

Département de la Corrèze

Commune d'Astailac

CARTE COMMUNALE

Prescrite le 8 mai 2002



Rapport de présentation

DOSSIER D'ÉLABORATION

Juin 2007

Vu pour être annexé
à notre arrêté en date de
ce jour.

TULLE, le 16 NOV 2007

Le Préfet, Approuvée par
décision du Préfet, le

Pour le Préfet,
et par délégation,
le Secrétaire Général,

Laurent PELLEGRIN

Approuvée par
délibération du Conseil Municipal le

[Signature]

14 SEP. 2007



PARTIE B - PROJET COMMUNAL.....	66
2 - HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT - BESOINS EN LOGEMENTS	68
2.1 - MODE DE CALCUL PAR LA DÉMOGRAPHIE	68
HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT	68
2.2 - MODE DE CALCUL PAR L'ÉVOLUTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE	70
2.3 - SURFACES NÉCESSAIRES	70
 PARTIE C - OPTIONS RETENUES ET CONCRETISATION.....	 71
1 – ORIENTATIONS ET CHOIX DU PROJET COMMUNAL	72
1.4 – LA PRISE EN CONSIDÉRATION DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	74
2 - PRINCIPES D'URBANISATION DÉTAILLÉS POUR LES PRINCIPALES EXTENSIONS	76
3 - SYNTHÈSE QUANTITATIVE DES SURFACES.....	78
4 – BILAN DES DEMANDES EMISES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	79
 PARTIE D - EVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	 80
1 – LES RISQUES NATURELS.....	81
2 - LA QUALITÉ DE L'AIR, LE CADRE DE VIE.....	81
3 – LA RESSOURCE EN EAU POTABLE.....	82
4 – LES MILIEUX NATURELS	82
5 – LES PAYSAGES	84
6 – LES SITES ARCHÉOLOGIQUES	84
7 – LES MONUMENTS HISTORIQUES (SITE INSCRIT).....	84
8 – LES DÉPLACEMENTS LENTS	84
 PARTIE E - ANNEXES	 85
1 – LOTISSEMENT DU SOULIE	86
2 – ANCIEN PLAN DE RÉGLEMENTATION DES BOISEMENTS SUR LA COMMUNE.....	91
3 – CARTE DE LA ZONE INONDABLE	93
4 – RECULS AGRICOLES.....	95

PLANCHES ET ILLUSTRATIONS

- Plan de situation	11
- Carte du relief	15
- Carte des milieux naturels	20
- Carte des unités paysagères	27
- Planche photographique sur le paysage	28
- Carte des sensibilités visuelles	29
- Planche photographique sur le patrimoine bâti	37
- Carte du patrimoine : protégé, archéologie	39
- Carte du patrimoine non protégé	40
- Carte des infrastructures de déplacement et de l'irrigation	43
- Carte de l'adduction en eau potable	44
- Carte de synthèse des contraintes	58
- Carte des enjeux	65
- Carte des principes de la Carte Communale	75
- Schéma de l'extension du hameau de Conques	77
 Annexe	
- Schéma d'implantation du lotissement du Soulié au Lherm	87 à 90
- Carte du règlement des boisements	92
- Carte de la zone inondable	94
- Carte des reculs agricoles	96

OBJET ET CONTEXTE DU PRESENT DOSSIER

La municipalité a souhaité engager une réflexion sur son devenir et, plus particulièrement pour les années qui viennent, une réflexion sur les moyens à mettre en œuvre pour enrayer le déclin démographique, permettre un développement mesuré et progressif de la commune.

Le développement communal s'appuie sur les potentiels des milieux naturels, de la population, des dynamiques sociales et économiques en œuvre - notamment le souhait de venir habiter sur le site - et sur l'identité forte constituée par le bourg et l'histoire de la commune.

Le projet du POS avait été établi sur la base des éléments de socio-économie de 1985 et s'était appuyé sur une projection à 10 ans. Cette projection tablait sur une hypothèse volontariste de 277 habitants à horizon 1995, pour 243 en 1985.

Cette hypothèse ne s'est pas réalisée, car la population, au lieu d'augmenter, a diminué pour s'établir en 1995 à 220 habitants environ.

Cela était dû surtout au solde migratoire négatif. Les enquêtes réalisées lors de l'élaboration de la Carte Communale (2002-2003 puis 2006) montrent que cette atonie, qui se perpétue, masque toutefois un changement de cause depuis les années 2000 :

- Jusque là par un manque de demande foncière, et cette dernière essentiellement constituée de retraités,
- A partir de 2000 par un manque de terrains constructibles entravant un regain de demandes, constituées de familles travaillant sur le bassin d'emploi Biars-Brétenoux et Beaulieu-sur-Dordogne.

En effet le zonage montre un déficit en terrains disponibles :

- Quelques terrains ont été construits au titre du renouvellement du parc et du desserrement familial.
- Certains terrains sont devenus inconstructibles du fait de la réglementation agricole de 1999 (superficie estimée à 0,5 hectare environ plus le bourg dans son entier). Cette réglementation réaffirme l'obligation de recul réciproque entre habitations et installations agricoles. Elle disparaît en cas de déclassement agricole des bâtiments.
- La zone constructible de Thézel a été reclassée en partie inconstructible du fait de la zone inondable de la Dordogne.
- Les quelques terrains qui restent n'ont pas été mis en vente depuis 1986 (approbation du POS) et peu font l'objet de projets.

Cette situation bloque toute tentative de la commune d'enrayer la diminution de population et engager une reconquête à moyen terme.

Elle a aussi conduit la municipalité à s'interroger sur les meilleurs outils à mettre en place pour envisager l'avenir d'une façon souple tout en préservant ses sites :

. Compte-tenu des protections réglementaires (Site inscrit) et naturelles (topographie, zone inondable, accessibilité...), les éventuelles constructions ne pourront s'implanter qu'en prolongement des bourgs. Elles n'influeront pas sur la qualité des sites et de l'environnement ;

. Compte-tenu de la faible pression foncière sur la commune et du fait que les terrains encore constructibles dans le POS n'ont pas été vendus depuis 1986, celui-ci a paru obsolète en terme d'outil de maîtrise du territoire.

C'est pourquoi la municipalité a opté pour :

- . abroger le POS en cours,
- . mettre en place une politique visant à proposer une offre limitée mais variée de terrains constructibles pour les dix ans à venir.
- . élaborer une Carte Communale.

POS approuvé :

- POS approuvé en février 1986.
- Il n'y a eu aucune modification depuis son approbation.
- Un droit de préemption a été mis en place sur la zone U.

Carte communale :

- Prescrite par délibération du 8 mai 2002.

Le présent dossier constitue le Rapport de Présentation de la Carte Communale.

- PARTIE A :

- . Elle rassemble les éléments d'information sur le territoire et met l'accent sur les point principaux de sensibilité, sur les évolutions.
- . Elle fait le bilan du POS pour en tirer tous les enseignements possibles.
- . Elle met en exerce les enjeux du territoire en rapport avec le projet de Carte Communale.

- PARTIE B :

- . Elle s'appuie sur le diagnostic de la partie A pour élaborer le projet municipal des vingt années à venir, basé sur des perspectives réalistes de développement socio-économiques et démographiques.

- PARTIE C :

- . Elle traduit ce projet en contenu de la Carte Communale, sur les divers sujets où celle-ci peut intervenir.

- PARTIE D :

- . Elle en évalue les incidences sur l'environnement naturel et humain.

- PARTIE E :

- . Annexes

PARTIE A

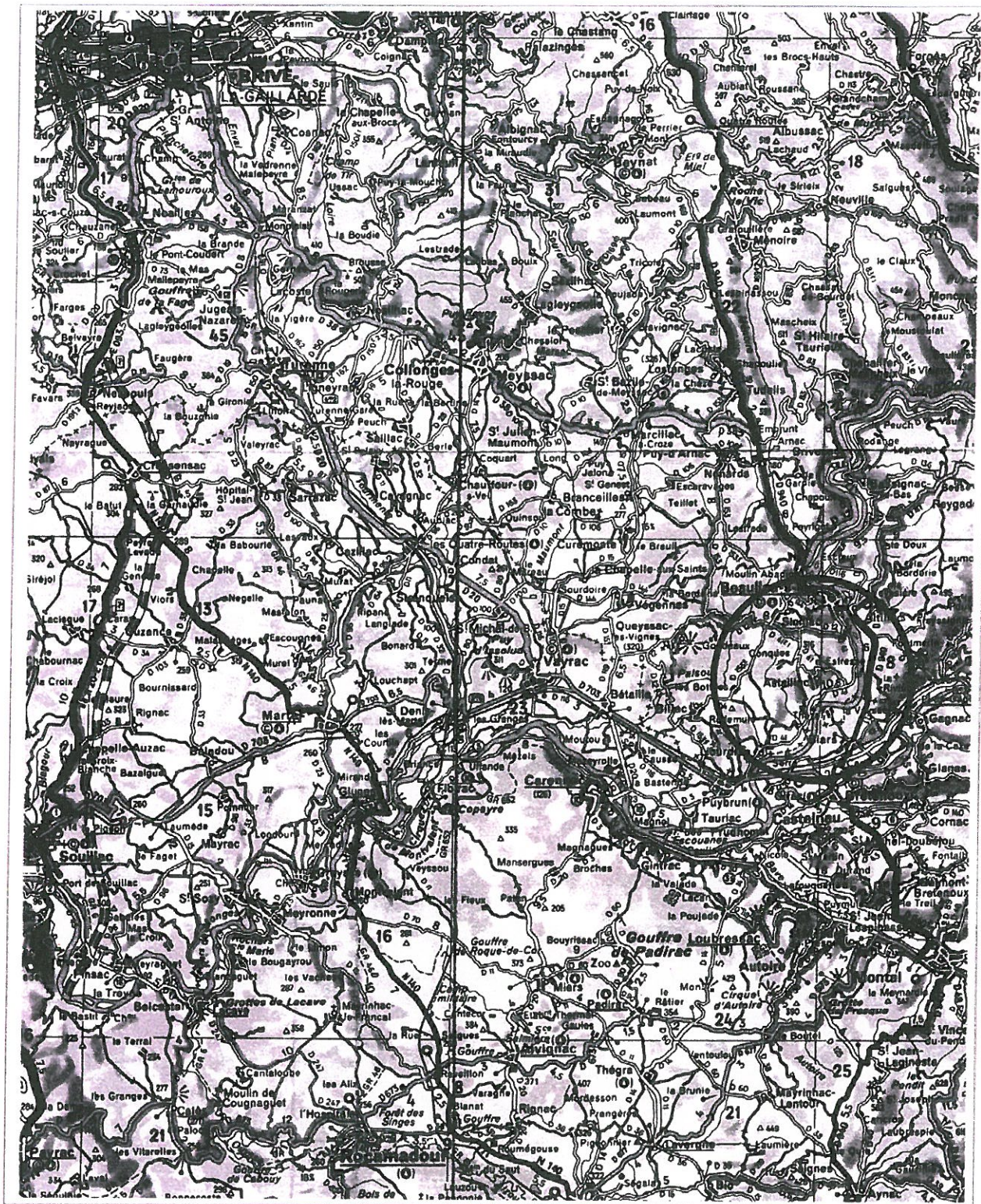
ANALYSE DE L'ETAT ACTUEL ET ENJEUX

Cette présente partie A décrit le territoire dans toutes ses composantes en partant du socle naturel et en étudiant comment l'occupation humaine s'est constituée dessus. Elle évalue l'état des lieux de la société communale et la façon dont elle évolue, ainsi que les perspectives à 20 ans.

Elle comprend :

- Les données fondamentales du territoire,
- La structure de l'occupation humaine,
- L'approche de la structure sociale,
- Les activités,
- Les approches paysagères détaillées,
- Les principales contraintes,
- Le bilan du POS,
- La synthèse et les enjeux.

ASTAILLAC - PLAN DE SITUATION



1 - DONNEES FONDAMENTALES DU TERRITOIRE COMMUNAL

1.1 - Présentation générale de la commune

Superficie : 681 hectares en bordure de la rivière Dordogne. La commune est limitrophe du département du Lot dans lequel elle possède une enclave (village de Thézel et alentours). Astaillac est donc une commune de la vallée de la Dordogne au moment où le parcours de cette rivière quitte le Massif Central pour bifurquer vers l'Atlantique.

Population actuelle (1999) : 220 habitants.

Population évaluée par la municipalité fin 2004 au même nombre.

Le bourg est bâti sur un éperon rocheux, sous forme d'un village rue. D'autres villages sont disséminés dans la commune.

Les terres alluviales de la vallée et le climat favorable rendent ce territoire attractif. Cet aspect est accentué par la proximité immédiate du pôle économique de Bretenoux-Biars. L'activité principale reste l'agriculture sous forme de semences et d'élevage.

La configuration générale de la commune, en pente régulière orientée sur la Dordogne, vers l'est, lui donne une grande proximité visuelle avec le bassin lotois de Bretenoux-Biars situé de l'autre côté de la rivière.

La commune se positionne donc naturellement comme terre d'accueil pour la population active de ce bassin.

■ D'un point de vue administratif...

Astaillac fait partie du canton de Beaulieu sur Dordogne, ville située à 5 km. Elle appartient également à l'arrondissement de Brive. L'arrondissement regroupe 121 150 habitants. La population d'Astaillac représente donc 0,2 % de ses habitants.

Astaillac appartient à deux structures intercommunales :

- **Syndicat intercommunal d'équipement de la région de Beaulieu.** Ses compétences sont l'eau potable, l'assainissement collectif, le S.P.A.N.C., le tourisme, la voirie rurale.

- **Communauté de Communes du Sud Corrèzien.** Elle a pour compétences :
. Aménagements de rivières ; déchets ; voirie communautaire ; électrification rurale ; entretien éclairage public ; logement cadre de vie ; gérontologie ; activités scolaires.

Le **canton de Beaulieu sur Dordogne**, qui rassemble 13 communes dont Astaillac, comptait en 1999, 3777 habitants. On peut noter que la population du canton a fortement diminué depuis 1982 (alors de 4416 habitants).

Astaillac représentait en 1999, 6 % des habitants du canton.

Communes du canton : Astaillac, Beaulieu-Sur-Dordogne, Billac, Brivezac, Chenailler-Mascheix, La Chapelle-Aux-Saints, Liourdres, Nonards, Puy-d'Arnac, Queyssac-Les-Vignes, Sioniac, Tudeils, Végennes.

1.2 – Géologie

Voir aussi carte relief pages suivantes

■ La géologie de la commune et des sites environnants procède d'un découpage de massifs calcaires plus ou moins tendres, par des vallées perpendiculaires à la grande vallée de la Dordogne. Sur cette dernière se sont accumulés des alluvions.

■ Les petites vallées ont permis elles-mêmes des stratifications alluvionnaires dans les fonds, les versants demeurant la plupart du temps arides.

■ Les plateaux en crête de commune ont un soubassement calcaire et sont recouverts par des terres plus fertiles.

■ Partout, le sous-sol s'avère très hétérogène dans différentes catégories de calcaires.

Cette diversité géologique se retrouve dans les différents sols : ils vont de sols du Causse, à sols argileux profonds, hydromorphes humiques, argilo-limoneux, à sablo-argileux. Ces variations ont des influences sur les capacités d'assainissement.

Une géologie variée, qui contribue à la qualité des sites, mais induit sur certains sites ponctuels des contraintes de constructibilité.

1.3 - Relief

Le relief général est relativement simple : c'est celui du versant ouest de la vallée de la Dordogne orientée Nord-est / Sud-ouest à cet endroit.

La commune occupe un coteau très abrupt, qui est entaillé par quatre vallons parallèles affluents de la rivière. Du nord au sud : rus de Ganissal, de Fontanille, de Laborie, et de Coucoulogne.

Les lignes de crêtes assez élevées qui séparent ces vallons rejoignent un plateau contre lequel la commune s'adosse.

Le bourg se développe sur une de ces crêtes, et domine la vallée.

On peut noter entre la vallée de Ganissal et le bourg d'Astaillac une vallée sèche actuellement colonisée par une lande, qui débouche dans la plaine de la Dordogne.

On peut citer aussi la falaise longeant la vallée de la Dordogne à certains endroits. D'autres pentes très abruptes peuvent être remarquées, notamment aux abords du bourg, ce qui rehausse son caractère de belvédère au-dessus de la plaine de la Dordogne.

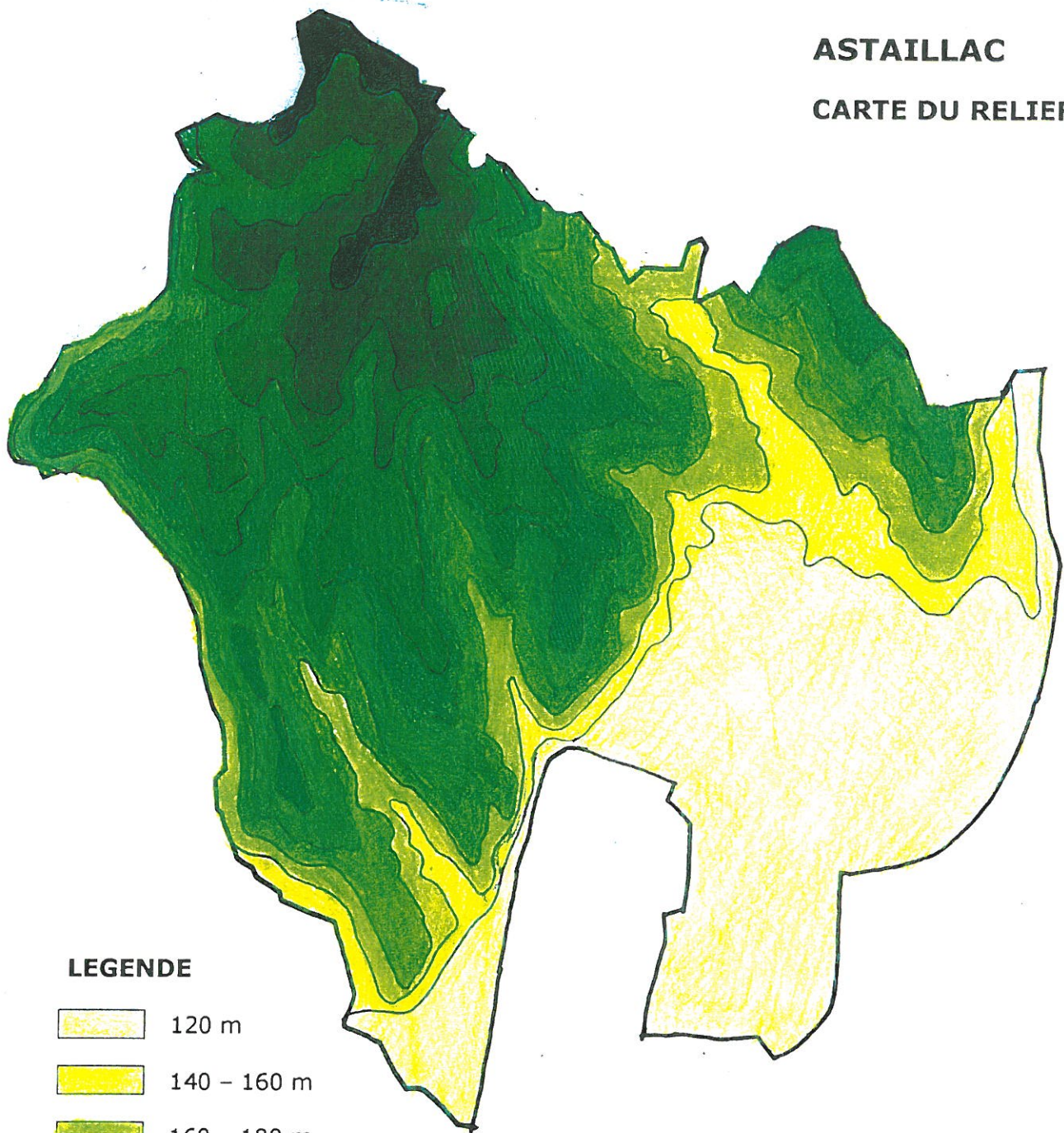
Le point culminant se situe au lieu dit 'Le Camus' à 311 mètres d'altitude tandis que la rive de la Dordogne se trouve à 135 mètres d'altitude, ce qui produit un dénivelé de 176 mètres et démontre l'importance du relief dans le paysage : en dehors de la plaine de la Dordogne celui-ci compte très peu d'espaces plans.

Sols

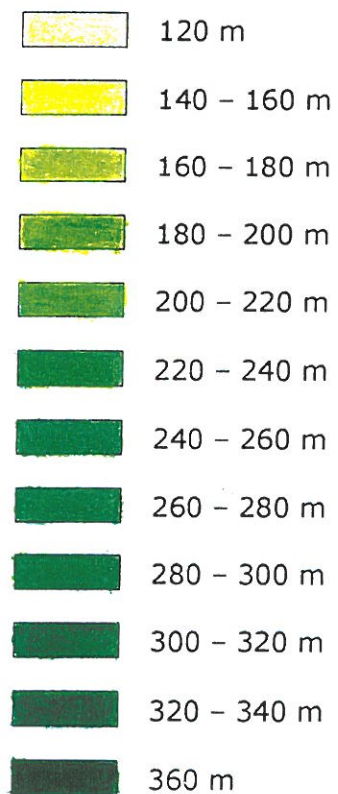
Il faut distinguer les sols alluvionnaires récents déposés par la Dordogne, qui produisent des terres riches, et les sols des coteaux calcaires plus hétérogènes. Ces derniers génèrent des activités agricoles adaptées, du boisement au labour avec une prépondérance de l'activité d'élevage sur prairies. Ils maintiennent une agriculture variée qui, elle-même influant sur l'occupation des sols, conditionne les paysages.

ASTAILLAC

CARTE DU RELIEF



LEGENDE



1.4 - Hydrographie

■ COURS D'EAU : la commune est essentiellement longée par la Dordogne.

La Dordogne est le principal élément du système hydrographique. Plus ou moins visible, on l'aperçoit entre les arbres quand elle se rapproche de la falaise. Ensuite elle se dissimule derrière les boisements ou sa ripisylve.

Les autres cours d'eau sont des ruisseaux intermittents qui coulent au fond de fossés noyés dans la végétation. Le ruisseau de Laborie est visible depuis le chemin de Cassagne ainsi que le ru de Ganissal quand son cours longe la RD 41 – souligné par un rideau de peupliers.

C'est dans l'ensemble un paysage assez vert qui manifeste la présence de l'eau qui circule en sous-sol sous les pentes.

La plaine s'accompagne d'une **vaste zone inondable**.

Deux risques majeurs existent : inondation et rupture de barrage. La plupart des catastrophes naturelles subies ces dernières années (1982, 1990, 1994, 1999, 2001) étaient des inondations et coulées de boues, et en 1999 mouvements de terrain).

Actuellement différentes études destinées à déterminer le risque d'inondation de la Dordogne ont permis d'établir une carte des zones d'aléas. Cette carte figure en annexe 1. Dans la zone d'aléa le plus fort (rouge) le principe est l'inconstructibilité. Dans les zones d'aléas moyens et faible des constructions pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la vulnérabilité des personnes et des biens.

Par ailleurs une étude de Plan de Prévention des Risques d'Inondation est programmée.

La rivière et son bassin versant font partie du bassin Adour-Garonne, géré par le **SDAGE ADOUR-GARONNE**.

Celui-ci édicte des obligations en matière de gestion des eaux de surface, des zones humides, de l'assainissement.

Les priorités fortes du SDAGE sont :

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

Par l'intermédiaire de EPIDOR (Etablissement Public Interdépartemental Dordogne), un suivi renforcé de la rivière Dordogne et de ses affluents a été mis en place, l'ambition étant d'assurer l'objectif 'baignade' de cette rivière (qualité microbiologique de la Dordogne actuellement variable).

Les actions à engager sur ces affluents sont l'amélioration des équipements existants en assainissement, l'aménagement de réseaux de collecte chaque fois que possible, la vérification du fonctionnement des assainissements non collectifs, la diminution des pollutions diffuses...

Sur Astaillac, les milieux humides et aquatiques ont fait l'objet de toute l'attention de la municipalité en ce qui concerne la Carte Communale. Tous les milieux constituant le système de la Dordogne ou attenants à lui, ainsi que les vallons affluents, ont été exclus de la réflexion sur les possibilités de constructions.

■ Aucun étang ni source n'existent sur la commune.

■ Aucun captage d'alimentation en eau potable n'est à signaler sur la commune. Cependant une étude de captage est en cours pour la création d'un point de captage pour l'eau potable au lieu dit 'La Plaine'. Cette étude est réalisée par le Syndicat des Eaux de Roche de Vic.

■ **Irrigation** : Voir chapitre des réseaux.

■ **Assainissement :**

La commune possède un schéma d'assainissement approuvé en 2002. Ce schéma prévoit que tout l'assainissement communal se fera de façon autonome. Il ne comporte pas de zonage de capacité des sols à l'assainissement individuel. Cependant, la mairie a délégué la gestion et le contrôle de l'assainissement au Syndicat Intercommunal de Beaulieu sur Dordogne. Celui-ci instruit les demandes des pétitionnaires, édicte des prescriptions adaptées au sol d'implantation de la construction, et contrôle la conformité des travaux. Par ailleurs une visite est effectuée au moins tous les 4 ans par la même structure, qui perçoit aussi la redevance assainissement.

La réflexion sur le zonage constructible prend en compte :

- le respect des prescriptions et préconisations du SDAGE, tout particulièrement la non constructibilité des zones inondables ou humides, ainsi que la capacité d'assainissement des nouvelles zones constructibles.
- la vulnérabilité de l'aquifère karstique.

1.5 - Climatologie

Le climat d'Astaillac est compris dans le climat du Pays de Brive.

Il subit des variations sensibles que pourraient faire oublier sa température moyenne annuelle de 12°.

Ces variations sont dues au contact de deux centres d'action atmosphérique :

- . le Massif Central, siège en hiver d'anticyclones continentaux,
- . l'Atlantique, foyer de dépressions cyclonales.

Les dépressions d'origine atlantique qui abordent en hiver et en été le littoral ouest de la France contournent la région parfois par le sud, le plus souvent vers le nord, ne la traversant jamais d'ouest en est.

En hiver, les hautes pressions continentales d'Europe centrale s'étendent jusqu'ici.

En été, la dorsale barométrique d'origine atlantique qui s'allonge entre le Golfe de Gascogne et la Méditerranée empiète sur cette région.

Au printemps et en automne, cette dernière se trouve dans la zone marginale des dépressions qui intéressent la France.

■ Caractéristiques :

- Températures douces, peu de gelées sauf printanières.
- Précipitations faibles et peu nombreuses ; mois le plus pluvieux : décembre ; le moins pluvieux : juillet.
- Peu de chutes de neige : dix jours par an en moyenne.
- Peu de jours de brouillard : vingt jours par an en moyenne.
- Peu de jours d'orages : vingt jours par an en moyenne.
- Insolation : le relevé le plus proche existant est celui de Malemort.
- Vent : le relevé le plus proche est représenté par la rose des vents de Limoges, annotée.
 - . En été, les dépressions produisent un appel d'air : vent du sud ('Vent Blanc'), tiède et sec.
 - . Au printemps, apparaît un vent d'ouest et du nord-ouest, froid et capricieux, soufflant par rafales et amenant la pluie ('Chabreyral').
 - . En hiver, des dépressions déclenchent le vent du nord ('Vent Noir') amenant le froid, la gelée ou la neige.

1.6 – Milieux naturels

(voir carte des milieux naturels)

Une des richesses d'Astaillac comme des autres communes du secteur est **l'étendue** et la **diversité** de ses sites naturels, constitués et provoqués notamment par de nombreux faciès géologiques, pédologiques, des diversités d'exposition et d'hydrométrie.

A cette diversité répond la mosaïque de l'occupation humaine : éparpillement de l'habitat au milieu de productions agricoles complémentaires entre elles, réseau viaire dense...

A ce caractère les habitants et le Conseil Municipal sont très attachés.

■ Patrimoine naturel reconnu et / ou protégé

ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)

Outre la diversité des milieux due à la variété des expositions et sols, ainsi qu'au maillage bocager en partie préservé, la commune se situe dans la **ZNIEFF de la vallée de la Dordogne**.

La fiche descriptive de la ZNIEFF figure en annexe.

Ces zones figurent dans la carte des éléments du patrimoine.

L'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme implique une obligation de prise en compte des ZNIEFF dans les documents d'urbanisme dans le sens où ils doivent assurer « l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable (...) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels (...) la préservation des écosystèmes (...) ».

Notamment pour les ZNIEFF de type 1, la richesse et la fragilité de ce patrimoine sont prises en considération dans le projet communal, dans la mesure où elles ne supportent pas de nouveaux espaces constructibles.

SITES INSCRITS ET CLASSES

Voir le chapitre traitant du patrimoine bâti.

SITES NATURA 2000

La commune d'Astaillac est également concernée par la démarche NATURA 2000 (décret n° 2001-1216 du 20 décembre 2001) pour le site de la vallée de la Dordogne et ses affluents. Sa surface est de 3800 hectares (Code FR 7401103).

ARRETE PREFECTORAL DE CONSERVATION DE BIOTOPE

Cet arrêté concerne le domaine public fluvial, et l'espèce *Salmo Salar* (Saumon). Il interdit tous travaux ou actions pouvant porter atteinte à l'équilibre biologique de l'espèce. Notamment les extractions de granulats sont interdites, les travaux hydroélectriques, les rejets d'effluents ne respectant pas les normes de qualité retenues pour cette section de la Dordogne.

■ Milieux naturels 'ordinaires'

L'activité agricole a façonné les espaces naturels sur une longue durée (occupation néolithique, romaine, médiévale), de telle sorte que les milieux dits naturels dans le présent rapport de présentation sont en fait des milieux modifiés par l'agriculture mais qui ont retrouvé un nouvel équilibre, notamment en mêlant flores et faunes spontanées et importées, modes de cultures divers... au sein desquels une flore et faune sauvages ont pu se développer.

Certains 'sanctuaires' pourront être localisés et préservés sur la commune, comme des bois, des zones humides ou des pelouses. Les ZNIEFF sont des exemples à suivre en ce sens. La Carte Communale en soi ne prévoit pas de protection particulière si ce n'est la non constructibilité.

Ce patrimoine naturel, comme dit précédemment, tire son intérêt principal de sa diversité. Cette diversité se localise :

- **dans les grands espaces et masses** comme les vallées, les bois, les pelouses, les zones humides, les cours d'eau et leurs berges, les landes et garrigues ;
- **dans les franges, lisières et transitions entre ces masses et espaces.** Ces lisières et corridors se forment aussi grâce au maillage des haies bocagères souvent raccordées à des bois ou bandes boisées.

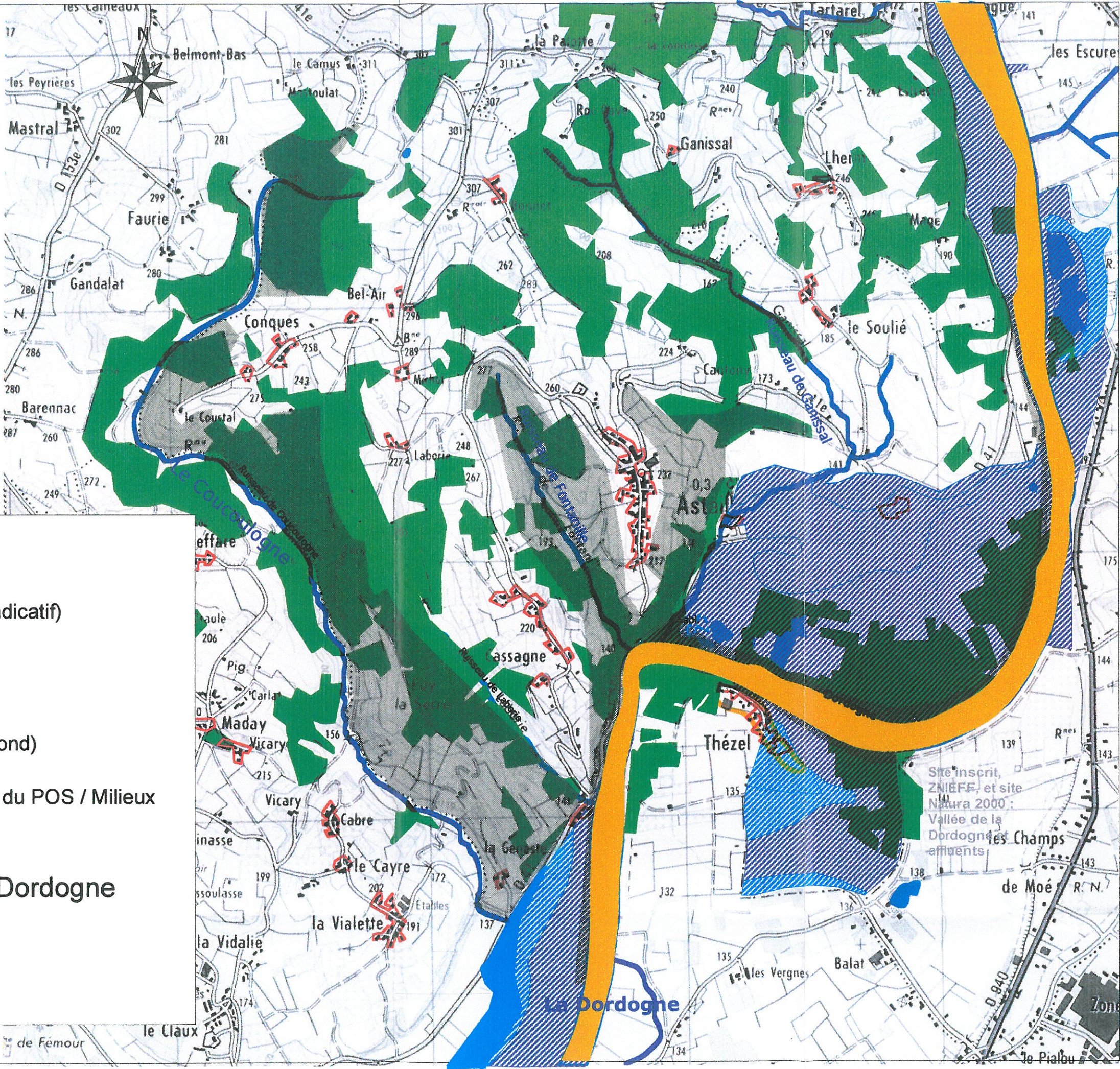
Il faut noter également que ces franges et lisières présentent souvent un fort intérêt paysager et sont très sensibles, de ce point de vue, aux changements.

Les évolutions de l'activité agricole au cours du siècle précédent ont conservé une structure parcellaire et une certaine variété dans les modes et les types de productions. Cette variété garantit pour l'instant une diversité 'à minima' des milieux naturels ainsi qu'une situation sanitaire relativement satisfaisante.

On peut citer également la présence de quelques falaises et talus escarpés en bordure de la Dordogne. Ils donnent une identité au paysage traversé, représentent des milieux de fort potentiel écologique à préserver et d'intérêt visuel important. Ils se positionnent bien en transition entre les encaissements de la Dordogne dans la traversée du Quercy et celle de la Corrèze.

ASTAILLAC

Principaux milieux naturels remarquables



LEGENDE



ZNIEFF et NATURA 2000 (indicatif)



Cours d'eau principaux



Principaux Boisements (sur fond)



Rappel anciennes zones ND du POS / Milieux naturels à protéger



Rappel zone inondable de la Dordogne

Aléa faible

Aléa moyen

Aléa fort

■ Détails sur les boisements et la flore

Bien que les boisements se localisent dans des endroits variés quant à la nature du sol, tels que les bords de la Dordogne ou les hauteurs du Puy La Serre, c'est le chêne qui constitue l'essence dominante. Sur les hauteurs, il est associé au châtaignier et au charme avec quelques enrésinements.

Il s'agit la plupart du temps de taillis, mais certains évoluent vers la futaie.

Dans les vallées on rencontre acacias, frênes et ormes (en voie de disparition).

Dans les fonds de vallons les peupliers dominant et quelquefois on trouve aussi : aulnes, saules, frênes, accompagnés d'une végétation arbustive de milieu humide.

Quelques peupleraies sont à noter dans la vallée de Coucoulogne.

Leur positionnement en lanières, ou en pièces boisées raccordées par des haies bocagères, les font apparaître plus présents que pourrait le laisser supposer la surface couverte.

En effet les boisements sont très découpés et entrecoupés de clairières en prairies.

On se trouve ici, compte tenu du climat (influences climatiques) et du sol, à la limite de deux séries floristiques : le chêne pubescent (sols plus pauvres et calcaires) et le chêne pédonculé (sols plus profonds).

Il n'y a pas de véritables futaies de chênes mais des taillis plus ou moins âgés. On trouve également des acacias et des châtaigniers.

Les boisements sont exclusivement privés.

Une réglementation des boisements a été mise en place sur la commune en 1994, actualisée en 2005 et mise à l'enquête publique en janvier 2006. Elle a pour objectif de « favoriser une meilleure répartition des terres entre les productions agricoles, la forêt, les espaces de nature ou de loisirs, et les espaces habités en milieu rural ; assurer la préservation des milieux naturels ou des paysages remarquables ainsi que la gestion équilibrée de l'eau ».

Elle définit :

- des zones à boisement interdit

« Aucune plantation ni aucun semis ne peut être réalisé. Les interdictions cessent au terme de 10 ans ».

- des zones à boisement réglementé

« La personne qui veut semer ou planter des essences forestières doit adresser au préfet (...) une déclaration comportant la désignation cadastrale des parcelles, les grandes lignes des travaux projetés et les essences retenues. Le préfet peut s'opposer aux boisements pour l'un des motifs prévus à l'article R 126-1 du Code Rural ».

- des périmètres libres au boisement (tous les terrains boisés).

Les semis ou plantations d'essences forestières peuvent y être réalisés.

Afin de protéger l'activité agricole, une grande partie de la commune se trouve en boisement interdit. Des vallons (comme celui de Fontanille) sont en boisement réglementé. La carte correspondante se trouve en annexe.

Le paysage et les cônes de vision bénéficient de cette réglementation sur Astaillac car les zones de boisement interdit se situent autour du bourg, sur les pentes orientées vers la Dordogne.

Conformément aux articles R 126-1 du Code rural et R 123-19 du code de l'urbanisme, le plan sera joint au dossier de Carte Communale.

Le cadre de vie verdoyant offert aux habitants et visiteurs provient en partie du caractère arboré et boisé de la commune. Cependant l'évolution récente marquée par le faible entretien de ce patrimoine, son absence de rentabilité économique immédiate, donne par endroits un aspect confus aux espaces et couloirs de visions. Une certaine vigilance s'impose pour ne pas fermer ou rendre flous les points de vue remarquables sur le bourg et sur la Dordogne, et préserver le patrimoine naturel.

■ Composantes particulières

D'anciennes carrières occupent une partie de la plaine de la Dordogne. Il s'agit de milieux qui recèlent un fort potentiel écologique si les milieux naturels ont la possibilité de s'y réinstaller.

En ce qui concerne l'ensemble des milieux naturels, les divers projets communaux veilleront à préserver mais aussi à conforter et améliorer quand c'est nécessaire leur qualité. Certains milieux localisés sont actuellement préservés de toute fréquentation et utilisation par absence de pression, et cette situation sera confortée.

1.7 – Occupation agricole des sols

L'étude de l'occupation des sols ancienne et actuelle montre de fortes variations.

Sans doute anciennement l'économie de la commune était-elle dominée par l'agriculture de subsistance : culture de la châtaigne, élevage, viticulture, et une relativement faible densité humaine.

Autrefois les vignes occupaient une partie du territoire, y compris les coteaux, et étaient arrêtées par les forêts de châtaigniers.

Actuellement la majeure partie de l'économie agricole a couvert les sols de prairies, l'élevage ayant remplacé les autres spéculations. Sans doute cette évolution actuelle s'est-elle accompagnée d'une modification du maillage bocager et des bois, mais aussi des friches et terrains regagnés par la forêt notamment dans les vallons comme celui de Fontanille autrefois cultivé.

L'aspect arboré de la commune est donc semble-t-il relativement récent et évolutif. S'il correspond aux orientations agricoles et aux souhaits des habitants, ils nécessitera une attention et une gestion spécifiques.

Quelques noyeraies ponctuent encore le territoire et contribuent aussi à lui donner un aspect jardiné.

Cet aspect est souligné par l'économie soignée des champs d'élevage, entourés de haies et ponctués encore d'arbres isolés.

Les habitants restent attachés à cette économie agricole diversifiée, assez respectueuse des milieux naturels, au bocage ouvert qui fait partie du patrimoine local et place les bourg et villages dans des écrans de verdure sans le enfermer.

Les agriculteurs contribuent par leur activité à la pérennité de cet équilibre et la Carte Communale s'attache à en mettre en place les conditions favorables.

1.8 - Autres éléments du milieu physique et naturel

■ **Les catastrophes naturelles** passées sont listées par la DIREN dans le Porter à Connaissance l'Etat. Elles consistent essentiellement en inondations, coulées de boues, mouvements et glissement de terrains. La dernière date du 5 juillet 2001.

■ **Mouvements de terrains**

La commune n'est pas sujette à ce type de problème (hormis de façon très localisée au lieu dit La Geneste au dessus de la RD 41 sur une zone non constructible) et aucune réglementation spécifique ne s'y applique.

1.9 - Unités morphologiques et paysagères

- **Grandes unités paysagères**

(Voir carte)

Le territoire communal présente un paysage orienté vers la Dordogne.

On différencie des unités paysagères en ce qu'elles forment des sites de co-visibilité c'est à dire dans lesquels :

- les projets et aménagements futurs auront forcément quelque chose à voir entre eux ;
- on trouve dans chaque unité l'ensemble des éléments constituant l'identité de la commune, dans des proportions variables : boisements, prairies, cours d'eau, fermes et habitations, chemins... de façon à assurer à la fois l'homogénéité de la commune, et la diversité des modes d'articulation des éléments de base du paysage à l'échelle locale (cette articulation est également favorable aux milieux naturels en assurant souvent des corridors biologiques).

On distingue :

- Au sud-est :

. l'unité 'de la Vallée de la Dordogne', plane et inondable, inconstructible. Elle est occupée par des cultures et des boisements en bordure de rivière.

. l'unité 'de Thézel', plane et inondable en partie. Le hameau occupe une partie de cette enclave dans le Lot. Le reste est occupé par des cultures et quelques boisements épars.

- Du nord vers le sud :

. l'unité 'du Soulié', versant doux orienté vers le sud-ouest, relativement homogène et supportant le hameau du Soulié. Il regarde vers le bourg avec une certaine réciprocité de la vision.

. l'unité 'de Cantony', petit vallon de transition entre le plateau du haut de la commune et la plaine de la Dordogne.

. l'unité 'de Fontanille', bassin versant d'un ru du même nom, non habité et non cultivé qui constitue donc un site naturel intéressant.

. l'unité 'de Laborie', de l'autre côté de la crête de Cassagne, pareillement non habitée, elle forme une entité à part entière.

. l'unité 'de Coucoulogne', marque la séparation avec la commune de Liourdres. Comme les deux précédentes elle présente un fort intérêt écologique dû ici plus particulièrement au taux de boisement.

- Sur le plateau :

. l'unité 'du Plateau', occupe tout le haut de la commune. Une route de liaison la traverse, jalonnée de fermes. Les cultures dominent. Les vues y sont dominantes vers la vallée et vers l'autre côté, c'est à dire vers l'intérieur du département.

. l'unité 'Amont du Coucoulogne', qui occupe la limite nord de la commune. Elle se caractérise par un large vallon qui va en s'évasant vers l'ouest pour contourner le hameau de Beffare (Liourdres). Ce vallon est cultivé dans le fond et boisé sur les pourtours.

- Perceptions visuelles

La position du bourg sur un éperon donne à l'ensemble bâti une grande force visuelle : on l'aperçoit depuis la plaine des deux côtés de la Dordogne, mais aussi depuis les versants de la commune.

Tous les autres hameaux constituent des points de repère dans l'espace, complétés par les fermes isolées.

La prise en compte de l'effet visuel d'une modification de l'occupation des sols aux abords du bourg et des hameaux revêt une forte importance dans l'identité de la commune et doit être projetée avec une grande attention.

- Découverte des paysages

De nombreuses routes et chemins ruraux parcourent la commune. Souvent à flanc de coteau ou en crête, ils permettent des vues sur les zones bâties dont les silhouettes se découpent sur les crêtes.

Cette perception sera prise en compte dans les extensions futures de façon à sauvegarder l'impact visuel des fronts bâtis et les abords des zones urbanisées.

Les belvédères offerts par les routes pourraient aussi faire l'objet d'attentions afin de ne pas fermer les vues par l'abandon de la végétation ou par des constructions mal placées.

Enfin la perception de la commune à partir de la plaine est très tributaire des constructions qui s'édifieront sur le piémont des coteaux.

ASTAILLAC

Grandes unités paysagères

Limite de la commune

LEGENDE



UNITES



Pentes



Urbanisation en belvédère



Urbanisation en plaine



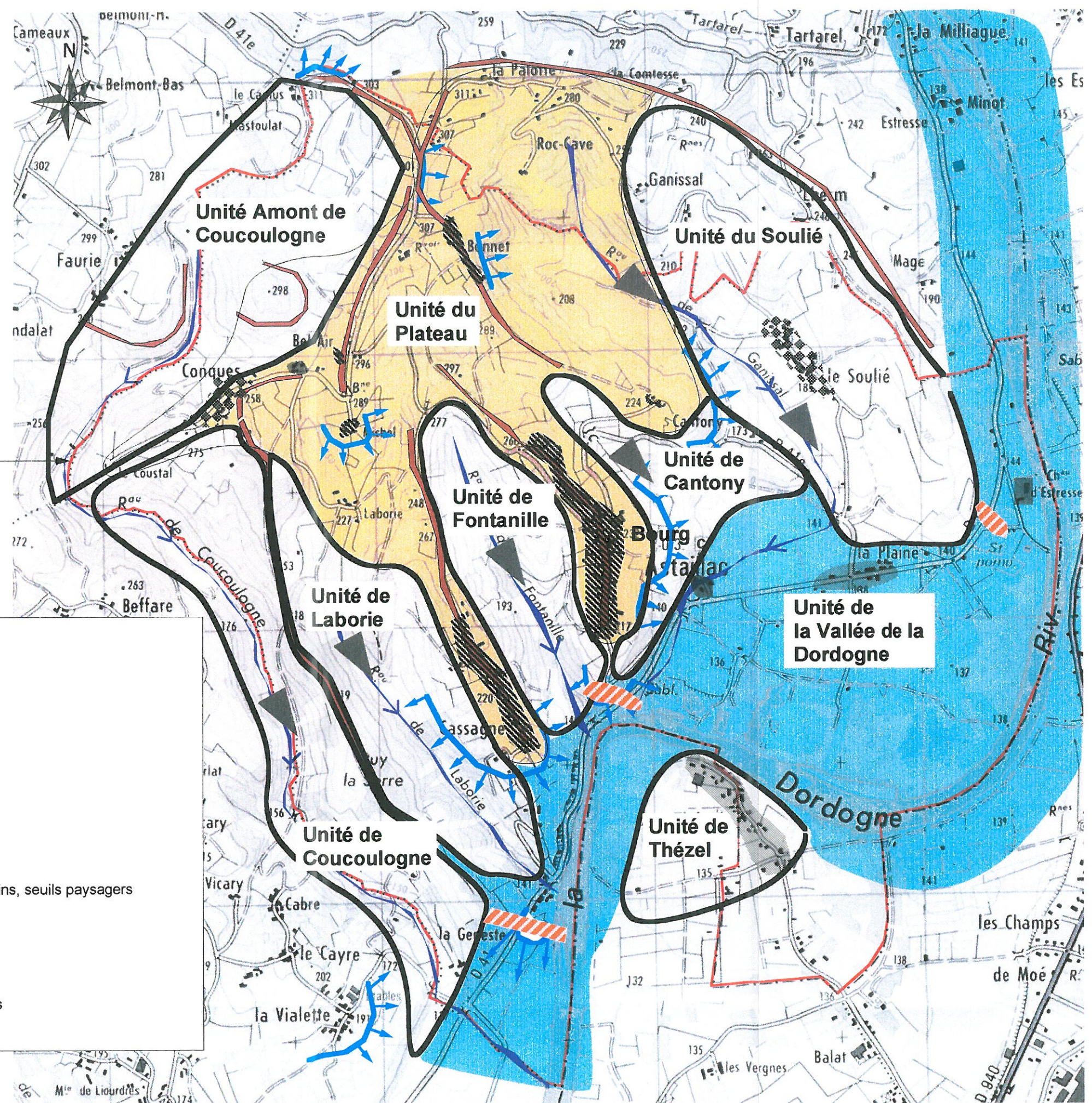
Crêtes, séparations de bassins, seuils paysagers



Urbanisations sur pentes



Principaux points de vue panoramiques





Collines et bocage



Chemin creux



Vallon de Fontenille



La Dordogne



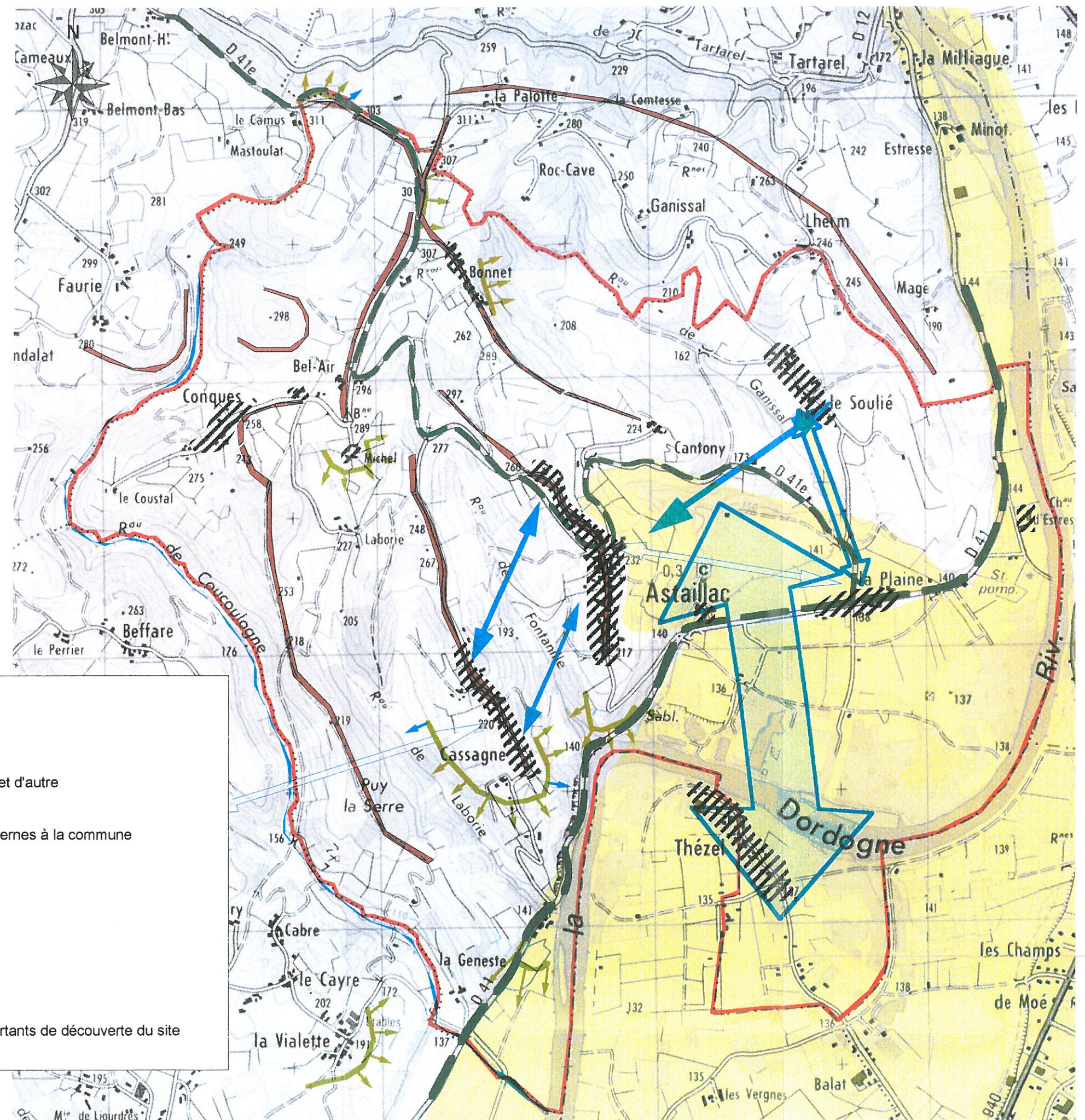
Prairies et haies d'arbres



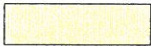
Cultures dans
la plaine

ASTAILLAC

Sensibilités visuelles



LEGENDE

-  Paysage de vallée ouvert de part et d'autre
-  Points de convergence visuelle internes à la commune et depuis le Lot
-  Directions visuelles significatives
-  Relation visuelle forte
-  Crêtes, séparations de bassins
-  RD 41 et RD 41 E : vecteurs importants de découverte du site

1.10 – Conclusion sur le milieu naturel physique et vivant

Espace de transition géographique, le territoire et le paysage d'Astaillac, qui est celui de la vallée de la Dordogne, offre une grande diversité et richesse. On a vu que cette diversité trouve ses sources dans l'histoire géologique du secteur et dans le relief, qui ont déterminé, avec l'aide d'un climat favorable, une végétation naturelle et une faune variées bénéficiant d'influences atlantiques à méditerranéennes.

Les hommes ont su tirer parti au mieux de ces ressources.

Aujourd'hui il existe une harmonie entre support naturel et occupation humaine qui rend la commune attractive. Mais cet équilibre reste fragile. Il a toujours évolué, changeant de cap plusieurs fois au cours des siècles. Il changera encore en fonction des impératifs économiques et agronomiques.

Il est important de bien connaître et comprendre les nécessités de ce qui est acquis en patrimoine naturel et diversité écologique, pour mieux le préserver et préparer les mutations futures.

Les enjeux généraux pour la commune sont :

- la préservation et la mise en valeur de l'ensemble des milieux naturels ; ceux-ci sont essentiellement représentés par :

- . la vallée de la Dordogne, par ailleurs inondable,
- . les vallons affluents,
- . les boisements, souvent résiduels,
- . les haies et lisières dues au découpage parcellaire et formant un maillage qui assure la continuité des corridors écologiques.

Cet ensemble cohérent, très imbriqué, interdépendant et riche, doit absolument être connu, reconnu par la population, et préservé. Les sites reconnus comme remarquables (ZNIEFF, Site Natura 2000), concentrés sur la vallée de la Dordogne, seront plus particulièrement préservés.

Cette préservation doit se faire sur deux bases :

- **celle issue de la volonté de préserver le milieu naturel pour lui-même** comme richesse inviolable comprenant une diversité nécessaire à sa pérennité,
- **celle issue du projet communal** afin de hiérarchiser les priorités de préservation des milieux.

Il serait souhaitable de préserver de l'urbanisation certains sites, ou sur lesquels celle-ci pourrait être très limitée :

- vallons orientés vers la Dordogne,
- vallée de la Dordogne elle-même, et zones humides,
- espaces boisés,
- zones de fortes visibilité sauf avec un projet d'aménagement permettant de préserver les paysages

- **le respect de la limitation des boisements spontanés et plantés**, de façon à préserver l'activité agricole, un cadre de vie ouvert permettant de mettre en scène le bourg dans la commune et une relation visuelle entre les villages et le bourg.

- Et il faut, d'autre part, laisser **la possibilité à l'agriculture, qui demeure le principal aménageur du site, de se maintenir et de se développer** sans subir les contraintes d'un urbanisme incontrôlé.

2 – STRUCTURE DE L'OCCUPATION HUMAINE

2.1 – Organisation humaine de l'espace

■ Autrefois...

La forme urbaine actuelle témoigne directement de l'histoire du territoire. Le bourg d'Astaillac s'est formé très tôt. D'autres anciens hameaux perdurent : Le Soulié, Thézel, Conques. Ils marquent l'implantation humaine très ancienne du site, sa vocation de tous temps agricole, avec des variations dans les cultures et les modes de vie.

■ ... Aujourd'hui

Le développement des transports du 18^e au 20^e siècles, par la rivière et par la RD 41 en bordure de Dordogne, a généré une ouverture de la commune vers Beaulieu.

Ce même développement a induit des constructions à partir de la seconde moitié du 20^e siècle, la commune accueillant des habitants qui n'y avaient pas leur emploi, d'une part, et d'autre part voyant se scinder en deux ou trois foyers les familles auparavant regroupées sous un seul toit.

Ces deux phénomènes sont toujours en cours actuellement. Il sont un des principaux objets des permis de construire. Ils s'accompagnent d'un taux de vacance faible sauf sur le bourg, beaucoup de personnes restaurant des habitations disséminées sur les hameaux ou isolées.

Ce sont ces strates successives et superposées apportées par l'Histoire, laissant des traces visibles dans l'espace, qu'il faut considérer pour imaginer la meilleure continuation possible. A présent cette histoire de l'occupation du territoire doit être cadrée par une gestion raisonnée, respectueuse et économe de l'espace communal.

2.2 – Mode d’implantation du bâti, types de bâti

L’implantation des villages et leur organisation urbaine apparaissent fréquemment comme une réponse locale de maîtrise des caractéristiques du milieu.

Tous les villages sont installés en vertu d’anciennes positions stratégiques, résultant ici d’une ferme ou de groupements de fermes au centre des terres. Ils se situent :

- **en crête** (Conques, Bonnet),
- **sur pentes** (le Soulié),
- **sur éperon** (le Bourg, Cassagne, Lherm),
- **en vallée** (Thézel, La Plaine, château d’Estresses).

A noter que les principaux villages suivants figuraient dans la carte de Cassini (1770) en plus du bourg : ‘Conques’, ‘Bonnet’, ‘Soulier’, ‘Tézel’, ‘Geneste’.

Ces silhouettes traditionnelles sont généralement bien préservées. Elles restent très sensibles à toutes modifications.

La dissémination des foyers sur l’ensemble de la commune, associée à une agriculture qui ‘tient’ le territoire, donne à celui-ci un aspect habité. Du fait de cette origine les villages étaient et sont entourés par les activités agricoles. Ils sont inséparables de leur écrin de verdure.

Quelques fermes isolées peuvent être observées. Elles occupent le territoire mais jusqu’ici sont demeurées sans extensions (ex. La Borie, Michel, Cantouny, Mombriat...). Réparties sur l’ensemble du territoire, même dans les sites les plus inaccessibles, elle témoignent d’un mode de vie autarcique. Elles sont souvent encore en activité, présentant un corps de ferme et des dépendances de caractère.

Le bourg d’Astaillac se situe au centre de la commune et s’étire le long d’un éperon rocheux. Sa position le rend visible de la plupart des villages situés sur la partie est de la commune et depuis le Lot (bassin de Bretenoux-Biars). La forme urbaine se caractérise par un double cordon d’habitations, placées de part et d’autre d’une rue centrale.

La structure interne des villages s’avère différente pour chacun d’eux. On passe du village-rue comme le Bourg, Conques, à des compositions plus hétérogènes qui ont varié avec le temps (Soulié, Thézel). Le village emblématique de ce type de relief et d’exposition reste le bourg.

Ces variations dans le dessin de l’urbanisation restent un élément de différenciation et de personnalisation qu’il est important de prendre en compte dans l’hypothèse d’extensions, afin d’éviter la banalisation des villages et hameaux (dégradation progressive de la diversité).

2.3 - Architecture traditionnelle

Dans les hameaux l'architecture traditionnelle est variée. Elle dépend :

- **des matériaux du site** : utilisation de pierre calcaire grise, blanche ou jaune, de toitures en ardoise mais aussi en tuile (présence de tuiles liée à l'ancienne activité de tuileries),

- **de la destination du bâti** : dépendances, habitations principales, granges...

On peut 'hiérarchiser' les matériaux, car la pierre bien taillée et l'ardoise sont plutôt utilisés pour les corps d'habitations principaux, les encadrements, et la tuile et pierre calcaire plus courante pour les dépendances et murets.

La plupart des villages et hameaux anciens, constitués à partir de fermes et/ou de maisons de maîtres, d'édifices religieux ou publics, et à fortiori le bourg, présentent une grande cohérence du bâti.

Formant un ensemble urbain, architectural et paysager remarquable, c'est avec la plus grande attention que tout projet doit y être mis en œuvre.

Le module de base de l'habitat est bien la ferme, entourée ou non de ses dépendances, généralement accompagnée de grands arbres, et placée au centre de ses terres présentant un échantillonnage des types de sols nécessaires aux différentes cultures.

- Habitations et constructions isolées

Si les constructions isolées sont essentiellement des fermes, on compte aussi quelques maisons d'habitation à proximité de hameaux existants ou le long des routes qui ne constituent pas véritablement de groupements.

Le lieu dit Soulié quant à lui regroupe quelques habitations de façon très lâche.

Aucune habitation ne se trouve dans la plaine de la Dordogne, seulement à ses abords, en limite de la zone inondable.

- Architecture traditionnelle

(source : étude du rapport de présentation du POS de 1987).

Elle est très riche et très diverse car cette région se situe au carrefour des influences limousines, périgourdines et quercynaises.

Le gros œuvre

Les matériaux de gros œuvre le plus fréquemment employés sont des pierres de pays : gneiss micacé, mais aussi grès de teinte plus ou moins foncée. Ils sont utilisés en pierre grossièrement taillée ou en moellons (en ce qui concerne le grès). Le gneiss est délité en modèles de moindre dimension. Ce dernier matériau est quelquefois recouvert d'enduits.

Comme cela a été dit au paragraphe précédent les habitations ne sont pas reliées aux dépendances. Il s'agit de volumes simples et rectangulaires dont le rez-de-chaussée est surélevé, au-dessus d'une cave à laquelle on accède par une porte cochère. On y parvient par un perron de pierre qui est quelquefois prolongé par une terrasse couverte de bois.

Un pigeonnier est quelquefois accolé à la maison.

Les bâtiments agricoles, qui sont toujours indépendants des autres bâtiments, sont des granges de grande dimension construites en pierre et comportant deux niveaux. On accède au niveau supérieur par une rampe en pierre, la porte cochère se trouvant au milieu de la façade.

Ces granges sont parfois isolées en plein champ, de même que les pigeonniers, qui sont souvent construits en pan de bois.

Les toitures

Ce secteur se trouve aux confins de régions utilisant des matériaux de couvertures différents : l'ardoise, la tuile plate et la tuile canal.

Les maisons d'habitation ont, pour la plupart, des toitures à quatre pans avec des coyaux. Les pentes dépassent 45°. Les granges ont des toits à croupe avec des pentes légèrement moins fortes.

Quelque soit le matériaux utilisé, les faîtages et les arêtières sont presque toujours en terre cuite. Quand l'ardoise est utilisée, elle est taillée en écaille. On rencontre quelques maisons avec des génoises.

Les lucarnes des maisons d'habitation sont couvertes de toits à deux pans, ou quelquefois à trois pans. Les joues et la façade sont du même matériau que la façade du bâtiment.

Les entrées des granges devaient être auparavant couvertes de toits à quatre pans, mais au fur et à mesure de réfections, le portail ne comporte plus qu'un soulèvement de la toiture.

Les ouvertures

De nombreuses maisons d'habitation ont des façades bien ordonnancées. Un perron en pierre permet d'accéder à la porte, avec une fenêtre d'un côté et deux de l'autre. Sous ces deux fenêtres, au rez-de-chaussée, se trouve la porte de la cave dont le linteau est arrondi ou en arc surbaissé.

Les extensions nouvelles

La plupart des constructions récentes sont des volumes simples, couverts de toits à quatre pans avec des pentes moins accentuées que celles des maisons anciennes, ce qui leur donne un aspect très différent. D'autre part, les implantations en milieu de parcelle, sans juxtaposition des volumes bâtis, donnent un tissu sans aucun lien avec le tissu ancien.

Il peut être dommage qu'un certain nombre de maisons individuelles s'implantent dans le milieu naturel, dans des sites visibles, par exemple sur les crêtes ou à flanc de coteau, et sans aucun rapport avec l'architecture traditionnelle, aussi bien quant aux matériaux qu'aux volumes.

D'autres constructions peuvent représenter des pastiches de l'architecture traditionnelle, mais avec des matériaux de bien moindre qualité, ce qui n'est pas toujours heureux.

Enfin les restaurations de maisons anciennes doivent rester respectueuses du patrimoine existant :

- multiplication et agrandissement des ouvertures,
- remplacement du bolet par une dalle de béton,
- enduits trop clairs...

En conclusion, le paysage général qui est celui de la vallée de la Dordogne est de très grande qualité et son patrimoine bâti est parfaitement intégré au milieu.

Sur l'ensemble de la commune les restaurations respectent généralement les caractères du bâti.

L'adjonction de maisons nouvelles à proximité pose parfois problème quand les constructions ne tiennent pas compte de ce patrimoine. C'est quelquefois le cas dans les extensions urbaines récentes.



Vue sur le bourg depuis la RD 41, lieu dit 'La Plaine'



Vue sur le bourg
depuis la plaine



Vue sur le bourg
depuis le Soulié

2.4 – Patrimoine protégé

(Voir carte du patrimoine)

■ Le patrimoine protégé, sous forme de servitudes de **protection des monuments historiques** classés ou inscrits, est le suivant :

Classé à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (AC1) :

. **Château d'Estresses : façades et toitures** (15 octobre 1971).

Il est rappelé que ces servitudes instituent aux abords des monuments historiques un rayon de protection et de mise en valeur de 500 mètres dans lequel les travaux nécessitant une autorisation doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Gestionnaire : Ministère de la Culture / Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

■ Le patrimoine protégé, sous forme de servitudes de **protection des monuments naturels** classés ou inscrits, est le suivant :

Dans le périmètre de cette servitude tous travaux nécessitant une autorisation doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Site inscrit (AC2) :

. **Toute la commune, incluse dans le site inscrit de la Vallée de la Dordogne** (13 août 1981).

2.5 – Patrimoine non protégé

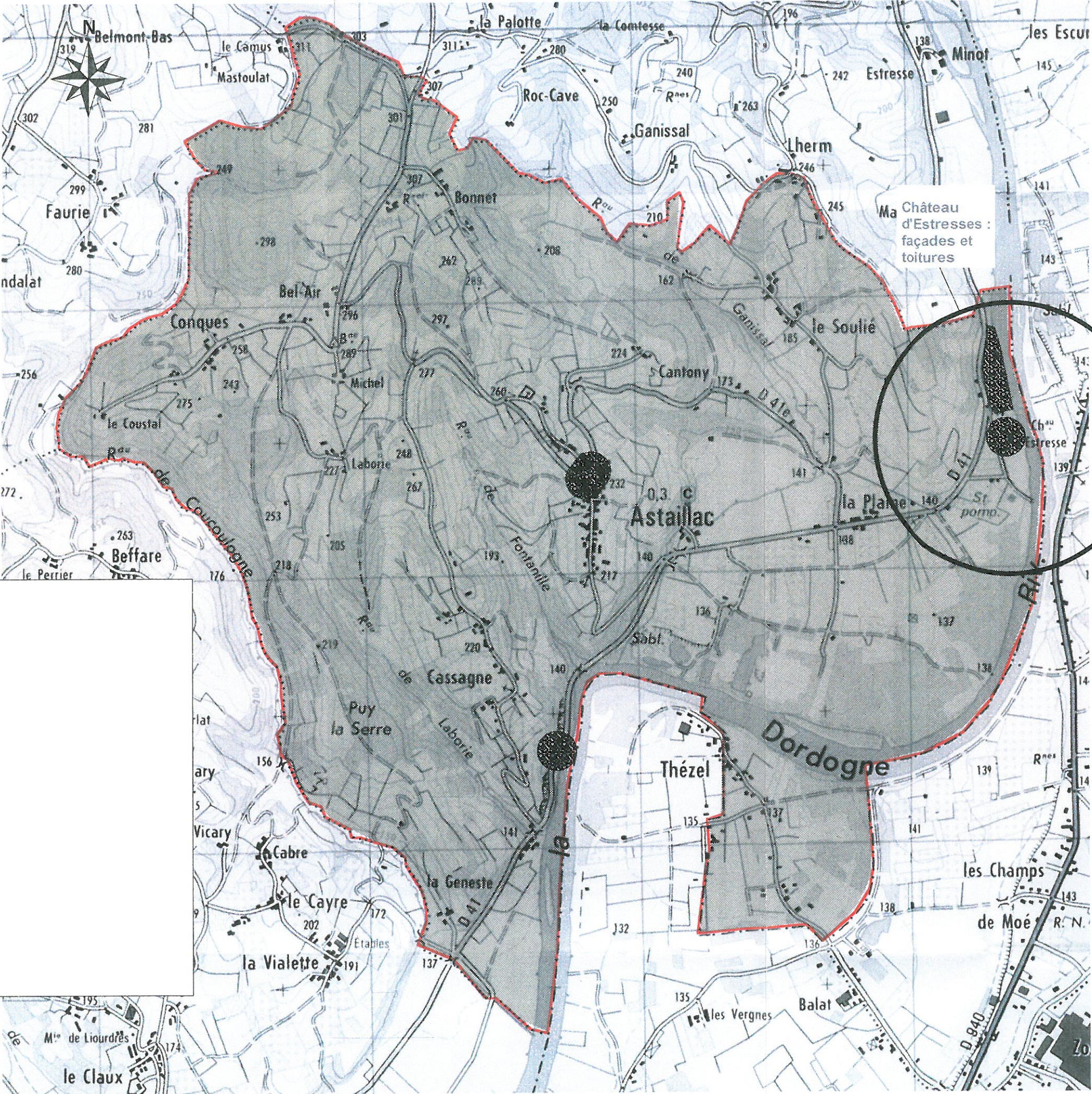
La commune compte de nombreux édifices habitables (granges, fermes, maisons, moulins...) et non habitables (croix et ponts principalement...) qui apposent leur marque et conditionnent l'identité du territoire. Bien évidemment ce patrimoine apparaît comme une donnée de base de la réflexion sur le projet communal, dans le sens de sa préservation et de sa valorisation futures.

Il faut mentionner aussi de nombreux chemins ruraux ou privés formant un réseau qui permet de découvrir la grande qualité paysagère du territoire, et surtout ses sites les plus secrets.

La grande homogénéité de typologie et de matériaux employés, la régularité de sa dissémination, donnent à ce patrimoine une grande valeur comme témoin de l'histoire de la commune, territoire cohérent, et comme élément d'identité à préserver.

ASTAILLAC

Patrimoine culturel protégé



Bâtiments classés ou inscrits



Site inscrit (toute la commune)



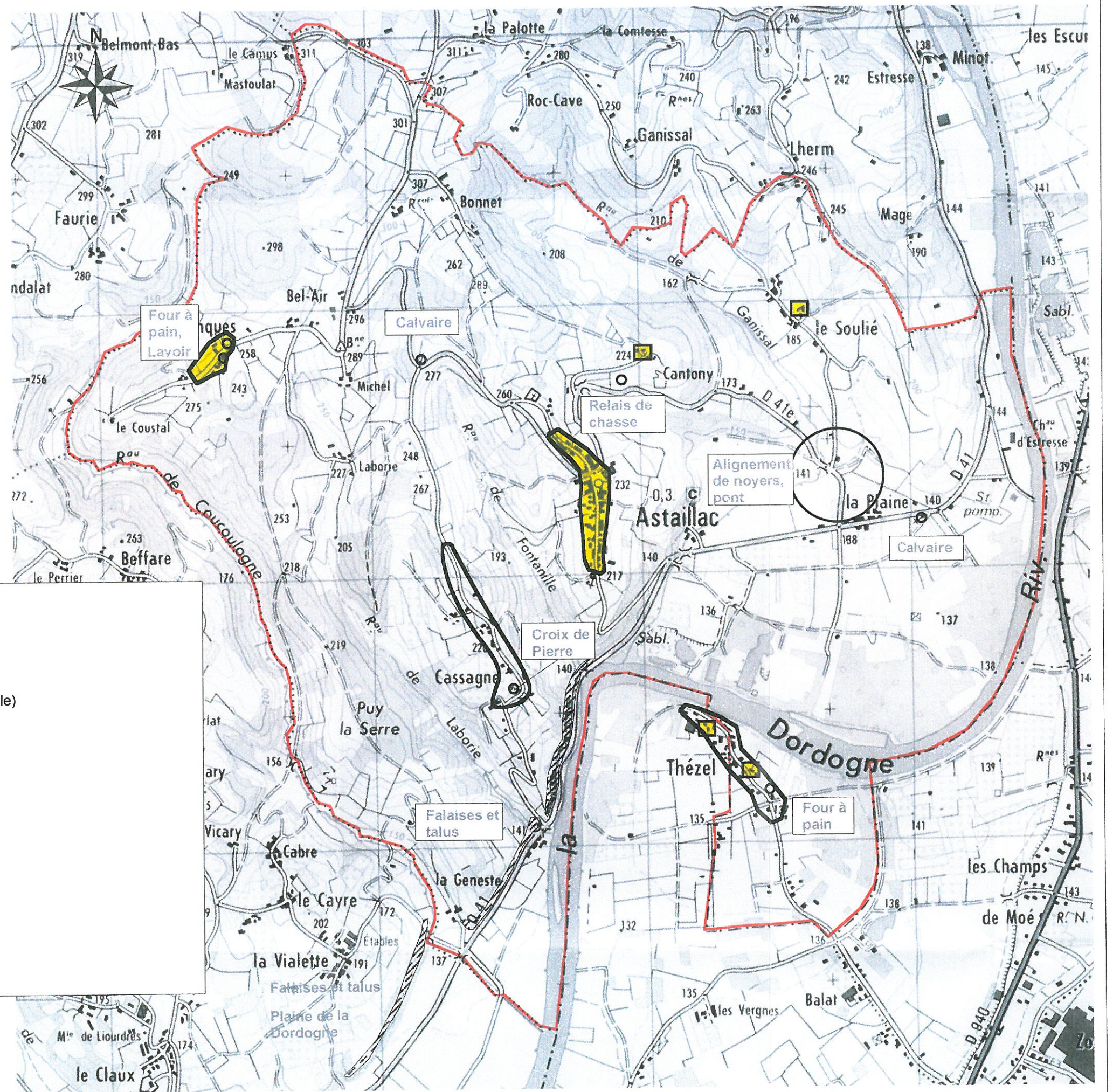
Sites archéologiques connus

ASTAILLAC

Patrimoine culturel non protégé

LEGENDE

- Exemple de petit patrimoine bâti (non habitable)
- Bâti traditionnel remarquable
- ▭ Urbanisation traditionnelle remarquable
- ~ Divers éléments remarquables



2.6 – Sites archéologiques

(Voir carte patrimoine)

La commune compte des sites archéologiques. Le centre bourg ancien constitue une zone sensible pour laquelle sera pris un arrêté préfectoral où s'appliqueront des dispositions particulières.

Par ailleurs la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) demande que les sites localisés en zone rurale et pour lesquels les localisations cadastrales sont connues, soient placés en zone non constructible.

2.7 – Infrastructures de déplacement

(Voir carte des infrastructures)

■ Routes départementales

L'axe routier principal reste la RD 41 qui va de Beaulieu sur Dordogne à la RD 703 Vayrac – Bretenoux. **Elle est classée en 2^{ème} catégorie.**

Sur les routes de deuxième catégorie :

- Autorisation d'accès du Département obligatoire ;
- Recul de 10 mètres par rapport à l'axe pour toutes constructions ;
- Aucune interdiction si accès et carrefours non dangereux, sinon aménagements spécifiques.

La RD 41^E dessert le bourg d'Astaillac. **Elle est classée en 3^{ème} catégorie.**

Sur les routes de troisième catégorie :

- Avis du Département non obligatoire sauf dossier particulier ;
- Recul de 10 mètres par rapport à l'axe pour toutes constructions ;
- Aucune interdiction si accès et carrefours non dangereux, sinon aménagements spécifiques.

- Aucune route n'est classée à grande circulation sur la commune.

On peut citer également le réseau de voies communales qui parcourt le haut de la commune, sur les crêtes, et rattache celle-ci aux communes voisines.

Les mesures de sécurité, de logique de desserte des parcelles, et d'information/autorisation édictées par le Conseil Général, sont prises en considération dans le zonage.

■ Routes communales

- La commune possède un important réseau viaire desservant les villages, hameaux, fermes isolées. Il est raccordé aux routes départementales.

Ce réseau est utilisé au maximum dans le zonage de la Carte Communale, de façon à ne pas l'allonger et augmenter les charges d'entretien et d'exploitation.

■ Sentiers et chemins de randonnées

(Voir carte des routes et chemins)

La commune possède de nombreux chemins ruraux, souvent anciennes voies de liaison, et ces chemins forment un réseau important du point de vue du patrimoine.

Certains sont visités par les promeneurs. Ils ont pour vocation :

- **la découverte du territoire et de son patrimoine** (circuit du tour de Turenne par exemple),
- **des découvertes thématiques,**
- **les liaisons avec des communes limitrophes.**

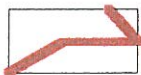
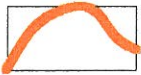
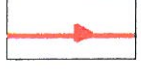
Il n'existe pas aujourd'hui sur la commune de chemins de randonnée répertoriés et balisés.

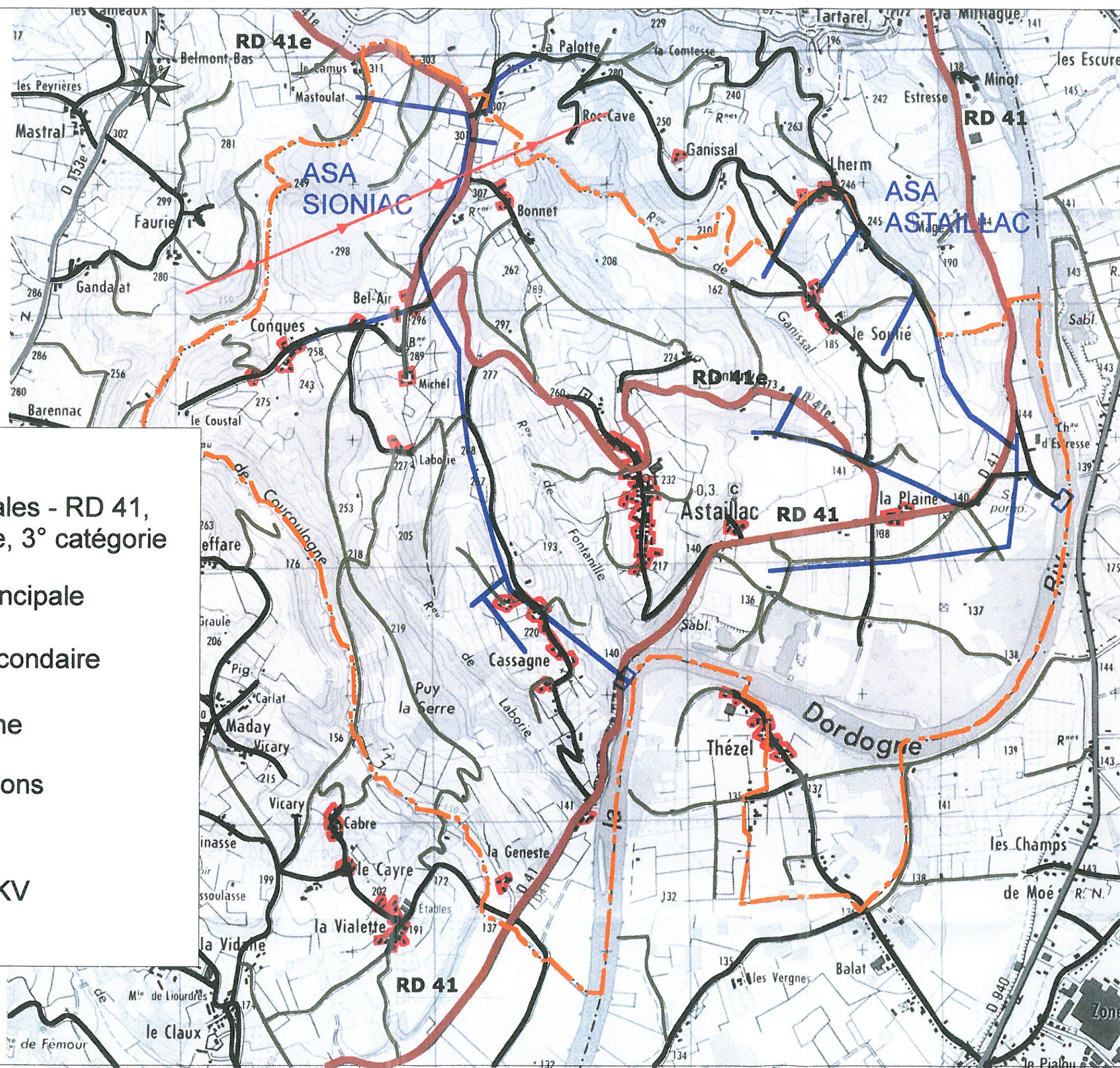
Les projets d'urbanisation prennent garde de ne pas dénaturer ce réseau.

ASTAILLAC

RESEAUX
ROUTES
IRRIGATION
ELECTRICITE

LEGENDE

-  Routes départementales - RD 41, 2° catégorie - RD 41e, 3° catégorie
-  Voirie communale principale
-  Voirie communale secondaire
-  Limites de la commune
-  Principales urbanisations
-  Réseaux d'irrigation
-  Ligne électrique 225 KV Férrouge-Talamet



2.8 – Synthèse des Réseaux

■ Assainissement

Comme dit dans le chapitre traitant de l'hydrographie, la commune possède un schéma d'assainissement approuvé en 2002. Ce schéma prévoit que tout l'assainissement communal se fera de façon autonome. Il ne comporte pas de zonage de capacité des sols à l'assainissement individuel. Cependant, la mairie a délégué la gestion et le contrôle de l'assainissement au Syndicat Intercommunal de Beaulieu sur Dordogne. Celui-ci instruit les demandes des pétitionnaires, édicte des prescriptions adaptées au sol d'implantation de la construction, et contrôle la conformité des travaux. Par ailleurs une visite est effectuée au moins tous les 4 ans par la même structure, qui perçoit aussi la redevance assainissement.

A titre informatif il est rappelé que, afin de garantir un bon fonctionnement de l'assainissement individuel, les caractéristiques minimales des sols doivent être les suivantes :

- sol présentant une profondeur d'au moins 1 m sans horizon hydromorphe, rocheux, compact ou fracturé,
- perméabilité supérieure à 15 mm / h,
- nappe située à plus de 1,50 m,
- pente du terrain inférieure à 10 %.

■ Alimentation en eau potable

Tous les villages sont alimentés en eau potable.

(Voir carte du réseau eau potable)

Les réseaux d'alimentation en eau potable figurent sur la carte jointe en annexe. Les services gestionnaires (SAUR) ont été consultés lors de l'élaboration de la Carte, et leur avis pris en compte.

■ Incendie

Les services compétents ont été consultés lors de l'élaboration de la Carte. Leur avis a été pris en compte.

■ Gaz

Il n'existe pas de réseau de gaz sur la commune.

■ Téléphone

Les réseaux de desserte de France Telecom sont pour la plupart aériens.

■ Réseaux d'irrigation

Deux réseaux d'irrigation collective existent sur la commune avec deux stations de pompage sur la Dordogne et une station de reprise au lieu-dit Bel-Air. L'une des deux (ASA d'Astaillac), existe depuis 1964.

Il existe également deux réseaux individuels : pompage sur le réseau de Coucoulogne, parcelle B 1288 à Puy de Serre ; pompage sur réserve à la plaine, B 506.

■ Réseaux de drainage

Il n'existe pas de réseau collectif de drainage sur la commune.

2.9 – Contraintes diverses

■ Cimetière

La commune compte un cimetière placé juste en amont du bourg.

■ Servitudes d'utilité publique diverses

Hormis le site protégé et le périmètre de protection autour du château d'Estresses, il faut citer la servitude relative à la ligne électrique 225 kv Férouge – Talamet.

Le gestionnaire (Ministère de l'Industrie - Réseau des Transports d'électricité – Groupe d'exploitation Transport Cantal à Aurillac) précise que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

Il devra être consulté en cas de projets de construction situés à moins de 100 mètres de la ligne (arrêté interministériel du 17 mai 2001).

2.10 – Conclusion sur la structure de l'occupation humaine

Le territoire et le paysage d'Astaillac, qui est celui de la vallée de la Dordogne, est de très grande qualité et son patrimoine bâti se trouve parfaitement intégré au support physique et au milieu naturel.

La totalité du territoire de la commune a donc été incluse dans le site inscrit de la Vallée de la Dordogne (arrêté ministériel du 13 août 1981).

On constate :

- **une multipolarité** relativement préservée avec des villages de grande qualité architecturale et urbaine, qui occupent le territoire, et cette multipolarité est permise par un réseau routier dense.

- **que l'urbanisation perdure aujourd'hui sur la base des anciens villages** malgré des destins divergents : **certains villages et faubourgs se sont développés** quelque peu à proximité des axes routiers : Le Soulié, La Plaine. **D'autres se sont plus ou moins refermés** sur eux-mêmes (Conques... et même le bourg, difficile d'accès et de constructibilité).

Cette situation témoigne d'une évolution marquée par une absence de mouvement continu qui serait perceptible, mais plutôt par un mouvement oscillatoire apportant des modifications des villages les uns par rapport aux autres, la population globale restant assez stable sur le long terme. Seuls se dégagent les pôles du Bourg du Soulié-Le Lherm comme urbanisations significatives, mais aujourd'hui quasiment au maximum de leurs possibilités.

Récemment en réponse à la **pression foncière de l'agglomération briviste**, on constate un retour des demandes de construction en milieu rural.

L'occupation ancienne du site, de type autarcique, par des paysans et des artisans, a laissé un patrimoine bâti (habité, agricole et non habité), bien réparti et nombreux, mais aussi des routes et chemins qui maillent et structurent le territoire. **Ces patrimoines entremêlés constituent la richesse d'Astaillac sans laquelle elle ne saurait se tourner vers l'avenir.**

Les enjeux généraux pour la commune sont :

- **la préservation et la mise en valeur du bourg dans l'écrin de sa commune** ; c'est à dire que le développement de l'habitat sur la commune doit s'opérer de telle façon qu'il puisse préserver la qualité urbaine du bourg et de ses abords ; ce nouvel habitat peut cependant se trouver en co-visibilité avec lui.

- **la préservation et le confortement des villages dans leur rôle de relais de l'occupation du territoire** ; le développement de l'habitat sur la commune peut aussi permettre d'étoffer certains villages quand cela n'accentue pas l'éparpillement. En ce qui concerne l'urbanisation cet ensemble mérite que lui soit épargné une dégradation due à un éparpillement des constructions neuves qui serait dommageable à la qualité du site.

- **la préservation et la mise en valeur des milieux naturels** ; ceux-ci sont essentiellement représentés par :

- . la vallée de la Dordogne, par ailleurs inondable et très sensible,
- . les autres vallons qui descendent vers elle,
- . les boisements, souvent résiduels,
- . les haies et lisières dues au découpage parcellaire et formant un maillage qui assure la continuité des corridors écologiques.

Cet ensemble cohérent, très imbriqué, interdépendant et riche, doit absolument être connu, reconnu par la population, et préservé.

- **la limitation des boisements spontanés et plantés**, de façon à préserver l'activité agricole, un cadre de vie ouvert permettant de mettre en scène le bourg dans la commune et une relation visuelle entre les villages et le bourg. Le règlement actuel permet cette démarche.

- le calibrage fin des projets d'urbanisation en fonction d'un projet communal à la fois en cohérence avec l'héritage patrimonial et avec **une stratégie de confortement de pôles d'urbanisation autres que le bourg**, celui-ci ne pouvant accueillir d'autres logements sauf par restauration ou par démolition préalable.

- **la préservation de la possibilité pour l'agriculture, qui demeure le principal aménageur du site, de se maintenir et de se développer** sans subir les contraintes d'un urbanisme incontrôlé.

3 – APPROCHE DE LA STRUCTURE SOCIALE

3.1 – Démographie

- Evolution de la population, structure

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
	270	276	250	258	225	220

La population d'Astaillac a subi un déclin rapide de 1968 à 1975, qui tend à se désamorcer sur la période suivante et actuelle.

Ce déclin était essentiellement dû à l'aggravation du rythme du solde migratoire, redevenu positif en 1982.

Le déficit naturel a stagné de 1962 à 1975 mais s'aggrave aujourd'hui du fait du manque de naissances et d'une abondance de décès, conséquence du vieillissement de la population.

La tendance actuelle est à la stagnation, la commune ayant enregistré une légère progression de 1975 à 1982, puis une nouvelle diminution jusqu'à ce jour.

- Structure par âge et par sexe

... en 1975

	HOMMES	FEMMES	TOTAL	
			Nombre	%
0 à 19 ans	30	31	61	24.4
20 à 64 ans	61	65	126	50.4
65 ans et plus	28	35	63	25.2
TOTAL	119	131	250	100

... en 1999

	HOMMES	FEMMES	TOTAL	
			Nombre	%
0 à 19 ans	24	15	39	18
20 à 64 ans	56	54	110	50
65 ans et plus	32	39	71	32
TOTAL	112	108	220	100

On constate un vieillissement lent de la population.

- Répartition de la population sur le territoire

	Population agglomérée		Population éparsé		Densité
	Nombre	%	Nombre	%	Hab./km2
1962	95	35.2	175	64.8	39
1968	85	30.8	191	69.2	40
1975	67	26.8	183	73.2	36
1982	54	20.9	204	79.1	38
1999*	35	15.9	185	84.1	32

* Estimée

La population a tendance à s'éparpiller sur la commune au détriment du bourg centre, pour des raisons structurelle dues au type de logements existants sur le bourg, au fait qu'ils ne sont souvent disponibles ni à la location ni à la vente.

- Evolution des taux naturels et migratoires

Astaillac	1990/1999	1982/1990	1975/1982
Nombres durant la période :			
De naissances	20	4	7
De décès	27	33	27
Taux annuel de :			
Solde naturel*	- 0,35	- 1,49	- 1,12
Solde migratoire**	+ 0,10	- 0,21	+ 1,57
Solde global	- 0,25	- 1,70	+ 0,45

* : différence entre naissances et décès constatés durant la période divisée par le nombre d'années de la période.

** : différence entre arrivées et départs constatés durant la période divisée par le nombre d'années de la période.

3.2 - Une commune peu dense

La commune d'Astaillac présente une densité moyenne de **l'ordre de 32 habitants/km²** pour un chiffre similaire sur le canton (moyennes départementale et régionale respectivement de 40 et 42).

La vallée de la Dordogne et certains vallons ne comportent aucun habitat.

3.3 – Population active

L'évolution de la population active peut être rappelée de la façon suivante :

	1962	1975	1999
Nombre d'actifs	120	77	98

- Catégories socio-professionnelles

La profession agricole est encore dominante mais a accusé une nette régression au profit des ouvriers, employés et petits patrons de l'industrie et du commerce dont les effectifs augmentent en pourcentage.

Ces statistiques concernent les actifs au domicile et non au lieu de travail. Elles montrent que les actifs travaillent de plus en plus en dehors de la commune, et ne reflètent donc pas l'activité économique sur Astaillac, qui demeure quasi exclusivement agricole encore aujourd'hui.

La commune, si sa population doit augmenter quelque peu, aura donc une vocation de plus en plus résidentielle : les actifs non agricoles possèdent uniquement leur résidence sur la commune et exercent leur activité professionnelle à l'extérieur (sur Beaulieu, Bretenoux-Biars...).

3.4 – Habitat

- Différentes catégories de logements, âge et vétusté

		1962	1982	1999
Nombre de logements		103	148	154
Résidences principales	Nombre	80	91	95
	Evolution	--	+ 11	=
Résidences secondaires	Nombre	6	31	44
	Evolution	--	+ 4	+ 13
Logements vacants	Nombre	17	26	15
	Evolution	--	+ 4	- 11

On peut constater un nombre qui demeure relativement élevé de logements vacants : environ 10 %.

La plupart se situe dans le bourg.

Pourcentage des logements construits,
- avant 1949 : 60,4 %

- de 1975 à 1981 : 11,7 %
- de 1982 à 1989 : 6,5 %
- de 1990 à ce jour : 5,2 %

On remarque beaucoup de logements anciens ce qui explique le nombre de logements vacants (beaucoup dans le bourg) et la nécessité de restauration qu'implique leur réutilisation.

- Mode d'habiter

Le nombre moyen d'occupants par logement ne cesse de diminuer ce qui est dû à la réduction du nombre de membres par famille et la décohabitation, générée par l'évolution des modes de vie.

On passe en effet de 2,8 habitants par logement en 1982, à 2,6 en 1990 puis à 2,3 en 1999.

98 % des habitants logent en maisons individuelles ; 77 % sont propriétaires.

- Evolution du rythme de la construction

La construction de résidences principales se localise surtout dans les écarts et correspond sans doute en partie à un besoin de desserrement des familles d'agriculteurs.

Depuis 1995 on compte **20 permis de construire** des maisons ou de transformer des granges en maisons.

Ils se répartissent ainsi :

1995 : 4

1996 : 1

1997, 1998 : néant

1999 : 2

2000 : 2

2001 : 4

2002 : 1

2003 : 3

2004 : 1

2005 : 2

On se trouve dans une situation ressentie par les habitants dont élus, depuis quelques années, de demande et de désir de venir habiter en milieu rural, de la part d'urbains issus pour beaucoup du bassin Biars-Brétenoux. Cependant ces personnes ont du mal à trouver des terrains sur la commune.

3.5 – Conclusion sur la structure sociale

On retiendra de cette analyse une certaine atonie socio-économique que l’afflux d’un petit nombre d’habitants pourrait progressivement modifier à condition qu’ils apportent aussi une diversité sociale et de la pyramide des âges.

On constate :

- Un vieillissement continu de la population,
- Peu de nouvelles constructions sauf un regain des demandes très récent,
- La diminution du nombre d’agriculteurs et de salariés de l’agriculture, compensée par l’augmentation de l’emploi salarié, mais souvent hors de la commune ce qui induit des déplacements et une résidentialisation de celle-ci (risque de commune – dortoir).
- Un nombre peu important de locataires, l’absence de locatif social ;
- Une très faible représentation des services et commerces, les habitants s’approvisionnant sur Biars-Brètenoux.

En conclusion Il semble qu’il soit nécessaire de chercher à rééquilibrer la population dans les directions suivantes :

- . **Rééquilibrer en faveur d’une population plus jeune demandeuse de venir habiter sur la commune, sachant qu’elle dispose de moyens souvent limités,**
- . **Permettre aussi l’installation d’autres profils socio-économiques en offrant une palette diversifiée de terrains,**
- . **Limiter la consommation d’espace par construction notamment dans le but de reconstituer des noyaux villageois sur certaines nouvelles zones constructibles en prolongement de hameaux.**

4 – ACTIVITES

4.1 – L'agriculture : spécialisation et concentration

- Structures d'exploitation

La proportion de la surface agricole demeure relativement stable.

Surface agricole	(Ha) S.A. utilisée sur commune	Nombre d'exploitations		S.A. utilisée / par exploitation profession. (Ha)
		Prof.	Toutes	
1970	449	11	36	23
1980	423	12	28	22
2000	373	10	18	43
Evolution de 1979 à 2000	- 17 %	=	- 52 %	+ 90 %

Le mode de faire valoir de la grande majorité des exploitations demeure le faire valoir direct pur. D'autres sont exploitées en faire valoir direct mixte car il n'y a pas d'exploitations en fermage exclusif.

Les agriculteurs en pluriactivité disparaissent au profit des professionnels qui augmentent la superficie de leur exploitation pour conserver ou atteindre le seuil de rentabilité.

Les sièges d'exploitation sont localisés sur la carte n° 9.

- Chefs d'exploitation (toutes catégories)

Le nombre de chefs d'exploitation et de co-exploitants est de 21, le nombre d'actifs familiaux de 37 ; enfin le nombre d'actifs sur exploitations traduits est de 32 équivalents temps pleins (nombre d'emplois générés par ce secteur d'activité).

De sont des agriculteurs relativement jeunes :

- 42 % ont moins de 40 ans ;
- 19 % ont moins de 55 ans ;
- 38 % ont plus de 55 ans.

2 agriculteurs se sont installés depuis 1993.

- Productions

. Productions végétales

Les terres labourables ont augmenté depuis 20 ans au profit des prairies temporaires (passant de 14 hectares en 1979 à 163 hectares en 2000).

Productions animales

Le cheptel bovin se maintient en nombre (370 vaches en 2000) tandis que l'élevage de volailles a subi d'importantes diminutions depuis vingt ans.

La surface toujours en herbe est importante : 370 hectares, à comparer au 681 hectares de la commune.

Un certain nombre de zones de recul sont à prendre en compte dans les projets de zones constructibles (Voir carte des reculs agricoles).

Cinq exploitations sont classées au titre de la protection de l'environnement.

- Divers

- Les surfaces irrigables ont beaucoup augmenté depuis 1979, passant de 20 à 114 hectares en 2000. 2 réseaux d'irrigation collectifs existent sur la commune avec stations de pompage et deux réseaux individuels.

- le nombre de tracteurs dans la même période a diminué mais augmenté en puissance, signe de la professionnalisation de cette activité, de l'augmentation des surfaces travaillées par très peu de personnes (quasiment pas de main d'œuvre salariée). Cette évolution peut poser le problème de l'adaptation du paysage aux pratiques agricoles, pouvant devenir dommageable à la qualité de ceux-ci.

4.2 – Activités, commerces, service

- Activités

Sur la commune même, l'activité prépondérante du secteur secondaire a longtemps été l'extraction de graviers. Elle entraine en concurrence avec l'agriculture tout en apportant très peu d'emplois, ce qui a fait l'objet d'arbitrages en ce qui concerne l'affectation des sols. Elle concerne essentiellement aujourd'hui le dragage pour l'entretien des berges de la Dordogne.

Il existe sur la commune 8 établissements inscrits à la Chambre de Commerce et d'Industrie :

- un atelier de menuiserie-charpente,
- un photographe créateur d'art,
- un commerce de gros bétail,
- un grossiste en fruits et légumes,
- un peintre en bâtiment,
- une profession libérale,
- une entreprise de transports,
- un boucher.

S'il n'existe pas de boulangerie sur place, la desserte des habitants est cependant assurée par des commerçants ambulants de Biars-Bretenoux ou de Beaulieu.

Malgré le potentiel considérable représenté par la rivière Dordogne et par un caractère paysager typique, le tourisme s'est pour l'instant peu développé.

On compte :

- . 1 table d'hôte,
- . 2 chambres d'hôtes,
- . 4 meublés de tourisme.

Le château d' Estresses se visite.

La population estivale de la commune double grâce à la présence de résidences secondaires, d'un gîte communal et de trois gîtes ruraux.

L'évolution constatée dans la répartition des métiers montre que la part des salariés augmente, et qu'elle vient alimenter une large 'classe moyenne' au détriment des non salariés.

4.3 – Equipements publics

La commune comporte les équipements publics suivants :

- Gymnase et piscine de Beaulieu.
- Scolarisation :
 - . collèges de Beaulieu et Brètenoux,
 - . lycées St Céré, Brive, Tulle

4.4 – Conclusion sur les activités et services

L'ensemble des actes concernant la production, l'échange de biens et de services sur la commune comme ailleurs s'inscrit dans un dynamisme où l'incertitude fait toujours loi.

L'économie agricole perdure et constitue **le pilier de l'économie locale.**

La faible représentation des commerces et services de proximité est une contrainte pour la commune qu'elle compense par sa proximité de Beaulieu Sur Dordogne et du bassin Biars-Brètenoux.

La prospective aujourd'hui peut prendre en compte le désir de venir habiter sur la commune de la part de salariés de ces bassins, pour amener une clientèle potentielle - qui toutefois ne doit pas compromettre l'exercice de l'agriculture.

5 – SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CONTRAINTES

- Les principales contraintes figurent sur la carte suivante.
- Les contraintes de reculs agricoles sont placées en annexe.

Elles permettent de percevoir les espaces sur lesquels l'extension urbaine ou la création de zone constructible :

- posent problème en regard des différents critères de qualité des éléments constituant le site, ou de contraintes techniques (pentes),
- seront soumises, si elles se font, à des règles strictes.

ASTAILLAC

Principales contraintes
vis à vis de
l'urbanisation future

LEGENDE

Toute la commune
en Site Inscrit



ZNIEFF et NATURA 2000 indicatif (non
constructible)



Cours d'eau et abords



Reculs générés par des bâtiments d'élevage



Boisements



Anciennes zones ND du POS / Milieux naturels à
protéger (inconstructible)

Zone inondable de la Dordogne



Aléa faible



Aléa moyen (non constructible)



Aléa fort (non constructible)



Fortes pentes (inconstructible)



Sites archéologiques connus (non constructible)



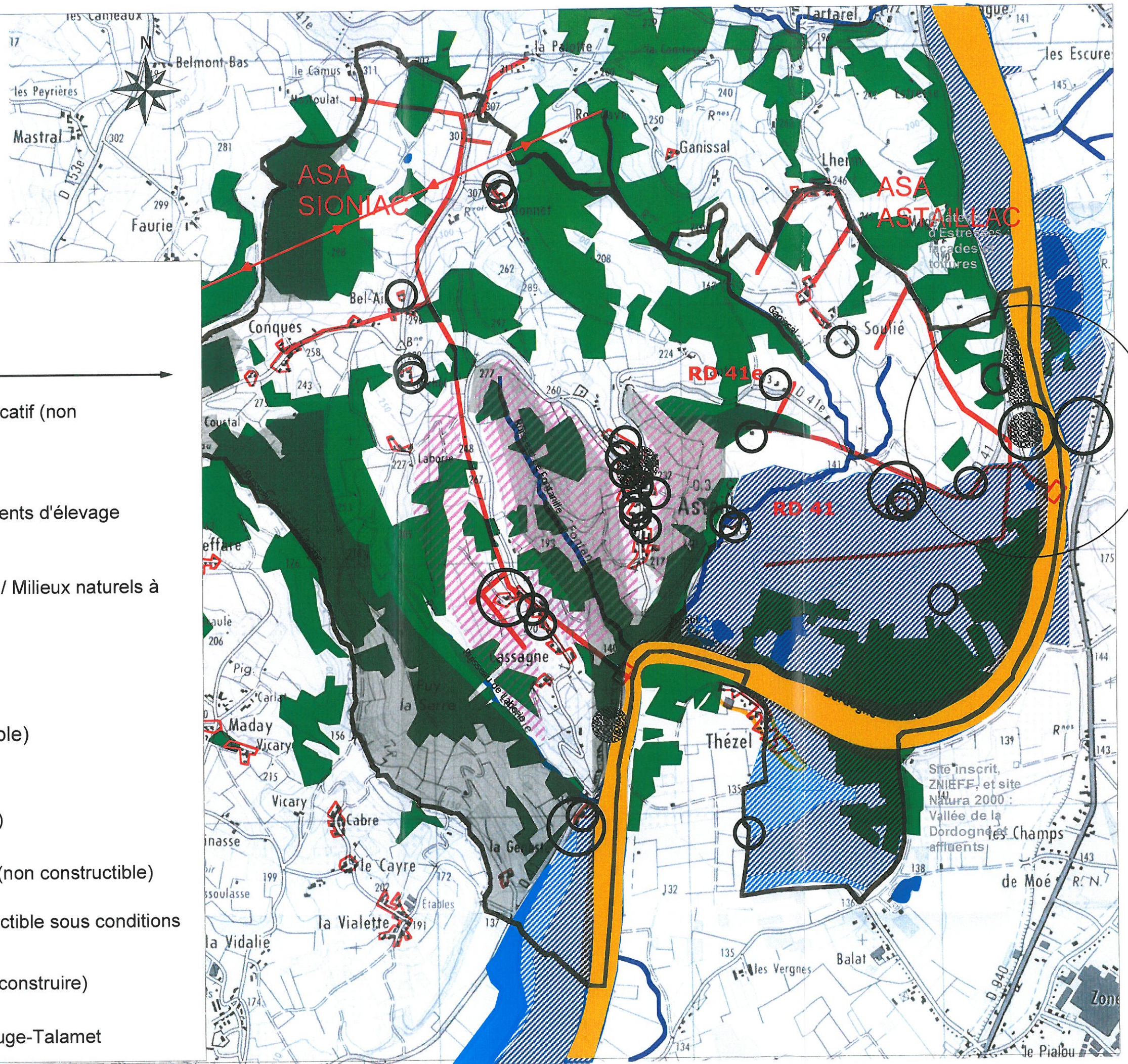
Monument historique (constructible sous conditions
dans le rayon de 500 m.)



Réseau d'irrigation (éviter de construire)



Ligne électrique 225 KV Férrouge-Talamet



6 – BILAN DU POS

■ Aspect quantitatif

POS		DISPONIBLE MAIS ENLEVE CAR PEU FAVORABLE		DISPONIBLE POUVANT ETRE RECONDUIT		COMMENTAIRES
TOTAL ZONAGE en hectares (bâti et non bâti)		PEU FAVORABLE	RECU AGRI-COLE	U Habitat		
SITES						
Bourg	15	2,9 contraintes	15*	néant		Le bourg outre les contraintes topographiques est entièrement sous reculs agricoles
Le Soulié	2,9	0,4 paysage	0,2**	1,10		
Le Lherm	3,4	-		1,30		
La Plaine	4,0	2,4 inondable		néant		Les contraintes suppriment entièrement le zonage
Cassagne nord	2,3	-		1,00		
Cassagne sud	3,1	-		1,40		
Laborie	1,4			0,70		Pas de construction depuis approbation du POS
Conques	4,6	1,05 paysage		2,40		Pas de construction depuis approbation du POS
Bel Air	2,5	0,4 paysage	0,25**	0,70		
Bonnet	2,3	0,5 pentes				
Cantony	1,7			0,80		Quasiment inchangé depuis approbation du POS (1 maison)
Thézel nord	3,0	0,2 inondable		1,80		
Thézel sud	3,1	1,4 inondable		néant		Suppression de tout ce qui reste constructible (zone inondable)
TOTAL HABITAT	49,3					
TOTAL GENERAL						

* Le bourg ne présente de toutes façons que très peu de parcelles constructibles.

** Ces zones sont déjà comprises dans les zones enlevées pour des raisons paysagères.

Le POS présentait 49,3 hectares de zone constructible (bâtie et non bâtie) en habitat (il n'existait aucune zone autre à vocation d'activités ou de loisirs).

En ôtant de ce zonage du POS approuvé :

- les terrains construits et leurs jardins et dépendances,
- les reculs dus aux bâtiments d'élevage, de stockage de fourrage et de matériel agricole (le POS date d'avant la loi d'orientation agricole de 1999),
- les terrains qui s'avèrent peu intéressants car trop pentus, isolés, enclavés, ne répondant plus au projet communal, ou défavorables du point de vue du paysage et qui ont été enlevés car ils ne seront pas reconduits dans la Carte Communale,

... il reste 11 hectares constructibles bruts.

. Il convient d'appliquer pour Astaillac un abattement sur les surfaces restant constructibles de 30 % pour tenir compte des pentes, chemins, accès, terrains non divisibles, etc....

... On peut évaluer la surface réellement constructible à 7,5 hectares.

Ces surfaces n'ont pas été mises en vente depuis l'approbation du POS (1986).

■ Aspect qualitatif

La localisation des permis de construire des logements (maisons nouvelles, changements de destination) depuis 1995 montre que la plupart se sont édifiés sur les zones constructibles suivantes :

- au nord ;
- au Soulié / Lherm,
- à Cassagne,
- au bourg,
- à Thézel.

Les logiques de ces implantations sont essentiellement guidées par l'opportunité du foncier.

Les terrains demeurant constructibles se répartissent sur quasiment toutes les zones et principalement :

- **Sur les secteurs nord et est de la commune.**

Il faut aussi noter que **la valorisation de la constructibilité** (construction ou mise en vente par les propriétaires des zones constructibles), si elle n'a pas été effectuée durant la validité du POS (20 ans), peut également demeurer bloquée dans la prochaine Carte Communale. La reconduction de terrains à bâtir doit donc se faire avec circonspection.

7 – SYNTHÈSE ET ENJEUX

7.1 – Les points forts de l'analyse

L'analyse a cherché à dégager les axes importants qui caractérisent la commune et son évolution.

- **Sur cet espace de transition géographique**, aux milieux naturels riches et variés, à la morphologie marquée, les hommes ont su tirer parti au mieux des ressources. Ils y ont édifié localement une histoire puissante. **Aujourd'hui il existe une relative harmonie entre support naturel et occupation humaine, qui rend la commune attractive.** Mais cet équilibre reste fragile.

La densité d'habitants sur la commune reste faible.

Elle permet à l'activité agricole de perdurer, de maintenir une SAU à peu près constante, de gérer les espaces et le patrimoine bâti. Les espaces naturels les plus sensibles sont connus et peuvent être protégés ; cependant on constate une tendance à la friche et des fermetures paysagères sur quelques espaces les moins agronomiques.

- **L'occupation traditionnelle du territoire** se matérialise à Astaillac comme souvent en Corrèze par :

- . **un réseau de chemins très dense** qui irrigue jusqu'aux confins de la commune.
- . **une urbanisation qui perdure sur la base des anciens villages.**
- . **une multipolarité urbaine** relativement préservée avec des villages hiérarchisés entre eux, de grande qualité architecturale et urbaine. **Cette situation témoigne sur Astaillac d'une évolution linéaire très lisible il est vrai nécessitée par les contraintes du milieu.**

Mais les évolutions se manifestent aujourd'hui à l'échelle intercommunale, Astaillac se trouvant dans le cercle d'influence de Beaulieu et du bassin lotois Biars/Brétenoux. **On constate :**

- . **une attractivité importante** des services, commerces et activités hors commune mais proches,
- . **un retour des demandes de construction en milieu rural**, mais cette fois sur toute la commune sans distinction ou presque ; l'offre de logements pour eux semble insuffisante étant donné le très faible nombre de logements vacants et de logements occasionnels.
- . **une modification des profils de ces nouveaux ménages**, employés ou cadres, le plus souvent propriétaires.
- . **la difficile conciliation à trouver** entre préservation du site (inscrit) et le souhait légitime d'ouvrir des zones à l'urbanisation.

7.2 – Atouts, opportunités

En résumé, les principaux atouts d'Astaillac, tels qu'ils ont été mis en exergue par la Municipalité, sont les suivants :

- La beauté du site

. Ce phénomène d'attraction pour le site est mis en avant pour les achats 'coup de cœur' ; moins pour les constructions qui s'inscrivent dans un parcours de résidentialisation de jeunes ménages.

- La valorisation des attaches familiales

. Construire à Astaillac parce qu'on y est né et qu'on veut continuer à y vivre ;
. Revenir s'installer dans son village une fois sa situation professionnelle faite.

- Le positionnement géographique

. Un positionnement à 15 minutes de Beaulieu et de Biars ;
. Au carrefour des régions Midi-Pyrénées, Aquitaine et Limousin ;
. Au cœur d'une zone touristique de qualité.

- Une démarche vers la ruralité

. Beaucoup de familles souhaitent accéder à la propriété.
. Un désir de s'éloigner des villes de plus en plus denses et rapides et de trouver 'un coin vert' – en même temps l'isolement n'est plus un problème (véhicules, internet, téléphone...)

- Une agriculture très active

7.3 - Risques

Les risques en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire peuvent être résumés par :

- **La banalisation des espaces** par mitage et en même temps **la désorganisation de l'outil agricole** constitué par un espace cohérent, entraînant un **affaiblissement de la qualité et diversité des milieux naturels**.

- **La banalisation irréversible des villages et hameaux** par adjonctions de maisons peu intégrées, destruction du parcellaire ancien et fronts bâtis, fermeture des points de vue...

- **L'évolution trop rapide et non maîtrisée de la population**, constituée surtout d'actifs travaillant hors du territoire communal, qui se trouveraient alors non intégrés dans la vie sociale locale ; constitution de deux populations, 'de souche' et 'nouvelle'.

- **La perte d'identité, de mémoire**, par la disparition des 'traces' inscrites dans le sol, de l'histoire de la commune : effacement des chemins, des haies, du parcellaire, des anciens bâtiments, mais aussi envahissement par la friche de secteurs plus difficiles à travailler.

- **L'augmentation non maîtrisée des coûts** à la charge de la commune due à l'accroissement exponentiel des réseaux, des services pour des habitants isolés.

7.4 - Enjeux

Voir carte page 65.

Ils sont de deux ordres :

- . Enjeux liés aux milieux physiques et naturels
- . Enjeux socio-économiques,
- . Enjeux spatiaux.

ENJEUX DES MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS LIES A LA CARTE COMMUNALE

◇ ***Prendre en compte les contraintes physiques du site dans les projets d'aménagement, adapter ceux-ci au support d'accueil et non l'inverse.***

◇ ***Respecter les milieux naturels : leur diversité, intégrité et continuité ; les reconstituer chaque fois que possible à l'occasion des projets d'aménagement.***

⇒ **Exemple de principes qui en découlent** : Eviter de construire sur les terrains instables, trop pentus ou humides. Préserver les milieux naturels protégés ou non. Ne pas rendre constructibles dans la mesure du possible les bois et forêts, les zones humides. Dans les zones constructibles, s'attacher à conserver et conforter les haies et arbres existants.

ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES LIES A LA CARTE COMMUNALE

◇ ***POUR L'HABITAT : proposer de bonnes réponses, respectueuses du site, à la demande de venir habiter la commune***

- **Accueil** d'une nouvelle population dans les meilleures conditions.
- **Diversification** des types d'habitats et des offres de logement (location, accession à la propriété...), pour pouvoir accueillir des habitants au profil socio-économique et aux tranches d'âge variés.
- **Anticipation** des demandes liées à des projets potentiels (industriel ou artisanaux, équipements, habitat...) par une politique foncière adaptée.

◇ ***POUR L'ECONOMIE : un développement qui s'appuie sur les ressources locales***

- **Confortement et même développement** des commerces et services.
- **Accueil** de nouvelles entreprises tout en favorisant le développement de celles qui existent.
- **Pérennité** de l'activité agricole comme secteur économique.

⇒ **Exemple de principes qui en découlent** : **Mettre en place les conditions favorables pour que les agriculteurs puissent continuer à exercer leur activité** (en préservant leur outil de travail qui est avant tout l'espace, libre d'habitat) et limiter les friches, contenir les boisements.

ENJEUX SPATIAUX LIES A LA CARTE COMMUNALE

◇ **ESPACES ET PAYSAGES : leur préservation et le maintien du cadre de vie**

- **Préservation** des paysages et des points de vues
- **Pérennité** des outils de l'activité agricole dont l'espace, les installations d'élevage,
- **Préservation** des espaces de nature, des ZNIEFF,
- **Mise en valeur** du patrimoine non bâti (par exemple chemins de promenade et de randonnée, haies arborescentes...).

⇒ **Exemple de principes qui en découlent** : Préserver les paysages les plus sensibles : pentes, crêtes et vallonnements, très visibles, de l'urbanisation ; prendre en compte les covisibilités entre villages en ne construisant pas (par exemple entre le bourg et Soulié).

◇ **POUR LES FORMES URBAINES DES VILLAGES ET HAMEAUX : la préservation des formes héritées de l'histoire, l'évolution en douceur**

◇ **POUR LE BOURG : la préservation en l'état**

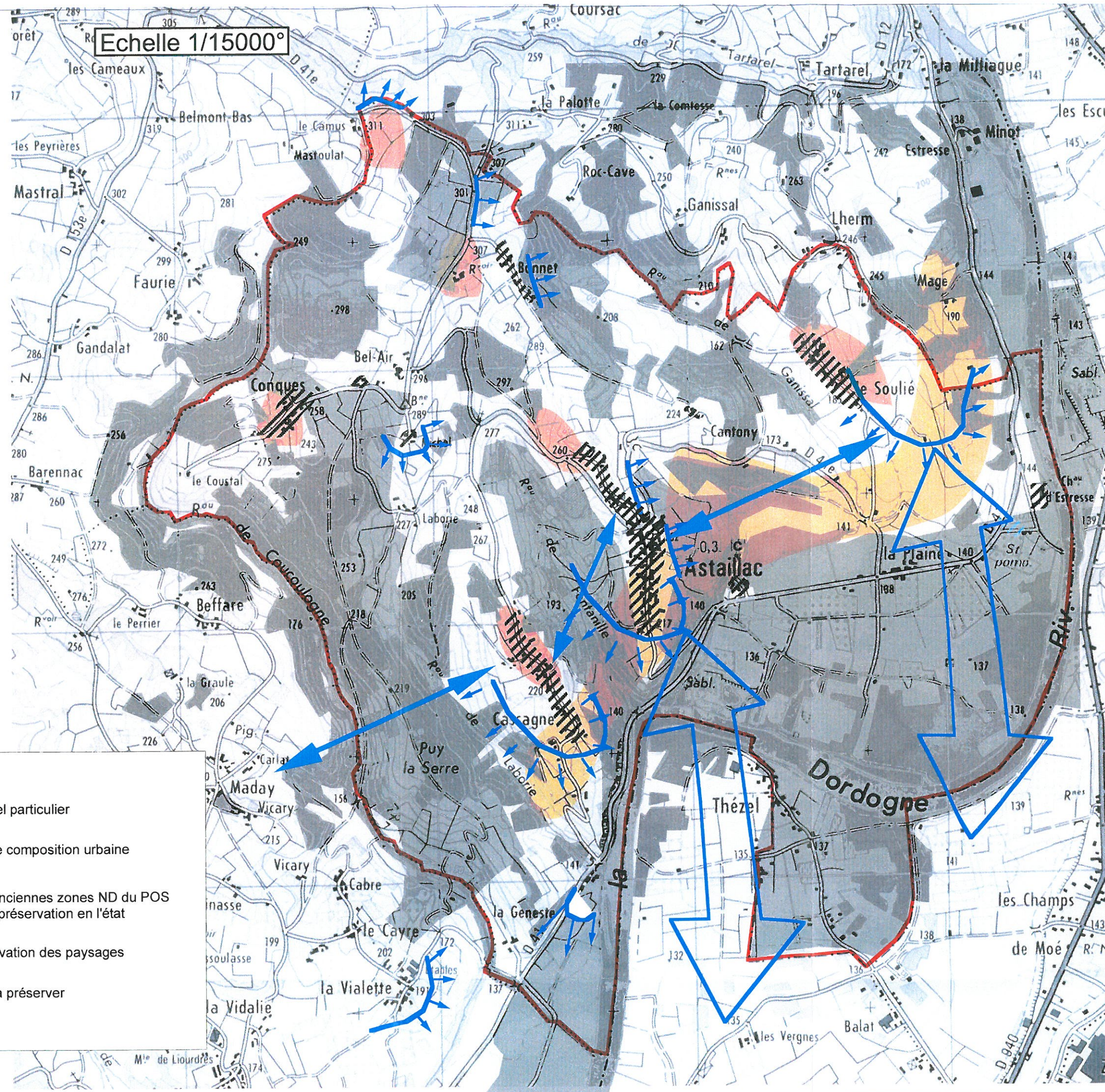
- **Préservation** de coupures vertes entre villages et quartiers, des écrins paysagers,
- **Mise en valeur** du patrimoine bâti, **préservation** des cônes de vision sur le bourg et sur les hameaux,
- **Réflexion** sur les outils réglementaires à disposition pour maîtriser quelque peu l'organisation urbaine et la forme du bâti.

⇒ **Exemple de principes qui en découlent** : **Préserver et mettre en valeur le bourg, les villages et hameaux identitaires** dans leur écrin paysager (le paysage d'accueil du hameau contribue très fortement à sa qualité), et en même temps comme relais de l'occupation du territoire. Les villages et hameaux concernés sont principalement : Le bourg, Conques, Soulié, Thézel.

Ces enjeux et principes ont été pris en compte par la municipalité dans son travail sur le projet des dix prochaines années.

ASTAILLAC

Enjeux du territoire vis à vis du développement urbain



LEGENDE

-  Marches, coteaux, terrasses : enjeu visuel particulier
-  Sites urbanisés et leurs abords : enjeu de composition urbaine
-  Espaces agricoles, boisés, inondables, anciennes zones ND du POS : enjeu de protection, de valorisation, de préservation en l'état
-  Principaux enjeux visuels liés à la préservation des paysages
-  Principaux points de vue panoramiques à préserver
-  Sites d'extension possibles

PARTIE B

PROJET COMMUNAL

Cette présente partie B explicite les différents points de vue qui ont permis d'élaborer le projet communal, c'est-à-dire celui que la municipalité entend promouvoir sur le territoire pour les 10 ans à venir.

Il est ensuite traduit 'sur le terrain', **dans la partie C.**

La partie B comprend :

- Les objectifs de la Carte Communale élaborés par la municipalité,
- Les hypothèses de développement socio-démographique prises en compte.

1 – OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE

■ OBJECTIFS TELS QU’ILS ONT ETE DRESSES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Pour les dix années à venir (2005-2015), la commune souhaite mettre en œuvre une perspective de développement qui prenne en compte...

- . le patrimoine historique et architectural,
- . l’environnement paysager exceptionnel,
- . le territoire agricole actif,
- . les milieux naturels diversifiés et riches.

- **Accueillir de nouveaux habitants**, à chacun en fonction de ses moyens, **rajeunir la population**, faire **face au desserrement des familles** dans les hameaux. Cette volonté répondra aux demandes répétées depuis plusieurs années des candidats à la construction.
- **Maintenir l’identité de la commune** autour de son patrimoine bâti et paysager.
- **Favoriser l’intégration des nouveaux résidents** en les immergeant dans des zones déjà habitées.
- **Rompre l’isolement des villages**, trouver un équilibre géographique sur la commune permettant à chaque village de se maintenir ou de se développer.
- **Respecter l’identité de chaque village**, son orientation, sa vocation, son avenir, la volonté de ses habitants.
- **Promouvoir** (à travers les procédures propres au Site Inscrit et par la pédagogie) **des règles de constructibilité** identiques applicables à tous pour le respect du patrimoine.

2 - HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT - BESOINS EN LOGEMENTS

Les hypothèses sont basées sur l'étude de la période 1999 extrapolée en 2005 à l'aide des évolutions connues.

2.1 - Mode de calcul par la démographie

Le besoin en logements est lié à 3 facteurs :

- le renouvellement du parc,
- le desserrement des logements,
- la démographie.

2.1.1 - Le renouvellement du parc

Compte tenu du fait que 60 % des logements environ datent d'avant 1949, il faut s'attendre à un taux de renouvellement avoisinant les 5 % de ce parc soit pour un total de 154 logements en 1999, 92 logements d'avant 1949 et **8 logements reconstruits dans les 10 années qui viennent.**

2.1.2 - Le desserrement des logements

Nous tablons sur un **taux de 2.2 dans le futur** car il correspond à ce qui est observé dans beaucoup de communes avoisinantes.

Actuellement il est à **2.3 personnes en moyenne par foyer.**

Cet écart faible n'induit qu'un nombre négligeable de constructions.

- Le besoin résiduel est estimé à 3 % des constructions actuelles :

$3 \% \times 154 = 4$ **constructions neuves pour les 10 ans** à venir liées au desserrement.

2.1.3 - Démographie

Hypothèses de développement

Elles sont basées sur la période 1990 / 1999. Le nombre d'habitants a diminué de 5 durant cette période. Les chiffres donnés en suivant sont annuels.

Trois hypothèses peuvent être avancées :

- **hypothèse pessimiste :**

- . le taux de renouvellement naturel demeure négatif (- 0,35 %) ;
- . le solde migratoire demeure identique (+ 0,10 %).

Variation annuelle : - 0,25 %

- hypothèse moyenne :

- . le taux de renouvellement naturel s'équilibre (=) ;
- . le solde migratoire demeure identique (+ 0,10 %).

Variation annuelle : + 0,10 %

- hypothèse haute :

- . le taux de renouvellement naturel s'inverse en continuation de la tendance depuis 20 ans (+ 0,79 %) ;
- . le solde migratoire demeure identique (+ 0,10 %).

Variation annuelle : + 0,89 %

- hypothèse alternative :

- . le taux de renouvellement naturel s'inverse en continuation de la tendance depuis 20 ans (+ 0,79 %) ;
- . le solde migratoire triple (+ 0,30 %).

Variation annuelle : + 1,09 %

L'hypothèse alternative est proposée comme base d'évaluation des surfaces à construire.

Soit 220 habitants en 1999 x 1,09 % = 2 habitants de plus chaque année.
Extrapolée pendant les 10 ans à venir cette tendance donne :

- 20 habitants de plus.

A raison de 2,3 habitants en moyenne par logement cela donne 9 logements nécessaires.

2.1.4 - Surfaces constructibles nécessaires

Les besoins en logements pour la période 2005/2015 peuvent être estimés à :

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| - renouvellement du parc : | 8 logements |
| - desserrement : | 4 logements |
| - démographie : | 9 logements |

Soit un total de 22 logements en 10 ans
--

2.2 – Mode de calcul par l'évolution des permis de construire

Un autre mode de calcul prend en compte la continuité des permis de construire observés, soit :

- Sur les 10 dernières années 20 permis de construire des maisons ou de transformer des édifices en maisons soit un peu plus de 2 par an.
- Sur les 5 dernières années 13 permis de construire des maisons ou de transformer des édifices en maisons soit 2,5 par an.
- En extrapolant à partir de cette dernière base, on obtient :

Pour la période 2005/2015 : $2 \times 10 = 20$ permis qui devraient s'appliquer pour des maisons neuves.

2.3 – Surfaces nécessaires

La surface correspondant aux besoins en logements ne peut être qu'évaluée. Elle dépend :

- du nombre de logements aménagés dans de l'existant,
- du nombre de logements collectifs,
- de la superficie des parcelles...

La superficie qui est donnée ci-après ne peut constituer qu'un ordre de grandeur permettant de connaître les surfaces constructibles approximativement nécessaires pour les dix ans à venir.

Cette évaluation prend en compte une volonté de chercher à limiter la consommation de terrains par logement, importante aujourd'hui.

Les deux modes de calcul convergent vers une quantité de 22 à 25 logements en dix ans. La municipalité a opté pour une hypothèse de 25 logements soit 2,5 en moyenne par an.

Sur une base moyenne de 2000 mètres carrés par terrain, la commune devra disposer d'une offre globale de :

25 logements x 2000 m² = 50 000 mètres carrés (5 ha.) constructibles.

Par ailleurs cette hypothèse doit prévoir aussi la nécessité :

- d'offrir un éventail de choix d'emplacements aux futurs acquéreurs (soit près du bourg, soit près d'un axe de déplacement rapide...),
- tenir compte de parties difficilement constructibles, ou divisibles incluses dans les zones, ainsi que les accès, les servitudes, etc.
- la nécessité d'augmenter les opportunités de mise en vente de terrains dans les zones constructibles, sachant qu'une proportion importante n'est généralement pas mise en vente avant un délai de 8 ans.

Il faut donc multiplier la surface par un coefficient de **2,5** : $5 \times 2,5 = 12,5$ hectares.

Le besoin est d'environ 13 hectares constructibles.

PARTIE C

OPTIONS RETENUES ET CONCRETISATION

Cette présente partie C décrit le contenu de la Carte Communale.

Elle comprend :

- Les orientations et choix du projet communal,
- Synthèse quantitative des surfaces constructibles.

1 – ORIENTATIONS ET CHOIX DU PROJET COMMUNAL

Les échanges qui ont eu lieu avec le Conseil Municipal et les Personnes Associées, sur la base de l'état des lieux et des enjeux ci-dessus, ainsi que la concertation effectuée auprès des habitants, ont permis d'élaborer des orientations générales et leur traduction en zonage.

L'occupation du territoire est conditionnée par les contraintes topographiques qui viennent se superposer à la qualité paysagère et naturelle des sites (qualité reconnue par l'inscription de toute la commune à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et des sites). La valorisation du fort potentiel patrimonial ne pourra se réaliser que d'un point de vue qualitatif, en intégrant les constructions existantes et nouvelles dans un ensemble homogène en ce qui concerne la mixité sociale, la préservation des milieux agricoles, naturels et des paysages.

Le développement communal pour la part qui concerne la Carte Communale porte sur :

- La préservation des espaces agronomiques les plus intéressants,
- La préservation des milieux naturels, notamment les plus fragiles : zones humides, bois, bocages, pelouses, etc.
- Un confortement et surtout un redéploiement des zones à bâtir étant donné la non constructibilité du bourg et de certains villages, tout en donnant une perspective à moyen terme et permettant une diversité de l'habitat,
- La prise en considération des servitudes d'Utilité Publique.

1.1 - La préservation des espaces agronomiques les plus intéressants et stratégiques

Pour les agriculteurs, il est primordial que l'outil constitué par l'espace, et un espace accessible et sans contraintes d'habitat à l'intérieur et autour, soit préservé. Cet outil agricole comprend la possibilité d'extension des bâtiments d'élevage et autres installations nécessaires au développement des exploitations.

Souvent ces espaces ne constituent pas de vastes surfaces d'un seul tenant, mais, insérés dans la mosaïque générale, des groupes de parcelles disséminés, qui ont été repérés au fur et à mesure des réflexions sur l'extension urbaine.

1.2 - La préservation des milieux naturels

Tout projet d'urbanisation n'a été validé que dans la mesure où il n'entravait pas le bon fonctionnement et équilibre des milieux. L'étude des incidences du zonage sur les milieux naturels et humains figure dans la partie D suivante du dossier.

Il faut distinguer entre milieux naturels à respecter de par leur diversité (ZNIEFF, falaises, anciennes zones ND du POS), et de par les risques qu'ils peuvent engendrer sur l'habitat (zones instables, milieux humides...).

1.3 - Un redéploiement et confortement des zones constructibles

La trame de l'urbanisation se fera pour les 10 ans qui viennent majoritairement autour des hameaux existants situés sur les coteaux de la commune.

✘ **Le bourg reste dominant.** C'est à partir de lui que la commune s'organise, bien qu'il ne comporte aucun commerce susceptible d'en faire un lieu de rencontre et qu'il reste de ce fait un pôle uniquement identitaire et tutélaire. Le bourg demeure inchangé (pas de constructions nouvelles) pour des raisons essentiellement paysagères, topographiques et de capacité d'assainissement. Seules quelques petites parcelles prises dans le tissu urbain pourraient être bâties mais avec des contraintes fortes de terrain et réglementaires.

Par contre une extension limitée est prévue au nord dans le prolongement de la forme urbaine actuelle.

✘ **Les pôles d'équilibre de l'urbanisation communale, au nombre de trois.**

- 1. Au nord-ouest : Conques, Bel Air, Bonnet
- 2. Au sud-ouest : Cassagne
- 3. A l'est : Le Soulié, Le Lherm

✘ **Des pôles secondaires,** qui 'tiennent' le territoire, le plus souvent des villages et hameaux anciens mais qui ne reçoivent pas d'urbanisation nouvelle : Thézel, La Plaine.

PÔLES D'EQUILIBRE

Chacune des trois zones citées plus haut possède une vocation spécifique. Leurs vocations sont, aussi, complémentaires entre elles, avec le bourg et avec les pôles secondaires. On retrouve la même organisation d'occupation du territoire dans les communes voisines.

Ces zones sont desservies directement par des routes reliant Beaulieu ou Biars-Brétenoux. Elles ne développent pas la nécessité de passer par le bourg. Cet état de fait est difficilement contournable compte tenu de la configuration du territoire et introduit un risque d'éclatement de celui-ci. De ce fait il paraît important que des liens visuels soient préservés entre le bourg et les principales urbanisations, à condition que celles-ci demeurent dans une même famille de formes architecturales.

- 1. **Le Soulié et le Lherm** – cette ancienne urbanisation, bien desservie par le haut de la commune en direction de Beaulieu, est importante d'un point de vue stratégique car susceptible de constituer, si la municipalité mène son projet de lotissement, une des principales zones d'extension de l'habitat.
- 2. **Conques, Bonnet, Bel Air** - Habitat situé sur la partie haute de la commune. En ce qui concerne Conques, une attention particulière a été portée à ce hameau très ancien (présent dans la carte de Cassini) mais très peu habité et dont plusieurs maisons sont dans un état médiocre, de façon à permettre un renouvellement.
- 3. **Cassagne** – urbanisation établie à partir d'une ou deux ancienne fermes sur un crête, un complément de ce mouvement est prévu le long de la route.

PÔLES SECONDAIRES

Ce sont les hameaux suivants, non inclus dans un projet de pôles d'équilibre mais destinés à conforter l'occupation des confins du territoire et à renouveler le parc construit. Ils font l'objet d'extensions ou de compléments de constructibilité mesurés :

- **Michel** en prolongement d'une ferme,
- **Laborie**, site isolé destiné à une occupation familiale,
- **Cantony**, petite extension autour d'une ferme à proximité du bourg,
- **Camus**, situé sur le plateau supérieur de la commune proche du carrefour vers Beaulieu et d'autres maisons situées sur la commune limitrophe de Sionac,
- **Thézel**, légèrement étendu car partiellement en zone inondable et constituant une 'tête de pont' dans le Lot.

On peut citer le hameau de **La Plaine**, non étendu car en limite de zone inondable mais occupant le pied de coteau.

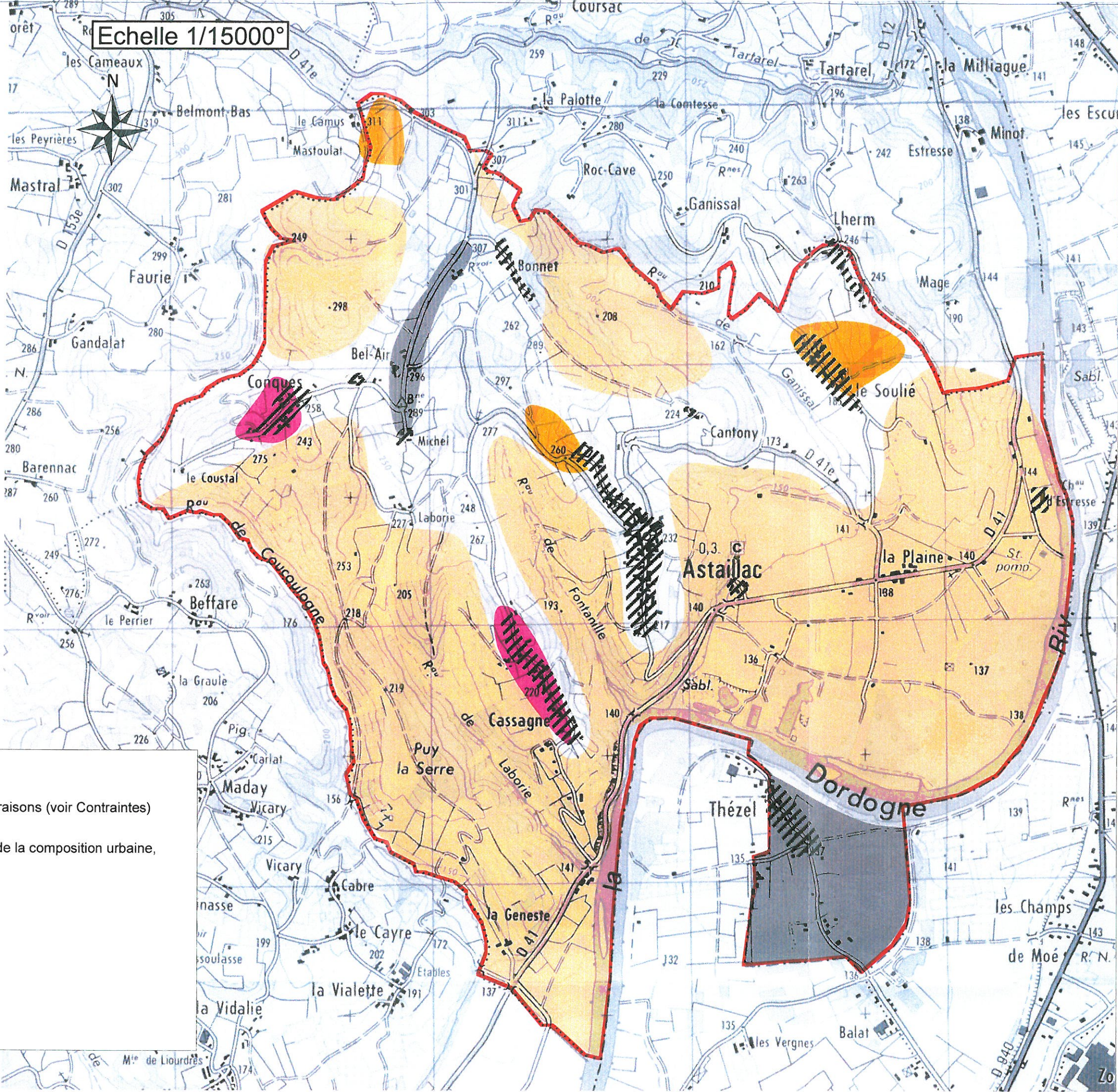
Tout le reste de la commune est inconstructible.

1.4 – La prise en considération des Servitudes d'Utilité publique

Le Plan des Servitudes d'Utilité Publique figure dans les pièces graphiques du dossier.

ASTAILLAC

Principes de la Carte Communale



LEGENDE

-  Espaces non constructibles pour diverses raisons (voir Contraintes)
-  Sites urbanisés et leurs abords : maintien de la composition urbaine, complément des dents creuses
-  Extensions très limitées
-  Compléments de l'existant
-  Zones d'extension à proximité de villages

2 - Principes d'urbanisation détaillés pour les principales extensions

Voir planche concernant Conques page suivante, et planches concernant Le Lherm (lotissement du Soulié) jointes en annexe.

■ LE LHERM

- L'extension prévue sur cette zone devrait se faire sous forme d'un lotissement communal (appelé lotissement du Soulié).
 - Le dessin de l'urbanisation, issu d'une étude spécifique à cette zone réalisée en 2004, prévoit une armature végétale en aval et autour des lots de façon à masquer les maisons depuis la rive gauche de la Dordogne (Lot) et depuis le bourg. Ces bandes boisées et haies, constituées à priori à l'aide de végétation locale, seront réalisées par la commune sur des terrains lui appartenant. Une partie de ces boisements pourra aussi être imposée aux acquéreurs dans le règlement du lotissement.
- Les terrains devant accueillir des boisements sont mentionnés sur le plan joint.

■ CONQUES

- Le mode d'extension se fera en conservant des anciennes zones constructibles du POS, et en étendant la constructibilité le long du chemin vers l'ouest. En même temps, une coupure est ménagée au centre du hameau de façon à conserver des vues latérales.

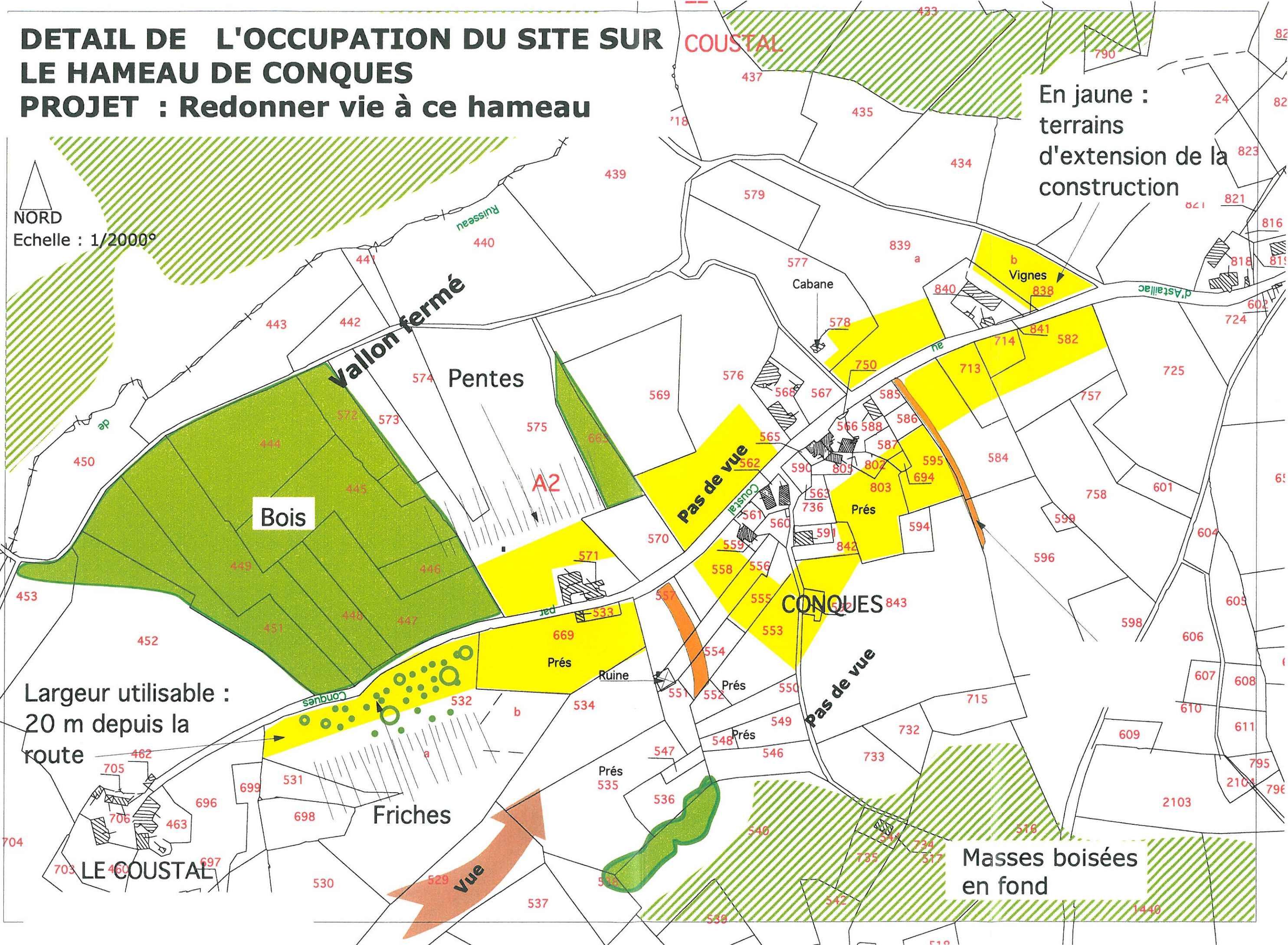
■ BOURG

- Les nouveaux terrains constructibles conservent en grande partie d'anciens terrains du POS et se prolongent vers le nord de part et d'autre d'un chemin.

**DETAIL DE L'OCCUPATION DU SITE SUR
LE HAMEAU DE CONQUES
PROJET : Redonner vie à ce hameau**

NORD
Echelle : 1/2000°

En jaune :
terrains
d'extension de la
construction



3 - SYNTHÈSE QUANTITATIVE DES SURFACES

CARTE COMMUNALE ASTAILLAC		Zonage disponible pour bâtir	Commentaires
TOTAL ZONAGE U en hectares			
SITES			
Bourg	12,30	1,00	<i>En amont du bourg</i>
Le Soulié	3,80	2,10	<i>Prolongement au nord</i>
Le Lherm	5,60	3,10	<i>Sous forme de lotissement</i>
Cassagne nord	4,20	2,30	
Cassagne sud	4,20	1,90	
Laborie	1,40	0,70	<i>Inchangé par rapport à l'ancien POS</i>
Conques	3,95	2,80	
Bel Air	1,90	0,70	
Bonnet	2,30	0,25	
Cantony	1,70	0,80	<i>Inchangé par rapport à l'ancien POS</i>
Thézel nord	4,00	2,15	
Michel	0,50	0,50	
Le Camus	1,00	1,00	
TOTAL en hectares	47	19	

Ce zonage doit être minoré sur Astaillac d'un coefficient de 30 % pour tenir compte des parties de parcelles mal constructibles ou scindables, comprenant des chemins, haies, bois à conserver partiellement, pentes, rochers, etc.

Soit 19 hectares moins 30 % = 13,5 hectares.

Cette surface est compatible avec le projet municipal.

4 – BILAN DES DEMANDES EMISES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du 5 février 2007 au 8 mars 2007.

Un certain nombre de demandes ont été faites lors de cette enquête par des administrés – soit un total de 27 demandes d'intervention sur le projet de zonage et quelques remarques d'ordre général.

L'ensemble de ces demandes a été,

- . d'une part, étudié par le Commissaire Enquêteur (voir rapport du Commissaire Enquêteur),

- . d'autre part, étudié par la Commission urbanisme municipale.

Les résultats définitifs, pris en compte dans le présent zonage, donnent les chiffres suivants :

- . parcelles supprimées des zones constructibles : - 2000 m² environ à Conques ;
- . parcelles ajoutées aux zones constructibles à vocation d'habitat : + 4900 m² au Soulié et à Conques.

Le décompte final des surfaces constructibles à ajouter est de :

- **Avant enquête** (voir tableau page précédente) :

- . 47 hectares constructibles dont 19 non bâtis,
- . Surface estimée réellement constructible : 13,3 hectares.

- **Après enquête** :

- . 47,5 hectares constructibles dont 19,5 non bâtis,
- . Surface estimée réellement constructible : 13,7 hectares.

PARTIE D

EVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette présente partie D évalue les effets que pourrait avoir le nouveau zonage sur les milieux naturels et humains.

L'urbanisme communal est régi par des lois de cadrage concernant l'habitat, l'environnement et les paysages.

Outre la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et la Loi Urbanisme et Habitat, sont concernées sur Astaillac :

- la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, visant une gestion équilibrée de la ressource en eau, une protection contre les pollutions et la restauration de la qualité des eaux,
- la loi sur l'Air du 30 décembre 1996, visant l'amélioration de la qualité de l'air, en particulier par la maîtrise des besoins de déplacements et la mise en place d'itinéraires cyclables,
- la loi sur la Protection et la Mise en valeur des Paysages du 8 janvier 1993, visant la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution,
- la loi relative à l'Archéologie Préventive du 17 janvier 2001, visant à assurer la détection et la conservation des éléments archéologiques,
- la loi d'Orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998, visant à affirmer le droit au logement pour les personnes modestes et défavorisées et la nécessité de la mixité sociale,
- la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 recensant les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic,
- la loi d'Orientation agricole n° 99 574 du 9 juillet 1999, stipulant que le Plan Local d'Urbanisme ne peut être approuvé qu'après l'avis de la Chambre d'Agriculture (appliqué ici à la Carte Communale),
- la loi n° 95 101 du 2 février 1995 et l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatifs au recul applicable aux constructions le long des voies classées à grande circulation, autoroutes, voies express et déviations.

Le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des espaces a été pris en compte dans le choix des zones constructibles de la Carte Communale : préservation des paysages, des espaces boisés, des espaces agricoles, des milieux naturels qualitatifs, réservation d'espaces constructibles pour l'habitat à proximité du bourg, création de nouveaux secteurs d'habitat permettant la mixité sociale...

1 – Les risques naturels

Le principe de protection des zones constructibles par rapport aux risques naturels localisés sur le territoire communal, a été pris en compte dans le choix du zonage de la Carte Communale :

- non constructibilité des zones soumises à des risques de glissement connus localement (petit site de la Geneste en amont de la RD 41, non constructible),
- non constructibilité de terrains humides,
- non constructibilité de terrains inondables.

2 - La qualité de l'air, le cadre de vie

La qualité de l'air peut être remise en cause par la circulation automobile et les activités industrielles.

Astaillac n'est pas concernée par des activités industrielles polluantes. La circulation sur la RD 41 et autres ne sont pas suffisamment intenses pour générer une pollution contraignante pour l'urbanisme.

Le travail sur le zonage a tenu compte des impératifs de limiter les déplacements automobiles en concentrant les zones à proximité des voies de transit ou de hameaux existants.

3 – La ressource en eau potable

. Eau potable

Le raccordement de l'ensemble des zones constructibles au réseau d'eau potable a été vérifié avec le Syndicat des Eaux et apparaît possible.

. Assainissement

Toutes les zones constructibles seront assainies individuellement. (voir chapitre suivant prise en compte du SDAGE Adour – Garonne).

4 – Les milieux naturels

a) – les milieux naturels protégés ou répertoriés

La vallée de la Dordogne est en milieu naturel protégé (ZNIEFF, NATURA 2000). Elle ne sera pas construite davantage qu'actuellement sauf une petite extension sur Thézel. Le fonctionnement actuel n'est donc pas remis en cause.

Le projet de constructions nouvelles n'apportera pas de nouvelles pollutions dans la vallée de la Dordogne dans la mesure où elles resteront très limitées, et où l'épuration se fera de façon optimale selon la réglementation.

L'ensemble du site concerné par NATURA 2000 ne sera pas constructible y compris une marge supplémentaire non constructible sur les abords de la vallée.

b) – les milieux naturels boisés

La quasi-totalité des boisements significatifs en terme de milieu (comme de paysage) sont préservés comme non constructibles, hormis une petite parcelle située en amont du bourg.

Il est cependant vivement conseillé aux propriétaires de terrains constructibles boisés, de préserver tous les boisements significatifs de leur terrain, et ceci afin de conserver le cadre vert identitaire du territoire et diversifié, plus particulièrement pour tous les terrains situés sur les versants des vallées.

Le projet de lotissement du Soulié prévoit de constituer une bande boisée qui reliera deux massifs existants.

c) - Par ailleurs l'agriculture, qui participe au maintien des espaces naturels, est respectée dans le document d'urbanisme : les reculs des bâtiments sont pris en compte, les terres agronomiques les plus riches demeurent inconstructibles.

d) – Prise en compte du SDAGE Adour-Garonne

Les préconisations du SDAGE en matière de respect des milieux ont été suivies dans le projet de Carte Communale.

Ce respect des milieux ne sera efficient que si les nouvelles constructions respectent les réglementations en matière d'assainissement individuel, et adaptent celui-ci au plus juste aux caractéristiques des sols

. Milieux aquatiques, mares et zones humides

Aucune zone de ce type n'est mise en zone constructible ni ne se trouve à proximité.

. Zones d'expansion des crues

Aucune zone de ce type n'est mise en zone constructible (sauf une petite extension en zone d'aléa faible à Thézel).

. Ripisylves et boisements

Une seule zone, de petite taille, empiète sur un boisement en haut du bourg. Par ailleurs l'ensemble des zones constructibles respectent le parcellaire, les haies se trouvant généralement en bordure de celui-ci. La continuité des corridors biologiques est assurée sur la commune.

. Landes

Aucune lande n'est détruite par le nouveau zonage, celui-ci ne s'exerçant que sur des prairies.

. Aménagement de cours d'eaux

Le zonage, de faible superficie et disséminé sur les hameaux de la commune, n'entraînera aucune modification de cours d'eau ni de leur régime.

. Axes majeurs migratoires

La commune d'Astaillac, concernée par ces axes majeurs, ne présente aucune zone constructible à proximité de la Dordogne ni de cours d'eau affluents de celle-ci. Les eaux usées épurées, quand elles seront raccordées à un exutoire, se trouveront à distance d'un affluent de la Dordogne, ce fossé de liaison assurant si besoin était une épuration complémentaire.

. Qualité des nappes souterraines

Le positionnement des zones constructibles, en prolongement des hameaux existants, n'empiète pas sur des terrains réputés fragiles en terme d'infiltration des eaux. Des recommandations seront données aux pétitionnaires, lors des constructions, pour les eaux pluviales, et les eaux usées seront épurées conformément à la réglementation (pas de schéma d'assainissement).

Les constructions chercheront à : limiter les espaces imperméabilisés, séparer les flux surtout dans la mesure où tout assainissement restera individuel, préférer l'infiltration directe dans le sol et sur place chaque fois que possible.

Des mesures de réutilisation des eaux pluviales (arrosage, lavage...) seront recommandées lors de l'instruction des permis de construire.

Outre la protection des paysages, dans le but de limiter les surfaces imperméabilisées, les zones constructibles ont été dimensionnées pour favoriser l'implantation de maisons près des routes (chemins plus courts).

5 – Les paysages

Le paysage rural exclut toute urbanisation à la fois importante, entièrement nouvelle et isolée.

Toutefois afin de garder vivant le territoire rural et satisfaire une partie de la demande en constructions :

- le territoire communal - hors bourg - reste localement constructible (extension des constructions existantes, construction de bâtiments agricoles, regroupement des constructions nouvelles à proximité des constructions existantes...) avec la volonté de voir préserver la qualité architecturale des hameaux.

Les silhouettes du front bâti ancien du bourg et des villages seront préservées depuis les points de vue les plus importants :

- Le bourg ne bénéficie d'aucune nouvelle zone constructible sur ses flancs (les zones de l'ancien POS ont été enlevées).

- Quasiment aucune nouvelle zone constructible n'est visible du bourg : sauf à Cantony et très partiellement en amont du bourg quand on se trouve au nord de celui-ci.

- La sensibilité visuelle des villages et hameaux a été analysée individuellement de façon à conserver, dans la mesure du possible, les fronts bâtis inchangés vus depuis les autres urbanisations et depuis les routes. Dans les quelques cas où des autorisations de construire sont prévues dans des espaces sensibles, une attention toute particulière sera donnée au projet architectural.

- En ce qui concerne le hameau – lotissement du Soulié, une mesure de protection d'éléments du paysage est mise en place simultanément à la Carte Communale pour permettre aux boisements qui bordent le site de continuer à filtrer les vues sur celui-ci.

6 – Les sites archéologiques

Le zonage n'a pas d'incidences sur les vestiges archéologiques connus (Estresses).

7 – Les monuments historiques (Site inscrit)

Comme auparavant les travaux nécessiteront une autorisation dans le cadre de la demande de permis de construire.

8 – Les déplacements lents

Le travail sur la Carte Communale a été l'occasion de réaffirmer la place du réseau de chemins ruraux sur la commune, très dense et de grande qualité. Il pourrait retrouver toute sa place dans le patrimoine culturel et naturel en étant dans un premier temps préservé de toute privatisation, puis mieux valorisé.

PARTIE E

ANNEXES

Cette présente partie E présente les principaux éléments d'information susceptibles d'éclairer les conclusions du Rapport de Présentation.

- Lotissement du Soulié**
- Copie du plan de zonage de la réglementation des boisements**
- Zone inondable de la Dordogne**
- Reculs agricoles**

1 – LOTISSEMENT DU SOULIE

Le projet communal de lotissement du Soulié a fait l'objet d'une étude paysagère en mars 2004.

A la suite des réunions de travail menées par la municipalité avec les Services de l'Etat (DDE, DIREN, SDAP), un plan d'ensemble a été élaboré (voir pages suivantes plan et schémas d'évaluation des impacts visuels).

L'implantation des lots constructibles prend en compte **la sensibilité paysagère du site**, vis-à-vis du bourg duquel ils sont visibles, et vis-à-vis de l'autre rive de la Dordogne.

Afin d'intégrer au mieux les futures habitations dans la continuité du hameau du Soulié existant, la mairie prévoira :

- **d'édicter un règlement de lotissement** qui donnera obligation aux acquéreurs de planter des haies arborescentes sur la partie aval des parcelles dans le but de former une ligne végétale masquant les constructions depuis le bas de la commune et depuis le Lot (parcelles 2406, 246, 242, 243, 244).

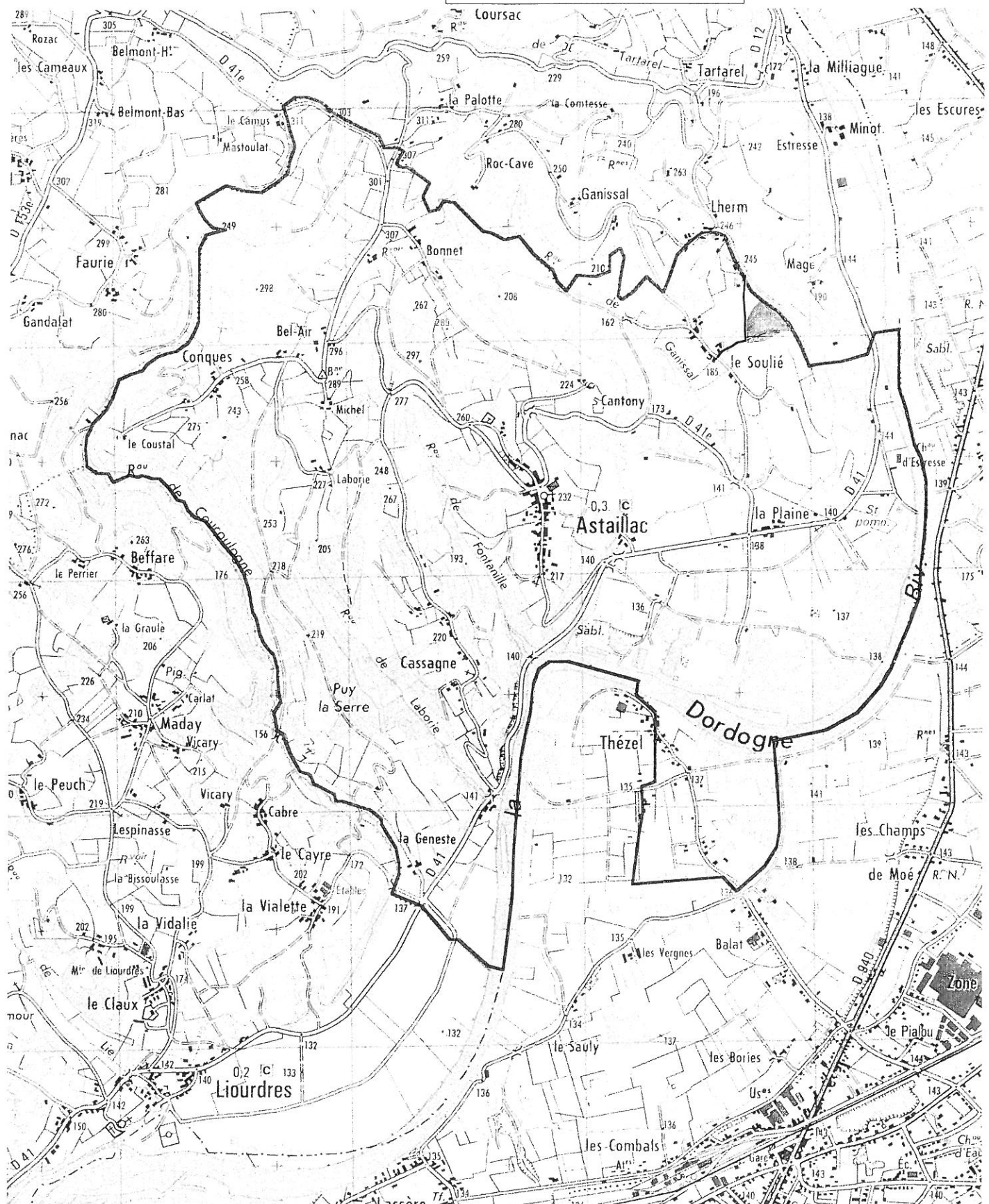
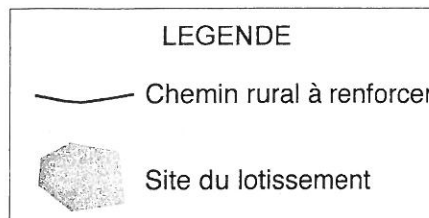
Cette végétalisation sera réalisée à l'aide d'essences locales (série du chêne pédonculé) sous forme de plantations de scions ou de baliveaux d'une densité suffisante pour créer une continuité dense.

- **de respecter et conforter dans la mesure du possible les haies et talus existants.**

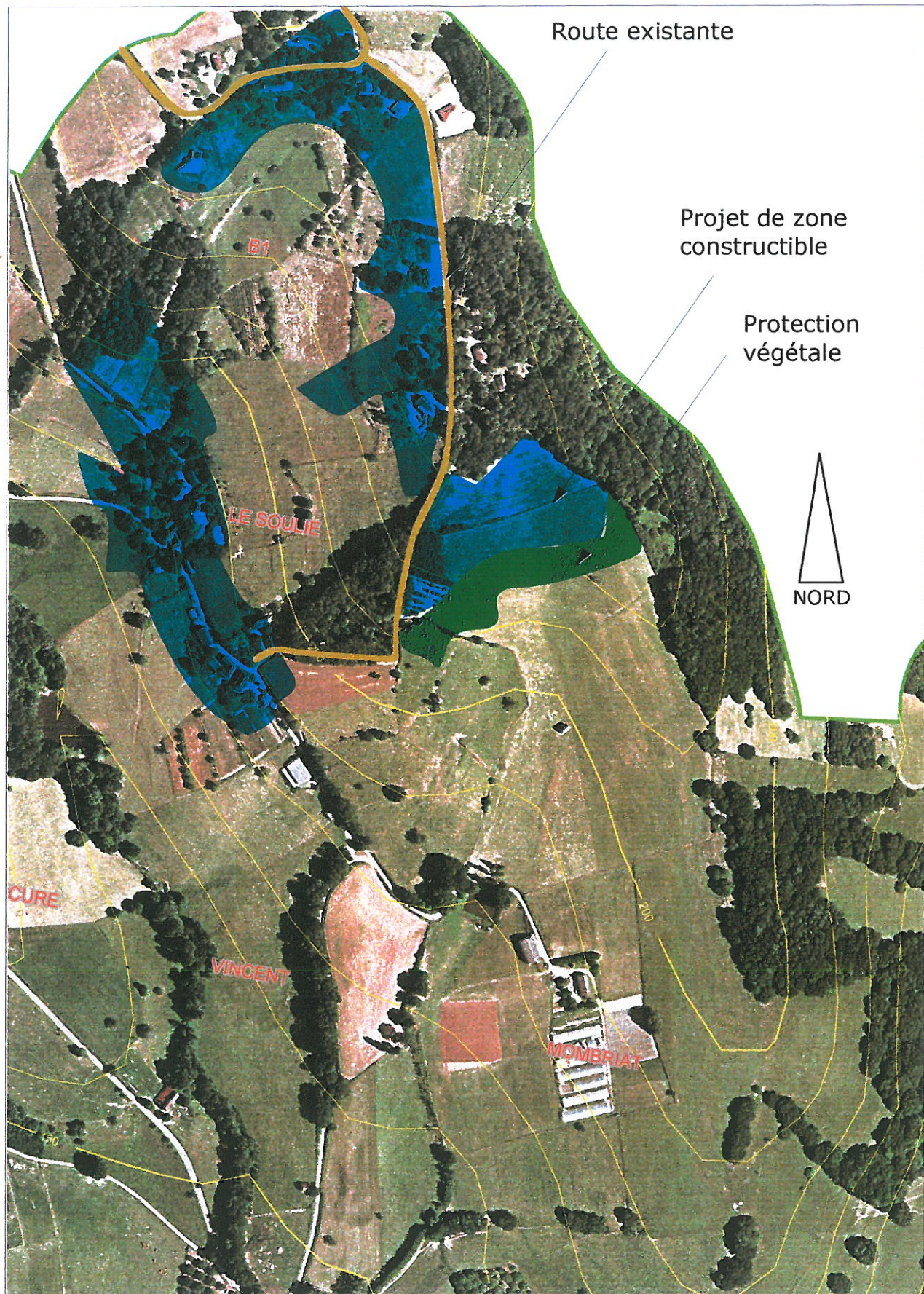
Le renforcement des haies s'effectuera avec les essences qui constituent déjà les haies alentours.

ASTAILLAC

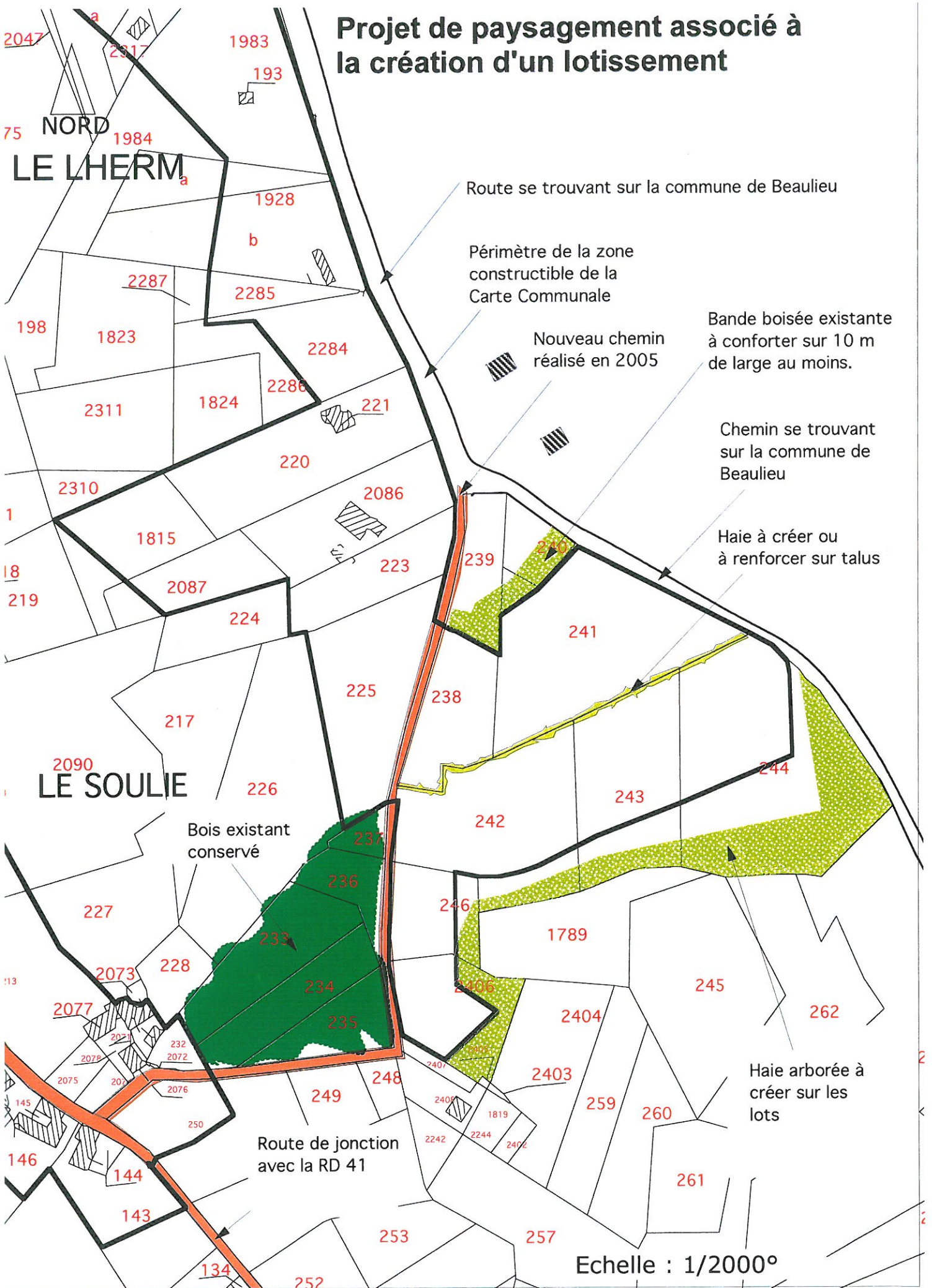
Localisation du site du lotissement du Soulié



Le Soulié - Le Lherm - Délimitation indicative de la zone constructible



Projet de paysagement associé à la création d'un lotissement



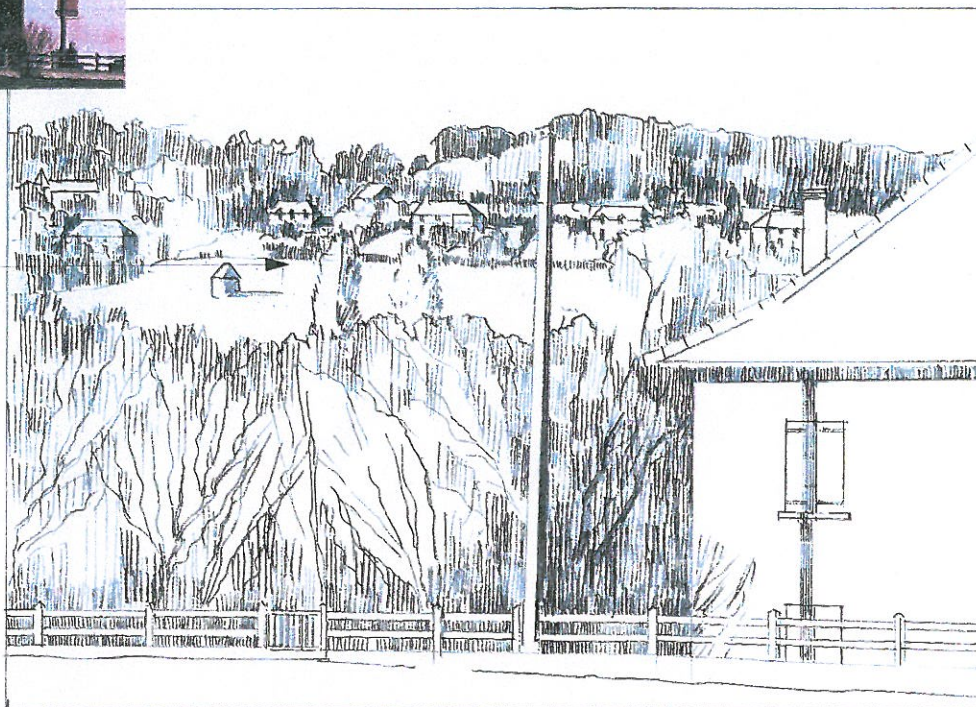


SIMULATION DU LOTISSEMENT

VUE DEPUIS LA RD 940 (LOT)

ETAT ACTUEL

Les bandes boisées
viendront devant
les maisons et les
masqueront

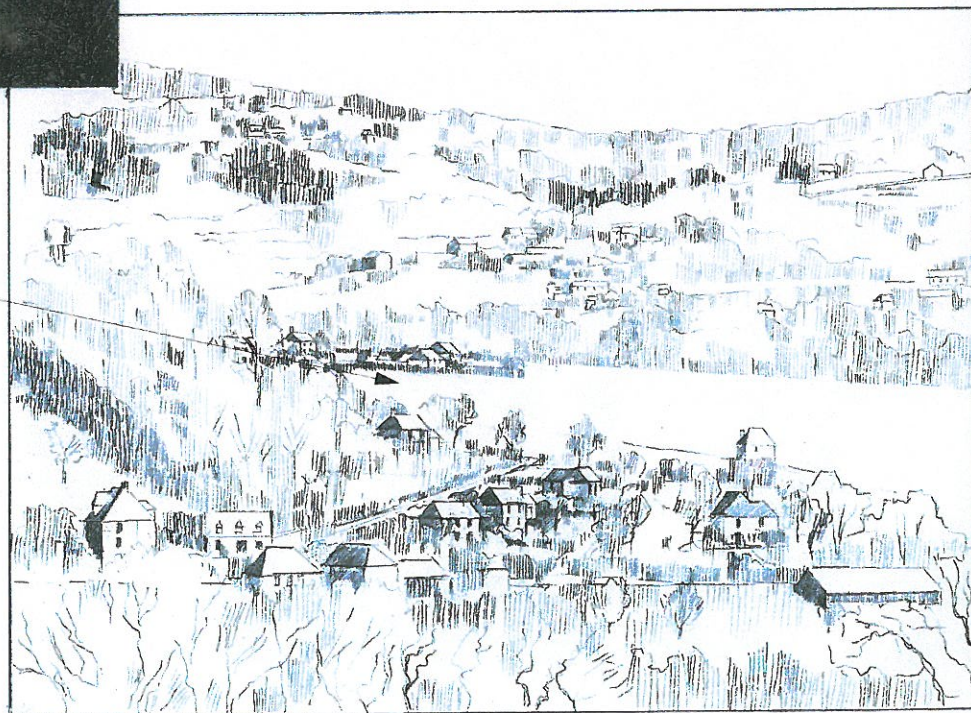


SIMULATION DU LOTISSEMENT

VUE DEPUIS LE BOURG

ETAT ACTUEL

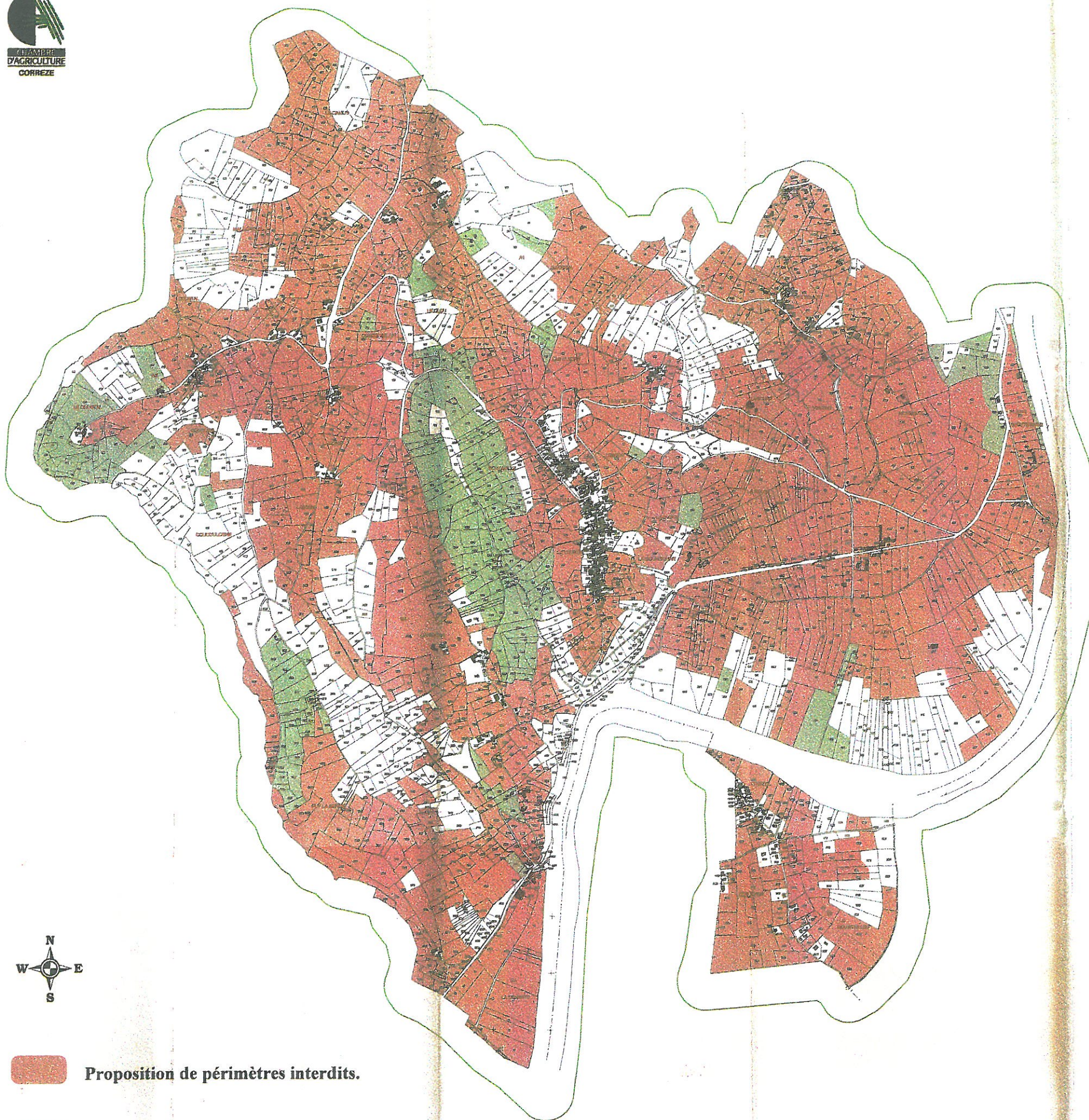
Les bandes boisées
viendront devant
les maisons et les
masqueront

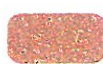


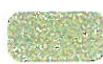
2 – ANCIEN Plan de réglementation des boisements sur la commune

Copie carte Chambre d'Agriculture – Août 2004

Un nouveau plan a été réalisé et est en cours de validation en mai 2007.



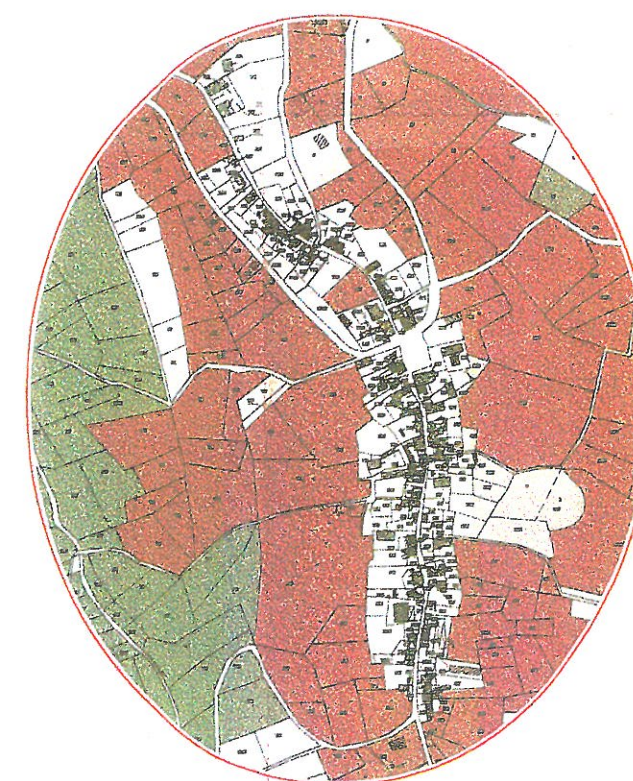
 Proposition de périmètres interdits.

 Proposition de périmètres réglementés

 Proposition de périmètres libres
au boisement.

ASTAILLAC	
Echelle 1:10 000 °	
Sources : - BDORTHO (R) (C) IGN 2002, prise de vue juillet 1999	
Réalisation : CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA CORREZE Service Aménagement et Environnement	- AOUT 2004 -

Extraction au 1/5 000 du centre bourg



3 – Carte de la zone inondable

Copie carte BCEOM

BCEOM



HFS 01533H - alea.wor - AM

SCAN 25  IGN 99

LEGENDE

 Zone d'aléa faible

 Zone d'aléa moyen

 Zone d'aléa fort

 Limite de la zone inondable

106.80

Cote de la crue de centennale (en m NGF)

Isocote de la crue centennale

The map displays the Dordogne river and its surrounding areas. The flood zones are color-coded: yellow for weak, blue for medium, and red for strong. The 100-year flood limit is shown as a blue line. Elevation points are marked with green boxes and lines. The map includes place names like Bel-Air, le Soulié, la Rivière, Astailac, Thézel, and Balat. Elevation points are marked with green boxes and lines. A north arrow is in the bottom right.

DEPARTEMENT CORREZE
Commune d'ASTAILLAC
Atlas des zones inondables
Crue centennale

CARTE DES ALEAS

Echelle : 1/10 000

4 – Reculs agricoles

Eléments de l'activité agricole



Recul d'un rayon de 100 mètres : Elevages de plus de 40 animaux, sur lisier ou élevages hors sol



Recul d'un rayon de 50 mètres : Elevages de moins de 40 animaux



Réseau d'irrigation



Sièges d'exploitation