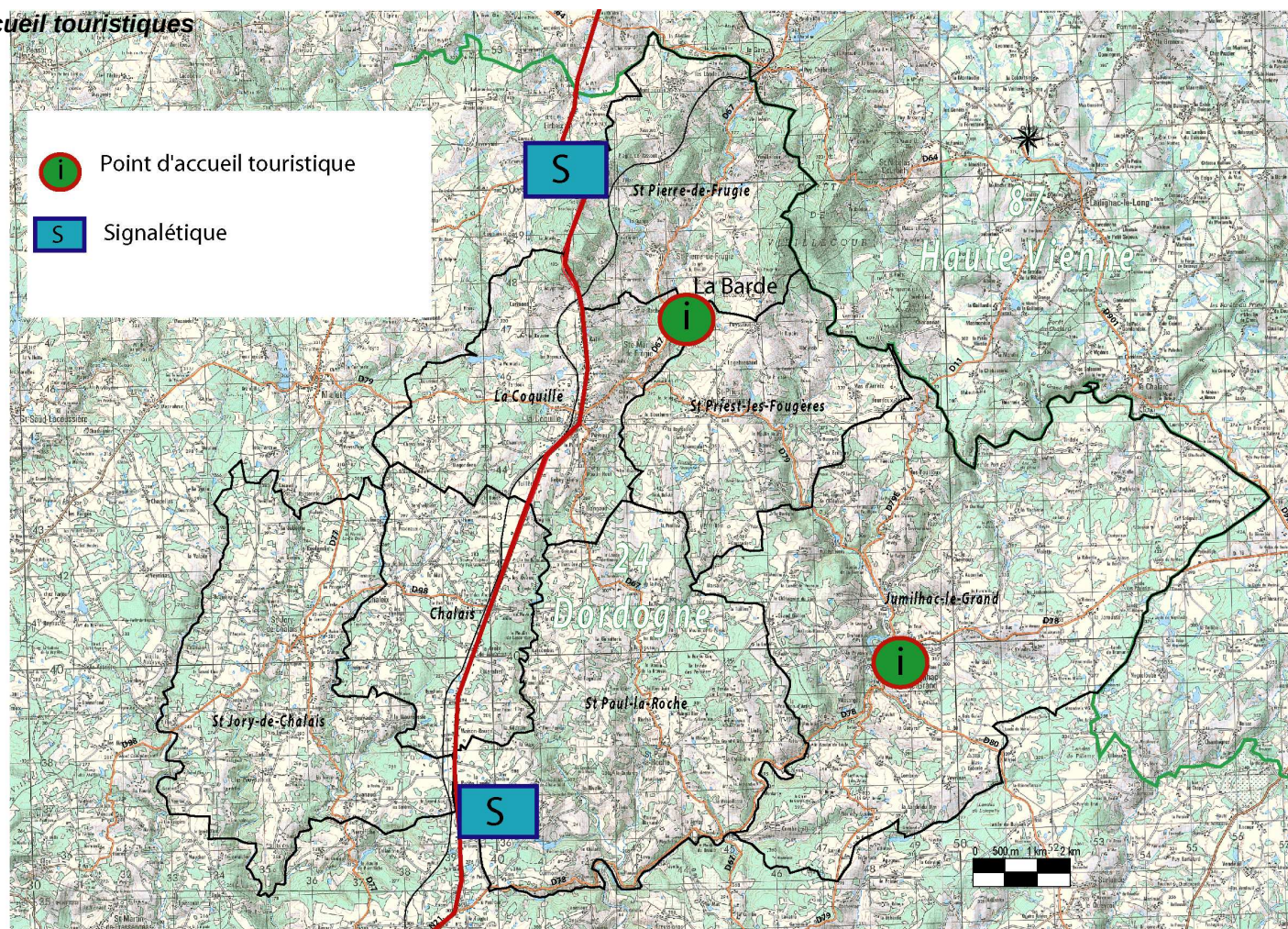
- Préserver la trame traditionnelle des bourgs et valoriser l'identité architecturale des villages

L'identité des entités paysagères dépend des bourgs, hameaux et constructions anciennes dispersées avec leurs variations architecturales. Ce patrimoine bâti est depuis un siècle la composante la plus stable de l'espace rural par rapport aux mutations agricoles et sylvicoles. L'introduction de la maison individuelle de manière non ordonnée et qui ne respecte pas l'architecture et l'implantation traditionnelle (couleur des crépis, pente des toits, volume des constructions, implantation...) porte atteinte au patrimoine bâti voisin.

Pistes d'action

- Maîtriser l'étalement urbain le long de la RN21 (voir carte)
- Mettre en place des recommandations pour l'intégration architecturale des nouvelles constructions: positionnement dans la parcelle, pente des toits, couleurs des crépis, taille et essence des haies...
- Requalifier l'entrée des bourgs par la planification des implantations d'activités et l'intégration des bâtiments commerciaux, industriels ou artisanaux, notamment le long de la RN21
- Planifier l'implantation des futures constructions en continuité du tissu urbain ancien (les bourgs et hameaux les plus importants) afin d'éviter les phénomènes de mitage et leurs conséquences financières
- Eviter une implantation de l'habitat sur les versants et sommets (respect des points de vue, de la perception paysagère)

Carte des points d'accueil touristique



Paysages et environnement

Objectifs

-Valoriser l'identité agricole du paysage

Cette activité façonne le paysage non-bâti et offre bien souvent une grande qualité paysagère. Celle-ci dépend de l'alternance de paysages ouverts et fermés. L'entretien des paysages caractéristiques et fragiles (fond de vallée) et la non fermeture des paysages par boisement sont des enjeux forts.

Pistes d'action

-Préserver les espaces remarquables : outre les massifs boisés et les espaces classés, le territoire bénéficie de la présence d'espaces remarquables où se concentre une grande richesse écologique : le bocage, les landes, les prairies tourbeuses, les vallées (Isle, Valouse, Côte, Touroulet...), ainsi que des étangs comme celui de La Barde. Leur préservation et leur valorisation sont nécessaires.

-Préserver les espaces agricoles nécessaires à la sauvegarde de l'activité

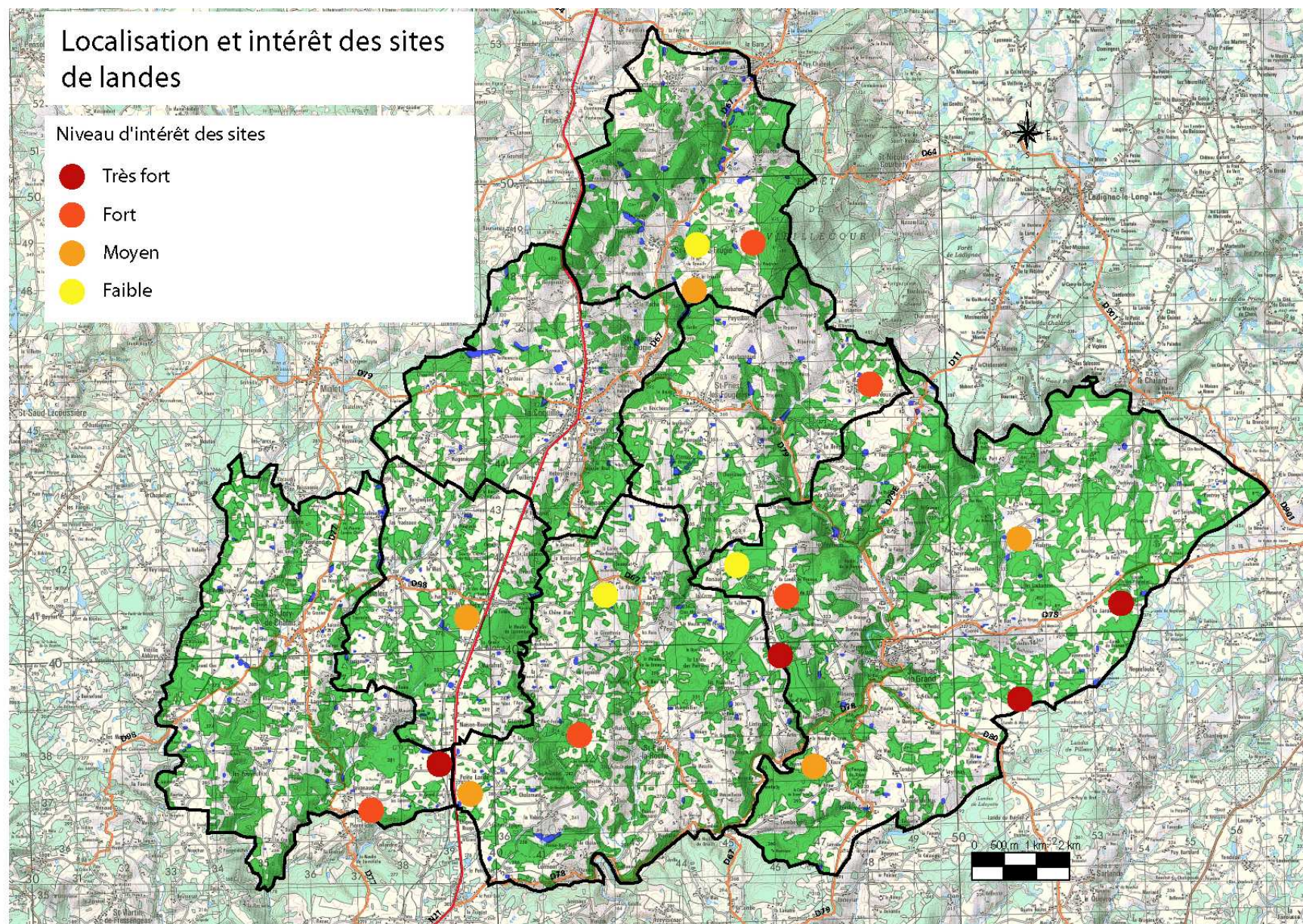
-Pérenniser l'entretien des prairies de fond de vallée et de bordures des cours d'eau

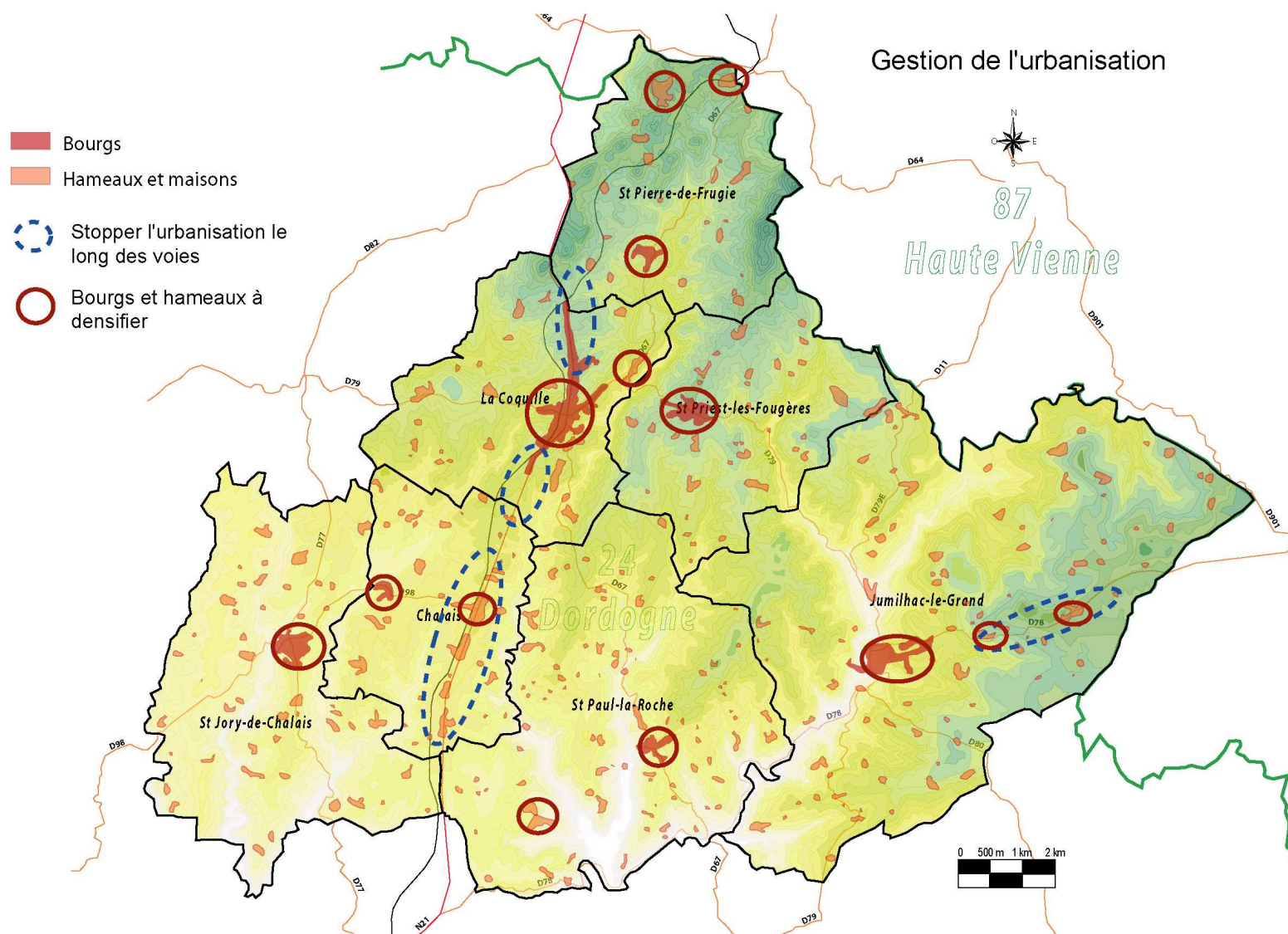
-Valoriser de manière touristique quelques sites naturels remarquables: Vallée de l'Isle et du Périgord, de la Valouse et du Touroulet.

-Valoriser de manière touristique et pédagogique le bâti traditionnel (en lien avec les points d'accueil et de découverte) et les sites archéologiques

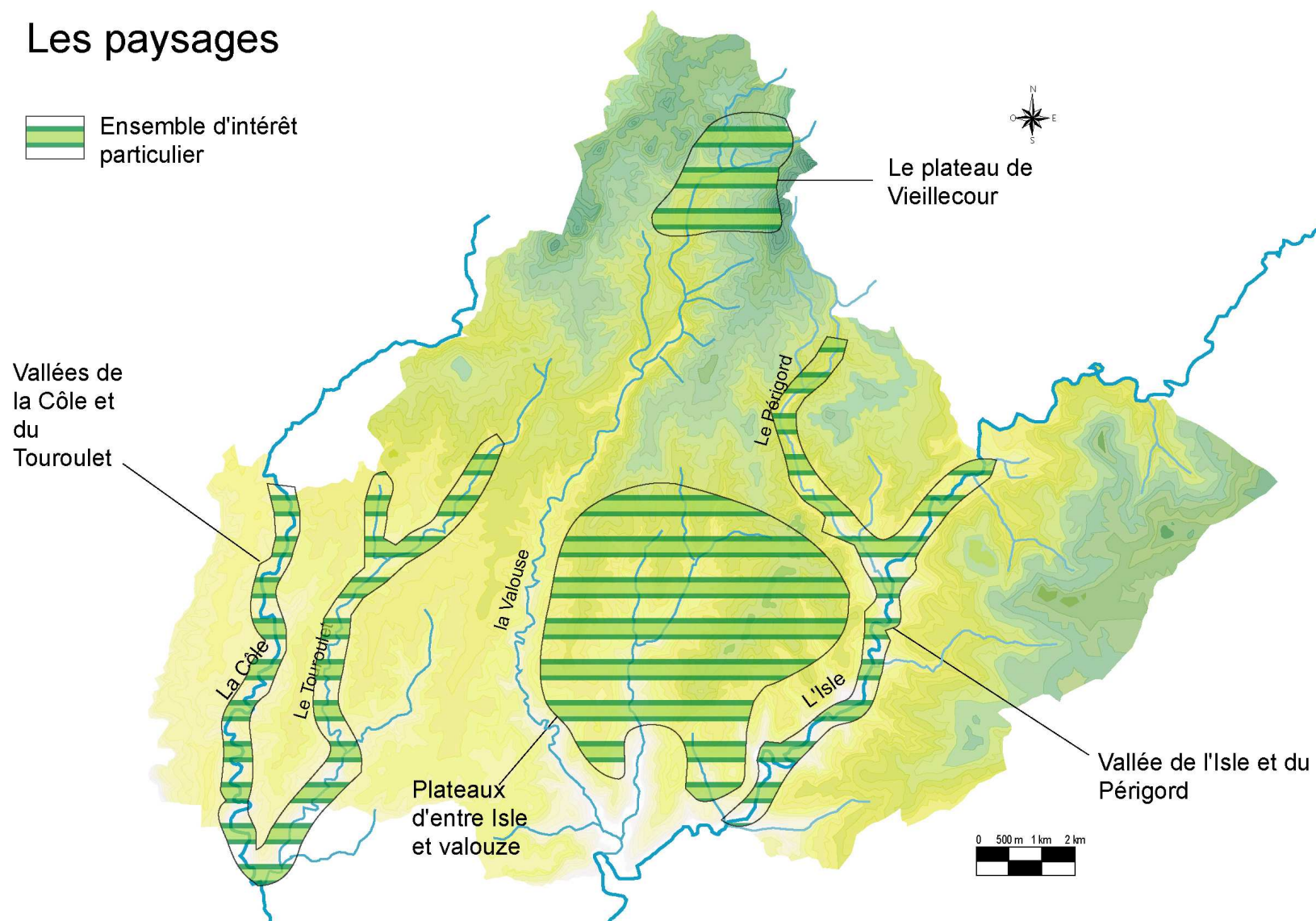
-Sauvegarder le paysage bocager (conservation des haies)

-Prendre en compte les landes et les zones humides en tant que milieux naturels constitutifs de la diversité des paysages





Les paysages



Synthèse

L'atlas et le projet de territoire ont mis en avant plusieurs grands sites sur lesquels l'action sera prioritaire.

- La RN 21 devra faire l'objet d'une attention particulière : c'est à la fois la porte d'entrée principale du territoire et l'axe majeur autour duquel se développe l'urbanisation et l'économie. L'urbanisation linéaire qui s'étend le long de cet axe devra être limitée et ses abords devront être aménagés. Les entrées de bourgs et de hameaux (principalement Mavaleix et La Coquille) aujourd'hui peu valorisées, devront faire l'objet d'une attention particulière (signalétique, volume et matériaux des bâtiments, aménagement paysager...)
- Les bourgs et hameaux principaux : la carte ci-après décline par commune les bourgs et hameaux qui méritent d'être densifiés et qui accueilleront prioritairement les nouvelles constructions. Ces bourgs et hameaux ont été choisis pour leur fonction de centralité, pour leur taille, pour leur niveau d'équipement en réseau et pour leur accessibilité aux principaux pôles d'emploi.

Communes	Site d'urbanisation prioritaire	Avantages
Chalais	Le bourg	Centralité Assainissement
	Mavaleix	Taille Accessibilité Assainissement
La Coquille	Le Bourg	Centralité Taille Equipements et services Assainissement Accessibilité
	Ste Marie de Frugie	Taille Proximité de Thiviers Assainissement
Jumilhac	Le Bourg	Centralité Taille Equipements et services Assainissement Accessibilité
	La Jarousse	Proximité de Saint-Yriex
St Jory de Chalais	Le bourg	Centralité Taille Equipements et services Assainissement Accessibilité

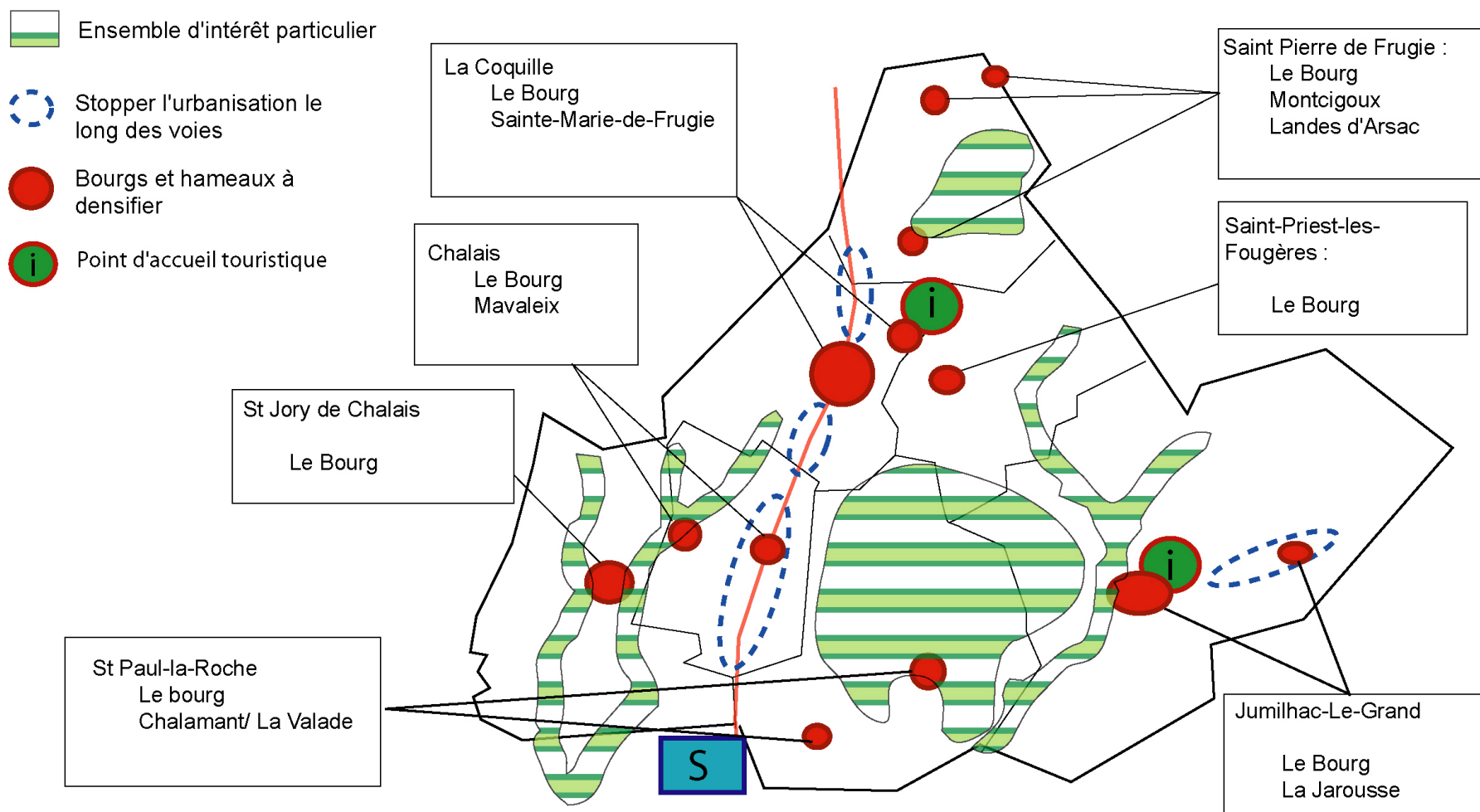
Communes	Site d'urbanisation prioritaire	Avantages
Saint Paul la Roche	Le Bourg	Centralité Taille Equipements et services Assainissement Proximité de Thiviers
	Chalamant/ la Valde	Proximité de Thiviers
Saint Pierre de Frugie	Le Bourg	Centralité Assainissement
	Montcigoux	Taille Assainissement
	Les Landes d'Arsac	Taille Assainissement
Saint Priest les Fougères	Le Bourg	Centralité Equipements et services Assainissement

- Les ensembles de sensibilités paysagères particulières : la charte du PNR a mis en évidences 4 grands espaces :

- o Le plateau de Viellecour
- o Vallées de l'Isle et du Périgord (Jumilhac-le-Grand, Saint-Paul-la-Roche, Saint-Priest-les-Fougères)
- o Plateaux d'entre Isle et Valouze (La Coquille, Jumilhac-le-Grand, Saint-Paul-la-Roche, Saint-Priest-les-Fougères)
- o Vallées de la Côte et du Touroulet (Chalais, Saint-Jory-de-Chalais)

Ils devront faire l'objet d'orientations particulières. Sur ces espaces, toute urbanisation devra respecter les préconisations de la charte rappelées pages 16, 17 et 18 de l'atlas et des préconisations en matière d'urbanisme énoncées dans le cahier de recommandations. Ce sont en effet des territoires constitutifs de l'image du Pays de Jumilhac et du PNR Périgord-Limousin.

Carte de synthèse

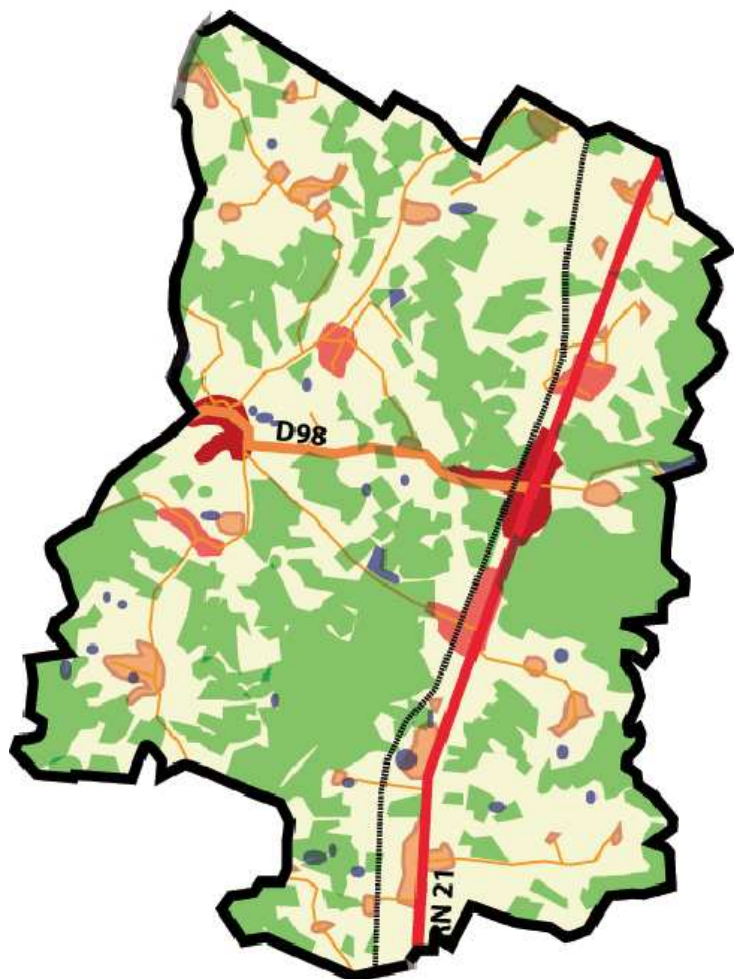


Chalais : Carte Communale

I. Diagnostic

1.1 Profil socio-démographique

La commune comptait 435 habitants en 1999 pour une superficie de 1801 ha dont 566 ha de bois et forêts.



Une population décroissante

1982	1990	1999
385	425	435

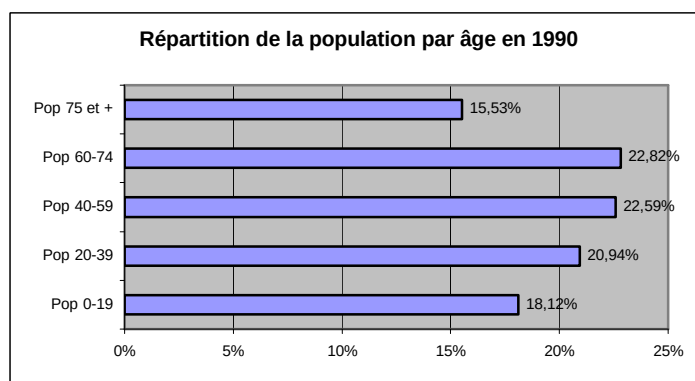
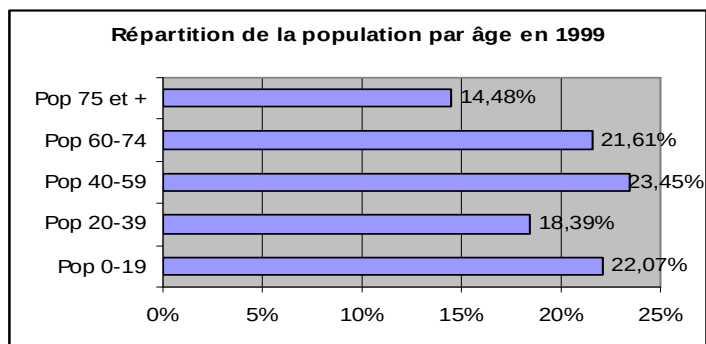
Chalais est la seule commune qui ait connu une croissance continue depuis 1982. Celle-ci s'est cependant ralentie à partir de 1990. Le solde migratoire compense un solde naturel en perte de vitesse.

Solde naturel 1982-1990	Solde migratoire 1982-1990	Variation de la population 82-90	Solde naturel 1990-1999	Solde migratoire 1990-1999	Variation de la population 90-99
-3	43	40	-22	32	10

Age de la population

Comme dans toutes les communes du canton, la population de Chalais est relativement âgée, avec notamment 36,1% de la population âgée de plus de 60 ans. Cependant, l'apport migratoire semble avoir modifié quelque peu la structure de la population : la part des moins de 20 ans a augmenté alors que la part des plus de 75 ans a diminuée (38,35% en 1990). Un certain rajeunissement de la population a été constaté ces dernières années.

A l'inverse, la part des 20-39 ans a diminué, ce qui peut en partie expliquer le solde naturel négatif.



Le parc de logements

1999	Résidences principales	%RP	Résidences secondaires	%RS	Logements vacants	% Log. Vac.	Total des logements
Chalais	184	72,73%	39	15,42%	28	11,07%	253
Canton	2211	70,19%	595	18,89%	332	10,54%	3150
Dordogne	163835	78,47%	27863	13,34%	15361	7,36%	208790

1990	Résidences principales	%RP	Résidences secondaires	%RS	Logements vacants	% Log. Vac.	Total des logements
Chalais	179	70,20%	30	11,76%	44	17,25%	255
Canton	2145	70,84%	547	18,06%	305	10,07%	3028
Dordogne	150417	77,35%	24284	12,49%	16349	8,41%	194455

La commune de Chalais est marquée par la forte présence de résidences secondaires (15,42% contre 10,54% au niveau cantonal) et de logements vacants. Cependant, les différentes politiques de réhabilitation de logements sur le canton semblent avoir bien fonctionné puisque leur nombre a été divisé par 2.

Le rythme de construction reste faible puisqu'en 1999 et en 2000 seuls 2 logements ont été commencés.

Date de construction

	avant 1915	1915-1948	1949-1967	1968-1974	1975-1981	1982-1989	Après 1990
Chalais	44,27%	15,81%	10,28%	6,72%	9,49%	7,91%	5,53%

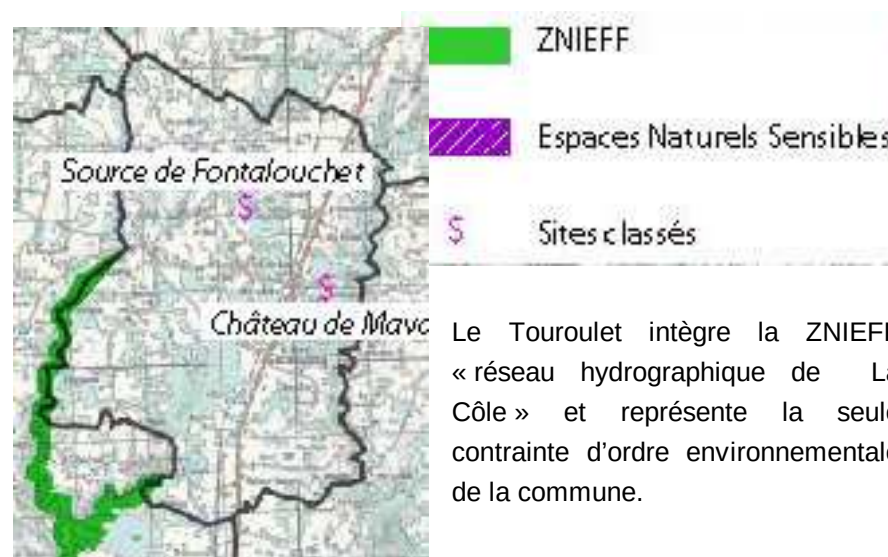
Le parc de logements de la commune de Chalais est relativement ancien puisque plus de 60% des logements ont été construit avant la guerre. Le rythme de construction depuis 1990 est faible (14 logements construits en 9 ans).

1.2 Eléments techniques, physiques et naturels

Servitudes d'utilité publique

Catégorie	Servitude de droit public affectant l'utilisation du sol	Acte instituant la servitude	Service responsable
Conservatoire du patrimoine culturel : Monuments historiques	Château de Mavaleix	Arrêté du 16.12.1947	SDAP
	Anciennes Forges de Mavaleix	Arrêté du 13.03.1972	SDAP
Conservation du patrimoine naturel : conservation des eaux	Source de Fontalouchet	Arrêté préfectoral du 22.06.77	Commune
Utilisation de certaines ressources et équipements : énergie électrique	Diverses lignes MT	Convention à l'amiable	EDF
Conservation du patrimoine sportif : installations sportives	Installations sportives	Convention	DDJS
Utilisation de certaines ressources et équipements : communications-voies ferrées	Ligne Limoges-Périgueux	Décret du 30.09.1935	SNCF

Espaces naturels à préserver et / où à protéger



Environnement et paysages

La commune se situe à moins de 295 m d'altitude, entre les rivières du Touroulet et de la Valouse. Le Touroulet intègre la ZNIEFF "Réseau hydrographique du Côte". L'espace communal se compose à parst à peu près égales de boisements et de terres agricoles (prairies, culture fourragères, maïs). Les masses boisées sont surtout importantes au centre de la commune. Quelques lacs ponctuent le territoire.

1.3 Caractéristiques générales et organisation

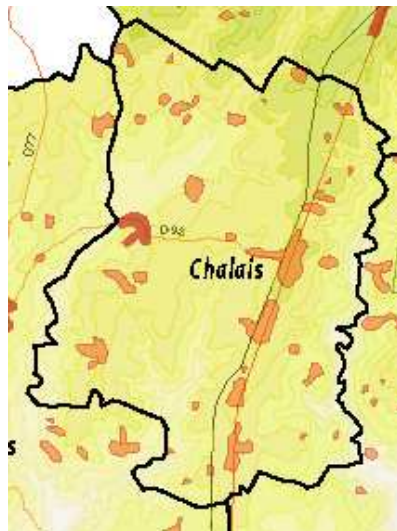
Le territoire est marqué par la traversée de la voie ferrée et de la RN 21. Des voies de desserte, peu nombreuses, permettent l'accès aux différents hameaux.

La commune se caractérise par la présence de deux "centralités" : le bourg ancien de Chalais, avec son église, sa place, ses équipements ; et Mavaleix, lieu de vie et de passage situé à la croisée des voies.

Quelques hameaux importants regroupant entre 10 et 20 habitations se situent de part et d'autres de ces deux principaux noyaux urbains (Le Mas, Le Puy-Les Champs, Croix de Marafret et Les Rivaux).

Ces dernières années, l'urbanisation tend à se développer le long des axes RD 98 et RN 21, multipliant le nombre d'accès directs et augmentant de ce fait l'insécurité. Cette dilution urbaine entraîne un tissu linéaire sans profondeur le long des voies. Ce développement s'effectue au dépend du bourg ancien qui ne compte qu'une construction récente et favorise la croissance de Mavaleix plus facile d'accès.

A l'écart de ces bourgs et hameaux, quelques habitations et corps de ferme parsèment le territoire communal.



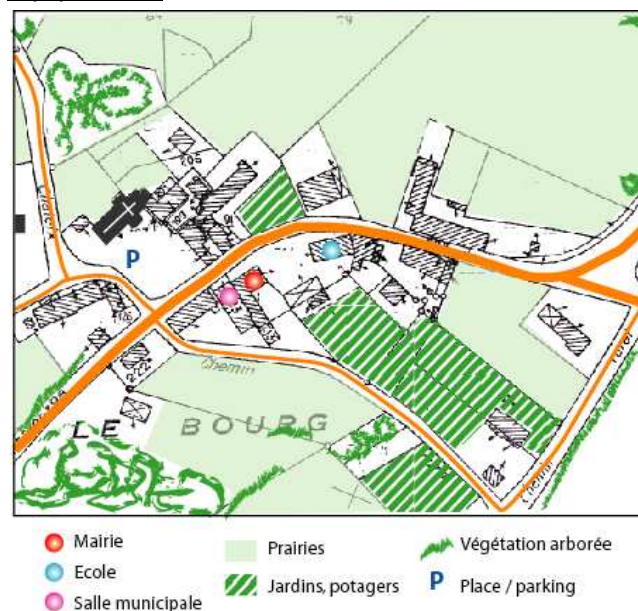
Morphologie, type de bâti dans le bourg:

Le tissu est très aéré et végétalisé. Les anciennes constructions possèdent des façades en pierre et toits en tuiles plates. Les habitations sont alignées le long de la voie ou organisées derrière la place de l'église.

Éléments du patrimoine bâti

La commune recèle un patrimoine bâti historique d'intérêt à travers le Château de Mavaleix (13ème siècle), classé Monument Historique.

Equipements



Le bourg ancien regroupe la mairie, l'école et la salle polyvalente. La voirie et la place de l'église sont peu aménagées, malgré un effort de valorisation de l'entrée de bourg.

Le hameau de Mavaleix, principale porte d'entrée de l'intérieur du territoire communal, est de faible qualité paysagère. Une grande place goudronnée, surdimensionnée, un hangar en tôle et un bar-restaurant marquent les abords du hameau.

ENJEUX

- Eviter la dilution de l'urbanisation le long de la RN 21 et limiter les accès directs sur les principaux axes.
- Recentrer le développement urbain vers le bourg ancien.
- Donner de l'épaisseur au hameau de Mavaleix.
- Aménager la place du bourg.
- Valoriser l'entrée du hameau de Mavaleix depuis la RN 21.

1.4 Les perspectives de développement à 10 ans

Démographie

	Pop 1999	Pop 2010	Pop 2015
Chalais	435	470	490

Chalais devrait connaître une hausse de sa population dans les prochaines années. Sa situation géographique et son cadre de vie attire une population croissante. Ceci est confirmé par une hausse du rythme de construction ces dernières années. La progression démographique attendue est de l'ordre de 50 habitants d'ici 10 ans.

Logements

En 1999, la commune comptait en moyenne 2,36 personnes par résidence principale. Le vieillissement de la population et l'évolution des modes de vie (familles monoparentales, célibat, ...) favorise une diminution du nombre moyen de personnes par ménages. Si l'on considère que le nombre moyen de personnes par ménages sur Chalais passe de 2,36 à 2,20 sur 10 ans³, les besoins en logements s'élèvent à 39 unités.

Bases de calcul

A. Nombre de résidences principales en 1999 : 184

B. Population en 1999 : 435

C. Nombre moyen d'habitants par résidence principale en 1999 : 2,36

D. Population attendue en 2015 : 470

E. Nombre moyen d'habitants par résidence principale en 2015 : 2,20

X. Nombre de logements à créer

Formule : $X = (D/E) - A$

3 Baisse attendue au niveau national (source INSEE OMPHALE)

Si l'on intègre un développement proportionnel du nombre de résidences secondaires (maintien de l'équilibre enregistré au recensement général de la population de 1999), il est nécessaire de permettre la création de 20% de logements supplémentaires (soit 6 à 8 unités supplémentaires).

La commune de Chalais disposait de 39 logements vacants en 1999. La production de logements par réhabilitation de logements existants peut permettre de diminuer modérément le nombre de logements neufs à créer.

Projection	Besoins en logements 2005-2015
Chalais	40-45

II. Les choix retenus au regard des objectifs de l'article L110 et du L121-1 du code de l'urbanisme pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées

Conformément à l'article L124-2 du Code de l'Urbanisme, la Carte Communale comprend un zonage délimitant « *les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement d'affectation, de la réfection, l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole et forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles* ».

Le règlement National d'Urbanisme s'applique sur les territoires couverts par la Carte Communale, et le zonage est opposable aux tiers.

2.1. Les critères ayant permis de choisir les secteurs de développement

Les zones naturelles agricoles et forestières : secteurs où les constructions ne sont pas admises

Selon l'article L121-1, la délimitation des zones doit permettre de trouver « *un équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable* ». De même, il doit permettre d'assurer « *une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains,*

périurbains et ruraux, (...), la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquable et du patrimoine bâti, la réduction des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Chalais présente de nombreux atouts environnementaux et paysagers comme la vallée du Touroulet, de nombreux corps de fermes, ses paysages agricoles, des landes et tourbières. Ces zones sont préservées du développement et classées non constructibles.

Le zonage non constructible est destiné à protéger les terres agricoles et naturelles. 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.

Ainsi ce secteur doit permettre :

- De protéger les grandes entités paysagères marquantes qui constituent l'identité et la spécificité communale : le paysage forestier (30% de la superficie de la commune), la vallée du Touroulet les nombreux vallons et coteaux, les boisements, les Landes (à Mavaleix notamment)...
- De protéger les zones classées en ZNIEFF et de tenir compte des périmètres de captage

- De préserver au maximum les abords des points de vue
- De protéger le patrimoine bâti de qualité
- De limiter l'urbanisation le long de la RN 21

Les zones constructibles

Ce sont les secteurs où les constructions sont autorisées. L'objectif de la Carte Communale est « *d'assurer les fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs en matière d'habitat* »

Pour respecter l'organisation urbaine traditionnelle, faite de nombreux hameaux et d'un habitat dispersé, un bon nombre d'unités urbaines ont été prises en compte pour ce zonage afin de promouvoir un développement urbain équilibré et la constitution d'un véritable réseau de hameaux et bourgs. Cette mesure doit permettre de répondre :

- Au développement de l'habitat attendu et souhaité par la commune
- Aux exigences de diversification de l'offre et de mixité sociale.

Elle doit également offrir la possibilité de développer les constructions dans une logique de regroupement familial et de maintien des populations sur le sol communal.

Projection	Besoins en logements 2005-2015
Chalais	40-45

Afin de calculer les superficies nécessaires à ouvrir à l'urbanisation pour permettre un développement raisonnable et raisonné de la commune, la densité retenue est de 5 logements par hectare. Néanmoins, le contexte local impose de prendre en compte un coefficient de rétention foncière relativement fort. Pour le territoire, le ratio est estimé à 1/3⁴.

De même, le contexte démographique relativement difficile de la commune lui impose de pouvoir fournir aux nouveaux habitants un vaste choix d'implantation. En conséquence, en plus du bourg, la Carte Communale s'efforce d'ouvrir des terrain en extension des hameaux existants sur l'ensemble du territoire communal.

Formule de calcul :

(Besoins en logements / Nombre de logements par hectare) x3.

Les besoins pour la commune s'élèvent à :

	Besoins en superficie constructible 2005-2015
Chalais	27 ha

La Carte Communale doit donc prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'environ une vingtaine d'hectares sur la commune. Le choix des secteurs de développement a été réalisé par croisement des critères suivants :

- Les besoins inhérents au développement de la commune

⁴ Sur 3 terrains rendus constructibles, seul 1 sera vraisemblablement urbanisé

- La nécessité de développer le bourg et Mavaleix, secteur regroupant les services et commerces de la commune
- La proximité des réseaux d'eau et d'électricité ainsi que des accès aux voies publiques
- La possibilité d'extensions limitées aux seuls hameaux comprenant au minimum 5 constructions à usage d'habitation
- L'obligation de protéger l'activité agricole et de favoriser la pérennité des exploitations
- La limitation de l'urbanisation le long de la RN21
- La préservation des espaces naturels sensibles et notamment des boisements

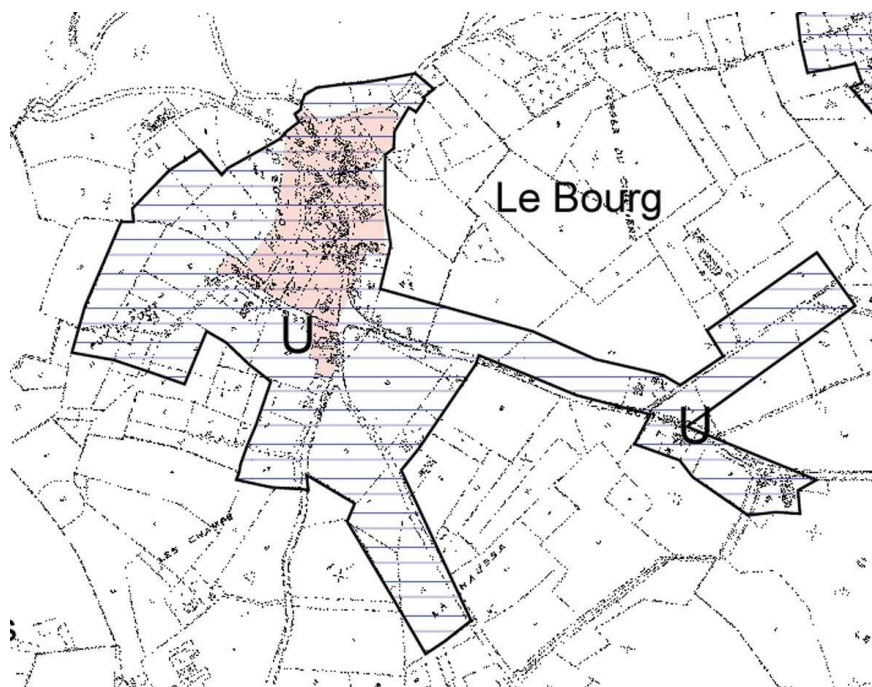
Ces dispositions se traduisent comme ceci en termes de superficies construites et constructibles.

Hameau	Superficie construite (en hectares)	Superficie constructible approximative	Total
Le Mas	2,9	1	3,9
Les Riveaux	2	1,5	3,5
Le Bourg	9,1	5,4	14,5
Mavaleix	9,8	7,6	17,4
Barrière de Marafret	4,4	4,3	8,7
Landes du Puy	1,1	0,9	2
Puyrigaud	3,1	1,5	4,6
Le Jarissou	1	1,1	2,1
Maison Rouge	1,5	1	2,5
Marafret	2	2,9	4,9
Total	36,9	27,2	64,1

2.2. Les choix retenus sur chaque bourg ou hameau

Le bourg

Le bourg de Chalais est relativement petit. Il ne compte environ qu'une vingtaine de constructions à usage d'habitation. Il regroupe néanmoins la mairie, l'école ainsi que le terrain de sport municipal. Ce lieu de centralité doit être conforté.



Les zones ouvertes à l'urbanisation sont situées en extension de la zone construite. Ainsi, il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation l'Ouest et le Sud du

bourg. Ces zones sont desservies par la D98, la route communale 209 et la route menant à Puyrigaud.

Le zonage permet ainsi une densification du bourg. L'objectif de ce zonage est ici de former un bourg plus compact et plus attractif.

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont desservies par les réseaux. Une grande partie de ce secteur est raccordable à terme au réseau d'assainissement collectif.

Mavaleix

Ce hameau représente la plus importante concentration d'habitats de la commune. Il est également très étendu et peu dense. Il s'est développé le long de la RN 21 et le long de la RD 98 en direction du bourg. L'objectif est ici de densifier ce hameau et de stopper son extension le long des voies existantes.

Ainsi, au Sud de la RN 21, la zone constructible s'arrête aux dernières constructions existantes. L'extension de ce secteur est contrainte par l'existence de zones boisées et par la présence du château de Mavaleix (périmètre de protection).

Entre la RN21 et la voie ferrée, la zone constructible s'arrête également aux dernières constructions existantes. Il n'y a donc pas de véritables extensions. Seules quelques parcelles libres pourront être urbanisées.

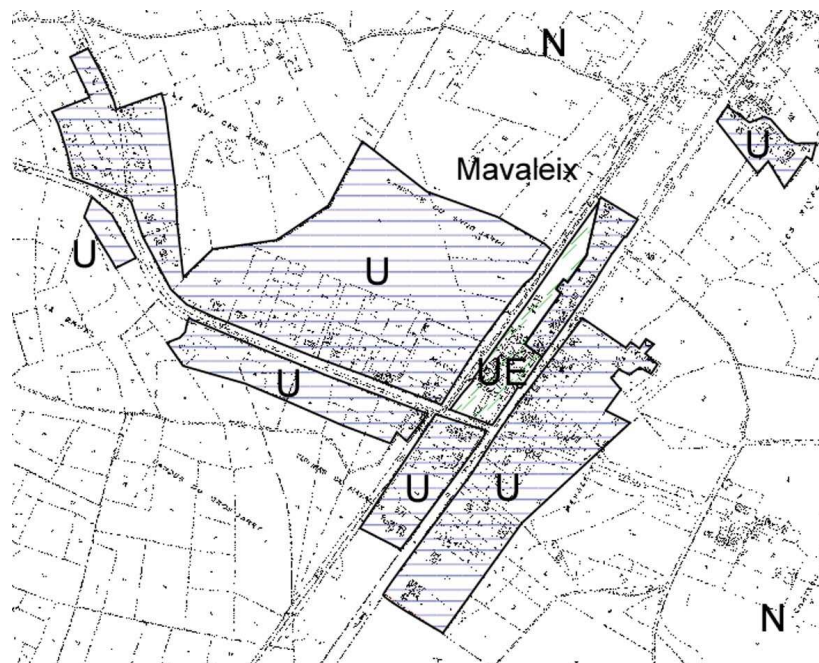
L'ouverture à l'urbanisation se réalise principalement au Nord de la RD 98, derrière le front bâti existant. La commune possède ici une vaste parcelle qui pourrait faire l'objet d'un lotissement (études en cours). Cette maîtrise foncière empêchera ainsi le mitage de ce vaste espace.

Au Sud de la RD 98, cet espace bien desservi fera l'objet d'une urbanisation en face des constructions existantes. Il convient cependant de limiter les accès à la RD 98 en favorisant leur regroupement.

L'extension d'urbanisation est limitée au Sud par la présence d'une Lande d'intérêt environnemental fort.

Zone économique de Mavaleix

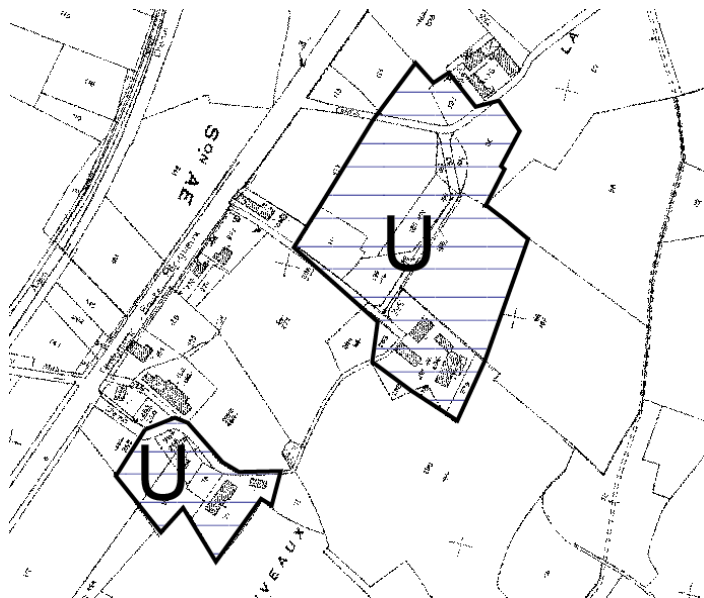
Entre la RN 21 et la voie ferrée, se situe la zone artisanale de Chalais. Cette zone a été classée en zone économique afin d'interdire les constructions à usage d'habitat et de permettre le redéploiement des activités des activités à proximité de la gare.



Les secteurs situés à proximité de la RN 21

La réflexion menée sur les hameaux situés de part et d'autre de la RN 21 a intégré les différents scénarios relatifs à la déviation ou à l'aménagement de la route nationale.

Les Riveaux



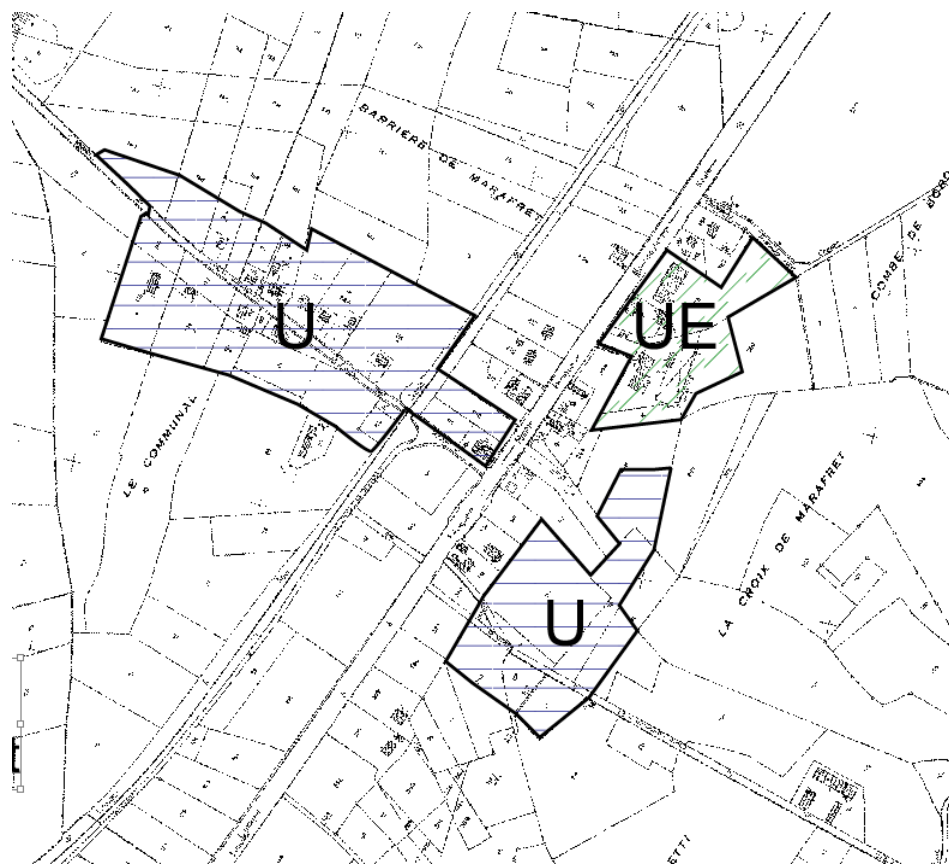
Ce hameau s'est développé le long de la RN 21. L'extension de celui-ci concerne quelques parcelles desservies par deux chemins ruraux. Elles permettront d'étoffer ce hameau et de lui donner plus de profondeur. Il n'est pas prévu d'urbanisation le long de la RN 21 et les accès sur cet axe seront regroupés.

Barrière de Marafret

Barrière de Marafret se situe au Sud du hameau de Mavaleix. Il s'est développé selon la même configuration ; c'est-à-dire le long de la RN 21 dans un axe Sud-Nord et vers l'Est en direction du bourg, le long de la

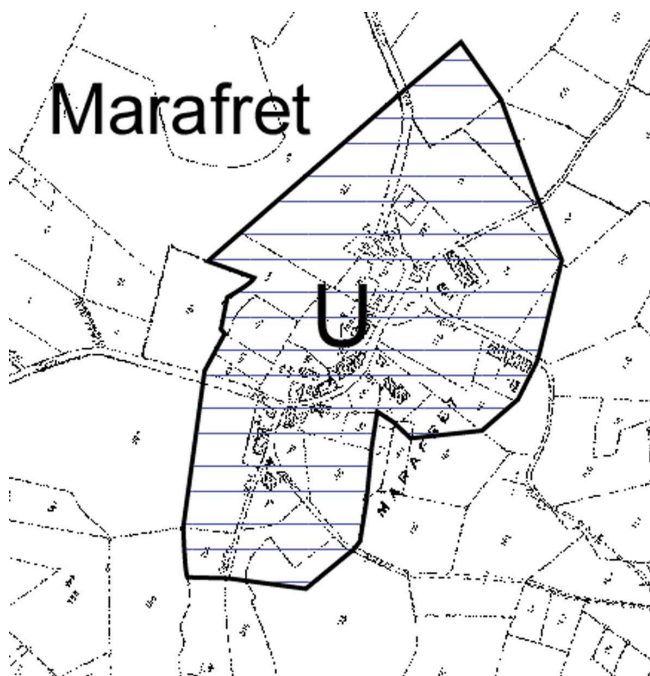
route communale 209. Les extensions principales concernent les zones situées à l'Est de la RN 21 en arrière du front bâti.

A l'Ouest de la ligne ferroviaire, l'extension de l'urbanisation concerne deux parcelles en limite d'une zone boisée. Pour le reste les limites de la zone constructible s'arrêtent aux dernières constructions existantes.



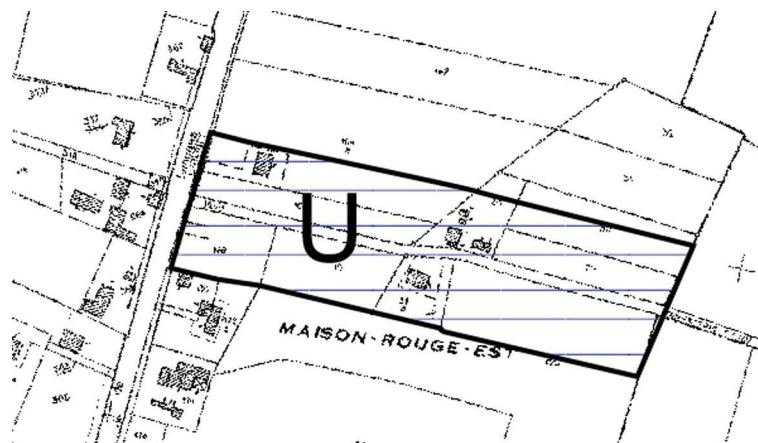
Marafret

Ce hameau situé au Sud-Est de la commune est constitué d'une dizaine d'habitations. Il fait l'objet d'une extension relativement importante afin de favoriser un certain dynamisme sur cette partie du territoire communal. Les extensions sont situées en continuité du bâti existant, de manière concentrique par rapport au bâti. La topographie permet ce développement.



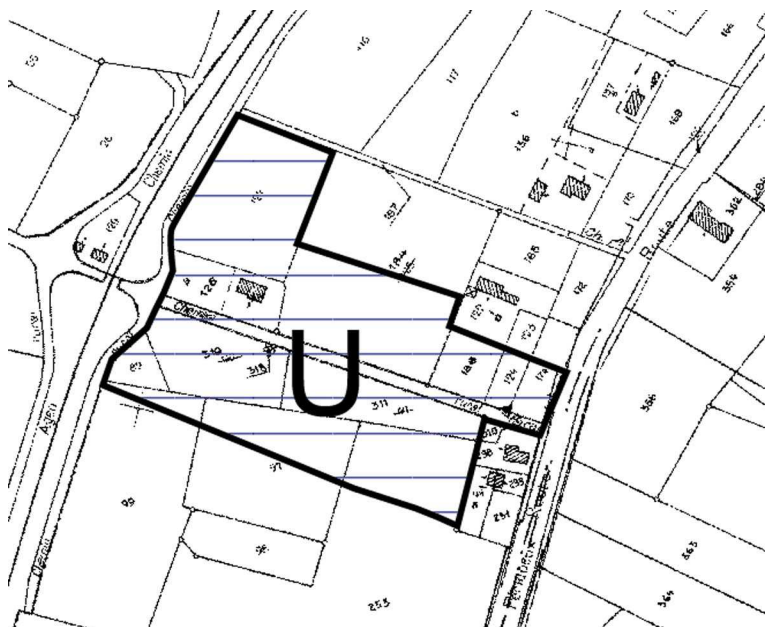
Maison Rouge

Ce hameau qui s'est développé le long de la RN 21 fait l'objet d'une extension limitée qui servira à le densifier vers l'Est. La limite de la zone constructible se situe au niveau des dernières constructions existantes. Les réseaux desservent ce hameau et les accès seront rassemblés sur un unique carrefour (existant).



Le Jarissou

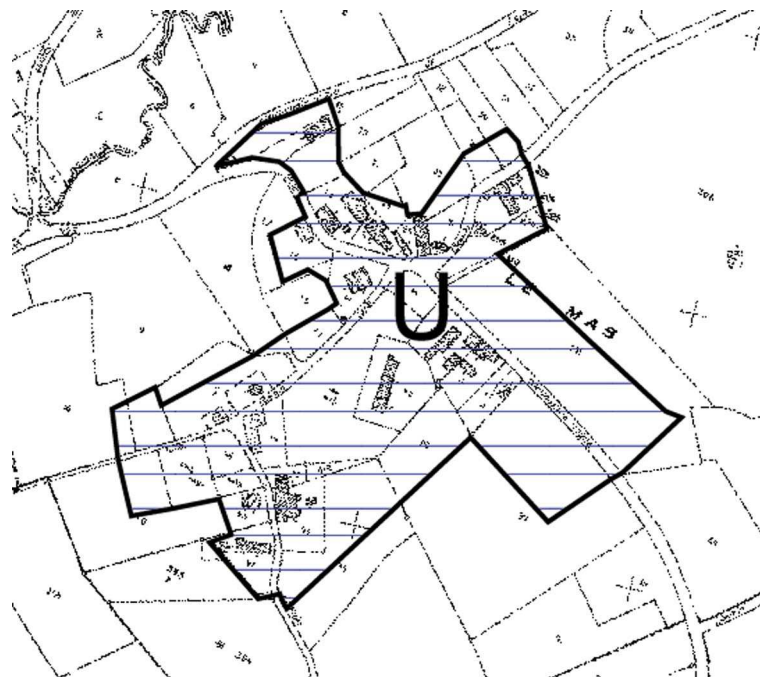
Situé entre la RN 21 et la voie ferrée, le Jarissou est un hameau constitué de quelques maisons. Son tissu est relativement lâche. L'objectif est de densifier ce hameau en permettant une urbanisation dans « les dents creuses », c'est-à-dire de combler les interstices libres. Ceci permettra d'éviter une urbanisation linéaire le long de la RN 21. Ce hameau est desservi par les réseaux.



Le Mas

Ce hameau, situé au Nord du bourg se caractérise par l'implantation d'anciens corps de fermes et de vieilles bâtisses. L'extension concerne ici

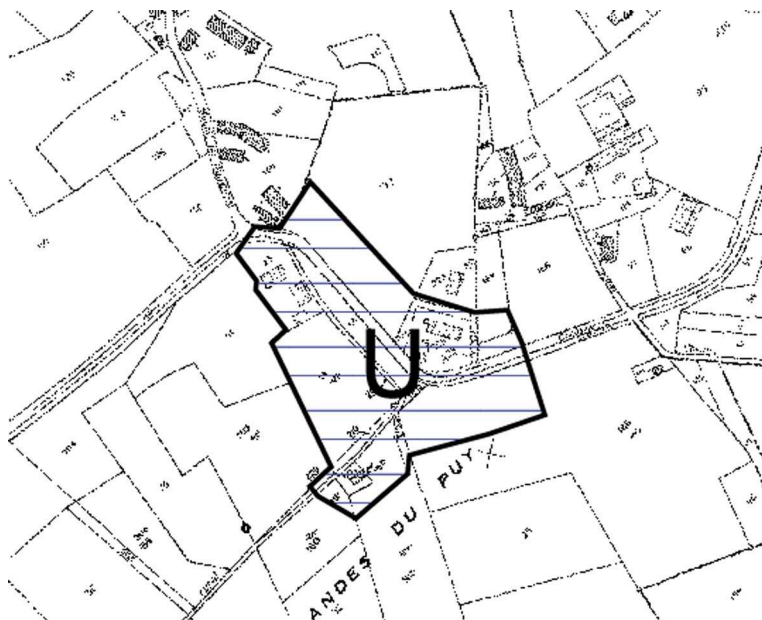
6 parcelles situées à l'entrée Sud et à l'entrée Est afin de permettre la vie de ce hameau. Au Nord de celui-ci, la zone constructible s'arrête aux constructions existantes et permet de protéger leur caractère rural traditionnel. Ce secteur est desservi par les réseaux.



Landes du Puy

Ce hameau situé au Sud du bourg est contraint dans son développement par la présence de deux exploitations agricoles au Nord Ouest et au Nord-

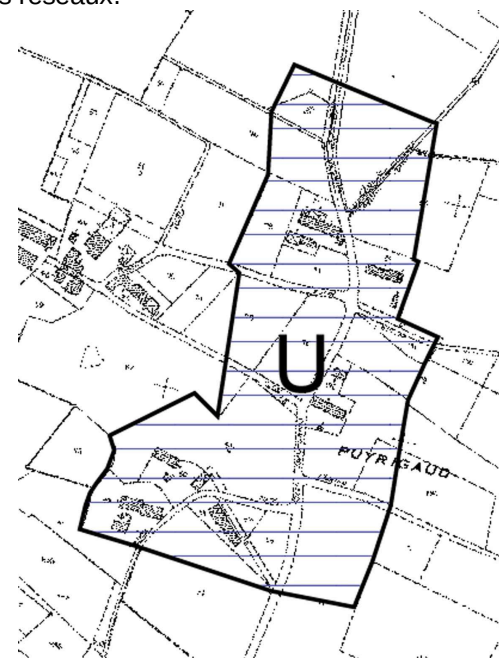
Est. L'extension prévue est donc limitée à quelques parcelles qui lui permettront de se diversifier et de se développer en profondeur. Celle-ci, située de part et d'autre du chemin communal qui dessert le hameau respectent le principe d'extension limitée en s'appuyant sur les dernières constructions existantes.



Puyrigaud

Ce hameau, situé au Sud-Est de la commune est composé d'anciens corps de ferme. Contraint dans son développement à l'Ouest par une exploitation agricole, les zones ouvertes à la construction se trouvent essentiellement situées le long de la route communale menant au bourg, dans un axe Nord-Sud. Ces zones permettront une densification du

hameau et une légère extension au Nord. La limite de la zone constructible au Sud s'arrête aux dernières constructions existantes. Ce hameau est desservi par les réseaux.



III. Incidence des orientations de la carte communale sur l'environnement

Le parti d'aménagement retenu prend en compte la protection des habitats naturels à fortes valeurs écologiques, le maintien du cadre de vie, la protection également des habitants face aux risques naturels et la préservation des grandes ressources environnementales.

3.1. La gestion économe et équilibrée de l'espace

Les dispositions prises participent pleinement à la gestion économe de l'espace conformément aux prescriptions du 3^{ème} alinéa de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les espaces naturels

La Carte Communale prend en compte la qualité des espaces naturels. Le diagnostic a mis en évidence la présence d'éléments naturels sensibles du point de vue écologique et paysager : la vallée du Touroulet, une lande au Sud de Mavaleix, les boisements...

- Les espaces agricoles

La gestion du terroir agricole nécessite de limiter la consommation d'espaces liée au développement urbain. La présente Carte Communale limite les extensions urbaines pour préserver les terres agricoles les plus intéressantes.

Le maintien des espaces agricoles et de l'agriculture permet de pérenniser leur développement et leurs fonctions économiques, paysagères et identitaires.

- Les espaces urbanisés

La Carte Communale privilégie la définition d'une enveloppe urbaine cantonnant l'urbanisation autour du bourg principalement et de quelques hameaux existants. Il affirme le rôle central du bourg en assurant l'accueil des équipements collectifs et en renforçant la densité du bâti.

3.2 La maîtrise des besoins en déplacements

Les dispositions prises dans le cadre de la Carte Communale sont de nature à concourir à cet objectif. Les limites des périmètres urbanisés et urbanisables à court et moyen terme sont clairement définies et permettent de contrôler l'étalement urbain.

3.3 La préservation de la qualité de l'air, de l'eau et des écosystèmes

De nombreuses mesures participent à la préservation des écosystèmes et plus particulièrement :

- la sauvegarde des grands espaces naturels
- la protection du Touroulet

De même, en limitant l'étalement urbain, la Carte Communale anticipe les problèmes liés à l'écoulement des eaux.

3.4 La préservation des sites et des paysages

La protection et la mise en valeur des paysages naturels et bâtis ont été prises en compte. Ainsi, sont particulièrement protégés :

- Les espaces agricoles (le bocage, les prairies)
- Les boisements
- Le château de Mavaleix