



Groupe
DEJANTE INFRASUD

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com




Urbanisme

ESTIVAUX

Modification n°2 du PLU

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

(Octobre 2025)

PROCEDURE	DATE D'APPROBATION	BUREAU D'ETUDES
Elaboration du PLU	26/04/2022	
Modification n°2	14/10/2025	Commune d'Estivaux

Sommaire

1	Informations règlementaires	5
2	Présentation des secteurs d'études	6
3	OAP 1 : Le Bourg	7
3.1	Description du site	7
3.2	Schéma de principes de l'OAP	10
3.3	Principes d'aménagement	11
3.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	11
3.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	11
3.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	12
4	OAP 2 : La Croix des Chariots	13
4.1	Description du site	13
4.2	Schéma de principes de l'OAP	15
4.3	Principes d'aménagement	16
4.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	16
4.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	16
4.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	16
5	OAP 3 : Cessac-Haut 1	18
5.1	Description du site	18
5.2	Schéma de principes de l'OAP	20
5.3	Principes d'aménagement	21
5.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	21
5.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	21
5.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	21
6	OAP 4 : Cessac-Haut 2	23
6.1	Description du site	23
6.2	Schéma de principes de l'OAP	25
6.3	Principes d'aménagement	26
6.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	26
6.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	26
6.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	26
7	OAP 5 : Le Pilou	28
7.1	Description du site	28
7.2	Schéma de principes de l'OAP	31

7.3	Principes d'aménagement	32
7.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	32
7.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	32
7.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	32
8	OAP Tourisme	34
8.1	Les raisons d'une OAP tourisme	34
8.2	Schéma de principes de l'OAP	35
8.3	Les orientations à mener sur le volet touristique du territoire	36
8.3.1	Paysage	36
8.3.2	Patrimoine	36
8.3.3	Activités de loisirs	36
8.3.4	Hébergements	37
BILAN		42

1 Informations règlementaires

L.151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

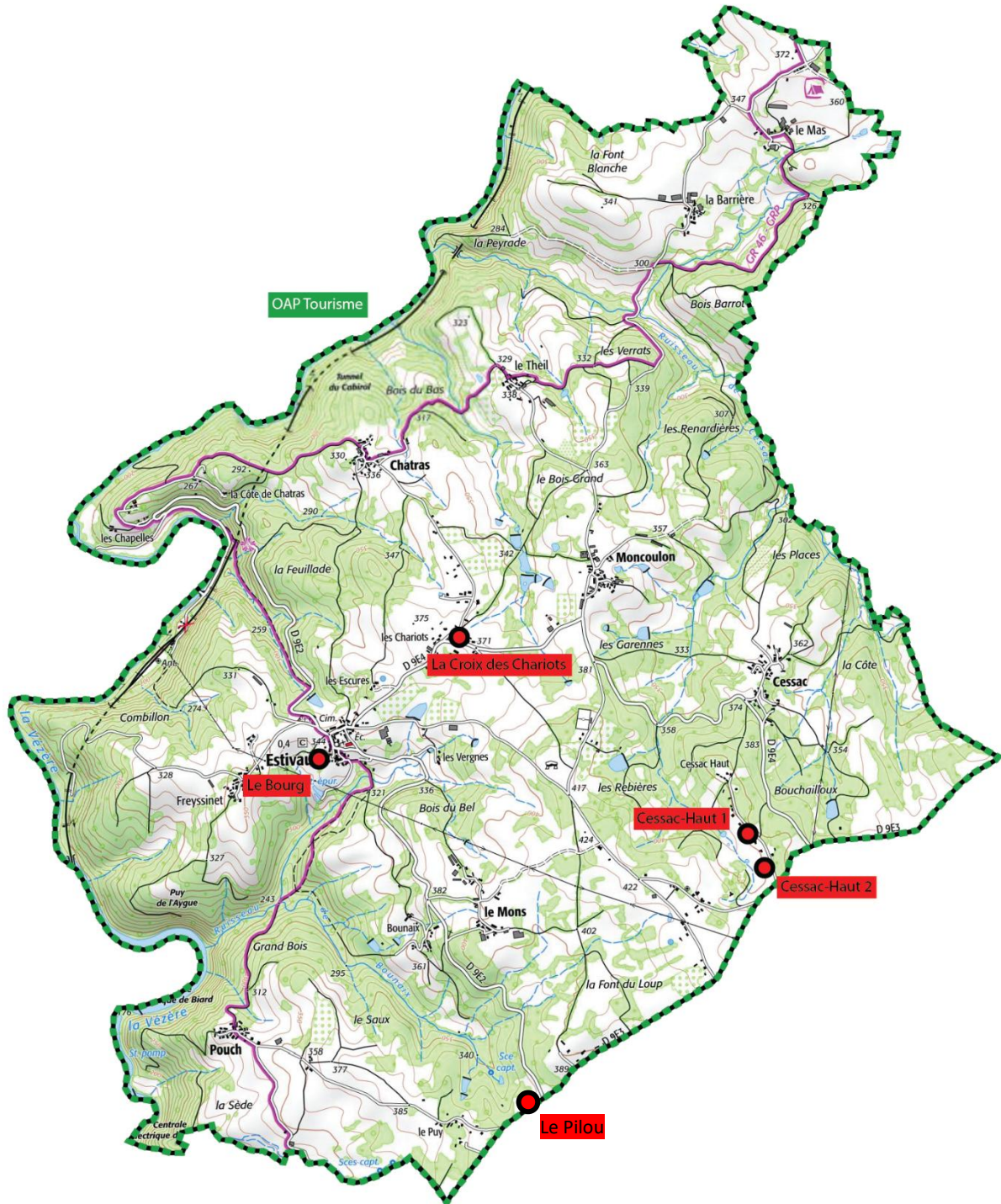
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

2 Présentation des secteurs d'études



6 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont réalisées sur la commune d'Estivaux.

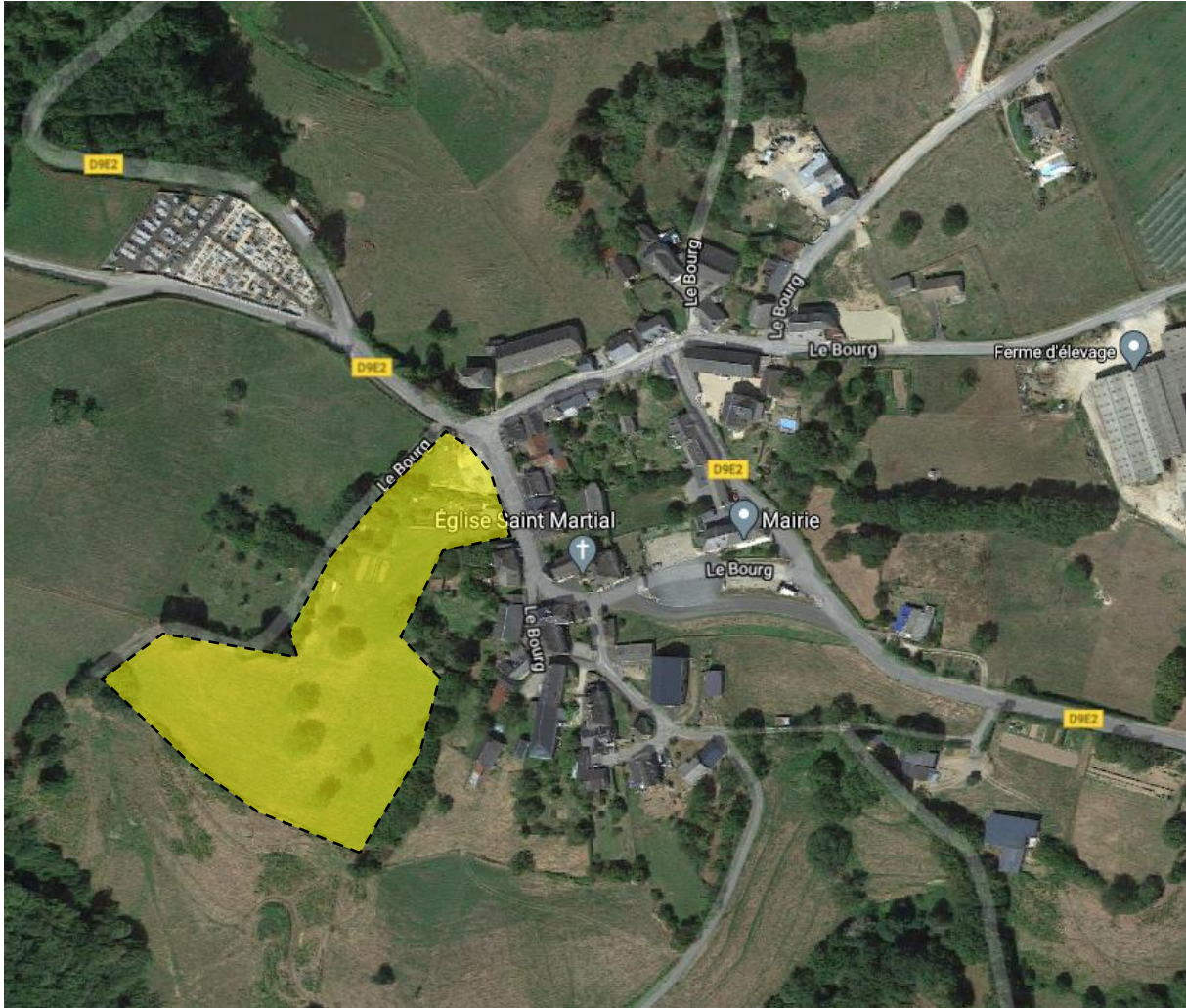
A travers 4 d'entre elles, il s'agit d'organiser l'urbanisation de secteurs (OAP sectorielles) dans le but de densifier les nouveaux espaces habités. Une est destinée à permettre l'installation maîtrisée d'activités économiques sur la commune.

Une OAP thématique a également été définie sur la commune, dans le but de développer et mettre en valeur la dimension touristique du territoire.

3 OAP 1 : Le Bourg

3.1 Description du site

La zone se situe dans le prolongement Ouest du bourg d'Estivaux, sur une superficie de 1,4 hectare.



Elle concerne les parcelles AP 5 et AL 36, 37, 38, 39, 40, 306 et 307.

Le terrain composé des parcelles AP 5 et AL 40 a fait l'objet d'une étude de faisabilité pour la réalisation d'un quartier durable réalisée par le bureau d'études Géoscope. Les terrains appartiennent à la commune.

Il s'agit en majorité d'une prairie situé au contact du bourg d'Estivaux, à l'Ouest. Au Nord, il s'agit de jardins et d'un terrain communal voué à être transformé en square.

Le secteur est bordé à l'Est par un front bâti, à l'Ouest par des jardins d'agrément et au Sud par des prairies.

Éléments de composition du site

- | | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Emprise du projet | Arbre isolé |
| Urbanisation | Cours d'eau |
| Urbanisation | Plan d'eau |
| Jardin | Topographie |
| Accès | Courbe de niveau |
| Chemin rural | Ligne de crete |
| Front bâti en balcon | rupture de pente |
| Sens de faîtage dominant | Sens de la pente |
| Végétation et hydrographie | Patrimoine |
| Prairie permanente | Site inscrit |
| Boisement | Nuisances |
| Haie | Ligne HT |



IGN

Fonds de plan : BD topo et BD Ortho 2017, IGN



Architecture SurMesure et Géoscope - M20-01 – Novembre 2020



1 : Le site depuis son centre en direction du bourg



3. Partie nord du site et son accès



2 : Accès au site depuis le centre bourg



4. Vue sur le chemin rural



5. Accès au site depuis le centre bourg

Depuis le site, les vues sont assez limitées :

- Les vues les plus lointaines permettent d'appréhender les boisements du haut des gorges de la Vézère en direction du Nord-Ouest ;
- La topographie et les épais cordons boisés qui accompagnent le Bouneix et ses affluents bloquent les vues sur ceux-ci à l'Ouest, au Sud et au Sud-Est ;
- Les haies qui bordent le site en partie Nord, bloquent quant à elles les vues vers le Nord et l'Est que la topographie du site ne permettrait de toute façon de voir, bloqué par les lignes de crêtes secondaires sur lesquelles s'appuient le front bâti ouest du bourg et la voie communale menant à Freyssinet ;
- Depuis le centre du site, le front bâti du bourg se détache au-dessus des haies laissant apparaître les toitures des maisons et le clocher de l'église.

Réciproquement, les vues sur le site sont elles aussi limitées :

- Impossible depuis le village de Freyssinet en raison du cordon boisé qui le sépare du site, ce dernier n'apparaît depuis la voie de desserte du village qu'à la sortie de celui-ci ; les vues sont filtrées par la haie arborée à l'Ouest du site et les quelques noyers encore présents sur la prairie bordant la route ;
- A l'approche du bourg la route s'écarte légèrement de la ligne de crête et un talus bloque à nouveau les vues ;
- Une vue lointaine sur une extrémité du site est possible furtivement depuis la RD 9E2 au Sud-Est à la faveur de la trouée dans les boisements pour le passage de la ligne HT.

Les vues réciproques sont donc rares.

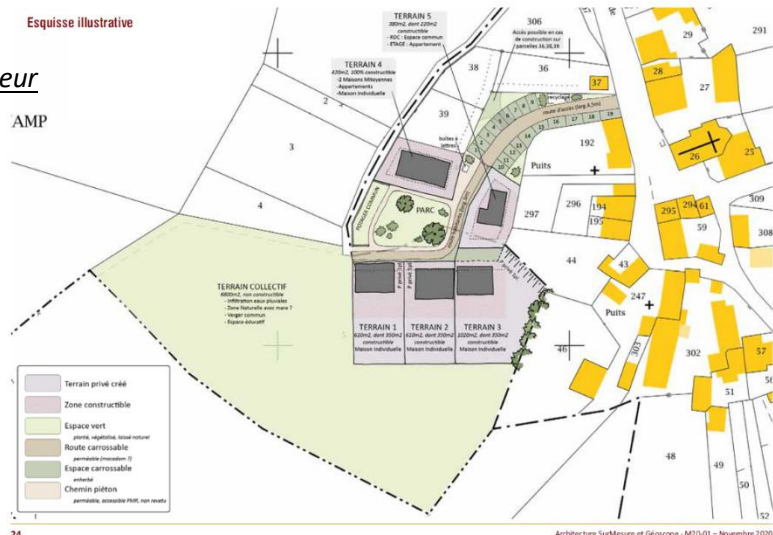


5 : Vue depuis le centre du site en direction de Freyssinet : les masses boisées des fonds de vallées empêchent les vues réciproques

3.2 Schéma de principes de l'OAP



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



3.3 Principes d'aménagement

3.3.1 *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Conception et aménagement

Sur la zone 1AU, les constructions devront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, en particulier la réalisation de la voie interne.

Sur la zone 1AUa, le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Un front bâti délimitera la nouvelle limite urbaine du secteur le long de la voie à créer au Sud. De même l'entrée de secteur devra être matérialisée de la sorte afin de bien marquer l'entrée dans le bourg depuis la RD 9E2.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 7 logements devra être réalisé :

- 2 logements minimum sur la zone 1AU ;
- 5 logements minimum sur la zone 1AUa.

La taille des lots ainsi que la forme urbaine (petit collectif, groupé et individuel) pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

3.3.2 *La mixité fonctionnelle et sociale*

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, ...

3.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Un espace public central sera prévu, autour duquel graviteront les constructions. Il pourra prendre la forme d'une placette, d'un espace vert, ...

Au Nord, le square communal sera maintenu et valorisé.

Un certain nombre d'arbres ont été recensés comme étant à préserver dans la mesure du possible. Il s'agit ainsi de maintenir la végétation existante.

Sur la partie Sud du site, l'espace ne pourra recevoir de nouvelles constructions, s'agissant d'un espace vert à préserver propice à la gestion des eaux pluviales voire à l'aménagement d'espaces de cultures (vergers, ...).

La haie le délimitant au Sud sera d'ailleurs protégée et confortée s'agissant d'une limite naturelle du site.

A l'Ouest, la zone où a été détectée la Rorippe des Pyrénées devra être protégée.

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

L'accès motorisé au site sera réalisé depuis la RD 9E2 à l'Est. Un espace de stationnement collectif sera prévu en entrée de secteur.

Une voie viendra ensuite desservir l'ensemble des constructions prévues. Elle sera de type partagée afin d'encourager les cheminements doux.

A l'Ouest, il sera envisagé une poursuite de cette voie dans l'optique où la zone 2AU voisine viendrait à s'urbaniser. Elle permettrait ainsi un bouclage.

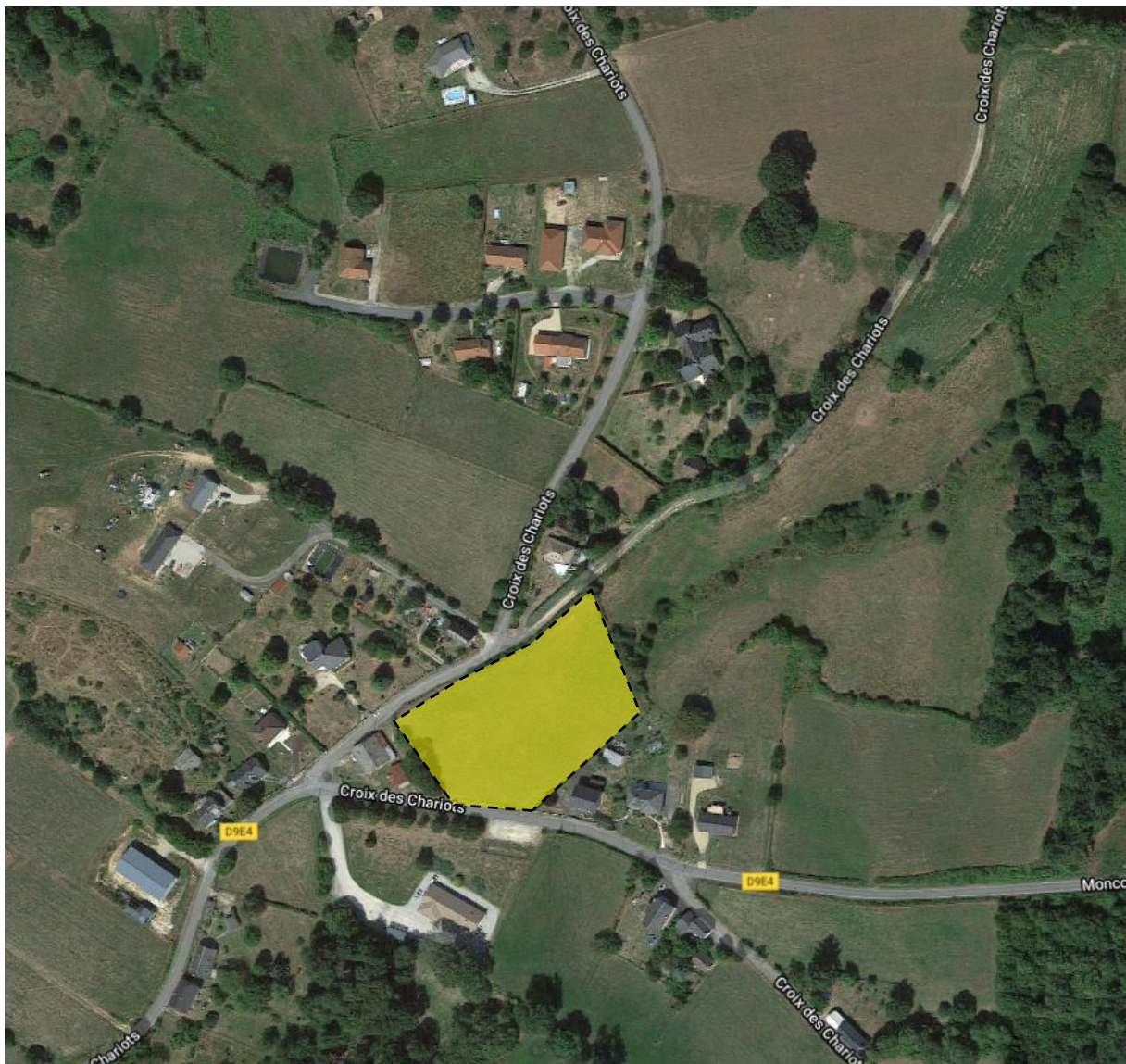
Le sentier situé au Nord sera quant à lui préserver et pourra servir pour les déplacements doux, en se connectant au GR 46.

4 OAP 2 : La Croix des Chariots

4.1 Description du site

La zone se situe sur le secteur de la Croix des Chariots et constitue une prairie, bordée à l'Est et à l'Ouest par des constructions.

Le secteur est desservi par deux voies, à savoir la RD 9E4 et une voie communale, cette dernière étant prolongée par un chemin utilisé pour la desserte des parcelles agricoles et la pratique de la randonnée.



Elle est composée des parcelles AC 84 et 85, représentant une surface totale d'environ 6 000 m².

Une haie au Nord-Est délimite le secteur et marque une coupure nette entre les espaces agricoles et milieux humides présents au Nord.

A noter également la présence de la salle des fêtes au Sud, qui peut constituer une source de nuisances sonores.



4.2 Schéma de principes de l'OAP



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



4.3 Principes d'aménagement

4.3.1 *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une division foncière en lots. Une bande d'implantation est délimitée au Nord pour que les constructions s'implantent relativement proche de la voie communale. Les espaces de jardins privatifs seront implantés au Sud des constructions pour une meilleure exposition.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 4 logements devra être réalisé sur le secteur. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

4.3.2 *La mixité fonctionnelle et sociale*

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

4.3.3 *La qualité environnementale et la prévention des risques*

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

La haie existante au Nord-Est matérialisant la bordure du secteur sera maintenue.

Une bande végétalisée devra être prévue au Sud le long de la RD 9E4 afin de constituer un écran visuel et acoustique avec la salle des fêtes.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

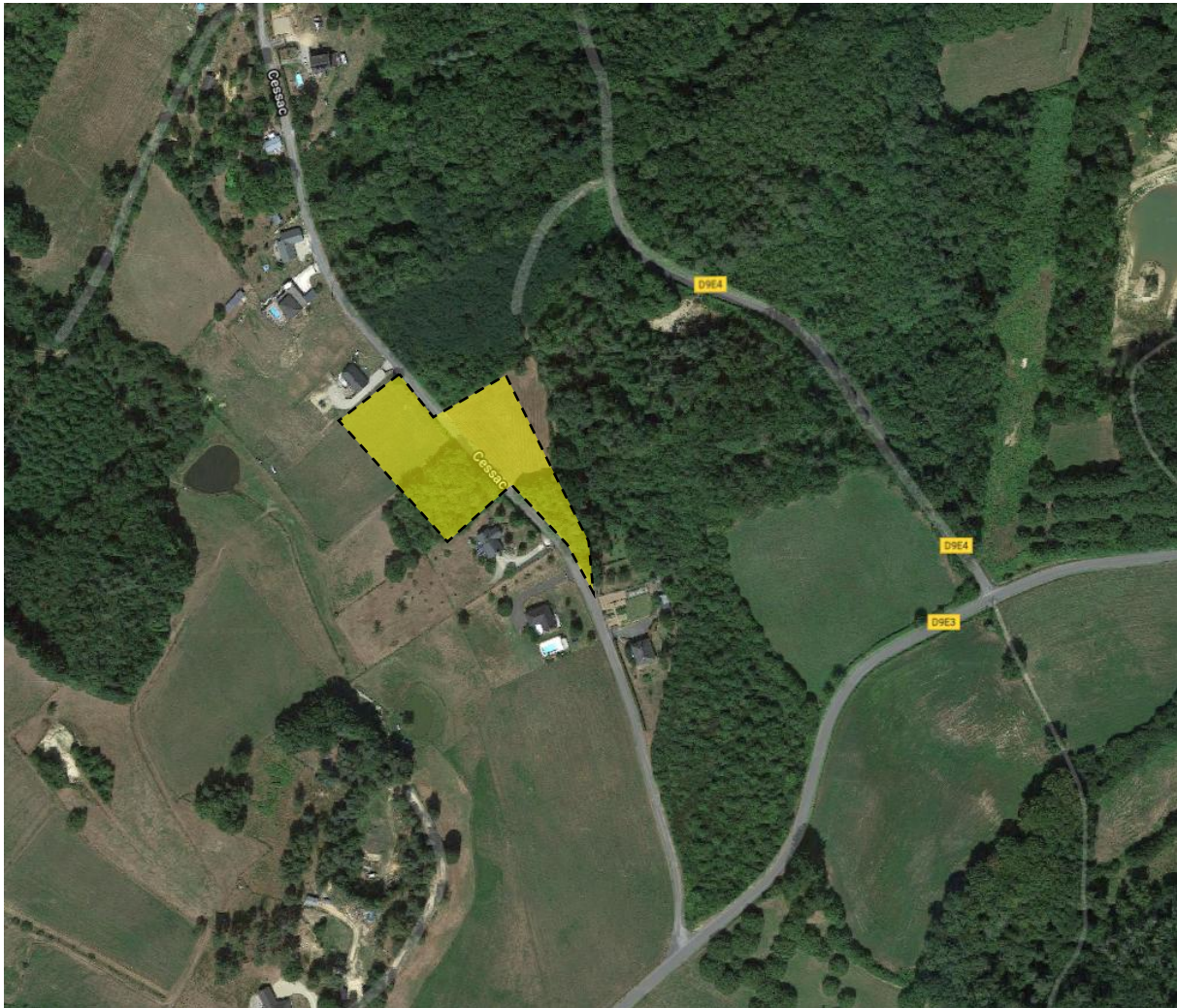
L'ensemble des constructions devra être desservi depuis la voie communale et le chemin bordant la zone dans le prolongement.

Pour deux lots voisins, les accès individuels seront regroupés afin d'éviter une multiplication des sorties sur la voie communale.

5 OAP 3 : Cessac-Haut 1

5.1 Description du site

La zone se situe sur le secteur de Cessac-Haut constituée pour partie d'un espace de prairie et d'un espace boisé. Il s'agit d'un interstice situé au sein d'un linéaire de constructions d'habitation. Le secteur est bordé par une voie communale desservant le secteur de Cessac-Haut.



Elle est composée des parcelles AK 72, 73 et d'une partie des parcelles AK 276, 277, 282, 283, 289 et 92 représentant une surface totale d'environ 6 500 m².

La topographie est légèrement déclinante depuis la voie communale et en direction de l'Ouest et de l'Est.



5.2 Schéma de principes de l'OAP



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



5.3 Principes d'aménagement

5.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Les constructions devront respecter une implantation à l'alignement des constructions existantes, avec un sens des façades dominants aligné à la voie.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 5 logements devra être réalisé sur le secteur. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

5.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

5.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Les parcelles actuellement boisées devront maintenir quelques arbres en limite parcellaire.

Les réseaux

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront prévoir un dispositif de traitement des eaux usées autonome.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

L'ensemble des constructions devra être desservi depuis la voie communale.

Le chemin privé permettant l'accès aux parcelles situées en arrière du secteur devra être maintenu.

Pour deux lots voisins, les accès individuels seront regroupés afin d'éviter une multiplication des sorties sur la voie communale.

6 OAP 4 : Cessac-Haut 2

6.1 Description du site

La zone se situe sur le secteur de Cessac-Haut et constitue un espace de prairie.

Il s'agit d'un secteur qui viendra prolonger le linéaire de constructions d'habitation. Le secteur est bordé par une voie communale desservant le secteur de Cessac-Haut.



Il concerne une partie de la parcelle AK 272 représentant une surface d'environ 2 300 m².

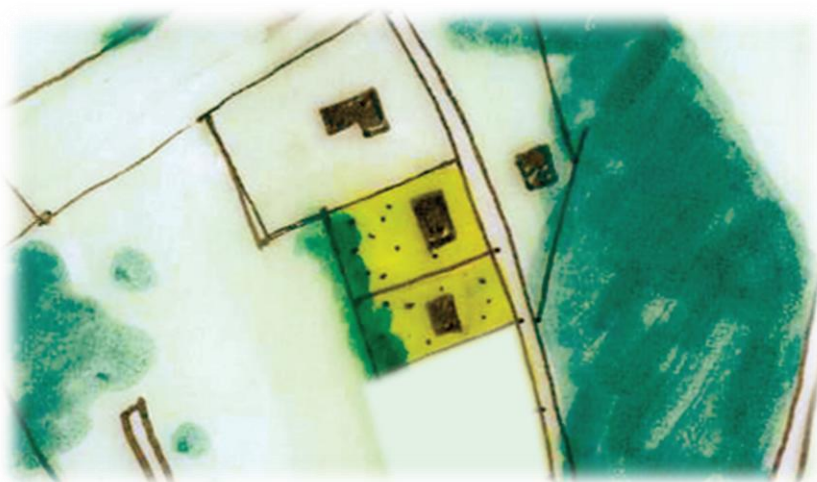
La topographie du site est légèrement déclinante depuis la voie communale en direction du fond de parcelle.



6.2 Schéma de principes de l'OAP



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



6.3 Principes d'aménagement

6.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une division foncière en lots. Les constructions devront respecter une implantation à l'alignement des constructions existantes, avec un sens des façades dominants aligné à la voie.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 2 logements devra être réalisé sur le secteur. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

6.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

6.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Une haie ou un alignement d'arbres devra être planté en limite parcellaire au Sud et Ouest.

Les réseaux

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront prévoir un dispositif de traitement des eaux usées autonome.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

L'ensemble des constructions devra être desservi depuis la voie communale.

Les lots devront voir leur accès rapproché afin d'avoir une proximité dans les entrées/sorties des véhicules.

7 OAP 5 : Le Pilou

7.1 Description du site

La zone 2AUx est située au lieu-dit « le Pilou » constitué de zones urbanisées, agricoles et naturelles. Elle est bordée par la RD9 reliant Allassac à Perpezac-le-Noir, la RD9E2 conduisant au Bourg d'Estivaux et des zones naturelles et naturelles protégées sur les deux autres côtés.

D'une superficie de 1,3 ha, cette zone constituée des parcelles AN 85 et partie de AN 83 est actuellement composée de prairies en friche depuis des années. Elle n'est plus déclarée à la PAC depuis 2023.



La zone 2AUx actuelle

De par sa configuration, en grande partie plane et peu boisée, cette zone de taille modeste est particulièrement propice à une urbanisation limitée, ce qui est une opportunité rare dans les environs. C'est la seule zone de ce type sur la commune.

Les vues sur le terrain montrent une zone globalement composée de prairie vide de végétation, de topographie clémente sur la moitié sud et est mais en pente marquée en limite ouest et sur la moitié nord qui s'achève par quelques arbres en limite de parcelle.



Cartographie des prises de vue sur le secteur d'études

Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



C'est la topographie du terrain qui va influencer le projet, limitant celui-ci à la zone facilement accessible et urbanisable située le long de la RD9.

7.2 Schéma de principes de l'OAP



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



7.3 Principes d'aménagement

7.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant être réalisées en tranches successives, permettant notamment une bonne intégration des bâtiments d'activités.

Il sera établi une voie d'accès joignant les sorties existantes sur la RD 9 et la RD 9E2, distribuant le parcellaire en totalité.

Les constructions devront observer un recul par rapport à l'axe de la RD 9 et de la RD 9E2 de 10 mètres minimum.

Les constructions devront s'implanter au sein de la bande d'implantation définie, dans une opération visant à une organisation de l'espace cohérente, dans l'optimisation des masses bâties et des aménagements, l'économie de l'utilisation des sols, une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Gestion économe des sols

L'artificialisation des sols devra être proportionnée aux besoins des différentes activités qui viendront s'implanter sur la zone.

7.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

La zone 1AUX pourra accueillir des activités d'artisanat, de commerces de détail et de gros, et de services. Seront également tolérées les constructions artisanales affiliées à l'industrie telles la maçonnerie, menuiserie, peinture, etc.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à l'exception des installations photovoltaïques au sol.

7.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les espaces à enjeux environnementaux seront protégés. Aucune construction ne pourra venir s'implanter sur ces espaces. L'occupation du sol existante devra être maintenue.

Les arbres remarquables seront préservés.

Les haies bocagères seront conservées.

Un traitement paysager devra également être prévu le long de la RD 9, dans la bande de recul des 10 mètres, sans toutefois générer de masque de visibilité au droit des accès et carrefour RD9 et RD9E2.

Concernant les nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Les voies et les aires de stationnement prévues sur le secteur devront être arborées ou végétalisées.

Les réseaux

Concernant l'assainissement, les constructions devront prévoir un système de traitement autonome. La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...). Les écoulements naturels seront privilégiés, notamment sous la forme de noues paysagères et d'infiltration dès que cela est possible.

La réalisation des accès et voies ne devra pas entraver les continuités hydrauliques.

L'accès

Deux accès existent déjà pour desservir le secteur :

- Un accès Sud depuis la RD 9 ;
- Un accès Est depuis la RD 9E2.

Ces accès seront reliés par une voie qui devra présenter des dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et l'intervention des véhicules de secours. Cependant, pour limiter son impact sur l'environnement, un sens unique sera, à terme, privilégié qui nécessite une moindre largeur, et cette voie sera perméable.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération.

8 OAP Tourisme

8.1 Les raisons d'une OAP tourisme

Cette orientation d'aménagement s'inscrit pleinement dans le projet municipal de la commune de développer l'offre touristique sur Estivaux. En effet, la position de la commune sur la Vallée de la Vézère, attire des randonneurs, kayakistes ou tout simplement des touristes amoureux de la nature.

Ainsi, cette OAP a vocation à présenter l'articulation entre les différentes actions mises en œuvre à travers le PLU sur la thématique touristique. En effet, la commune souhaite porter des projets d'aménagement dans ce sens-là et accompagner des porteurs de projet privés.



Vue sur le bourg d'Estivaux (mairie, école et église en arrière-plan)

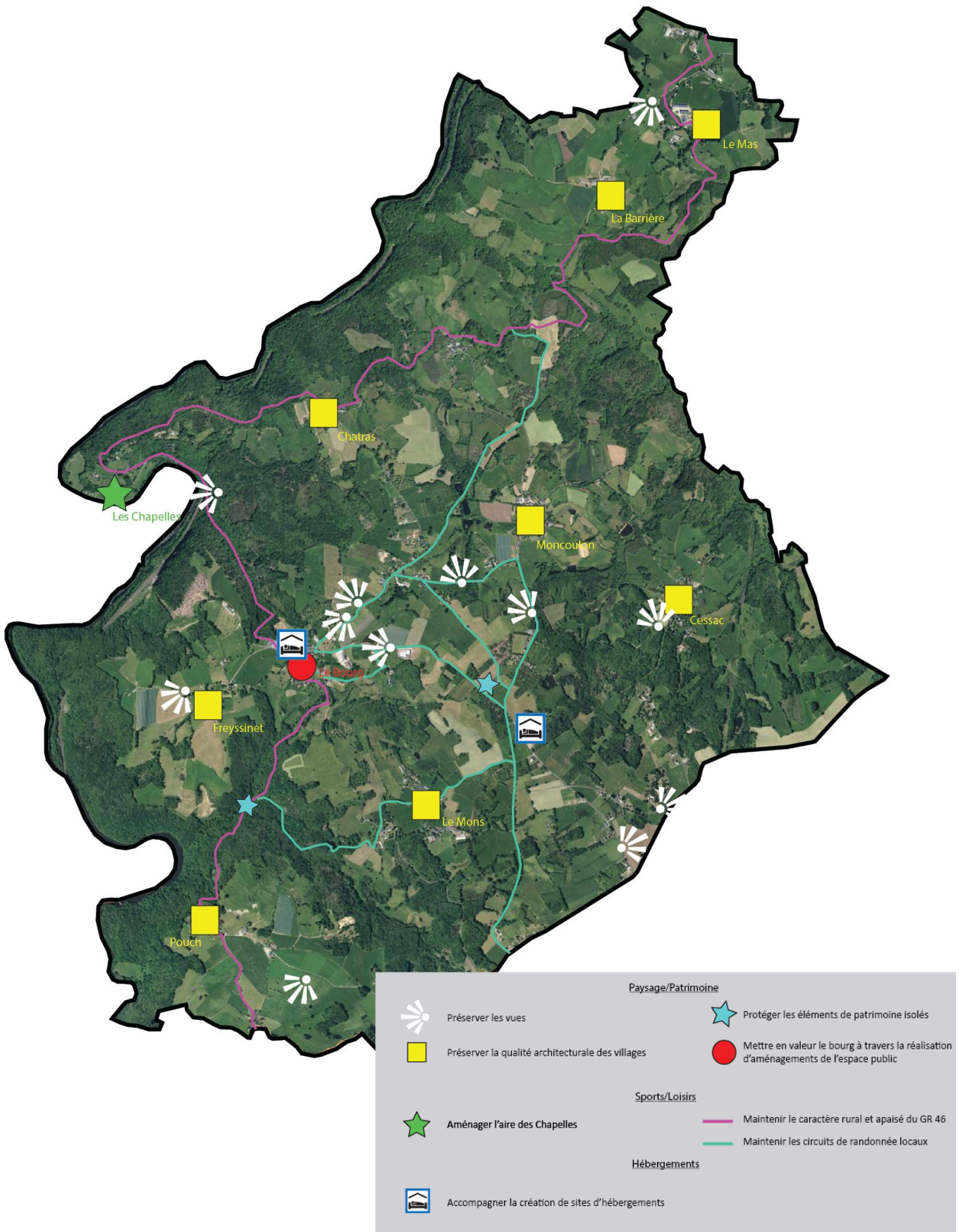


Vue sur la Vézère et le château de Comborn depuis le belvédère



Vue sur le site des Chapelles en bordure de Vézère

8.2 Schéma de principes de l'OAP



8.3 Les orientations à mener sur le volet touristique du territoire

8.3.1 Paysage

Les paysages d'Estivaux sont riches du fait de la variété d'occupation du sol (espaces agricoles, naturels, boisés et bâtis) et de la topographie alternant entre vallonnement sur une grande majorité du territoire et vallée escarpée creusée par la Vézère à l'Ouest.

Il est donc important que ces paysages soient préservés et valorisés. Il s'agit notamment du panorama existant le long de la RD 9E2 qui domine la vallée de la Vézère et offre une vue sur le Château de Comborn.

La position d'Estivaux donne également à voir sur le massif des Monédières et le Mont Gargan.

8.3.2 Patrimoine

La commune est riche au niveau patrimonial et cet élément est non négligeable dans le développement et la structuration de la dimension touristique d'un territoire.

Que ce soit dans le bourg ou les villages, un certain nombre de bâtiments et de petits éléments bâtis (patrimoine vernaculaire) anciens sont présents. Ils sont bien souvent l'héritage du passé rural et agricole de la commune et constituent l'identité d'Estivaux. Il s'agit de maisons, de granges en pierre, de fours ou encore de puits.

Leur préservation est favorisée par le PLU par l'identification au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour le patrimoine vernaculaire ou au titre de l'article L.151-11 pour permettre à certains bâtiments agricoles de changer de destination. Ces outils permettent ainsi d'assurer leur pérennité dans les années à venir.

La commune est également dotée d'éléments remarquables isolés qui invitent à la promenade, tel que le dolmen ou encore le pont situé à Pouch, sur le chemin du GR 46. Ces éléments sont également voués à être protégés.

8.3.3 Activités de loisirs

Les éléments cités précédemment conduisent ainsi des touristes à venir se promener, se détendre sur la commune.

La Vézère est un passage incontournable notamment pour les sportifs avec le canoë-kayak. Le site des Chapelles attire chaque année de nombreux adeptes. Cet espace appartenant à la commune est situé en bordure de Vézère et est très fréquenté l'été. Actuellement utilisé à des fins de loisirs et de détente (présence de tables de pique-nique), la commune a pour projet de poursuivre l'aménagement de ce site en réalisant une construction type abri accompagné de sanitaires pour agrémenter la visite des touristes.

La randonnée est également une activité développée sur la commune, avec entre autres le passage du GR 46 (chemin de grande randonnée reliant Tours à Toulouse). Ce chemin traversant des espaces agricoles et boisés, certains villages ruraux et empruntant des chemins creux doit être préservé et mis en valeur.

Schéma de principe sur la mise en valeur du site des Chapelles



- La zone préférentielle pour l'implantation de l'abri prévue se fera à proximité de la voie existante
- La création de sanitaires sera localisée à proximité du parking, la filière de traitement autonome utilisée sera respectueuse de l'environnement (type phytoépuration)
- Le stationnement existant restera perméable
- Les boisements existants seront maintenus

8.3.4 Hébergements

Afin de capter une part des touristes traversant et/ou venant découvrir Estivaux, l'offre d'hébergement touristique mérite de se développer.

Une offre en hébergement existe actuellement, au travers de gîtes et d'un camping qui pourraient avoir des besoins de développement à l'avenir.

Conscient d'un besoin de développement, de nouveaux sites d'hébergement touristique sont en projet. Le PLU se doit d'accompagner ses projets. Ainsi, un chef d'entreprise dans le domaine des travaux publics souhaite reconvertir son site en hébergement éco-touristique. Il s'agirait de créer des habitations insolites (cabanes, ...), des campeurs ainsi que des camping-caristes.

Dans le bourg, un ensemble foncier comprenant une grange et un pré doté d'un étang sera voué à accueillir un camping (location de tentes, emplacements nus, ...) et un gîte.

Schéma de principes sur le projet de camping « Le Domaine des Réjaudoux »



- L'accès au secteur se fera depuis la voie communale existante.
- Une aire de stationnement et de camping-car seront prévues en entrée de secteur. Elles permettront de privilégier des circulations douces sur le reste du site.
- Deux bâtiments collectifs sont prévus sur le site : un bâtiment d'accueil (salle commune) et un bar/restaurant avec piscine
- Les hébergements seront disséminés sur le site en étant respectueux des boisements existants :
 - o Des cabanes en pierre sont prévues sur une partie au Nord du site

- Une aire de camping (pour tente) complète l'offre sur la partie centrale
- Le dispositif d'assainissement non collectif devra être calibré et implanté conformément à la réglementation du SPANC
- Des aires de jeux localisés à l'Ouest et au Sud-Est pourront permettre des aménagements légers
- Les boisements importants sur les pourtours du site sont à préserver tout comme la retenue collinaire existante

Préconisations concernant les espèces végétales invasives identifiées :

Des espèces invasives ont été identifiées (Raisin d'Amérique et Robinier faux-acacia). Il s'agira de ne pas disséminer ces espèces et de les éliminer :

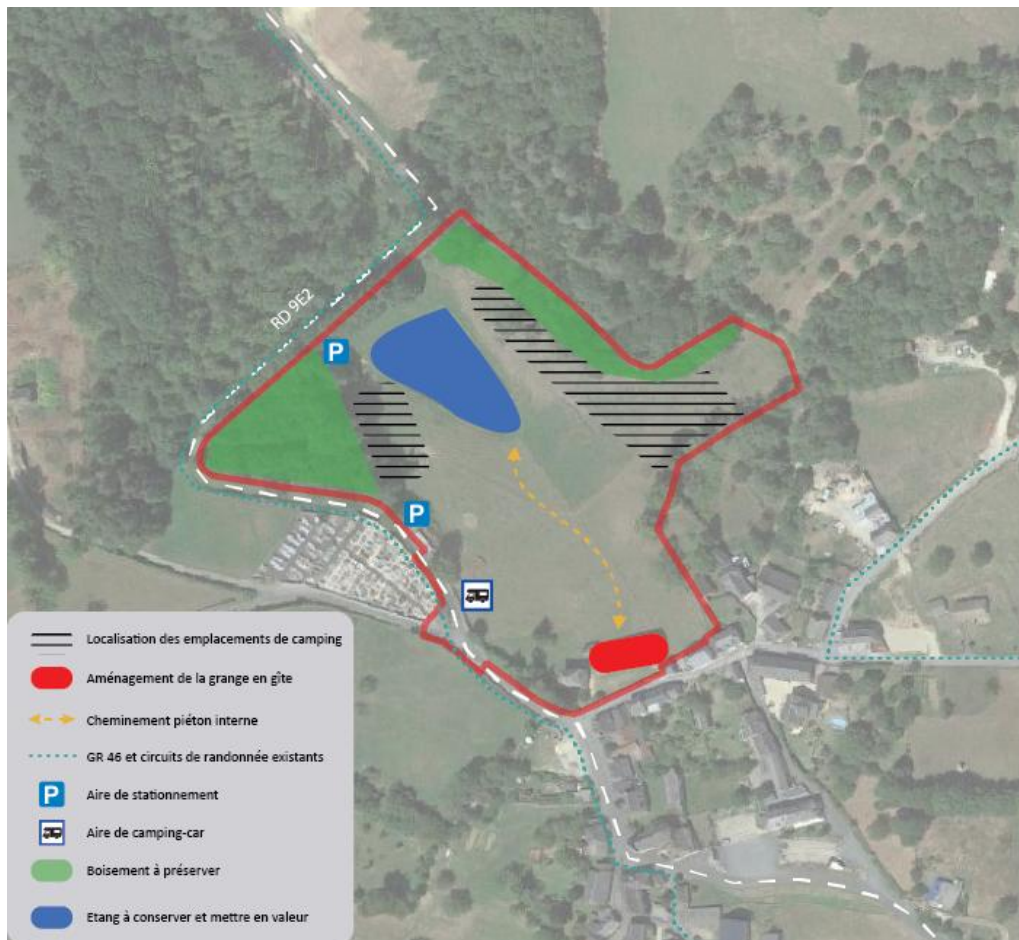
Pour le Raisin d'Amérique :

- L'arrachage manuel (à l'aide de bêches) des plantes en essayant d'extraire l'appareil racinaire (grosse racine pivot) semble être la méthode la plus efficace et certainement la plus douce pour le milieu. Cette méthode est envisageable pour de petites surfaces colonisées.
- Pour des surfaces colonisées plus importantes ou lorsque les moyens humains sont limités, la fauche est la méthode de gestion la plus efficace connue à ce jour. Celle-ci est à réaliser juste avant la floraison (du mois de juin au mois de septembre), deux à trois fois par an suivant l'importance des repousses constatées.

Pour le Robinier faux-acacia :

- La fauche des jeunes plants ou l'arrachage manuel peuvent être réalisés pendant la période de végétation (d'avril à septembre), 5 à 6 fois par an, pendant au moins 5 ans.
- L'écorçage de la tige peut également être pratiqué sur les sujets de plus de 10 cm de diamètre, entre avril et octobre. L'écorce du tronc doit être retirée sur quelques centimètres de profondeur jusqu'à l'aubier à hauteur d'homme ou à la base de l'arbre, sur une bande d'au moins 20 centimètres, sur 80 à 90% de la circonférence de l'arbre. Il est très important de laisser une petite partie de l'écorce intacte la première année pour que la sève continue de circuler. Dans le cas contraire, l'arbre peut réagir en drageonnant fortement. Ce cerclage partiel est à appliquer jusqu'à ce que l'arbre s'affaiblisse (cela peut prendre plusieurs années). Réaliser ensuite un cerclage sur toute la circonférence de l'arbre.

Schéma de principes sur le projet de camping « Le Vallon d'Estivaux »



- L'accès au secteur se fera depuis la voie départementale RD 9E2 à proximité du cimetière où la visibilité est optimale.
- Une aire de stationnement et de camping-car seront prévues en entrée de secteur.
- Les voies de circulation internes devront privilégier les cheminements doux mais n'empêcheront pas des circulations motorisées limitées.
- La grange située au Sud sera aménagée en gîtes et servira de bâtiment d'accueil également
- Les hébergements seront des emplacements de camping (tentes et caravanes) et se situeront de part et d'autres de l'étang
- L'étang sera maintenu et mis en valeur
- Les boisements importants sur les pourtours du site sont à préserver

Préconisations concernant l'espèce exotique envahissante identifiée :

Une espèce envahissante a été identifiée (Jussie à grandes fleurs). Il s'agira de ne pas disséminer cette espèce et de l'éliminer. Un protocole en six étapes peut être mis en œuvre à la fin du printemps (arrachage mécanique, vidange de l'étang, curage, enfouissement des jussies arrachées, comblement et végétalisation du site) :

- Un étrépage (raclage de la terre pour arracher la plante avec ses racines) de la jussie accessible peut être réalisé en utilisant des pelles mécaniques, à partir des berges
- Les jussies arrachées sont stockées temporairement sur les berges
- Une vidange du plan d'eau est réalisée en deux temps :
 - o Vidange gravitaire ;

- Finition par pompage avec un triple dispositif de filtrage en cascade : filtre à paille + filtre géotextile, fosse avec cage-grille + géotextile.
- Décapage au bulldozer de la biomasse et des vases restantes sur une profondeur de 30 cm ;
- Création de fosses d'1,5 mètre de profondeur au milieu et en bordure de l'étang. La biomasse des jussies, les sédiments et la terre extraits y sont enfouis, et recouverts par la terre prélevée pour le creusement des fosses
- Remplissage de l'étang
- Végétalisation par l'implantation d'une roselière et d'un semis prairial autour de l'étang.

BILAN

Zones	Surface (en ha)	Nbre de logements minimum	Densité
Le Bourg	1,4 (dont 8 000 m ² constructible)	7	9 lgts/ha
La Croix des Chariots	0,6	4	6,7 lgts/ha
Cessac-Haut 1	0,6	5	8,3 lgts/ha
Cessac-Haut 2	0,2	2	10 lgts/ha
TOTAL	2,8 (dont 2 constructible)	18	9 lgts/ha

