

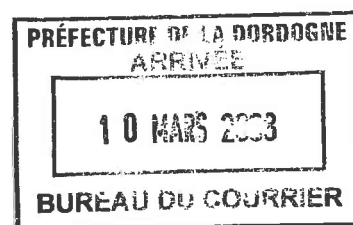


Réalisé par

G2C environnement

75 avenue de Paris

19100 BRIVE LA GAILLARDE



**DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE
COMMUNE DE LA CHAPELLE SAINT JEAN**

Vu pour être annexé
au dossier préfectoral de

07 MAI 2008

Pour le Préfet
La Dordogne
Un
**CARTE COMMUNALE
RAPPORT DE PRESENTATION**

Sandrine DIAS





Sommaire

AVANT-PROPOS	5
1 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT	9
1.1 Le territoire communal : site et situation	10
1.1.1 Présentation générale de la commune	10
1.1.2 Bref historique de La Chapelle Saint Jean	13
1.1.3 Document d'urbanisme actuel	13
1.2 Les directives nationales et supracommunales et les enjeux intercommunaux	14
1.2.1 Principales dispositions législatives s'appliquant au territoire communal	14
1.2.2 Documents supracommunaux à prendre en compte	16
1.2.2.2 Le SDAGE Adour-Garonne	16
1.2.3 L'intercommunalité	17
1.3 Cadre naturel et physique	20
1.3.1 Le paysage communal (source PAC)	20
1.3.2 Le relief communal	22
1.3.3 Principales caractéristiques environnementales	23
1.3.3.1 Zones boisées et réglementation des boisements	23
1.3.3.2 Zones humides	25
1.3.3.3 Milieu aquatique, qualité des cours d'eau et du milieu récepteur	25
1.3.3.4 Les ZNIEFF et autres sites naturels d'intérêt	25
1.4 Formes Urbaines et Patrimoine bâti	26
1.4.1 Morphologie et évolution urbaine	26
1.4.1.1 L'évolution urbaine	26
1.4.2 Les éléments remarquables du bâti	26
1.4.2.1 Sites inscrits et classés	26
1.4.2.2 Vestiges archéologiques	27
1.4.2.3 Monuments, petit patrimoine et constructions traditionnelles	28
1.5 Évolution démographique	30
1.5.1 Évolution démographique	30
1.5.2 Structure par âge	32
1.5.3 Perspectives	33
1.6 Évolution de l'habitat	34
1.6.1 Catégories de logements	34
1.6.2 Statut d'occupation et parc locatif	35
1.6.3 Age du parc de logement	36
1.6.4 Perspectives d'évolution	36
1.7 La production neuve de logements	37
1.7.1 Demandes de permis de construire de 1995 à 2004	37
1.7.2 Consommation d'espace	37
1.7.3 Perspectives pour les années à venir	38
1.8 Évolution socio-économique	39





1.8.1	Les activités commerciales, artisanales industrielles et touristiques	39
1.8.2	Les activités agricoles	39
1.8.2.1	Activités actuelles et perspectives.....	41
1.8.2.2	Bâtiments d'élevage et distances de recul pour l'habitat	44
1.9	Équipements et services	45
1.9.1	Écoles et services à l'enfance.....	45
1.10	Accès, desserte et déplacements.....	45
1.11	Réseaux, risques naturels et bruit.....	47
1.11.1	Réseaux.....	47
1.11.1.1	Eau Potable	47
1.11.1.2	Électricité	47
1.11.1.3	Assainissement	47
1.11.2	Les risques majeurs.....	48
1.11.2.1	Risques identifiés	48
1.11.2.2	Catastrophes naturelles recensées.....	48
2	JUSTIFICATION DU CHOIX DE ZONAGE	49
2.1	Perspectives d'accueil et besoin foncier.....	50
2.2	Choix du zonage	51
2.2.1	Zonage	51
2.3	Capacités et caractéristiques des zones	52
2.3.1	Secteurs « constructibles » et « inconstructibles ».....	52
2.3.2	Zones réservées à l'implantation d'activités	55
2.3.3	Secteurs où la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.....	55
3	INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT	56
3.1	Incidences générales	57
3.2	Évaluation environnementale des incidences de la carte communale.....	58
3.2.1	Les Zones naturelles, boisées et agricoles.....	58
3.2.2	Assainissement.....	58



Table des illustrations

Figure 1 : Localisation de la commune de La Chapelle Saint Jean.....	11
Figure 2 : Territoire communal	13
Figure 3 : La communauté de communes de Hautefort (Source : Office du tourisme d'Hautefort).....	17
Figure 4 : Schéma caractéristique des abords du bassin de Brive.....	20
Figure 5 : Espace ouvert en ligne de crête.....	21
Figure 6 : Carte des boisements.....	23
Figure 7 : Zone archéologique présente sur la zone du Bourg	27
Figure 8 : Bâti traditionnel	28
Figure 9 : Petit patrimoine (puit dans le Bourg).....	29
Figure 10 : L'évolution de la population de La Chapelle Saint Jean entre 1968 et 1999 (Source : INSEE).....	30
Figure 11 : Tableau représentant l'évolution démographique.....	30
Figure 12 : Évolution comparative des populations de la commune, du canton, du département et de la ville de Périgueux (Source : INSEE).....	31
Figure 13 : Pyramide des âges de la commune de La Chapelle Saint Jean en 1999 (Source : INSEE) 32	
Figure 14 : Évolution de la pyramide des âges de la commune de La Chapelle Saint Jean entre 1990 et 1999 (Source : INSEE)	33
Figure 15 : Évolution du nombre de logements	34
Figure 16 : Évolution du nombre moyen de personnes par habitations	35
Figure 17 : L'âge des logements (Source : INSEE)	36
Figure 18 : Nombre de permis de construire délivrés entre 1995 et 2005 pour des constructions d'habitations neuves ou des changements de destination (Source : Mairie).....	37
Figure 19 : Évolution de la SAU au sein de la commune de 1979 à 2000	40
Figure 20 : De larges parcelles ouvertes.....	40
Figure 21 : Évolution du nombre d'exploitations.....	41
Figure 22 : Répartition de la SAU en 2000	42
Figure 23 : Localisation des bâtiments agricoles	42
Figure 24 : Le réseau routier de La Chapelle Saint Jean.....	45
Figure 25 : Incidence du zonage sur le massif boisé	58
Figure 26: Incidence du zonage sur le monde agricole	58





Avant-Propos





♦ Définition d'une carte communale

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) mise en oeuvre le 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, introduisent une nouvelle démarche pour l'aménagement du territoire, offrant aux communautés territoriales des "outils" de réflexion et de gestion fondés sur le droit d'occupation des sols.

La carte communale remplace les Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme (MARNU) depuis ces nouvelles lois (articles L.124 et suivants du Code de l'Urbanisme). Elle constitue un véritable document d'urbanisme qui délimite les zones constructibles et les zones non constructibles et, comme le MARNU, sans mise en place de règlement spécifique. Les permis de construire sont alors délivrés sur le fondement du Règlement National d'Urbanisme (RNU) défini par le Code de l'Urbanisme. La mise en place de ce zonage permet à la commune (ou la communauté de communes) de déroger à la règle de la constructibilité limitée et peut ne pas couvrir l'ensemble de ce territoire. Depuis la loi Urbanisme et Habitat, ces communes pourront utiliser le droit de préemption urbain en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

Comme le Plan Local d'Urbanisme, qui remplace le P.O.S., la carte communale doit respecter les principes de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme et doit être compatible avec :

- les Schémas de Cohérence Territoriale
- les Schémas de Secteur
- les Plans de Déplacement Urbain
- les Programmes Locaux d'Habitat
- les Chartes de Parcs Naturels Régionaux

Art. L 121-1 du code de l'urbanisme

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;*
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;*
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature..."*





♦ **Contenu d'une carte communale**

Le dossier d'une carte communale comprend :

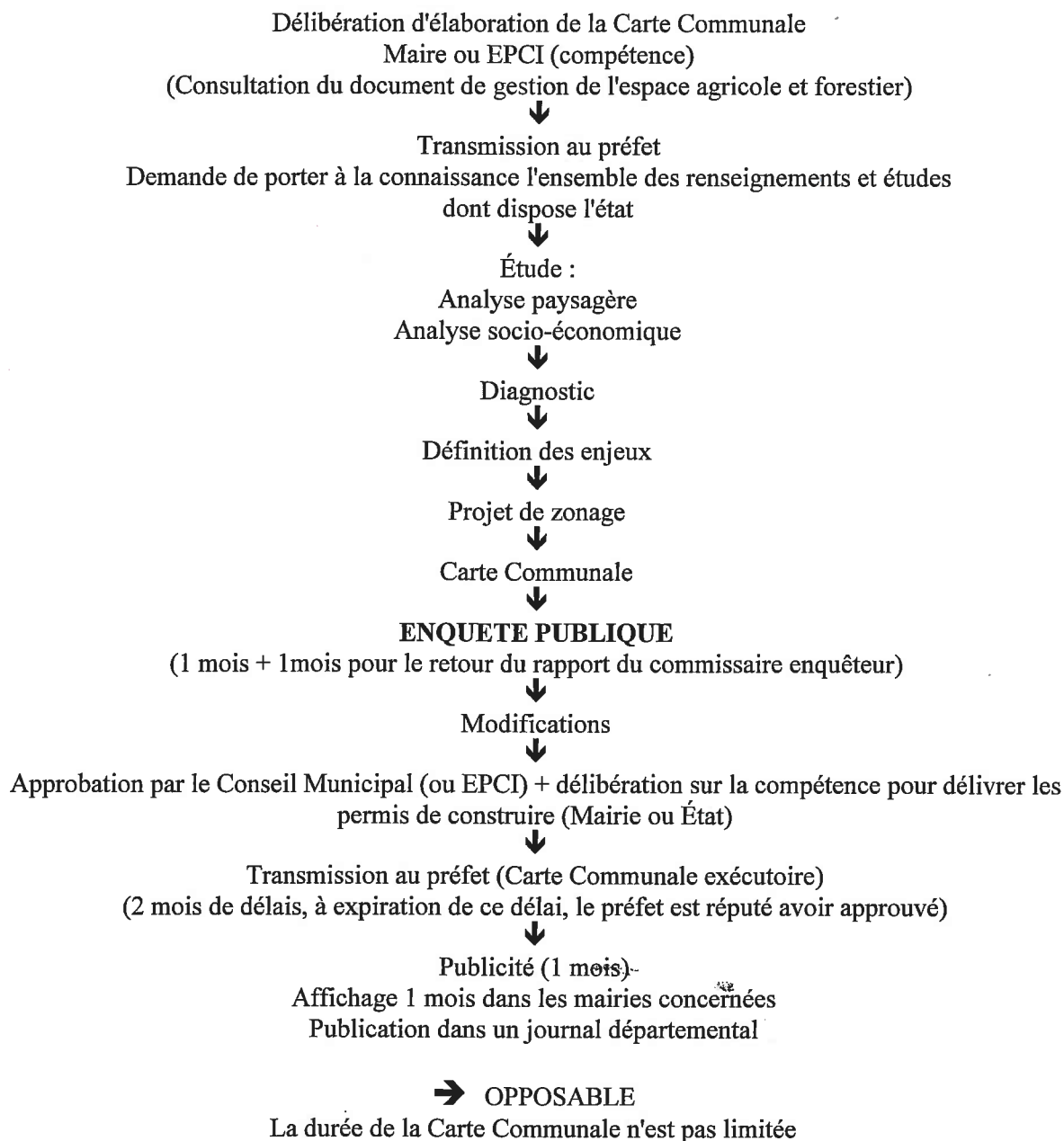
- Le rapport de présentation, non opposable aux tiers. Il s'agit d'un document à la fois analytique et prospectif : il analyse l'état de l'environnement et expose les prévisions de développement ; il explique les choix retenus par la délimitation des secteurs constructibles ; il évalue les incidences sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa mise en valeur.
- Les documents graphiques, opposables aux tiers : ils délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas, 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.

Les documents graphiques contiennent en plus de la délimitation des zones constructibles et inconstructibles :

- Les secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les voies concernées par la loi Barnier (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- Les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre n'est pas autorisée, soit par exemple dans les zones à risque d'inondation, d'éboulements...



♦ **Élaboration d'une Carte Communale**



Le processus d'élaboration de la Carte Communale ne nécessite pas la concertation de la population ou des personnes publiques associées. Pour ces dernières, il est néanmoins recommandé de réaliser quelques réunions en leur présence afin de prendre en compte leurs recommandations. Notamment pour les communes possédant d'importants patrimoines bâtis ou naturels, ou faisant partie d'un SCOT ou d'un Parc Naturel Régional. Un mois de plus de concertation est alors nécessaire. Vu la volonté de localiser précisément les zones constructibles et inconstructibles, il est préférable que les documents graphiques soient réalisés sur le cadastre.





1 État initial de l'environnement et prévisions de développement





1.1 Le territoire communal : site et situation

1.1.1 Présentation générale de la commune

La commune de La Chapelle Saint Jean se situe à l'Est du département de la Dordogne, à environ 45 km à l'Est de la commune de Périgueux.

Cette collectivité fait partie de la communauté de communes du Pays de Hautefort et du canton de Hautefort, regroupant les communes suivantes : Badefols d'Ans, La Chapelle Saint Jean, Cherveix Cubas, Chourgnac d'Ans, Coubjours, Grange d'Ans, Hautefort, Nailhac, Sainte Eulalie d'Ans, Teillots, Temple Laguyon, Boisseuilh et Tourtoirac. Il s'agit de la commune la plus au Sud de la communauté de commune. Elle est limitrophe avec les communes de Nailhac, Saint Rabier et Châtres.

La superficie de la commune est de 990 ha, pour une altitude variant entre 206 et 354 mNGF. Au dernier recensement de la population en 1999, la commune comptait 62 habitants.

La commune est constituée d'un bourg au centre de la commune et de hameaux principalement situés au nord et à l'est du bourg ; toute la partie sud de la commune étant occupée par des bois. La desserte de la commune est uniquement assurée par des voies communales en provenance de la départementale D62 E3 qui assure également la limite communale Nord.

Les voies communales traversent la commune selon un axe Nord-Sud afin d'assurer la desserte des hameaux. La couverture du reste du territoire communal est assurée par des chemins.

La commune est divisée en deux zones : la partie sud de la commune est couverte par un espace forestier, alors que la partie nord est essentiellement couverte par des prairies. La commune compte également quelques étangs répartis sur l'ensemble du territoire.



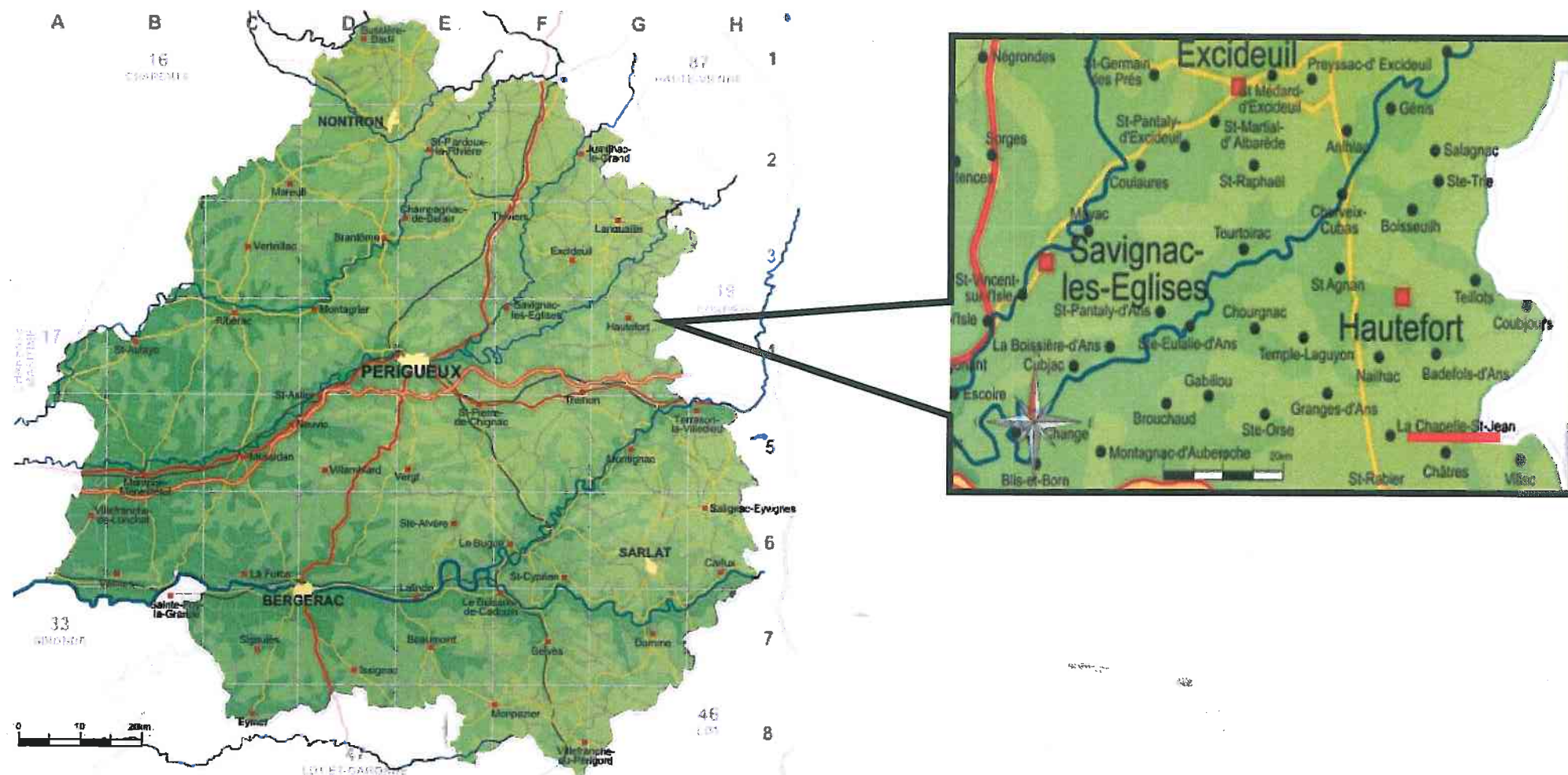
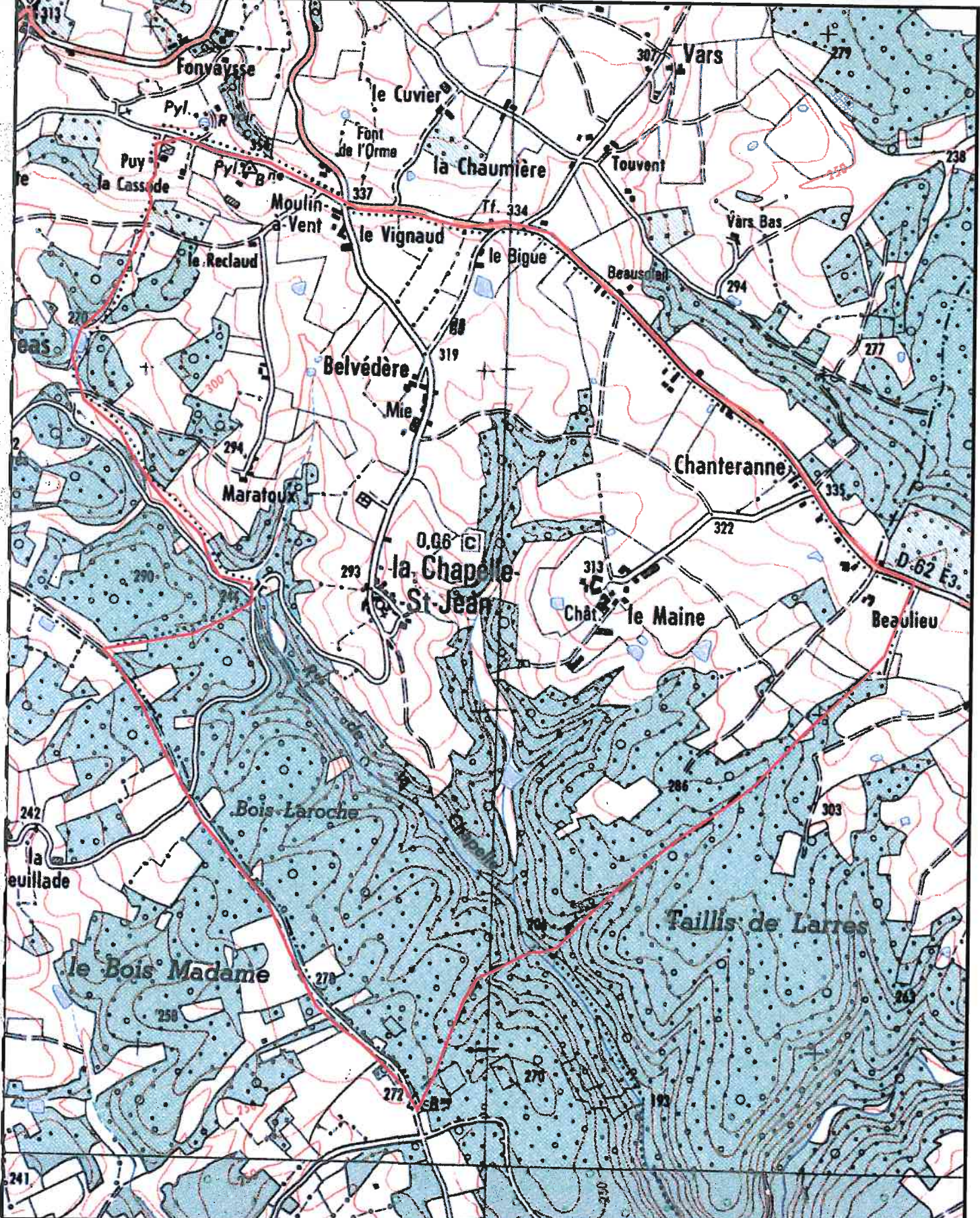


Figure 1 : Localisation de la commune de La Chapelle Saint Jean

(Source : www.dordogne-perigord.com)





0 600 m

La Chapelle St Jean

Carte du territoire communal



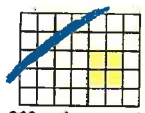
UPS 04430	Imprimé le 19/06/2006
Echelle : 1/15000	 G2C environnement
Réalisé par : VS	



Figure 2 : Territoire communal

1.1.2 Bref historique de La Chapelle Saint Jean

Origine : Ecclesia Ste Johannis (cartulaire de l'abbaye de Tourtoirac 1120)
Capella Sancti Johannis juxtra Castra (chapelle de saint Jean près de Chatres)

L'exiguïté de la commune s'explique par le fait qu'elle est constituée par une ancienne possession d'un ordre religieux. Sa surface correspond à l'étendue d'un domaine appartenant et exploité par des religieux. Ce domaine aurait été donné par le vicomte GUI à des religieux militaires, probablement les Hospitaliers de Saint Jean connus sous le nom de CHEVALIER DE Malte. Devenus propriétaire, ils ont construit une maison et une Chapelle, de cette chapelle, il ne reste que le chœur devenu église ; « *La tour de la Chapelle Saint Jean est une chapelle carrée qui paraît remonter au XII^{ème} siècle....., elle a une bonne hauteur ; la chapelle et voûtée ; au-dessus il y a deux ou trois étages planchées (1824-1828) Archives de la Dordogne*

La chapelle et ses dépendances furent vendues après la révolution. En 1792 « une chapelle et une terre », en 1796 « Bâtiments, jardin,.. »

De 1812 à 1823, l'église fut en partie démolie par ordre du maire M. Daubree et les pierres servirent à bâtir des granges qui furent bientôt détruites. Ce maire fit de mauvaises affaires et mourut dans la misère.

1.1.3 Document d'urbanisme actuel

Depuis le 1^{er} octobre 1984, la commune de La Chapelle Saint Jean, n'ayant pas prescrit au POS, est soumise aux Règles Nationales d'Urbanisme.





1.2 Les directives nationales et supracommunales et les enjeux intercommunaux

1.2.1 Principales dispositions législatives s'appliquant au territoire communal

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

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

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident leur entretien,
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

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

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

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

Cet article applicable depuis le 1er janvier 1997 prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes les constructions devront respecter un recul de 75 mètres de l'axe des voies à grande circulation et de 100 mètres des autoroutes, voies express et déviations. Ces règles peuvent





être adaptées par décision du conseil municipal, avec accord du Préfet et après avis de la commission départementale au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

1.2.2 Documents supracommunaux à prendre en compte

1.2.2.2 Le SDAGE Adour-Garonne

Les six thèmes retenus ont une profonde implication dans la démarche de planification de l'usage du sol :

- gestion et protection des milieux aquatiques et littoraux,
- gestion quantitative de la ressource,
- gestion des risques de crue et d'inondations,
- organisation de la gestion intégrée
- organisation et gestion de l'information sur l'eau,





1.2.3 L'intercommunalité

La Chapelle Saint Jean appartient à la Communauté de Commune de Hautefort qui compte 13 communes : Badefols d'Ans, Boisseuilh, La Chapelle Saint Jean, Cherveix Cubas, Chournac d'Ans, Coubjours, Grange d'Ans, Hautefort, Nailhac, Sainte Eulalie d'Ans, Teillots, Temple Laguyon et Tourtoirac.

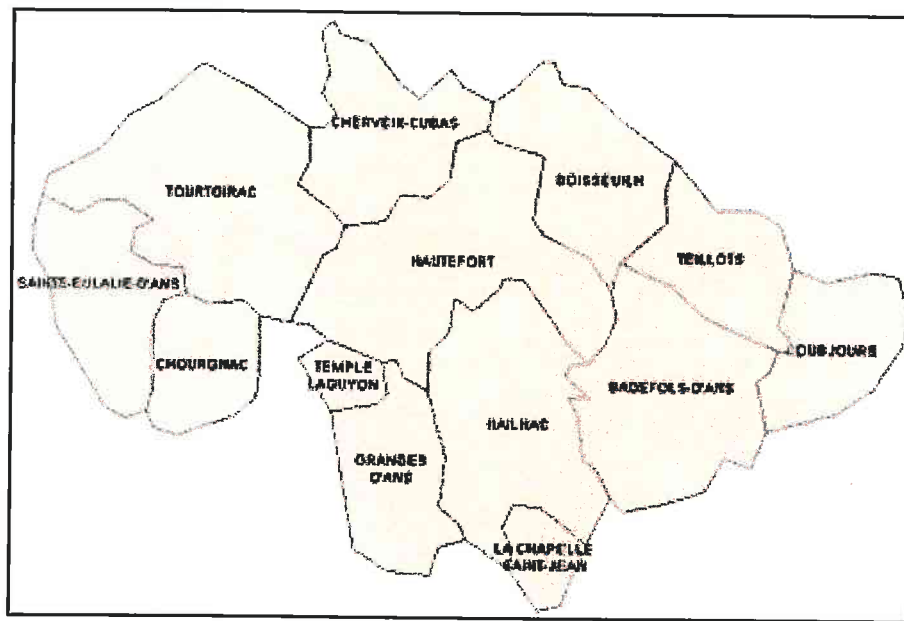


Figure 3 : La communauté de communes de Hautefort (Source : Office du tourisme d'Hautefort)

La Communauté de Communes exerce en lieu et place des communes adhérentes les compétences définies ci après :

✓ OBLIGATOIRES

1°) Actions de développement économique :

- a) Extension, aménagement, gestion et entretien des zones d'activités communautaires (ZA de Saint Agnan, future zone des Clauds et réserves foncières) ;
- b) Prospection de projets d'implantation d'entreprises industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires et à vocation touristique sur ces zones d'activités ;
- c) Localisation de supports d'information pour promouvoir l'implantation d'activités économiques et touristiques ;
- d) Actions de développement touristique ;





2°) Aménagement de l'espace :

- a) Elaboration, modification et révision des cartes communales sur l'ensemble du territoire. Chaque commune sera associée à la démarche et consultée. L'instruction et la délivrance des actes d'urbanisme restent de la compétence des communes membres, les maires délivreront les permis conformément à l'article L.421.1 du Code de l'urbanisme ;
- b) Participation à la constitution des Pays et mise en œuvre de la politique des Pays ;
- c) Constitution de réserves foncières pour des actions ou opération d'aménagement telles que définies à l'article L 300 – 1 du code de l'urbanisme, limitées à l'accueil des activités économiques.

✓ OPTIONNELLES

1°) Protection et mise en valeur de l'environnement :

- a) Création, aménagement, entretien et valorisation des sentiers de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R.) ;
- b) Collecte, traitement et valorisation des déchets ménagers et assimilés ;
- c) Contrôles des dispositifs d'assainissement non collectif :
 - Le contrôle du bon fonctionnement des installations existantes,
 - Le contrôle de conception/réalisation des installations nouvelles.

2°) Politique du logement et du cadre de vie :

- a) Programme Local de l'Habitat :
 - Promotion et sensibilisation à la réhabilitation de l'habitat ancien dont l'habitat social
 - Elaboration et mise en oeuvre d'un programme local de l'habitat couvrant le territoire de la communauté .

3°) Action Sociale :

- a) Instruction des demandes d'aide sociale, coordination de toute l'action d'aide sociale dans le cadre du Centre Intercommunal d'Action Sociale (C.I.A.S.) ;





✓ **FACULTATIVES**

1°) Action et gestion des services communautaires en faveur de la jeunesse :

- a) Gestion du Centre de Loisirs Sans Hébergement de la Chartreuse ;
- b) Mise en oeuvre et gestion d'un Relais Assitantes Maternelles (R.A.M)

2°) Gestion du personnel de la Communauté de Communes et mise à disposition éventuelle aux communes de la communauté, conformément aux dispositions de l'article L 5211-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.





1.3 Cadre naturel et physique

1.3.1 Le paysage communal (source PAC)

➤ Caractéristiques

Le territoire communal correspond à l'entité paysagère, des abords du bassin de Brive. Cette entité se caractérise par une dépression de grés parsemée de buttes calcaires offrant des panoramas exceptionnels aux très longues perspectives. Le relief est principalement marqué entre les hauteurs des collines calcaires et les vallées qui évident la masse de grés. La faible fertilité des sols a orienté le territoire vers l'élevage, les prairies dominants. La forêt est très présente avec des peuplements de chênes.

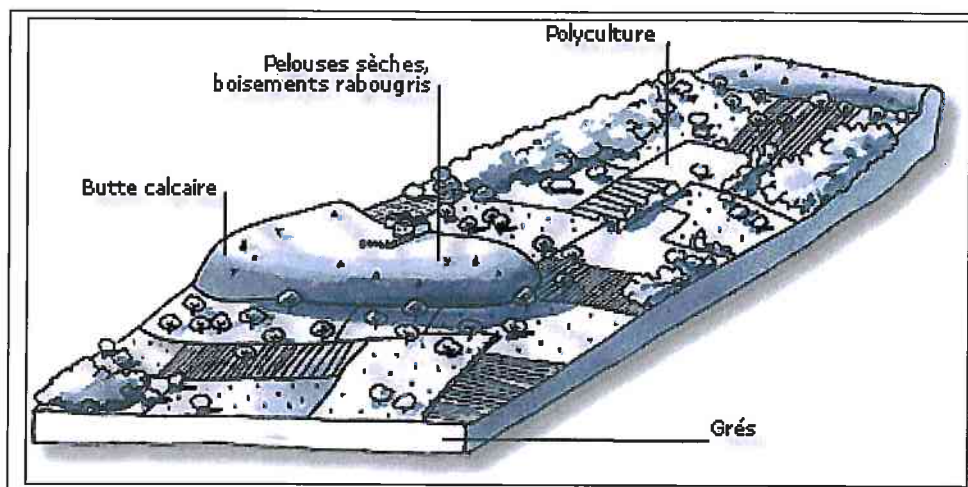


Figure 4 : Schéma caractéristique des abords du bassin de Brive

(source : site Internet du CAUE)

Les principales caractéristiques de cette entité paysagère sont :

- ❖ Les buttes témoins qui s'étirent entre Hautefort et Yssandon (en Corrèze) marquent le paysage environnant par leur domination en altitude et offrent ainsi des vues lointaines. Sur le territoire communal, le bourg est situé en point haut et permet ainsi d'avoir une ouverture sur le paysage.
- ❖ Les pentes fortes des buttes sont généralement couvertes par des bois, par contre sur les pentes moyennes s'étalent, des petits champs de maïs et de légumes.
- ❖ Les espaces agricoles des collines sont dominés par l'activité de l'élevage bovin (prairies en dominance et maïs), des noyers isolés dans des petits champs de blé. Ces espaces se développent principalement sur les sommets et dans les fonds des vallons. Ils sont structurés par les versants boisés et des haies arborescentes (chêne pédonculé) qui créent des ambiances bocagères sur les zones sommitales. Il s'agit ici du pays de feuillus puisqu'ils représentent 90% des bois, dont le chêne pour 84%





- ❖ Le tissu bâti reste implanté sur les parties hautes. Les constructions sont réalisées en pierre calcaire sur les buttes témoins et en grès rouge dans les collines. Leurs toits ont des pentes fortes et sont couverts par des ardoises ou des tuiles plates.

➤ Facteurs de transformation

Plusieurs facteurs sont à l'origine de la transformation du paysage de la commune.

Dans un premier temps, le domaine agricole a connu de nombreuses mutations dans l'organisation de l'espace rural traditionnel. La surface moyenne des exploitations a considérablement augmenté, du fait notamment de la diminution du nombre des exploitations. Cette transformation, implique l'utilisation de techniques nouvelles et la recherche de la rentabilité optimale. De ce fait, le paysage agricole a été réorganisé et plusieurs effets sont à constater : l'abandon des terres les moins favorables (zones en forte pente, combes, petites parcelles isolées,...) au profit de friches et de forêts.

La commune compte 341ha de Surface Agricole Utile soit 87% du territoire voué au monde agricole. 76% de cette superficie est destiné à de la surface fourragère ce qui montre bien l'importance de l'élevage au sein du territoire communal. A noter que plus de 87% de la surface fourragère est de la surface toujours en herbe.

Le massif forestier couvre plus du quart de la superficie communale, un massif boisé important peut être mis en évidence au Sud Ouest de la commune, sur le reste du territoire on observera plus un morcellement du massif boisé, avec des îlots plus ou moins important. Le massif boisé a eu tendance à se développer dans des terrains difficilement exploitables par l'agriculture moderne, en raison des pentes, de la taille trop faible des parcelles et de leur éloignement.

Ces deux activités façonnent le paysage non-bâti et déterminent la qualité de la perception paysagère. Celle-ci dépend de l'alternance d'ouverture et de fermeture, c'est-à-dire de l'agriculture puisque c'est l'activité agricole qui maintien les espaces ouverts.



Figure 5 : Espace ouvert en ligne de crête





L'urbanisation fait partie intégrante des paysages, l'identité des entités paysagères dépend des bourgs, des 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'habitat récent dans les espaces ruraux a été favorisé par l'offre foncière abondante et la voiture. Il s'en est suivi un certain « exode urbain » depuis les principaux pôles (Périgueux, Brive, Excideuil,...) vers l'espace rural.

Les axes routiers engendrent une urbanisation linéaire, en étant un lieu privilégié pour les habitations anciennes et récentes, par profit des réseaux existants. Ce développement linéaire provient essentiellement du fait qu'il permet de minimiser les coûts pour la mise en place de réseaux pour l'arrivée d'habitations. Toutefois, certains aspects négatifs peuvent en découler, une concentration linéaire entraîne une qualité amoindrie du paysage ; les paysages perçus depuis la route sur certains tronçons sont masqués ou filtrés par des obstacles (maisons, bâtiments en ruine, ...)

➤ Perspectives et enjeux

Comme on a pu le voir, de nombreux facteurs, de différentes natures, sont à l'origine de la transformation des paysages. Afin de préserver au mieux l'entité paysagère du territoire communal, il sera important lors du travail de carte communale de garder à l'esprit deux orientations majeures : le développement organisé de l'urbanisation autour des zones d'habitat existant (bourg et hameau), le maintien des spécificités paysagères est directement lié au maintien du gérant principal du territoire, l'agriculteur. Le soutien à l'agriculture va donc de pair avec le travail de carte communale.

La maîtrise de la qualité des constructions et notamment les constructions neuves et les extensions des bâtiments existants est un enjeu fort. Le tissu bâti ancien, soit un village ou hameau, une ferme isolée offre des caractéristiques variées en volume et matériaux selon la diversité du substrat. Les extensions de ce tissu seront à des distances proches des bâtiments existants.

1.3.2 Le relief communal

Le relief particulier de la commune, lignes de crêtes nombreuses et vallées entaillées, permet de retrouver de nombreuses vues. Le bourg de La Chapelle Saint Jean se trouve dans une zone de moyenne altitude par rapport au reste de la commune (293 mNGF). Les points les plus hauts se trouvant le long de la départementale, de cet axe une vue à quasi 360° est possible. Ce relief si particulier permet donc de retrouver de nombreuses co-visibilités.





1.3.3 Principales caractéristiques environnementales

1.3.3.1 Zones boisées et réglementation des boisements

La commune de La Chapelle Saint Jean compte un massif boisé relativement important au Sud de la commune, ainsi que plusieurs îlots sur l'ensemble du territoire communal.

A titre indicatif, le taux de boisement de la commune s'élève à environ un quart du territoire communal.

○ Textes réglementaires

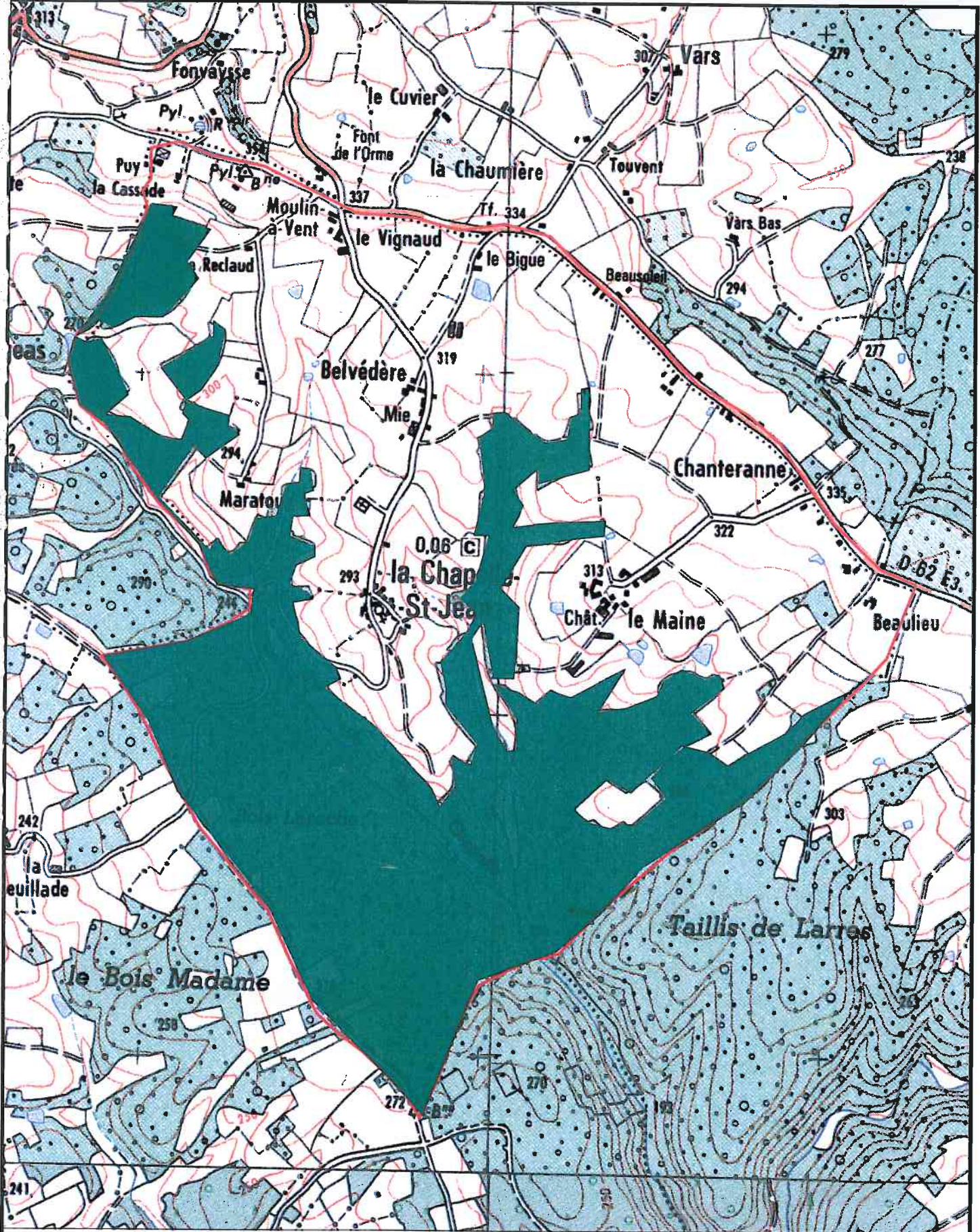
Art. L 311-3 du Code forestier relatif aux autorisations de défrichement :

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

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

Figure 6 : Carte des boisements





0 600 m

La Chapelle St Jean

Carte communale - Carte du massif boisé

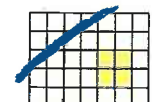


UPS 04430

Imprimé le 19/06/2006

Echelle : 1/15000

Réalisé par : VS



G2C environnement



1.3.3.2 Zones humides

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

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

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

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

1.3.3.3 Milieu aquatique, qualité des cours d'eau et du milieu récepteur

Le territoire communal compte un cours d'eau sur son territoire, le ruisseau de la Chapelle.

1.3.3.4 Les ZNIEFF et autres sites naturels d'intérêt

La commune de La Chapelle Saint Jean ne compte aucune Zone Naturel d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sur son territoire communal.

Le territoire de la commune ne compte également aucun site naturel présentant un intérêt particulier (ZICO, Natura 2000...).





1.4 Formes Urbaines et Patrimoine bâti

1.4.1 Morphologie et évolution urbaine

1.4.1.1 L'évolution urbaine

L'évolution urbaine de la commune de La Chapelle Saint Jean a commencé autour de son église, faisant du bourg le point fort du territoire communal.

Les constructions se sont développées par la suite, dans des hameaux sur l'ensemble du territoire communal. Ces hameaux se sont souvent constitués autour d'une ferme parfois toujours en activité, c'est le cas du hameau du Maine. Les anciennes fermes sont devenues au fil du temps de grandes exploitations ou sont tombées en désuétude, les bâtiments étant alors repris et rénovés pour de l'habitation. A noter que la majorité des hameaux se termine en impasse.

Le développement de la commune s'est ensuite effectué le long des axes de circulation, comme la route départementale D62E3 reliant la commune à un plus grand axe de circulation la D704.

La commune ne compte actuellement que très peu d'habitations d'âge récent ou neuf. Le développement de la commune est essentiellement assuré par la rénovation d'habitat ancien, au niveau du bourg et des hameaux, où de nombreuses habitations ont été réhabilitées.

En 2000, la commune a lancé la création d'un lotissement, avec 4 lots, à ce jour tout les lots ont été vendus ; étant donné la demande existante la commune envisage d'autres opérations de cet ordre.

1.4.2 Les éléments remarquables du bâti

1.4.2.1 Sites inscrits et classés

La commune de La Chapelle Saint Jean ne compte aucun site inscrit ou classé.





1.4.2.2 Vestiges archéologiques

Plusieurs sites archéologiques peuvent être mentionnés sur le territoire de La Chapelle Saint Jean sur le Bourg.

La zone du Bourg, comporte une zone sensible d'un point de vue archéologique au niveau de l'église avec la présence d'éventuels vestiges médiévaux. Une zone sensible est également existante à l'enceinte Lastour avec un éperon barré protohistorique.

Néanmoins, des vestiges gallo-romains ont été anciennement signalés « aux Cabanoux » sans précision permettant leurs localisations, des risques de découvertes fortuites sont donc à prévoir.

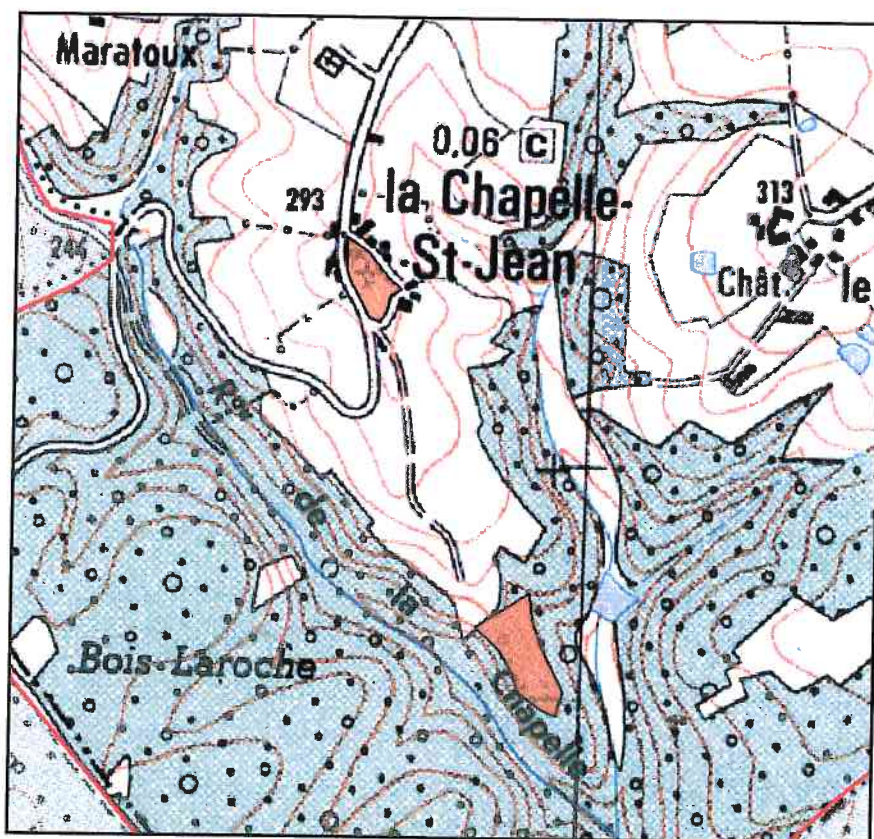


Figure 7 : Zone archéologique présente sur la zone du Bourg

« Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies (cartographie ci-dessus) sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.





1.4.2.3 Monuments, petit patrimoine et constructions traditionnelles

La commune est riche de petit patrimoine, qui fait sa force architecturale ; les constructions traditionnelles, principalement situées dans le bourg ou bien encore dans quelques hameaux, montrent des matériaux typiques (calcaire), les toitures (en ardoise et tuiles plates) aux techniques spécifiques, des formes caractéristiques (bâtisses larges à un seul voire deux niveaux, pentes de toits importantes).

Rappelons que les bâtisses couvertes en ardoise étaient le plus souvent des maisons de maîtres et que les demeures en tuile plates correspondaient aux annexes, granges.



Figure 8 : Bâti traditionnel

A cela on peut rajouter, la présence d'un petit patrimoine : les calvaires, puits et lavoir disséminés sur l'ensemble du territoire communal.

Il conviendra de respecter ces paramètres traditionnels lors des choix de matériaux et de formes pour les nouvelles constructions.



Figure 9 : Petit patrimoine (puit dans le Bourg)

Tout ce petit patrimoine mérite un soin particulier car il est le représentant de la mémoire des lieux.



1.5 Évolution démographique

1.5.1 Évolution démographique

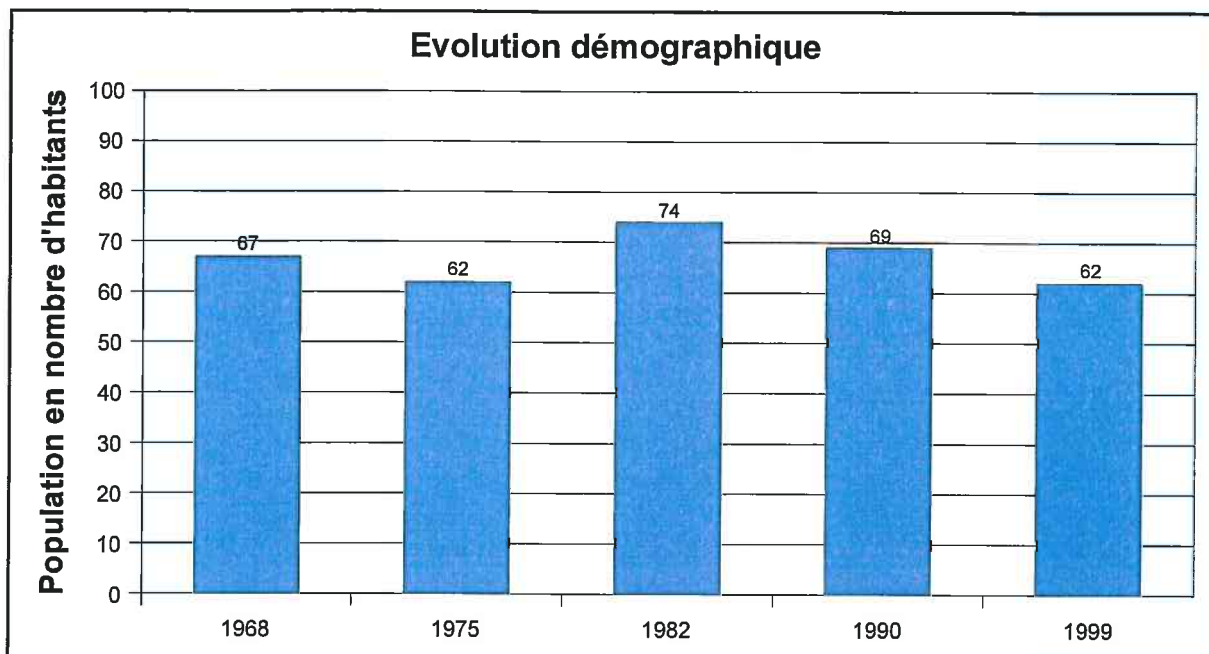


*Figure 10 : L'évolution de la population de La Chapelle Saint Jean entre 1968 et 1999
(Source : INSEE)*

La population de La Chapelle Saint Jean est relativement constante depuis 1968. En effet, après une augmentation entre 1968 et 1982, la population a connu une chute de 16% jusqu'en 1999, pour atteindre 62 habitants.

Si l'on compare cette évolution de la population avec le solde migratoire et le solde naturel de la commune, on constate que l'augmentation de population jusqu'en 1982 était due à un solde migratoire fortement positif. Par contre, la chute de population qui a suivi est, elle, uniquement due à un solde naturel négatif étant donné que depuis 1982, le solde migratoire reste constant à 1.

	62-68	68-75	75-82	82-90	90-99
Solde naturel	-2	-1	-7	-6	-8
Solde migratoire	-29	-4	19	1	1
Variation totale	-31	-5	12	-5	-7

Figure 11 : Tableau représentant l'évolution démographique





L'évolution de la commune de La Chapelle Saint Jean va être comparée à l'évolution de la population au niveau du canton et du département.

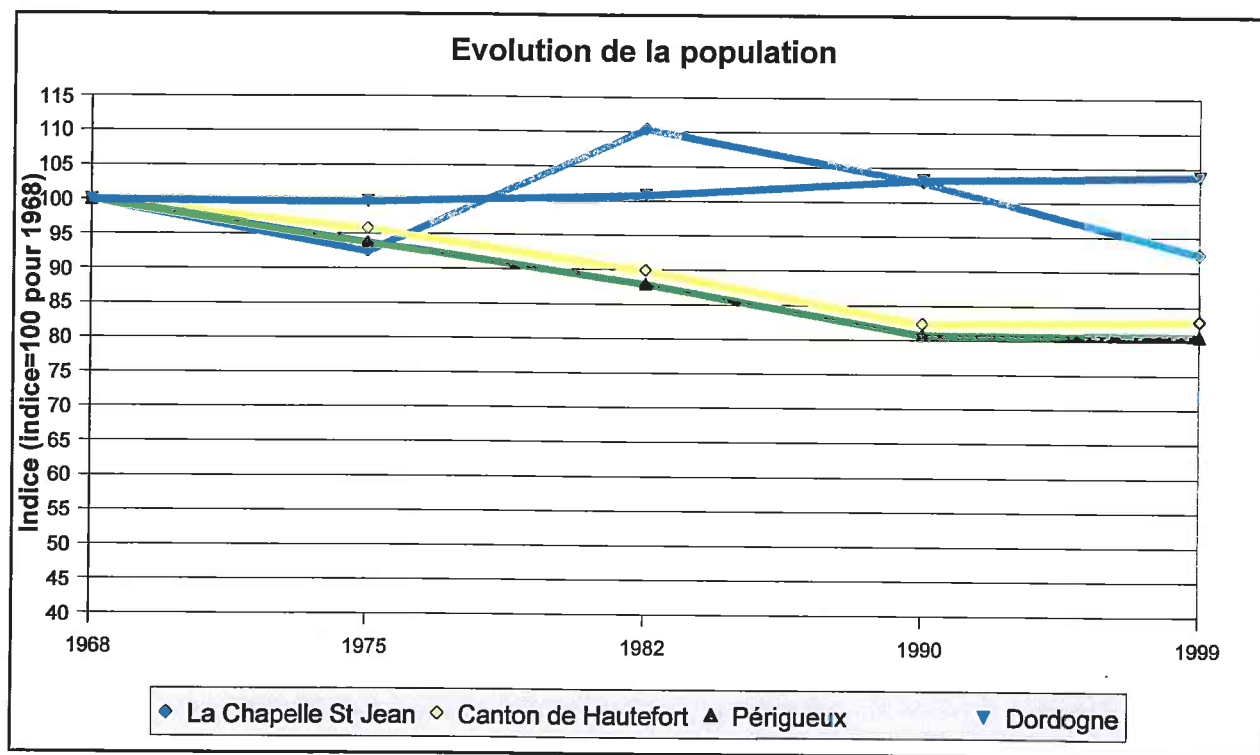


Figure 12 : Évolution comparative des populations de la commune, du canton, du département et de la ville de Périgueux (Source : INSEE)

Comme le montre le graphique précédent, l'évolution de population de La Chapelle Saint Jean est totalement différente du reste du département de la Dordogne. En effet, sur l'ensemble du département, il est à noter une augmentation constante de la population ;

Concernant le canton de Hautefort, l'évolution de population est similaire à celle de la ville de Périgueux, avec une chute constante entre 1968 et 1990, suivi d'une légère augmentation après 1990.

La chute de population de La Chapelle Saint Jean est similaire à ces deux zones jusqu'en 1975. Entre 1975 et 1982, la commune a eu la plus forte progression de toutes les unités géographiques avant de reperdre de nouveau des habitants en 1982 jusqu'en 1999.



1.5.2 Structure par âge

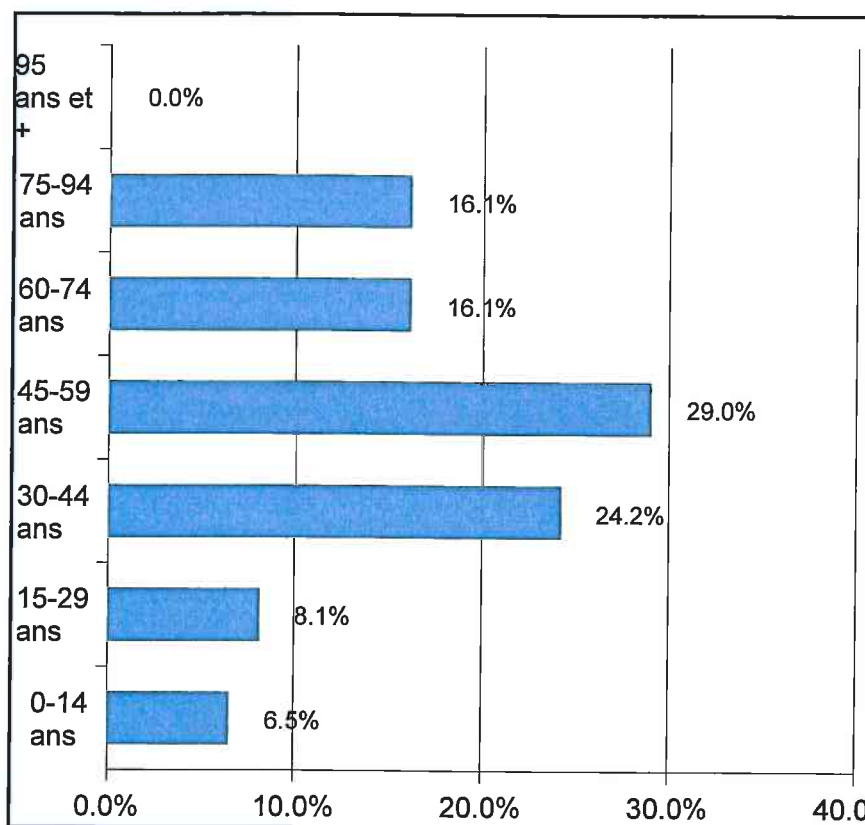


*Figure 13 : Pyramide des âges de la commune de La Chapelle Saint Jean en 1999
(Source : INSEE)*

Les tranches d'âges les plus représentées au niveau de la commune de La Chapelle Saint Jean, sont les deux tranches comprises entre 30 et 59 ans. Toutefois, la tranche d'âge majeure correspond à la population comprise entre 45 et 59 ans avec 29%.

La commune de La Chapelle Saint Jean présente donc une population d'âge moyen. Le risque est de voir cette pyramide évoluer vers un nombre accru de personnes âgées.

➤ Indice de Jeunesse

L'indice de jeunesse permet de mettre en évidence le type de population présente sur le territoire communal. Il est calculé en faisant le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60ans puis comparé à l'indice de référence qui est celui du département.

L'indice de jeunesse de la commune de La Chapelle Saint Jean, est égal à 0,3 ; comparé à celui du département et du canton, il nous permet de déduire que la commune est assez vieillissante puisque celui-ci est inférieur à celui du département, qui est de l'ordre de 0,66.

La commune de La Chapelle Saint Jean présente donc une population d'âge moyen. Le risque est de voir cette pyramide évoluer vers un nombre accru de personnes âgées.





1.5.3 Perspectives

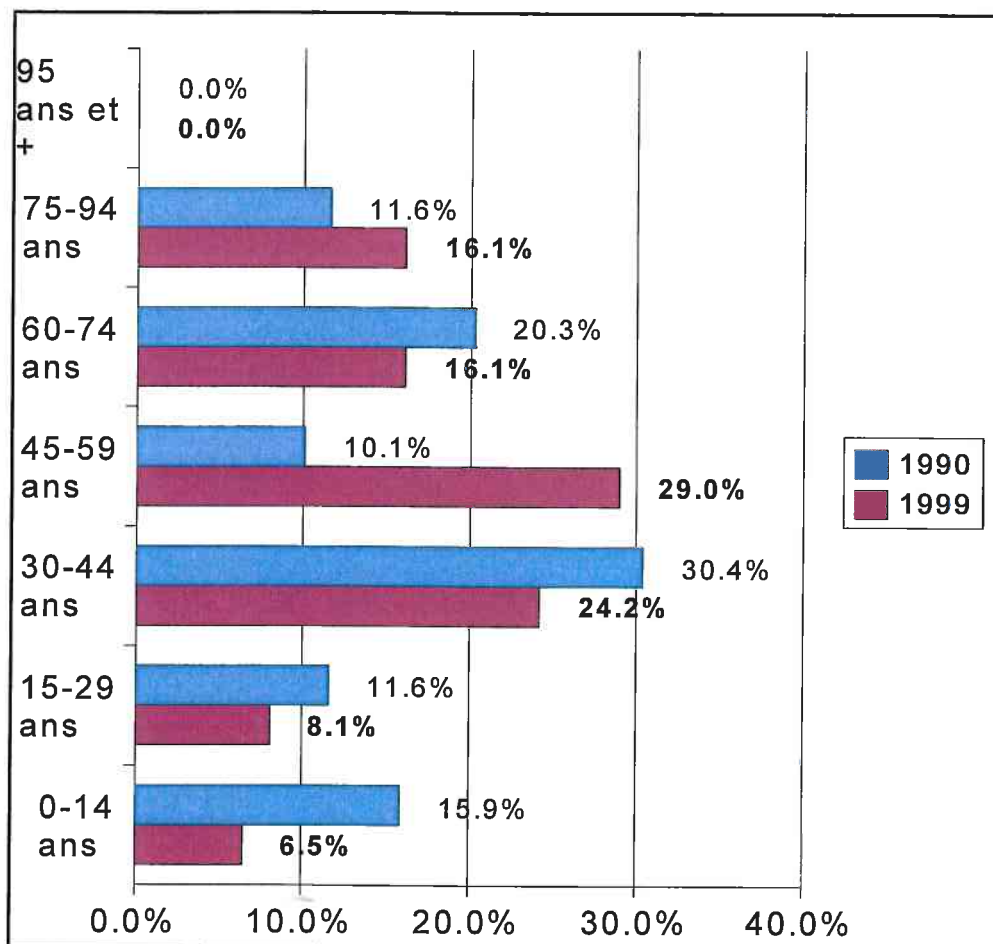


Figure 14 : Évolution de la pyramide des âges de la commune de La Chapelle Saint Jean entre 1990 et 1999 (Source : INSEE)

Le graphique précédent met en évidence un vieillissement de la population, avec une augmentation importante de la tranche d'âge 45-59 ans (augmentation de 19% entre 1990 et 1999). Cette augmentation s'est accompagnée de la chute de la tranche d'âge précédente de l'ordre de 6%.

Cette augmentation de la tranche 45-59 ans laisse présager un vieillissement encore plus important de la population avec l'augmentation des tranches d'âge supérieur dans les années à venir. Ce phénomène de vieillissement risque d'être encore plus accentué étant donné que les deux tranches d'âges les plus jeunes sont en diminution.





1.6 Évolution de l'habitat

1.6.1 Catégories de logements

En 1999, la commune comptait un total de 42 résidences, pour 25 résidences principales, ce qui correspond à 60% du parc des logements. Le nombre de résidences secondaires s'élevait à 11, soit 26% du parc des logements, pour 6 logements vacants (14%).

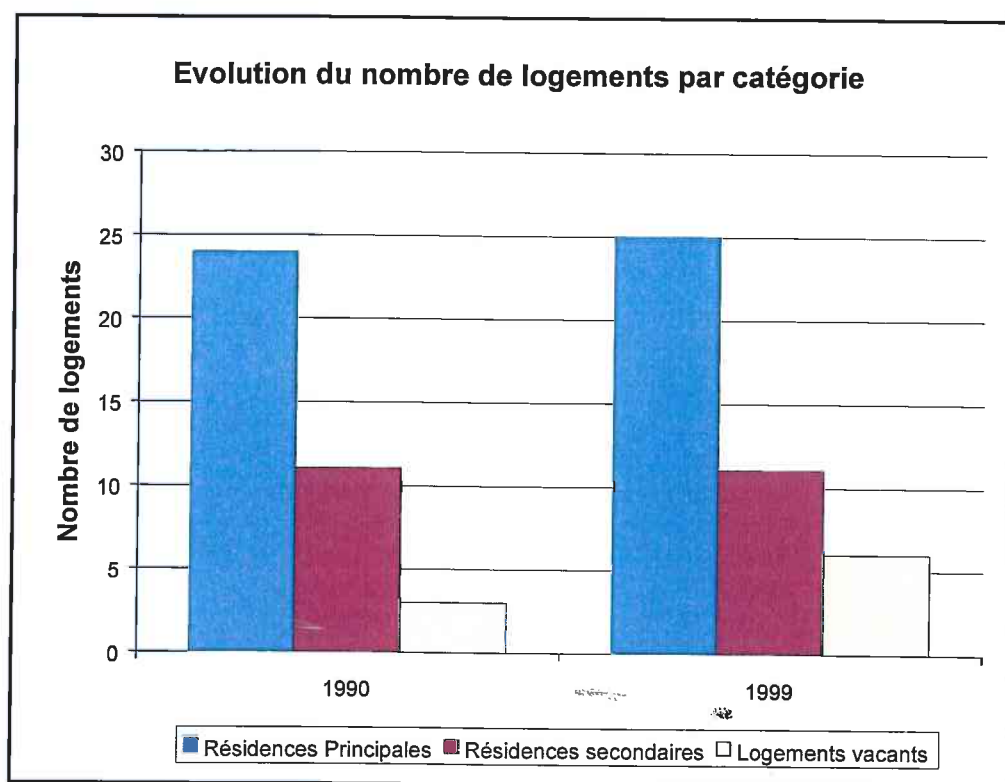


Figure 15 : Évolution du nombre de logements

Entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales a connu une légère augmentation de 4.2%, alors que le nombre de résidences secondaires est resté constant.

Par contre, le nombre de logements secondaires a doublé en 9 ans, ce qui est tout à fait concordant avec la diminution de la population qu'a connue la commune entre les deux derniers recensements de la population.

Ces logements sont de taille relativement importante étant donné que 76% des résidences principales sont des logements de plus de 4 pièces. Le reste du parc des résidences principales est constitué à 20% par des logements de 3 pièces et 4% par des logements de 2 pièces. Il est à noter que la commune n'est dotée d'aucun studio.





Ces résidences principales sont majoritairement occupées par des personnes couples étant donné que 40% sont occupés par 2 personnes et 28% sont occupés par 3 personnes.

De plus, il est important de noter que 16% des résidences principales sont occupées par des personnes seules. De même, un seul logement est occupé par un ménage de plus de 5 personnes.

Ces chiffres, comparés aux chiffres précédents qui avaient mis en évidence que 76% des résidences principales comptaient plus de 4 pièces, ce qui montre que ce sont essentiellement des grands logements par des petits ménages.

Enfin, concernant le confort des ménages, il est à noter que seulement 8% des résidences principales ne possèdent ni douche, ni baignoire, ce qui démontre un niveau de confort très bon.

Par contre, 84% de ces résidences sont dotés de garage-box-parking, ce qui montre l'importance de l'automobile et donc des déplacements.

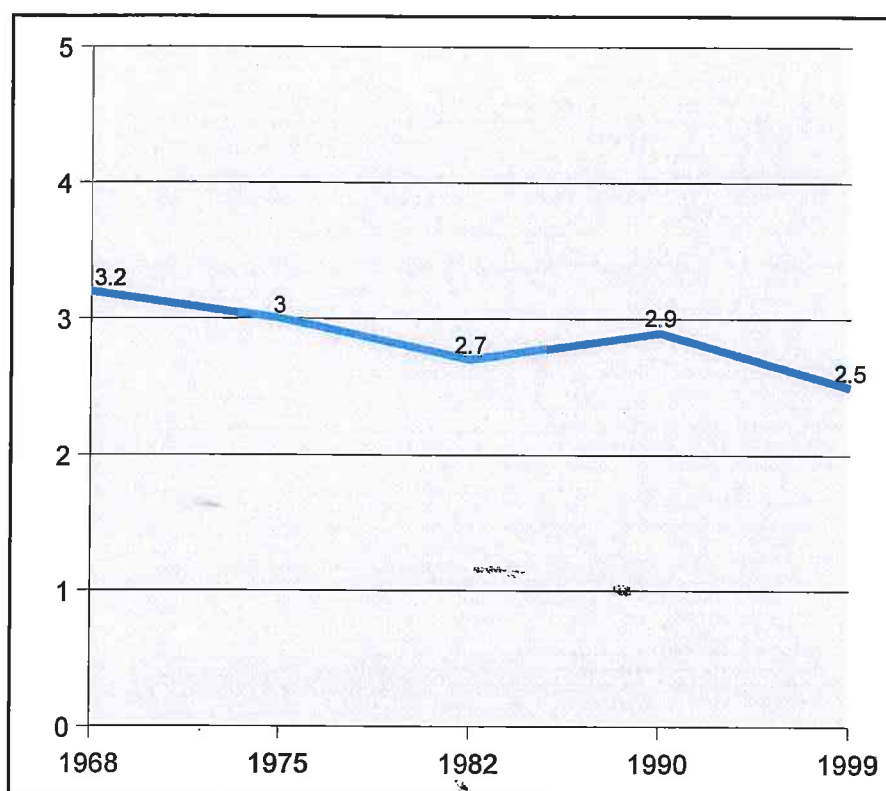


Figure 16 : Évolution du nombre moyen de personnes par habitations

1.6.2 Statut d'occupation et parc locatif

Le statut d'occupation le plus présent est la propriété individuelle puisque 23 logements sur 25 résidences principales sont occupées par des propriétaires, soit 92%.

Il existe également sur la commune 2 locataires dans des logements non-HLM.





1.6.3 Age du parc de logement

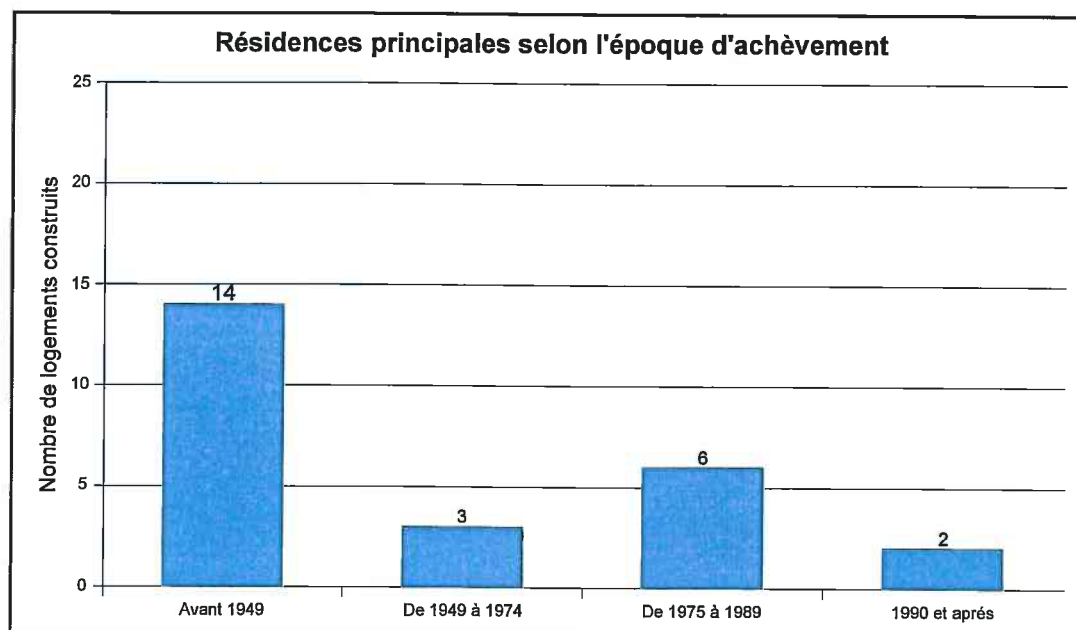


Figure 17 : L'âge des logements (Source : INSEE)

Le parc des résidences principales de la commune est relativement ancien étant donné que 56% de celui-ci a été construit avant 1949. Seul 36% des logements ont été construits entre 1949 et 1989, pour seulement 8% construits après 1990. Ceci démontre donc bien le ralentissement des constructions depuis 1990, puisque entre 1975 et 1989, la commune avait vu la construction de 6 résidences principales.

Enfin, il est important de préciser que logement ancien ne veut pas dire logement vétuste. Dans beaucoup de communes, et La Chapelle Saint Jean n'échappe pas à la règle, les logements anciens ont été rénovés et remis aux normes de confort actuelles comme le démontre le niveau de confort élevé des logements de la commune.

1.6.4 Perspectives d'évolution

La construction de logements, a été relativement faible depuis 1949. Les logements offerts par la commune vieillissent et les nouvelles constructions restent dans le même schéma : logement individuel, de propriétaire et de grande taille. Il est bon de mettre en évidence le parc locatif sur le territoire communal (8%) qui pourrait permettre aux jeunes ménages de commencer leur parcours résidentiel. Actuellement, les arrivées ont été ralenties du fait du faible nombre de terrains potentiellement constructibles, mais aussi en raison d'un coût du terrain constructible relativement important.





1.7 La production neuve de logements

1.7.1 Demandes de permis de construire de 1995 à 2004

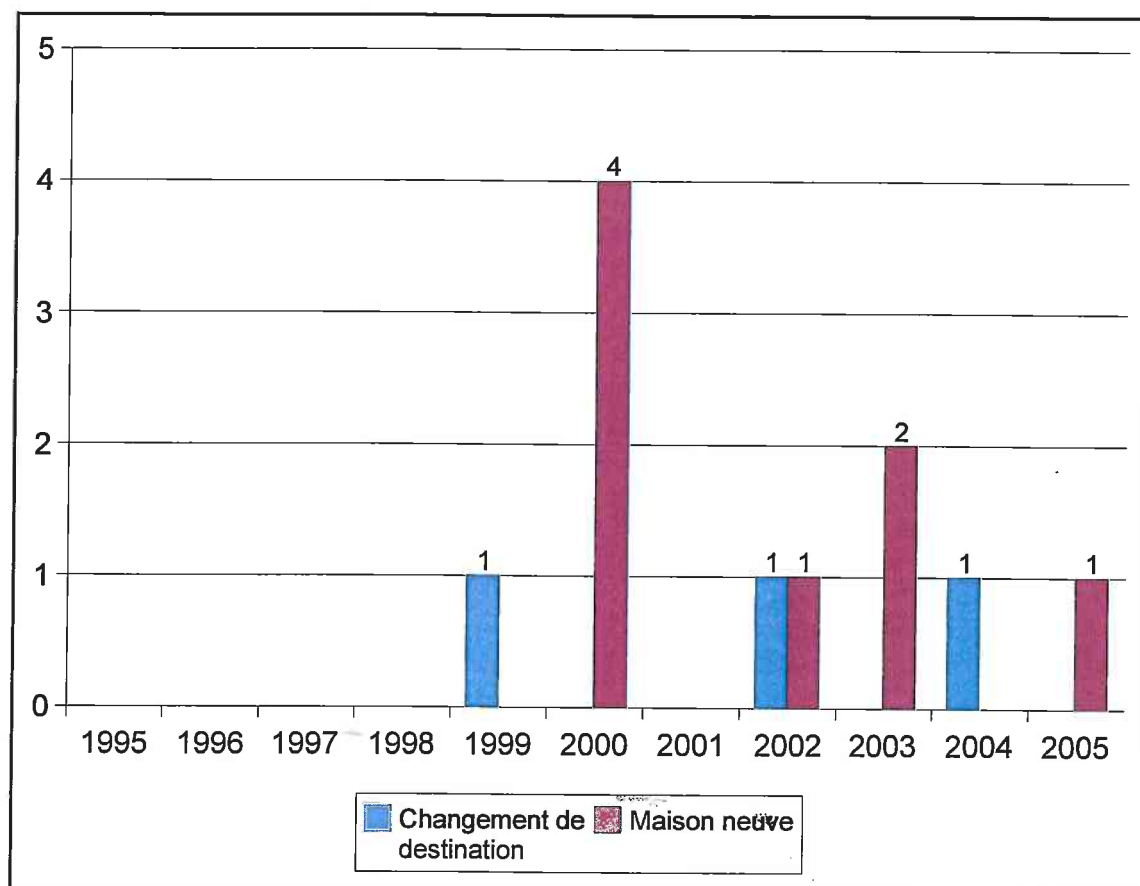


Figure 18 : Nombre de permis de construire délivrés entre 1995 et 2005 pour des constructions d'habitations neuves ou des changements de destination (Source : Mairie)

La commune connaît une faible pression foncière sur son territoire, on peut constater que pendant les 10 dernières années. Toutefois, en 2000 la commune a connu son pic de constructions neuves avec 4, époque où la commune a mis en place son lotissement.

1.7.2 Consommation d'espace

Les nouvelles constructions sont édifiées sur un terrain relativement vaste. En moyenne, la superficie d'une parcelle est de 2 000 à 2 500m².





1.7.3 Perspectives pour les années à venir

Le peu de nouvelles constructions ces dernières années, malgré un regain en 2000 et 2003, montre que la pression foncière sur La Chapelle Saint Jean est faible. Les pétitionnaires sont tout de même essentiellement tous des extra communaux ce qui dénote un certain attrait de la commune. La faible construction peut aussi résulter d'une faible offre de terrains constructibles qui ne permet pas de répondre aux demandes.





1.8 Évolution socio-économique

1.8.1 *Les activités commerciales, artisanales industrielles et touristiques*

➤ Activités artisanales, commerciales et industrielles

La commune de La Chapelle Saint Jean ne compte actuellement pas d'artisan sur son territoire. Toutefois, des commerces ambulants la traversent tels que deux boulangers, deux bouchers et un épicier

➤ Activités touristiques

Le canton de Hautefort, riche de son histoire présente une activité touristique relativement importante.

On recense sur la commune, une maison en location saisonnière.

La commune de La Chapelle Saint Jean se trouve également sur la Route de la noix, permettant de découvrir la campagne périgourdine sous tous ses aspects ainsi que les différents petits patrimoines et paysage qui la façonne

Comme l'ensemble du canton, la commune est traversée par des chemins de randonnée qui permettent de découvrir le territoire de l'intérieur

1.8.2. *Les activités agricoles*

La commune de La Chapelle Saint Jean possède un territoire communal occupé à 92% par la SAU.

Depuis 1979, la commune de La Chapelle Saint Jean connaît une diminution régulière du nombre de ses exploitations puisqu'elle a perdu 3 exploitations en 20 ans. Par contre, le nombre d'exploitations professionnelles est, lui, en augmentation depuis 1979.

Cette augmentation du nombre d'exploitations s'est accompagnée d'une augmentation de la SAU, pour atteindre 341 ha en 2000.



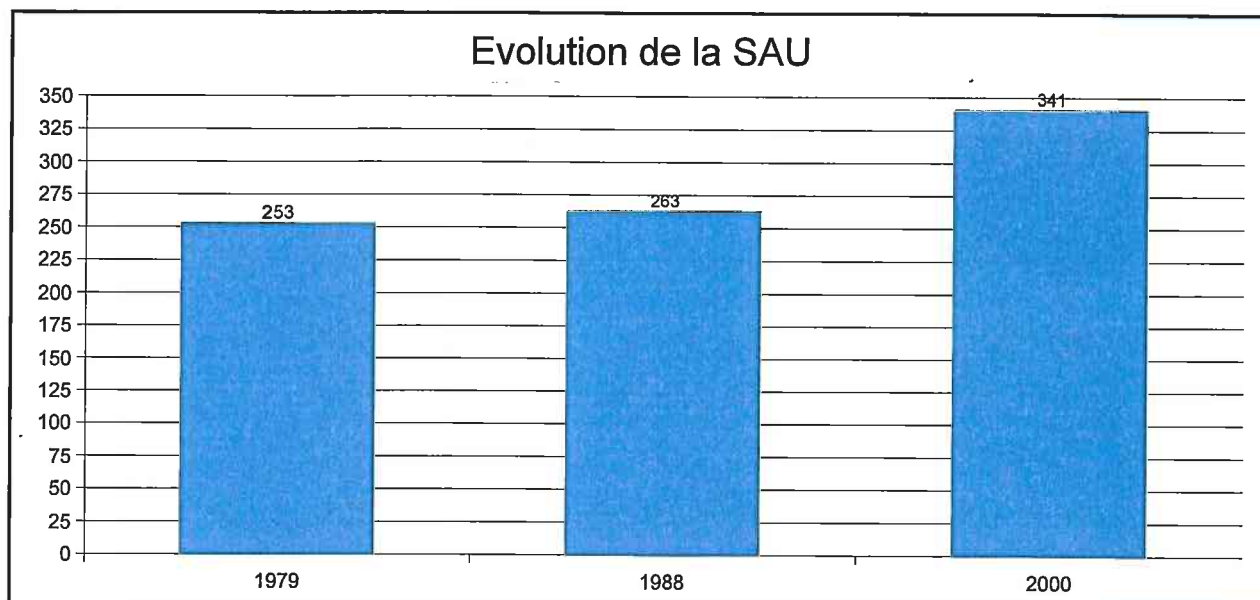


Figure 19 : Évolution de la SAU au sein de la commune de 1979 à 2000

Les parcelles sont très diverses. Elles peuvent être très grandes lorsque la topographie et la pratique agricole s'y prêtent.



Figure 20 : De larges parcelles ouvertes





1.8.2.1 Activités actuelles et perspectives

Au recensement agricole de 2000, le nombre d'exploitations était en baisse régulière, avec une perte de 3 exploitations en 20 ans, amenant le nombre d'exploitations à 9. Le nombre d'exploitations professionnelles a également baissé pour atteindre 6 exploitations en 2000.

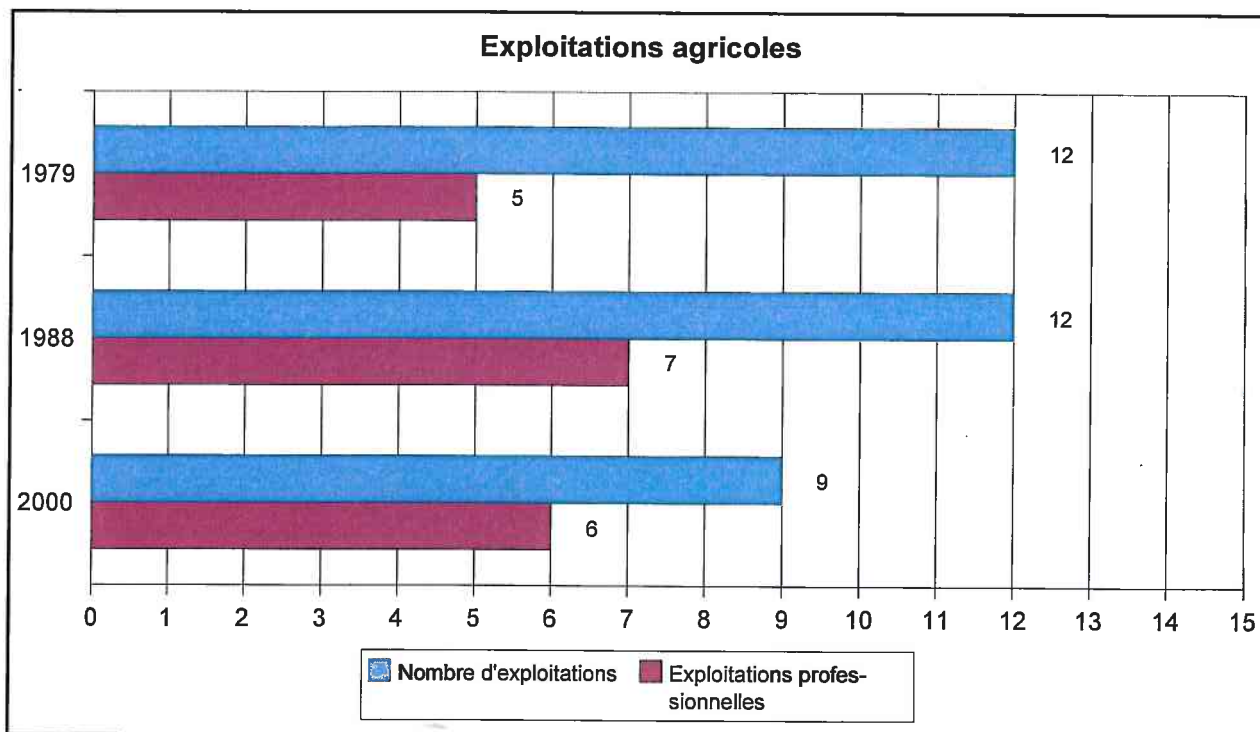


Figure 21 : Évolution du nombre d'exploitations

Dans l'avenir, il est probable que le nombre d'exploitations diminue encore. Les exploitations seront ainsi toujours plus grandes. En effet, le regroupement des terres va continuer à la suite de l'arrêt de certains exploitants arrivant à l'âge de la retraite.





Cette perte d'exploitation s'est accompagnée d'une augmentation importante de la Surface Agricole Moyenne utilisée par les exploitations. En effet, de 39 ha en 1979, elle est passée à 53 ha en 2000.

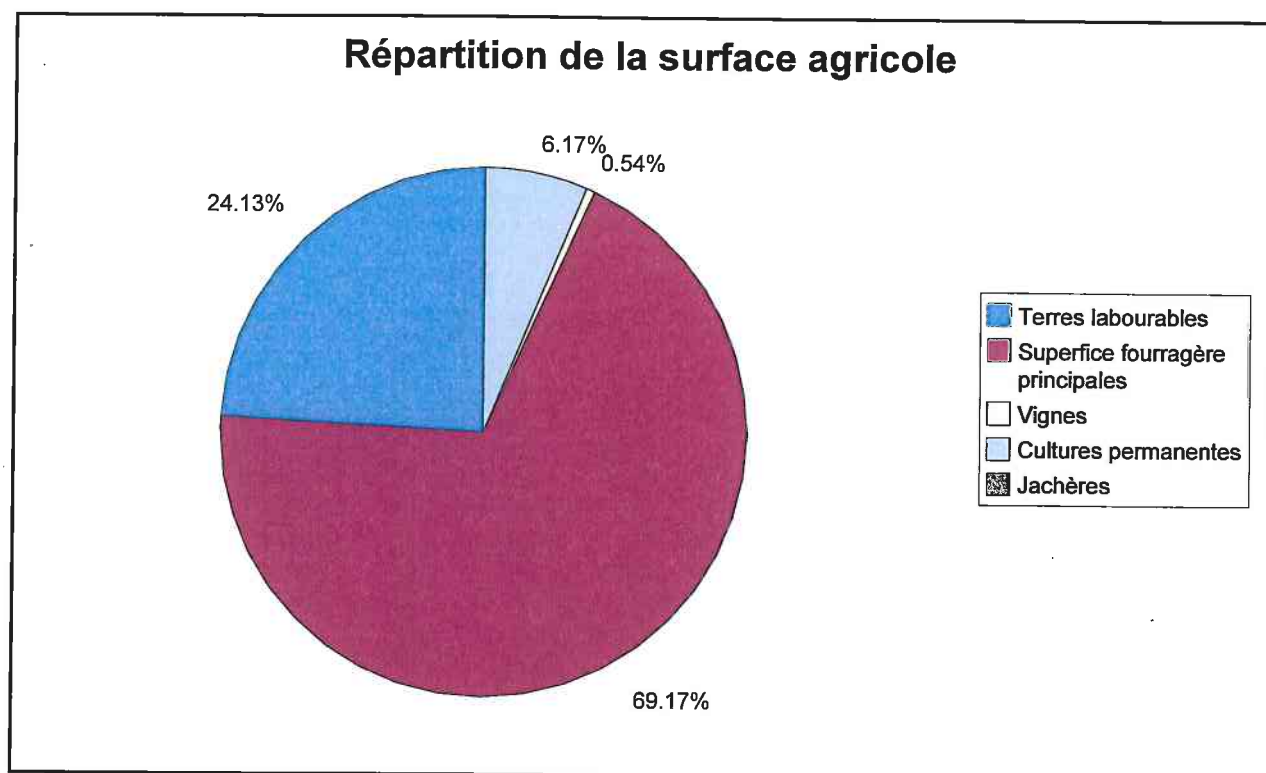


Figure 22 : Répartition de la SAU en 2000

La SAU totale de la commune est de 341ha, dont 24% sont occupés par des terres labourables. L'importance de la superficie fourragère principale (69% de la SAU) met en évidence l'importance de l'élevage dans l'activité agricole de la commune.

En effet, si l'on s'intéresse aux activités des différentes exploitations, on observe l'importance des élevages bovins (6 exploitations sur 9 possèdent un élevage bovin).

Les bâtiments d'élevages ont été localisés sur la carte présentée en page suivante.

Figure 23 : Localisation des bâtiments agricoles

● Bâtiments agricoles





Carte communale - Carte de localisation des batiments d'élevages



Réalisé par : VS

G2C environnement



1.8.2.2 Bâtiments d'élevage et distances de recul pour l'habitat

En application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme et L 111.3 du Code Rural, l'implantation de constructions à proximité des installations est soumise à des conditions d'éloignement, de même que pour l'implantation des bâtiments agricoles vis à vis des immeubles occupés par des tiers. Cette distance est de 50 mètres pour les élevages agricoles sur paille et de 100 mètres pour les élevages sur lisier.

Toutefois, la Chambre d'Agriculture de la Dordogne conseille, quel que soit le statut du bâtiment, de préserver un périmètre de 100 mètres autour de ce dernier, de manière à permettre les éventuelles mutations agricoles (changement d'élevage, de taille d'exploitation).

Sur la commune de La Chapelle Saint Jean, beaucoup de bâtiments d'élevage sont actuellement inoccupés mais leur déclassement n'est pas effectif. Une reprise de l'activité dans ces bâtiments est donc toujours possible. Il convient d'en tenir compte lors de l'élaboration du zonage de la commune.

Remarque :

Il conviendra de continuer à veiller, à l'avenir, lors de l'implantation éventuelle de nouveaux bâtiments d'élevage, au respect du recul : une distance de 100 mètres pourra être observée entre les nouvelles implantations et la limite de la zone constructible.





1.9 Équipements et services

1.9.1 Écoles et services à l'enfance

La commune de La Chapelle Saint Jean ne fait partie d'aucun regroupement scolaire, les enfants sont libres. Par contre la commune est l'organisateur secondaire du transport scolaire, qui conduit les enfants à Hautefort

1.10 Accès, desserte et déplacements

La commune de La Chapelle Saint Jean est uniquement desservie par des voies communales. La seule route départementale à proximité de la commune est la D62 E3 qui matérialise la limite communale Nord.

Les voies communales présentent essentiellement un axe nord-sud afin de desservir les hameaux. La liaison entre certaines voies communales est également assurée par des chemins ruraux.

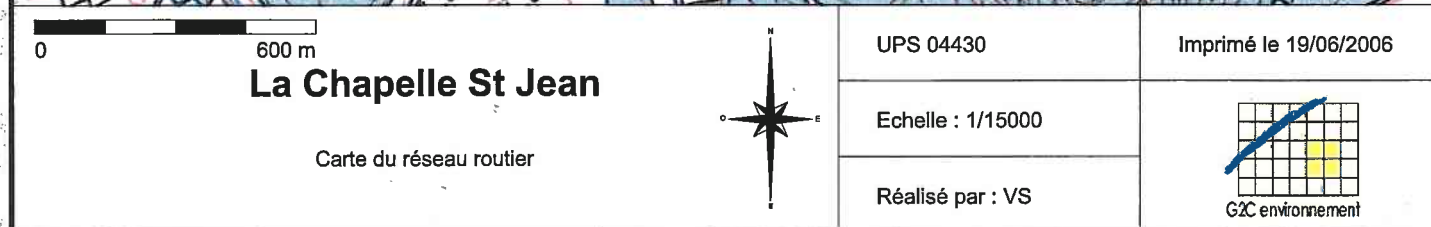
La voirie communale supporte un trafic routier plus important, car elle permet de rejoindre au plus vite l'axe principal la D704.

Il est également bon de rappeler que les chemins ruraux – domaine privé communal- et les voies communales du domaine public communal sont ouverts au public.

Figure 24 : Le réseau routier de La Chapelle Saint Jean

-  Voie départementale
-  Voie communale
-  Chemin rural





Carte du réseau routier

Réalisé par : VS

G2C environnement



1.11 Réseaux, risques naturels et bruit

1.11.1 Réseaux

1.11.1.1 Eau Potable

Le réseau d'eau potable de la commune est exploité par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de Condat Le Lardin. La distance prise en charge par le syndicat pour tout nouveau raccordement est de 100 m.

1.11.1.2 Électricité

La commune appartient au syndicat d'électrification de l'Auvézère. La distance prise en charge par le syndicat pour tout nouveau raccordement est identique, à celle prise en charge par le syndicat, c'est à dire 100m.

1.11.1.3 Assainissement

L'ensemble du territoire communal est en assainissement non collectif. En effet, les constructions étant très éloignées les unes des autres, un système d'assainissement collectif n'était pas envisageable.

○ Textes réglementaires

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

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

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident leur entretien,
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la





pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

1.11.2 *Les risques majeurs*

1.11.2.1 Risques identifiés

Le territoire communal fait l'objet de plusieurs risques naturels :

- Le risque termites : la totalité de la Dordogne est considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

1.11.2.2 Catastrophes naturelles recensées

	Début	Fin	Date de l'arrêt	Date de publication au J.O.
Tempête	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Tempête	06/07/1989	06/07/1989	15/09/1989	16/09/1989
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982





2 Justification du choix de zonage





2.1 Perspectives d'accueil et besoin foncier

La commune de la Chapelle St Jean compte, en 1999, 62 habitants, et pourrait accueillir, dans les 10 ans à venir, 50 habitants supplémentaires et ainsi atteindre les 110 habitants.

Il est nécessaire que la superficie des zones où les constructions sont autorisées corresponde à cet objectif de croissance, à partir des données de base suivantes :

Nombre moyen de personnes par habitation	2.5
Superficie parcellaire moyenne pour la construction neuve	2 500 m ²
Coefficient de sécurité	3

Ainsi, 50 habitants supplémentaires correspondent à environ 20 habitations supplémentaires, soit une superficie de :

$$20 * 2\,500\text{ m}^2 = 50\,000\text{ m}^2 \text{ soit } 5 \text{ hectares}$$

A cette superficie il convient d'appliquer un coefficient de sécurité permettant de prévenir l'indisponibilité des terrains et de laisser un choix de terrains :

$$5 * 3 \approx 15 \text{ hectares.}$$

Ainsi, il est souhaitable que la superficie de la zone où les constructions sont autorisées soit voisine de **15 hectares**, pour accueillir de nouveaux arrivants dans des conditions adaptées





2.2 Choix du zonage

2.2.1 Zonage

Le projet de carte communale de La Chapelle St Jean a été travaillé dans l'objectif de protéger la richesse paysagère de son territoire.

Les zones retenues pour y autoriser la construction sont représentées sur le schéma suivant, et reprises dans le document graphique accompagnant ce rapport de présentation. Elles répondent à un objectif de développement mesuré destiné à maintenir l'identité de la commune, les caractères de son village, tout en soutenant la vie locale.

Principes du zonage :

- Zones constructibles « U » :

A l'intérieur de ces secteurs **les constructions sont autorisées**. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol sont délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1^{er} au titre 1^{er} du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme).

Par convention, ces secteurs incluent les périmètres rapprochés de tous les bâtiments à usage d'habitation situés en secteur « N ». Autour de ces habitations, la construction de bâtiments annexes de type garage, abri de jardin ou piscine, de dimensions modestes par rapport au bâtiment principal suivant la jurisprudence, pourra être autorisée : les demandes seront instruites conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles d'ordre public relatifs à l'insertion paysagère et architecturale, la sécurité et la salubrité, la protection de l'environnement et de l'activité agricole.

- Zones non constructibles « N » :

A l'intérieur de ces secteurs, **les constructions ne sont pas autorisées**, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de 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.

- Zones d'activités : « Ut, Ua... »

Les plans de zonages pourront éventuellement comprendre des secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (de type industriel, artisanal, commercial, de tourisme ou de loisirs).

- Reconstruction après sinistre :

Les plans de zonages délimiteront, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisé.





2.3 Capacités et caractéristiques des zones

2.3.1 Secteurs « constructibles » et « inconstructibles »

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

Pour chaque secteur constructible sont reportés dans le tableau suivant :

- La capacité totale (superficie totale de la zone) et disponible (c'est-à-dire la capacité totale moins la superficie par la voirie, les équipements, les parcelles déjà bâties...),
- La justification de ce zonage et de ses limites,
- Les recommandations liées à l'impact paysager et environnemental.

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





Zone	Capacité en hectares	Justification	Contraintes éventuelles et recommandations
Bourg	Totale : 6 hectares Disponible : 4 hectares	Le choix de cette zone devrait permettre de densifier le bourg, secteur qui est déjà bien bâti. Tout en respectant les contraintes présentes telles que les parcelles à forte pente ou bien celles ayant un intérêt agricole ou encore celles où il y a un beau point de vue	Zone sensible : pour toute construction ou rénovation prendre l'attache des personnes compétentes et du matériel pédagogique(cahier de recommandations territoriales) tenu à disposition
Le Belvédère	Totale : 7 hectares Disponible : 5,5 hectares	Le choix de cette zone est lié à une très bonne desserte, à la présence de grandes parcelles planes, le souhait d'affirmer l'existence de ce groupe d'habitations.	
Grand Champ	Totale : 1 hectare Disponible : 0,5 hectares	Le choix de cette zone est lié à une bonne desserte, à la présence de grandes parcelles planes, le souhait d'affirmer l'existence de ce groupe d'habitations. L'habitat sera limité au Nord par la présence d'un élevage de faisan.	
Moulin à Vent	Totale : 0,8 hectares Disponible : 0,5 hectares	Le choix de cette zone devrait permettre de densifier ce secteur de la commune, tout en profitant d'une bonne desserte de l'ensemble des réseaux et de la voirie.	





Le Bigue	Totale : 2,5 hectares Disponible : 2,25 hectares	Le choix de cette zone est d'affirmer l'existence de ce hameau, en proposant un noyau destiné à permettre sa densification. Cette zone constructible est partagée sur deux communes Nailhac et La Chapelle St Jean, permettant ainsi d'avoir un développement commun au deux. A noter les forts enjeux paysagers, le long de cette route départementale.	Zone sensible : pour toute construction ou rénovation prendre l'attache des personnes compétentes et du matériel pédagogique(cahier de recommandations territoriales) tenu à disposition
Chanteranne	Totale : 5,5 hectares Disponible : 4,5 hectares	Comme pour le secteur du Bigue, cette zone rejoint celle de Nailhac, elle devra permettre d'affirmer l'existence de ce hameau, en proposant un noyau destiné à permettre sa densification.. tout en profitant d'une bonne desserte, et de la présence de grandes parcelles planes	Zone sensible : pour toute construction ou rénovation prendre l'attache des personnes compétentes et du matériel pédagogique(cahier de recommandations territoriales) tenu à disposition

La superficie totale du secteur constructible est donc de 22,8 hectares, pour une superficie disponible de 17,25 hectares. Cette superficie disponible est légèrement supérieure au besoin foncier estimé pour répondre aux objectifs de population communaux. De ce fait, le secteur constructible délimité dans le cadre de cette Carte Communale permet a priori d'accueillir les futurs habitants de la commune dans de bonnes conditions, et correspond aux objectifs exprimés.

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





2.3.2 *Zones réservées à l'implantation d'activités*

Une zone d'activité artisanale a été créée au lieu dit Le Belvédère Nord sur une surface d'environ 0,5 hectares.

Concernant les zones d'activités, les plans de zonage pourront éventuellement comprendre des secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (de type industriel, artisanal, commercial, de tourisme, ou de loisirs).

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

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





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





3.1 Incidences générales

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

La carte communale doit d'autre part chercher à valoriser l'image de la commune en préservant au mieux les cônes visuels d'intérêt. La maîtrise du développement urbain s'inscrit dans une démarche volontariste de préserver le patrimoine initial (paysager, environnemental, écologique, architectural) et de le faire bénéficier des mutations à venir.

Les zones naturelles, protégées ou non, les espaces agricoles, les éléments architecturaux et paysagers d'intérêt ont été traités dans un souhait général de conservation et de mise en valeur : le développement urbain est réservé à des zones adaptées et réfléchies, dont la taille, la capacité d'accueil et la localisation sont respectueuses de l'environnement. A proximité immédiate des zones agglomérées existantes, elles sont en accord avec des objectifs de développement raisonnés





3.2 Évaluation environnementale des incidences de la carte communale

3.2.1 Les Zones naturelles, boisées et agricoles

❖ Les Zones Boisées

Concernant les zones boisées, le zonage n'inclut aucune parcelle boisée en zone constructible, ainsi on a une bonne préservation du massif boisé.

Figure 25 : Incidence du zonage sur le massif boisé

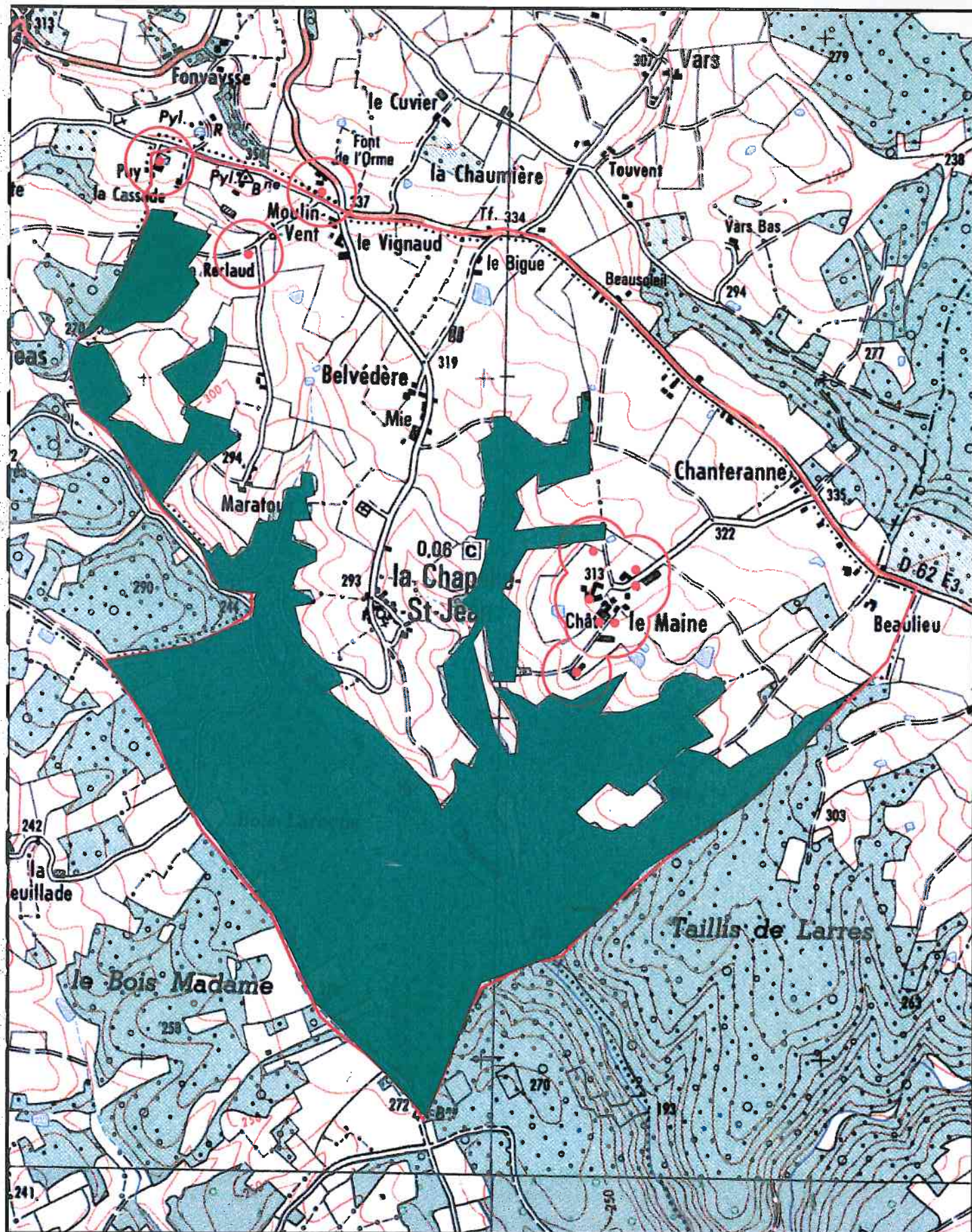
❖ Les espaces agricoles

Les zones agricoles ont également été prises en compte dans l'élaboration de la carte communale, un périmètre de protection a été appliqué pour chaque bâtiment d'élevage, évitant ainsi tout risque de conflit de voisinage avec les futures zones constructibles. De plus, les grands espaces agricoles ainsi que les parcelles en verger n'ont pas été retenues dans les secteurs constructibles.

Figure 26: Incidence du zonage sur le monde agricole

3.2.2 Assainissement

La Carte Communale est élaborée en tenant compte du zonage d'assainissement de manière à mettre en accord les objectifs de développement de l'habitat et les mesures prises en terme d'assainissement des eaux usées.



0 600 m

La Chapelle St Jean

Incidence du zonage sur le massif boisé



UPS 04430

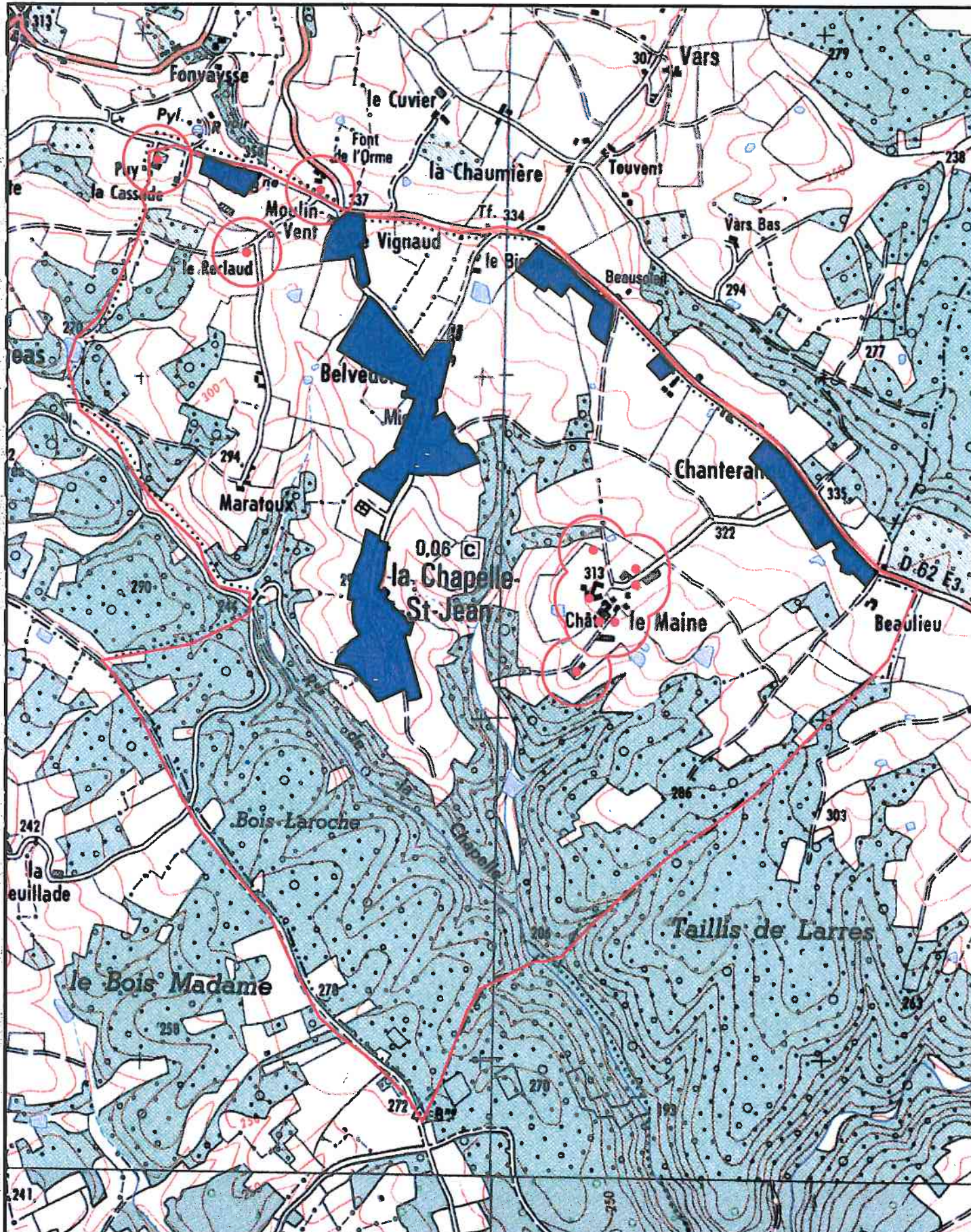
Imprimé le 19/06/2006

Echelle : 1/15000

Réalisé par : VS



G2C environnement



0 600 m

La Chapelle St Jean

Incidence du zonage sur le monde agricole

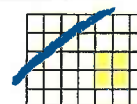


UPS 04430

Imprimé le 19/06/2006

Echelle : 1/15000

Réalisé par : VS



G2C environnement