



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ministère

de l'Ecologie

du Développement

et de l'Aménagement

durables

direction

départementale

de l'Équipement

de la Dordogne

Unité Territoriale du
Périgord Noir

Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral du 18 JAN. 2008

Pour le Préfet et par délégation,
La Chargée de Mission,
Unité Territoriale du Périgord Noir

Sandrine DIAS

CHATRES

Carte Communale

RAPPORT DE PRESENTATION



Sommaire

■

A – DIAGNOSTIC

- A.1. : Présentation de la commune
- A.3. : Analyse de l'état initial de l'environnement

B - LES CHOIX DE LA COMMUNE

- B.1. Les choix / Généralités
- B.2. Les objectifs
- B.3. Définition des zones U et N
- B.4. Les choix / Délimitations des secteurs dans lesquels les constructions sont autorisées

C - EVALUATION DE L'INCIDENCE DES CHOIX

- C.1. : L'activité économique - Prévisions de développement
- C.2. : Les équipements publics et les services
- C.3. : Espaces naturels et agricoles - Sites et paysages
- C.4. : Patrimoine bâti
- C.5. : Les risques majeurs

D - SERVITUDES PUBLIQUES ET INFORMATIONS UTILES

A - DIAGNOSTIC

A.1. Présentation de la commune

A.1.1. Situation géographique

La commune de CHATRES est située au nord du canton de TERRASSON, dans l'arrondissement de SARLAT LA CANEDA.

Elle couvre une superficie de 1 240 ha dont 624 ha de bois, 139 ha de terres cultivables, 308 ha de prairie, 1 ha environ de vignes, 2 ha de vergers, 115 ha de landes et 41 ha de sols divers.

Elle est reliée au bassin d'activité de TERRASSON, directement par la route départementale n° 62 et, indirectement par la route départementale n° 64, ainsi que par les voies communales de CHATRES et de PEYRIGNAC.

Elle est reliée au canton de HAUTEFORT, au nord par la route départementale n° 62 et au nord-ouest par la route départementale n° 62, embranchement 3.

CHATRES est à une distance de 9 km du pôle d'activité de LE LARDIN (papeteries) et à 15 km des zones d'activité de TERRASSON, de BADEFOLS d'ANS au nord (5 km) et de HAUTEFORT (11 km).

Nota : Le bourg se trouve à 6 km du diffuseur de l'Autoroute A89 à LA BACHELLERIE et à 19 km du diffuseur de l'Autoroute A89 à MANSAC (est de TERRASSON).

A.1.2. Caractéristiques physiques / Milieu

La commune de CHATRES est structurée par plusieurs vallées :

- Le ruisseau « Le Taravellou » coupe le territoire selon un axe nord-est / sud-ouest,
- les ruisseaux de La Chapelle (au sud-ouest), de la Forêt (au sud) et des Lions (au nord-est) constituent les limites de communes.

Les fonds des ruisseaux sont étroits et encaissés, les coteaux présentent en général des pentes fortes impropres à l'agriculture mécanisée et à l'habitat.

Seuls les plateaux se prêtent à l'exploitation agricole et à l'urbanisation. Ils sont toujours étroits et de surfaces modestes :

- le plateau d'Artigeas - La Fayette domine le secteur nord en rive gauche du ruisseau « Le Taravellou »,
- à l'ouest, le plateau de Larres est limité par les coteaux situés en rive droite du ruisseau « Le Taravellou », et par le versant droit du ruisseau de « La Chapelle »,
- le plateau le plus important relie Vieillemare à La Forêt en passant par CHATRES, il est orienté nord-est / sud-ouest à l'ouest du ruisseau « Le Taravellou ».

Les paysages rencontrés sur CHATRES relèvent, selon la charte des paysages de la Dordogne, de l'entité paysagère "ABORDS DU BASSIN DE BRIVE" (lire en annexe le document "Informations utiles").

La partie urbanisée la plus importante se trouve sur le plateau de CHATRES.Elle est divisée en deux parties : au nord la zone comportant le secteur de « Vieillemare », l'église et la mairie, un peu plus au sud du bourg le secteur de « Bas-Châtres ».

A.2. Analyse quantitative de l'évolution récente

A.2.1. Evolution de la population de la commune

L'évolution démographique a été la suivante :

Recensements :	1962	220 habitants
	1968	226 "
	1975	187 "
	1983	173 "
	1990	181 "
	1999	161 "
	2005	163 "

Le dernier recensement fait donc apparaître que :

- la population n'a pas évoluée par rapport au recensement précédent,
- en 24 ans, depuis 1975, la commune a perdu 26 habitants

- la densité de population, 13 habitants au km², est faible comparativement aux densités départementale, régionale et nationale qui sont respectivement de 43, 73 et 108.

La baisse de la population est due à la fois au déficit naturel (naissances/décès) et au déficit des entrées sur les sorties.

La population de CHATRES est âgée : 14,9 % de la population a plus de 75 ans (12 % dans le département), et 16,1 % a moins de 20 ans (20,2 % dans le département).

L'équipement en automobile des habitants de CHATRES est relativement faible : 16 ménages n'en ont pas. La proportion de ménages ayant au moins une automobile est de 78,4% alors que dans le département cette proportion est de 84,5%.

A.2.2. La population active

Parmi les 161 habitants de la commune 62 personnes sont en position d'activité (40 hommes et 22 femmes). Au moment du recensement de 1999, 10 de ces actifs cherchaient un emploi ; en décembre 2002 ce nombre est passé à 5.

Parmi les personnes qui ont un emploi, 15 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint, les 37 autres sont salariées. Une minorité de ces actifs exerce dans la commune, 32 personnes vont travailler en dehors (23 dans le département, 9 hors du département).

A.2.3. Evolution des constructions et de l'habitat

Selon les dernières données (1999) de l'INSEE, la commune comprend 107 logements : 74 sont des résidences principales, 25 sont des résidences secondaires ou occasionnelles.

Le parc de logements est ancien : 47 logements ont été construits après 1945, soit une proportion de 43,9% du total (56.1 % dans l'arrondissement, 55.4 dans le département).

Il n'y a aucun immeuble collectif sur la commune, la totalité des résidences principales est constituée de maisons individuelles. La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement (67,6% des ménages).

L'analyse du confort des logements, qui est évalué en fonction des installations sanitaires et du moyen de chauffage, montre que la plupart des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche. Mais certaines manquent encore de confort : ainsi, 34 n'ont pas le chauffage central ou électrique.

CHATRES dispose d'un lotissement HLM de 5 logements.

A.2.4. Evolution de la pression foncière (CU / PC)

La pression foncière a été faible jusqu'en 2004 :

- une habitation nouvelle en 2001,
- deux habitations en 2002,
- deux habitations en 2003
- une habitation en 2004

Cependant, l'ouverture du dernier maillon de l'autoroute A 89 entre BRIVE et PERIGUEUX, prévue pour janvier 2008, est un facteur de développement de l'habitat à la périphérie du bassin d'emploi de BRIVE.

Cette nouvelle situation est sans doute à l'origine du net accroissement du rythme de la construction après 2004 avec:

- deux habitations neuves et deux agrandissements de maisons en 2005
- cinq habitations et un agrandissement de maison en 2006
- deux habitations neuves et deux agrandissements de maisons pour le premier semestre 2007

A.2.5.L'activité agricole

L'activité concerne essentiellement 4 exploitations agricoles de plus de 50 ha, situées à « La Forêt », « Combe d'Oix » et « Artigeas » :

- élevages de bovins et d'ovins,
- élevage de volaille (poulets) : une exploitation importante de 5 bâtiments d'élevage en batterie (installations classées), une exploitation de deux bâtiments (élevage de plein air).

Il n'existe pas de réseau collectif d'irrigation.

Les terres agricoles sont constituées essentiellement de prairies.

A.2.6. Autres activités

Activités artisanales ou industrielles :

Trois activités ont leur siège sur la commune :

- une entreprise de plâtrerie
- une entreprise de travaux de charpente
- une entreprise de chaudronnerie et tuyauterie

La commune est membre du syndicat intercommunal des Chasselines qui gère la zone d'activité du même nom qui est située hors du territoire communal de CHATRES.

Services et équipements publics :

- une mairie,
- une salle des fêtes,
- une agence postale,
- une école maternelle : un regroupement pédagogique avec la commune de PEYRIGNAC,
- transports scolaires : un service est assuré dans le cadre du regroupement pédagogique ; un autre service est assuré par la Communauté de Communes du Terrassonnais pour les élèves du collège ou du lycée de TERRASSON.
- de nombreux chemins pédestres.

A.3. Analyse de l'état initial de l'environnement

A.3.1. Milieux naturels, paysages et sites

Ce chapitre reprend le volet " entités paysagères " du document " Porter à la connaissance - Informations nécessaires à l'élaboration d'une carte communale".

La commune de CHATRES est concernée par l'entité (Cf document joint en annexe) :
:

LES ABORDS DU BASSIN DE BRIVE

A.3.2. Immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques et sur les sites

Néant.

A.3.3. Architecture :

Une attention particulière sur l'architecture des constructions neuves devra être faite sur les hameaux de « Larres », « Artigeas », « Vieillemare » sur l'ensemble du bourg jusqu'à « L'Abbaye » et au lieu-dit « Les Vignes des Nebouts » en contrebas du bourg.

Les constructions traditionnelles et notamment leurs volumes constituent la référence la plus sûre pour des recommandations architecturales. L'assistance du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et Environnement (CAUE) peut être sollicitée avant le dépôt de tout permis de construire.

A.3.4. Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Le territoire de la commune de CHATRES n'est pas concerné par une telle zone.

A.3.5. Milieux naturels aquatiques / Protection des zones humides

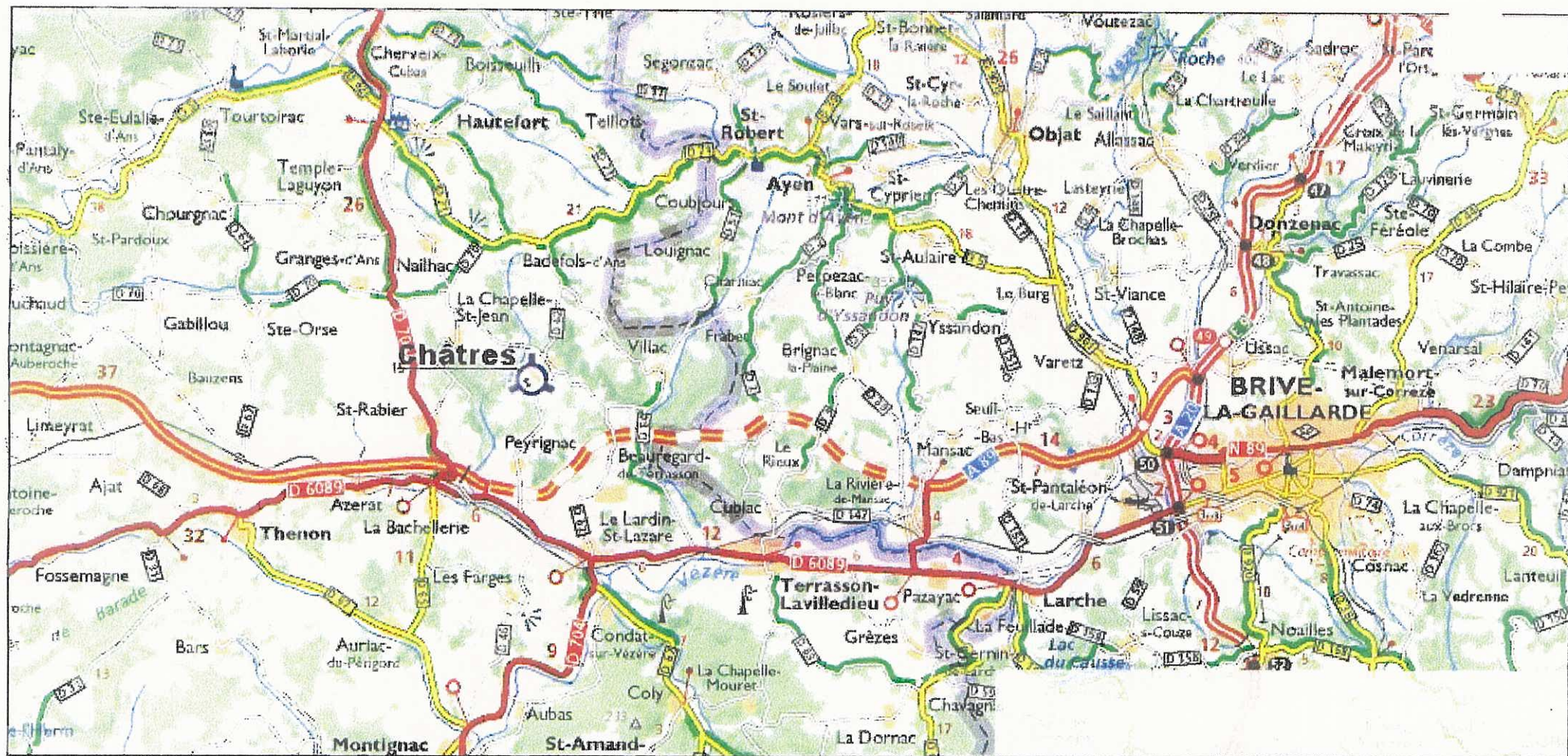
Les milieux humides présentent un intérêt écologique certain, que ce soit au niveau botanique ou faunistique. Leurs abords sont à protéger des constructions ou de l'urbanisation.

Plusieurs ruisseaux intéressent la commune : le Taravellou, le ruisseau des Lions, le ruisseau de la Chapelle et le ruisseau de la Forêt. Les vallées qui sont associées à ces ruisseaux sont particulièrement encaissées et les terrains qui les bordent ont des pentes qui ne permettent pas le développement de l'urbanisation.

Les milieux humides rencontrés à CHATRES sont préservés de toute urbanisation future.

B - LES CHOIX DE LA COMMUNE

B.1. Les choix / Généralités



CHATRES est une commune rurale située à moins de 15 kilomètres :

- de grandes infrastructures de transport : la Route Nationale n° 89 et deux diffuseurs de l'Autoroute N° 89,
- de la zone d'activité papetière de CONDAT LE LARDIN,
- des zones économiques et de vie de l'agglomération de TERRASSON
- au plus près de la zone artisanale des Chasselines.

Cette commune est sous influence des bassins d'emplois de LE LARDIN et de TERRASSON et, à un degré moindre, de ceux de BRIVE et de PERIGUEUX et, si l'agriculture procure encore quelques emplois sur place, les actifs de la commune travaillent massivement en dehors de celle-ci.

Son territoire constitue un potentiel résidentiel de semi-proximité pour les actifs des bassins d'emploi voisins attirés par la qualité de ses milieux naturels, la qualité de ses paysages qui dominent la vallée de la VEZERE.

L'aménagement de liaisons routières ou autoroutières nouvelles (A89) va contribuer à renforcer l'attractivité de la commune.

En déclin depuis plusieurs décennies, CHATRES peut espérer retrouver un certain développement qui s'appuiera essentiellement sur l'habitat par l'installation de nouveaux habitants :

- résidences principales,
- résidences secondaires pour des nouveaux habitants venus d'agglomérations d'importance régionale qui se trouveront à moins de deux heures de temps de transport.

Un accroissement de population est à attendre dans les prochaines années en relation avec l'achèvement de la construction de l'autoroute A89.

L'augmentation de population prévisible à moyen terme devrait compenser la perte de population enregistrée depuis 25 ans.

Les équipements actuels de la commune seront donc globalement suffisants pour supporter le développement ainsi pressenti : les travaux à prévoir dans les prochaines années se limiteront à l'amélioration de la capacité des réseaux existants.

Ce développement doit répondre aux critères suivants :

- garantir la qualité de vie des habitants permanents ou occasionnels et des visiteurs,
- être compatible avec les équipements et réseaux de la collectivité,
- contribuer à un meilleur équilibre des finances communales (répartition des charges sur un plus grand nombre),

- être de nature à préserver et favoriser le maintien de l'activité agricole,
- et assurer une bonne protection des milieux naturels et des paysages.

Les objectifs poursuivis par la commune sont donc les suivants :

- I. favoriser l'installation de nouveaux habitants afin d'inverser la courbe démographique de ces 25 dernières années,
- II. préserver l'espace agricole, et donc, permettre l'entretien et la protection des paysages agricoles,
- III. permettre éventuellement l'installation de constructions nouvelles liées aux activités de commerce ou d'artisanat dans la mesure où ces réalisations ne portent pas atteinte à leur environnement immédiat,
- IV. protéger de l'urbanisation non maîtrisée les espaces naturels afin de conserver ce milieu, vecteur essentiel de la qualité de vie en zone rurale,
- V. conserver le caractère de certains paysages en raison de la richesse architecturale des constructions existantes en particulier au voisinage immédiat de constructions traditionnelles.
C'est le cas sur les flancs très en pente aux abords du bourg de façon à conserver l'image du bâti en ligne de crête.
- VI. limiter le développement de l'urbanisation le long des routes départementales qui traversent le territoire de la commune (RD 62 et RD 62E3) pour des motifs de sécurité routière et limiter l'urbanisation le long des voies en ménageant des coupures vertes.

B.2 - Les objectifs

Ne pas favoriser l'urbanisation lorsque celle-ci peut compromettre la sécurité des usagers des routes, en particulier les itinéraires les plus fréquentés (RD n°62).

Ne pas favoriser l'urbanisation lorsque celle-ci est de nature à nuire aux entreprises ou exploitations agricoles.

La surface totale des zones 'U' globales est de 49,50 ha. On peut procéder à une estimation du nombre de constructions par zone comme suit :

Zones urbanisables	Surfaces urbanisables totales	Taux d'occupation	Surfaces urbanisables résiduelles	Nombre de constructions possibles (1)
Artigeas	0,50 ha	0 %	0,50 ha	2
Le Pré Gouvel Le Bois Coderc Caillou Blanc	3 ha 50	60 %	1 ha 40	6
Le Pradel Bas Chatres L'Abbaye Le Bourg Ouest Le Bourg Est Le Querifour	18 ha 50	60 %	7 ha 40	30
Les Nebouts Vieillemare	4 ha 50	80 %	0 ha 90	4
Les Vignes de Nebouts La Combe du Puy	13 ha	40 %	7 ha 80	31
Fond des Pots	3 ha 50	50 %	1 ha 75	7
Larre	6 ha	70 %	1 ha 80	7
Total	49 ha 50		21 ha 55	87

(1) sur la base d'une surface de 2500 m² de terrain en moyenne pour une habitation

Si on prend en compte un coefficient de rétention foncière de 3, on peut évaluer le nombre de constructions nouvelles à plus ou moins 29 unités sur environ 10 ans ($87 : 3 = 29$).

Cela permet à la commune d'envisager un rythme ANNUEL d'environ trois permis de construire pour la construction d'une maison d'habitation, sur 10 ans ($29 : 10 = 2,9$), ce que semble confirmer la tendance actuelle des besoins de la commune en matière d'urbanisation nouvelle.

B.3. Définition des zones U et N

B.3.1. 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.

B.3.2. 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.

B.3.3. Zones d'activités : « Ut, Ua... »

Les plans de zonages peuvent 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).

La commune de Châtres n'a pas jugé utile de prévoir ce type de zonage dans sa carte.

B.3.4. 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.

La commune de Châtres n'a pas délimité de secteurs de ce type dans sa carte.

B.4. Les choix / Délimitations des secteurs « U » dans lesquels les constructions sont autorisées

La délimitation des zones potentiellement urbanisables a été essentiellement organisée:

- autour du bourg et à sa périphérie, dans les « parties actuellement urbanisées » de la commune, au sens de l'article L111.1.2 du code de l'urbanisme,
- en dehors des parties particulièrement en pente et/ou exposées à la vue, notamment des constructions situées en ligne de crête
- dans des secteurs bien desservis par les réseaux de distribution en énergie électrique, par l'adduction d'eau potable, le téléphone, etc... et par le réseau routier.

B.4.1. Zone « Artigeas »

Cette petite zone « U » est située à environ 2 kms du bourg, dans un espace naturel agricole formé de prairies pour l'élevage de bovins.

Hameau encore vierge de toute construction nouvelle, Il s'agit de créer une petite zone « U » à proximité d'un ancien siège d'exploitation, pour permettre une extension mesurée du bâti existant. La zone peut accueillir une à deux constructions nouvelles sans que ces dernières portent atteinte ou soient en conflit avec le siège d'exploitation restant en activité à une distance d'une centaine de mètres.

Le secteur est desservi par une petite voie en état à partir de la RD 62 et par les réseaux d'adduction d'eau potable et de transport en énergie électrique.

B.4.2. Zone « Le Pré Gouvel », « Le Bois Coderc », « Caillou Blanc »

Il s'agit d'une petite zone de plateau, dans un espace naturel ouvert formé d'anciennes parcelles cultivées, désormais en prairie. Elle se situe en prolongement de la zone « U » de « Le Quérifour », de « Bas Châtres », etc... mais une coupure verte a été ménagée entre les deux secteurs.

Un bâti ancien et des constructions récentes occupent l'espace qui peut accueillir encore environ quelques constructions. La zone est bien desservie par les réseaux.

B.4.3. Zone « Le Pradel », « Bas Châtres », « L'Abbaye », « Le Bourg Ouest », « Le Bourg Est », « Le Quérifour »

La zone « U » occupe le plateau principal de la commune orienté nord-est, sud-ouest. Elle est située en prolongement du bourg, mais en contrebas de ce dernier, une coupure verte ayant été prévue à la rupture de pente, entre les deux secteurs. L'habitat traditionnel, de grande qualité, et les constructions récentes se sont implantées généralement sur un rang, de part et d'autre de la voie communale n°3, dans une profondeur moyenne de 50 m compte tenu du relief quelques fois accidenté.

Outre le bâti, la zone est formée de prairie et de jardins d'agrément. Elle concentre l'essentiel des possibilités de construire à la périphérie immédiate du bourg.

B.4.4. Zone « Les Nebouts », « Vieillemare »

La zone « U » constitue le centre du bourg, sur un point haut, avec la mairie, l'église, l'école et sa placette, ainsi que le hameau de « Vieillemare » au nord, en léger contrebas par rapport au bourg.

Ces secteurs sont déjà largement occupés par un bâti ancien enserrant au plus près la ligne de crête compte tenu du relief escarpé. L'urbanisation future obéira également aux contraintes du relief et, de fait, les possibilités de construire resteront marginales autour du bourg.

Une coupure verte est prévue au droit de l'église afin de préserver le caractère des paysages autour de l'édifice cultuel et de son cimetière, notamment vers l'est.

B.4.5. Zone « Les Vignes de Nebouts », « La Combe du Puy ».

Cette zone, bien exposée car tournée vers l'ouest, est située à proximité du bourg (300 m environ). La VC 3 dessert un bâti important de constructions récentes, de bosquets et de prairies.

En limite nord , les accès sur la route départementale n° 62 ne seront pas autorisés.

A proximité du bourg, afin de préserver la vue sur le village à partir de la voie communale, la limite de zone constructible a été volontairement éloignée de la route.

B.4.6. Zone « Fond des Pots »

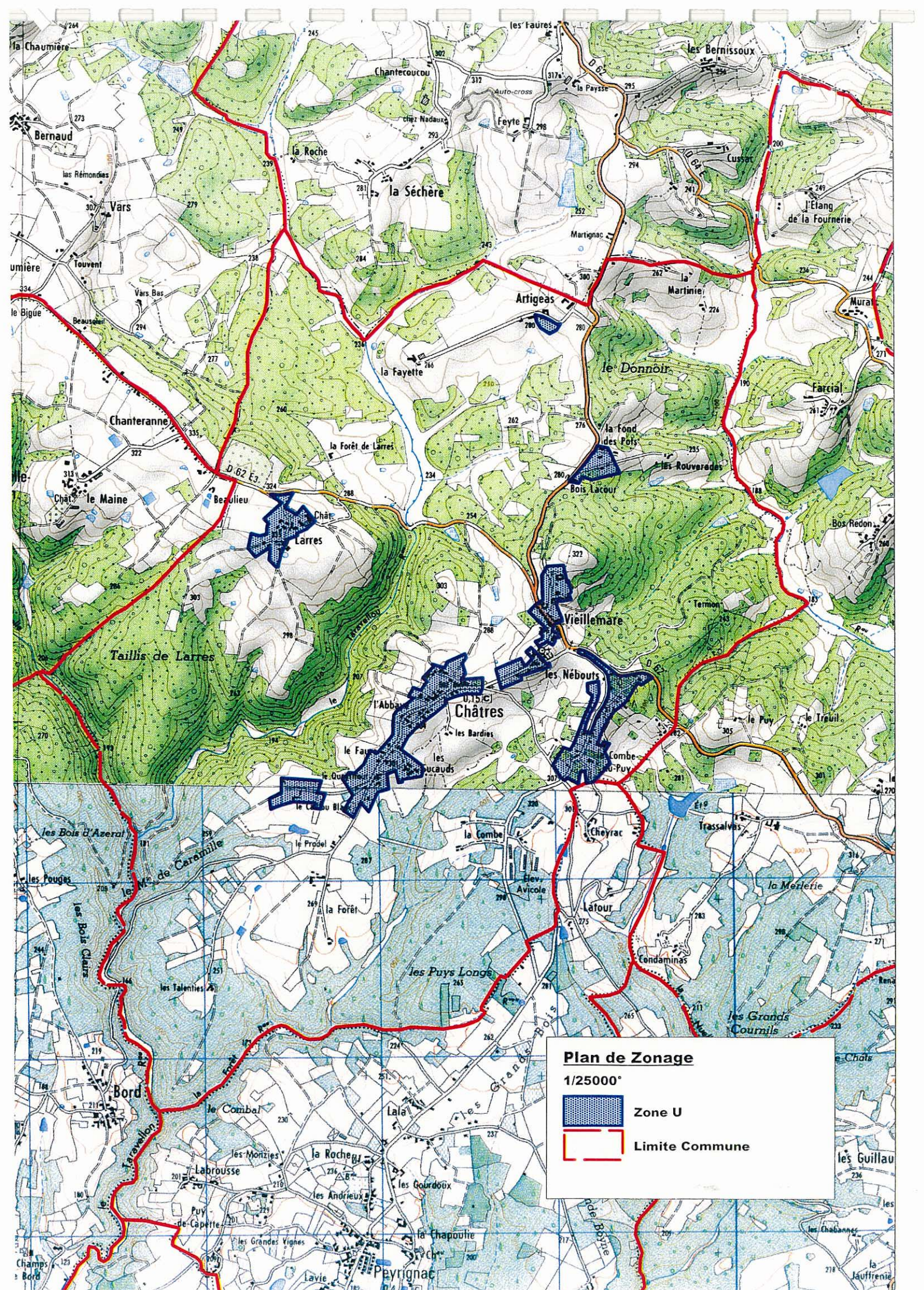
Cette petite zone « U », organisée de part et d'autre d'un chemin rural, est partiellement urbanisée autour d'un groupe de constructions anciennes et nouvelles (4 foyers), dans un espace naturel en partie boisé, en partie en prairie.

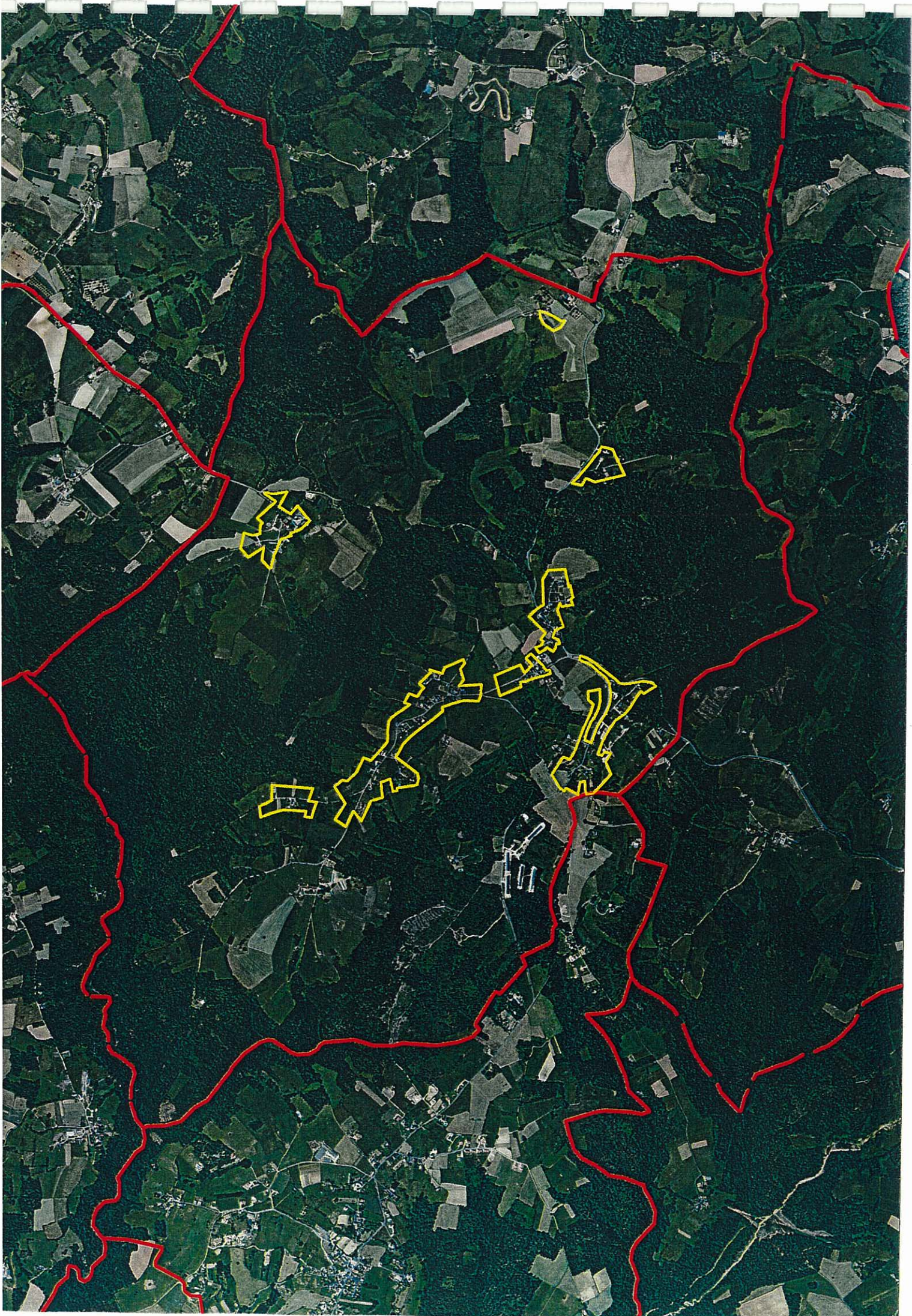
Bien desservi par les réseaux sauf par la voirie qu'il conviendra pour la commune de remettre en état, ce secteur situé à quelques centaines de mètres du bourg, le long de la RD n°62, mérite d'être développée même si les possibilités de construire sont limitées.

Aucun accès nouveau sur la route départementale n°62 ne sera autorisé.

B.4.7. Zone « Larre »

Le hameau est constitué d'un bâti ancien de qualité organisé autour d'un château. Quelques terrains, potentiellement constructibles, permettent une extension mesurée de la « partie actuellement urbanisée » du hameau.





C - EVALUATION DE L'INCIDENCE DES CHOIX

C.1. L'activité économique - Prévisions de développement

C.1.1. Agriculture

L'agriculture constitue encore la première activité économique sur la commune. Il est souhaitable que cette activité se maintienne en surfaces exploitées et dans le temps. Le zonage de la présente carte communale a donc été établi afin que les espaces agricoles puissent être préservés, en particulier le morcellement des terrains les plus propices à une exploitation mécanisée a été évité.

C.1.2. Artisanat, commerces, services

Comme mentionné au § A.2.6. ces activités sont très peu présentes sur le territoire de CHATRES et, compte tenu de la proximité immédiate des zones d'activité de TERRASSON, il convient de prévoir un développement modeste de l'urbanisation en relation avec ce type d'activités.

Le développement de l'artisanat, du petit commerce et des professions libérales devrait se limiter à un accompagnement du développement de l'habitat. Ces activités doivent trouver leur place dans les différentes zones potentiellement urbanisables. Il n'a pas été prévu de zone spécifique dédiée aux activités industrielles et commerciales.

L'implantation ou l'expansion de ces activités devra respecter les objectifs 3 et 5 de la présente carte communale, à savoir :
« *permettre éventuellement l'installation de constructions nouvelles liées aux activités de commerce ou d'artisanat dans la mesure où ces réalisations ne portent pas atteinte à leur environnement immédiat* » et « *conserver le caractère de certains paysages en raison de la richesse architecturale des constructions existantes en particulier au voisinage immédiat de constructions traditionnelles* ».

C.1.3. Activités de loisirs, sportives ou culturelles

Le foyer rural organise différentes activités :

- Animation des fêtes locales.
- Club de marche.

C.2. Les équipements et les services publics

Les équipements et services offerts sur le territoire communal sont :

- la mairie,
- l'école / le regroupement pédagogique avec PEYRIGNAC (maternelle à partir de 3 ans)
- l'agence postale,
- le transport scolaire (commune de PEYRIGNAC pour le primaire, communauté de communes du Terrassonnais pour le collège et le lycée de TERRASSON),
- le ramassage des ordures ménagères (assuré par le SIRTOM de BRIVE),
- le réseau d'eau potable (CEO),
- de nombreux chemins pédestres.

Les équipements et services offerts hors du territoire de la commune sont :

- déchèterie (à CONDA / SIRTOM de BRIVE),
- crèche et maison de la petite enfance (LE LARDIN),
- centre aéré (TERRASSON).

Les choix de la commune ont donc été établis en considérant qu'équipements et services devaient être au moins maintenus et que le développement espéré devrait :

- contribuer à améliorer les équilibres financiers communaux en optimisant les équipements en place,
- engendrer des besoins nouveaux peu coûteux.

C.2.1. Adduction d'eau potable

Les zones potentiellement urbanisables ont été définies en tenant compte de la présence et de la capacité du réseau d'eau potable.

C.2.2. Assainissement

La commune s'est doté d'un schéma communal d'assainissement qui prévoit la réalisation d'un assainissement collectif sur les seuls secteurs du bourg (Vieillemare et la mairie), le reste du territoire devant être assaini par des dispositifs non collectifs.

Cet équipement n'est actuellement programmé ni à court terme, ni à moyen terme.

Il conviendra, si nécessaire, de prévoir la mise en concordance du schéma communal d'assainissement avec les orientations arrêtées dans la carte communale approuvée.

C.2.3. Voirie

La commune de CHATRES possède un réseau de voies et chemins adapté à l'urbanisation actuelle.

Elle est desservie par les routes départementales n° 62 et 62 E3 et, est irriguée par un réseau de voies communales et de chemins ruraux dont la capacité est suffisante.

L'objectif n° 6, qui témoigne de la prise en compte des problèmes de sécurité de la route et en particulier sur les RD 62 et RD 62 E3, a conduit à autoriser que très rarement la constructibilité de terrains dès lors que l'accès devait être envisagé sur la route départementale.

C.2.4. Equipements scolaires

La commune est en regroupement pédagogique et dispose d'une capacité d'accueil supplémentaire non négligeable.

L'arrivées de nouveaux élèves aussi bien sur CHATRES que sur PEYRIGNAC est donc possible à partir des moyens actuellement en place. (extension de l'école maternelle).

C.2.5. Collecte des ordures ménagères

Elle est assurée par le SIRTOM de BRIVE.

CHATRES bénéficie de la déchèterie située à CONDAT (7 km).

C.3. Espaces naturels et agricoles - Sites et paysages

Les espaces agricoles ont été préservés conformément à l'objectif 2 :

- en situant en zone N les exploitations agricoles en activité lorsque aucun habitat ne s'est développé hormis celui lié à la ferme,
- en limitant les zones U à des extensions mesurées des hameaux existants,
- en créant des zones constructibles en dehors des terrains à vocation agricole.

Les espaces naturels et les paysages ont été préservés dans le respect des objectifs 4 et 5,

- par la limitation des extensions des hameaux existants,
- en situant les zones constructibles en dehors des grands espaces boisés.

C.4. Patrimoine bâti

La commune prête une attention toute particulière à ce domaine. L'objectif 5 traduit la volonté de préservation de ce patrimoine.

Pour chaque projet de construction nouvelle ou de réhabilitation d'un bâtiment existant et dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire, le maire donnera son avis sur la cohérence du projet avec l'objectif 5 : « *conserver le caractère de certains paysages en raison de la richesse architecturale des constructions existantes en particulier au voisinage immédiat de constructions traditionnelles* ».

C.5. Risques majeurs / Risques naturels

C.5.1. Le risque inondation

Les fonds de vallons où coulent les ruisseaux : Le Taravellou, des Lions, de La Chapelle et de La Forêt, sont inondables. Ces cours d'eau ont un régime exceptionnellement torrentiel, la montée des eaux peut être forte et violente, elle est toujours de courte durée.

Les secteurs de développement de l'urbanisation ont donc été définis en dehors de ces fonds de talwegs qui sont en fait bordés des terrains qui présentent des pentes fortes impropres à la construction et qui sont systématiquement situés en zones boisées.

C.5.2. Le risque mouvements de terrain

Les vallées encaissées creusées par les ruisseaux mentionnés précédemment représentent un risque potentiel de mouvements de terrain mais le fait qu'elles soient boisées limite fortement ce risque.

Les secteurs de développement de l'urbanisation ont donc été définis en dehors de ces vallées étroites et encaissées.

La présente carte communale n'identifie pas de zone à risque en matière de mouvements de terrain naturel.

La commune a été informée par courrier de M. le Préfet de la Dordogne en date du 26 juillet 2002 sur le risque lié à la sécheresse et à la prévention du risque retrait - gonflement des argiles du fait de la sécheresse.

C.5.3 Le risque feux de forêt

Il a été pris en compte en évitant de laisser se développer l'urbanisation au sein des massifs forestiers importants.

D - SERVITUDES PUBLIQUES ET INFORMATIONS UTILES

Il convient de se reporter aux documents relatifs aux servitudes et informations utiles qui ont été communiqués par M. le Préfet à Mme le maire de CHATRES au titre du document « Porter à la connaissance - Informations nécessaires à l'élaboration d'une carte communale » :

- Liste des servitudes d'utilité publique en vigueur
- Informations utiles

ETUDE DE REFERENCE SUR LE PAYSAGE EN DORDOGNE (extraits)

ANNEXE 1

ENTITE PAYSAGERE

- Les abords du bassin de Brive

FACTEURS DE TRANSFORMATION DES PAYSAGES

I - Facteurs de transformation

II - Perspectives et enjeux

ENTITE PAYSAGERE

LES ABORDS DU BASSIN DE BRIVE

1 - Caractérisation

Le bassin de Brive est une succession d'amples vallonnements déblayés dans des grès roses et des argiles rouges. Plusieurs "buttes témoin" à sommet plat caractérisent ce secteur du bassin. Il s'agit de formations calcaires épargnées par l'érosion des fleuves et qui dominent les collines herbagères

Les principales caractéristiques de cette entité paysagère sont :

- les buttes-témoin qui s'étirent sur 25 km entre Hautefort et Yssandon (en Corrèze) marquent le paysage environnant par leur domination en altitude et offrent des vues lointaines. En Dordogne, il s'agit de Hautefort, Badefols-d'Ans et Coubjours, dont les bourgs sont bien perchés sur les sommets ;
- plus particulièrement le château de Hautefort et son bourg qui forment un ensemble remarquable, et le repère fort du pays ;
- les pentes fortes des buttes sont généralement couvertes par des bois (chêne pubescent, pin) et lande avec genévrier, par contre sur les pentes moyennes s'étalent, parfois en terrasses, des petits champs de maïs et de légumes alternés par des noyeraies ;
- les espaces agricoles des collines sont dominés par l'activité de l'élevage bovin (prairies et maïs), les vergers de noyers et les 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 des feuillus puisqu'ils représentent 90% des bois, dont le chêne pédonculé pour 84 % ;
- le tissu bâti reste implanté sur les parties hautes. Les constructions sont réalisées en pierre calcaire sur les buttes témoin et en grès rouge dans les collines du bassin de Brive. Leurs toits ont des pentes fortes et sont couverts par des ardoises ou des tuiles plates.

2 - Points forts et reconnaissance

Le point fort de ce secteur, relativement petit en Dordogne, est la succession des buttes témoins avec leurs bourgs et châteaux et plus particulièrement celui de Hautefort.

La reconnaissance locale, voire nationale, s'exprime principalement par le développement des résidences secondaires qui sauve partiellement les bâtiments à l'abandon.

3 - Dégradation notable

C'est dans cette entité que le taux de boisement a progressé le plus vite de tout le département (+ 4,2%) entre 1982 et 1992 (source IFN). Ceci pose la question de la perte de diversité paysagère. Toutefois, les abords du bassin de Brive possèdent un taux de boisement de 35%, ce qui est loin des 53% de la Double et du Landais.

4 - Le paysage des routes principales

L'inventaire qualitatif du paysage routier a été réalisé par les routes avec un trafic journalier moyen annuel supérieur à 3000 véhicules. Aucune des routes des abords du bassin de Brive ne supporte ce trafic.

LES FACTEURS DE TRANSFORMATION DU PAYSAGE

I - FACTEURS DE TRANSFORMATION

La qualification des entités paysagères a permis de dégager le caractère dominant de cette entité. Il importe également de prendre en compte les facteurs de transformation dans les documents de mise en œuvre de la planification. Plusieurs facteurs sont à l'origine de la transformation des paysages des abords du bassin de Brive.

• L'AGRICULTURE

Les mutations dans l'organisation de l'espace rural traditionnel sont multiples. La surface moyenne des exploitations a considérablement augmenté, du fait notamment de la diminution du nombre des exploitations. Cette transformation est fondamentale, car elle implique l'utilisation de techniques nouvelles, et la recherche de la rentabilité optimale. Le paysage agricole s'en trouve réorganisé, et plusieurs effets peuvent être constatés.

- l'abandon des terres les moins favorables se généralise. Il s'agit des zones de fortes pentes, des vallées secondaires étroites, des vallées sèches, des combes, des petites parcelles isolées. La friche s'installe et la forêt se développe.

- la spécialisation et l'intensification mènent vers une simplification des paysages adaptés aux potentialités régionales.

• LES BOISEMENTS

La forêt est devenue la principale occupation du sol du département (près de 45 %), et plusieurs effets sur les paysages sont à signaler :

- Le développement de la forêt est une transformation majeure des paysages de la Dordogne. Or, cette mutation ne semble pas du tout contrôlée, ce qui peut surprendre en matière d'aménagement du territoire par rapport à des modifications plus modestes en superficie et relativement maîtrisées (zones d'activités, extensions urbaines).
- Le développement forestier concerne plus particulièrement les terrains difficilement exploitables par l'agriculture moderne en raison des pentes, de la taille trop faible des parcelles, de leur éloignement... Ceci a introduit progressivement des nouvelles logiques dans la composition des paysages du département, la généralisation des boisements sur les coteaux qui bordent les vallées en est le principal exemple.
- L'immense morcellement foncier ne favorise pas le renouvellement des peuplements forestiers. Peu exploitée, la forêt devient ainsi moins accueillante car impénétrable, ce qui peut nuire à la découverte de certains secteurs, soit par l'inaccessibilité, soit par la barrière visuelle qu'elle crée en bordure des voies d'intérêt panoramique.
- L'absorption des hameaux ou fermes isolées par la forêt efface la logique du lieu de vie au milieu de sa terre travaillée.

• LE TOURISME ET LE PATRIMOINE

Le tourisme et les loisirs génèrent des effets paysagers positifs, grâce à certains équipements de découverte et d'agrément : aménagement de belvédère, réhabilitation de l'espace public urbain, entretien des sentiers de randonnées.

Les résidences secondaires participent incontestablement au maintien d'un patrimoine. Par contre, cet effet global positif sur le paysage est minimisé là où elles occupent de grandes parcelles dont l'entretien est difficile pour des utilisateurs temporaires.

• L'URBANISATION

L'urbanisation résidentielle fait partie intégrante des paysages urbains et périurbains développés ces dernières décennies. Ceux-ci sont dominés par la maison individuelle, en lotissement ou en lot libre. Les constructions anciennes sont souvent minoritaires en dehors des centres.

La commune de Châtres s'inscrit dans le terrassonnais, qui occupe la vallée de la Vézère, de Montignac à Terrasson.

L'habitat récent dans les espaces ruraux a été favorisé dans les dernières décennies par l'offre foncière abondante et la voiture. Il s'en est suivi un certain "exode urbain" depuis les principaux pôles vers l'espace rural. Il s'agit d'un habitat diffus qui est créé par une population qui s'installe pour consommer l'espace là où les formes existent pour permettre aux agriculteurs de cultiver l'espace. Plusieurs effets sur les paysages sont à souligner :

- l'habitation récente qui se rattache au tissu bâti groupé d'un bourg ou hameau et qui s'intègre par l'utilisation de matériaux et de volumes traditionnels est plutôt l'exception qui confirme la règle du mitage. Ce dernier peut être défini par des maisons individuelles qui se distinguent par l'implantation à l'écart des lieux bâtis existants, l'isolement au milieu de la parcelle, l'emploi de matériaux standardisés et de petits volumes par rapport aux constructions traditionnelles. En effet, les volumes bâtis des habitations des dernières décennies sont généralement petits et assez simples par rapport à la complexité des hameaux et fermes anciens (habitation principale, grange,)

- 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, parfois massive, de la maison individuelle avec quelques modèles assez homogènes sur l'ensemble du département diminue la force de ce patrimoine bâti.

• LES ROUTES ET ACTIVITES

Les axes routiers engendrent une urbanisation linéaire hétérogène le long du réseau primaire. C'est aussi un site où se juxtaposent des habitations anciennes et récentes.

II- PERSPECTIVES ET ENJEUX

Des facteurs de différentes natures sont donc à l'origine de la transformation des paysages. Il convient désormais d'appréhender quelles sont les perspectives d'évolution du bassin de Brive et quels en sont les enjeux et orientations à retenir pour l'élaboration de la carte communale

A : LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION :

Le développement de l'urbanisation entraîne une mutation spectaculaire des paysages : le mitage de l'espace rural se caractérise en effet par des habitations aux volumes et matériaux relativement standardisés dont l'une des conséquences est l'effacement des différences architecturales traditionnelles.

La progression des surfaces forestières est importante, et provient de boisements spontanés de pins maritimes et de chênes, de plantations de résineux et, à un degré moindre, de feuillus de qualité. Cette progression de la forêt est une évolution importante, mais n'est pas ressentie en tant que telle en raison de l'extrême lenteur du développement forestier.

Face à ces tendances, il convient d'aborder les paysages du bassin de Brive en tenant compte notamment des deux orientations majeures suivantes :

- le développement organisé de l'urbanisation dispersée autour des agglomérations est souhaitable et possible. L'objectif recherché est de transformer les paysages périurbains en lieux de vie de qualité, grâce à une répartition claire entre les parties constructibles et les zones inconstructibles.
- le maintien des spécificités paysagères est directement lié au maintien du gérant principal, l'agriculteur. Le soutien à l'agriculture va donc de pair avec la maîtrise du développement forestier.

B : LES ENJEUX ET ORIENTATIONS

Les définitions des enjeux et orientations sont détaillées ci-après, suivant les thèmes abordés dans les facteurs de transformation : agriculture et boisements, tourisme et patrimoine, urbanisation, routes et activités.

• AGRICULTURE ET BOISEMENTS

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 maintient les espaces ouverts.

L'exploitation rationnelle, la véritable sylviculture est à promouvoir, non seulement pour maîtriser l'extension des surfaces, mais encore pour favoriser la gestion des paysages et pour renforcer une activité économique. Le développement des bois d'œuvre de qualité est à soutenir : noyer, merisier, érable, frêne,...

La carte communale ne permet pas d'intervenir directement sur ces activités. Elle peut cependant prévoir de respecter différentes conditions en faveur d'une qualité paysagère homogène, notamment en ce qui concerne la protection des milieux naturels. Parmi ceux-ci, une attention particulière doit être portée aux milieux de fort intérêt menacés par une diminution de la bio-diversité faisant suite à l'abandon de l'entretien traditionnel.

On peut également souligner qu'il est possible d'établir un contrat territorial d'exploitation (C.T.E.) qui précise la part d'entretien d'éléments paysagers que l'agriculteur assumera. Les C.T.E. jouent aussi un rôle fort dans la préservation des milieux naturels.

• TOURISME ET PATRIMOINE

La qualité du patrimoine est un enjeu majeur. Le montrer, l'entretenir et le réhabiliter doit être une préoccupation permanente. Pour montrer le patrimoine bâti, il est proposé d'étudier une mise en perspective systématique des monuments protégés depuis les routes dans l'espace rural environnant. Voir en bordure de route un panneau indiquant un château proche c'est bien, voir le château lui-même depuis la route c'est mieux.

La mise en valeur d'un monument dépend également de la qualité de l'espace public avoisinant. L'amélioration de ce dernier peut inciter à cette mise en valeur. Le soin des matériaux, la maîtrise de la publicité, la suppression du réseau aérien, l'organisation du stationnement sont déterminants pour l'attractivité du lieu.

• L'URBANISATION

La maîtrise de la qualité des constructions et notamment les constructions neuves et les extensions des bâtiments existants est un enjeu fort.

Les orientations suivantes sont formulées dans l'intérêt de la maîtrise de qualité des éléments construits dans le paysage, qui nécessite un volet paysager bien argumenté dans les dossiers de demande de permis de construire :

- le tissu bâti ancien, soit en village ou hameau, soit en 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 afin d'éviter l'effet du "hors jeu". Ces nouvelles constructions seront réalisées en matériaux traditionnels sans pour autant empêcher l'innovation en matière architecturale.
- le principe en vigueur suivant les dispositions de l'article L III-I-2 du Code de l'Urbanisme est d'autoriser les constructions uniquement dans les parties urbanisées. Toutefois, il peut être admis, dans certains cas, sur délibération motivée du conseil municipal, sous réserve notamment qu'il n'y ait pas d'incitation à l'urbanisation dispersée ou d'atteinte à l'activité agricole ou à l'environnement, des habitations dans certains secteurs non encore urbanisés. Il est proposé d'identifier l'ensemble des PAU comme un état zéro et de considérer leurs périmètres comme fixes pour éviter des développements linéaires non souhaités.
- les communes possèdent des secteurs très vastes sans constructions neuves. L'autorisation de constructions neuves mérite d'y être étudiée sous certaines conditions : le respect des matériaux et des volumes des constructions anciennes dans l'entité paysagère concernée et des logiques d'implantation présentes (bâti sur rebord du coteau, à mi-pente, absent dans le fond des vallons ...). Il s'agit de la création de lotissements d'un nouveau type qui reportent le droit de construire d'un secteur vaste sur un seul site, afin de former un nouvel hameau.

- les sièges d'exploitation agricole sont des micro-zones d'activités qui méritent d'être reconnues et traitées en tant que telles. Leurs extensions sont à comparer avec des bâtiments des activités artisanales qui ne nécessitent pas les mêmes exigences que les habitations individuelles. Les contraintes pour les qualités architecturales des bâtiments agricoles futurs sont à réserver aux sites protégés, abords des monuments, ou villages remarquables.

- l'urbanisation linéaire aux entrées des bourgs et hameaux constitue la forme la moins onéreuse du lotissement communal, mais également, bien souvent, une atteinte à la composition du tissu bâti existant. Trois recommandations s'imposent ici :

- limiter les extensions linéaires ; il est en effet préférable d'offrir un bourg au lieu de l'étirer. L'urbanisation linéaire (ventes de produits, cafés-restaurants, habitations, buvettes, etc ...) en dehors des agglomérations est à contenir fortement afin de privilégier constamment l'effet de découverte.
- l'implantation de l'habitat diffus sur les versants et sommets qui bordent la vallée est particulièrement visible depuis la vallée. Si ce nouveau type de mitage peut trouver sa place, sous certaines conditions, dans les collines en dehors du bassin visuel des vallées, il est difficilement généralisable, aussi est-il conseillé de les proscrire par respect des nombreux vis à vis (falaises, châteaux, points de vue panoramiques, ...).
- (re)placer les panneaux d'entrée d'agglomération à leur juste place, pour lever bien des ambiguïtés.

- les résidences secondaires font partie intégrante du paysage dans de nombreux secteurs du département. Il est souhaitable d'équilibrer leur présence si l'on ne veut pas des communes peu vivantes pendant une grande période de l'année. Une politique active de réhabilitation par exemple à l'aide des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat est recommandée pour favoriser l'habitat permanent.

- le paysage rural et ses hameaux, fermes et villages sont indissociables. La vue d'un clocher (protégé ou non), d'une silhouette de bourg sont les fondations de l'identité des lieux. Les vues ordinaires ou perspectives remarquables sont à identifier. Leur maintien ou leur réouverture est à intégrer dans la conscience locale d'une part et dans les documents d'urbanisme et/ou zonages agricoles et forestiers d'autre part.

L'évolution résidentielle, importante, des dernières décennies a entraîné l'apparition du paysage périurbain. Ce développement s'est ralenti depuis 1990. Les secteurs concernés par l'habitat diffus peuvent être considérés comme un paysage contemporain instable, avec ses qualités et défauts, qu'il convient de reconnaître et de valoriser.

Cette reconnaissance nécessite avant tout la définition claire des rôles des espaces non-bâties. Tant que l'on les considère comme des espaces résiduels, potentiellement "consommables" (lotissements, activités, équipements), les paysages périurbains resteront en attente, dans l'incertitude. L'agriculture, très présente dans les paysages périurbains, a besoin de vocations affirmées. En effet, toute possibilité de spéculation foncière la fragilisent davantage.

Les rôles possibles de l'occupation agricole et/ou forestière sont multiples : coulée verte, élément paysager structurant, connexion écologique, liaison douce, ceinture verte, coupure d'urbanisation, ..

La recherche de ces rôles et la délimitation des zones concernées demande une approche d'aménagement et une volonté intercommunales. La loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale va dans ce sens. Elle incite à la création de communautés urbaines

Commune de CHATRES

(lorsqu'il s'agit d'ensembles supérieurs à 500 000 habitants), de communautés d'agglomération (réservées aux groupements de plus de 50 000 habitants) ou de communautés de communes.

• LES ROUTES ET ACTIVITES

Le principal enjeu des routes existantes concerne la qualité des routes fréquentées. Il s'agit de routes nationales et départementales qui demandent une seule approche d'aménagement homogène, en effet, les usagers les perçoivent comme des axes principaux et non comme des entités administratives différentes.

Les orientations suivantes sont proposées dans l'intérêt de la qualité paysagère du réseau structurant :

- l'arrêt du développement linéaire, plus ou moins parasite le long des routes est urgent. La mise en œuvre de l'article L. 111.1.4 du code de l'urbanisme qui concerne les principaux axes routiers, devra aboutir à :
 - une protection des paysages de qualité aux abords de ces axes,
 - un rehaussement de qualité des entrées de ville par un aménagement urbain et paysager identitaire en relation avec la ville concernée. Pour les entrées de ville dominées par la profusion commerciale, il est envisageable de créer un conseil de commerçants qui participe à la mise en œuvre du projet.
- la protection des abords des tronçons peu perturbés est indispensable et toute ouverture de fenêtre supplémentaire sur les paysages traversés est à exploiter.
- tous les points de contacts entre les routes et les cours d'eau sont à utiliser pour montrer l'eau.
- la généralisation de la délimitation des zones de publicité réglementée est à proposer comme objectif à atteindre.