

GEOSCAN
ingénierie

Ester technopole
87069 Limoges
Tel : 05.55.35.06.62

COPIE

Olivier Petit
Urbaniste

4, rue Rolland
33000 Bordeaux
Tel : 05.56.51.91.52

Commune de Sadroc - Corrèze -



Etude L.111-1-4 relative à la RD 920

Route classée à grande circulation



Limoges, le 27 mai 2004

Géoscan / O. Petit	Commune de Sadroc Corrèze - Etude L.111-1-4 RD 920	le 27 mai 2004
ESTER Technopole BP 6942 87069 Limoges cedex Tel : 05.55.35.06.62 Fax : 05.55.35.06.62 e-mail: geoscan@wanadoo.fr	Siret: 425 056 785 00016	Code NAF : 742 C

SOMMAIRE

		Page :
	Introduction	1
1	CADRE GENERAL ET ORIENTATIONS ISSUES DU DIAGNOSTIC	2
1.1	Rappel du cadre légal et cadre contractuel	2
	a) Loi SRU et développement durable.....	2
	b) Article L.110 du code de l'urbanisme.....	2
	c) Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.....	2
	d) Contraintes sonores : loi N° 92-1444 du 31 décembre 1992 et décret du 9 janvier 95	3
	e) Conduite simultanée des deux études (carte communale et L.111-1-4)	
1.2	Rappel du cadre spécifique de réalisation de l'étude L.111-1-4	3
1.3	Rappel des orientations du parti d'aménagement communal	3
	a) Volonté et stratégie communale en matière démographique.....	3
	b) Evaluation du besoin en terrains constructibles.....	4
1.4	Rappel des orientations du pré zonage communal	4
	a) Prise en compte des contraintes et servitudes légales.....	4
	b) Prise en compte des contraintes et servitudes spécifiques au territoire.....	4
	c) Orientations en matière d'urbanisme.....	7
	d) Prise en compte des contraintes topographiques et des préconisations urbanistiques de détail.....	7
	e) Prise en compte des contraintes liées à la protection des paysages remarquables.....	7
	f) Prise en compte des sensibilités liées à la protection des milieux naturels remarquables.....	7
	g) Prise en compte des recommandations architecturales.....	8
2	CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA RD 920	9
2.1	RN 20, RD 920 et route historique	9
2.2	Configuration physique du faisceau routier dans sa traversée de la commune	9
2.3-	Configuration topographique de la RD 920	9
2.4	Caractéristiques paysagères de l'ensemble du tronçon	12
2.5	Caractéristiques urbanistiques de l'ensemble du tronçon	19
2.6	Sécurité et accidentologie	19

3	PROJET D'AMENAGEMENT PAR SECTEURS	22
3.1	Secteur n°1 : L'Escudier et le Malpas	22
	a) Caractéristiques topographiques et environnementales.....	22
	b) Caractéristique paysagères	22
	c) Recommandations générales de protection.....	25
	d) Accès	25
	e) Parcelles urbanisables.....	25
3.2	Secteur n°2 : La croix de la Maleyrie	29
	a) Caractéristiques topographiques et environnementales.....	29
	b) Caractéristique paysagères	29
	c) Recommandations générales de protection.....	31
	d) Accès	31
	e) Parcelles urbanisables.....	31
3.3	Secteur n°3 : Le bois Bordier et le bois Lachaud	33
	a) Caractéristiques topographiques et environnementales.....	33
	b) Caractéristique paysagères	33
	c) Recommandations générales de protection.....	34
	d) Accès	34
	e) Parcelles urbanisables.....	34
3.4	Secteur n°4 : Le Bois Lachaud - Carrefour nord	38
	a) Caractéristiques topographiques et environnementales.....	38
	b) Caractéristique paysagères	38
	c) Recommandations générales de protection.....	39
	d) Accès	39
	e) Parcelles urbanisables.....	39
3.4	Secteur n°5 : Lafonsalade	41
	a) Caractéristiques topographiques et environnementales.....	41
	b) Caractéristique paysagères	41
	c) Recommandations générales de protection.....	42
	d) Accès	42
	e) Parcelles urbanisables.....	42
3.4	Secteur n°6 : Bois Grand	44
	a) Caractéristiques topographiques et environnementales.....	44
	b) Caractéristique paysagères.	44
	c) Recommandations générales de protection.....	45
	d) Accès	45
	e) Parcelles urbanisables.....	45
3.4	Secteur n°7 : Le Gauliat et les Garennes du Breuil	49
	a) Caractéristiques topographiques et environnementales.....	49
	b) Caractéristique paysagères	49
	c) Recommandations générales de protection.....	51
	d) Accès	52
	e) Parcelles urbanisables.....	52
3.4	Secteur n°8 : Le Mons	54
	a) Caractéristiques topographiques et environnementales.....	54
	b) Caractéristique paysagères	54
	c) Recommandations générales de protection.....	55
	d) Accès	55
	e) Parcelles urbanisables.....	55

Table des cartes

Carte n°1 :	Carte de pré zonage communal	5
Carte n°2 :	Contraintes constructives et contraintes sonores	6
Carte n°3 :	Carte générale des pentes	10
Carte n°4 :	Carte générale des unités de paysage	11
Carte n°5 :	Espaces bâtis le long de la RD 920	20
Carte n°6 :	Les points d'analyse paysagère	23
Carte n°7a	Caractéristiques topographique et environnementales : secteur 1 et 2	26
Carte n°8a	Caractéristiques paysagères : secteur 1 et 2	27
Carte n°9-1	Parcelles urbanisables : L'Escudier et le Malpas	28
Carte n°9-2	Parcelles urbanisables : La Croix de la Maleyrie	32
Carte n°7b	Caractéristiques topographique et environnementales : secteur 3, 4, 5	35
Carte n°8b	Caractéristiques paysagères : secteur 3, 4, 5	36
Carte n°9-3	Parcelles urbanisables : Le Bois Bordier, Le Bois Lachaud, Carrefour D6	37
Carte n°9-4	Parcelles urbanisables : Le Bois Lachaud	40
Carte n°9-5	Parcelles urbanisables : Lafonsalade	43
Carte n°7c	Caractéristiques topographique et environnementales : secteur 6, 7, 8	46
Carte n°8c	Caractéristiques paysagères : secteur 6, 7, 8	47
Carte n°9-6	Parcelles urbanisables : Bois Grand	48
Carte n°9-7	Parcelles urbanisables : Le Gauliat, Les Garennes du Breuil	53
Carte n°9-8	Parcelles urbanisables : Le Mons	56

Introduction

La route départementale RD920 qui traverse la commune du sud au nord, ex RN 20 (Paris Toulouse Bourg-Madame), récemment déclassée en route départementale, est toujours considérée comme « un axe routier à grande circulation » (possibilité de délestage en cas de coupure de l'autoroute A 20).

A ce titre, les espaces longeant cet axe sont soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. L'article stipule qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Cette interdiction ne s'applique pas non plus, dès lors qu'une analyse spécifique est menée afin d'évaluer l'impact d'une éventuelle urbanisation, sur :

- les caractéristiques architecturales, urbanistiques et paysagères des espaces environnants ;
- la sécurité routière et le réseau routier de façon plus générale.

Par ailleurs, depuis plusieurs années, la commune s'efforce de faire déclasser la RD 920 qui, depuis l'ouverture du tronçon de l'A20 au droit de Sadroc, a vu sa circulation réduite à celle d'une voie départementale ordinaire.

Les secteurs riverains de la RD 920 ne pourront être bâtis qu'après avoir fait l'objet d'une étude préalable et globale prenant en compte l'urbanisation au regard principalement de quatre critères :

- les nuisances ;
- la sécurité ;
- la qualité architecturale ;
- la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce n'est qu'une fois cette démarche de projet réalisée et traduite en règles justifiant et motivant le parti d'aménagement communal que ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation.

1- CADRE GENERAL ET ORIENTATIONS ISSUEES DU DIAGNOSTIC

1.1- Rappel du cadre légal et du cadre contractuel

a) Loi SRU et développement durable

Les projets et partis d'aménagements communaux, exposés dans ce présent rapport, devront s'inscrire dans une logique de développement durable, autrement dit, dans l'esprit de la loi SRU qui sous-tend les orientations de la carte communale. Le cadre légal est celui défini dans les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, rappelés, ci-après, et relatifs à la protection ou à la promotion :

- du patrimoine, du cadre de vie, des paysages, des milieux naturels ;
- d'une utilisation parcimonieuse de l'espace ;
- d'un équilibre de l'urbanisation ;
- de la diversité des fonctions urbaines, dont la mixité sociale ;
- d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et ruraux.

b) Article L.110 du code de l'urbanisme

L'article L.110, stipule :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.
Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

c) Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

L'article L.121-1 fixe les conditions aux cartes communales, permettant d'assurer :

1° *L'équilibre* entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

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 suffisantes par 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 ».

1.2- Rappel du cadre spécifique de réalisation de l'étude L.111-1-4

Pour des raisons évidentes de complémentarité et d'opportunité de conduire une réflexion simultanée, il a été prévu dans le cahier des charges, d'engager parallèlement les deux études :

- Carte communale de Sadroc ;
- Etude L.111-1-4, relative à la RD 920.

L'étude L.111-1-4 s'intercale donc entre la fin du diagnostic et la finalisation du plan de zonage, dans la mesure où ce dernier devra légalement intégrer les orientations et zones urbanisables prévues dans le cadre de l'étude L.111-1-4.

Elle va pouvoir bénéficier d'un certain nombre de conclusions issues du diagnostic territorial, à savoir, l'identification :

- des enjeux de cohésion territoriale ;
- des orientations du parti d'aménagement ;
- des éléments de valeur patrimoniale à préserver et conserver (milieux naturels, paysages, éléments de patrimoine bâti, etc.).

1.3- Rappel des orientations du parti d'aménagement communal issues du diagnostic

a) Volonté et stratégie communale en matière démographique

Les composantes de la dynamique démographique actuelle, sont les suivantes :

- Cessation de la perte d'habitants (636 en 1999, 663 en 2003, 670 au 1^{er} mai 2004) ;
- Variation très légèrement positive du solde d'habitants ;
- Progression démographique due au solde migratoire, très peu au solde naturel ;
- Le solde migratoire reste cependant faible, car hypothéqué par la difficulté de trouver des terrains à bâtir ou de se loger dans l'« ancien » ;
- Vieillissement continu de la population bien que les nouveaux arrivants soient en majorité des couples jeunes avec enfants ;
- Pression foncière non négligeable en provenance de jeunes couples du bassin briviste en recherche de terrains à bâtir.

Fort de ce diagnostic, les volontés et stratégies communales exprimées par les élus, en matière démographique, tiennent en 3 points :

- 1- *Maintien d'une croissance démographique positive, mais faible et surtout maîtrisable du point de vue des infrastructures communales ;*
- 2- *Conservation du caractère rural de la commune et de son cadre de vie ;*
- 3- *Refus de choir dans une dynamique de deuxième couronne briviste avec comme corollaire, un mitage généralisé du paysage.*

b) Evaluation du besoin en terrains constructibles

Afin de contrebalancer un solde naturel largement négatif (vieillesse de la population originelle...), il serait souhaitable que la commune accueille annuellement une trentaine de nouveaux résidents, de telle sorte que la variation démographique soit légèrement positive de quelques unités (une dizaine par an...).

Pour accueillir ces 30 nouveaux résidents et afin d'accroître l'offre déficitaire actuelle en terrains à bâtir, les élus évaluent le besoin annuel en terrain constructibles à environ une dizaine de lots effectivement vendus.

On sait, par ailleurs, que pour vendre 10 lots, il faut que le marché en propose le double, afin que les nouveaux résidents aient le sentiment d'effectuer un véritable choix. Donc l'objectif communal est de pouvoir fournir une offre permanente d'une vingtaine de lots sur une année, afin d'en vendre effectivement une dizaine, chaque année.

A l'horizon de la décennie, c'est donc 100 lots qui devraient trouver acquéreur pour assurer et maintenir une légère progression démographique.

Si dans une commune rurale corrézienne, un lot fait en moyenne 2 000 m², c'est environ une vingtaine d'hectares qu'il serait nécessaire de prévoir dans le plan de zonage.

1.4- Rappel des orientations du pré zonage communal

Voir carte n°1 : Carte de pré zonage communal

Les grandes orientations qui ont présidé à la réalisation de la carte de pré zonage communal, sont les suivantes :

a) Prise en compte des contraintes et servitudes légales

Voir carte n°2 : Contraintes constructives et contraintes sonores

- Contraintes constructives : article L.111-1-4. du Code de l'Urbanisme (bande inconstructible des 75 m) ;
- Contraintes sonores : loi N° 92-1444 du 31 décembre 1992 et décret du 9 janvier 95 ;
- Réseaux existants (eaux potable, pluviales et eaux usées) ;
- Schéma d'assainissement ;
- Périmètre de protection des eaux destinées à la consommation humaine (zones de captage) ;
- Servitudes relatives aux ouvrages de transport de l'électricité ;
- Contraintes liées à la proximité des bâtiments agricoles d'élevage : articles R.111.2 du Code de l'Urbanisme et L.111.3 du Code Rural (recul de 50 ou 100 m) ;

b) Prise en compte des contraintes et servitudes spécifiques au territoire

- Zone de recul des parcelles vouées à la pommiculture :

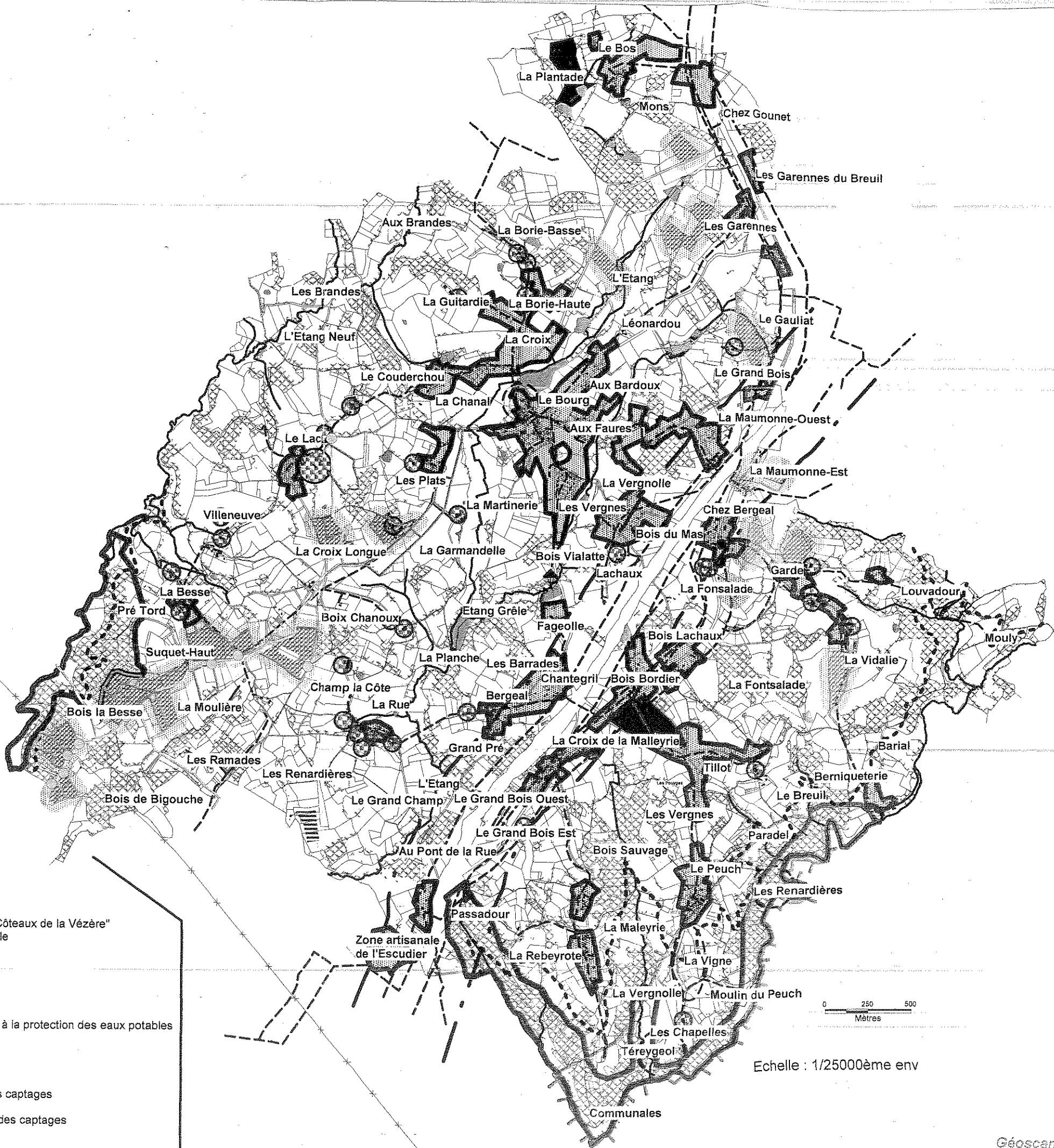
Compte tenu des conflits d'usage de plus en plus fréquents, liés aux pratiques de traitement intensif des vergers, entre exploitants de la filière pomme et riverains, il a été décidé de prévoir une zone de recul inconstructible de 50 m autour de chaque parcelle de verger. Cette zone de recul a été conçue sur le modèle du recul prévu vis à vis des établissements agricoles classés « sur paille ».

Commune de Sadroc

Carte communale

Plan de zonage

document de travail



version 6 du projet zonage
de la carte communale - mai 2004

Légende

- Zone constructible
- Espace agricole
- Espace forestier
- Espace naturel sensible
- Espace concerné par l'étude L.111-1-4 relative à la Rd920
- Contrainte d'inconstructibilité :
Autoroute A20 recul de 100 m - Rd920 recul de 75m
- Contrainte de bruit : autoroute A20 recul de 250 m
- Sites archéologiques
- Secteur à sensibilité paysagère
- Elevage sur paille (zone tampon 75 m)
ou sur lisier (zone tampon 100 m)
- Ilôts soumis à la réglementation des plans d'épandages
- Courbe de niveau 300 m
(zone de production AOC "Pommes de Montagne")
- Vergers
- Zone tampon 50 m autour des vergers

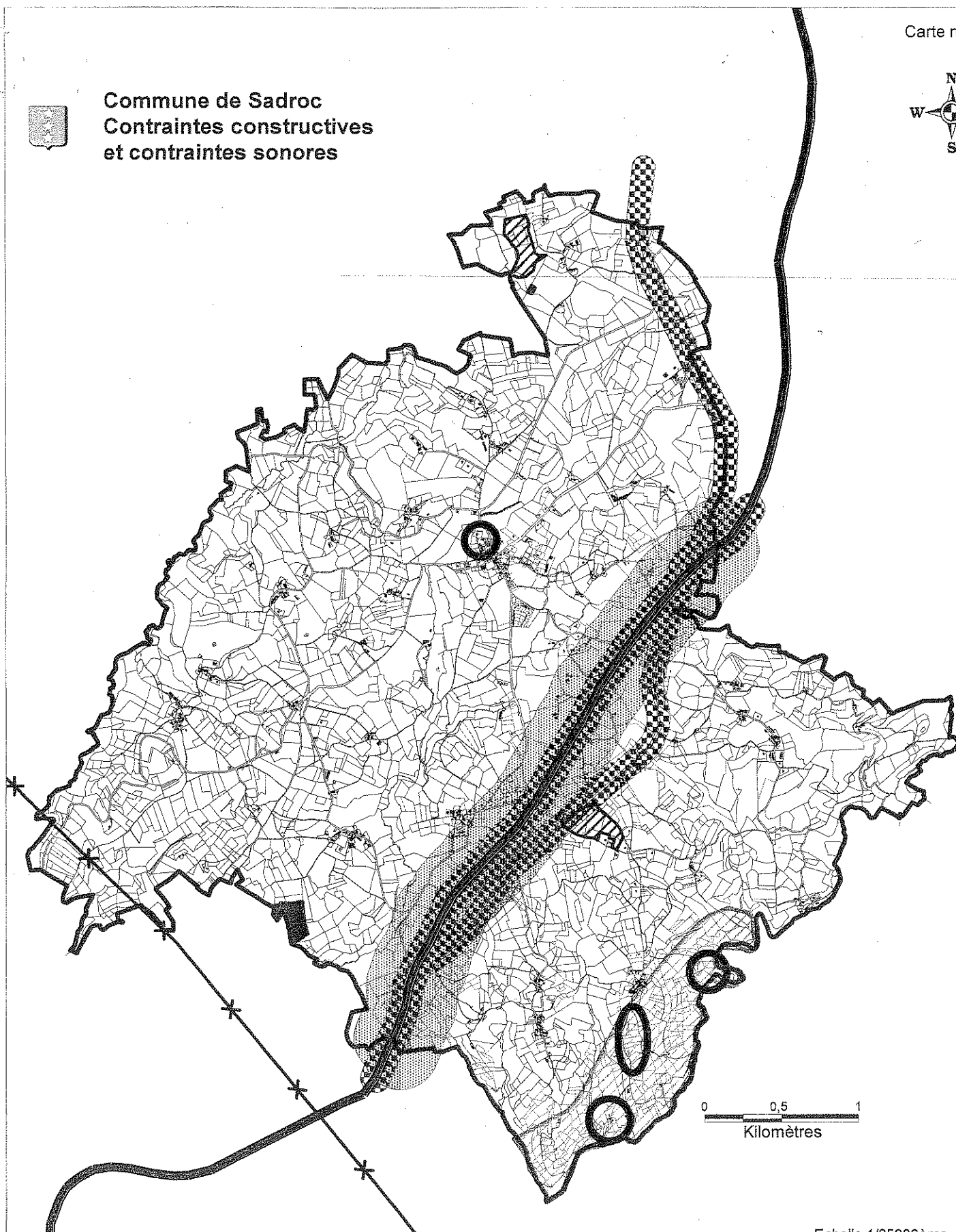
- Réseau d'eau
- Cours d'eau
- Etangs
- Périmètre irrigué
- Réseau d'irrigation "Côteaux de la Vézère"
et irrigation individuelle
- Borne d'irrigation
- Réservoir
- Servitudes attachées à la protection des eaux potables
- Station d'épuration
- Périmètre éloigné des captages
- Périmètre rapproché des captages

0 250 500
Mètres

Echelle : 1/25000ème env



Commune de Sadroc
Contraintes constructives
et contraintes sonores



0 0,5 1
Kilomètres

Echelle 1/25000ème

-  Autoroute A20
-  Epandages sur parcelles agricoles
-  Zone de bruit (catégorie 1)
-  Zone d'inconstructibilité (150m Rd920 et 200m A20)
-  Périmètres de captages et de protection
-  Sites archéologiques
-  Site sensible
-  Ligne HT 90kv (Donzenac-Le Saillant)

Sources : DDE Corrèze

Géosca

c) Orientations en matière d'urbanisme

- Faire porter la croissance urbaine de la commune de Sadroc, sur le chef-lieu et ses abords immédiats (La Borie, La Croix, La Chanal, etc) ;
- Par opposition, densifier faiblement les hameaux du plateau et de la bordure du plateau, afin de conserver le caractère rural dominant de la commune ;
- Ne pas consacrer plus de 10% de la totalité de la surface urbanisable, au secteur compris tout au long des 6 km de la RD 920 afin d'éviter le risque d'une urbanisation linéaire ;
- Le long de la RD 920, faire porter la croissance urbaine, aux niveau des intersections plutôt qu'en extrémités des zones urbanisées ;
- Du fait de la sensibilité paysagère, faire porter la croissance urbaine, plutôt sur le plateau central que sur les deux rebords ouest et est des plateaux (côtés vallées du Clan et du Maumont).

d) Prise en compte des contraintes topographiques et des préconisations urbanistiques de détail

- Eviter l'urbanisation en ligne de crête et en rebord de plateau ;
- Ne pas accentuer l'effet « village rue », donc préférer une densification du bâti existant autour des différentes branches des carrefours, plutôt qu'une extension linéaire en extrémité des zones urbanisées ;
- Privilégier les accès aux parcelles à lotir, à l'arrière de la RD 920. Néanmoins dans certains cas particuliers, il sera nécessaire de prévoir en nombre très limité, quelques sorties directes sur la RD 920.

e) Prise en compte des contraintes liées à la protection des paysages remarquables

- Toute la bordure est du plateau, du côté de la Vallée du Maumont est à considérer comme la zone la plus sensible de la commune, au plan paysager (situation en ligne de crête, cônes de vue de grande qualité vers l'est, hameaux offrant de faibles possibilités d'extension des zones urbanisées) ;
- En vision lointaine, depuis la RD 920, ne pas occulter par l'urbanisation les échappées visuelles vers l'est, la vallée du Maumont, le village de Sainte-Féréole, les Monédières ;
- Conserver les « coupures vertes », le long de l'axe RD920, donc éviter la linéarité de l'urbanisation ;
- Sensibiliser les propriétaires forestiers afin d'éviter l'enrésinement du plateau central, sous forme de « timbre poste » ;
- En vision proche, conserver l'aspect de bocage au plateau central en privilégiant l'alternance : prairies, haies vives, alignements arborés, bois de feuillus (chênes, frênes, noisetiers, etc.) ;
- En vision proche, depuis la RD 920, ne pas occulter la vue sur un alignement arboré (chênes), de grande qualité paysagère à proximité du lieu-dit « le Grand Bois » ;
- Améliorer la signalétique du bourg de Sadroc à chacun des 3 carrefours (RD156, RD34, RD70) qui pourraient se comporter, alors, comme des « portes d'entrées » sur la commune ou sur le bourg de Sadroc.

f) Prise en compte des sensibilités liées à la protection des milieux naturels remarquables

La prise en compte des sensibilités liées à la protection des milieux naturels remarquables (Vallées du Maumont et du Clan...) rejoint assez fidèlement celle des paysages, traitée, ci-dessus.

g) Edition de recommandations architecturales

En l'absence de recommandations architecturales émanant du CAUE à l'échelle de la communauté de communes (projet du CAUE...), les élus, les responsables de la DDE et le bureau d'études, réunis en séance fin avril, ont décidé d'un commun accord, les préconisations suivantes :

- Couvrir les toits de préférence couleur ardoise, ou couleur sombre, en tuiles plates (jamais de tuiles canal) ;
- Inscrire les pentes de toits, entre 35 et 45% ;
- Eviter les crépis de couleur blanche ou très clairs ;
- Eviter les pastiches et les types architecturaux totalement étrangers à la région ;
- Planter les limites de parcelles de haies vives constituées d'essences feuillues mixtes locales ou intégrées de longue date (charme, alisier, viorne, noisetier, cornouiller, cotoneaster, berberis).

Ces recommandations s'inspirent d'un document général édité par le CAUE, le SDAP 19 et l'ordre des architectes de Corrèze (voir annexe n°1).

2- CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA RD920

2.1- RN 20, RD920 et route historique

Historiquement la route de pousse (l'axe N20 n'étant rien d'autre que la route de pousse historique de Limoges à Brive...) cheminait de façon optimale par rapport aux contraintes topographiques, en adoptant une situation d'axe de faite d'interfluve. Cette position médiane permettait à la chaussée un déneigement plus rapide (à une époque où l'enneigement pouvait être infiniment plus contraignant qu'aujourd'hui...) et surtout permettait aux carrosses et divers véhicules de rouler à plat.

Dès lors, il n'est pas étonnant que par rapport à cette situation optimale, les emprises de la route historique, de la nationale et de l'autoroute moderne, aient été intimement liées. Il est vrai qu'aujourd'hui, avec les moyens actuels, les autoroutes s'affranchissent bien plus facilement qu'autrefois des contraintes de la topographie (tranchées, ponts, tunnels....).

2.2- Configuration physique du faisceau routier dans sa traversée de la commune

A Sadroc, le fait routier (RD920 et A20) occupe une place tout à fait singulière dans le contexte territorial communal. En effet, nous ne sommes pas en présence d'axes uniques et individualisés, mais d'un véritable faisceau de voies de communication intimement imbriquées. Dès lors, il est quasiment impossible de démêler les contraintes respectives de la RD920 de celles de l'A20. Par exemple, entre Regardadour et le Gauliat, par 3 fois les deux axes se recoupent tout en se suivant parallèlement à très faible distance. Ailleurs, au nord du Gauliat, la RD920 emprunte une composante nord-ouest qui l'écarte provisoirement pendant 3 km de l'axe autoroutier avant de le rejoindre de nouveau, sur la commune de Perpezac le Noir.

2.3- Configuration topographique de la RD920

a) Caractéristiques topographiques de l'ensemble du tronçon

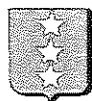
Le tronçon RD920 en recoupant la commune du nord au sud sur plus de 6 km, traverse la quasi totalité des unités topographiques. Il est rappelé, ci-après, la configuration topographique générale des unités traversées.

La Commune de Sadroc se situe sur des plateaux intermédiaires, en pente vers le sud-ouest, entre retombée occidentale des Monédières, vallées méridiennes de la Vézère à l'ouest, de la Corrèze au sud et rebord septentrional du Bassin permien de Brive.

Ces plateaux cristallins faiblement ondulés, dont l'altitude moyenne assez constante oscille autour de 350 m, (point culminant de 424 m à Lafonsalade) largement ouverts vers le nord, se terminent brutalement en étau de navire, en plongeant au sud vers le Bassin de Brive. Les commandements sont forts. Sadroc est située à 360 m d'altitude, Donzenac, à 7 km, à 180 m seulement.

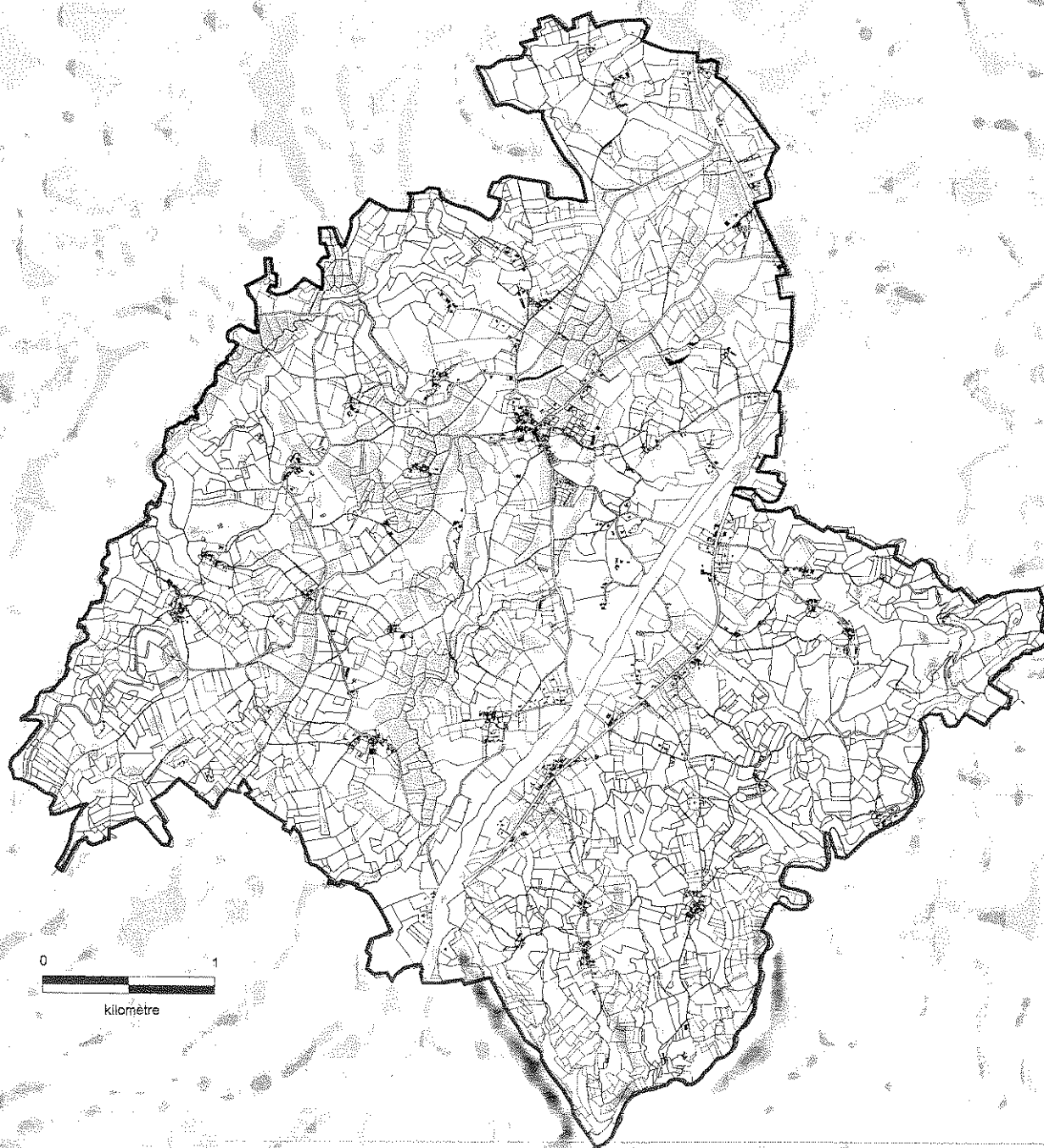
Le plateau de Sadroc est puissamment disséqué sur sa bordure orientale (Vallée du Maumont Noir) et sur son rebord occidental (Vallée du Clan).

Tous les axes structurants de la commune de Sadroc sont orientés selon un axe NE-SW : les rivières (Clan et Maumont Noir), le réseau routier (A20, RD34) ainsi que les axes interfluviaux du plateau principal. Cette ordonnance organise puissamment l'espace et concourt à renforcer les lignes force d'un paysage de grande qualité.



Commune de Sadroc
Carte générale des pentes

carte n°3



28%
26%
24%
22%
20%
18%
16%
14%
12%
10%
8%
6%
4%
2%



e) Faisceau routier

a) Plateau interfluve central

c) Vallée du Maumont

0.5
Kilomètres

En règle générale, les pentes sont à moins de 10% sur le plateau, elles dépassent les 20% dans certains secteurs des vallées, principalement au sud du périmètre.

Voir carte n° 3 : Carte générale des pentes (ci-avant)

Ces dernières ont été en grande partie façonnées par le réseau hydrographique qui confère au plateau de Sadroc des parties relativement planes, donc propices à l'agriculture et à l'habitat et des versants passablement pentus, propices à la conservation de zones boisées et de milieux naturels.

Cette juxtaposition sous forme de mosaïque de milieux variés, complémentaires et de grande qualité environnementale, forge un des éléments les plus remarquables du cadre de vie de Sadroc. Ces données naturelles, à forte valeur contemporaine, n'auront pas échappé aux nouveaux arrivants, brivistes ou non, de plus en plus nombreux à rechercher une qualité de vie et des terrains à bâtir ou des appartements à louer.

Le tronçon RD920, depuis la zone d'activité de Regardadour, à l'extrême sud de la commune, commence par s'élever de 366 m à 421 au lieu-dit Lafonsalade (étymologiquement : la Fontaine Salée...). Depuis là, vers le nord, jusqu'à la Croix de fer (commune de Perpezac) l'altitude reste sensiblement constante sur ces moyens plateaux limousins, aux alentours de 400 m.

2.4- Caractéristiques paysagères de l'ensemble du tronçon

a) Rappel des grandes entités paysagères communales recoupées par le RD920

Excepté le rebord occidental de la Vallée du Clan, le tronçon RD920, recoupe ou aperçoit toutes les grandes unités de paysage communales, dont nous rappelons, ci-après, les caractéristiques générales.

Voir carte n°4 : Grandes entités paysagères communales (ci-avant)

- Rappel des grandes entités paysagères :

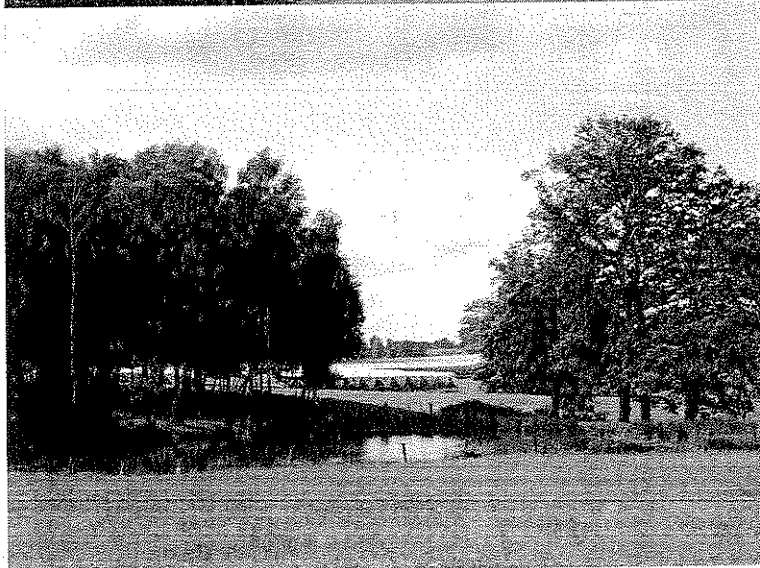
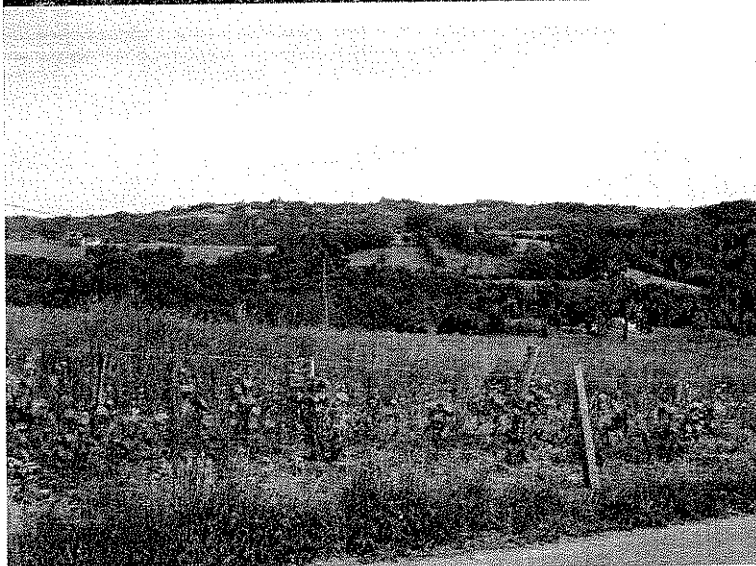
Le paysage des plateaux intermédiaires de Sadroc, entre retombée occidentale des Monédières, Vallée de la Vézère et rebord septentrional du Bassin de Brive, constitue un ensemble composite qui prend la forme d'une mosaïque paysagère de qualité. On distingue 5 grandes entités paysagères :

1. Le plateau interfluve central ;
2. Le bourg de Sadroc et ses environs immédiats ;
3. Le rebord oriental du plateau et la Vallée du Maumont ;
4. Le rebord occidental du plateau et la Vallée du Clan ;
5. Le faisceau routier A20-.

- Le plateau central :

En terme de surface et en terme de centralité socio-économique, il s'agit de l'unité principale. Ce plateau faiblement ondulé offre au regard un paysage intimiste dans la mesure où les unités constitutives ne sont jamais de grande taille. Il assemble de petites unités paysagères dans une mosaïque composite et imbriquée, des hameaux de quelques maisons, des prairies naturelles ou artificielles, des champs de céréales, des étangs, des haies surmontées de grands arbres, des bois et quelques rares forêts dont certaines ont été passablement affectées par la tempête de décembre 99.

La commune a été partiellement remembrée en bordure des emprises d'autoroute. Elle présente alors un faciès plus ouvert qui perd en caractère. Le parcellaire est souvent délimité par des haies ou des bois, sans adopter véritablement la physionomie caractéristique d'un bocage, sauf en quelques endroits.



- Le bourg de Sadroc :

Au sein de l'unité de paysage « plateau central », le bourg et ses environs constituent une unité de paysage à part entière. En effet, en vision lointaine, le bourg est facilement repérable au promontoire sur lequel prend place l'église du village, plus ou moins noyée selon la saison dans un bouquet d'arbres.

Le bourg s'organise selon un plan en étoile à cinq branches, avec en son cœur, un ensemble de valeur patrimoniale, constitué d'une ruelle en pente menant à une église perchée, entourée d'un parvis herbeux soutenu par des murs et surmonté de quelques très beaux tilleuls.

Du parvis, vers le sud-est, la vue sur le village et sur ses environs dévoile une belle harmonie paysagère. A l'ensemble bâti du bourg, il faut ajouter directement au nord, l'étang du ruisseau du Grélé qui parachève d'une note aquatique, l'unité de paysage du bourg et de ses environs.

Planche n°2 : Bourg de Sadroc et ses environs



- Le rebord oriental du plateau et de la vallée du Maumont :

Le rebord sud-est du plateau central s'achève brutalement par la coupure profonde de la Vallée du Maumont Noir qui s'apparente quasiment à des gorges. Le rebord du plateau est particulièrement propice à l'implantation de l'habitat individuel, tant le paysage en direction de l'est et du nord est superbe. Ce rebord de plateau apparaît largement festonné et entaillé secondairement par le talweg profond du Malpas qui s'échappe des abords même de l'autoroute, adoptant une composante perpendiculaire à l'ensemble général du relief.

Au sud du périmètre, on enregistre 150 m de dénivelée entre le fond de la vallée et les hameaux du rebord de plateau ; La Rebeyrotte, La Maleyrie, Le Peuch, Le Breuil, La Vidalie.

Depuis ces derniers, en vision lointaine, l'œil embrasse de grandes étendues, du Suc au May des Monédières, au bourg de Sainte-Féréole en passant par les plateaux de la rive droite de la Corrèze, entre Tulle et Brive.

Le versant qui se déploie aux pieds des visiteurs montre une homogénéité parfaite de la forêt feuillue (hêtre, frênes, châtaigniers, etc) qui s'étend jusqu'à la rivière, à peine visible puisque coulant dans un écrin arboré dense. La pente forte rend l'accès au Maumont très difficile. Seule deux routes y accèdent : au Moulin du Peuch et au Pont de Barial où se trouve implanté la minoterie de la famille Mas, en limite de la commune de Sainte-Féréole.

Ce vaste paysage d'une grande valeur doit être absolument protégé, aussi bien par la commune de Sadroc que par celle de Sainte-Féréole. Toute atteinte à l'homogénéité de la forêt feuillue par des plantations résineuses intempestives, ou un mitage par l'habitat, viendrait altérer ce patrimoine naturel et paysager qui sert largement la qualité de vie qui profite largement à l'image communale.

Par ailleurs, il est inutile de préciser la fonction essentielle de connexion écologique (oiseaux, mammifères...) de ce corridor naturel qui s'étend sur environ une dizaine de kilomètres, des portes de Donzenac (le bas pays corrézien) jusqu'aux plateaux de Saint-Pardoux-l'Ortigier (les moyens plateaux).





- Le rebord occidental du plateau et la vallée du Clan :

La Vallée du Clan délimite physiquement les limites communales. Cependant, ce rebord occidental est bien différent de celui du Maumont. La vallée qui adopte pourtant la même composante, sud-ouest, est moins spectaculaire, moins encaissée et présente des dimensions beaucoup plus modestes. En filant vers le sud-ouest, elle s'encaisse rapidement, de plus de 100 m, pour rejoindre les niveaux de base de la Vézère.

Le paysage ne présente pas l'homogénéité forestière de la vallée du Maumont. De même qu'à la surface du plateau, on se retrouve ici dans un système de mosaïque paysagère composée d'unités de faible extension, largement imbriquées, associant forêts de feuillus, prés et fonds humides avec des vergers de pommes en grand nombre.

En empruntant la RD 9, en direction de Saint-Bonnet l'Enfantier, la route enjambe le Clan au niveau de sa confluence avec les ruisseaux de Peyrat et de la Chapelle. On peut observer des fonds humides de grande qualité paysagère et une ripisylve peu entretenue qui recouvre le Clan. Plus au sud, en limite communale, le Clan s'encaisse davantage et la vallée adopte un faciès nettement plus forestier.



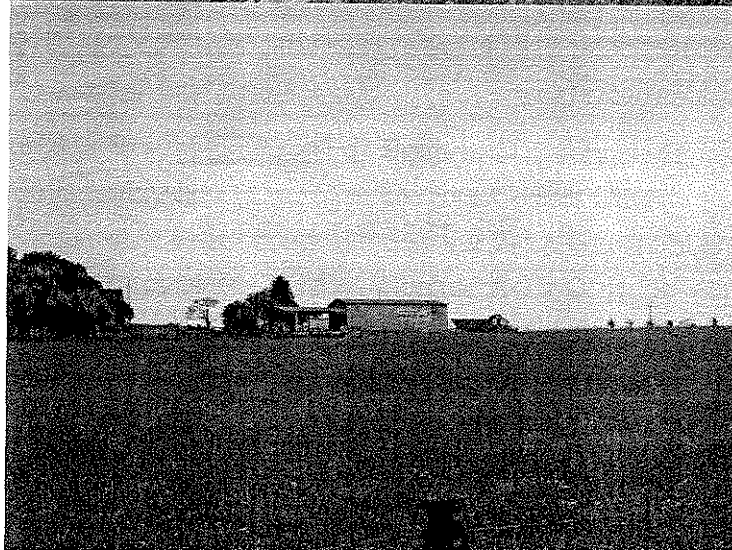
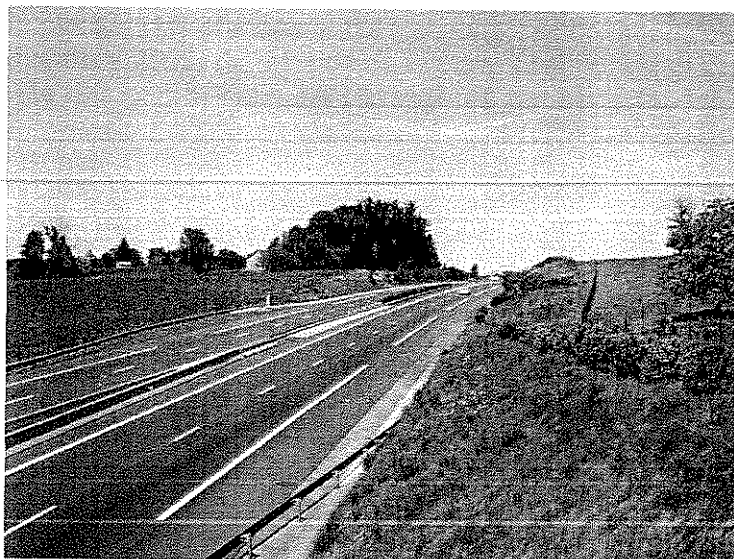


- Le faisceau routier A20 et :

L'intérêt paysager du faisceau routier décroît du sud vers le nord. La partie la plus intéressante étant celle qui se situe entre la Croix de la Maleyrie et Lafonsalade, grâce aux nombreuses échappées visuelles vers l'est, la vallée du Maumont, les Monédières ainsi que vers l'ouest, soit, l'intérieur de la commune et le village de Sadroc.

Sur le territoire communal, la longueur de ce tronçon est de 6,3 km. Des hameaux s'égrainent le long du parcours, principalement au droit des carrefours. En aucun cas il ne s'agit d'une ligne urbanisée continue. Bien au contraire, les quelques alignements sont très discontinus, offrant en leur sein des parcelles non bâties.

Conformément à la loi, l'urbanisation de ces parcelles qui se trouvent dans la limite des 75 m, passe au préalable par la réalisation d'une étude spécifique L.111-1-4 relative à la RD920 et la détermination d'un parti d'aménagement selon les termes des articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme. Nous renvoyons à l'étude annexe : L.111-1-4 relative à la RD920.



Ce tronçon de la RD920 présente un intérêt paysager croissant du nord vers le sud et principalement en direction de la vallée du Maumont. Il n'est présenté, dans le chapitre qui suit, qu'une analyse globale des grandes entités paysagères communales tirées du rapport de présentation (décembre 2003) de révision de la carte communale.

Une analyse détaillée des caractéristiques paysagères par sections, fait l'objet du chapitre, suivant : chapitre 2.

2.5- Caractéristiques urbanistiques des espaces bâtis le long du tronçon RD920

Les secteurs urbanisés, peu densément bâtis, tournés vers la RD920, s'organisent selon un alignement souvent unique étiré le long de la route principale. Ils se présentent sous une forme discontinue et hétérogène, associant maisons d'habitation, parcelles non bâties, garages, hôtels, locaux commerciaux, granges agricoles, etc.

Voir carte n°5 : Espaces bâtis le long de la RD920

Le long de la RD920, les secteurs urbanisés s'égrainent, principalement, au niveau des carrefours existants :

Secteur 1- L'Escudier et le Malpas

Secteur 5- Lafonsalade

Secteur 2- La Croix de la Maleyrie

Secteur 6- Bois Grand

Secteur 3- Le Bois Bordier et le Bois Lachaud

Secteur 7- Le Gauliat et les Garennes du Breuil

Secteur 4- Le Bois Lachaud - carrefour nord

Secteur 8- La Croix de Mons

2.6- Sécurité, accidentologie et activités le long de la RD920

a) Sécurité et accidentologie

Données « Concerto » pour la RD920 (période du 1^{er} janvier 1998 au 31 décembre 2002).

Bilan global		Accident	Tués	Blessés graves	Blessés légers	Accidents mortels	Accidents graves	Ig (*)
Période considérée		1	0	0	1	0	0	0,0
Evolution même période de l'année passée	Nbre							
	%							
Moyenne sur même période 5 dernière années								
Evolution même période de l'année passée	Nbre							
	%							

(*) Ig : indicateur de gravité (modèle DSCR) = nombre de tués / nombre d'accident * 100

Sur la période de 5 ans (du 1^{er} janvier 1998 au 31 décembre 2002), un seul accident ayant fait un blessé léger est à déplorer. La circulation, comme la dangerosité de ce tronçon RD920, est très faible. Cependant, l'ex RN20 surqualifiée en maints endroits, incite sûrement à l'excès de vitesse, lui même accidentogène.

b) Inventaire des activités le long de la RD920

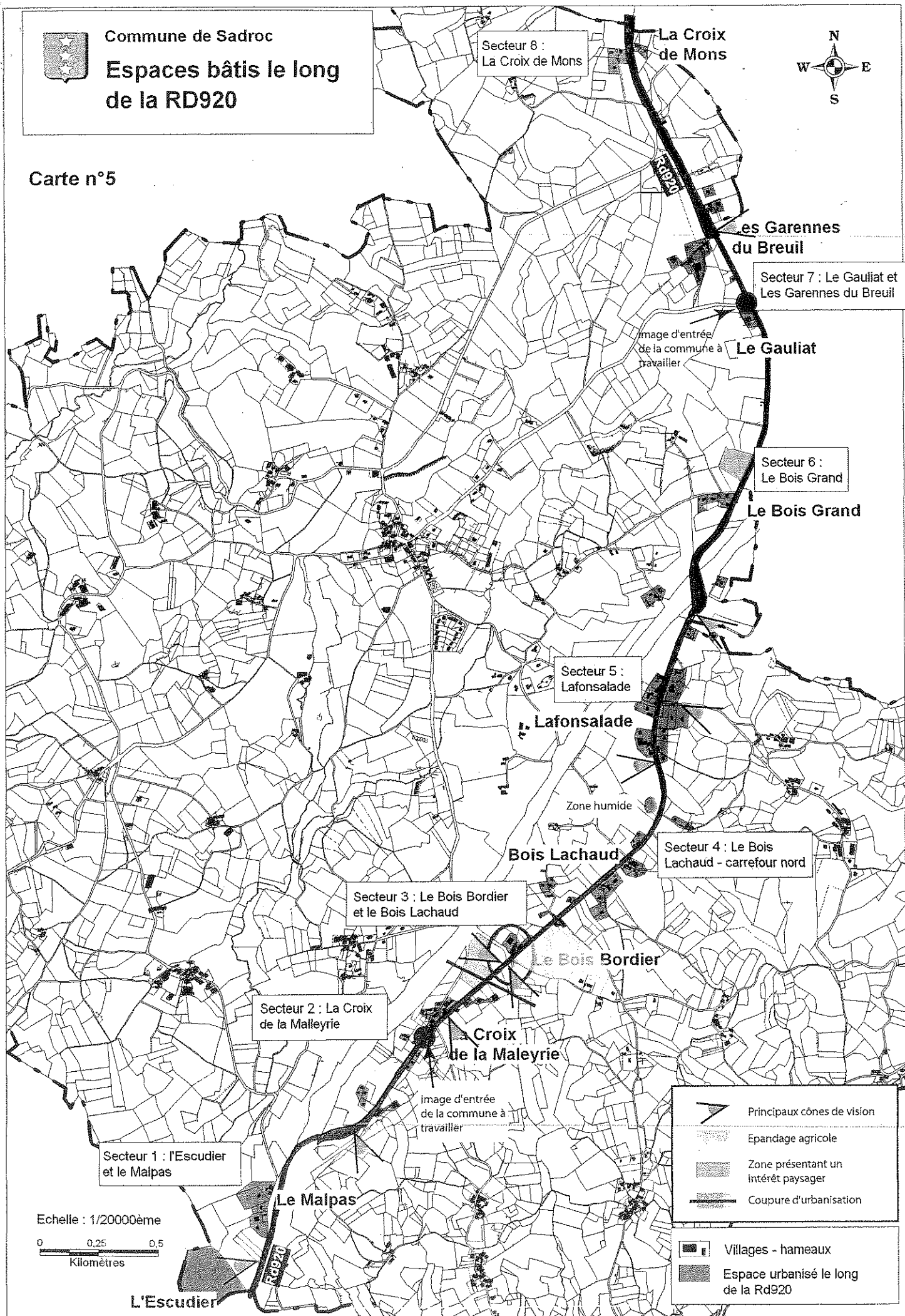
- « Relais du Bas Limousin ». Un repreneur a été trouvé. Le Relais reprend de l'activité ;
- Le restaurant de la Croix de la Maleyrie rencontre encore des problèmes d'exploitation ;



Commune de Sadroc

Espaces bâtis le long de la RD920

Carte n°5



- Le garagiste de la RD920 est encore actif. Il a opéré une reconversion particulièrement opportune en assurant les dépannages sur l'A20 ;
 - La menuiserie Rivière arrête son exploitation cet été 2003 ;
 - Le Soph' Motel a repris un bon rythme d'activité. Sa pérennité semble assurée ;
 - Près de Gauliat, au nord de la commune, existait autrefois un carrossier marchand de 4x4 qui possédait une station service. Il a disparu.
-

3- PROJET D'AMENAGEMENT PAR SECTEURS

3.1- Secteur n° : 1 : L'Escudier et le Malpas

Les points de vue d'analyse paysagère (point 1, point 2, point 3, etc.) qui ont donné lieu à la prise de nombreuses photographies, sont reportés sur la carte n°6.

Voir carte n°6 : Points d'analyse paysagère

a) Caractéristiques topographiques et environnementales

Voir carte n°7-a : Caractéristiques topographiques et environnementales : Secteur 1, 2

Le faisceau routier RD920 et A20 est parallèle. Les deux infrastructures se jouxtent à quelques dizaines de mètres l'une de l'autre. Ce tronçon est à peu près horizontal, comme l'ensemble du tracé de la RD920, du nord au sud de la commune.

Le secteur artisanal de l'Escudier (commune de Sadroc) fait suite à la Zone d'Activité de Regardadour, commune de Donzenac, actuellement en plein développement.

Le hameau du Malpas, à l'ouest de l'axe, se trouve dans une situation de proximité immédiate des deux infrastructures. Juste au nord, l'intersection RD920 / RD 156 offre une solution d'accès au bourg par le sud. Peu après, la RD920 franchit l'autoroute par un pont, en repassant à l'est.

b) Caractéristiques paysagères

Voir carte n°8-a : Caractéristiques paysagères : Secteur 1, 2

Cette section est caractérisée par un paysage agricole et forestier (feuillus) plutôt bocager s'ouvrant principalement vers l'ouest avec quelques points de vue agréables et intéressants à moyenne distance. Le bord est de la RD920 ne présente aucun intérêt paysager du fait de la présence du talus autoroutier. Le village du Malpas ne présente également aucun caractère intéressant. Les contraintes de bruit et de trafic lié aux tracés parallèles de l'A20 et de la RD920 limitent les possibilités de construction dans ce secteur.

Point de vue n°1 :

A partir de ce point, la vue se développe principalement vers le sud ouest, vers la ZA de l'Escudier (photo 1). En premier plan, vers l'ouest, une vallée assez prononcée accueille un ensemble de prairies ponctuées de quelques tâches de forêts de feuillus (principalement des chênes dont certains assez intéressants – photo 2). Ce premier plan de relief est bordé à l'ouest par un cordon de feuillus et de conifères.

Vers le nord ouest, en bordure du Malpas la vue se dégage avec de grandes prairies bordées de feuillus.

Vers l'est la vue est bloquée par le talus autoroutier. En effet, la A20 passe en léger surplomb par rapport à la .

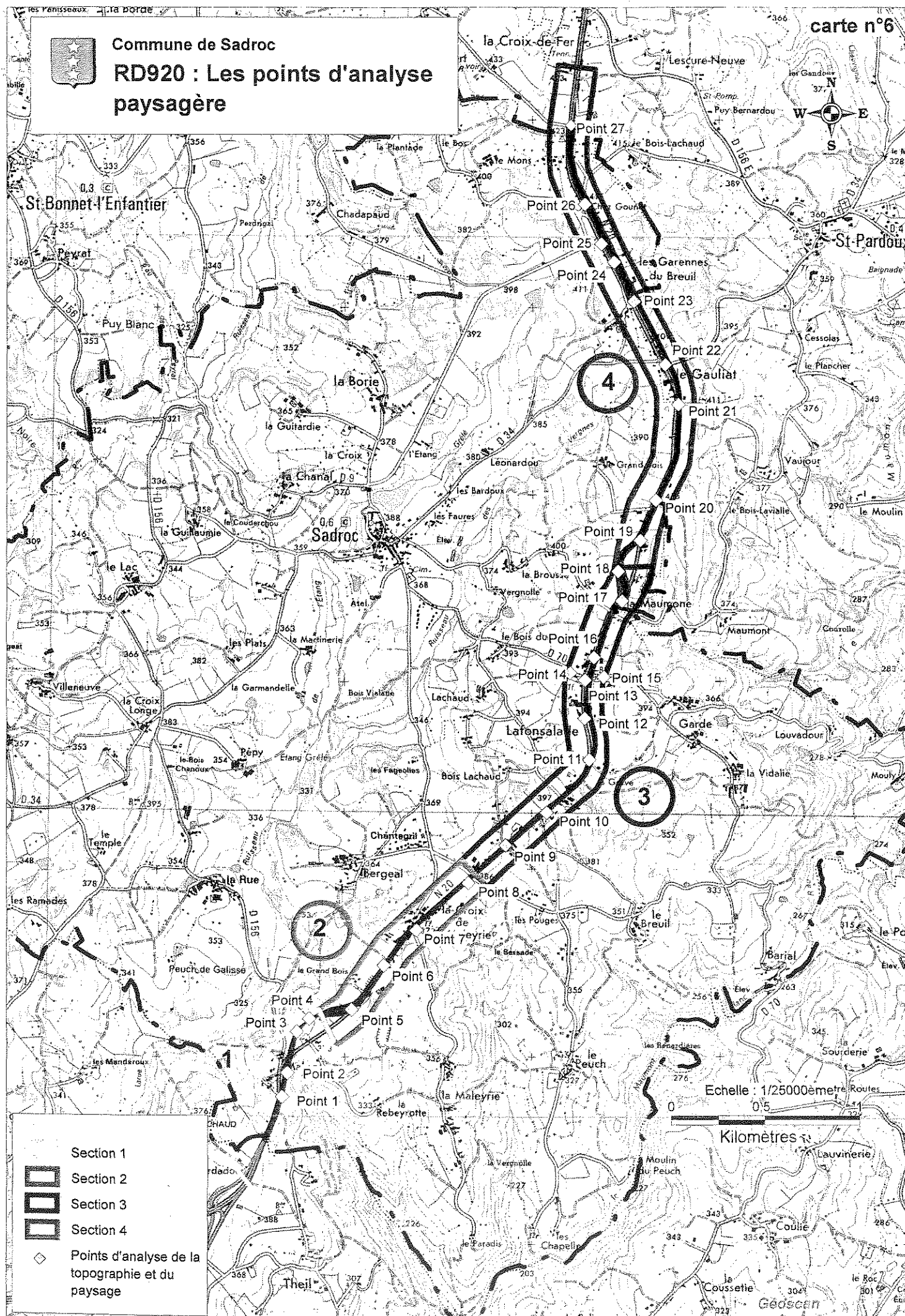
A partir de ce point de vue, le village du Malpas n'est que peu visible, seul en premier plan un espace de stockage de bois est très présent dans le paysage (photo3).



Commune de Sadroc

RD920 : Les points d'analyse paysagère

carte n°6



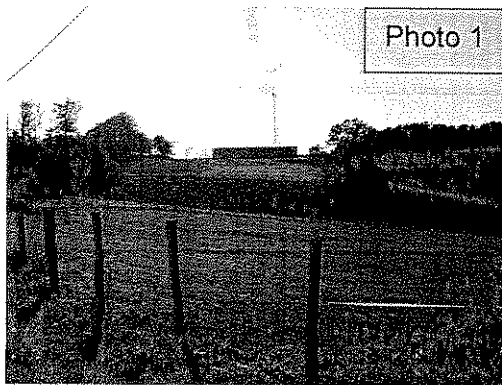


Photo 1



Photo 2

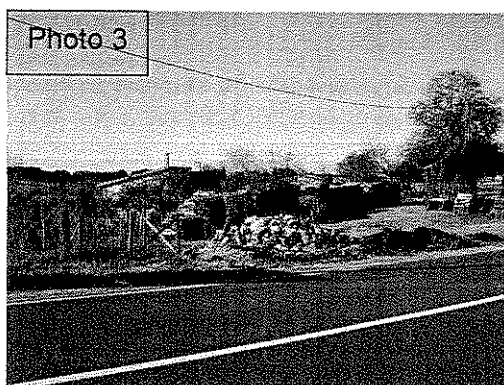


Photo 3

Point de vue n°2 :

Vers l'est, ici également, la vue est bloquée par le talus autoroutier. Vers l'ouest, c'est l'ancien tracé de la N 20 qui délimite la perspective visible. Vers le nord, en raison de la pente, c'est une succession de prairies bordées de feuillus qui s'offre au regard. Une ligne électrique découpe l'espace (photo 4).

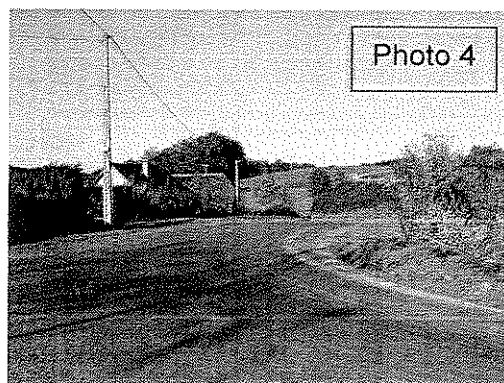


Photo 4

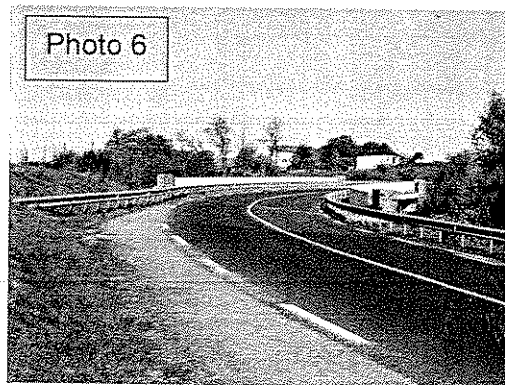
Point de vue n°3 (Sortie du Malpas) :

La vue dominante se développe vers l'ouest et le nord ouest. Un ensemble bocager imbriquant prairies et forêts de feuillus étagées dans la vallée. La vue est ici à moyenne distance (photo 5). Vers le sud, on aperçoit le village du Malpas et quelques pavillons ayant un quarantaine d'années. Vers l'est, le regard est à nouveau limité par le talus végétalisé de l'autoroute (feuillus en premier plan). Vers le nord, au delà du pont autoroutier, les premières maisons de la Croix de la Maleyrie apparaissent (photo 6).

Photo 5



Photo 6



Point de vue n°4 (pont autoroutier) :

A partir du pont sur la A20, la vue s'ouvre principalement le long de l'axe de l'autoroute (nord ouest – sud est) mais est limitée par un ensemble forestier vers le nord ouest et par le talus routier vers le sud est.

Vers la Croix de la Maleyrie, la vue ne se dévoile pas vraiment, les premières maisons du village sont les seules visibles.

c) Recommandations générales de protection

La grande parcelle n°1 est destinée à la zone d'activité artisanale de Sadroc, qui fait suite à celle de Regardadour. Une partie de cette parcelle est située dans la zone de contrainte constructive, de l'A20 et de la RD920. Les contraintes sonores dues à l'autoroute peuvent localement être fortes.

d) Accès

Les accès peuvent se faire sur l'avant des parcelles, sur un dédoublement de la RD920. L'accès vers la parcelle n°1 se fait à partir du chemin bordant la commune (commune de Donzenac, chemin du Regardadour).

e) Parcelles urbanisables

Section Y : 1 et 5

Voir carte n°9-1 : Parcelles urbanisables : L'Escudier et le Malpas

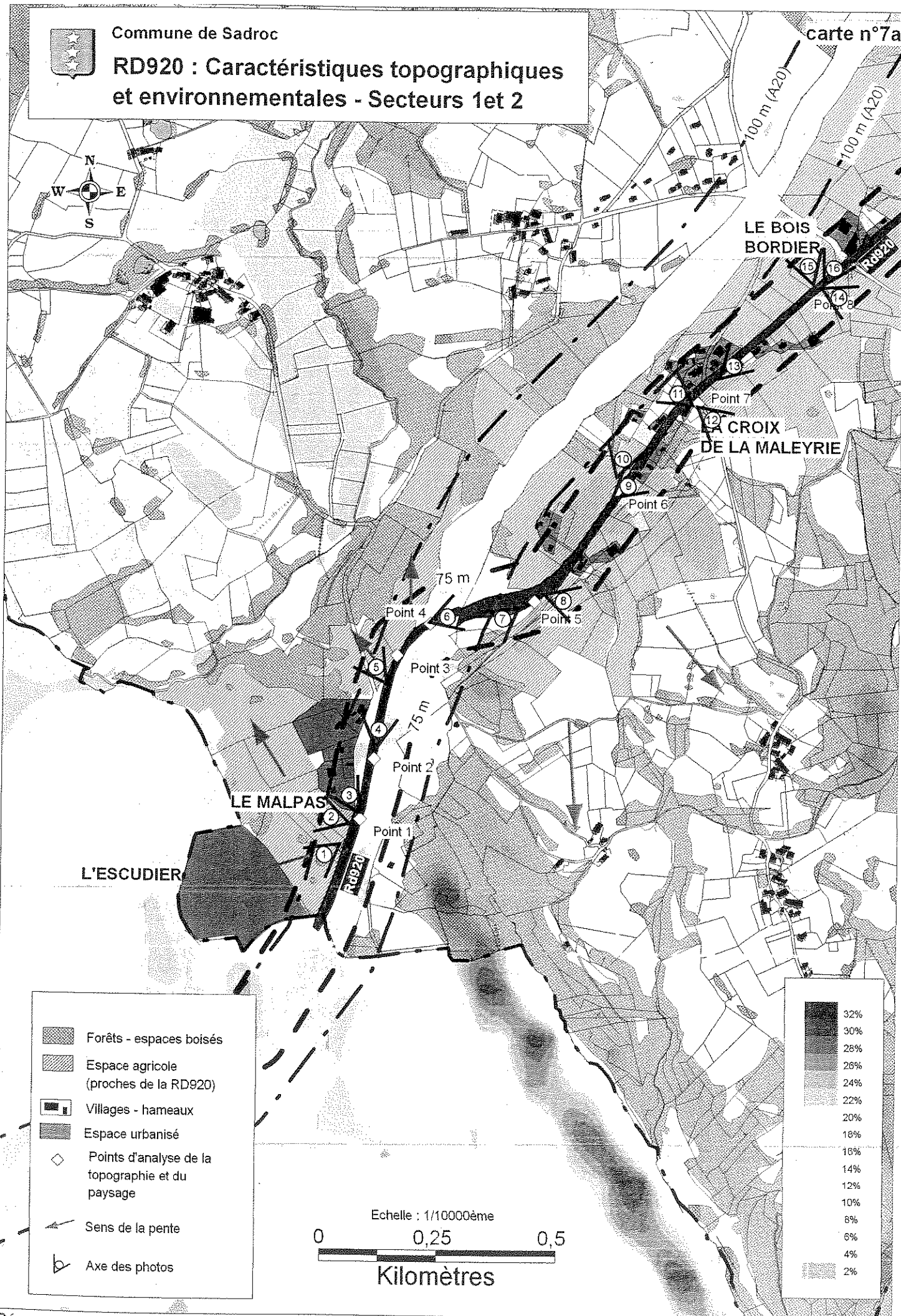
Seules deux parcelles sont urbanisables. Un bout de la parcelle n°1, située dans la zone d'inconstructibilité de 100m induite par l'axe autoroutier A20 (prévoir une dérogation pour l'aménagement de la zone artisanale) et la parcelle n° 5, à l'extrémité sud du hameau du Malpas.



Commune de Sadroc

RD920 : Caractéristiques topographiques et environnementales - Secteurs 1et 2

carte n°7a

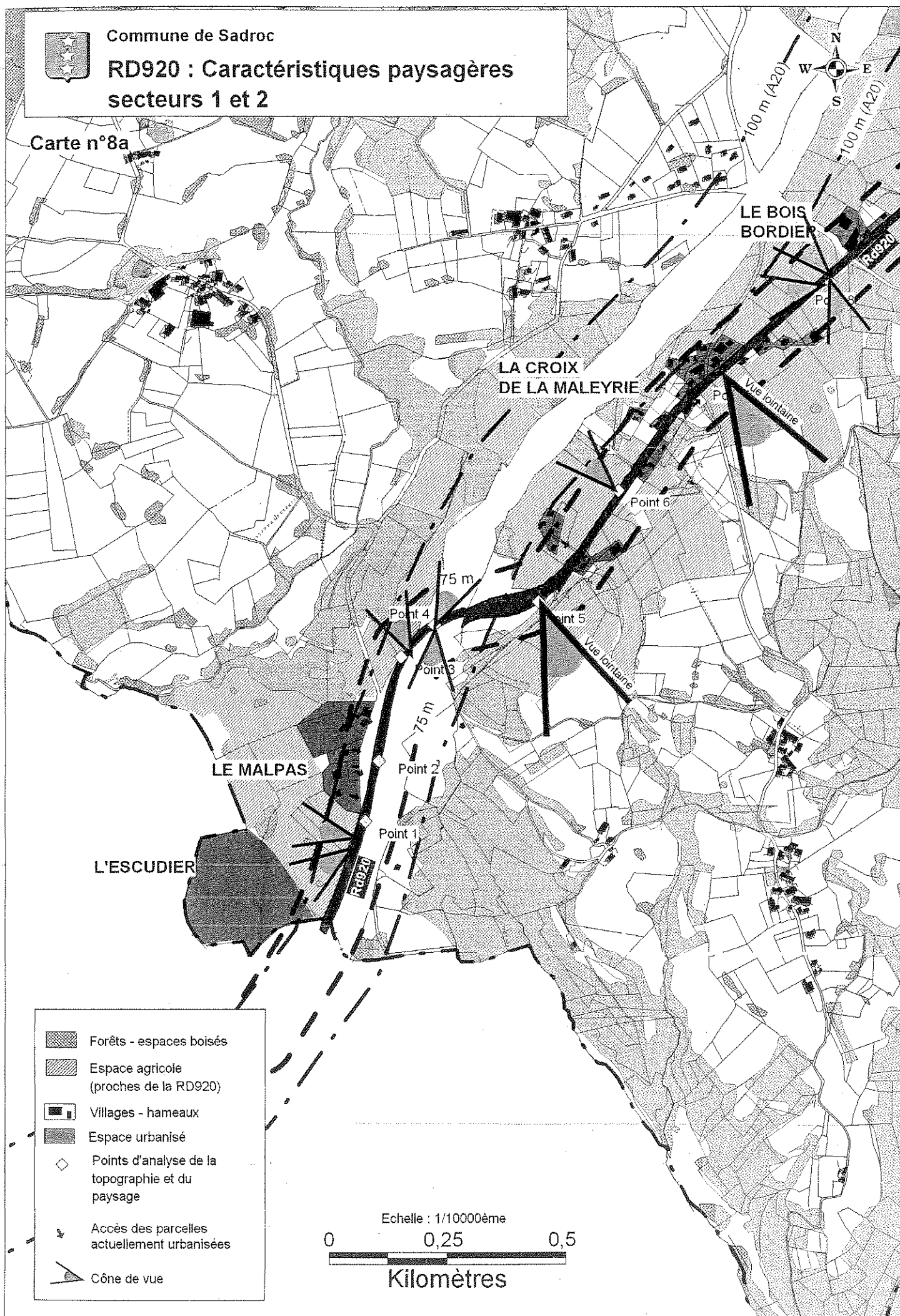




Commune de Sadroc

RD920 : Caractéristiques paysagères secteurs 1 et 2

Carte n°8a





Commune de Sadroc

Parcelles urbanisables : L'Escudier et le Malpas

carte n°9-1



10

Le Malpas

L'Escudier

100 m (A20)
75 m (Rd920)

100 m (A20)
75 m (Rd920)

100 m (A20)

- Villages - hameaux
- Parcelles urbanisables (étude L111-1-4)
- Projet de zonage (carte communale)
- Sens des accès
- Cônes de vue

0 45 90

Mètres

Echelle : 1/2500ème

3.2- Secteur n° : 2 : La Croix de la Maleyrie

Les points d'analyse paysagère (point 1, point 2, point 3, etc.) qui ont donné lieu à la prise de nombreuses photographies, sont reportés sur la carte n°6.

Voir carte n°6 : Points d'analyse paysagère

a) Caractéristiques topographiques et environnementales

Voir carte n°7-a : Caractéristiques topographiques et environnementales : Secteur 1, 2

La route s'écarte d'environ 300 m de l'A20, tout en restant parallèle. Le hameau de la Croix de la Maleyrie, en situation de carrefour (vers le bourg, au nord et vers Le Paradis, au sud) égraine ses habitations discontinues, le long de la RD920. Dans le hameau, il est possible d'emprunter un chemin vicinal qui rejoint le CD6 et qui constitue l'entrée sud vers le chef-lieu de Sadroc.

b) Caractéristiques paysagères

Voir carte n°8-a : Caractéristiques paysagères : Secteur 1, 2

Ce tronçon qui chemine en rebord de plateau constitue, incontestablement, le secteur paysager de plus grande valeur de tout le tronçon RD920. Les échappées vers l'est, vers la vallée du Maumont, Sainte-Féréole, Les Monédières sont remarquables : vallée profonde du Maumont Noir, village de Sainte-Féréole et au nord-est, les premiers bombements des Monédières.

Point de vue n°5 :

A l'embranchement de la Rebeyrote, une très belle vue s'ouvre sur l'est, sur la vallée profonde du Maumont, sur le village de Sainte-Féréole et sur les Monédières vers le nord. Le paysage est largement ouvert offrant une large pénétrante visuelle. La vallée du Maumont se présente comme une mosaïque de prés et de forêts feuillues.

Photo 7



Photo 8



Au premier plan se succèdent des champs cultivés puis une alternance de forêts de feuillus et de prairies vers le fond de la vallée. Au delà, l'arrière plan est constitué par les moyens plateaux corréziens de la rive droite de la rivière Corrèze (photo 7).

La RD920 est bordée de prairies : (photo 8). Il paraît important de préserver ce rebord de plateau de toute urbanisation.

Vers l'ouest, la vue se ferme rapidement vers l'A20. Néanmoins, on aperçoit un ensemble de prairies ponctuées d'espaces forestiers.

Les premières maisons de la Croix de la Maleyrie (vers le nord) sont très resserrées les unes sur les autres. L'ancienne route de pousse suit la faite d'interfluve, ce qui permet des visions assez profondes des deux côtés de l'axe routier.

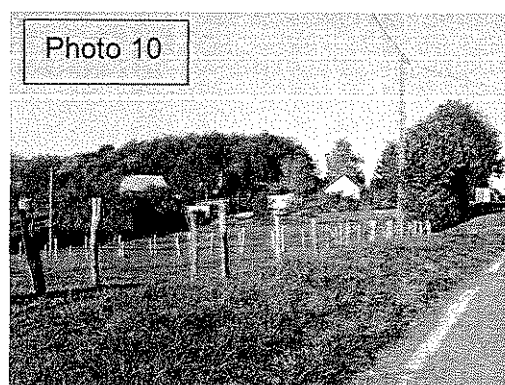
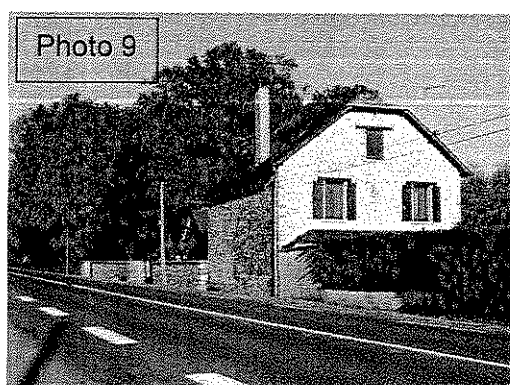
Point de vue n°6 :

Ce point de vue est situé au niveau des premières maisons de la Croix de la Maleyrie. Vers le nord ouest, le talus routier limite la vue, mais au second plan on aperçoit quelques arbres. La vue se dégage alors, par endroit laissant paraître une alternance de bosquets et de prairies. Le bâti est peu dense, très aéré (100m entre la première maison et le reste du village).

La RD920 est bordée ici (aussi bien vers l'est que vers l'ouest) par les haies arbustives des jardins des maisons.

Vers l'est il s'agit d'une rangée de thuyas puis d'une succession de feuillus (photo 9) et vers l'ouest d'une haie de feuillus (photo 10). Le jardin de la maison rénovée (bord est de la route, photo 9) présente une grande diversité d'essences (palmier, conifère...).

Il n'existe pas de ce point de vue une perspective visuelle directe sur le village.



Point de vue n°7 :

A l'intersection de la route de la Maleyrie face à l'hôtel (photo 11), le bâti est constitué de maisons rénovées ou en cours de rénovation qu'il est difficile d'appréhender en raison de leurs haies de thuyas.

Jouxtant l'hôtel, se dresse une superbe grange recouverte de vigne vierge.

Vers le sud-est le paysage présente les mêmes caractéristiques qu'à l'entrée du village, la topographie est assez vallonnée (photo 12).

Dans la vallée (photo 13) se succède une alternance de prairies et de bois de feuillus, néanmoins en arrière plan, ce sont les conifères qui dominent. Le premier plan est constitué de prairies et de cultures de maïs. Au nord, le long de l'axe routier, se succèdent des maisons modernes, des hangars et quelques fermes anciennes. Il faut noter la présence d'une maison moderne réalisée en pierres de taille.

Ce village est typique des « villages rue » (pas au sens « lorrain », du terme...) constitués le long de l'axe N20 et vivant, autrefois, de l'axe de transit (hôtel, garage...). Il est nécessaire de maintenir une coupure urbaine à la sortie de la Croix de la Maleyrie vers le nord, afin de ne pas exagérer l'aspect « urbanisme linéaire » du hameau.

Photo 11

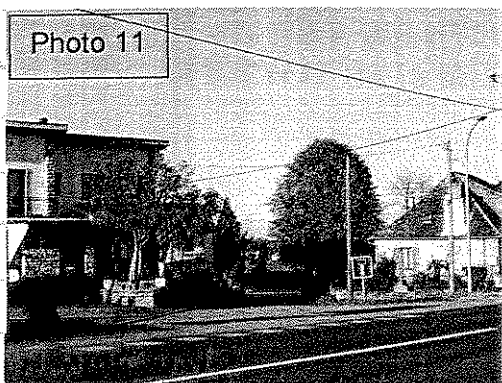


Photo 12



Photo 13



c) Recommandations générales de protection

Parmi les 8 secteurs urbanisables identifiés par les élus le long de la RD 920, courant décembre 2003, La Croix de la Maleyrie est un de ceux qui offre le plus de possibilités d'extension. Par ailleurs, en densifiant quelque peu le hameau, le projet d'aménagement pourrait contribuer à matérialiser une des « portes d'entrée sud » sur la commune et sur le bourg de Sadroc.

La position du hameau en rebord de plateau avec vue remarquable vers l'est, en direction de la vallée du Maumont, du village de Sainte-Féréole et des moyens plateaux de la rive droite de la Corrèze, impose un respect attentif du paysage et des cônes de vision.

Tous les arbres actuellement en place devront être maintenus à l'identique. Ceux qui devront disparaître pour les besoins de la construction, devront être remplacés par des essences autochtones. Les limites de parcelles devront être plantées de haies vives constituées d'essences feuillues mixtes locales ou intégrées de longue date (charme, alisier, viorne, noisetier, cornouiller, cotoneaster, berberis).

La superficie minimale des terrains à lotir devra être suffisante pour la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

d) Accès

Dans l'ensemble, l'accessibilité aux nouvelles parcelles urbanisables se fait aisément à l'arrière de la RD920, à partir de la voie communale (VC4).

e) Parcelles urbanisables

Voir carte n°9-2 : Parcelles urbanisables : La Croix de la Maleyrie

L'urbanisation se fera en croix autour du carrefour de la VC4, mais également de part et d'autre de la RD920, principalement dans l'alignement vers le sud. Cette extension est accompagnée d'une volonté de densification du bâti existant.

Section Y : 57, 62, 63, 110

Section D2 : 392 (en partie)

Parfois, la partie urbanisable ne concerne qu'une partie de certaines parcelles (parcelle n°63 et 125), néanmoins la division du parcellaire ne peut-être imposée.



Commune de Sadroc

Parcelles urbanisables : La Croix de la Maleyrie

carte n°9-2



3.3- Secteur n° : 3 : Le Bois Bordier et le Bois Lachaud - Carrefour du CD6

Les points d'analyse paysagère (point 1, point 2, point 3, etc.) qui ont donné lieu à la prise de nombreuses photographies, sont reportés sur la carte n°6 (voir ci-avant).

Voir carte n°6 : Points d'analyse paysagère

a) Caractéristiques topographiques et environnementales

Voir carte n°7-b : Caractéristiques topographiques et environnementales : Secteurs 3, 4, 5

Ce tronçon situé à l'est de l'A20 voit son altitude augmenter en direction de Lafonsalade. Une fois encore, la topographie permet de belles échappées du regard vers l'est et vers le cœur de commune.

b) Caractéristiques paysagères

Voir carte n°8-b : Caractéristiques paysagères : Secteurs 3, 4, 5

Point de vue n°8 :

Depuis ce point de vue, le relief s'aplanit (photo 14), la topographie s'ouvre vers l'ouest et le sud-ouest.

Au premier plan on aperçoit de belles prairies et la vue se dégage jusqu'au bourg de Sadroc (photo 15) dont on voit le clocher de l'église.

Vers le nord se trouve une ancienne scierie dont les bâtiments se dégradent (photo 16).

L'agriculture domine l'espace de part et d'autre de la RD920.

Vers le sud-est, les prairies dégagent un point de vue assez intéressant en raison du vallonnement de la topographie. On aperçoit un certain nombre de bois de feuillus et quelques « chapoules » caractéristiques de pratiques révolues, au milieu des parcelles.

Autour de ce carrefour, il y aurait des possibilités de densification et de réhabilitation du bâti, en effet les terrains sont plans, avec des accès en arrière de la RD920 s'ouvrant sur le CD6 aussi bien vers l'ouest que vers l'est.

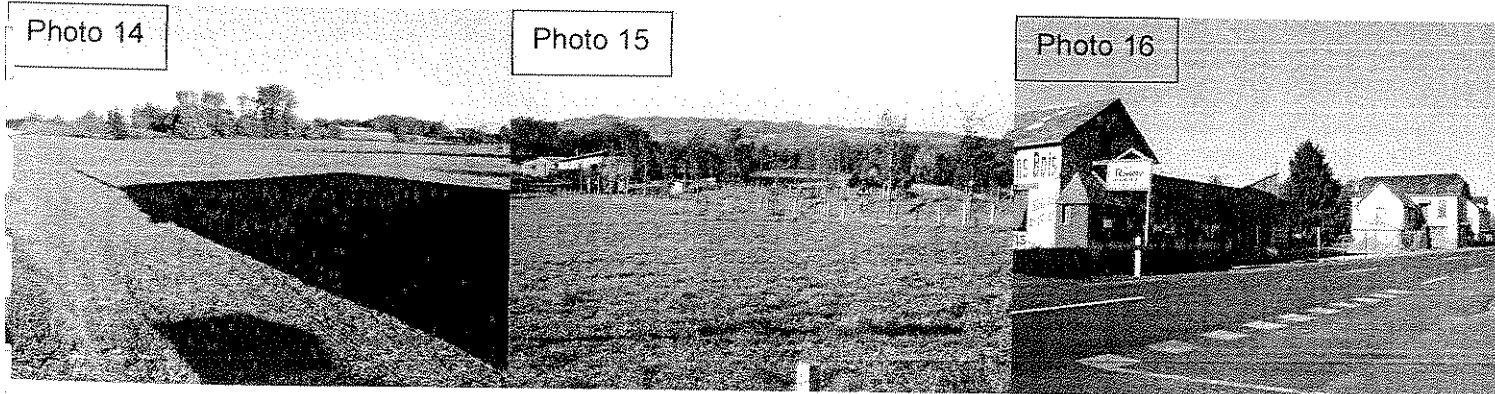
Une ligne moyenne tension barre le paysage vers l'ouest.

L'autoroute passe en tranchée ouverte en contrebas, à plus de 100m du carrefour.

Photo 14

Photo 15

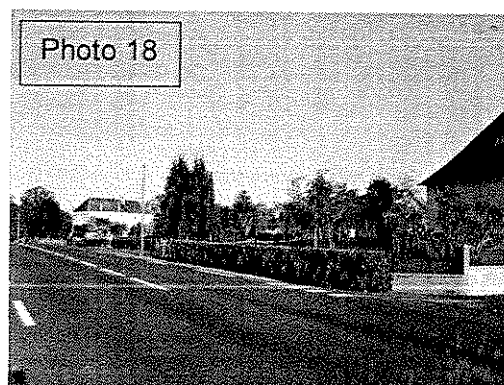
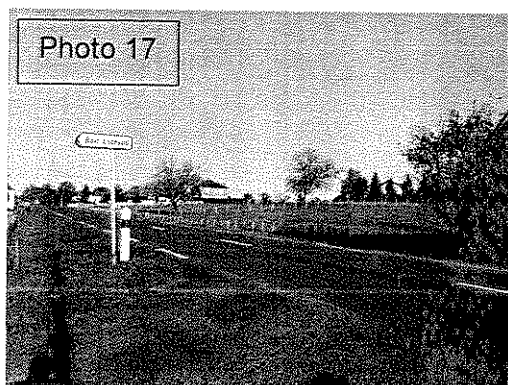
Photo 16



Point de vue n°9 :

A l'embranchement du Bois Bordier, l'habitat est mixte composé de bâti ancien associé à des pavillons des années 1970, entrecoupés de prairies (photo 17).

Les maisons en retrait de la route semblent plus intéressantes que celles en bordure. Vers l'ouest la vue s'ouvre sur une alternance de prairies et de forêts de feuillus ainsi que sur quelques vergers.



c) Recommandations générales de protection

L'Urbanisation est prévue en croix autour du carrefour du CD6. La densification du bâti doit se faire en bordure et en profondeur de part et d'autre de la RD920.

La présence d'une zone d'épandage située à l'est de la RD920 en bordure du CD6 impose le respect de la contrainte de recul de 100 m vis à vis des futures habitations.

Il est tout à fait déconseillé de bâtir à l'est de la RD 920, afin de conserver tous les cônes de vision en direction du paysage remarquable de la vallée du Maumont. Une seule parcelle est prévue de ce côté de la route, la parcelle 398 (en partie).

d) Accès

L'accessibilité aux nouvelles parcelles est prévue à l'arrière de la RD920, à partir du CD6 et d'un autre chemin, 300 m au nord. Quelques accès problématiques pour une parcelle enclavée, la n°179 qui n'aurait d'autre choix que d'accéder directement sur la RD920.

e) Parcelles urbanisables

Voir carte n°9-3 : Parcelles urbanisables : Le Bois Bordier, le Bois Lachaud- Carrefour D6

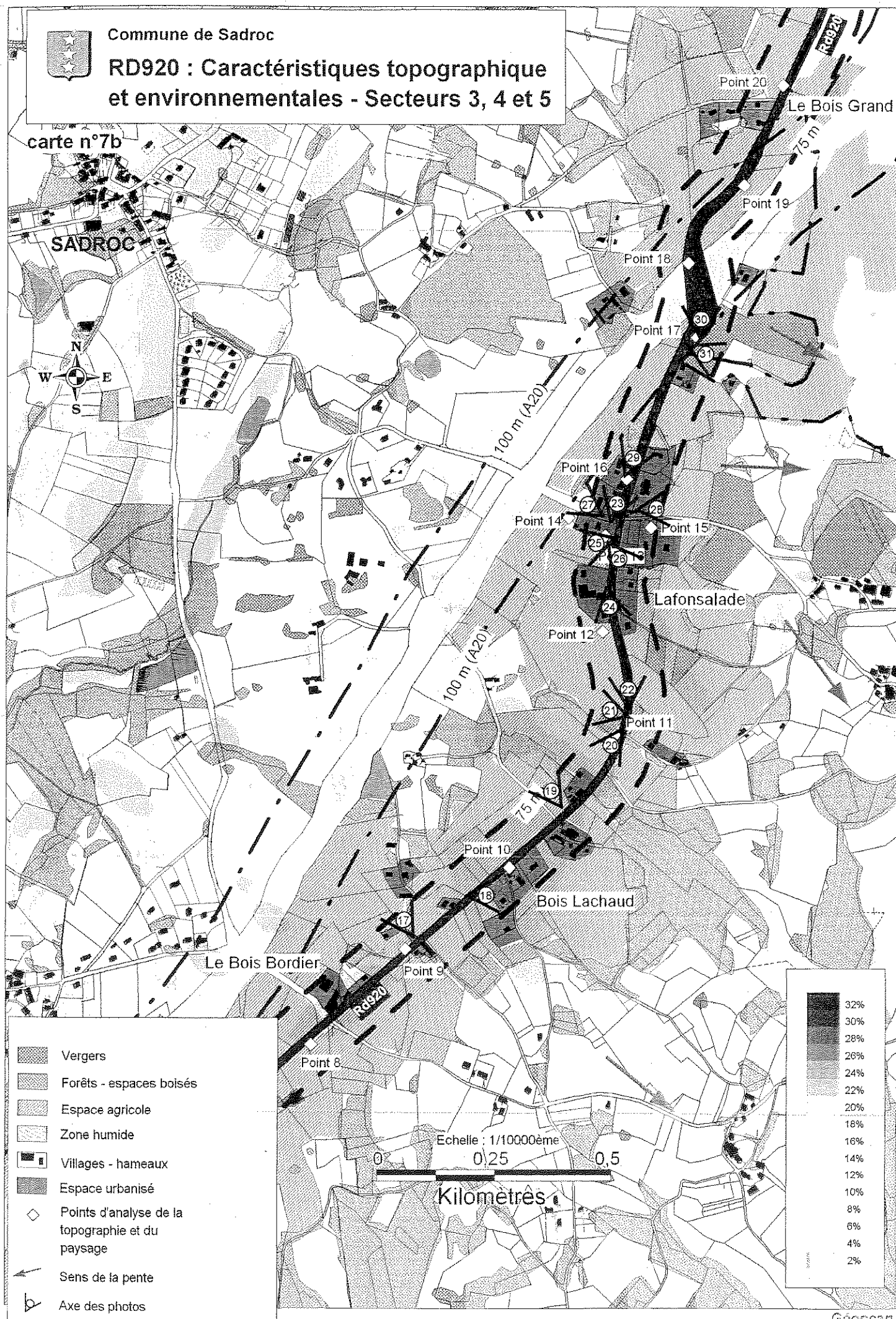
Section D1 : 398 (en partie) ;
Section Y : 55 (en partie) ;
Section Z2 : 115 (en partie), 116,124 (en partie), 125 (en partie), 179



Commune de Sadroc

RD920 : Caractéristiques topographique et environnementales - Secteurs 3, 4 et 5

carte n°7b



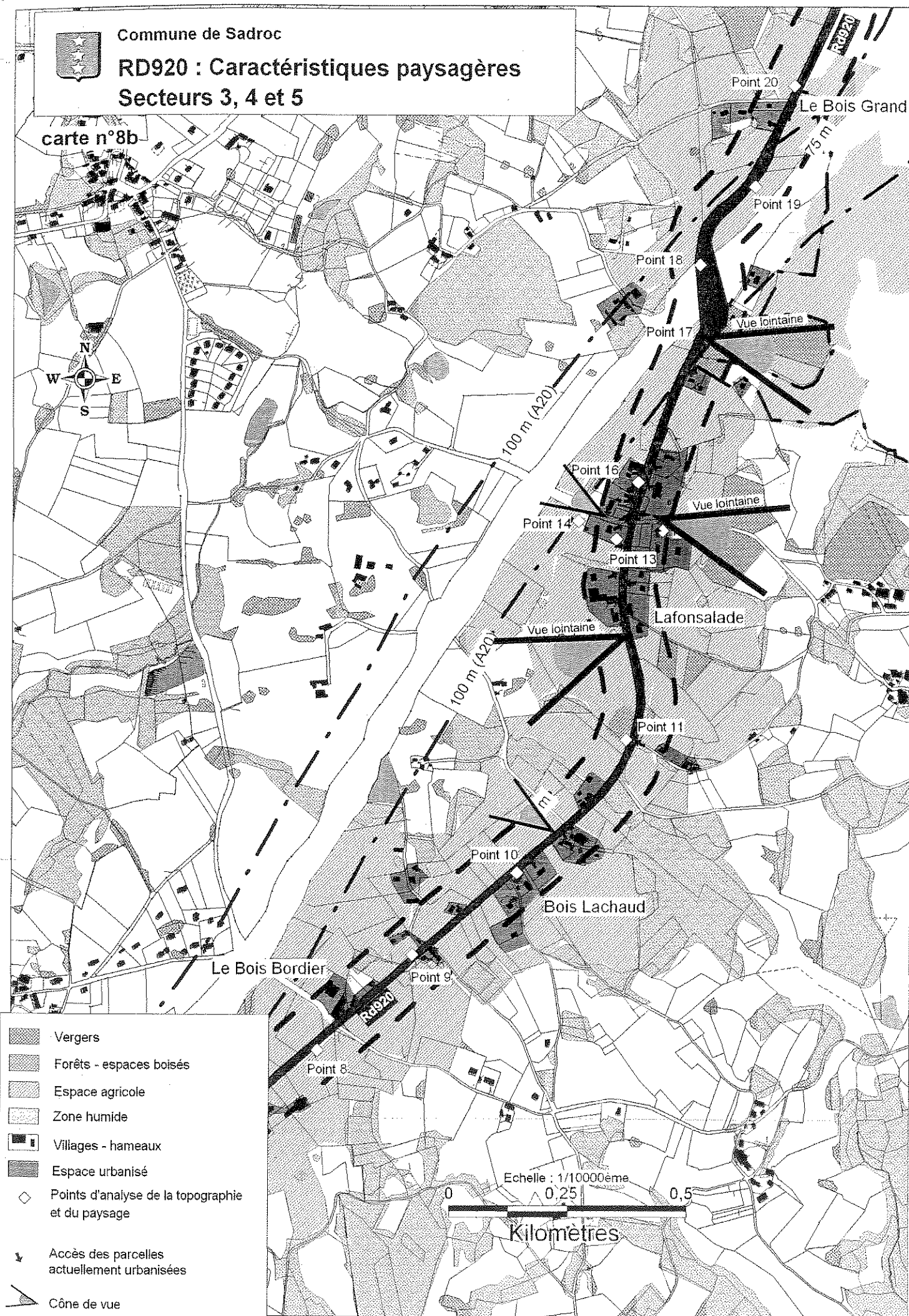
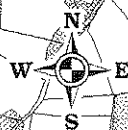


Commune de Sadroc

RD920 : Caractéristiques paysagères

Secteurs 3, 4 et 5

carte n°8b

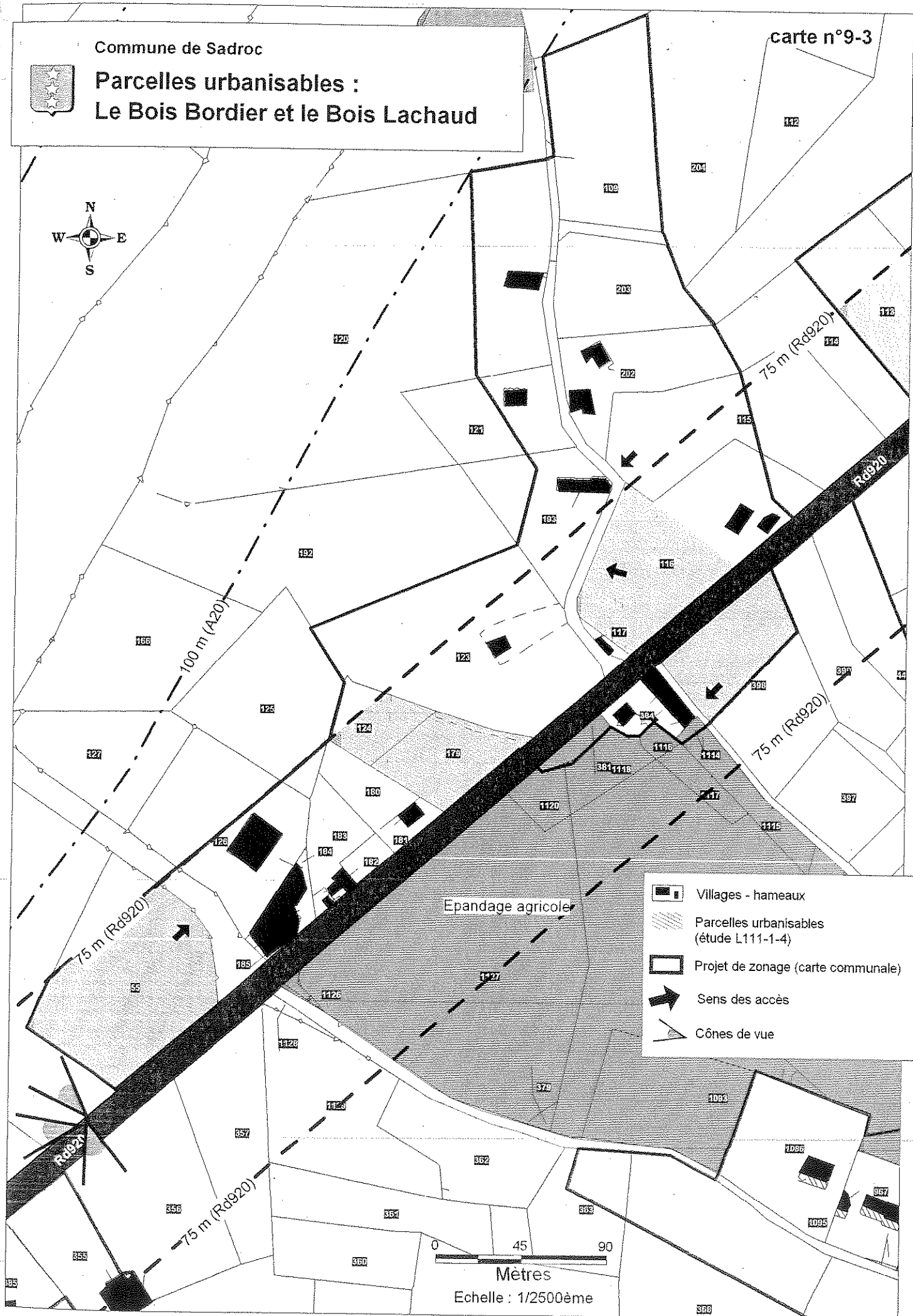


Commune de Sadroc



Parcelles urbanisables : Le Bois Bordier et le Bois Lachaud

carte n°9-3



3.4- Secteur n° : 4 : Le Bois Lachaud - Carrefour nord

Les points d'analyse paysagère (point 1, point 2, point 3, etc.) qui ont donné lieu à la prise de nombreuses photographies, sont reportés sur la carte n°6 (voir ci-avant).

Voir carte n°6 : Points d'analyse paysagère

a) Caractéristiques topographiques et environnementales

Voir carte n°7-b : Caractéristiques topographiques et environnementales : Secteur 3, 4, 5

Ce tronçon situé à l'est de l'A20 voit son altitude augmenter en direction de Lafonsalade. Une fois encore, la topographie permet de belles échappées du regard vers l'est et vers le cœur de commune.

b) Caractéristiques paysagères

Voir carte n°8-b : Caractéristiques paysagères : Secteur 3, 4, 5

Point de vue n°10 :

Le paysage est plan mais la vue est bloquée vers l'est par l'habitat (photo 18). Quant à la vue ouest, elle présente une succession de prairies et de bosquets bucoliques (photo 19).

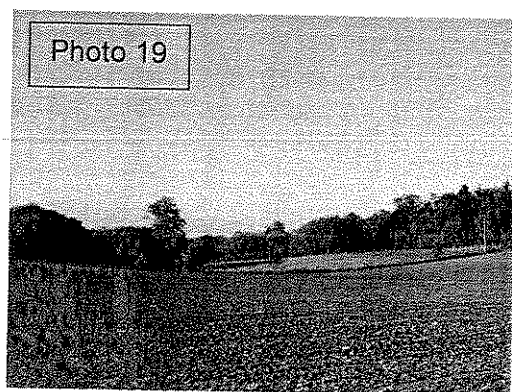
Quelques parcelles semblent utilisables avec des dessertes par l'arrière notamment par la route de Lafonsalade ou par la route de Lachaud.

De même, le chemin rural en herbe peut être utilisé comme desserte une fois aménagé face à la route de Lafonsalade.

Cependant les accès à partir des chemins, de part et d'autre de la RD920, sont potentiellement dangereux en raison de l'absence de visibilité puisqu'il s'agit d'un virage aveugle vers le nord et d'un sommet de côte vers le sud.

A l'ouest, un croisement de lignes moyenne tension coupe le paysage.

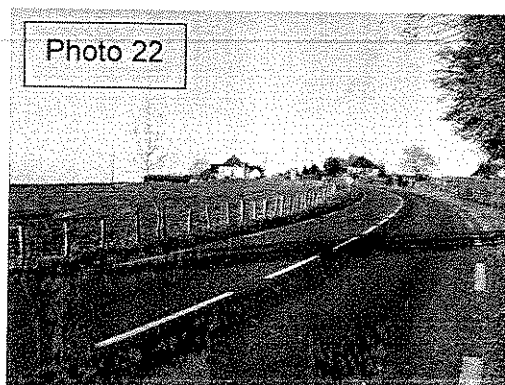
Dans ce secteur il n'y a pas de pénétrante visuelle et la vue ne devient intéressante qu'à partir des hauteurs à l'est de la RD920.



Point de vue n°11

A l'intersection de la Grave (photo 20), un chemin (accès en sortie de virage) mène à une exploitation agricole non visible depuis la route en raison d'un rideau de feuillus (chênes et charmes). Un verger surplombe la route vers le nord-est. Vers l'ouest, la vue est limitée par des bosquets de résineux et de feuillus. Au premier plan, il faut noter la présence d'une prairie humide à ajoncs (photo 21).

L'autoroute n'est pas à proximité immédiate (500m vers l'ouest). Vers le nord on a une vue sur le bâti des années 70 et 80 en entrée du village de Lafonsalade (photo 22). L'accès au hameau de la Grave est dangereux, le virage est à l'ombre et la présence du fond humide accentue les risques de verglas. L'implantation du bâti serait difficile et non souhaitable en raison des contraintes d'accès. Par ailleurs cette coupure verte occasionnée par le milieu naturel et agricole, est à conserver.



c) Recommandations générales de protection

L'urbanisation est prévue en croix autour du carrefour (VC10) qui dessert le hameau de « Bois Lachaud », au nord de la RD 920. La densification du bâti doit se faire en bordure de la RD920. Une seule parcelle est prévue vers le sud.

Maintien d'une coupure verte sans urbanisation, au droit du carrefour du hameau de la Grave.

d) Accès

Les deux parcelles 103 et 106 ont un accès à l'arrière sur le VC10. La parcelle 496 est davantage enclavée, sa sortie n'est pas encore définie et nécessitera un découpage de son parcellaire.

e) Parcelles urbanisables

Section Z2 : 103, 106, 113.

Section C : 496 (en partie).

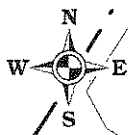
Voir carte n°9-4 : Parcelles urbanisables : Le Bois Lachaud- Carrefour nord



Commune de Sadroc

Parcelles urbanisables : Le Bois Lachaud

carte n°9-4



- Villages - hameaux
- Parcelles urbanisables (étude L111-1-4)
- Projet de zonage (carte communale)
- Sens des accès
- Cônes de vue

0 45 90
Mètres
Echelle : 1/2500ème

3.5- Secteur n° : 5 : Lafonsalade

Les points d'analyse paysagère (point 1, point 2, point 3, etc.) qui ont donné lieu à la prise de nombreuses photographies, sont reportés sur la carte n°6 (voir ci-avant).

Voir carte n°6 : Points d'analyse paysagère

a) Caractéristiques topographiques et environnementales

Voir carte n°7-b : Caractéristiques topographiques et environnementales : Secteur 3, 4, 5

Au lieu-dit, Lafonsalade, directement à l'est au carrefour de la CD70, se tient le point culminant de la commune à 424 m. Ce point est matérialisé par la présence d'un château d'eau.

Depuis la Croix de la Maléyrie, cette portion du tronçon situé à l'est de l'A20 voit son altitude augmenter en direction de Lafonsalade.

L'autoroute est très proche du lieu-dit Lafonsalade. Quelques centaines de mètres seulement. Il se trouve qu'elle passe au droit de Lafonsalade en tranchée ce qui diminue les nuisances sonores. Cependant, par temps d'ouest, le bruit de l'infrastructure se fait entendre.

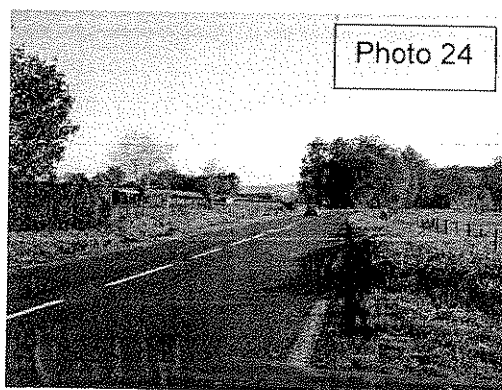
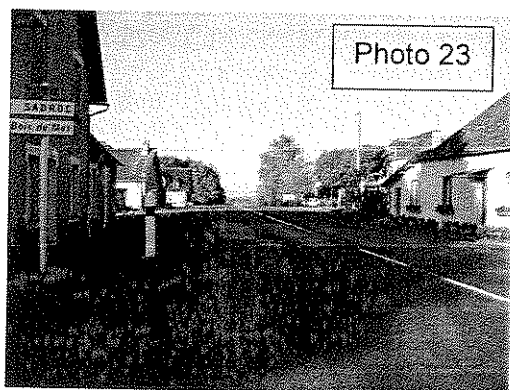
b) Caractéristiques paysagères

Voir carte n°8-b : Caractéristiques paysagères : Secteur 3, 4, 5

Point de vue n° : 12

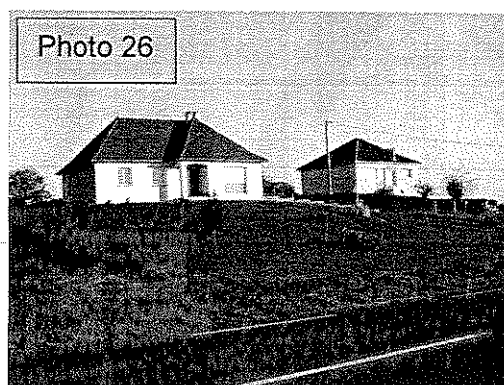
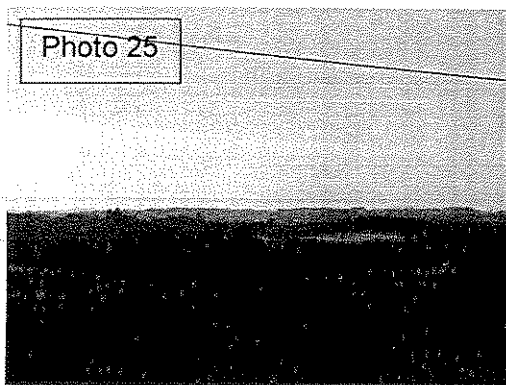
A l'embranchement des routes de Garde et de La Vidalie, la vue se limite à l'axe RD920 canalisée par les habitations voisines (photos 23). Le lieu-dit Lafonsalade a une certaine substance urbaine, comparée aux autres sites et se comporte comme une traversée de village.

Pour retrouver quelques perspectives à moyenne distance (voir points de vue d'analyse), il faut s'éloigner soit vers Garde soit vers Sadroc.



Point de vue n°13

En sortie de Lafonsalade vers le sud, la vue s'ouvre sur une succession de prairies, de bosquets de feuillus et de vergers de pommes à l'ouest (photo 24 et photo 25). A l'ouest se dresse un relais antenne pour téléphonie mobile (très visible dans le paysage).



Le bâti, le long de cette portion de la RD920 est caractérisé par une succession lâche de pavillons récents (photo 26) dont les accès se font vers l'arrière sur la route de Garde.

c) Recommandations générales de protection

Il s'agit d'un secteur offrant quelques possibilités d'extension de l'urbanisation. Celle ci est prévue en croix autour du carrefour du CD 70. La densification du bâti se fera principalement à l'est du RD 920. Deux parcelles contiguës viendront densifier l'espace déjà urbanisé. Une autre parcelle se situe en extension de l'alignement vers le nord.

Dès que l'on emprunte la section est du RD70, le paysage s'ouvre sur la vallée du Maumont, sur les plateaux corréziens et les Monédières. Ce paysage est remarquable et mérite d'être sauvegardé.

La présence de plusieurs vergers (à l'est des parcelles retenues) impose le respect d'une contrainte de recul de 50 m vis à vis des futures habitations.

d) Accès

L'accessibilité aux parcelles est prévue à l'arrière de la RD 920, à partir de la branche est du RD70.

La desserte des parcelles n°64 et 76 ne pourra se faire que par un débouché direct sur la RD920.

e) Parcelles urbanisables

Section Z1 : 64 (en partie)

Section C : 74, 75, 76

Voir carte n°9-5 : Parcelles urbanisables : Lafonsalade



Commune de Sadroc

Parcelles urbanisables : Lafonsalade

/carte n°9-5/



Chez Bergeal

Echelle : 1/2500ème

0 45 90

Mètres

- Villages - hameaux
- Parcelles urbanisables (étude L111-1-4)
- Projet de zonage (carte communale)
- Sens des accès
- Cônes de vue

3.6- Secteur n° : 6 : Bois Grand

Les points d'analyse paysagère (point 1, point 2, point 3, etc.) qui ont donné lieu à la prise de nombreuses photographies, sont reportés sur la carte n°6 (voir ci-avant).

Voir carte n°6 : Points d'analyse paysagère

a) Caractéristiques topographiques et environnementales

Voir carte n°7-c : Caractéristiques topographiques et environnementales : Secteurs 6, 7, 8

Après le pont de La Maumone, l'autoroute repasse à l'est. Elle se trouve en tranchée, au droit de « Bois Grand ».

b) Caractéristiques paysagères

Voir carte n°8-c : Caractéristiques paysagères : Secteurs 6, 7, 8

Point de vue n° : 19

Du côté de l'autoroute la déclivité est importante et vers le nord la rupture de pente forte domine l'axe autoroutier en contrebas (photo 33). Derrière l'autoroute une vallée bordée de feuillus précède la vue sur les plateaux corréziens, à l'horizon.

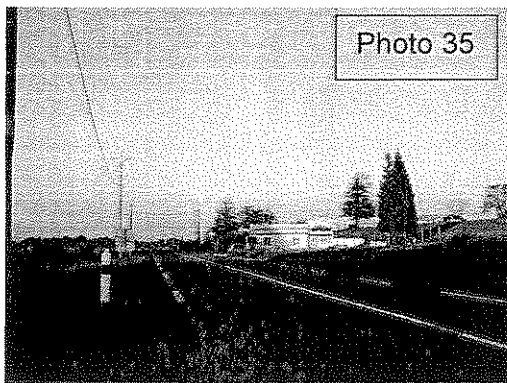
Au nord-est la vue s'ouvre sur des vergers. A l'ouest de la RD920, le talus routier, légèrement creusé, ne laisse qu'une vue limitée par des taillis de feuillus.

Les possibilités d'extension du bâti sont limitées sur le bord de la route (photo 34).



Point de vue n° : 20

Une ancienne station service de la N20 (photo 35) et une entreprise de matériel agricole (tracteurs) bordent la route à l'est, la perspective est donc réduite. A l'ouest, une prairie humide précède un alignement assez remarquable de chênes en bordure d'un verger (photo 36). Il s'agit du paysage le plus notable le long de ce tronçon. La vue est limitée de fait par ce cordon de feuillus.



c) Recommandations générales de protection

L'urbanisation de la parcelle 57 est prévue à l'ouest du RD920, le long du chemin qui mène au « Grand Bois ». L'urbanisation au nord du secteur, ne doit pas hypothéquer une échappée visuelle sur un alignement arboré remarquable qui se trouve aussi sur cette parcelle 57. Ceci n'empêche pas de prévoir une urbanisation de sa moitié sud sans porter préjudice à la valeur paysagère du site.

Aucune urbanisation n'a été prévue à l'est du RD920, afin de préserver les échappées visuelles remarquables vers les plateaux est, la vallée du Maumont et les Monédières.

d) Accès

L'accessibilité à la nouvelle parcelle se fait à l'arrière de la RD920, à partir du chemin d'exploitation.

e) Parcelles urbanisables

Section Z1 : 57 (en partie)

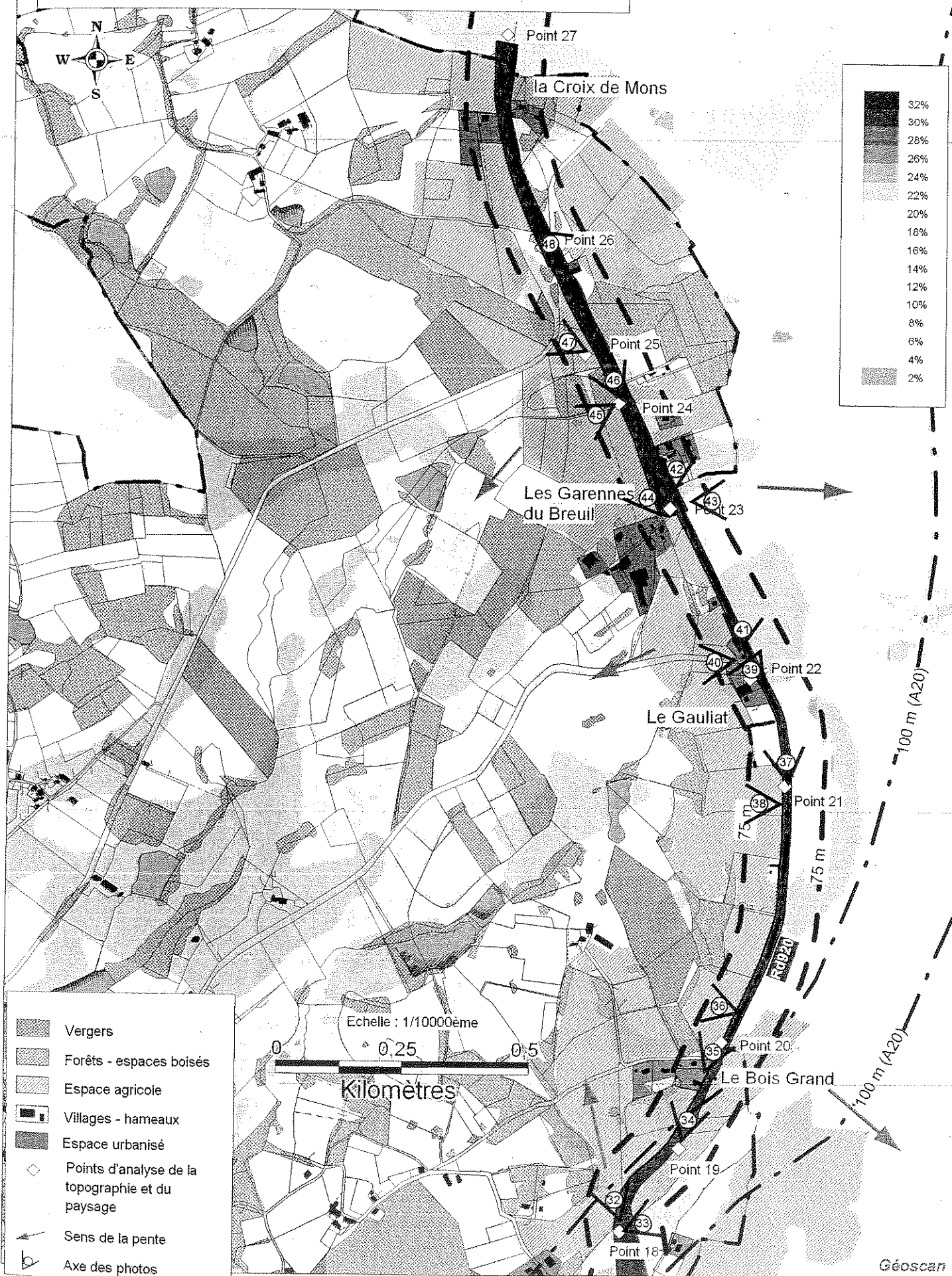
Voir carte n°9-6 : Parcelles urbanisables : Bois Grand



Commune de Sadroc

RD920 : Caractéristiques topographiques et environnementales - Secteurs 6, 7 et 8

carte n°7c



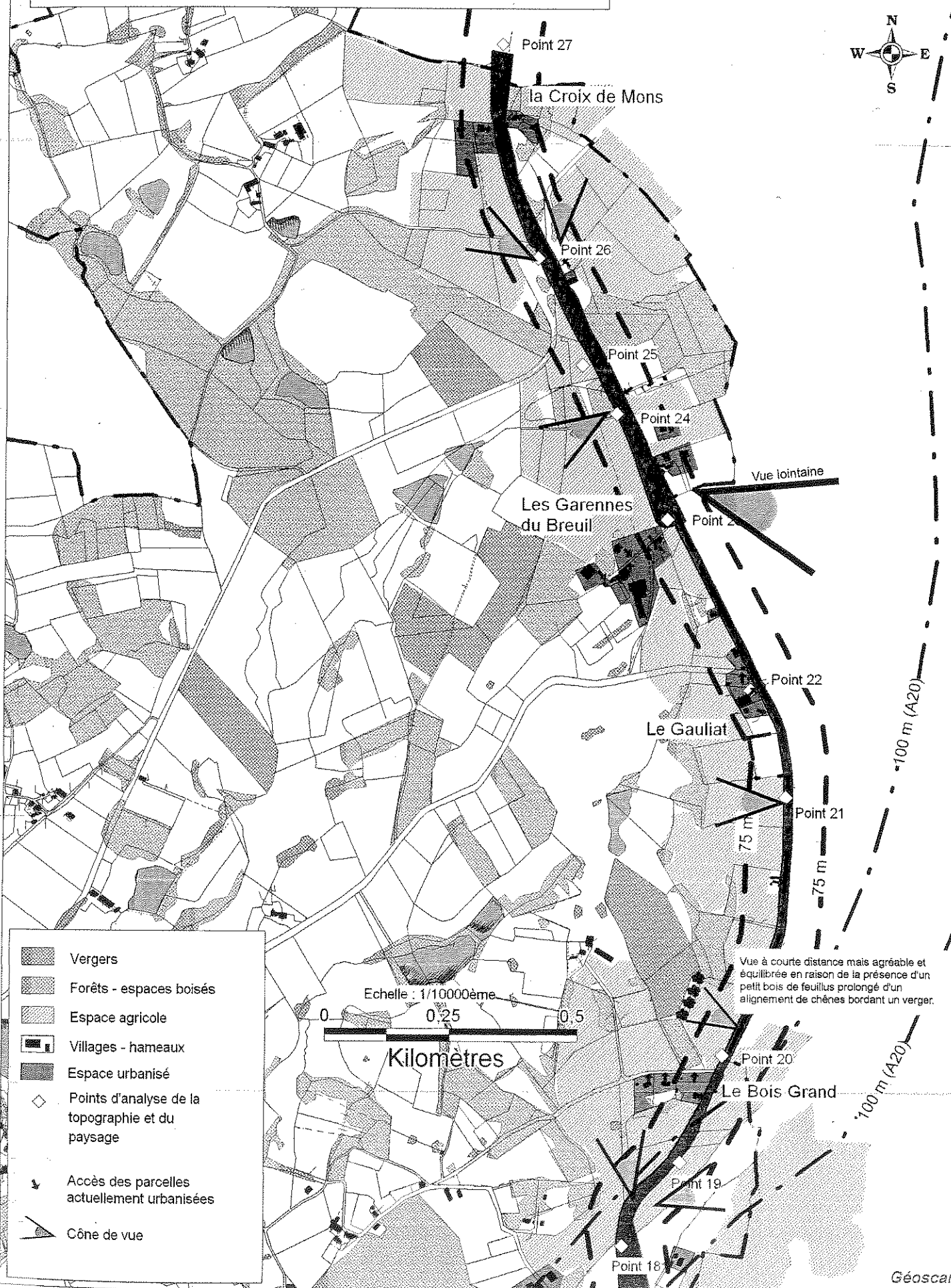


Commune de Sadroc

RD920 : Caractéristiques paysagères

Secteurs 6, 7 et 8

carte n°8c

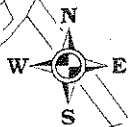




Commune de Sadroc

Parcelles urbanisables : Bois Grand

carte n°9-6



Le Bois Grand

La Maumonne Ouest

Echelle : 1/2500ème

0 45 90

Mètres

-  Villages - hameaux
-  Parcelles urbanisables (étude L111-1-4)
-  Projet de zonage (carte communale)
-  Sens des accès
-  Cônes de vue

3.7- Secteur n° : 7 : Le Gauliat et les Garennes du Breuil

Les points d'analyse paysagère (point 1, point 2, point 3, etc.) qui ont donné lieu à la prise de nombreuses photographies, sont reportés sur la carte n°6 (voir ci-avant).

Voir carte n°6 : Points d'analyse paysagère

a) Caractéristiques topographiques et environnementales

Voir carte n°7-c : Caractéristiques topographiques et environnementales : Secteurs 6, 7, 8

Le secteur s'écarte de l'autoroute qui se situe à l'est et qui passe soit en tranchée, soit en remblai en occasionnant quelques nuisances sonores. La RD920 est plane et à peu près rectiligne, dans tout ce secteur.

b) Caractéristiques paysagères

Voir carte n°8-c : Caractéristiques paysagères : Secteurs 6, 7, 8

Point de vue n° : 21

Le long du RD920, Le Gauliat fait parti des hameaux présentant une certaine substance urbaine. A l'est de l'intersection du RD34, à l'entrée du hameau (photo 37), la vue s'ouvre sur une prairie entretenue (environ 1,5 ha) et sur un verger allant jusqu'à l'autoroute d'un côté et jusqu'à l'entreprise agricole de l'autre.

A l'ouest se trouve une maison ancienne rénovée isolée, le village étant 100 m plus au nord.

La vue est bloquée en raison des bosquets mais on peut distinguer une série de vergers couverts de protèges-grêle (photo 38), ce qui soit dit en passant, n'est guère esthétique. Une ligne HT traverse cet espace.

Le village comprend à l'est une maison rénovée ainsi qu'une ferme et à l'ouest des maisons datant des années 1950 ainsi qu'un commerce dans un ancien corps de ferme.



Photo 37

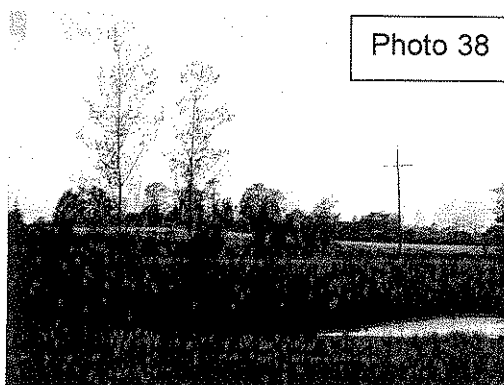


Photo 38

Point de vue n° : 22

Au carrefour des routes de Saint-Pardoux l'Ortigier et de Sadroc (RD34) se trouvent à l'ouest un établissement commercial fermé dont le bâti est en mauvais état (photo 39) et à l'est, un habitat récent, une ferme rénovée et des pavillons des années 80. L'axe de vue le plus intéressant se situe vers l'ouest (photo 40) et correspond à la route de Sadroc, mais la vue est limitée par le bâti existant et par un ensemble de bosquets de feuillus (photo 41).

Notons la présence d'un fond humide en sortie de village (après le local de l'ambulancier).

L'impression générale qui se dégage de ce point d'analyse est un certain sentiment d'abandon notamment en raison des locaux laissés à l'abandon.

Photo 39

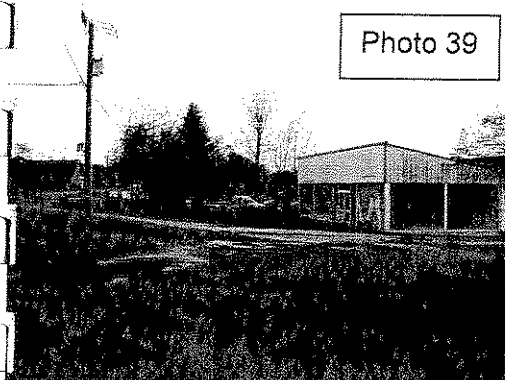


Photo 40

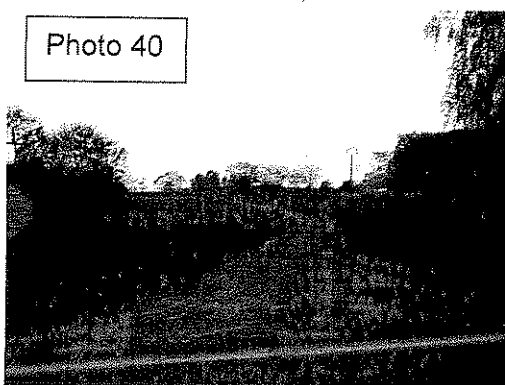
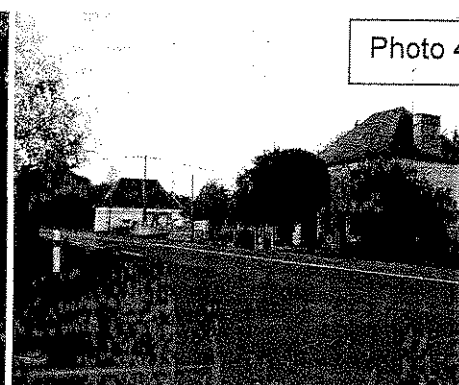


Photo 41



Point de vue n° : 23

A l'intersection des Garennes du Breuil la vue se resserre car la route est située en léger contre-bas par rapport à l'espace agricole voisin (vers l'est). Vers l'ouest, la vue se développe sur une bande de prairie puis sur une haie de sapin et en arrière plan sur une succession de prairies et de bosquets de chênes.

A l'intersection, le bâti date d'environ 15 ou 20 ans et compte une exploitation agricole. Ce point ne présente que peu de cônes de vue

A droite de la route, il faut noter la présence d'assez beaux feuillus : chênes et châtaigniers (photo 42) ainsi que des hangars agricoles.

De ce point de vue, à quelque distance de l'axe RD920, une assez belle vue se développe vers les plateaux corréziens avec à nouveau des alternances de bosquets et de prairies (photo 43). Au sud-ouest, derrière la maison, on a une belle vue sur un ensemble vallonné dans lequel on distingue des vergers vers Sadroc.

A gauche de la RD920, un alignement de résineux, complètement incongru, hypothèque l'harmonie générale du secteur (photo 44).

Photo 43

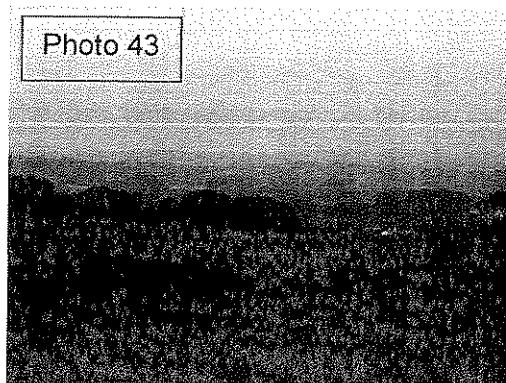


Photo 44

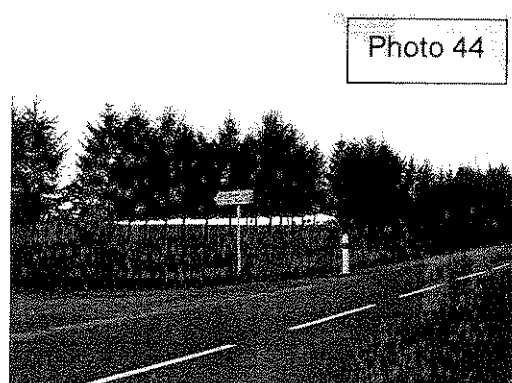


Photo 42



Point de vue n° : 24

A 20m, au nord de l'intersection des Garennes, la vue se dégage vers le bourg de Sadroc dominé par un ensemble de vergers (photo 45), prairies et bosquets de feuillus.

A l'est, la vue est limitée sur la prairie, tandis qu'à l'ouest elle est limitée par un taillis de châtaigniers.

A gauche de la route, allant de l'intersection des Garennes à celle de Coudert, une seconde incongruité se glisse dans le paysage, il s'agit d'une banquette enherbée d'une dizaine de mètres de largeur (photo 46).

Photo 45



Photo 46



Point de vue n° : 25

A 20m au nord du point 24, la vue s'ouvre sur une prairie puis est interrompue par un bois de sapins très dominants à l'ouest (photo 47).

Photo 47



c) Recommandations générales de protection

Privilégier une densification de la zone urbanisée dans son épaisseur et non un urbanisme linéaire, ce qui sera le cas.

Sensibiliser les propriétaires fonciers pour qu'ils abandonnent le mitage du paysage par des boisements résineux sous forme de timbres poste, d'un hectare ou de moins d'un hectare, sans valeur de production sylvicole.

L'urbanisation est prévue principalement à l'ouest de la route départementale. Une seule parcelle est concernée à l'est. Au droit du Gauliat, la limite communale de Saint-Pardoux l'Ortigier passe

sur la rive est du RD920. Au nord de la zone urbanisée, la limite communale jouxte le secteur des Garennes du Breuil.

Ce secteur offre un potentiel d'urbanisation intéressant, le long et de part et d'autre de la route. L'urbanisation potentielle est susceptible de faire croître sa cohésion urbaine, par la création d'un alignement parallèle.

d) Accès

L'accessibilité aux parcelles 171, 172 et 174 est prévue à l'arrière de la RD 920, à partir du RD 34. L'accessibilité à la parcelle 776 pourra se faire par un chemin existant donnant sur la RD 920.

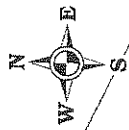
e) Parcelles urbanisables

Section A1 : 776 (en partie), 807
Section Z1 : 45, 171, 172, 173, 174

Voir carte n° 9-7 : Parcelles urbanisables : Le Gauliat – Les Garennes du Breuil

Commune de Sadroc

Parcelles urbanisables :
Le Gauliat - Les Garennes du Breuil



Les Garennes du Breuil

Rd920

75 m (Rd920)

75 m (Rd920)

75 m (Rd920)

75 m (Rd920)



Villages - hameaux



Parcelles urbanisables
(étude L111-1-4)



Projet de zonage (carte communale)



Sens des accès



Cônes de vue



3.8- Secteur n° : 8 : Le Mons

Les points d'analyse paysagère (point 1, point 2, point 3, etc.) qui ont donné lieu à la prise de nombreuses photographies, sont reportés sur la carte n°6 (voir ci-avant).

Voir carte n°6 : Points d'analyse paysagère

a) Caractéristiques topographiques et environnementales

Voir carte n°7-c : Caractéristiques topographiques et environnementales : Secteurs 6, 7, 8

Il s'agit du seul secteur de la RD920 qui échappe à l'influence directe de l'autoroute. Par contre, les limites communales jouxtent une grande partie de ce secteur en interdisant un développement du bâti vers l'est.

b) Caractéristiques paysagères

Voir carte n°8-c : Caractéristiques paysagères : Secteurs 6, 7, 8

Point de vue n° : 26

A l'embranchement des routes du Bois Lachaud et du Mons, la vue se limite à une prairie et à une haie de bouleaux, vers l'ouest. A l'est, une haie de bouleaux borde la route à laquelle succède une prairie qui laisse apercevoir en arrière plan, le hameau du Mons. La vue est ensuite limitée par une forêt de feuillus.

La zone est plane et s'ouvre loin avec une dominante agricole. Le bâti est très lâche.

Une maison ancienne (photo 48) rénovée se situe à l'intersection de la route du Bois Lachaud.

Le paysage ne présente pas un intérêt particulier, toutefois un joli bosquet de feuillus borde la route dans le virage.



Point de vue n° : 27

Au niveau de l'intersection de Coudert, la vue est limitée des deux côtés de la route par des bosquets (bordée d'une haie de grands thuyas) et par de l'habitat (succession hétérogène de bâti ancien et moderne).

Un pylône de téléphonie mobile est installé à l'ouest de la RD920. Sa présence est très visible dans le paysage.

c) Recommandations générales de protection

Ce secteur peu étendu, offre cependant 4 parcelles l'urbanisation potentielle. Celle-ci est prévue de part et d'autre du RD920, en extension sud de la zone actuellement urbanisée.

d) Accès

L'accessibilité aux nouvelles parcelles peut se faire sans difficultés à l'arrière de la RD920, à partir des CD qui rejoignent Saint-Pardoux et le bourg de Sadroc.

e) Parcelles urbanisables

Section A1 : 11, 12, 13, 642, 645

Voir carte n° 9-8 : Parcelles urbanisables : Le Mons



Commune de Sadroc

Parcelles urbanisables : La Croix de Mons

carte n°9-8



75 m (Rd920)

75 m (Rd920)

Rd920

75 m (Rd920)

Rd920

75 m (Rd920)

Chez Gounet



Villages - hameaux



Parcelles urbanisables
(étude L111-1-4)



Projet de zonage (carte communale)



Sens des accès



Cônes de vue

0 45 90

Mètres

Echelle : 1/2500ème

ANNEXE n°1

CONSTRUIRE SA MAISON EN CORRÈZE

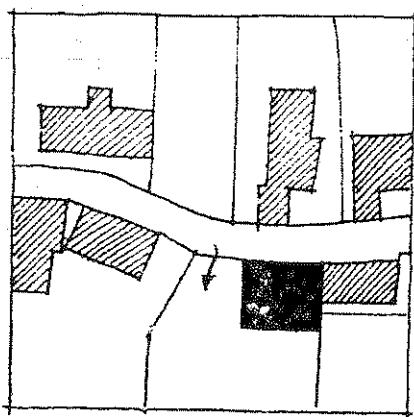
La qualité du paysage est un des atouts de la Corrèze. Construire dans la continuité de l'existant, s'inscrire dans le paysage naturel ou urbain sans le dénaturer nous semble un élément essentiel de la qualité de vie aujourd'hui.

L'habitant de la Corrèze est le premier acteur de cette qualité.

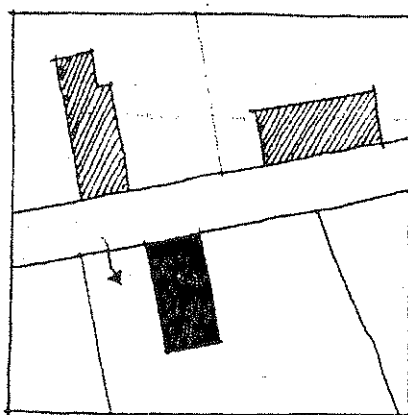
Ce document a pour objectif de guider la réflexion préalable au dépôt du permis de construire dans la phase d'élaboration du projet architectural.

IMPLANTATION

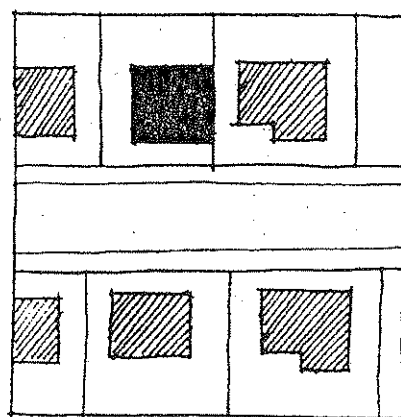
Le choix de l'implantation prend en compte le tissu environnant



Dans un **bourg**, les maisons sont resserrées, implantées en limite sur rue et mitoyennes sur un ou deux côtés. La maison s'insère dans la trame existante.

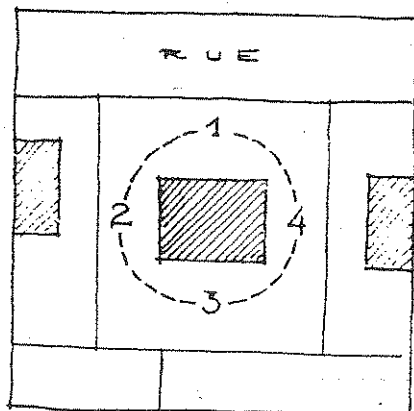


Dans un **hameau**, les constructions sont implantées en limite sur rue par le pignon ou la façade. La maison neuve va s'accrocher à la voie de desserte.



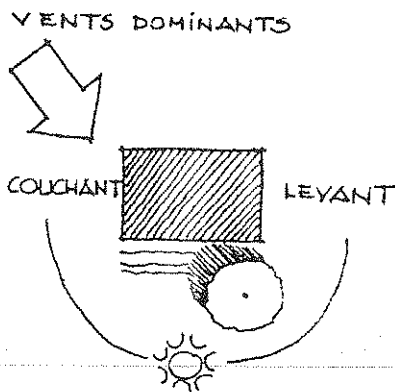
En **lotissement** ou à l'extérieur du bourg les maisons sont implantées en milieu de parcelle. Une accroche en limite latérale donne sur une parcelle étroite, un plus grand dégagement sur le côté.

UTILISATION DE LA PARCELLE

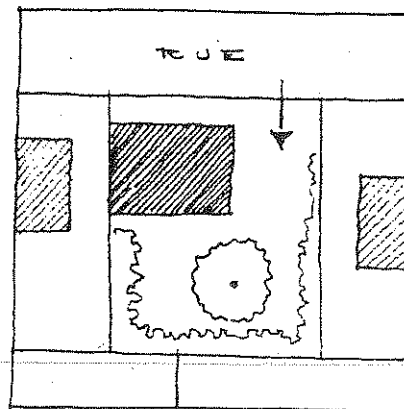


NON

L'implantation en milieu de terrain parcellise l'espace en petites unités



S'abriter des vents dominants.
Rechercher le soleil en hiver, de l'ombre en été par la plantation d'un arbre feuillu ou d'une treille

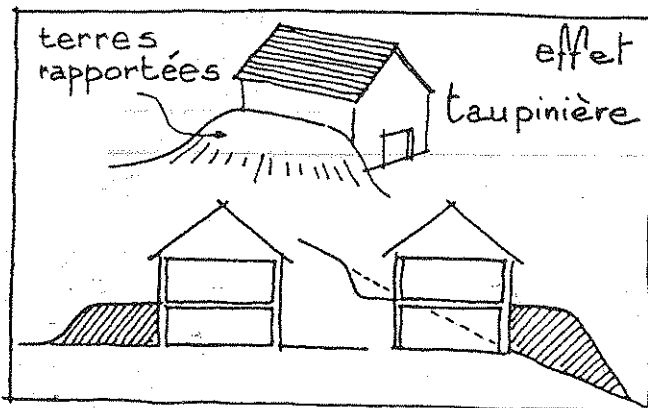


OUI

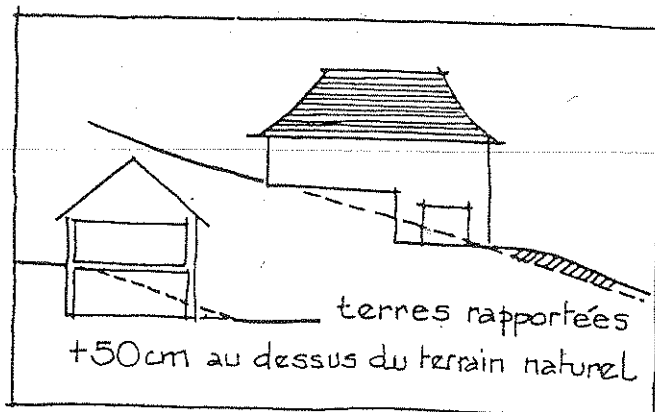
L'implantation dans un angle libère un grand espace non bâti à usage privatif.

ADAPTATION AU SOL

La maison s'adaptera au terrain naturel pour s'enraciner dans le lieu. Le nivellement du sol donne un caractère artificiel à toute implantation et banalise les sites ; en particulier la maison au rez-de-chaussée surélevée sur de forts talus doit être prohibée.



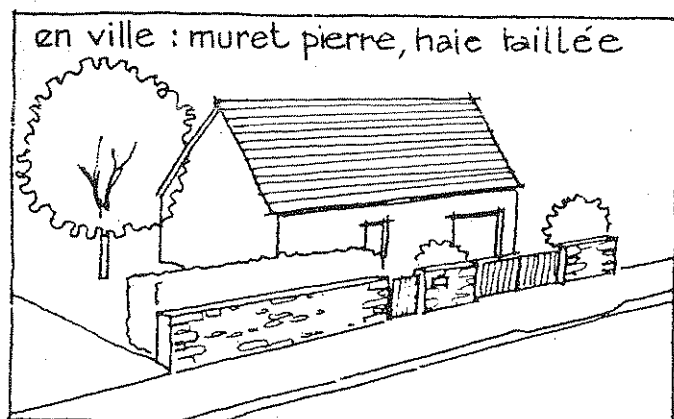
NON



OUI

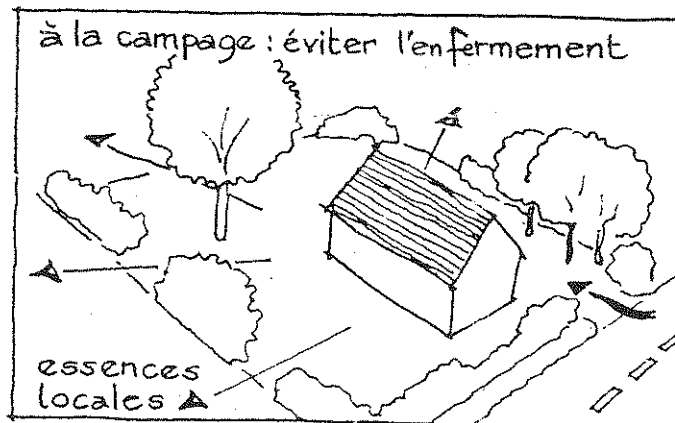
CLÔTURES ET LIMITES

Les plantations existantes seront conservées, elles seront complétées pour former l'écrin de verdure de l'habitation.



Les clôtures seront de forme simple avec mur et en pierre de pays et portail en bois ou en fer. Eviter le portail et les lisses en P.V.C.

A la campagne, éviter la haie continue en limite de propriété, varier les épaisseurs, les hauteurs, mélanger les essences.



Un grillage, si nécessaire, sera de ton vert maintenu par des poteaux métalliques de ton vert foncé ou des piquets bois.

VEGETAUX

LES HAIES

- 1 - Privilégier les essences traditionnelles locales pour une meilleure adaptation au milieu et une meilleure inscription dans le site d'accueil.
- 2 - Privilégier les végétaux feuillus caduques ou marcescents (qui conservent leur feuillage automnal tout l'hiver comme le hêtre et le chêne).
- 3 - Introduire avec précaution les essences à feuillage coloré (panaché, rouge) : ces couleurs risquent de faire tache dans le paysage.

LES ARBRES

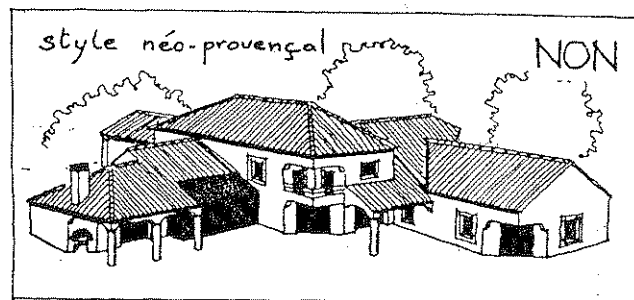
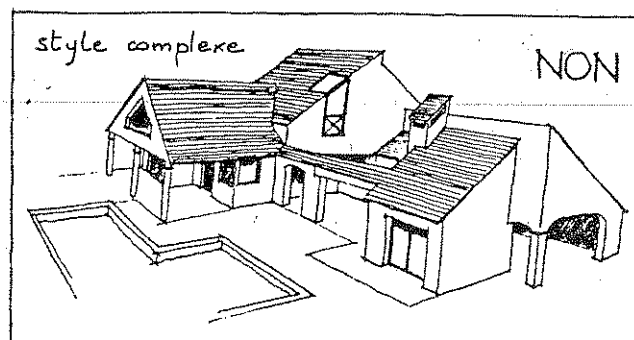
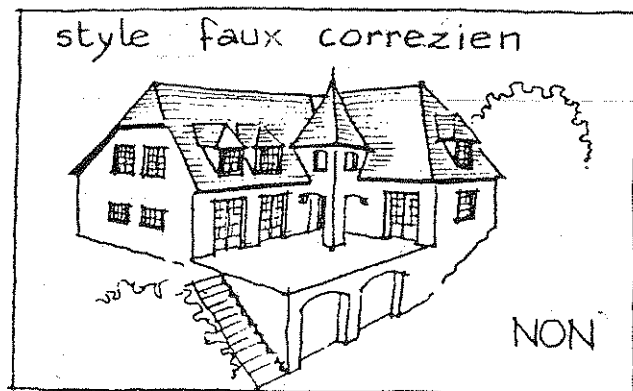
Comme pour les arbustes des haies, les essences locales s'adaptent sans surprise au milieu.

- 1 - Choisir l'essence en fonction du sol.
- 2 - Se renseigner sur la hauteur de l'arbre adulte
- 3 - Ne pas planter trop serré.
- 4 - Attention aux résineux de boisement : leur place n'est pas au jardin. Ils poussent vite, bouchent l'horizon et enferment la maison.

VOLUME - STYLE

3 MAISONS COMPLEXES

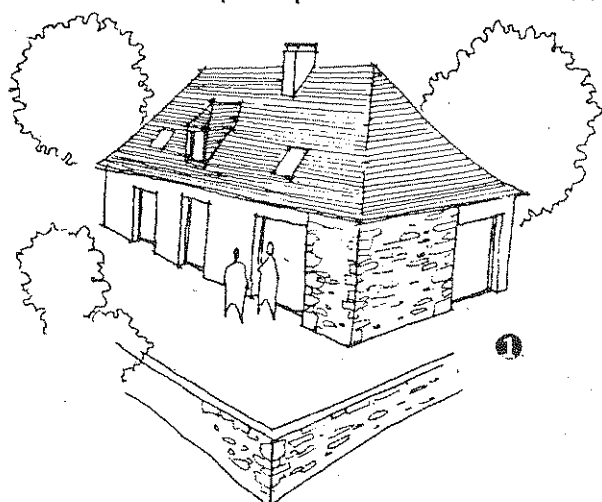
Du style néo-corrézien au style néo-provençal, nous assistons à une profusion de styles pour les uns liés au désir d'enracinement, pour les autres celui de retrouver un cadre estival idyllique.



Or un programme modeste demande des formes simples sur plan rectangulaire avec toiture à 4 ou 2 pentes. Un programme important s'accommode de formes plus complexes, cependant la complexité du volume total naîtra de l'adjonction des volumes annexes (garage-atelier...)

3 MAISONS SIMPLES

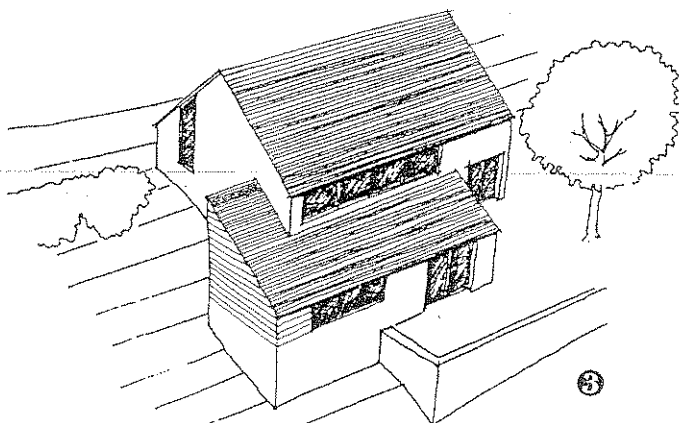
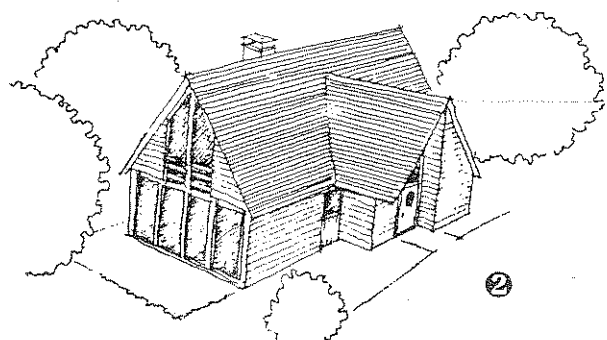
A chaque programme correspond une réponse adaptée. La maison d'aujourd'hui doit miser sur une modernité combinant simplicité des formes et innovation dans les techniques de mise en oeuvre. Ces dessins qui suivent n'ont pas la prétention d'être des modèles.



L'inscription harmonieuse de la maison dans son environnement ne peut résulter de l'application de quelques recettes simplistes. Une démarche créatrice, expression du dialogue entre le maître d'ouvrage et l'architecte permet d'aboutir à un projet unique répondant aux critères économiques, aux aspirations de l'esprit et de la sensibilité.

3 volumes simples :

- ① - Volume et matériaux locaux
- ② - Utilisation de bois
- ③ - Adaptation à la pente



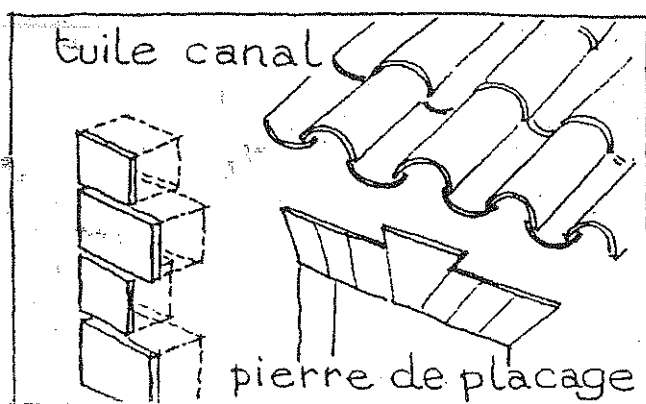
MATÉRIAUX

Enraciner la construction dans son environnement c'est mettre en oeuvre, avec les matériaux contemporains, des matériaux locaux.

MAÇONNERIES :

La pierre sera mise en oeuvre dans les maçonneries en grande surface ou par panneaux.

Les murs de soutènement prolongeant la construction seront en pierre de pays.



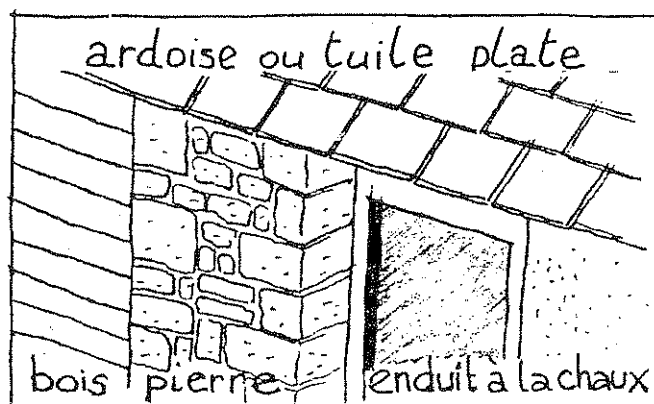
NON

COUVERTURE :

Les matériaux locaux seront préférés aux matériaux de substitution.

Ardoise naturelle, petite tuile plate, lauze

Ardoise fibro-ciment 24 X 40 de ton noir, tuile plate de ton noir 26 au m² à recouvrement et dans les quartiers péri-urbains tuile petit moule à côte de ton noir ou rouge vieilli 22 au m².



OUI

ENDUIT :

Réalisé à la chaux et au sable, il sera de ton sable ou couleur terre pour intégrer la maison dans le paysage.

Dans les régions de granit et brasier : ton gris-beige clair

Dans les régions de schiste et calcaire : ton brun moyen

Dans les régions de grès sombre : ton brun foncé

COULEUR DES MENUISERIES :

Des couleurs claires, ou vives de façon ponctuelle, viennent égayer les façades des constructions.

Peintures microporeuses dans un ton blanc cassé, gris perle ou gris vert clair ou gris bleu clair.

Les portes sont généralement soulignées par un ton plus soutenu

*Vous pouvez obtenir le conseil gratuit d'un architecte
auprès des organismes qui suivent :*

- CAUE : Conseil en architecture, urbanisme et environnement
1, rue Félix Vidalin 19000 TULLE - Tel : 05.55.26.06.48

- SDAP : Service départemental de l'architecture et du patrimoine
12, Place Martial Brigueux BP 237 - 19012 TULLE Cédex
Tel : 05.55.20.78.90

- Ordre des Architectes
75, Bd Gambetta - 87000 LIMOGES

Tel : 05.55.33.22.56

Direction Départementale de l'Équipement
Cité administrative 19000 TULLE - Tel : 05.55.21.80.33
Votre subdivision