



Réalisé par

G2C environnement

75 avenue de Paris

19100 BRIVE LA GAILLARDE

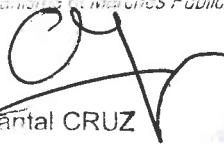


DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE
COMMUNE DE CHERVEIX CUBAS

Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral du

02 SEP. 2008

Pour le Préfet, par délégation,
l'Adjoint
CARTE COMMUNALE
RAPPORT DE PRESENTATION
Institutions, Urbanisme et Marchés Publics


Chantal CRUZ





Sommaire

AVANT-PROPOS	5
1 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT	9
1.1 Le territoire communal : site et situation	10
1.1.1 Présentation générale de la commune	10
1.1.2 Document d'urbanisme actuel.....	10
1.2 Les directives nationales et supracommunales et les enjeux intercommunaux	13
1.2.1 Principales dispositions législatives s'appliquant au territoire communal	13
1.2.2 Documents supracommunaux à prendre en compte	15
1.2.2.2 Le SDAGE Adour-Garonne	15
1.2.3 L'intercommunalité.....	16
1.3 Cadre naturel et physique.....	18
1.3.1 Le paysage communal (source PAC)	18
1.3.2 Le relief communal	21
1.3.3 Principales caractéristiques environnementales	23
1.3.3.1 Zones boisées et réglementation des boisements	23
1.3.3.2 Zones humides	26
1.3.3.3 Zones inondables	26
1.3.4 Milieu aquatique, qualité des cours d'eau et du milieu récepteur	27
1.3.4.1 Les ZNIEFF et autres sites naturels d'intérêt.....	28
1.4 Formes Urbaines et Patrimoine bâti.....	29
1.4.1 Morphologie et évolution urbaine.....	29
1.4.1.1 L'évolution urbaine.....	29
1.4.2 Les éléments remarquables du bâti	29
1.4.2.1 Sites inscrits et classés.....	29
1.4.2.2 Monuments, petit patrimoine et constructions traditionnelles.....	31
1.5 Évolution démographique.....	32
1.5.1 Évolution démographique	32
1.5.2 Structure par âge	34
1.5.3 Perspectives	35
1.6 Évolution de l'habitat.....	36
1.6.1 Catégories de logements	36
1.6.2 Statut d'occupation et parc locatif.....	37
1.6.3 Age du parc de logement.....	38
1.6.4 Perspectives d'évolution	38
1.7 La production neuve de logements.....	39
1.7.1 Demandes de permis de construire de 1994 à 2004	39
1.7.2 Consommation d'espace	39
1.7.3 Perspectives pour les années à venir	40
1.8 Évolution socio-économique	41
1.8.1 Les activités commerciales, artisanales industrielles et touristiques	41





1.8.2	Les activités agricoles	41
1.8.2.1	Activités actuelles et perspectives.....	43
1.8.2.2	Bâtiments d'élevage et distances de recul pour l'habitat	46
1.8.2.3	Plans d'épandage	46
1.9	Équipements et services	47
1.9.1	Écoles et services à l'enfance.....	47
1.9.2	Équipements collectifs, culturels et sportifs.....	47
1.10	Accès, desserte et déplacements.....	47
1.11	Réseaux, risques naturels et bruit.....	50
1.11.1	Réseaux.....	50
1.11.1.1	Eau Potable	50
1.11.1.2	Électricité	50
1.11.1.3	Assainissement	50
1.11.2	Les risques majeurs.....	53
1.11.2.1	Risques identifiés	53
1.11.2.2	Catastrophes naturelles recensées.....	53
1.11.2.3	Phénomènes souterrains	54
2	JUSTIFICATION DU CHOIX DE ZONAGE	55
2.1	Perspectives d'accueil et besoin foncier.....	56
2.2	Choix du zonage	57
2.2.1	Zonage	57
2.3	Capacités et caractéristiques des zones	58
2.3.1	Secteurs « constructibles » et « inconstructibles ».....	58
2.3.2	Zones réservées à l'implantation d'activités	62
2.3.3	Secteurs où la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée....	62
3	INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT	63
3.1	Incidences générales.....	64
3.2	Évaluation environnementale des incidences de la carte communale.....	65
3.2.1	Les Zones naturelles, boisées et agricoles.....	65
3.2.2	Assainissement.....	65





Table des illustrations

Figure 1 : Localisation de la commune de Cherveix Cubas	11
Figure 2 : Territoire communal	13
Figure 3 : La communauté de communes de Hautefort (Source : Office du tourisme d'Hautefort).....	16
Figure 4 : Schéma caractéristique du Périgord Central (source : site Internet du CAUE).....	18
Figure 5 : Espace ouvert de type vallée alluviale	20
Figure 6 : Paysage de vallée ouverte avec au loin la présence des abords du coteau	22
Figure 7 : Carte des boisements.....	24
Figure 8 : L'église Saint Martial Laborie	30
Figure 9 : Zone de protection des monuments historiques.....	30
Figure 10 : Bâti traditionnel	31
Figure 11 : L'évolution de la population de Cherveix Cubas entre 1968 et 1999 (Source : INSEE) ...	32
Figure 12 : Tableau représentant l'évolution démographique.....	32
Figure 13 : Évolution comparative des populations de la commune, du canton, du département et de la ville de Périgueux (Source : INSEE)	33
Figure 14 : Pyramide des âges de la commune de Cherveix Cubas en 1999 (Source : INSEE)	34
Figure 15 : Évolution de la pyramide des âges de la commune de Cherveix Cubas entre 1990 et 1999 (Source : INSEE)	35
Figure 16 : Évolution du nombre de logement	36
Figure 17 : Évolution du nombre moyen de personnes par habitations	37
Figure 18 : L'âge des logements (Source : INSEE)	38
Figure 19 : Nombre de permis de construire délivrés entre 1994 et 2004 pour des constructions d'habitations neuves ou des changements de destination (Source : Mairie).....	39
Figure 20 : Évolution de la SAU au sein de la commune de 1988 à 2000	42
Figure 21 : Des larges parcelles ouvertes de vallée.....	42
Figure 22 : Évolution du nombre d'exploitations.....	43
Figure 23 : Répartition de la SAU en 2000	44
Figure 24 : Localisation des bâtiments agricoles	44
Figure 25 : Le réseau routier de Cherveix Cubas	48
Figure 26 : Station d'épuration.....	51
Figure 27 : Zone en assainissement collectif sur le bourg de Cherveix	52
Figure 28 : Zone en assainissement collectif sur le bourg de Cubas.....	53
Figure 29 : Incidence du zonage sur le massif boisé	65
Figure 30: Incidence du zonage sur le monde agricole	65





Avant-Propos





♦ Définition d'une carte communale

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

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

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

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

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

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

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





♦ **Contenu d'une carte communale**

Le dossier d'une carte communale comprend :

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

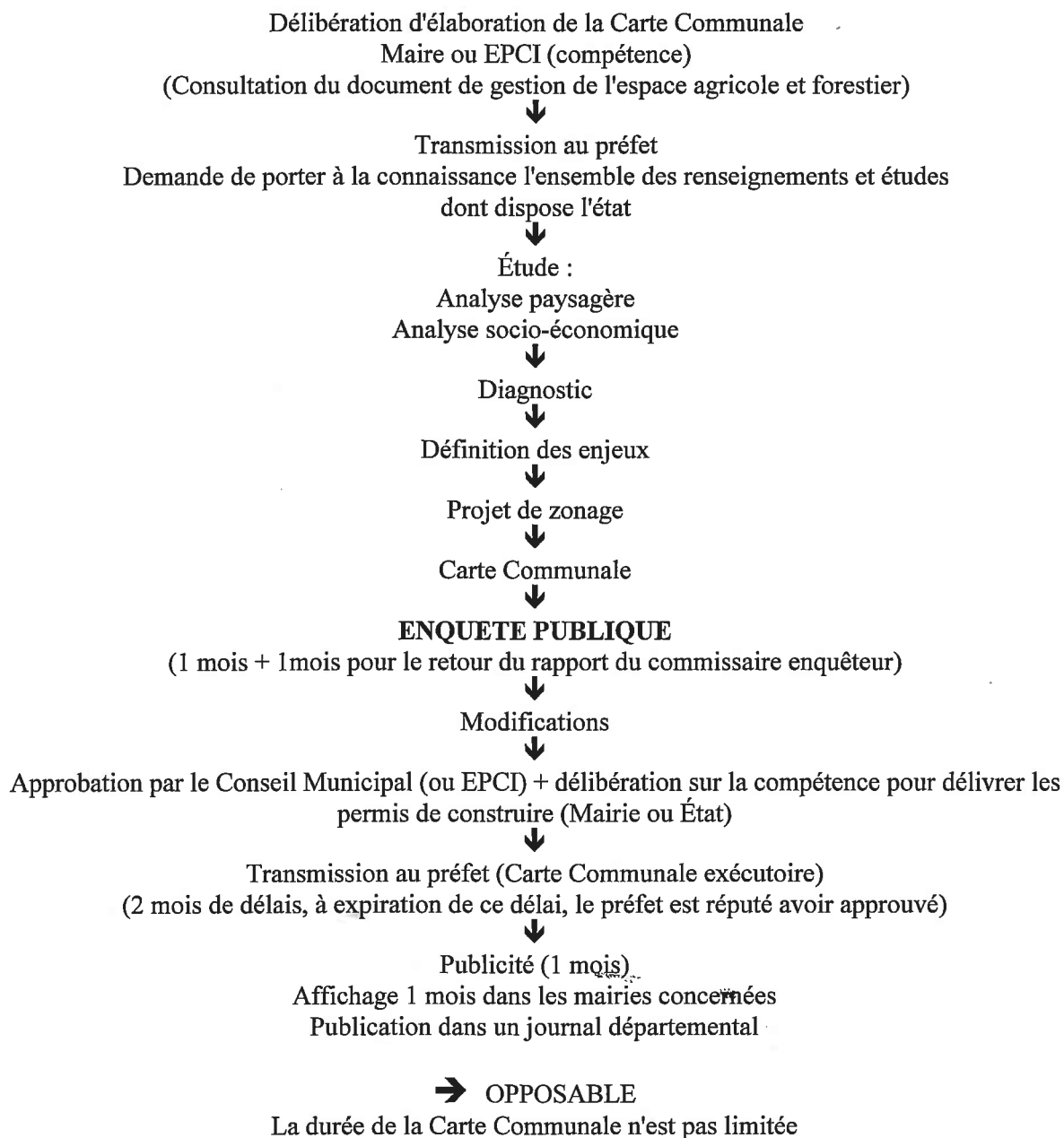
Les documents graphiques contiennent en plus de la délimitation des zones constructibles et inconstructibles :

- Les secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les voies concernées par la loi Barnier (article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme).
- Les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre n'est pas autorisée, soit par exemple dans les zones à risque d'inondation, d'éboulements...





♦ **Élaboration d'une Carte Communale**



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





1 État initial de l'environnement et prévisions de développement





1.1 Le territoire communal : site et situation

1.1.1 Présentation générale de la commune

La commune de Cherveix Cubas se situe à l'Est du département de la Dordogne, à environ 39 km à l'Est de Périgueux.

Cette collectivité fait partie de la communauté de communes du Pays d'Hautefort et du canton de Hautefort, regroupant les communes suivantes : Badefols d'Ans, Boisseuilh, La Chapelle Saint Jean, Cherveix Cubas, Chourgnac d'Ans, Coubjours, Grange d'Ans, Hautefort, Nailhac, Sainte Eulalie d'Ans, Teillots, Temple Laguyon et Tourtoirac.

Elle est limitrophe avec les communes de Boisseuilh, Hautefort, Tourtoirac, Saint Raphael, Saint Médard d'Excideuil, Anliac et pour finir Génis.

La superficie de la commune est de 1 485 ha, pour une altitude variant entre 136 et 296 mNGF. Au dernier recensement de la population en 1999, la commune comptait 600 habitants.

La desserte de la commune est assurée par plusieurs routes départementales : la départementale 5 qui traverse la commune dans un axe Sud-Ouest/Nord-Est assurant la desserte de nombreux hameaux. La départementale D704 traverse, elle, la commune dans un axe Nord/Sud. La partie Sud de la commune est desservie par les départementales D77 et D62.

1.1.2 Document d'urbanisme actuel

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



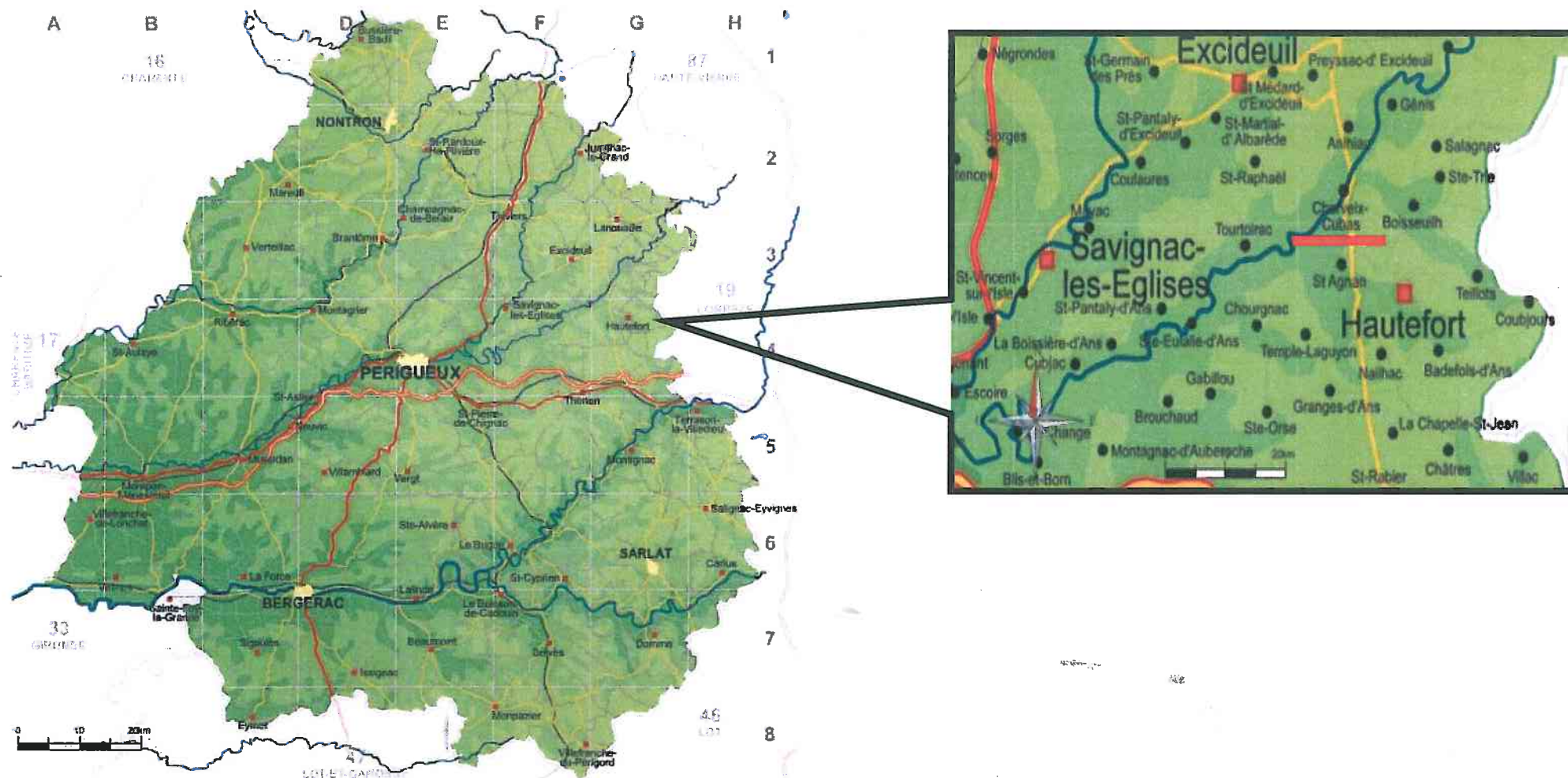
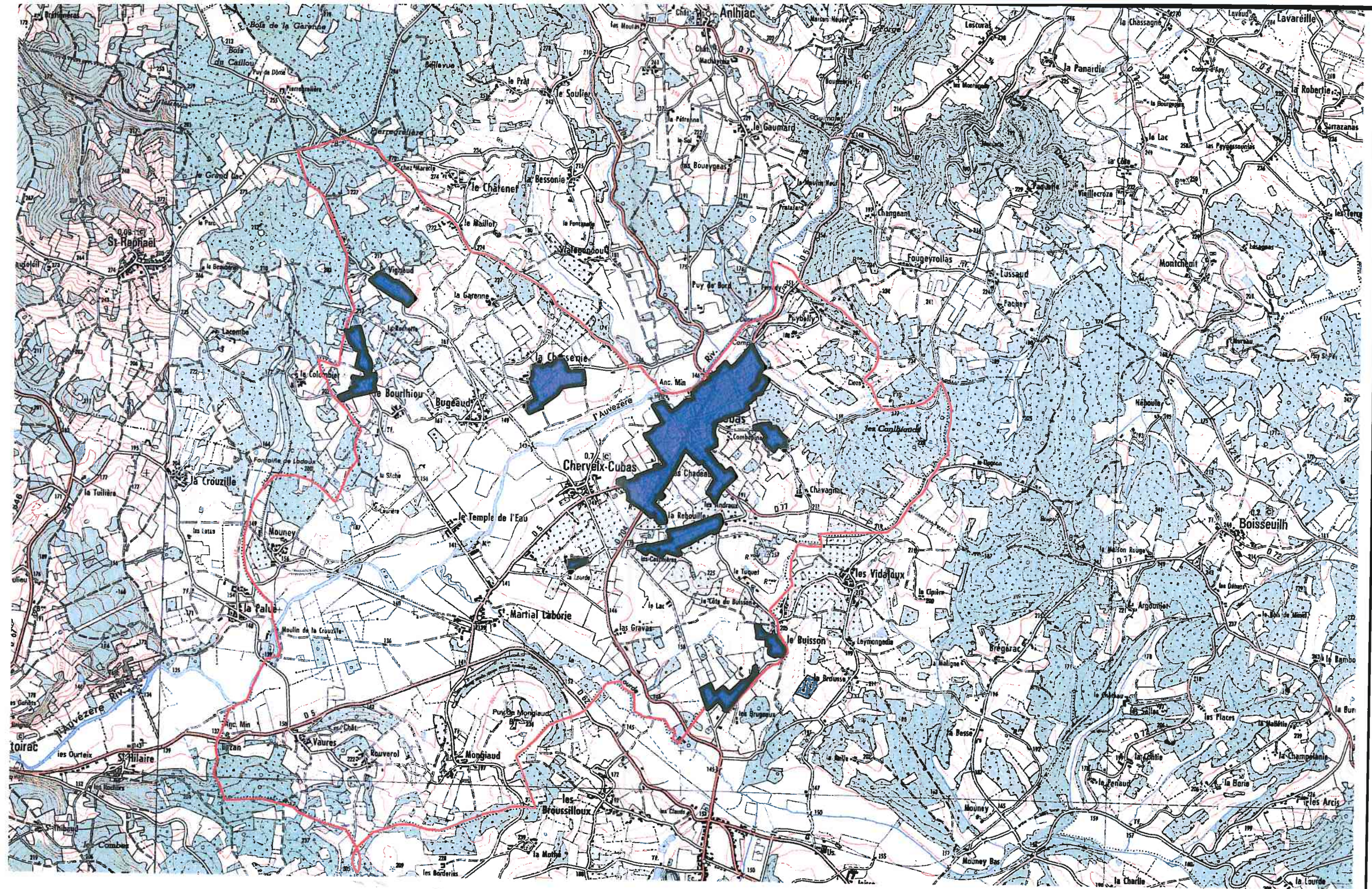


Figure 1 : Localisation de la commune de Cherveix Cubas

(Source : www.dordogne-perigord.com)

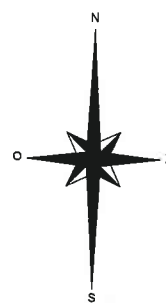




0 1200 m

Commune de Cherveix Cubas

Carte de la vue d'ensemble du zonage

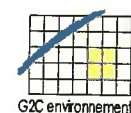


UPS 04430

Imprimé le 20/06/2006

Echelle : 1/30000

Réalisé par : VS



G2C environnement



Figure 2 : Territoire communal

1.2 Les directives nationales et supracommunales et les enjeux intercommunaux

1.2.1 Principales dispositions législatives s'appliquant au territoire communal

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

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

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

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

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

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





Cet article applicable depuis le 1er janvier 1997 prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes les constructions devront respecter un recul de 75 mètres de l'axe des voies à grande circulation et de 100 mètres des autoroutes, voies express et déviations. Ces règles peuvent être adaptées par décision du conseil municipal, avec accord du Préfet et après avis de la commission départementale au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

1.2.2 Documents supracommunaux à prendre en compte

1.2.2.2 Le SDAGE Adour-Garonne

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

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





1.2.3 L'intercommunalité

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

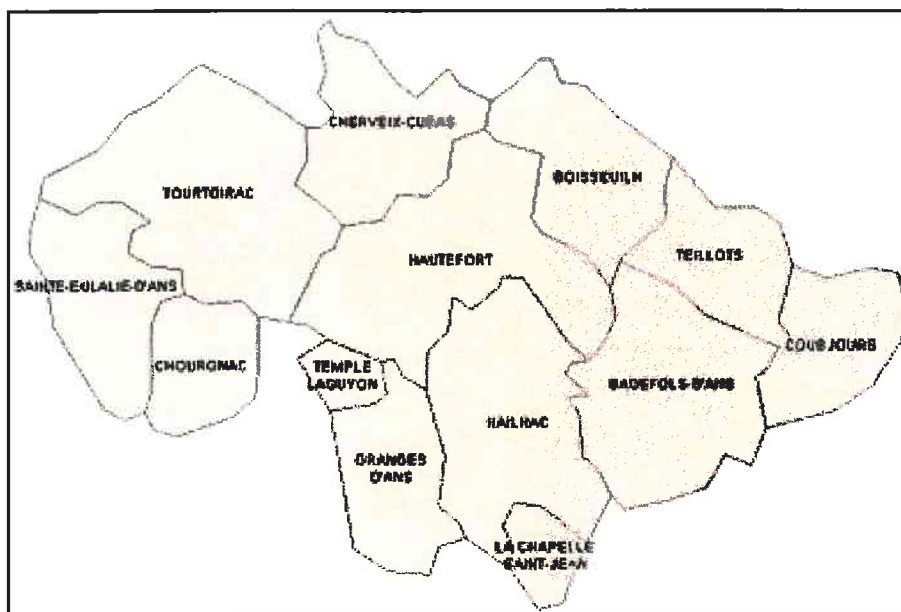


Figure 3 : La communauté de communes de Hautefort (Source : Office du tourisme d'Hautefort)

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

✓ OBLIGATOIRES

1°) Actions de développement économique :

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

2°) Aménagement de l'espace :





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

✓ OPTIONNELLES

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

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

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

a) Programme Local de l'Habitat :

- 3. Promotion et sensibilisation à la réhabilitation de l'habitat ancien dont l'habitat social
- 4. Élaboration et mise en oeuvre d'un programme local de l'habitat couvrant le territoire de la communauté .

3°) Action Sociale :

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

✓ FACULTATIVES

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

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

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





1.3 Cadre naturel et physique

1.3.1 *Le paysage communal* (source PAC)

➤ Caractéristiques

Le territoire communal, est divisé entre deux entités, tout d'abord un paysage de vallée alluviale ouverte au centre de la commune aux abords de l'Auvézère puis on peut observer une entité des paysages polyculturels du Périgord central.

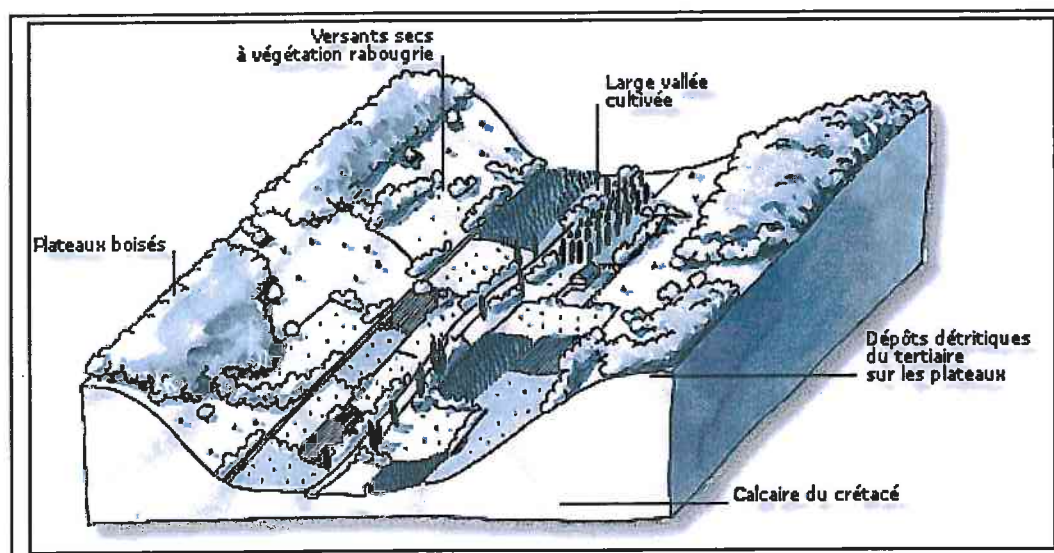


Figure 4 : Schéma caractéristique du Périgord Central (source : site Internet du CAUE)

Les paysages du Périgord central, ont une forte diversité de leur milieu physique allant des sables, graviers et argiles.

Les caractéristiques principales de ce type d'entité sont :

- ❖ Les collines aux amples vallonnements qui se prêtent à une couverture forestière abondante : forêt épaisse de feuillus, sur de nombreux sommets et sur des pentes fortes et taillis maigres de chêne pubescent sur les affleurements calcaires. Les terres des vallons et les pentes faibles sont vouées à la polyculture ;
- ❖ Les paysages de polyculture sont ici indissociables du massif boisé qui crée une multitude de clairières sur les sommets et les versants et une sorte de couloirs sinueux ouvert dans les vallons aux versants boisés ;
- ❖ La diversité polyculturelle est importante (maïs, blé, prairie, petites vignes, élevage) et elle compose des patchworks de couleurs ;





- ❖ Le massif boisé occupe un quart du territoire communal, les feuillus y sont dominants (chêne pédonculé, chêne pubescent, châtaignier,...), on peut également observer la présence de feuillus ;
- ❖ Le bois est la composante principale, mais l'habitat rural est également une dominante majeure, essentiellement dispersé en hameaux, bourg et fermes isolées. Cette dispersion semble connaître tous les cas de figure puisque le tissu bâti se trouve aussi bien sur les sommets, que sur des versants et dans les fonds de vallons qui sont fréquemment empruntés par la route.

Le point fort de cette entité est son patrimoine protégé ainsi que le patrimoine local non protégé, innombrable, à savoir chapelle, calvaire, maisons de caractères, les bourgs bien délimités avec les clochers et les hameaux qui ponctuent le paysage, le calme de l'espace rural.

Les principales dégradations que l'on peut retrouver dans cette entité paysagère sont les constructions récentes qui ne respectent pas les volumes et matériaux des constructions traditionnelles. Puis la diminution du nombre de petits vallons ouverts, dans des paysages forestiers, du fait de leur abandon ou de plantation de peupleraies.

Les paysages de vallées alluviales ouvertes, sont principalement des vallées avec une continuité visuelle dans le sens de la vallée. Celle-ci dépend de la succession des espaces ouverts dans la vallée et de la présence des deux versants qui les délimitent. L'espace vallée pris en compte est donc celui du fond de vallée et des versants jusqu'aux sommets, visibles depuis le fond.

Les caractéristiques principales de ce type de vallée sont les suivantes :

- ❖ Les routes les plus fréquentées empruntent les vallées. Elles n'offrent à leurs usagers qu'une perception très partielle du territoire puisqu'il faut quitter la vallée pour découvrir les autres entités paysagères.
- ❖ Le réseau hydrographique est important. Toutefois la présence des cours d'eau est très discrète en dehors des centres bourgs et des points de franchissement. Les routes principales montrent surtout l'espace vallée et rarement son fil conducteur.

Les principales dégradations que l'on peut retrouver dans cette entité sont les peupleraies qui s'étendent généralement de façon modérée mais peuvent nuire à la découverte complète de certains sites où elles masquent des éléments significatifs. Autres dégradations visuelles, la maïsiculture intensive qui diminue la diversité paysagère là où elle remplace un parcellaire polyculturel.

➤ *Facteurs de transformation*

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

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





topographie est la plus favorable à la mécanisation, notamment les vallées alluviales, se traduit par le renforcement des espaces ouverts : suppression des haies, arbres isolés, agrandissement du parcellaire, rectification des cours d'eau, enlèvement de la ripisylve le long des cours d'eau.

La commune compte 1 178 ha de Surface Agricole Utile voué au monde agricole. 56% de cette superficie est destiné à de la surface fourragère ce qui montre bien l'importance de l'élevage au sein du territoire communal. A noter que plus de 63% de la surface fourragère est de la surface toujours en herbe.

Le massif forestier couvre 25% de la superficie communale, il n'existe pas de grand massif boisé sur le territoire mais un morcellement de celui-ci sur l'ensemble de la commune. Une attention particulière doit être portée aux peupleraies. En effet, leur impact sur le paysage est important dans certaines situations. Des peupleraies même de taille modeste, peuvent masquer ces éléments et réduire ainsi la spécificité paysagère.

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



Figure 5 : Espace ouvert de type vallée alluviale

L'urbanisation fait partie intégrante des paysages, l'identité des entités paysagères dépend des bourgs, des hameaux et des constructions anciennes dispersées avec leurs variations architecturales. Ce patrimoine bâti est, depuis un siècle la composante la plus stable de l'espace rural (par rapport aux mutations agricoles et sylvicoles). L'habitat récent dans les espaces ruraux a été favorisé par l'offre foncière abondante et la voiture. Il s'en est suivi un certain « exode urbain » depuis les principaux pôles (Périgueux, Brive, Excideuil, ...) vers l'espace rural. Les vallées alluviales sont le lieu privilégié des phénomènes de péri urbanisation : extension de l'habitat diffus, urbanisation en linéaire le long des vallées sont des causes majeures de la transformation du paysage.

Les axes routiers engendrent une urbanisation linéaire, en étant un lieu privilégié pour les habitations anciennes et récentes, par profit des réseaux existants. Ce développement linéaire provient essentiellement du fait qu'il permet de minimiser les coûts pour la mise en place de réseaux pour l'arrivée d'habitation. Toutefois, certains aspects négatifs peuvent en





découler, une concentration linéaire entraîne une qualité amoindrie du paysage ; les paysages perçus depuis la route sur certains tronçons sont masqués ou filtrés par des obstacles (maisons, bâtiments en ruine, ...).

➤ Perspectives et enjeux

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

- ❖ le maintien d'une bande de terrain non agricole sur les berges, qui comprend la ripisylve, un sentier,..
- ❖ la conservation ou la plantation de quelques cloisons arborescentes qui relient le cours d'eau aux coteaux pour éviter la notion des espaces monoculturels à perte de vues,
- ❖ la protection des milieux naturels et plus particulièrement les milieux de fort intérêt menacés par une diminution de la biodiversité faisant suite à l'abandon de l'entretien traditionnel.

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

Lors du travail d'élaboration de carte communale, il faudra faire attention à l'urbanisation linéaire aux entrées de bourgs et de hameaux. Pour limiter les extensions linéaires ; il est préférable d'étoffer un bourg au lieu de l'étirer. L'urbanisation linéaire en dehors des agglomérations est à contenir fortement afin de privilégier constamment l'effet de découverte des paysages de la vallée depuis la route.

1.3.2 Le relief communal

Le relief particulier de la commune, vallées ouvertes et les points hauts des collines, permet de retrouver de nombreuses vues. Les bourgs de Cherveix et de Cubas se trouvent tous deux dans la vallée, donc dans une zone de relativement faible altitude. Le point haut de la commune se situant à l'extrémité Nord du territoire communal, au lieu dit Pierregrièrre à 296mNGF.





Figure 6 : Paysage de vallée ouverte avec au loin la présence des abords du coteau





1.3.3 Principales caractéristiques environnementales

1.3.3.1 Zones boisées et réglementation des boisements

La commune de Cherveix Cubas ne compte pas d'espace boisé très important, mais plus un boisement morcelé sur tout le territoire.

A titre indicatif, le taux de boisement de la commune s'élève à environ 25%.



Figure 12 : Massif boisé

○ *Texte de référence*

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

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

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



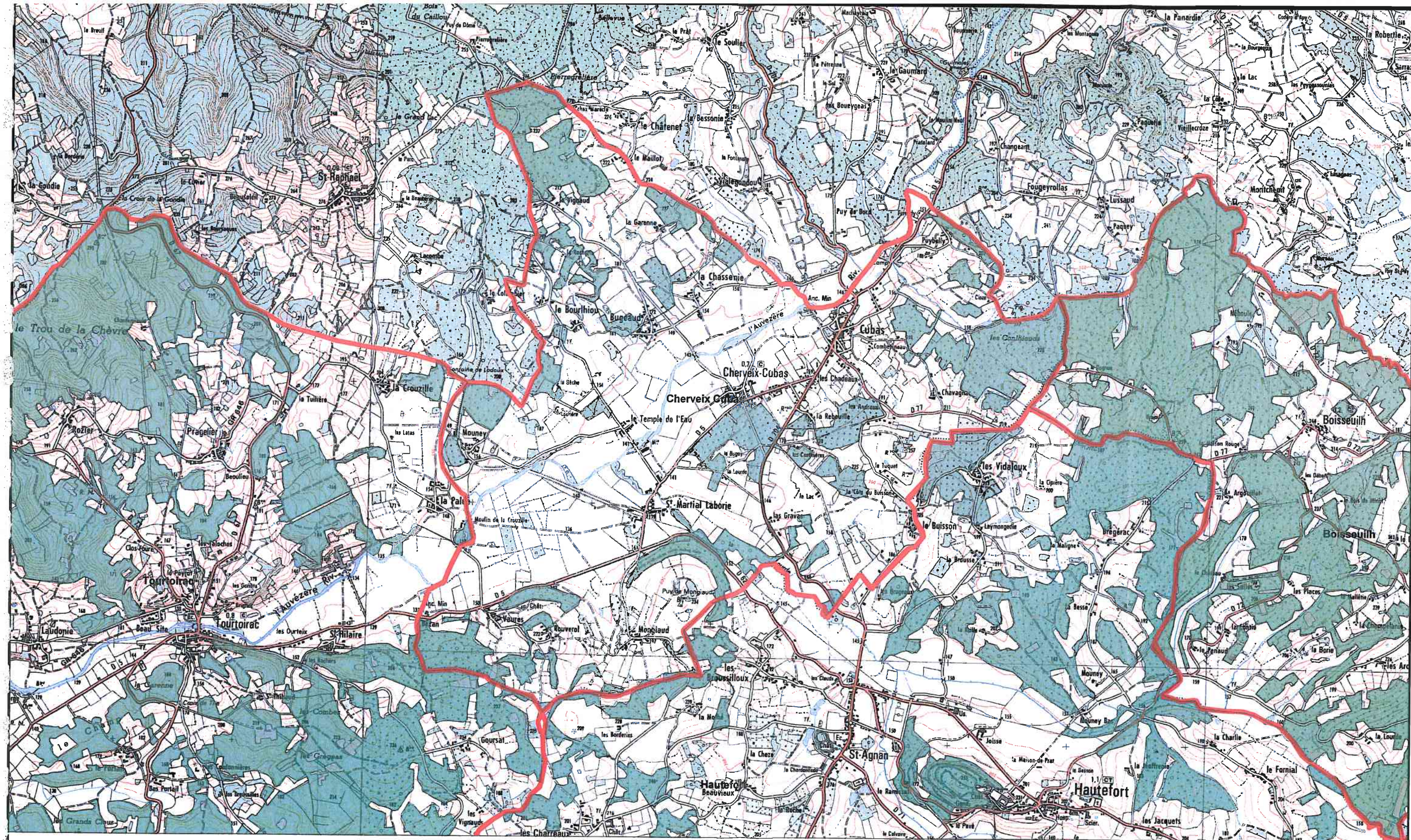


- 9° A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches

Les parcelles boisées, incluses dans le zonage, devront obtenir une autorisation de défrichement avant toute délivrance de permis de construire. Il est rappelé l'obligation de débroussaillage et maintien en état débroussaillé pour les parcelles en limite de massif forestier sur 50 mètres aux abords des constructions et 10 mètres de part et d'autre des voies privées d'accès (Article L.322-3 du Code Forestier).

Figure 7 : Carte des boisements

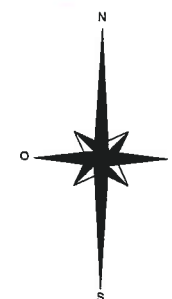




0 1200 m

Carte Communale Cherveix Cubas

Carte du massif boisé



UPS 04430

Imprimé le 20/06/2006

Echelle : 1/30000

Réalisé par : VS



G2C environnement



1.3.3.2 Zones humides

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

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

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

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

1.3.3.3 Zones inondables

La commune de Cherveix Cubas compte des zones inondables sur son territoire. Ces zones inondables longent le cours d'eau majeur de la commune, l'Auvézère et sont représentées sur la cartographie ci-après.

La partie justification de choix du zonage, pourra préciser que les constructions à l'usage d'habitation devront avoir leur niveau habitable établi au-dessus de la cote NCH atteinte par les plus hautes eaux de fréquence élevée. Lorsqu'il s'agit de secteurs non urbanisés servant de champ d'expansion des crues, il pourra comporter l'interdiction de construire.

○ Textes de références

La loi du 22 Juillet 1987, relative à la sécurité civile, aux incendies de forêts et aux risques majeurs, affirme le droit des citoyens à l'information sur les risques majeurs et en particulier les risques naturels prévisibles, auxquels ils sont soumis.

La loi sur l'eau de 3 Janvier 1992 (code de l'environnement, Livre II, titre 1^{er}), et le SDAGE du Bassin Adour Garonne qui en découle, ont pour objectif notamment la conservation des champs d'expansion des crues, le libre écoulement des eaux et la protection contre les inondations.

La circulaire interministérielle du 24 Janvier 1994 définit la politique de l'Etat pour la prévention des inondations et la gestion des zones inondables. Elle pose le principe de l'interdiction de toute construction nouvelle là où les aléas sont les plus forts et exprime la volonté de contrôler strictement, voire d'interdire, l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues, définies par les hautes eaux connues. Elle réserve enfin les endiguements à la seule protection des lieux déjà fortement urbanisés. Son annexe fixe des règles précises, toutefois adaptables aux situations locales.





La circulaire du Premier ministre du 2 Février 1999 définit le niveau de référence à prendre en compte (plus hautes eaux connues)

La loi du 2 Février 1995 dite « Loi Barnier » (Code de l'environnement, Livre V, chapitre 2), crée un outil spécifique à la prise en compte, à l'initiative du préfet, des risques naturels dans l'aménagement : les plans de prévention des risques (PPR) et son décret d'application du 5 Octobre 1995

La circulaire d'application pour les PPR inondation du 24 Avril 1996 reprend les principes de celle du 24 Janvier 1994 pour la réglementation des constructions nouvelles et précise les règles applicables aux constructions existantes. Elle permet des exceptions aux principes d'inconstructibilité, visant à ne pas mettre en cause la possibilité, pour les occupants actuels, de mener une vie ou des activités normales. Elle permet des exceptions pour les centres urbains.

La circulaire du 13 Mai 1996 du ministère de l'Équipement qui précise que le caractère urbanisé ou non d'un espace doit s'apprécier en fonction de la réalité physique et non pas en fonction d'un zonage opéré par un plan d'occupation des sols.

La loi SRU du 13 Décembre 2000 impose la prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme.

La circulaire du 30 Avril 2002, complétée par le circulaire du 24 Juillet 2002, précise la politique de l'État pour la gestion des espaces situés derrière les digues.

La circulaire du 21 Janvier 2003 relative au contrôle des digues de protections contre les inondations fluviales intéressant la sécurité publique.

La loi du 30 Juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a notamment pour objectif de développer la conscience du risque en renforçant la concertation et l'information au public et de maîtriser le risque en oeuvrant en amont des zones urbanisées.

La circulaire du 21 Janvier 2004 relative à la maîtrise de l'urbanisme et à l'adaptation des constructions en zone inondable

La loi du 13 Août 2004 de modernisation de la sécurité civile ayant pour objet la prévention des risques de toute nature, l'information et l'alerte des populations ainsi que la protection des personnes, des biens et de l'environnement contre les accidents, les sinistres et les catastrophes.

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

Le territoire communal compte quatre cours d'eau, dont un majeur, la rivière l'Auvézère qui traverse le territoire communal d'Est en Ouest, puis les trois autres cours d'eau sont des affluents, la Lourde au Sud en provenance de Hautefort et puis un cours d'eau établissant la limite communale avec Tourtoirac, et pour terminer un cours d'eau à l'Est du territoire communal.





1.3.4.1 Les ZNIEFF et autres sites naturels d'intérêt

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

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





1.4 Formes Urbaines et Patrimoine bâti

1.4.1 Morphologie et évolution urbaine

1.4.1.1 L'évolution urbaine

L'évolution urbaine de la commune de Cherveix Cubas a commencé autour des deux églises présentes dans chacun des deux bourgs. Les constructions se sont développées par la suite, dans des hameaux sur l'ensemble du territoire communal. Ces hameaux se sont souvent constitués autour de fermes parfois toujours en activité, c'est le cas des hameaux de Mongiaud, Mouney. Les anciennes fermes sont devenues au fil du temps de grandes exploitations ou sont tombées en désuétude, les bâtiments étant alors repris et rénovés pour de l'habitation.

Le développement de la commune s'est ensuite effectué le long de route, comme la route départementale D5 reliant Périgueux à Salagnac.

1.4.2 Les éléments remarquables du bâti

1.4.2.1 Sites inscrits et classés

La commune de Cherveix Cubas compte trois monuments historiques, l'église de Saint Martial Laborie qui date du 12^{ème} siècle, fut inscrite à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 4 Février 1978. Le second monument classé à l'inventaire des monuments historiques, par arrêté du 21 Novembre 1975 est la maison dite du temple et de l'eau datant du 18^{ème} siècle. Pour finir, le troisième monument historique est la lanterne des morts, situées au cimetière, elle fut inscrite à l'inventaire des monuments historique par arrêté préfectoral du 9 Décembre 1939.

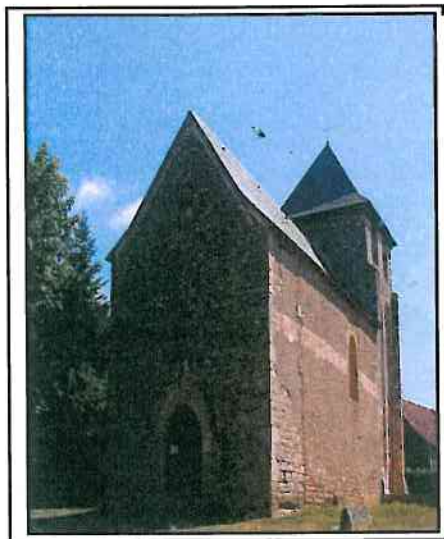




Figure 8 : L'église Saint Martial Laborie

Ces trois monuments historiques sont à l'origine de servitudes de protection des monuments historique AC1, dont les gestionnaires sont le Ministère de la Culture et le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP). Dans un rayon de 500 mètres constituant la protection des abords des monuments historiques, tous travaux doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

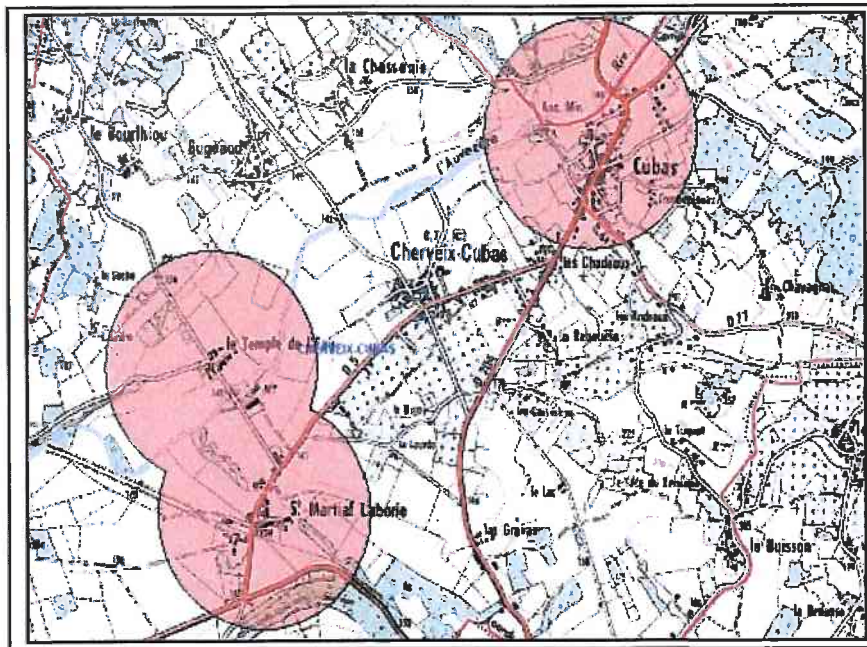


Figure 9 : Zone de protection des monuments historiques



1.4.2.2 Monuments, petit patrimoine et constructions traditionnelles

Outre ses monuments historiques la commune est riche de petit patrimoine, qui font sa force architecturale, les constructions traditionnelles, principalement situées dans les hameaux, montrent des matériaux typiques (calcaire), les toitures (en ardoise et tuiles plates) aux techniques spécifiques, des formes caractéristiques (bâtisses larges à un seul voire deux niveaux, pentes de toits importantes). Il conviendra de respecter ses paramètres traditionnels lors des choix de matériaux et de formes pour les nouvelles constructions.

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

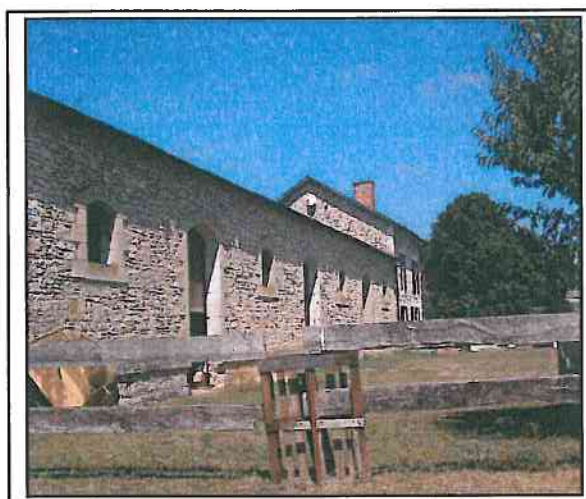


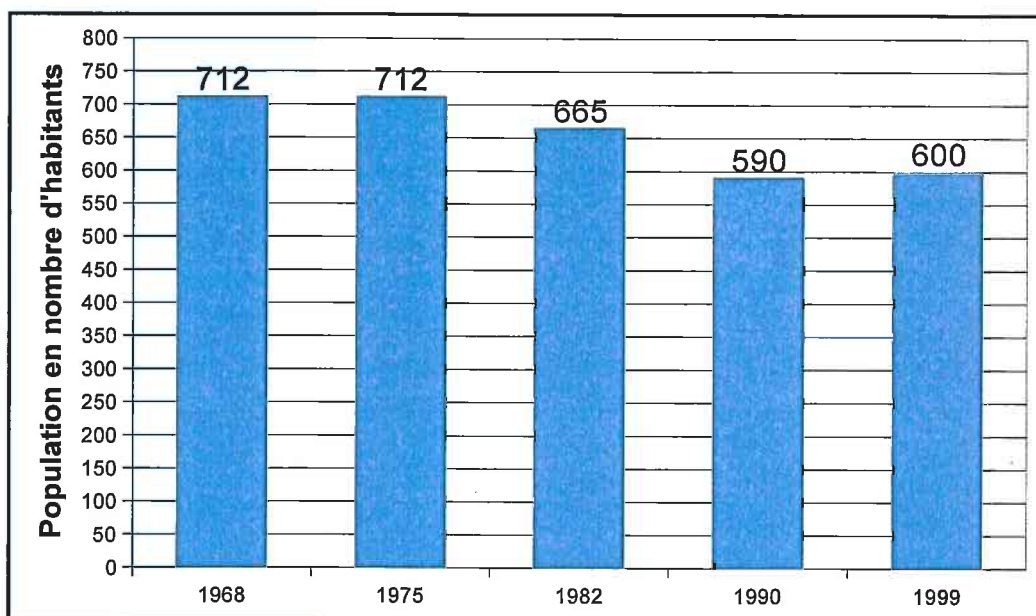
Figure 10 : Bâti traditionnel

A cela peuvent être rajoutés, les calvaires, puits et lavoir disséminés sur l'ensemble du territoire communal. Tout ce petit patrimoine mérite un soin particulier, car il est le représentant de la mémoire des lieux.



1.5 Évolution démographique

1.5.1 Évolution démographique



*Figure 11 : L'évolution de la population de Cherveix Cubas entre 1968 et 1999
(Source : INSEE)*

La population de Cherveix Cubas a connu une période de stabilisation entre 1968 et 1975, puisque la population est restée égale à 712 habitants. Puis à partir de 1982 et jusqu'en 1990, la population a diminué atteignant 590 habitants en 1990. Par contre, depuis 1990, la tendance semble s'inverser avec une légère augmentation en 1999 qui semble se poursuivre de nos jours.

La chute de population la plus importante a eu lieu entre 1982 et 1990, avec une chute de population de l'ordre de 12% (passage de 665 à 590 habitants). Si l'on compare cette chute de population aux soldes naturel et migratoire de la commune, il est à noter que la chute de population est principalement due à la perte d'une population déjà en place sur le territoire, avec un nombre de décès de l'ordre de 96 personnes.

	62-68	68-75	75-82	82-90	90-99
Solde naturel	-35	-41	-34	-71	-100
Solde migratoire	-49	41	-13	-4	110
Variation totale	-84	0	-47	-75	10

Figure 12 : Tableau représentant l'évolution démographique





Dans les années 90, on commence à voir apparaître un phénomène nouveau de retour vers les campagnes, représenté par le solde migratoire qui est le plus important depuis 1962, avec 110. Il s'ensuit donc une augmentation de la population avec une variation totale supérieure à 0, événement qui n'était pas arrivé depuis 1962.

L'évolution de la commune de Cherveix Cubas va être comparée à l'évolution de la population au niveau du canton et du département.

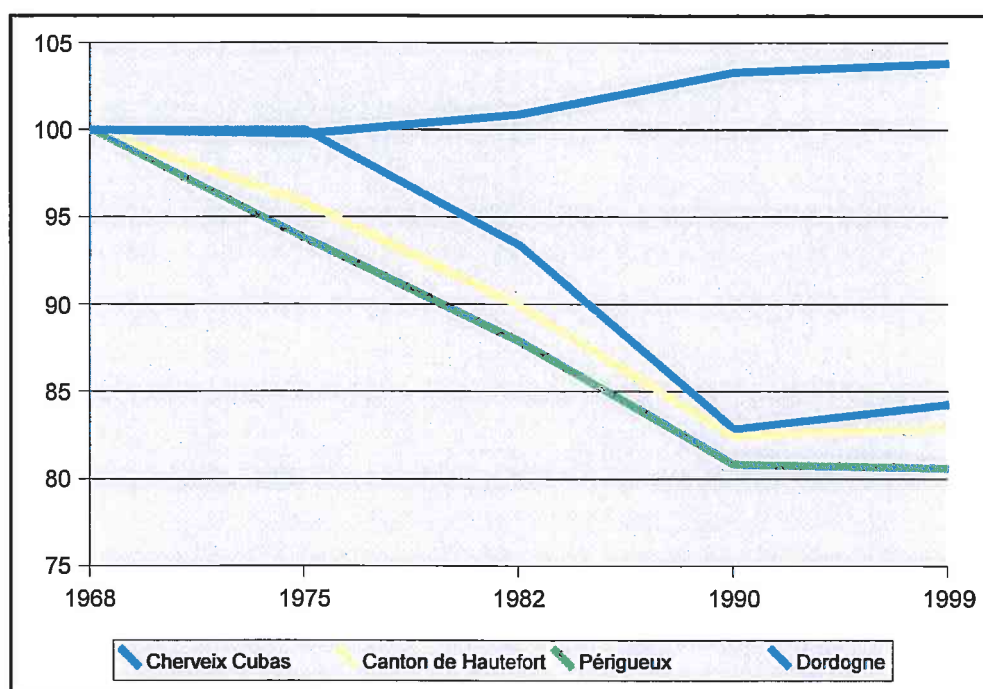


Figure 13 : Évolution comparative des populations de la commune, du canton, du département et de la ville de Périgueux (Source : INSEE)

Comme le montre le graphique, l'évolution de population de Cherveix Cubas est totalement différente du département de la Dordogne. En effet, sur l'ensemble du département, il est à noter une augmentation de population, alors que la population diminue sur Cherveix Cubas.

Si l'on compare désormais la commune de Cherveix Cubas à l'évolution du canton de Hautefort et de la ville de Périgueux (qui sont relativement similaires), contrairement aux deux unités géographiques servant de base à la comparaison, la commune maintient sa population jusqu'en 1975. Par la suite l'évolution communale leur est identique, on observe alors une baisse de la population puis une stabilisation qui tend à l'augmentation en 1990.



1.5.2 Structure par âge

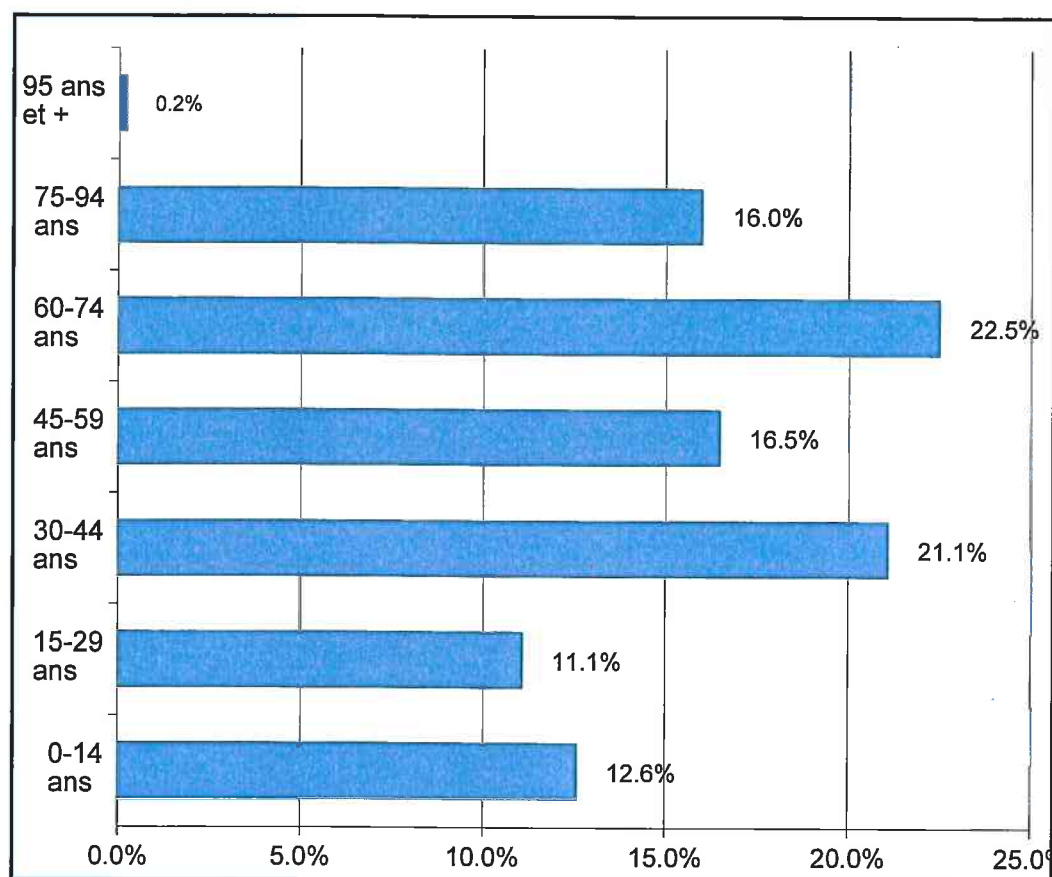


Figure 14 : Pyramide des âges de la commune de Cherveix Cubas en 1999 (Source : INSEE)

La population communale est essentiellement présente dans la tranche d'âge des 60-74 ans, avec 22.5% de la population et la tranche des 30-44ans présente à hauteur de 21.1%

Les 2 tranches qui composent la part des 0-29ans représentent 24% de la population communale.

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

➤ Indice de Jeunesse

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

L'indice de jeunesse de la commune de Cherveix Cubas, est égal à 0,45 ; comparé à celui du département et du canton, il nous permet de déduire que la commune est assez vieillissante puisque celui-ci est inférieur à celui du département, qui est de l'ordre de 0,66.





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

1.5.3 Perspectives

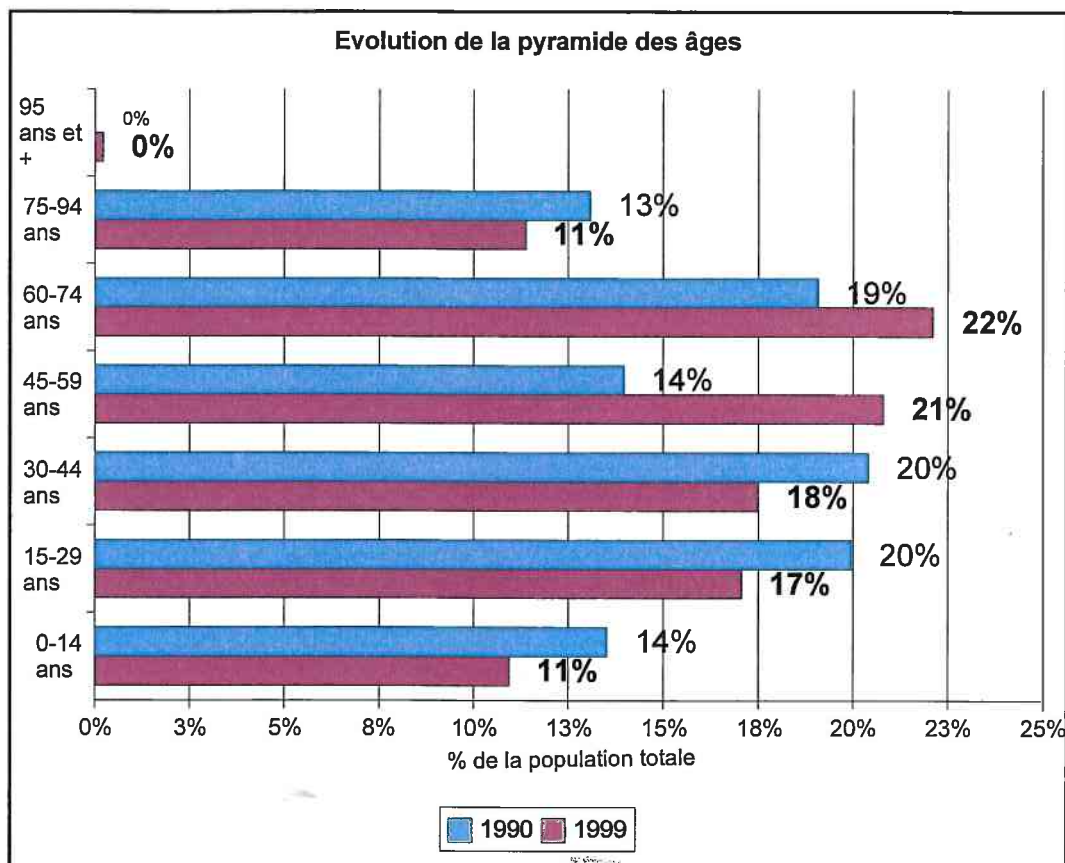


Figure 15 : Évolution de la pyramide des âges de la commune de Cherveix Cubas entre 1990 et 1999 (Source : INSEE)

Les tranches d'âges les plus représentées au niveau de la commune de Cherveix Cubas, sont les deux tranches comprises entre 45 et 74 ans. Ces tranches sont également celles qui ont connu la plus forte augmentation entre les recensements de 1990 à 1999.

Les tranches d'âges des 0-44ans, ont toutes une population qui a diminué, ce qui entraîne un léger vieillissement de la population. Ce phénomène peut être mis en relation par l'indice de jeunesse.



1.6 Évolution de l'habitat

1.6.1 Catégories de logements

En 1999, la commune comptait un total de 382 résidences, pour 261 résidences principales, ce qui correspond à 68% du parc des logements. Le nombre de résidences secondaires s'élevait à 91, soit 24% du parc des logements, puis 29 logements vacants (8%).

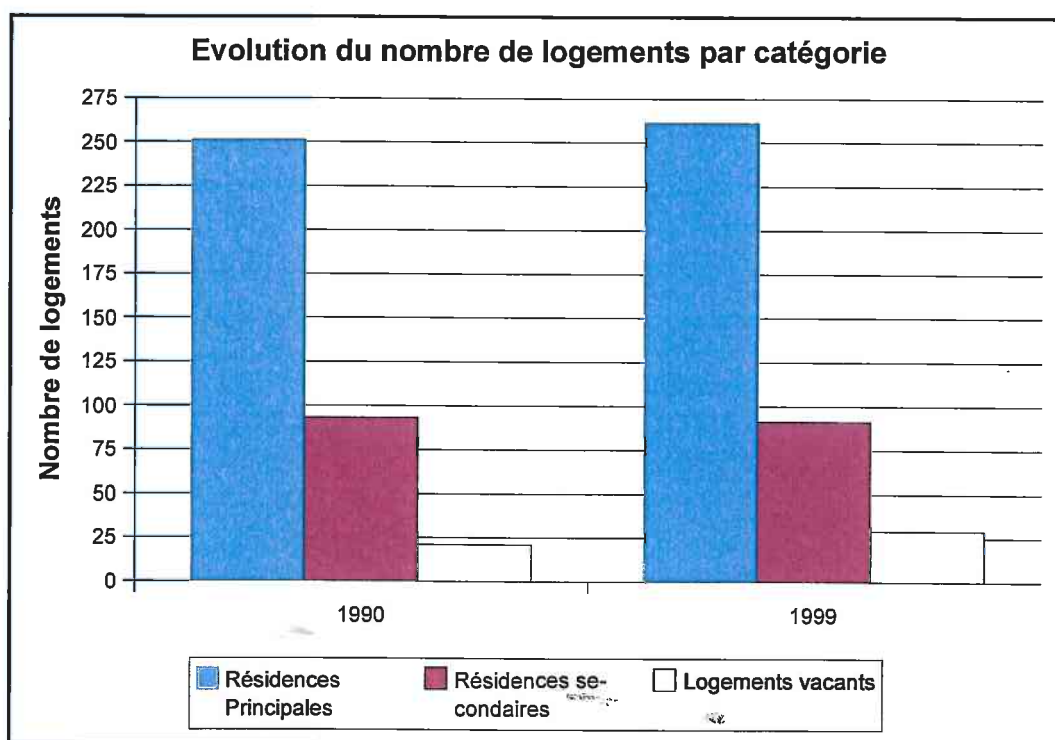


Figure 16 : Évolution du nombre de logement

Entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales a augmenté de 4%, par contre en ce qui concerne le nombre de résidences secondaires, il a diminué de 2,2%. Il est important de noter que le nombre de logements vacants a augmenté de 38% entre les deux derniers recensements, passant de 21 à 29 logements, ce qui ne correspond pas à la tendance départementale.

Ces logements sont de taille relativement importante, étant donné que 81% du parc est constitué par des logements ayant plus de 4 pièces. Le reste du parc des logements est constitué à 17% par des logements comportant 3 pièces et seulement 2% de logements présentent moins de deux pièces.



Si l'on s'intéresse plus particulièrement aux résidences principales, il apparaît que 40% de ces résidences sont occupées par des ménages de 2 personnes et 17% sont occupés par des ménages de 3 personnes. Il est tout de même à noter que 71 logements (27%) sont occupés par des personnes seules. De même, seuls 16 logements sont occupés par des ménages comportant plus de 5 personnes.

En 1990, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est de 2,3 ; ce chiffre peut être rapproché de la tendance départementale qui est de l'ordre de 2,3 personnes par habitation.

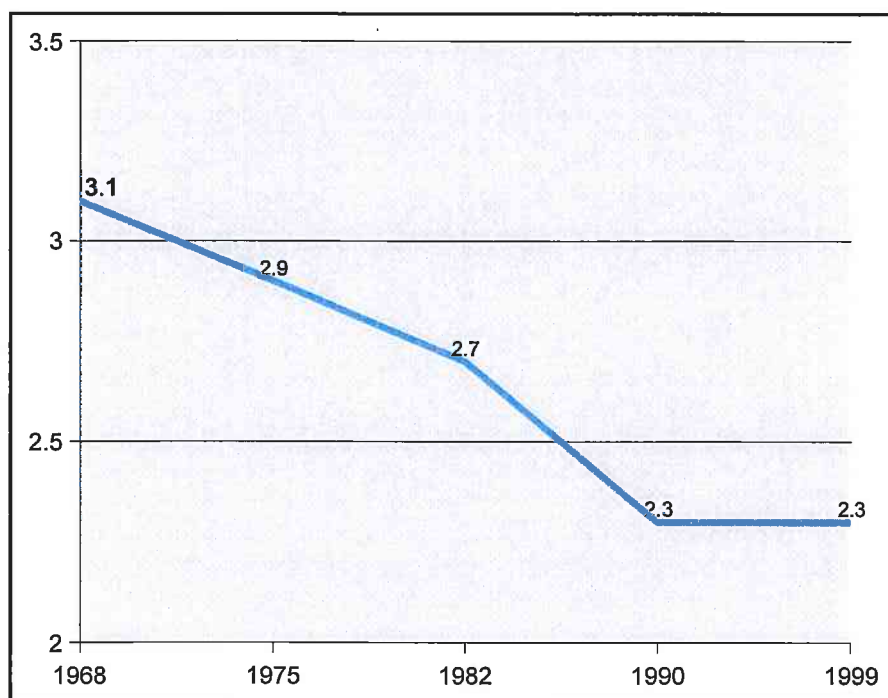


Figure 17 : Évolution du nombre moyen de personnes par habitations

Ces chiffres comparés aux chiffres précédents qui ont mis en évidence que 80% des résidences principales comptaient plus de 4 pièces, montre que ce sont essentiellement des grands logements occupés par des petits ménages.

Enfin, concernant le confort des ménages il est à noter que seulement 3.8% des résidences principales ne possèdent ni douche, ni baignoire, ce qui démontre un niveau de confort très bon.

Par contre, 73% de ces résidences sont dotés de garage-box-parking, ce qui montre l'importance de l'automobile et donc des déplacements.

1.6.2 Statut d'occupation et parc locatif

Le statut d'occupation le plus présent est la propriété individuelle, car on dénombre 261 propriétaires de leurs logements sur les 382 au total, soit 68%.

Il existe également sur la commune 40 logements destinés à du locatif ; tous sont des logements non-HLM. Le parc locatif est assez bien représenté car 16% des logements y sont destinés.





1.6.3 Age du parc de logement

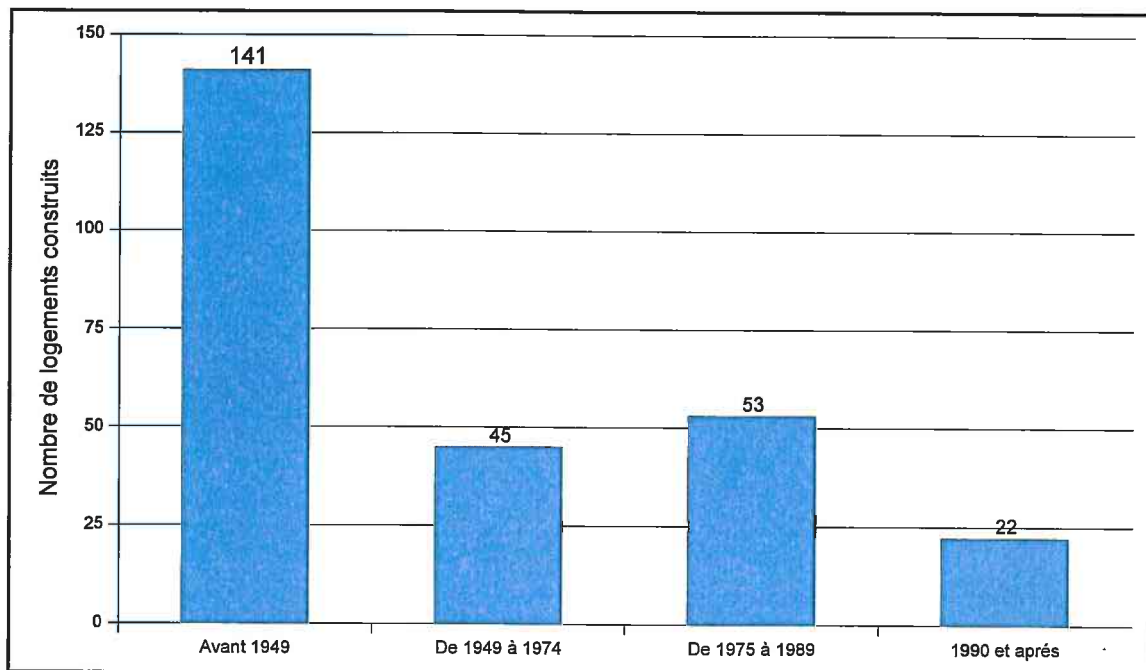


Figure 18 : L'âge des logements (Source : INSEE)

Le parc des logements de la commune est relativement ancien puisque que 54% de celui-ci a été construit avant 1949. 37% des logements ont été construits entre 1949 et 1989, pour seulement 8% construit après 1990. Ceci démontre donc bien le ralentissement des constructions depuis 1990. L'augmentation du nombre de résidences principales depuis 1990 n'est donc pas due à de nouvelles constructions, mais au contraire à la réhabilitation des logements vacants.

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

1.6.4 Perspectives d'évolution

La construction de logements, après une période faste dans les années 1980, s'est tassée. En effet, les arrivées ont été moins nombreuses. Les logements offerts par la commune vieillissent et les nouvelles constructions restent dans le même schéma : logement individuel, de propriétaire et de grande taille. Il est bon de mettre en évidence l'importance du parc locatif sur le territoire communal qui pourrait permettre aux jeunes ménages de commencer leur parcours résidentiel. Actuellement, les arrivées ont été ralenties du fait du faible nombre de terrains potentiellement constructibles, mais aussi en raison d'un coût du terrain constructible relativement important.





1.7 La production neuve de logements

1.7.1 Demandes de permis de construire de 1994 à 2004

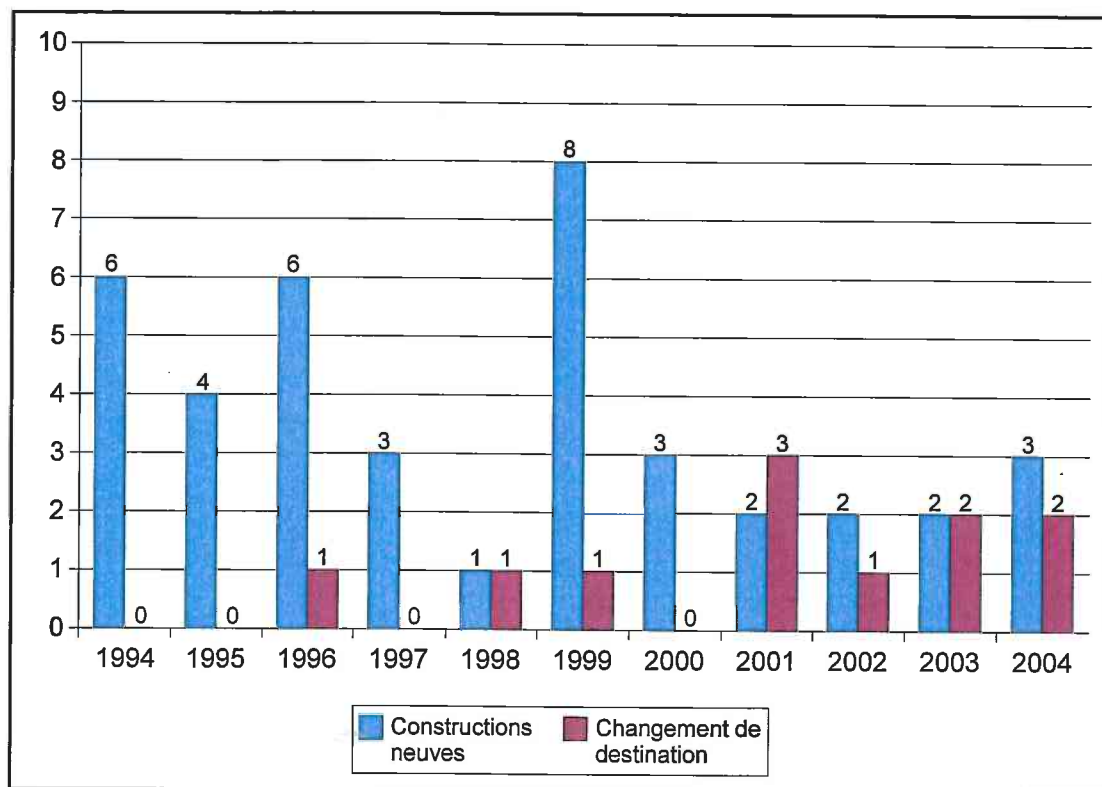


Figure 19 : Nombre de permis de construire délivrés entre 1994 et 2004 pour des constructions d'habitations neuves ou des changements de destination (Source : Mairie)

La commune a eu beaucoup de permis de construire de 1994 à 1999 avec un pic à 8 permis de construire en 1999, suivit d'une stagnation à 2 permis de construire pour des maisons neuves. Concernant le nombre de réhabilitation, le nombre de permis a surtout été important ces 4 dernières années avec une moyenne de 2 par an, alors qu'il y a dix ans, le nombre de changement de destination était nul.

1.7.2 Consommation d'espace

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





1.7.3 Perspectives pour les années à venir

Le peu de nouvelles constructions ces dernières années, malgré un regain en 2004, montre que la pression foncière sur Cherveix Cubas est plus faible que dans les années 90. Les pétitionnaires sont le plus souvent tous des extra communaux ce qui dénote d'un certain attrait de la commune. La faible construction peut aussi résulter d'une faible offre de terrains constructibles qui ne permet pas de répondre aux demandes.

L'enjeu pour la commune est de proposer à nouveau une offre attrayante de terres constructibles pour faire venir des ménages de l'extérieur de la commune, sans quoi le risque encouru est la baisse du nombre d'habitants à moyen terme.





1.8 Évolution socio-économique

1.8.1 Les activités commerciales, artisanales industrielles et touristiques

➤ Activités artisanales, commerciales et industrielles

La commune de Cherveix Cubas compte actuellement plusieurs commerces : un boulanger, deux bouchers. A noter la présence d'un médecin et d'une pharmacie

La commune compte également de nombreuses activités artisanales : deux peintres, une entreprise en bâtiment, un menuisier charpentier, deux électriciens, deux coiffeurs.....

➤ Activités touristiques

Le canton de Hautefort, riche de son histoire présente une activité touristique relativement importante, la commune de Cherveix Cubas y participe activement en mettant en avant son patrimoine architectural et son tourisme naturel avec la rivière l'Auvézère (canoé,...).

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

Afin d'assurer le développement de l'activité touristique, la commune dispose de quelques structures d'hébergements un hôtel, deux restaurants, une chambre d'hôtes et un camping.

1.8.2 Les activités agricoles

La commune de Cherveix Cubas possède un territoire communal occupé à 79% (1 178 ha) par la SAU.

Depuis 1979, la commune de Cherveix Cubas connaît une diminution régulière du nombre de ses exploitations puisqu'elle a perdu 25 exploitations en 20 ans. Le nombre d'exploitations professionnelles est lui aussi également en baisse, puisque la commune ne compte plus que 19 exploitations professionnelles, contre 23 en 1979. Toutefois, la commune est encore relativement très agricole.



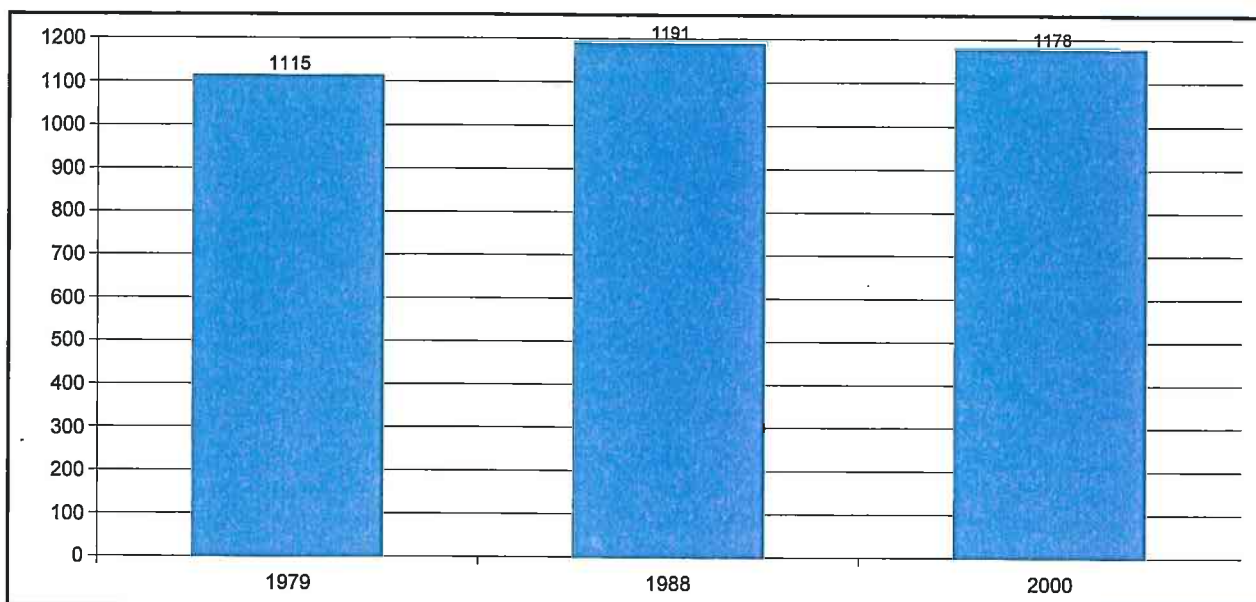


Figure 20 : Évolution de la SAU au sein de la commune de 1988 à 2000

Cette baisse des exploitations s'est également accompagnée d'une légère diminution de la SAU de 1988 à 2000 passant de 1 191ha à 1 178 ha. A noter que cette baisse n'est pas aussi flagrante que dans les autres communes

Les parcelles sont très diverses, elles peuvent être très grandes lorsque la topographie et la pratique agricole s'y prêtent, c'est le cas dans la vallée.



Figure 21 : Des larges parcelles ouvertes de vallée



1.8.2.1 Activités actuelles et perspectives

Au recensement agricole de 2000, le nombre d'exploitations était en baisse régulière, avec une perte de 18 exploitations en 21 ans, amenant le nombre d'exploitations à 30. Le nombre d'exploitations professionnelles a également baissé pour atteindre 19 exploitations en 2000.

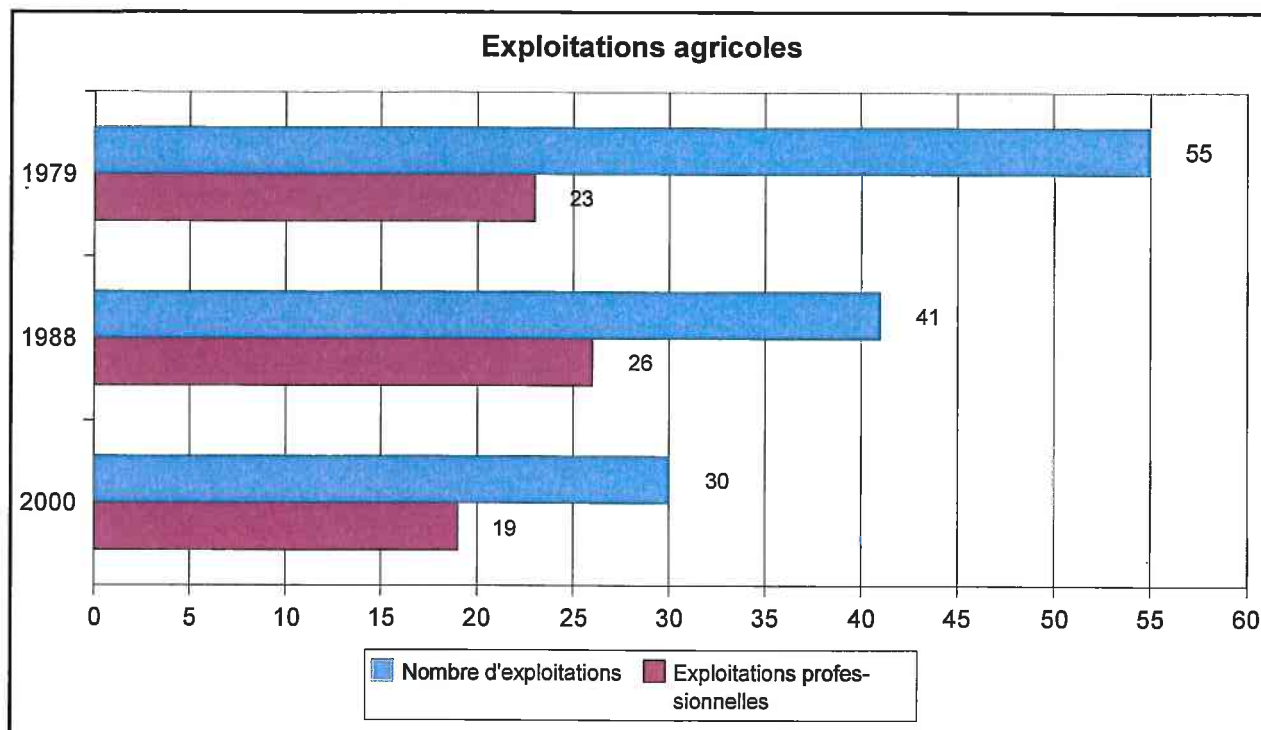


Figure 22 : Évolution du nombre d'exploitations

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

Cette perte d'exploitation s'est accompagnée d'une augmentation importante de la Surface Agricole Moyenne utilisée par les exploitations. En effet, de 34 ha en 1979, elle est passée à 57 ha en 2000.

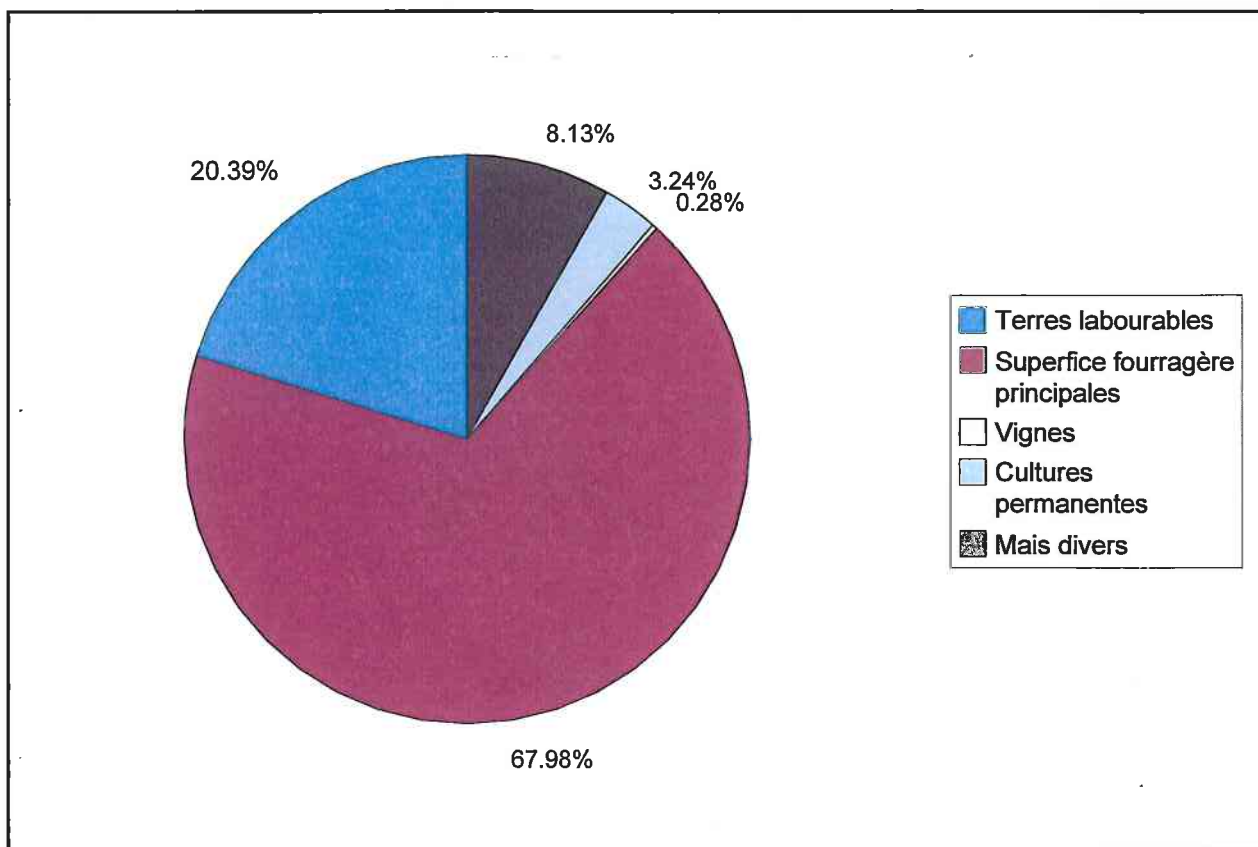


Figure 23 : Répartition de la SAU en 2000

La SAU totale de la commune est de 1 178ha, dont 20% sont occupés par des terres labourables. L'importance de la superficie fourragère principale (69% de la SAU) met en évidence l'importance de l'élevage dans l'activité agricole de la commune. En 2000, 35 ha étaient destinés à la culture du noyer, cette tendance serait à la hausse depuis ce dernier recensement.

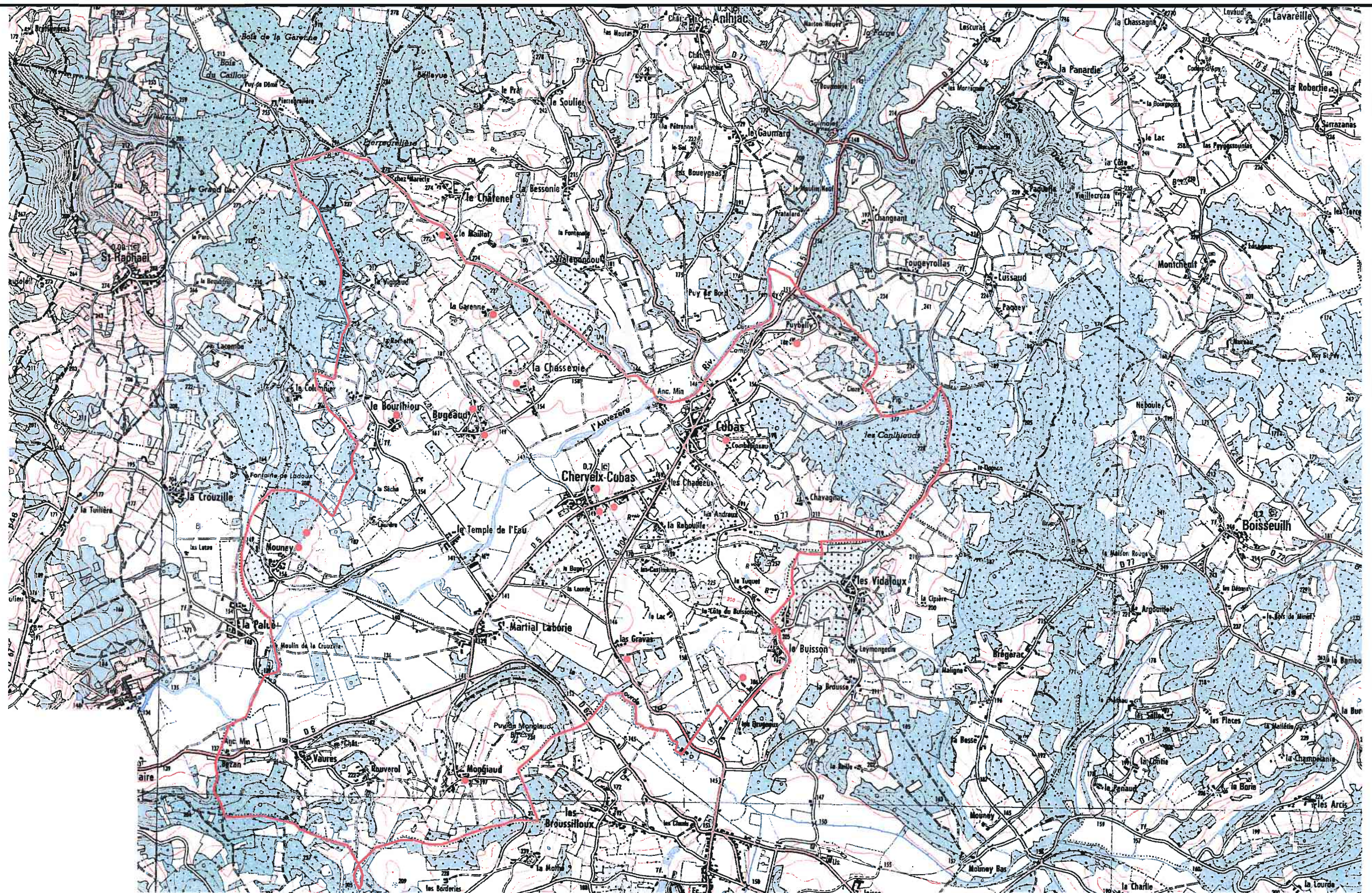
En effet, si l'on s'intéresse aux activités des différentes exploitations, on observe l'importance des élevages bovins (25 exploitations sur 30 font de l'élevage bovin).

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

Figure 24 : Localisation des bâtiments agricoles

● Bâtiments agricoles

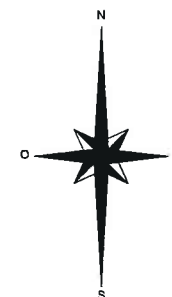




0 800 m

Commune de Cherveix Cubas

Carte de localisation des batiments d'élevage



UPS 04430

Echelle : 1/30000

Réalisé par : VS

Imprimé le 20/06/2006





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

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

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

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

Remarque :

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

1.8.2.3 Plans d'épandage

La commune compte des plans d'épandage sur son territoire.





1.9 Équipements et services

1.9.1 Écoles et services à l'enfance

La commune de Cherveix Cubas est en regroupement pédagogique avec la commune de Genis, Sainte Trie et Anliac ; un ramassage interne à Cherveix Cubas a lieu, ainsi qu'un car navette entre les deux écoles du RPI. Une garderie est ouverte sur la commune de Génis.

1.9.2 Équipements collectifs, culturels et sportifs

La commune possède plusieurs équipements collectifs : une salle des fêtes, une mairie, une maison des associations, un tennis, un terrain de basket, une bibliothèque, trois églises, une chapelle et un pont. La commune dépend du centre de secours de Excideuil et de la gendarmerie de Hautefort

Enfin, il existe plusieurs associations sur la commune : comité des fêtes, Société de chasse et de pêche, amicale laïque.....

1.10 Accès, desserte et déplacements

La commune de Cherveix Cubas est relativement bien desservie par le réseau routier. Elle est traversée d'Est en Ouest par la départementale D5, qui traverse notamment les bourgs, reliant ainsi la commune à Périgueux. Du Sud au centre Bourg par les départementales 704 et D62 et pour terminer à l'Est par la départementale D77

La commune est concernée au titre de l'urbanisation hors agglomération aux abords des voies à grande circulation, pour la route départementale 704

Les autres axes routiers de la commune sont constitués par des voies communales assurant la desserte des hameaux les plus isolés de la commune. Par contre, toute la vallée est plus ou moins bien desservie, en raison d'une forte occupation du sol par l'agriculture qui ne nécessite pas de voies de desserte.

Il est également bon de rappeler que les chemins ruraux font partis du domaine privé communal ; les voies communales, quant à elles font parties du domaine public. Ces deux types de voie sont ouverts au public.








○ *Textes de références :*

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

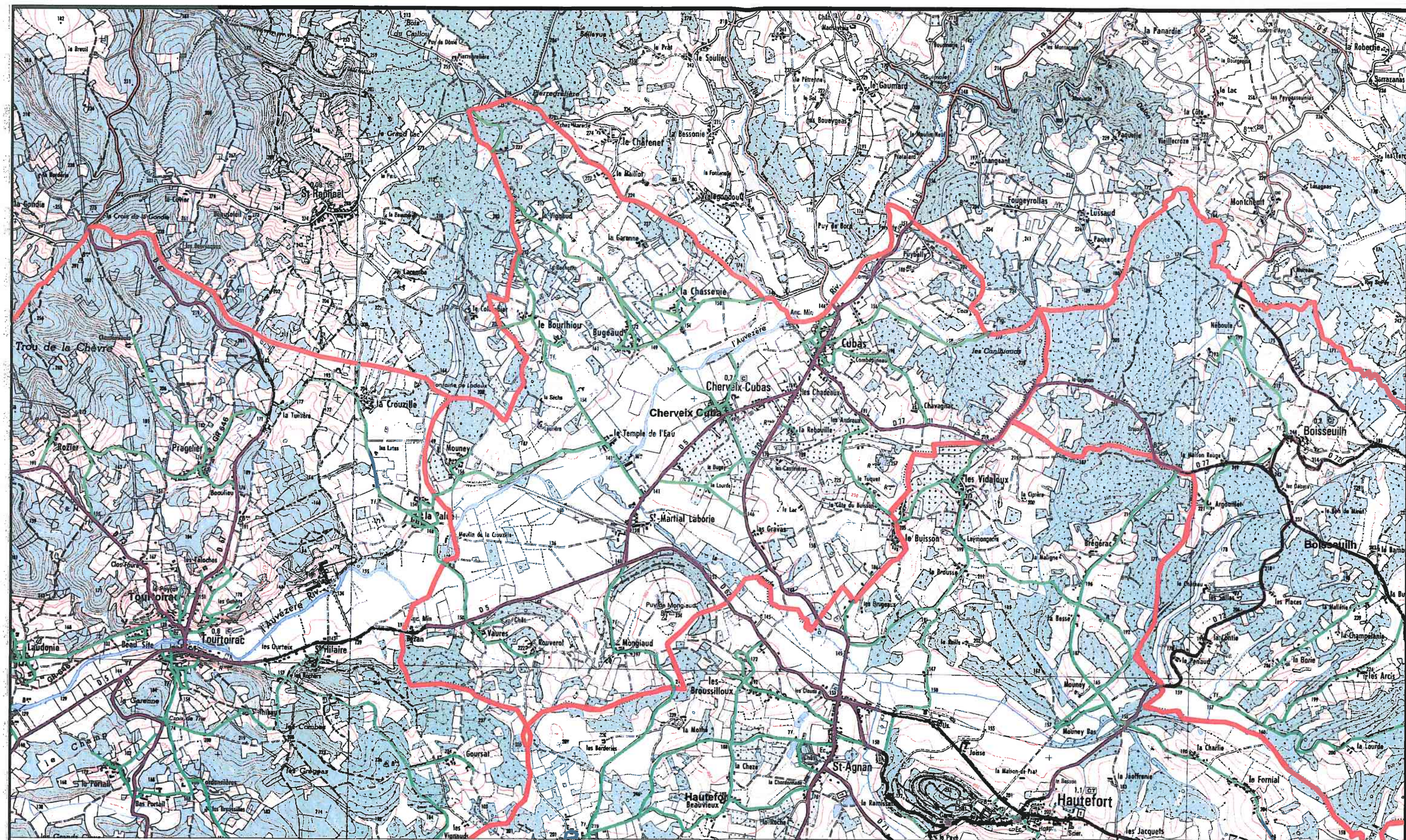
Cet article applicable depuis le 1er janvier 1997 prévoit qu'**en dehors des espaces urbanisés des communes les constructions devront respecter un recul de 75 mètres de l'axe des voies à grande circulation** et de 100 mètres des autoroutes, voies express et déviations. Ces règles peuvent être adaptées par décision du conseil municipal, avec accord du Préfet et après avis de la commission départementale des sites au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

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

Figure 25 : Le réseau routier de Cherveix Cubas

-  Voie départementale
-  Voie communale
-  Chemin rural

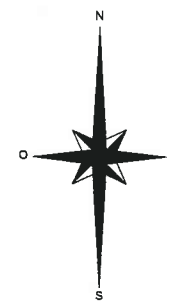




0 1200 m

Carte Communale Cherveix Cubas

Carte du réseau routier

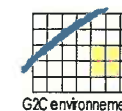


UPS 04430

Imprimé le 20/06/2006

Echelle : 1/30000

Réalisé par : VS





1.11 Réseaux, risques naturels et bruit

1.11.1 Réseaux

1.11.1.1 Eau Potable

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

1.11.1.2 Électricité

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

1.11.1.3 Assainissement

Une partie du territoire communal est en assainissement collectif, il s'agit du village de Cherveix et de Cubas, d'autres secteurs seront raccordés dans l'avenir. Le reste des habitations dispose de leur propre système d'assainissement. En effet, les constructions étant très éloignées les unes des autres, un système d'assainissement collectif n'était pas envisageable.

Une station d'épuration est présente sur le territoire de la commune. Elle se situe sur la parcelle AV 68.



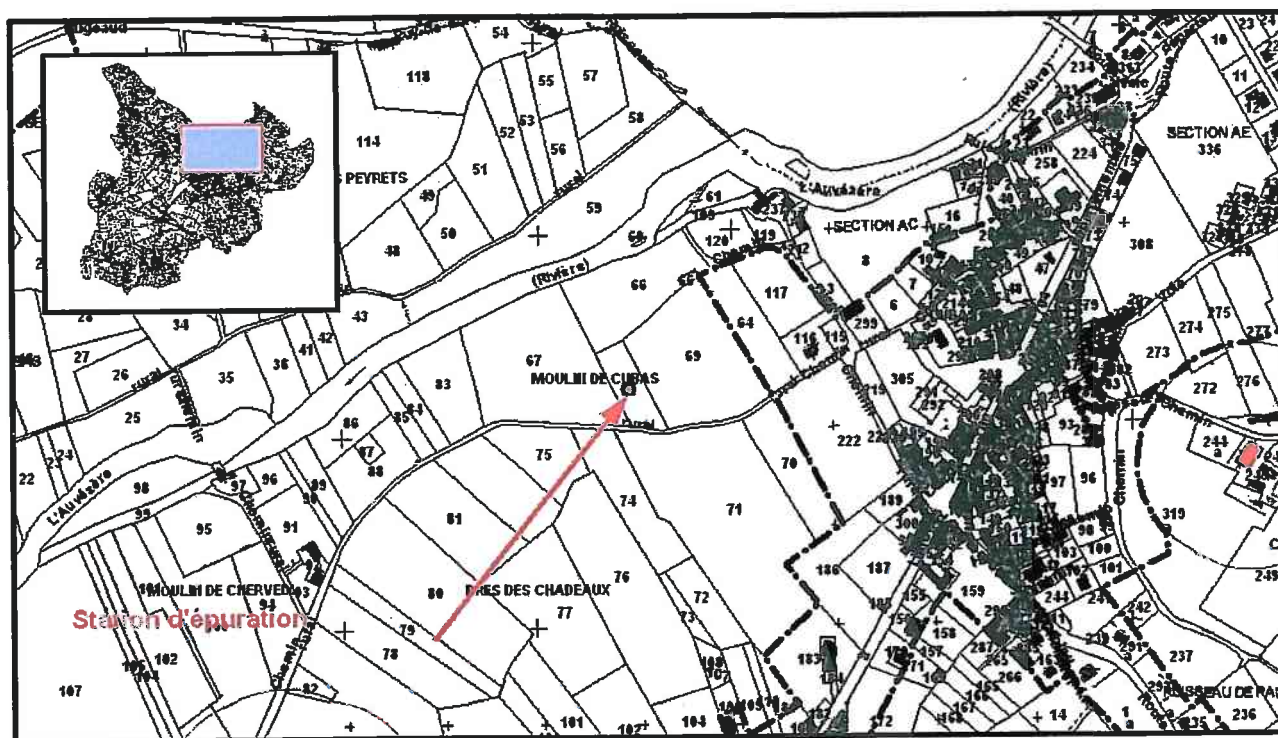


Figure 26 : Station d'épuration.

○ Textes de références :

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

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

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



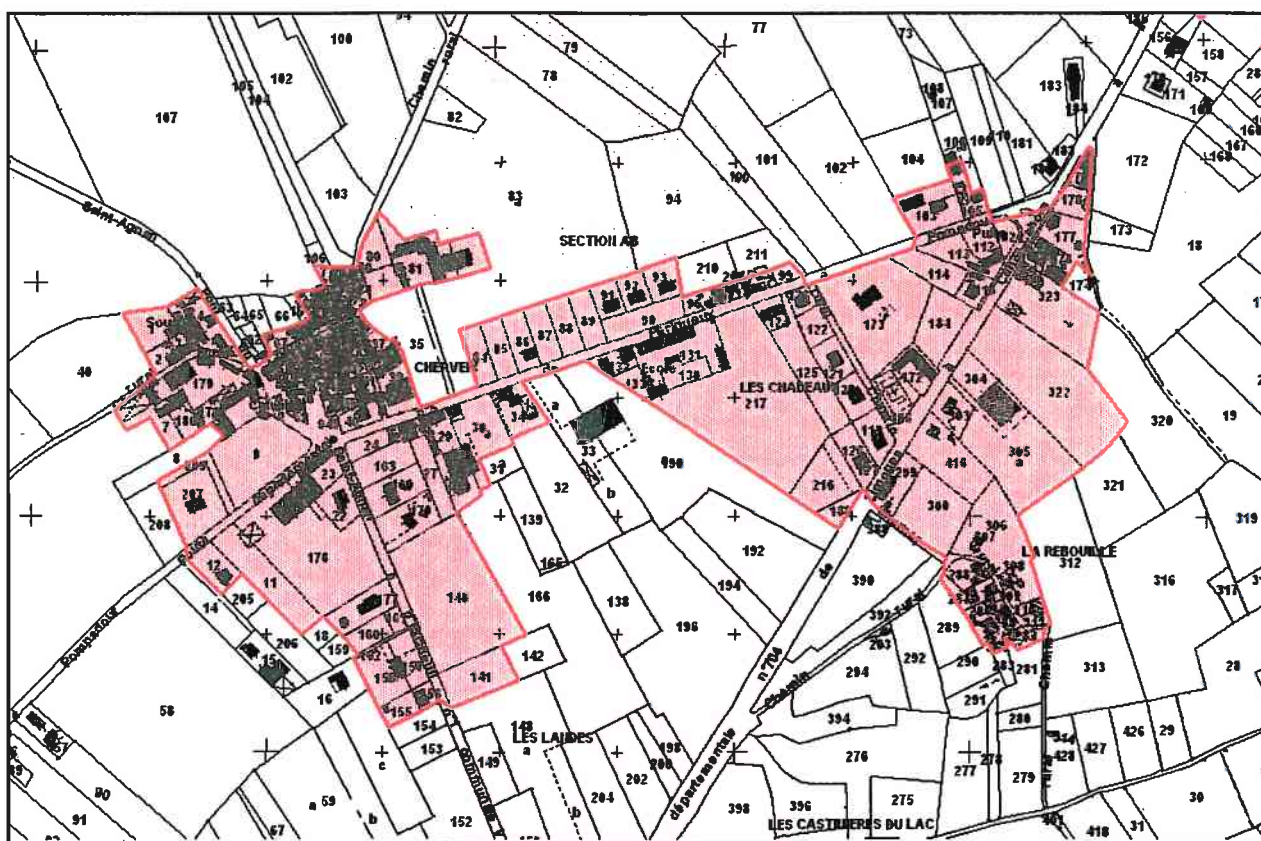
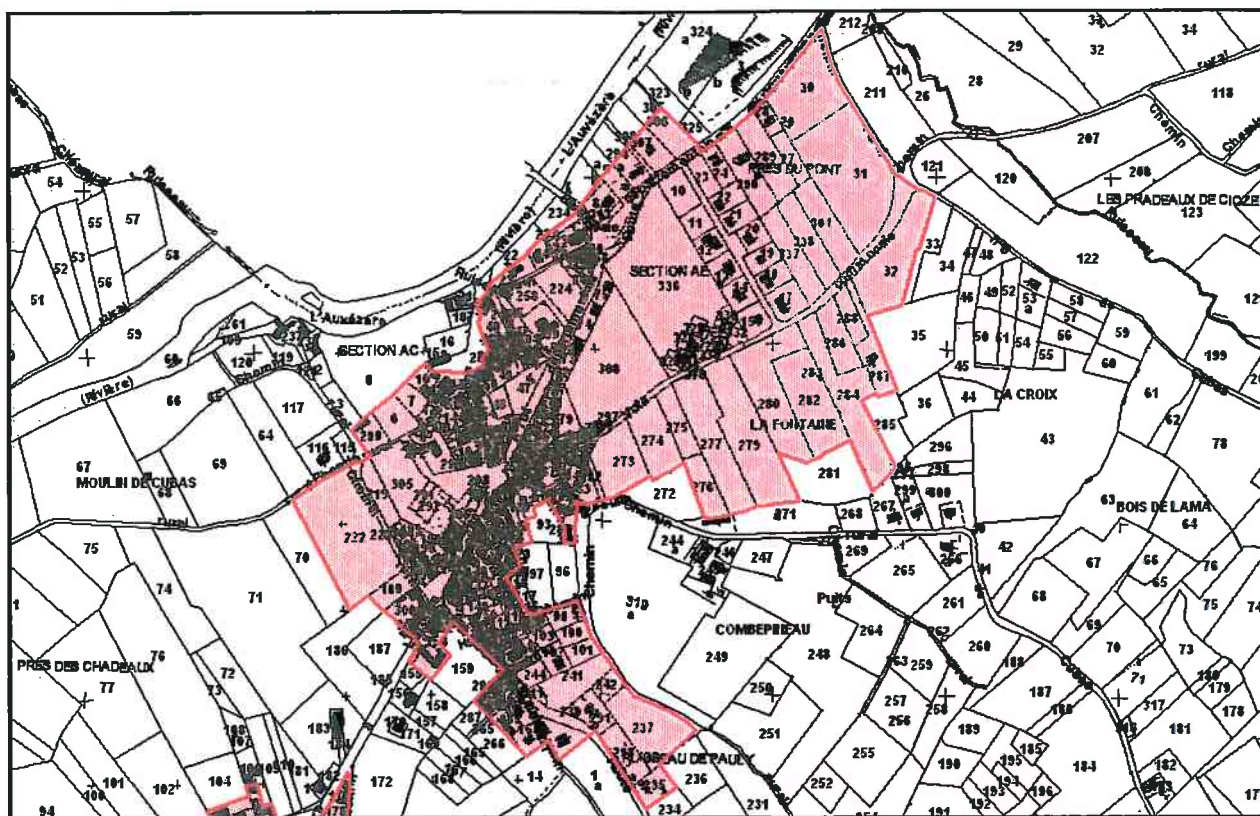


Figure 27 : Zone en assainissement collectif sur le bourg de Cherveix





1.11.2 Les risques majeurs

1.11.2.1 Risques identifiés

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

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

1.11.2.2 Catastrophes naturelles recensées





Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations et coulées de boue	22/09/1993	24/09/1993	11/10/1993	12/10/1993
Inondations et coulées de boue	30/12/1993	15/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratatio n des sols	01/01/1992	30/06/1998	29/12/1998	13/01/1999
Tempête	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

1.11.2.3 Phénomènes souterrains

Sur le territoire communal, on recense 11 grottes au lieu dit Bourlhiou, La Chassenie, Rouverol, Les Vaures et le Maillot. Sont également à dénombrer 12 pertes (Les Charreaux Haut, Mongiaud, Le Maillot, Le Bourlhiou et 2 dolines (près du Chatenet et au Maillot)





2 Justification du choix de zonage





2.1 Perspectives d'accueil et besoin foncier

La commune de Cherveix Cubas compte, en 1999, 600 habitants, et pourrait accueillir, dans les 10 ans à venir, 110 habitants supplémentaires et ainsi atteindre les 710 habitants.

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

Nombre moyen de personnes par habitation	2.3
Superficie parcellaire moyenne pour la construction neuve	2 500 m ²
Coefficient de sécurité	3

Ainsi, 110 habitants supplémentaires correspondent à environ 48 habitations supplémentaires, soit une superficie de :

$$48 * 2\,500\text{ m}^2 = 120\,000\text{ m}^2 \text{ soit } 10 \text{ hectares}$$

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

$$12 * 3 \approx 36 \text{ hectares.}$$

Ainsi, il est souhaitable que la superficie de la zone où les constructions sont autorisées soit voisine de **36 hectares**, pour accueillir de nouveaux arrivants dans des conditions adaptées





2.2 Choix du zonage

2.2.1 Zonage

Le projet de carte communale de Cherveix Cubas a été travaillé dans l'objectif de protéger la richesse paysagère et architectural de son territoire.

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

Principes du zonage :

- Zones constructibles « U » :

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

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

- Zones non constructibles « N » :

A l'intérieur de ces secteurs, **les constructions ne sont pas autorisées**, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

- Zones d'activités : « Ut, Ua... »

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

- Reconstruction après sinistre :

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





2.3 Capacités et caractéristiques des zones

2.3.1 Secteurs « constructibles » et « inconstructibles »

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

Pour chaque secteur constructible, sont reportés dans le tableau suivant :

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

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





Zone	Capacité en hectares	Justification	Recommandations liées à l'impact paysager et environnemental
Bourg	Totale : 42 hectares Disponible : 23,5 hectares	Le choix de cette zone est lié à la volonté de renforcer le centre Bourg. Le zonage profite des axes perpendiculaires à la route départementale pour étoffer la zone constructible du bourg évitant ainsi un zonage trop linéaire.	Parcelles 211, 212 et 121 : compte-tenu de la proximité du milieu aquatique de ces parcelles, le SPANC veillera à la conception, implantation et entretien des systèmes d'assainissement individuel de manière à éviter tous risques de contamination ou pollution du ruisseau
Les Castinières	Totale : 5 hectares Disponible : 3,5 hectares	Le choix de cette zone est lié à une bonne desserte autant de la voirie que des réseaux, à la présence de grandes parcelles planes, le souhait d'affirmer l'existence de ce groupe d'habitations en essayant de combler les parcelles qui ne sont pas encore construites à ce jour	
Les Landes	Totale : 0,7 hectares Disponible : 0,4 hectares	Le choix de cette zone est lié à la volonté de créer un noyau bâti autour de constructions existantes, et par une situation et une desserte favorable. Cette zone est liée à la contrainte pesant sur le bourg : certains terrains sont gelés du fait de la présence de bâtiments agricoles qui empêchent les extensions.	





Les Terres Blanches	<p>Totale : 2,5hectares</p> <p>Disponible : 1,3 hectares</p>	<p>Le choix de cette zone est lié à une bonne desserte autant de la voirie que des réseaux, à la présence de grandes parcelles planes, le souhait d'affirmer l'existence de ce groupe d'habitations en essayant de combler les parcelles qui ne sont pas encore construites à ce jour. De plus l'habitat présent est de type neuf, ainsi les nouvelles constructions trouveraient facilement leur place.</p> <p>Cette zone se prolonge sur la commune d'Hautefort, permettant ainsi d'avoir une zone commune entre Hautefort et Cherveix Cubas.</p>	
La Chassenie	<p>Totale : 2,84 hectares</p> <p>Disponible : 1,84 hectares</p>	<p>Le choix de cette zone est lié à la volonté de créer un noyau bâti autour de constructions existantes, et par une situation et une desserte favorable.</p> <p>La zone est limitée à l'Ouest par la présence d'un bâtiment d'élevage situé sur la parcelle 147.</p>	
Les Vignaux	<p>Totale : 3,2 hectares</p> <p>Disponible : 2,6 hectares</p>	<p>Le choix de cette zone est lié à la volonté de créer un noyau bâti autour de constructions existantes, et par une situation et une desserte favorable.</p>	<p><u>Zone sensible</u> : pour toute construction ou rénovation prendre l'attache des personnes compétentes et du matériel pédagogique (cahier de recommandations territoriales) tenu à disposition</p>
Le Bourlhiou, Les Cauds Blanches	<p>Totale : 4 hectares</p> <p>Disponible : 2 hectares</p>	<p>Le choix de cette zone est lié à une bonne desserte autant de la voirie que des réseaux, à la présence de grandes parcelles planes, le souhait d'affirmer l'existence de ce groupe d'habitations en essayant de combler les parcelles qui ne sont pas encore construites à ce jour.</p>	<p><u>Zone sensible</u> : pour toute construction ou rénovation prendre l'attache des personnes compétentes et du matériel pédagogique (cahier de recommandations territoriales) tenu à disposition</p>





Le cimetière	Totale : 0,7 hectares Disponible : 0,2 hectares	Le choix de cette zone est lié à la volonté de créer un noyau bâti autour de constructions existantes, et par une situation et une desserte favorable.	
--------------	--	--	--

La superficie totale du secteur constructible est donc de 63,8 hectares, pour une superficie disponible de 35,34 hectares. Cette superficie disponible est en cohérence avec les besoins.

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





2.3.2 Zones réservées à l'implantation d'activités

Trois zones d'activités touristiques ont été créées sur la commune de Cherveix Cubas :

- au lieu dit St Martial Laborie sur une surface d'environ 0,3 hectares : cette zone sera dédiée à l'implantation de gîtes à vocation touristique,
- au lieu dit Le Buisson, sur une superficie d'environ 1,7 hectares : zone dédiée à un complexe sportif et un centre d'hébergement pour athlètes de haut niveau,
- au lieu dit Clupeau, à des fins de Camping sur une superficie d'environ 1,5 hectares : présence d'un camping de 30 emplacements. Les prescriptions de la MISE 24 sont applicables du fait de sa situation inondable, il peut de ce fait être modernisé sans toutefois augmenter sa capacité. Les extensions mesurées des bâtiments existants sont autorisées ainsi que la réalisation de bâtiments à vocation sanitaire. Ce dernier point implique donc bien la matérialisation d'une zone U à vocation touristique.

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

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





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





3.1 Incidences générales

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

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

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



3.2 Évaluation environnementale des incidences de la carte communale

3.2.1 Les Zones naturelles, boisées et agricoles

❖ Les Zones Boisées

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

Figure 29 : Incidence du zonage sur le massif boisé

❖ Les espaces agricoles

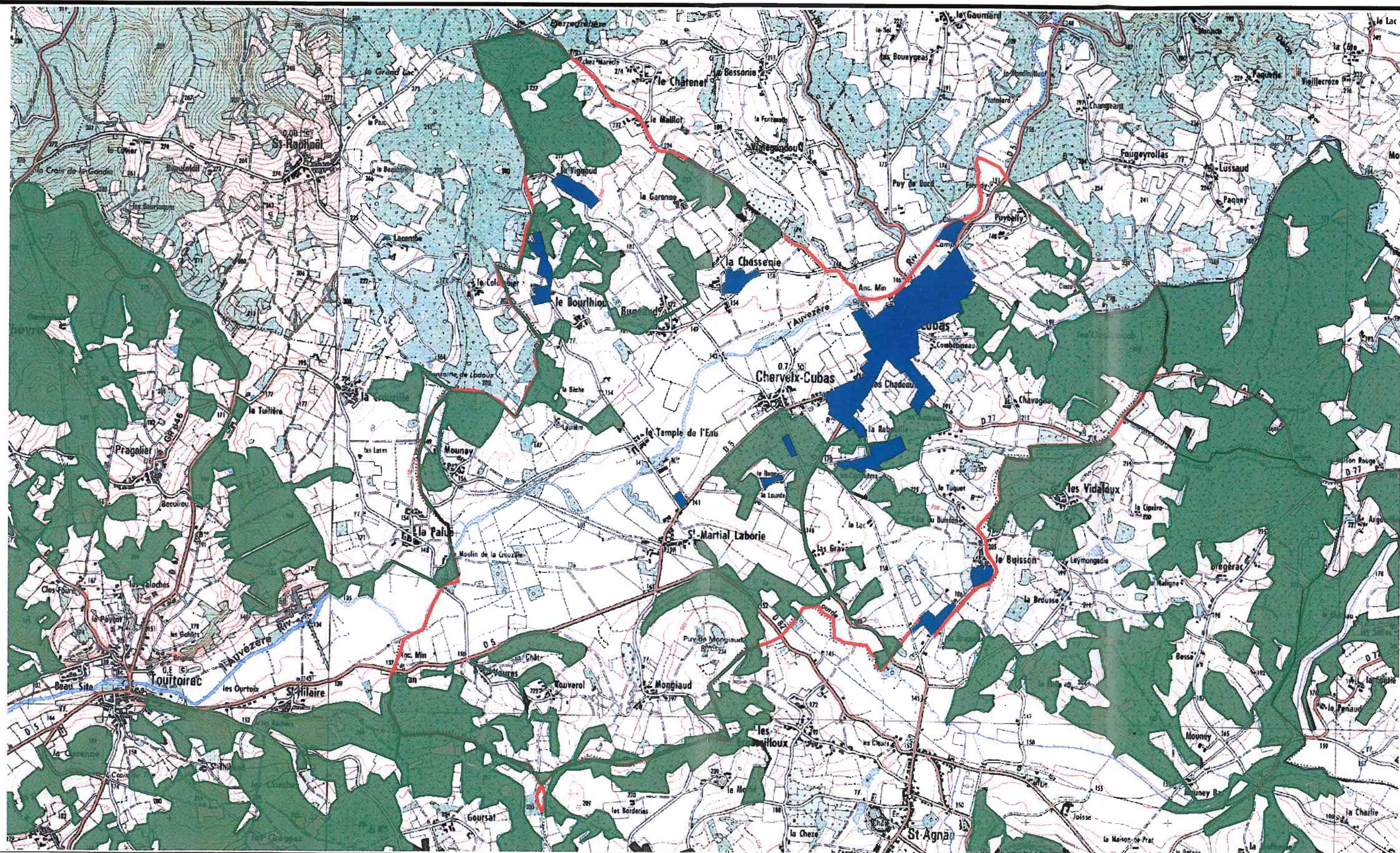
Les zones agricoles ont également été prises en compte dans l'élaboration de la carte communale, un périmètre de protection a été appliqué pour chaque bâtiment d'élevage, évitant ainsi tout risque de conflit de voisinage avec les futures zones constructibles. De plus, les grands espaces agricoles ainsi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

Figure 30: Incidence du zonage sur le monde agricole

3.2.2 Assainissement

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





Commune de Cherveix-Cubas

Incidence du zonage sur les espaces boisés

0 1000 m



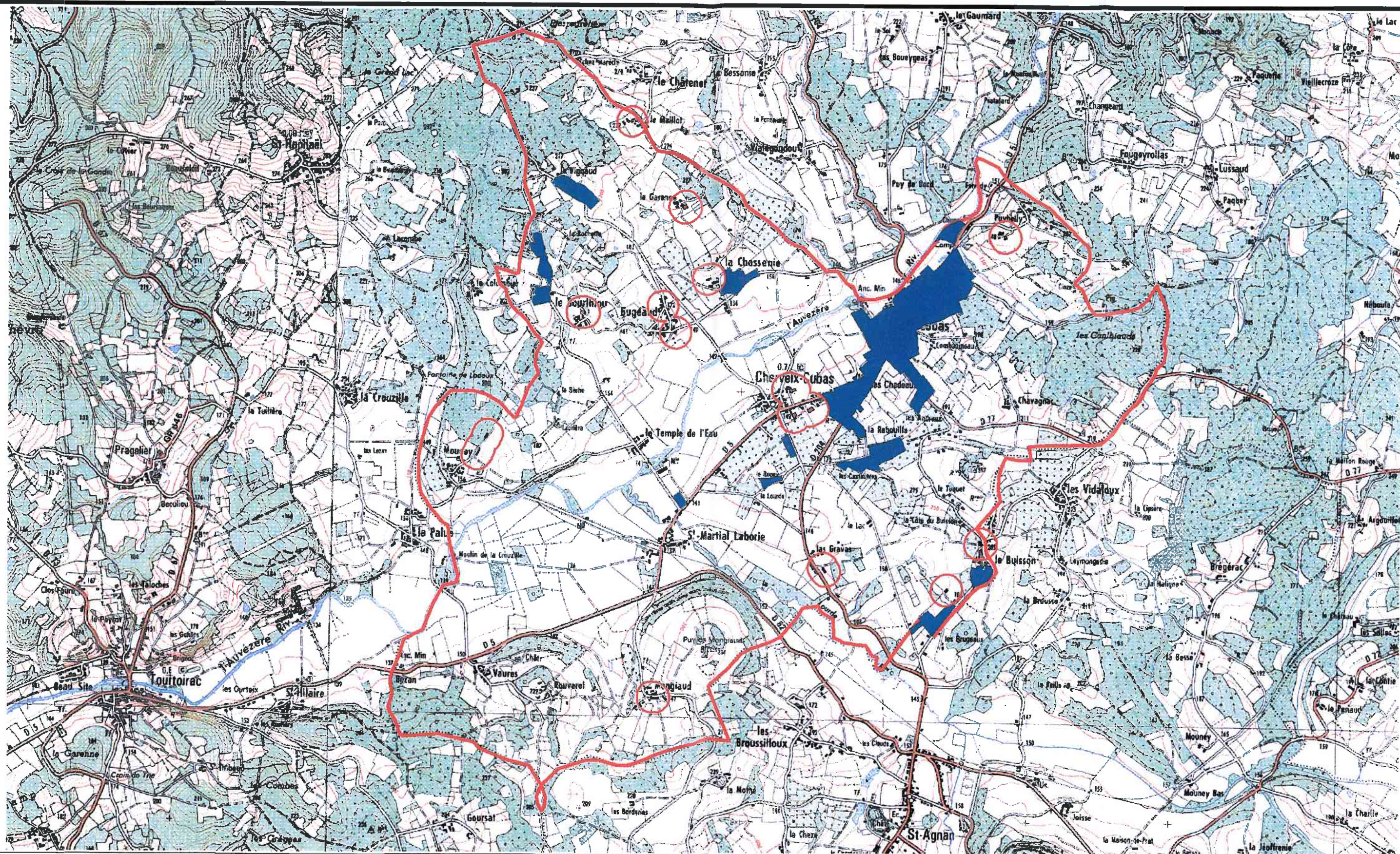
UPS 04430

Echelle : 1/25000

Réalisé par : CATC

Imprimé le 08/07/2008





Commune de Cherveix-Cubas

Incidence du zonage sur le monde agricole

0 1000 m



UPS 04430

Echelle : 1/25000

Réalisé par : CATC

Imprimé le 08/07/2008

