



Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral du 12 NOV. 2007

Pour la
La C
U
tion,
ons,
ics

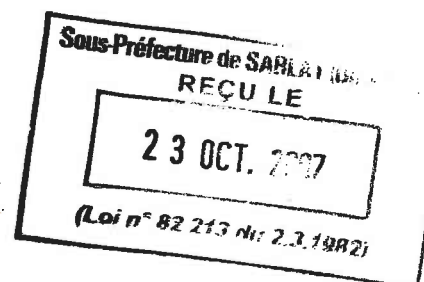
Sandrine DIAS

Réalisé par

G2C environnement

75 avenue de Paris

19100 BRIVE LA GAILLARDE



DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE
COMMUNE DE PRATS-DU-PERIGORD

**CARTE COMMUNALE
RAPPORT DE PRESENTATION**

Septembre 2007





Sommaire

AVANT-PROPOS	4
1 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	8
1.1 Le territoire communal : site et situation	9
1.1.1 Présentation générale de la commune	9
1.1.2 Document d'urbanisme actuel.....	9
1.2 Les directives nationales et supracommunales et les enjeux intercommunaux	12
1.2.1 Principales dispositions législatives s'appliquant au territoire communal	12
1.2.2 Documents supracommunaux à prendre en compte	14
1.2.3 L'intercommunalité	15
1.3 Cadre naturel et physique.....	16
1.3.1 Géologie et pédologie	16
1.3.2 Le paysage communal (source PAC).....	17
1.3.3 Principales caractéristiques environnementales	21
1.4 Formes Urbaines et Patrimoine bâti.....	24
1.4.1 Morphologie et évolution urbaine	24
1.4.2 Les éléments remarquables du bâti	27
1.5 Évolution démographique.....	31
1.5.1 Évolution démographique	31
1.5.2 Structure par âge	33
1.5.3 Perspectives	35
1.6 Évolution de l'habitat.....	36
1.6.1 Catégories de logements	36
1.6.2 Age du parc de logement.....	38
1.6.3 Perspectives d'évolution	38
1.7 La production neuve de logements.....	39
1.7.1 Demandes de permis de construire de 1995 à 2004	39
1.7.2 Consommation d'espace	39
1.7.3 Perspectives pour les années à venir	39
1.8 Les Secteurs d'activités	40
1.8.1 L'agriculture	40
1.8.2 Activités artisanales et industrielles	43
1.8.3 Les commerces et services	43
1.8.4 Les activités touristiques	43
1.9 Équipements et services	44
1.9.1 Les équipements de superstructure.....	44
1.9.2 Les équipements d'infrastructure	45
1.10 Accès, desserte et déplacements.....	46





1.11 Les nuisances.....	48
1.11.1 Installations classées	48
1.11.2 Le risque d'exposition au plomb.....	48
1.11.3 Le risque termites.....	48
1.11.4 Les catastrophes naturelles.....	48
 2 JUSTIFICATION DU CHOIX DE ZONAGE	 49
2.1 Perspectives d'accueil et besoin foncier.....	50
2.2 Choix du zonage	51
2.3 Capacités et caractéristiques des zones	52
2.3.1 Secteurs « constructibles » et « inconstructibles ».....	52
2.3.2 Secteurs où la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée....	55
 3 INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT	 56





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 :

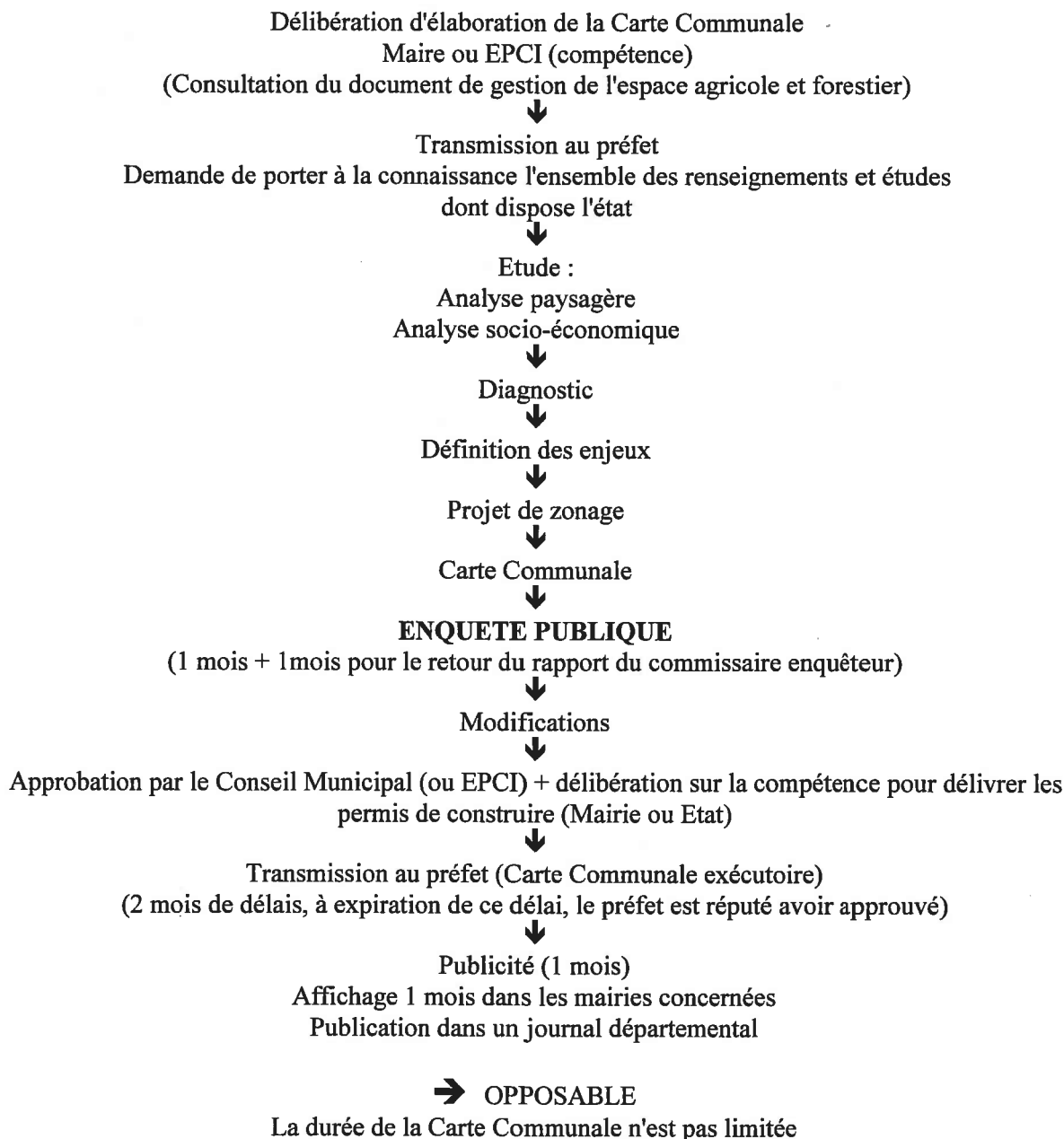
- Les secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les voies concernées par la loi Barnier (article L.111.4 du Code de l'Urbanisme).
- Les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre n'est pas autorisée, soit par exemple dans les zones à risque d'inondation, d'éboulements...

Il faut également préciser que hors des zones U, les changements de destination sont possibles (décret n°2004-531 du 9 Juin 2004).





Elaboration 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 Prats-du-Périgord est située au Sud-Est du département de la Dordogne, à environ 60 km de Cahors et fait parti de la Communauté de Communes du Pays du Châtaignier. Ses communes limitrophes sont Orliac, Mazeyrolles, Besse, Saint Cernin de l'Herm et Doissat.

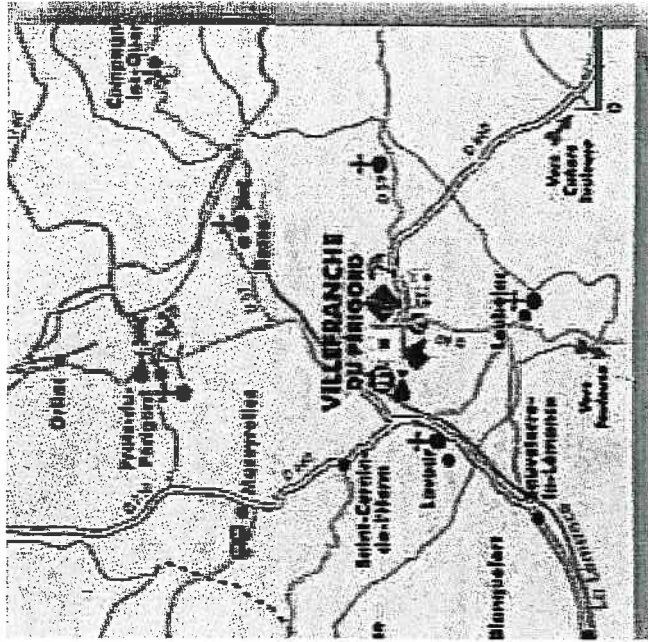
La commune comptait, au recensement de 1999, 183 habitants.

1.1.2 Document d'urbanisme actuel

La commune de Prats-du-Périgord n'est dotée d'aucun document d'urbanisme, c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique.

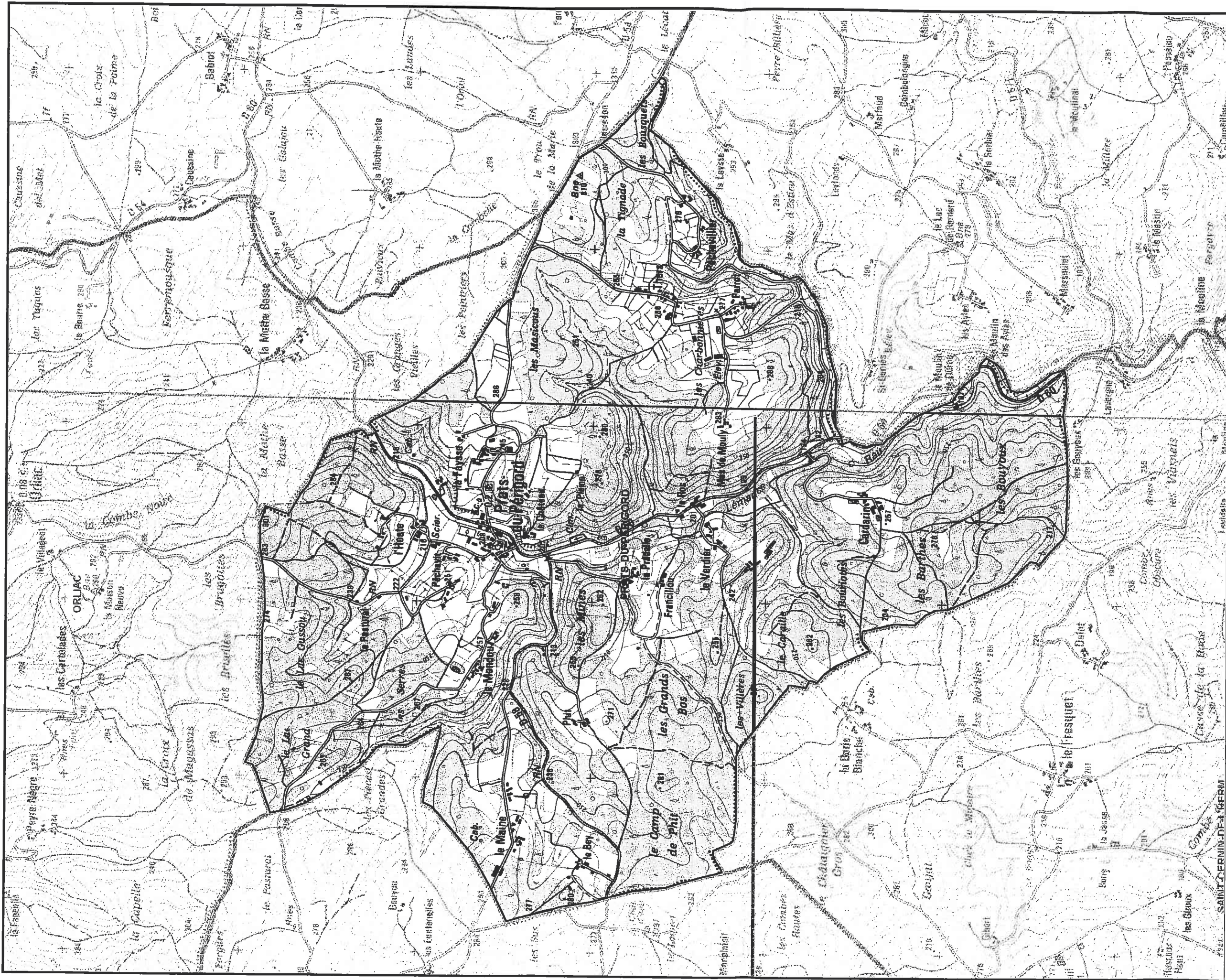
La Communauté de Communes du Pays du Châtaignier a pris en date du 10 Décembre 2003, la prescription de l'élaboration de la carte communale.





Source : Office du Tourisme de Villefranche-du-Périgord





0 800 m

Commune de Prats-du-Périgord

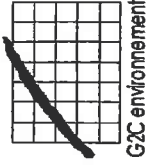
Carte IGN



Echelle : 1/20000

Réalisé par : CATC

Imprimé le 09/11/2005





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 était déjà affirmé par la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) du 13 juillet 1991. Ces





principes sont repris par l'article L121.1 du Code de l'Urbanisme, cité ci-dessus, qui définit les principes de fond que doivent respecter les documents d'urbanisme.

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

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

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

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

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

1.2.2 Documents supracommunaux à prendre en compte

1.2.2.2. Le SDAGE Adour-Garonne

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

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





1.2.3 L'intercommunalité

La commune de Prats-du Périgord appartient à la Communauté de Commune du Pays du Châtaignier qui compte 9 communes : Campagnac-les-Quercy, Prats-du-Périgord, St Cernin de l'Herm, Loubéjac, Lavaur, Orliac, Villefranche-du-Périgord, Mazeyrolles et Besse.

Elle a été créée le 4 Décembre 1999.

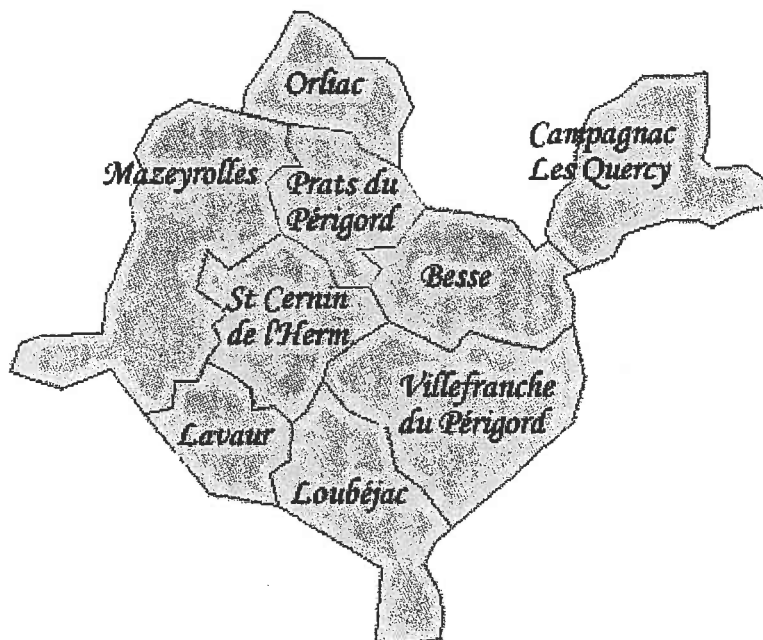


Fig 3. : La Communauté de Communes du Pays du Châtaignier

Les compétences de la Communauté de Communes sont les suivantes :

- Compétences obligatoires :
 - Création et gestion de zones économiques,
 - Création et gestion des équipements à vocation touristique ou culturelle,
 - Aménagement de l'espace et notamment l'élaboration d'un schéma directeur sur le territoire intercommunal.





1.3 Cadre naturel et physique

1.3.1 Géologie et pédologie

➤ Géologie

Le Périgord Noir se situe en bordure des roches cristallines du Massif-Central. Il avoisine au Nord le bassin de Brive caractérisé par une dépression de grès ponctuée de buttes calcaires.

Une bande de causses traverse le pays, évoquant ceux du Lot voisin (causses de Martel et de Gramat). Ils se répartissent sur des calcaires durs du Jurassique prenant des allures dénudée, pierreuses, grisâtres et sèches.

Les calcaires hétérogènes du Crétacé offrent un relief contrasté formé d'énormes collines succédant aux plateaux entaillés de falaises surplombant de nombreuses petites vallées étroites. Les vastes plaquages des dépôts détritiques aux sols acides sont voués à la forêt. Ils sont à l'origine des deux grands secteurs forestiers de la Bessède et de la Barrade. (Source CAUE 24)

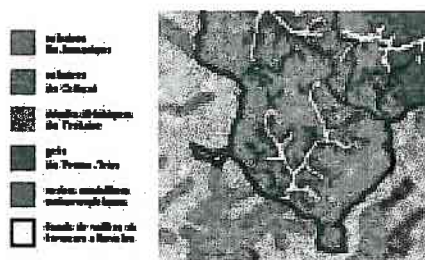


Fig.4 : Carte géologique

➤ Pédologie

Les sols du Sarladais sont généralement pauvres, à l'exception des terres fertiles alluviales des vallées. Les conditions difficiles de sol et de relief un système rural complexe fondé sur la polyculture et les boisements. (Source CAUE 24)

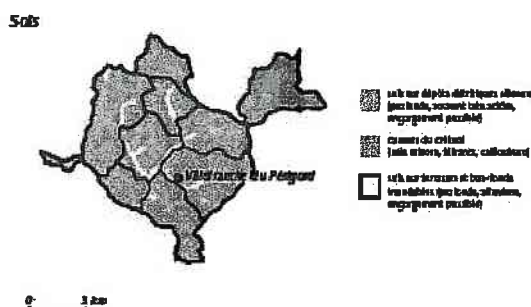


Fig.5 : Carte Pédologique





1.3.2 Le paysage communal (source PAC)

➤ Caractéristique

Le paysage du Périgord sarladais se développe sur des plateaux massifs calcaires, plus tendres que ceux des Causses. Ils sont souvent couverts par des sables, graviers et argiles du Sud de la Dordogne. Les plateaux sont entrecoupés par de nombreuses vallées et vallons à fond plat.

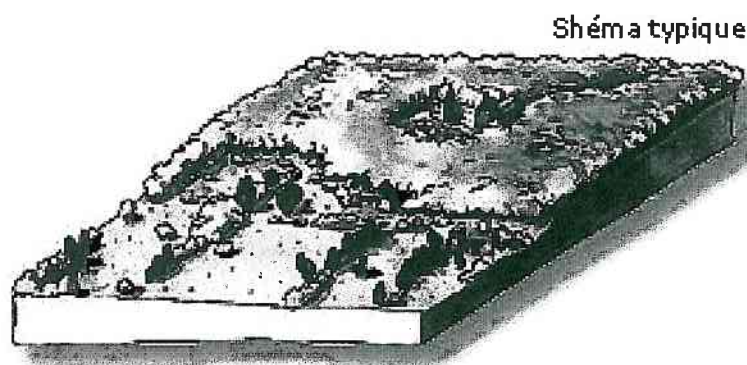


Fig.6 : Schéma caractéristique du Périgord Sarladais

Source : site Internet du CAUE 24

Les principales caractéristiques de cette entité paysagère sont :

- ❖ La densité patrimoniale est exceptionnelle, non seulement en monuments protégés (églises, bastides...), mais encore en patrimoine local non protégé (bourgs et hameaux).
- ❖ Les constructions traditionnelles ont souvent des murs en pierre calcaire couleur de miel et les toits à forte pente couverts de tuiles plates de Sarlat et ses environs de lauzes calcaires.
- ❖ Le tissu bâti ancien (bourg, hameaux et fermes isolées) occupe principalement des clairières sur les sommets et les parties supérieures des versants. Il se trouve relativement peu au fond des vallons qui étaient ici réservés à l'agriculture, les moulins et forges.
- ❖ La diversité polyculturelle augmente ici par :
 - la culture du tabac, notamment au Sud de la Dordogne, où elle est accompagnée par les séchoirs soit traditionnels en bois ou en briques rouges, soit les tunnels en plastique,
 - le noyer qui prend une place importante par les nombreux vergers, mais également en position solitaire dans les champs ou le long des routes,
 - la forêt est omniprésente et organise les échelles de vision du paysage. Les feuillus dominant, notamment le chêne rouvre, le chêne pubescent et le châtaignier. Le pin maritime occupe aussi une place importante dans les forêts mélangées et les forêts de conifères.
 - les vallons relativement ouverts et délimités par des versants boisés. La présence quasi-systématique d'une route dans ces vallons les rend « incontournables » dans la perception des paysages. Leur composition polyculturelle domine (prairies, maïs, blé, noyers, tabac,...)





mais elle perd du terrain par la déprise agricole, la plantation des peupliers, la création de pêcheries,...

- les pelouses sèches sur coteaux calcaires sont fréquentes sur les versants de nombreux cours d'eau. L'ambiance de prairies naturelles peu entretenues (graminées hautes parsemées de buissons de genévriers, églantiers,...) de ces anciennes zones de parcours pastoraux disparaît progressivement par l'abandon de leur gestion par l'homme.
- Les résidences secondaires et gîtes sont très nombreux. Ils occupent principalement des constructions anciennes.

➤ 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, se traduit par le renforcement des espaces ouverts : suppression des haies, arbres isolés, agrandissement du parcellaire. Cette activité façonne le paysage non-bâti et détermine 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.

- **La forêt** est devenue la principale occupation du sol du département. Les effets sur le paysage sont les suivants.

Le développement de la forêt est une transformation majeure des paysages. Or cette mutation ne semble pas du tout contrôlée, ce qui peut surprendre en matière d'aménagement du territoire par rapport à des modifications plus modestes en superficie et relativement maîtrisées (zones d'activités, extensions urbaines).

Le développement forestier concerne plus particulièrement les terrains difficilement exploitables par l'agriculture moderne en raison des pentes, de la taille trop faible des parcelles, de leur éloignement. Ceci a introduit progressivement des nouvelles logiques dans la composition des paysages.

L'immense morcellement foncier ne favorise pas le renouvellement des peuplements forestiers. Peu exploitée, la forêt devient ainsi moins accueillante car impénétrable, ce qui peut nuire à la découverte de certains secteurs, soit par l'inaccessibilité, soit par la barrière visuelle qu'elle crée des voies d'intérêt panoramique.

- L'urbanisation fait partie intégrante des paysages, l'identité des entités paysagères dépend des bourgs, des hameaux et constructions anciennes dispersées avec leurs variations architecturales. Ce patrimoine bâti est depuis un siècle la composante la plus stable de l'espace rural (par rapport aux mutations agricoles et sylvicoles). L'habitat récent dans les espaces ruraux a été favorisé par l'offre foncière abondante et la voiture. Il s'en est suivi un certain « exode urbain » depuis les principaux pôles (Périgueux, Brive, Excideuil, ...) vers l'espace rural.





- Les axes routiers engendrent une urbanisation linéaire, en étant un lieu privilégié pour les habitations anciennes et récentes, par profit des réseaux existant. 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, ...).
- Le tourisme et les loisirs génèrent des effets paysagers positifs, grâce à certains équipements de découverte d'agrément : aménagement de l'espace public urbain, entretien des sentiers de randonnées.

➤ Le relief communal

Le relief particulier de la commune, lignes de crêtes nombreuses et vallées entaillées, permet de retrouver de nombreuses vues (cf. Carte 7).

➤ Perspectives et enjeux

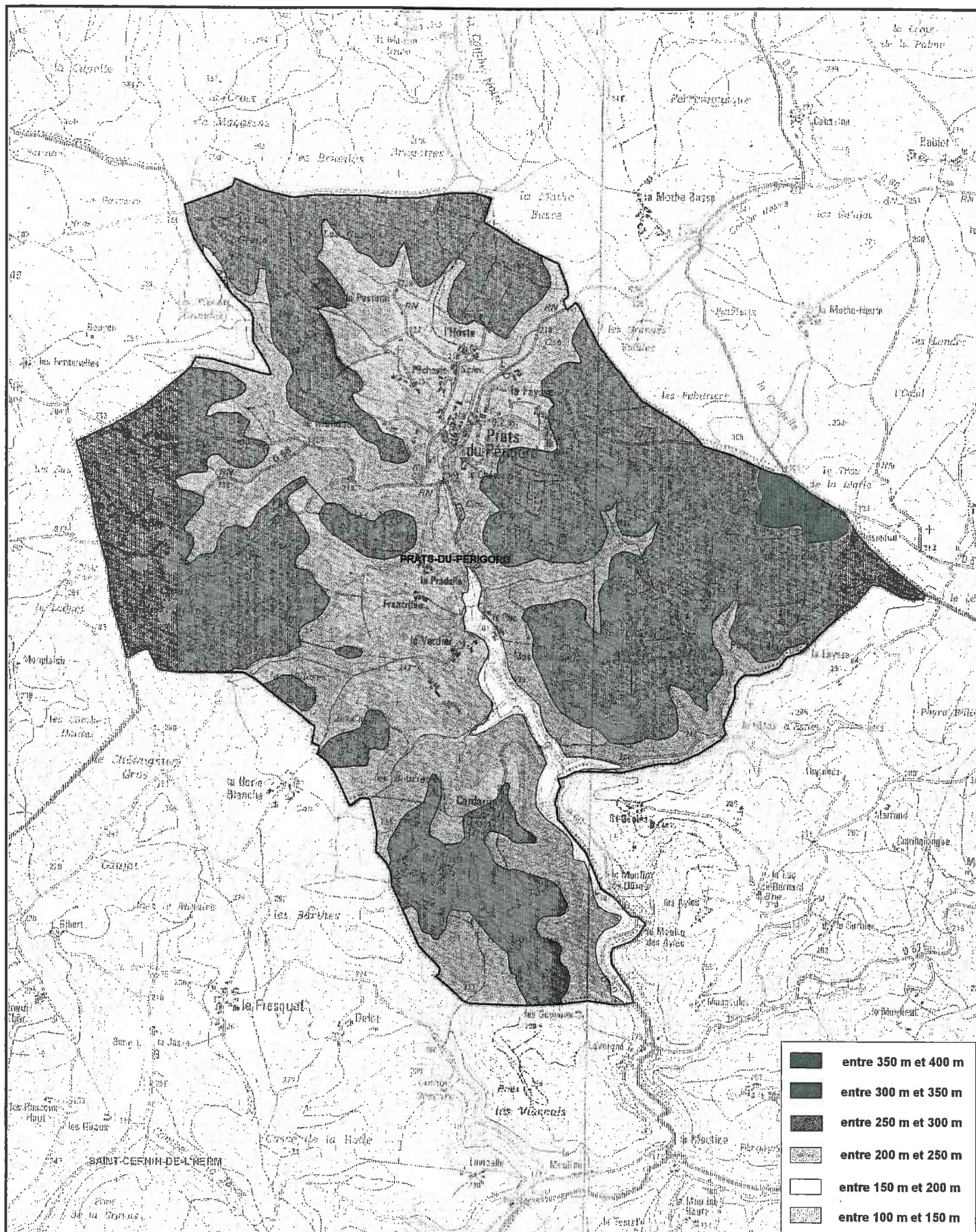
Comme on a pu le voir, de nombreux facteurs, de différentes natures, sont à l'origine de la transformation des paysages. Afin de préserver au mieux l'entité paysagère du territoire communal, il sera important lors du travail de carte communal de garder à l'esprit deux orientations majeures : le développement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

- ❖ la conservation ou la plantation de quelques cloisons arborescentes qui relient le cours d'eau au coteau pour éviter la notion des espaces monocultureux 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 offre des caractéristiques variées en volume et matériaux selon la diversité du substrat. Les extensions de ce tissu seront à des distances proches des bâtiments existants.

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 depuis la route.





Commune de Prats-du-Périgord

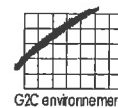
Altitudes



Imprimé le 25/07/2005

Echelle : 1/20000

Réalisé par : CATC



G2C environnement



1.3.3 Principales caractéristiques environnementales

1.3.3.1 Zones boisées et réglementation des boisements

La commune de Prats-du-Périgord compte de nombreux espaces boisés très importants.
On retrouve de nombreux taillis de châtaigniers sous une futaie de pins maritimes.

○ Texte de référence

Art. L 311-3 du Code forestier relatif au autorisation de défrichement :

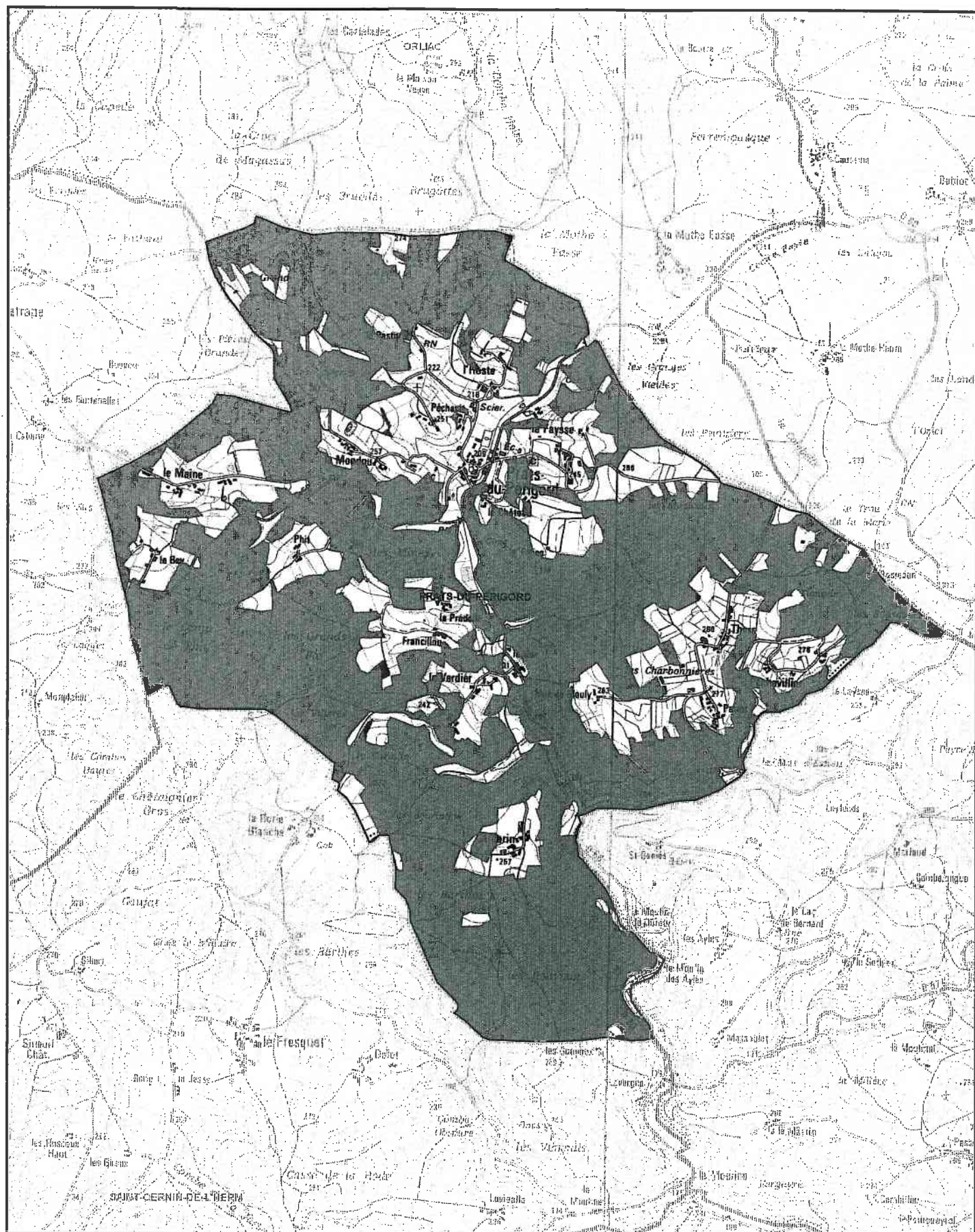
L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnue nécessaire :

- 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

Il est aussi à noter que le débroussaillage est obligatoire sur 50 mètres à partir des constructions (article L.322-3 du Code Forestier).

Fig. 9 : Carte des espaces boisés





Commune de Prats-du-Périgord

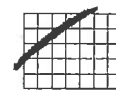
Espaces boisés



Imprimé le 25/07/2005

Echelle : 1/20000

Réalisé par : CATC



GXC 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 Prats-du-Périgord, aucune zone humide inscrite à l'inventaire RAMSAR (Liste des zones humides d'intérêt international) n'est à signaler.

1.4.4.3. Hydrologie

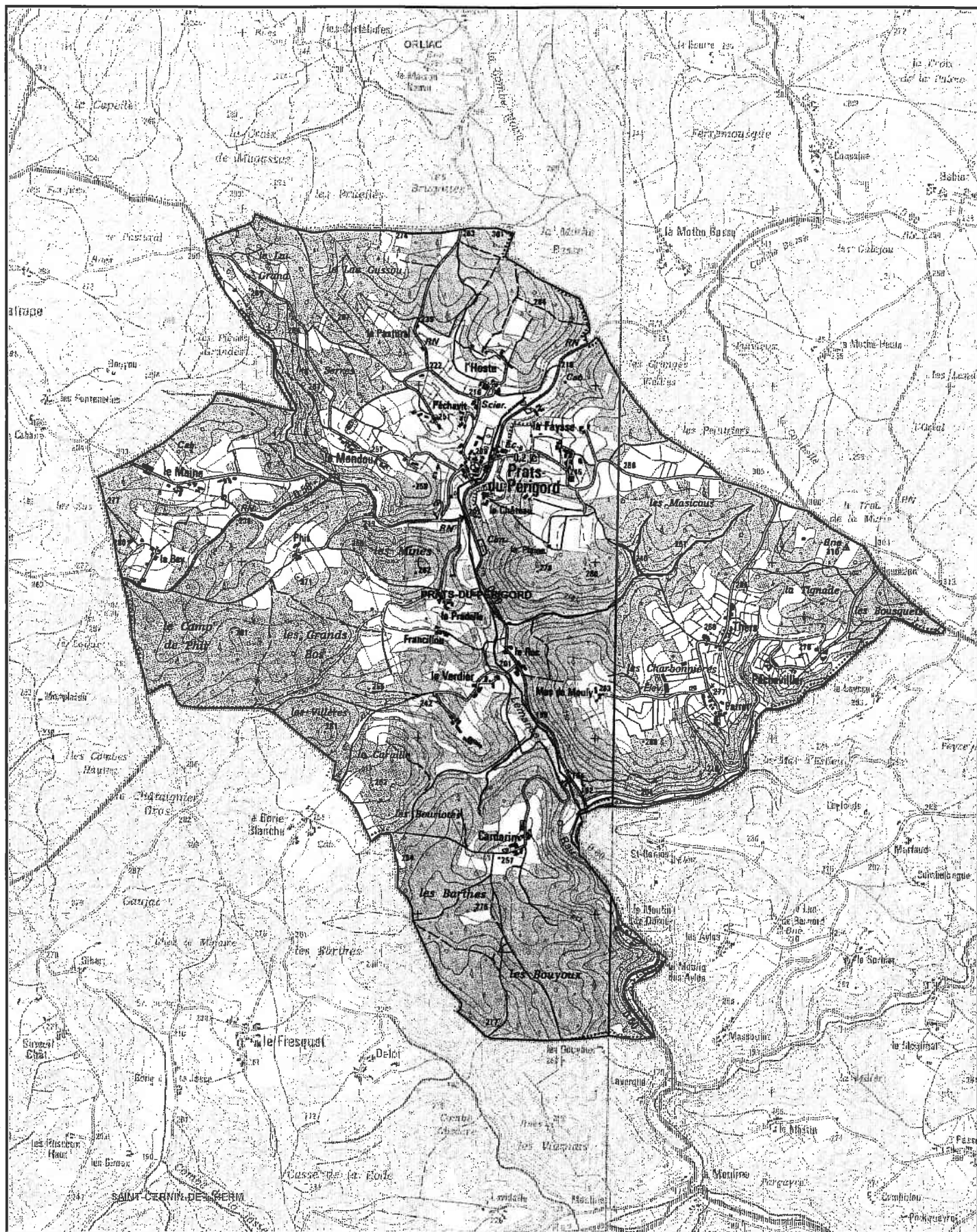
Le territoire communal compte un cours d'eau la Lémance et ses affluents.

1.4.4.4. Les ZNIEFF et autres sites naturels d'intérêt

La commune de Prats-du-Périgord ne compte aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sur son territoire communal.

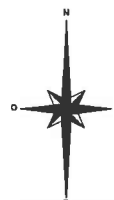
Le territoire de la commune ne compte également aucun site naturel présentant un intérêt particulier (ZICO, Natura 2000...).





Commune de Prats-du-Périgord

Hydrologie



Imprimé le 25/07/2005

Echelle : 1/20000

Réalisé par : CATC



G2C environnement



1.4 Formes Urbaines et Patrimoine bâti

1.4.1 Morphologie et évolution urbaine

L'historique du développement permet de mieux comprendre les différentes typologies bâties, c'est-à-dire les différentes formes construites qui composent la commune de Prats-du-Périgord.

Le bâti des noyaux anciens (bourg et faubourgs) est le plus vieux, et a longtemps évolué sur lui-même. Les hameaux offrent les mêmes caractéristiques, avec toutefois un parcellaire plus hétérogène, des alignements moins réguliers, des hauteurs moins importantes, et beaucoup de bâtiments agricoles annexés.

On retrouve aussi le pavillon qui correspond à une urbanisation plus diffuse, et un développement assez linéaire.





FICHE TYPOLOGIQUE

Commune de **PRATS-DU-PERIGORD**

Typologie : **noyau ancien (hameaux, bourg, faubourgs)**

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none"> - habitat - commerces - services
Accès voirie	<ul style="list-style-type: none"> - accès direct depuis la voie - voirie étroite et irrégulière en centre bourg - voirie plus confortable dans les faubourgs
Parcellaire, surface et morphologie	<ul style="list-style-type: none"> - parcelles petites, en lanières, construites en moyenne à 60 % (certaines entièrement dans le centre bourg) - largeur étroite sur la voie, allongée en cœur d'îlot
Implantation des constructions	<ul style="list-style-type: none"> - continuité et alignement sur la voie publique - mitoyenneté - une arrière cours
Hauteur	<ul style="list-style-type: none"> - R + 1 + combles en majorité, R + 2
Aspect extérieur, clôtures	<ul style="list-style-type: none"> - toitures deux pans en majorité, architecture traditionnelle - pierres apparentes en centre bourg - architecture simple (modeste avec parfois des éléments en pierre de qualité, notamment les encadrements de portes et fenêtres)
Espaces libres	<ul style="list-style-type: none"> - cœur d'îlots très peu accessibles - courettes et petits jardins en cœur d'îlots où sur des rues secondaires





FICHE TYPOLOGIQUE

Commune de **PRATS-DU-PERIGORD**

Typologie : le pavillon, développement linéaire plus ou moins dense

Occupation du sol	- habitat
Accès voirie	- directe sur voirie, ou parfois chemin d'accès vers une parcelle en arrière - voirie très large
Parcellaire, surface et morphologie	- grandes parcelles en lanières, principalement à proximité du bourg - quelques grandes parcelles en forme de quadrilatère quelconque pour l'urbanisation plus récente - dimensions diverses et variées
Implantation des constructions	- bâti en retrait (retrait peu important s'il est proche du bourg) - non mitoyen - organisation du bâti par rapport à la voirie - coefficient d'occupation des sols : très variable, plus dense vers le bourg
Hauteur	- R + 1 à R + 3, peu homogène
Aspect extérieur, clôtures	- toitures quatre pans - légère recherche architecturale pour les plus anciens - matériaux de substitution
Espaces libres	- jardin avant minéral (avec muret, dallage...), matériaux de substitution en centre bourg, plus végétalisé en périphérie - jardins arrières parfois occupés par des cabanes construites de bric et de broc





1.4.2 Les éléments remarquables du bâti

1.4.2.1 Sites inscrits et classés

Un bâtiment inscrit, à l'inventaire des monuments historiques, est un monument naturel ou un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, qui a fait l'objet d'une inscription sur la liste des monuments naturels du ou des départements au(x)quel(s) il appartient.

L'inscription a pour but la conservation de milieux et de paysages dans leur état actuel, de villages et bâtiments anciens, la surveillance des centres historiques, le contrôle des démolitions, l'introduction de la notion d'espace protégé dans les raisonnements des acteurs de l'urbanisme. Elle entraîne, pour les maîtres d'ouvrages, l'obligation d'informer l'administration de tous projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site quatre mois au moins avant le début de ces travaux.

La commune de Prats-du-Périgord compte une construction inscrite à l'inventaire des monuments historiques sur son territoire :

- L'Église

Ce bâtiment a été inscrit par arrêté le 24 Juin 1948.

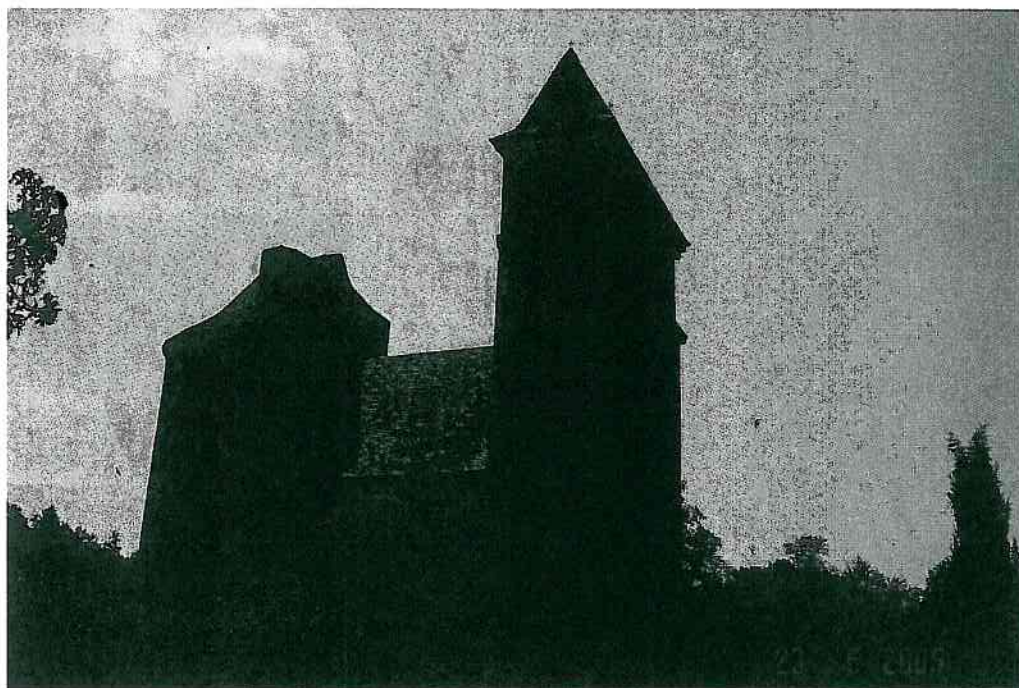


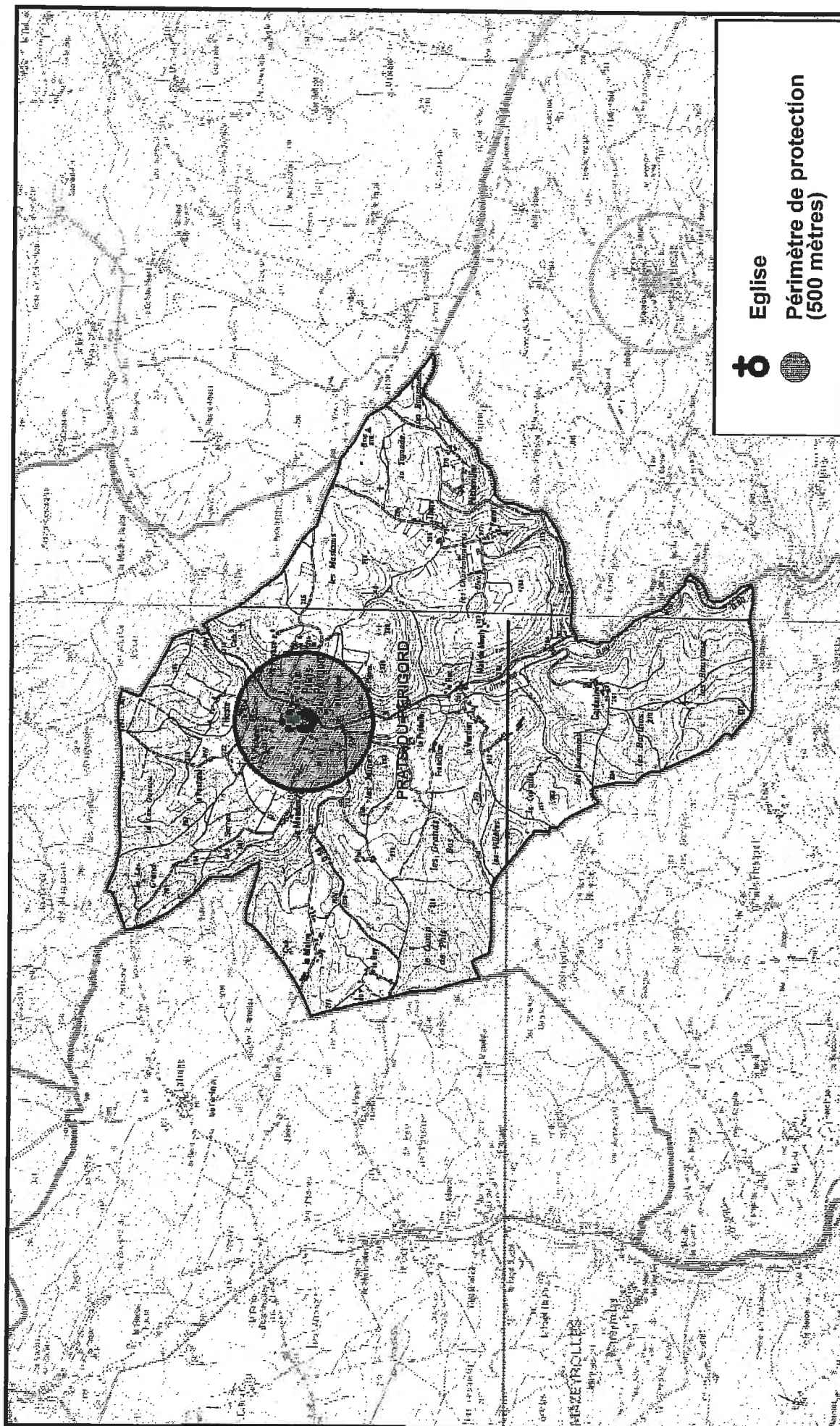
Fig. : l'Eglise de Prats-du-Périgord



Ce monument historique est à l'origine de servitude de protection de monument 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).

Fig. : Périmètre de protection de l'Eglise





Commune de PRATS DU PERIGORD

Monuments historiques et sites inscrits

UPS 05092

Imprimé le 27/06/2007

Echelle : 1/38000

Réalisé par : CEB





1.4.2.2 Monuments, petit patrimoine et constructions traditionnelles

Outre les monuments historiques, la commune est riche de petit patrimoine, qui font sa force architecturale, les constructions traditionnelles, principalement situées dans les hameaux, et dans le Bourg 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.

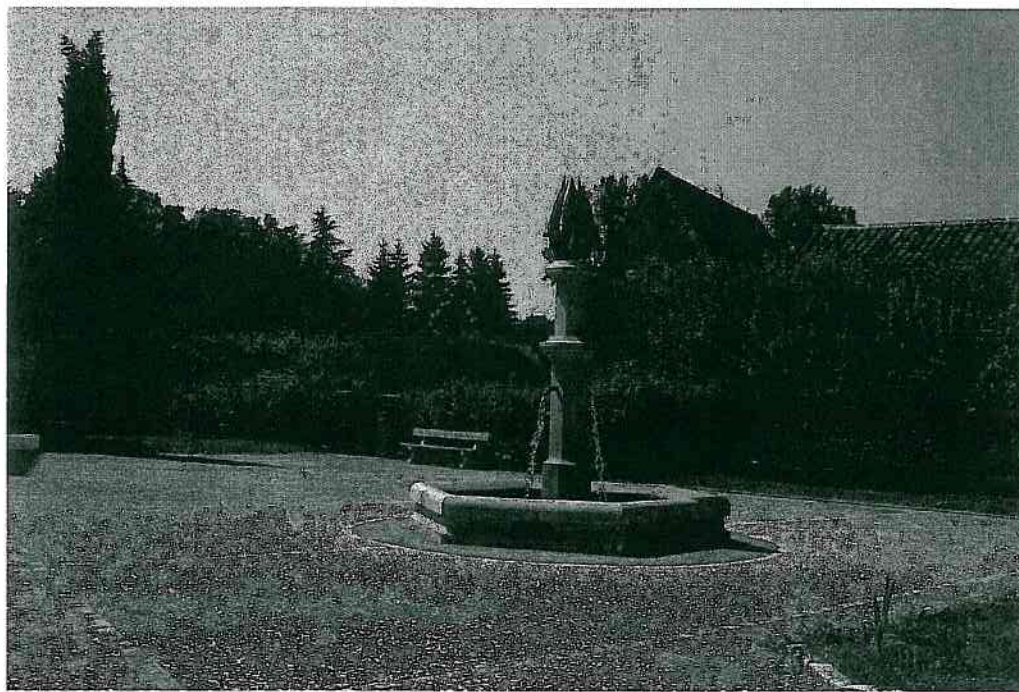


Fig. : la fontaine dans le bourg

A cela peut être rajouter, les croix, fours, gariottes, lavoirs 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.

De plus, on compte sur la commune deux grottes au lieu-dit la Maine et une autre au lieu-dit le Verdier.



1.5 Évolution démographique

1.5.1 Évolution démographique

1962	1968	1975	1982	1990	1999
247	238	197	212	199	183

Figure 2 : L'évolution de la population de Prats-du-Périgord entre 1962 et 1999
(Source : INSEE)

La population de Prats-du-Périgord n'a cessé de baisser depuis 1962, avec une période d'augmentation de la population, comme entre 1975 et 1982. En 1999 la population atteignait 183 habitants.

On remarque aussi qu'entre 1990 et 1999, les décès sont beaucoup plus importants que les naissances, ce qui explique aussi cette baisse.





	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux natalité (en ‰)	9.09	9.09	9.84
Taux de mortalité (en ‰)	15.38	15.14	12.73
Solde naturel (en ‰)	-0,63	-0,61	-0,29
Solde migratoire (en ‰)	+1.68	-0.18	-0.64
Taux annuel total (en ‰)	+1.05	-0.79	-0,93

Fig. : Tableau représentant l'évolution démographique (Source INSEE)

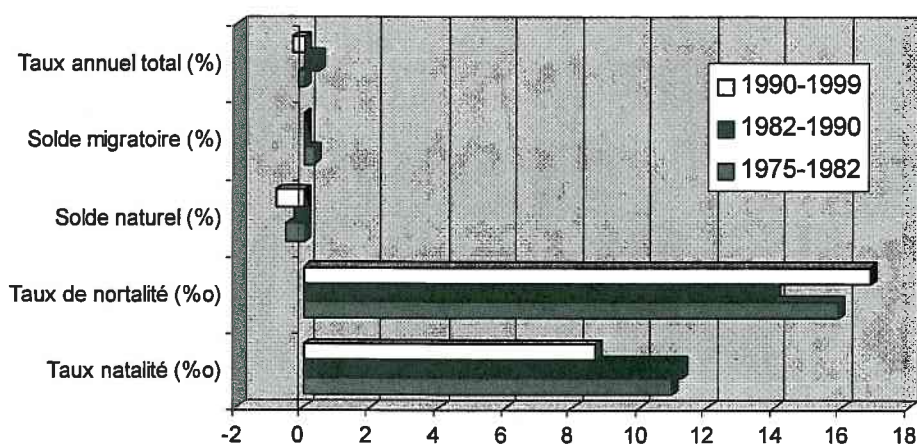


Fig. Évolution démographique (Source INSEE)

L'évolution de la population de Prats-du-Périgord est assez différente par rapport à celle du canton et de la Dordogne.

La population départementale augmente doucement à chaque recensement, tandis que la population cantonale est en nette chute. Cette baisse est encore plus forte entre 1990 et 1999.



1.5.2 Structure par âge

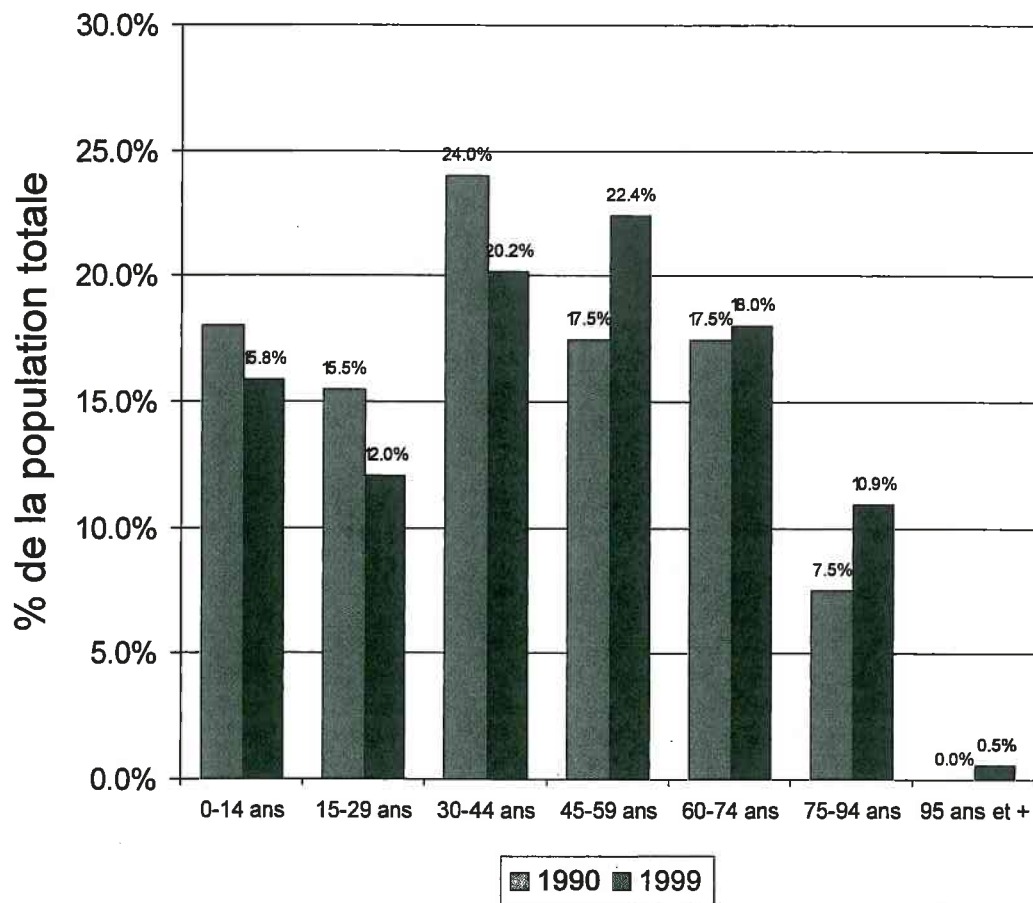


Fig. : Pyramide des âges de la commune d Prats-du-Périgord en 1999 (Source : INSEE)

En 1999, la population communale est essentiellement présente dans les tranches d'âge des 45-59 ans, avec environ 22,4% de la population et la tranche des 30-44 ans présente à hauteur de 20,2%.

Les 2 tranches qui composent la part des 0-29 ans représentent 27,8% de la population communale.



➤ 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 Prats-du-Périgord, est égal à 0,58 ; 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 Prats-du-Périgord 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

La tranche d'âge des 45-59 ans a connu la plus forte évolution entre 1990 et 1999, avec 4,9% d'augmentation. La tranche d'âge la plus représentée au niveau communal, la tranche d'âge des 60-74 ans a également connu une augmentation de l'ordre de 0.5%.





1.6 Évolution de l'habitat

1.6.1 Catégories de logements

En 1999, la commune comptait un total de 120 résidences, pour 67 résidences principales, ce qui correspond à 56% du parc des logements. Le nombre de résidence secondaire s'élevait à 37, soit 31% du parc des logements, puis 16 logements vacants (13,%). Entre 1990 et 1999, le nombre de résidences secondaire a augmenté.

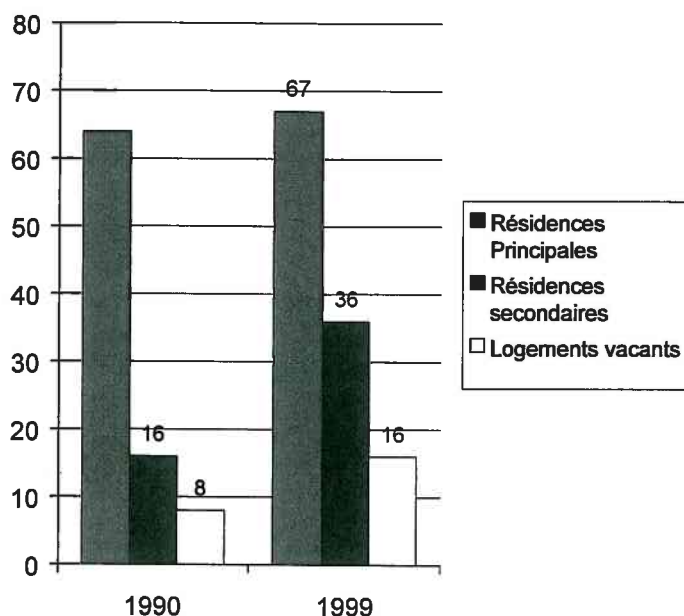


Fig. : Catégorie de logements sur la commune de Prats-du-Périgord en 1999 (Source INSEE)

Ces logements sont de taille relativement importante, étant donné que 62% du parc est constitué par des logements ayant plus de 4 pièces. Le reste du parc des logements est constitué à 22% par des logements comportant 3 pièces.



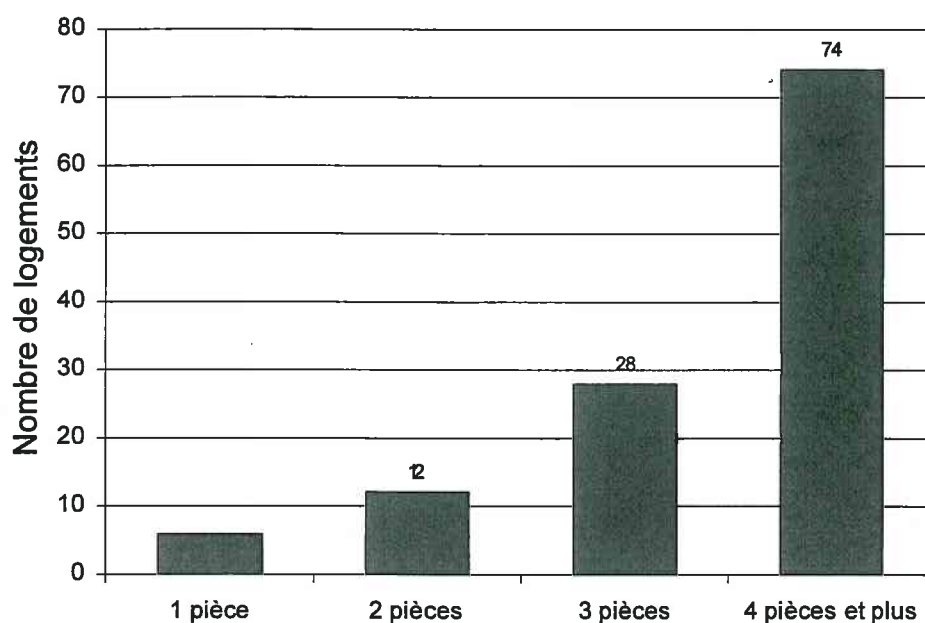


Fig. : Taille des logements sur la commune de Prats-du-Périgord en 1999 (Source INSEE)

Si l'on s'intéresse plus particulièrement aux résidences principales, il apparaît que 66% de ces résidences sont occupées par des ménages de moins de 2 personnes et 17% sont occupés par des ménages de 3 personnes. Il est tout de même à noter que 10 logements (8%) sont occupés par plus de 5 personnes.

En 1999, le nombre moyen d'occupants par résidences principales est de 2,7 ce chiffre peut être rapproché de la tendance départementale qui est de l'ordre de 2,3 personnes par habitations.

Ces chiffres comparés aux chiffres précédents qui avaient mis en évidence que 62% des résidences principales comptaient plus de 4 pièces, ce qui 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% des résidences principales ne possèdent ni douche, ni baignoire, ce qui démontre un bon niveau de confort.

Par contre, 59% de ces résidences sont dotés de garage-box-parking, ce qui montre l'importance de l'automobile et donc des déplacements.





1.6.2 Age du parc de logement

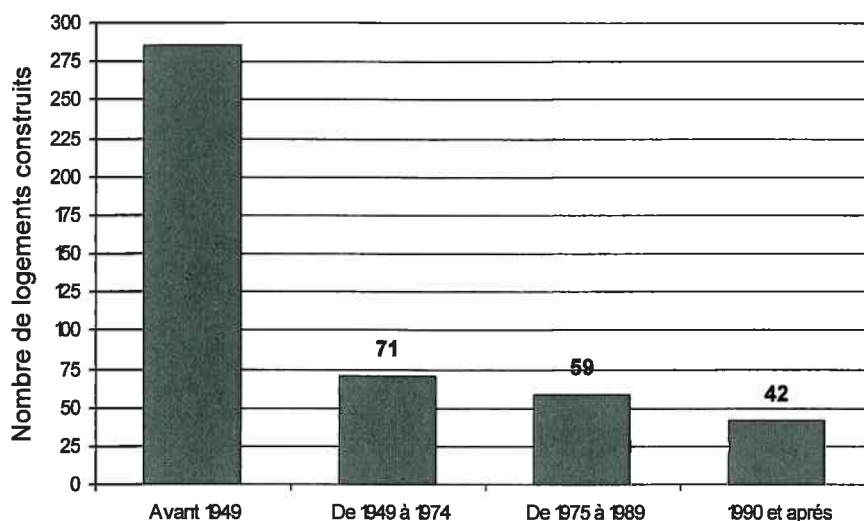


Fig. : L'âge des logements (Source : INSEE)

Le parc des logements de la commune est relativement ancien puisque que 62% de celui-ci a été construit avant 1949. 16% des logements ont été construits entre 1949 et 1974, puis 13% ont été construit entre 1975 et 1989, puis seulement 9% construit après 1990. Ceci démontre donc bien le ralentissement des constructions depuis 1990.

Enfin, il est important de préciser que logement ancien ne veut pas dire logement vétuste. Dans beaucoup de communes, et Prats-du-Périgord 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.

1.6.3 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 terrain potentiellement constructible, mais aussi en raison d'un coût du terrain constructible relativement important.





1.7 La production neuve de logements

1.7.1 Demandes de permis de construire de 1995 à 2004

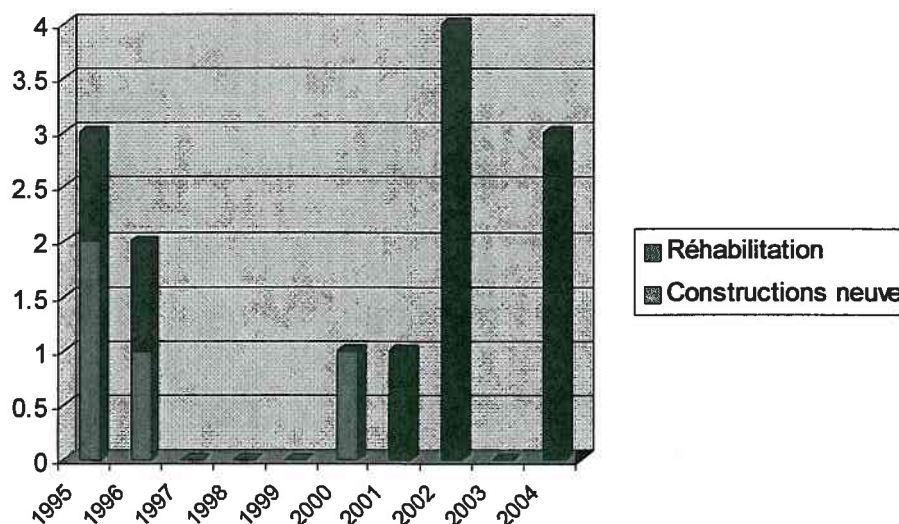


Fig. : Evolution du nombre de réhabilitations et de constructions neuves sur la commune de Prats-du-Périgord (Source : Mairie)

L'évolution de la construction neuve est très lente. Quelques permis de construire ont été déposés en 1995 et 1996, puis en 2001. Depuis, aucun n'a été déposé sur la commune. Les permis de construire pour réhabilitation redémarrent depuis 2002. On constate qu'entre 1997 et 1999, aucun permis de construire n'a été déposé.

1.7.2 Consommation d'espace

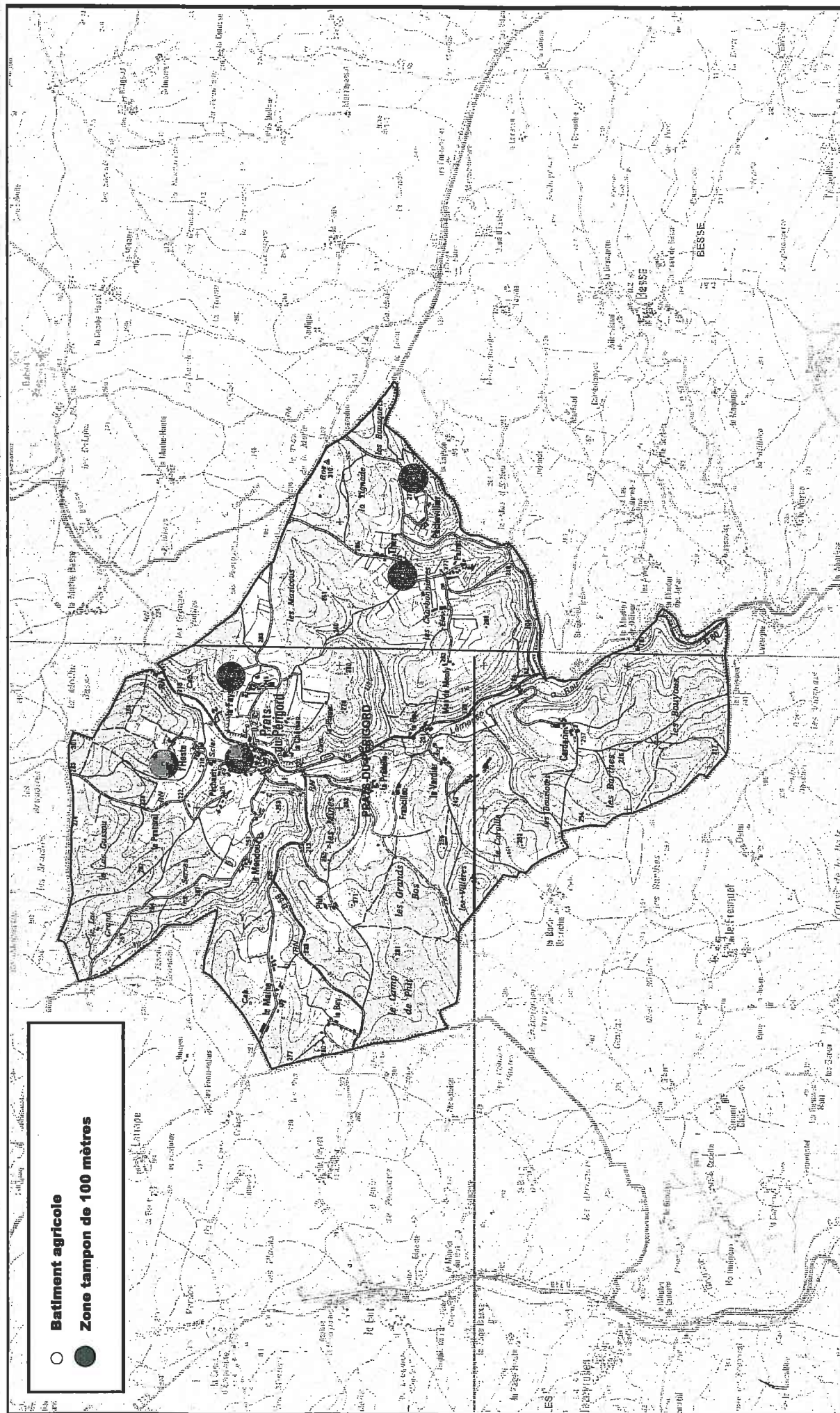
Les nouvelles constructions sont édifiées sur un terrain relativement vaste. En moyenne, la superficie d'une parcelle est de 2500 à 3000 m².


1.7.3 Perspectives pour les années à venir

Le peu de nouvelles constructions ces dernières années, montre que la pression foncière sur Prats-du-Périgord est plus faible que dans les années 80. Les pétitionnaires sont tout de même presque 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 de nouveau cette offre attractive de terrains 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.








Commune de Prats du Périgord

Bâtiments agricoles


Imprimé le 07/09/2005



0 1000 m

Echelle : 1/25000

Réalisé par : VS



GZ environnement



1.8.2 Activités artisanales et industrielles

- maçonnerie, gros œuvre
- menuiserie
- négociant en bois
- exploitation forestière

1.8.3 Les commerces et services

- 1 bar, brasserie et épicerie
- taxi
- grossiste fruits et légumes

1.8.4 Les activités touristiques

Le tourisme est une activité à développer sur la commune de Prats-du-Périgord.

On constate la faiblesse des activités touristiques sur la commune, on retrouve des sentiers randonnées et VTT balisés sur la commune.

En outre, de nombreux logements sont proposés : 15 maisons, 12 chalets et 2 mobil homes avec une capacité d'accueil de 130 personnes environ.





1.9 Équipements et services

1.9.1 Les équipements de superstructure

Les équipements de superstructure sont les équipements et services mis à disposition des habitants. Ils reflètent la qualité du cadre de vie social sur la commune.

1.9.1.1 . Écoles et services à l'enfance

La commune est en regroupement scolaire avec les communes de St Cernin de l'Herm et Mazeyrolles.

Il est à noter une certaine stabilité des effectifs.

1.9.1.2 Équipements collectifs, culturels et sportifs

La commune possède plusieurs équipement collectif : une salle des fêtes, et un centre rural d'animation et de loisirs.

Au niveau des équipements sportifs, la commune possède un terrain de foot.

1.9.1.3 Équipements divers

Il est à noter la présence d'une agence postale sur la commune.

De plus, on compte 5 associations sur le territoire.





1.10 Accès, desserte et déplacements

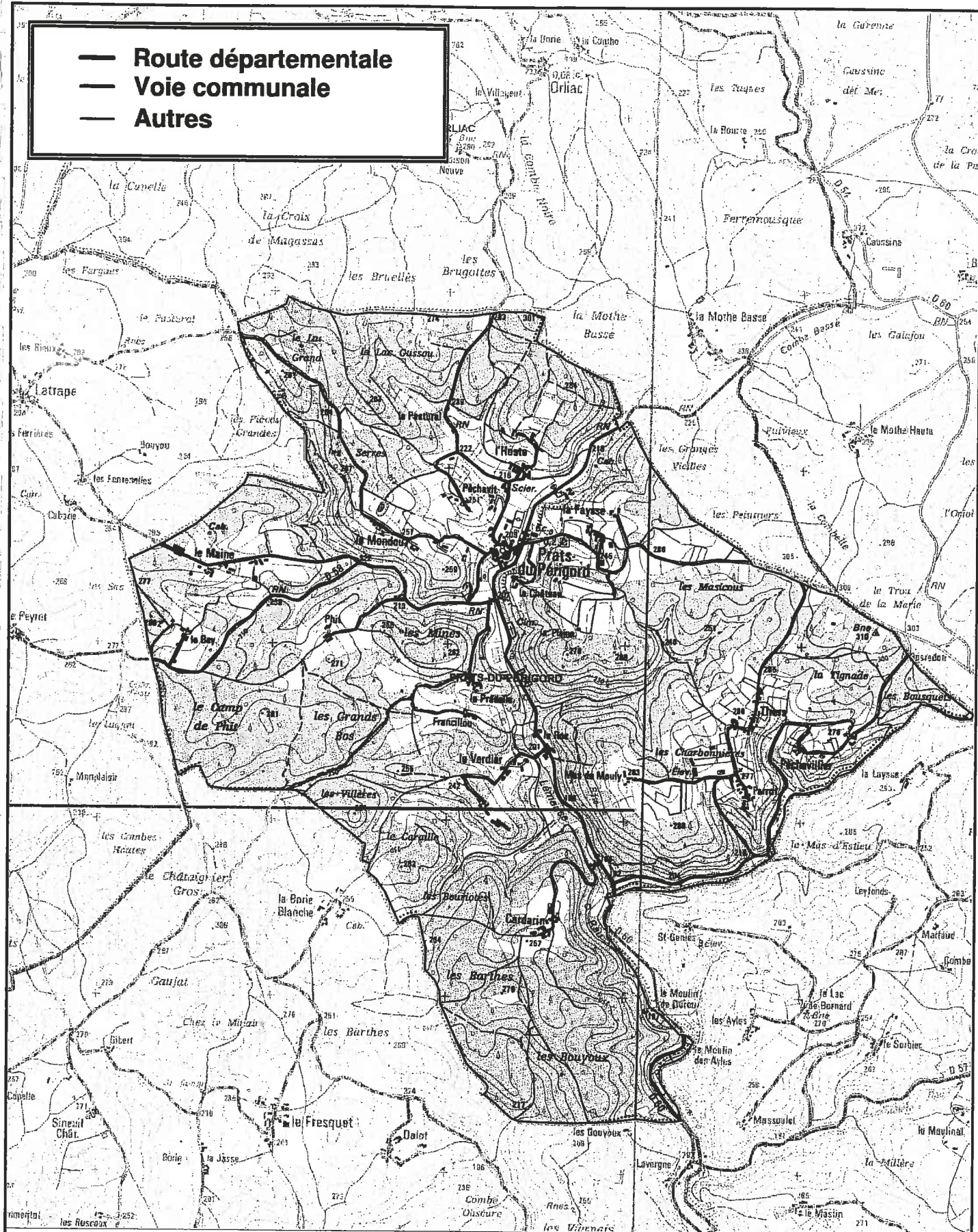
La commune de Prats-du-Périgord est traversée par la départementale RD60 qui va vers Besse et St Cernin-de-l'Herm, ainsi que la RD58.

Les autres axes routiers de la commune sont constitués par des voies communales assurant la desserte des hameaux les plus isolés de la commune.

Il est également bon de rappeler que les chemins ruraux font partis du domaine communal et sont ouverts au public, les voies communales font parties du domaine public et sont ouvertes au public.



- Route départementale
- Voie communale
- Autres



0 800 m

Commune de Prats du Périgord

Voirie



Imprimé le 03/11/2005

Echelle : 1/20000

Réalisé par : CATC



G2C environnement



1.11 Les nuisances

1.11.1 Installations classées

Il y a une installation classée sur la commune (Source : DRIRE).

NOM	Lieu-dit	Activités	Date Récépissé
M. Mouligné	Le Verdier	Charbon de bois	10/05/2004

1.11.2 Le risque d'exposition au plomb

La commune comme l'ensemble du département est classée en zone à risque à l'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 15 Mars 2001). En conséquence, un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1^{er} Janvier 1948.

1.11.3 Le risque termites

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.

1.11.4 Les catastrophes naturelles

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
Tempête	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999





2 Justification du choix de zonage





2.1 Perspectives d'accueil et besoin foncier

La commune de Prats-du-Périgord compte, en 1999, 183 habitants, et pourrait accueillir dans les 10 ans à venir 60 habitants supplémentaires, et ainsi atteindre 243 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	2.7
Superficie parcellaire moyenne pour la construction neuve	2500 m ²
Coefficient de sécurité	3

Ainsi, 60 habitants supplémentaires correspondent à environ 22 habitations supplémentaires, soit une superficie de :

$$22 * 2500 \text{ m}^2 = 55000 \text{ m}^2 \text{ soit } 5.5 \text{ hectares}$$

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

$$5.5 * 3 = 16,5 \text{ hectares}$$

Ainsi, il est souhaitable que la superficie de la zone où les constructions sont autorisées soit voisine de 20 hectares, pour accueillir de nouveaux arrivants dans des conditions adaptées.





2.2 Choix du zonage

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 de Prats du Périgord, les caractères de son village, tout en soutenant la vie locale, et permettant aux jeunes de pouvoir s'installer.

- 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 les voirie, les équipements, les parcelles déjà bâties...),
- La justification de ce zonage et de ces limites,
- Les contraintes éventuelles pesant 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 exploitation et terres agricoles, les plans d'épandage, la typologie du bâti ...

Tous ces critères ont été examinés pour chaque secteur, mais seul les plus déterminants sont repris dans la justification ci-après.





Zone	Capacité en hectares	Justification
Le Maine	Totale : 1.44 hectares Disponibile : 0.54 hectares Construite : 0.9 hectares	Le choix de cette zone devrait permettre la densification de se hameau déjà bâti.
Le Mondou	Totale : 1.42 hectares Disponibile : 1.2 hectares Construite : 0.22 hectares	Le choix de cette zone devrait permettre la densification de se hameau déjà bâti. La largeur de la bande constructible est de 50 mètres.
La Croix du Notaire	Totale : 4.62 hectares Disponibile : 4.1 hectares Construite : 0.525 hectares	Le choix de cette zone est d'affirmer l'existence de ce hameau de la commune, en proposant un noyau destiné à permettre sa densification. Une attention particulière a été apportée au bâtiment d'élevage situé sur la parcelle 199 ainsi une distance de 100 mètres entre la zone constructible et les bâtiments a été respectée.
Le bourg	Totale : 4.8 hectares Disponibile : 2.9 hectares Construite : 1.9 hectares	Le choix de cette zone devrait permettre de densifier le bourg de Prats-du-Périgord. La desserte et les réseaux sont assurés. Les parcelles boisées et pentues ont été retirées. Une attention particulière a été apportée au bâtiment d'élevage situé sur la parcelle 308 ainsi une distance de 100 mètres entre la zone constructible et les bâtiments a été respectée.
La Pradelle	Totale : 2.6 hectares Disponibile : 2.17 hectares Construite : 0.43 hectares	Cette zone est déjà urbanisée, assez bien desservie. Son extension est donc justifiée.





Mas de Mouly	<p>Totale : 1.44 hectares Disponible : 1.24 hectares Construite : 0.2 hectares</p>	<p>Il existe déjà un groupe d'habitation. La structure du Mas de Mouly est donc densifiée sans toucher au caractère identifié du hameau.</p>
Entre le Verdier et Mas de Mouly	<p>Totale : 2.4 hectares Disponible : 0.4 hectares Construite : 2 hectares</p>	<p>3 certificats d'urbanisme ont été accordés sur les parcelles 175, 220 a et 220 b.</p> <p>Une petite zone U est créée autour du bâti existant et de ces CU.</p>
Pechavit	<p>Totale : 7 hectares Disponible : 6.63 hectares Construite : 0.37 hectares</p>	<p>Ce secteur est situé à proximité du centre bourg et reprend par ailleurs un petit village. De fait, cette zone est bien desservie par la voirie et peut accueillir de nouvelles constructions sans envisager de lourds investissements.</p> <p>D'autre part, la présence d'un bâtiment d'élevage sur la parcelle 308 a bien été prise en compte.</p>
La Plaine	<p>Totale : 2.56 hectares Disponible : 2.56 hectares Construite : 0 hectare</p>	<p>L'extension de l'urbanisation se situe au Sud du hameau déjà bien bâti.</p> <p>Une attention particulière a été apportée au bâtiment d'élevage situé sur la parcelle 30 ainsi une distance de 100 mètres entre la zone constructible et les bâtiments a été respectée.</p> <p>L'Est du hameau n'est pas urbanisable parce que cette zone est boisée et donc à préserver.</p>

Surface Totale : 28,28 hectares

Surface Disponible : 6,54 hectares

Surface Construite : 21,74 hectares





2.3.2 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





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.

- Zones naturelles et boisées (les boisements...) : elles ne sont pas touchées par les zones d'extension de l'habitat. Notamment, le zonage de la Carte Communale interdit le mitage.
- Les paysages : l'extension limitée des zones d'habitat futur ne porte pas atteinte aux paysages caractéristiques de la commune.
- Patrimoine bâti : le rapport de présentation recommande le respect des matériaux, forme des constructions et forme urbaine traditionnels.

Ainsi, 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, et font l'objet de recommandations du point de vue de leur intégration aux espaces environnants (paysages, espaces agricoles, bâti d'intérêt, espaces naturels)

