



3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLUi approuvé en conseil communautaire le 5 mars 2020

Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvé en conseil communautaire le 7 décembre 2023

Révision allégée n°1 du PLUi approuvée en conseil communautaire le 28 novembre 2024

Modification n°2 du PLUi approuvée en conseil communautaire le 28 novembre 2024



Cabinet NOËL- COURTEY
Urbanistes conseil



Sonia Fontaine
paysagiste DPLG - urbaniste

SOMMAIRE

RAPPEL INTRODUCTIF	5
PRINCIPES GENERAUX	6
OAP sectorielles a vocation d'habitat	7
OAP sectorielles à vocation d'activités	11
ZONES U et 1AU A VOCATION HABITAT	14
Commune de AUBAS	15
Secteur « Nord du Bourg » (2,1 ha) Zone 1AUb	15
Secteur « Nord du Bourg » (1,1 ha) Zone UB	17
Commune de LE BUGUE	19
Secteur « Les Galinats » (5,5 ha) Zone 1AUc	19
Secteur « Malmussou Est » (1,5 ha) Zone 1AUc	21
Secteurs « Galinats », « Malmussou » et « Pont de Campagne » 3 Zones UC	23
Hameau de Cumont (3,5 ha) Zone UC	25
Commune de CAMPAGNE	27
Secteur « Sud du Bourg » (2 ha) Zone 1AUb	27
Commune de COLY	29
Secteur « Biat, Ouest du Bourg » (1,7 ha) Zone 1AUb	29
Secteur « la Grave » (1,2 ha) Zone UC	31
Commune de LES EYZIES	33
Secteur « Les Granges » (1,6 ha) Zone 1AUc	33
Secteur « La Borie du Brel » (0,8 ha) Zone 1AUc	35
Hameau « Les Plagnes » Zone UC	37
Commune de FLEURAC	39
Secteur « Sud du Bourg » (3,7 ha) Zone 1AUc	39
Commune de MONTIGNAC	41
Secteur « Ouest du bourg – La Beaussane » (3,3 ha) Zone 1AUb	41
Secteur « Est du bourg » (1,2 ha) Zone 1AUb	43
Secteur « Lacoste - Route de Thonac » (7 ha) Zone 1AUb	45
Commune de PEYZAC-LE-MOUSTIER	47
Secteur « La Carderie » (0,4 ha ; 0,24 de constructible) Zone 1AUc	47
Commune de PLAZAC	49
Secteurs « Nord du Bourg » (1,3 ha) et « Pigeonnier » (2,6 ha) Zones 1AUc	49

Secteurs « Le Sol » (2,6 ha) Zones 1AUc	51
Commune de ROUFFIGNAC-SAINT CERNIN-DE-REILHAC	53
Secteur « Ouest du Bourg » (3,4 ha) Zone 1AUb	53
Secteur « Sud-est du Bourg – Graulet » (1,7 ha) Zone 1AUb	55
Secteur « Ouest du Bourg » (1 ha) Zone 1AUb	57
Hameau de Saint-Cernin Zone UC1	59
Commune de SAINT-AMAND DE COLY	61
Secteur « le Peuch » (1 ha) Zone UC	61
Commune de SAINT-CHAMASSY	63
Secteur « Ouest du Bourg » (4,1 ha) Zone 1AUc	63
Commune de SAINT-LEON-SUR-VEZERE	65
Secteur « la Bugadie » (3,5 ha) Zone UC	65
Commune de SERGEAC	67
Secteur « Le Tillou » (1,1 ha) Zone UC	67
Secteur « Bourg Est » (1,45 ha) Zone 1AUc	69
Commune de TURSAC	71
Secteur « Est du Bourg » (2,25 ha) Zone 1AUb	71
Commune de THONAC	73
Secteur « La Boutarie - Nord du Bourg » (2,5 ha) Zone 1AUc	73
Commune de VALOJOULX	75
Secteur « Sud du Bourg » (1,3 ha) Zone 1AUc	75

ZONES 1AU A VOCATION TOURISTIQUE	78
Commune de AUBAS	79
<i>Secteur « Ligal » (5,6ha) Zone 1AUt</i>	79
Commune de LE BUGUE	81
<i>Secteur « La Barde » (1,1ha) Zone 1AUt</i>	81
Commune de ROUFFIGNAC-SAINT CERNIN-DE-REILHAC	83
<i>Secteur « Moulin Haut » (5,8ha) Zone 1AUt</i>	83
EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL - ZONES 1AU A VOCATION D'ACTIVITES	85
L'équipement commercial et artisanal	86
Les zones d'activités économiques	86
Commune de LES FARGES	87
<i>Secteur « La Croix du Mort » (0,9ha) Zone 1AUy</i>	87
Commune de MONTIGNAC	89
<i>Secteur « Franqueville » (2,8 ha) Zone 1AUy</i>	89
<i>Secteur « Basteboeuf » (2,6 ha) Zone 1AUy</i>	91
Commune de ROUFFIGNAC-SAINT CERNIN-DE-REILHAC	93
<i>Secteur « les Farges » (3,7ha) Zone 1AUy</i>	93
OAP PATRIMONIALE - PAYSAGE	95

RAPPEL INTRODUCTIF

Conformément au code de l'urbanisme (article L151-7),

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

« .. 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 ;

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

... Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ... ».

Les dispositions du PADD sont ainsi précisées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ou encore définir les conditions de développement du territoire intercommunal. Elles constituent ainsi, avec le règlement (écrit et graphique), l'un des outils permettant de traduire opérationnellement le projet de territoire, dans une formalisation opposable aux tiers (dans un rapport de compatibilité).

L'obligation de compatibilité est une obligation négative de non-contrariété ; c'est-à-dire que la norme est jugée compatible avec une autre dès lors qu'elle n'y contrevient pas (les projets ne pourront être contraires à ce qui est prévu, mais pourront prévoir quelques ajustements par rapport aux orientations établies, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou écrites). Leur contenu est volontairement peu réglementé par le code de l'urbanisme pour faciliter le développement d'un urbanisme de projet.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, au stade du projet de construction (et non de la vente du ou des terrains des secteurs concernés).

On peut distinguer deux types d'orientations d'aménagement et de programmation :

> Des OAP thématiques. Elles portent soit sur l'ensemble du territoire communal, soit une partie de celui-ci répondant à une thématique particulière.

> Des OAP sectorielles. Elles sont obligatoires sur les zones à urbaniser opérationnelles (1AU). Leur périmètre est défini au document graphique du PLU. Elles déclinent le projet de territoire de façon plus détaillée sur un espace donné, en définissant les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Certaines peuvent avoir une vocation patrimoniale et permettent de définir des principes plus précis d'intégration des constructions dans le paysage naturel ou urbain.

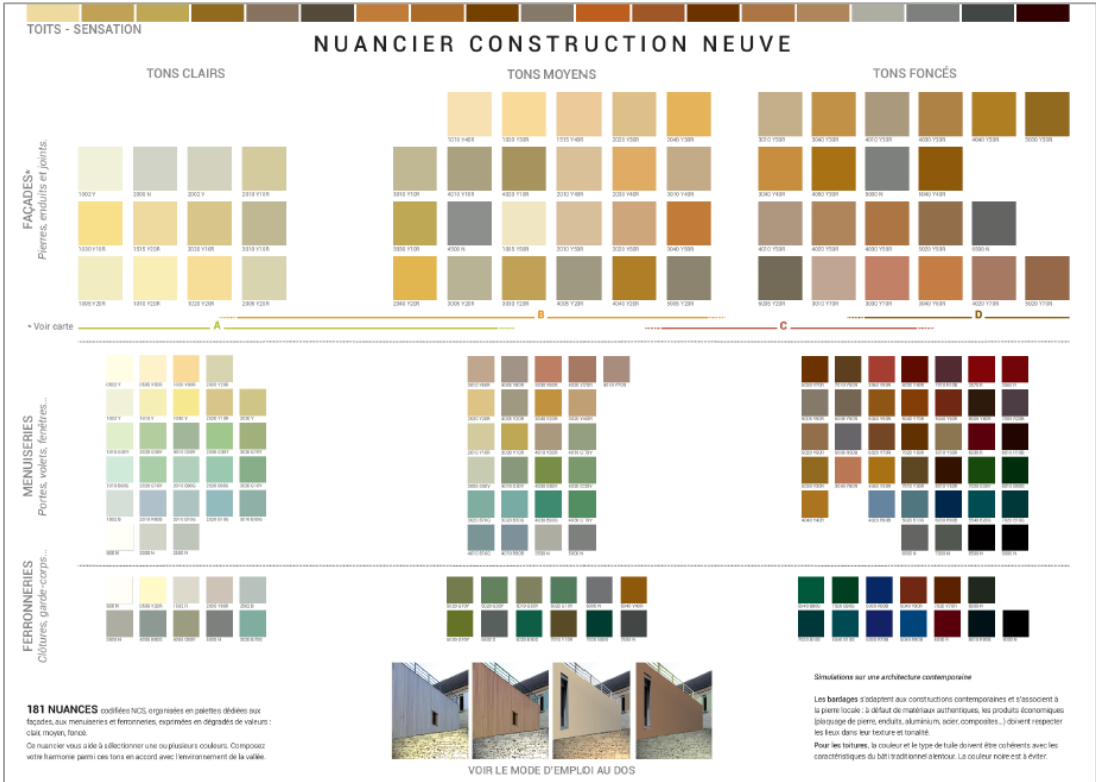
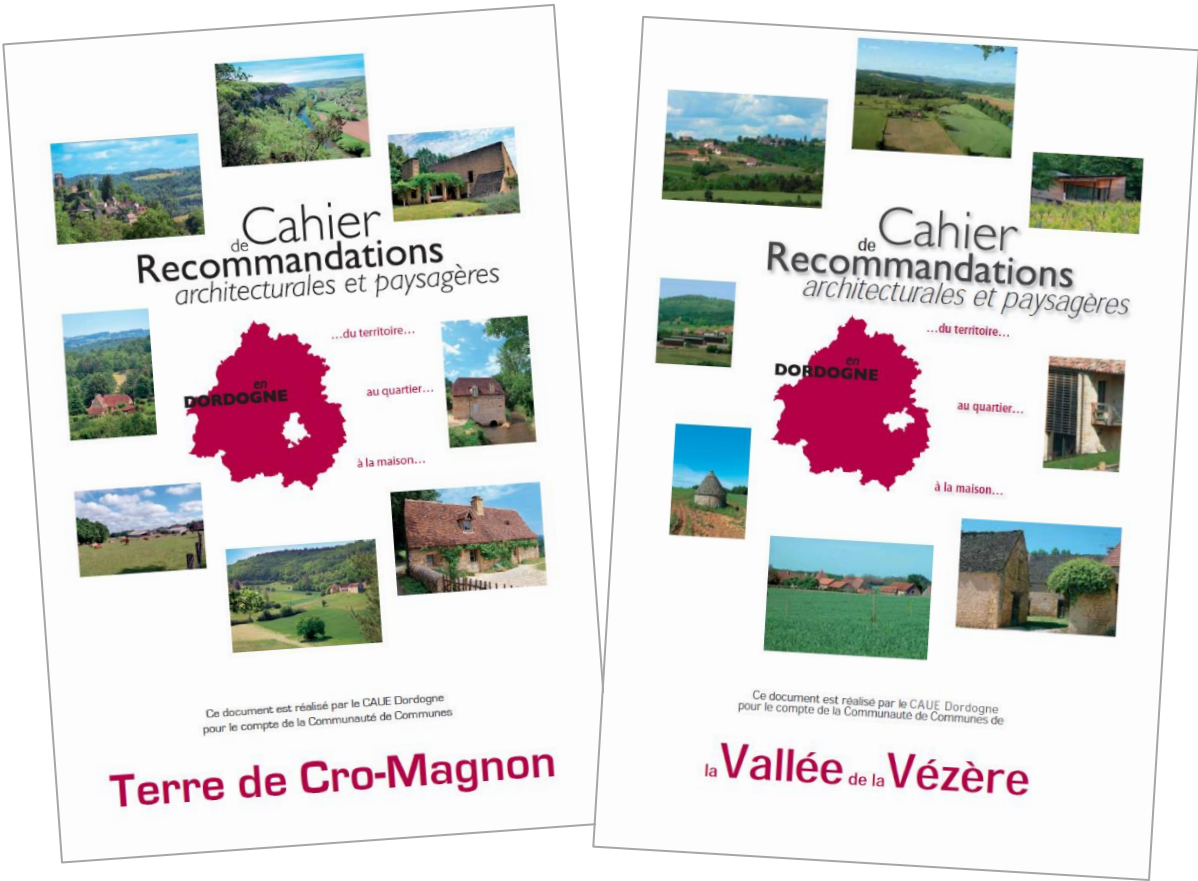
Les OAP sectorielles comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Nous détaillons ci-après des principes généraux d'aménagements pour les OAP sectorielles à vocation d'habitat et à vocation d'activités.

PRINCIPES GENERAUX

Les projets de constructions devront s'appuyer sur les grands principes issus :

- des « Cahiers de recommandations architecturales et paysagères » réalisé par le CAUE de la Dordogne, édités en 2009 → <https://cauedordogne.com/18694-2/>
- du « Cahier d'Orientations de gestion des sites inscrits et classés de la vallée de la Vézère » de 2013,
- de la « Charte de constructibilité en milieux agricoles et forestiers de la Dordogne »,
- du « Guide la coloration du bâti de la Vallée Vézère », réalisé à l'échelle du territoire concerné par la labellisation Grand Site de France, qui définit plusieurs nuanciers en fonction du type de projet.



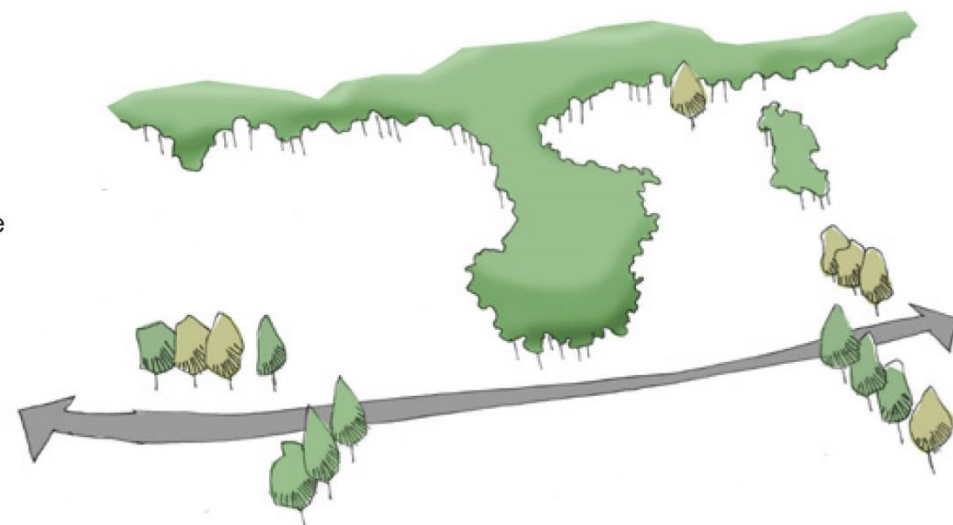
OAP SECTORIELLES A VOCATION D'HABITAT

Les OAP sectorielles à vocation d'habitat devront respecter les principes suivants :

- Eviter le mitage, l'étalement urbain et l'urbanisation linéaire,

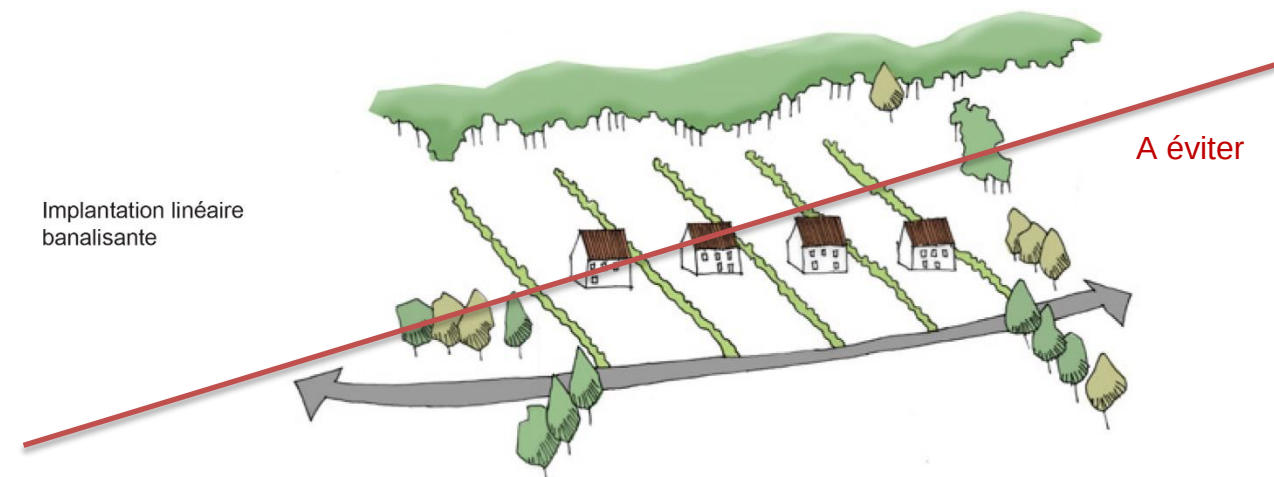
IMPLANTATION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS SUR D' ANCIENS TERRAINS AGRICOLES

Etat initial de la parcelle



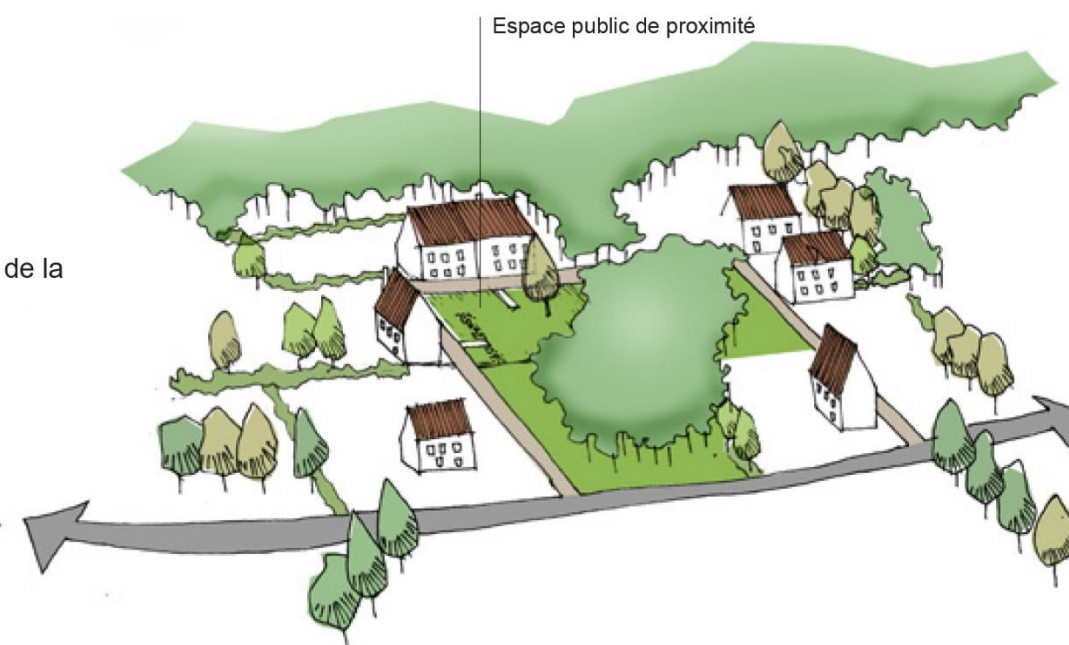
Les terrains au contact de la voirie se composent d'un boisement et de haies bocagères issues de l'exploitation de la parcelle, ils représentent des appuis pour l'urbanisation à venir

Implantation linéaire banalisante



L'implantation des habitations individuelles le long de la rue dégrade de façon significative le paysage de la vallée : Le boisement est détruit, les parcelles sont défrichées. Une telle disposition du bâti et une mise à nu du coteau favorisent l'érosion progressive du versant et une banalisation des paysages. De plus, cette disposition linéaire est très consommatrice d'espace.

Une alternative pour desservir la profondeur de la parcelle

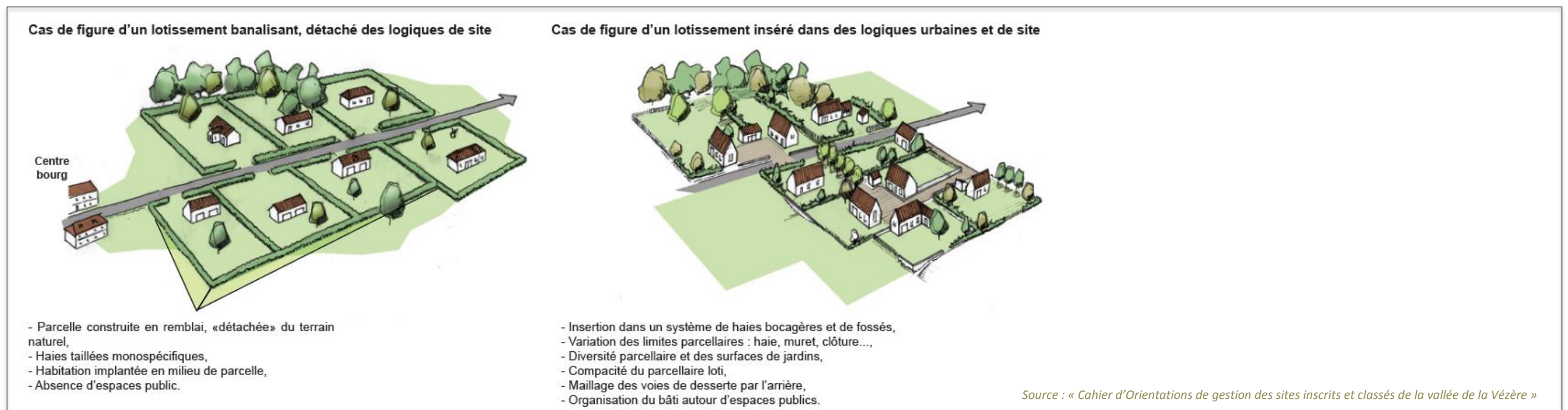
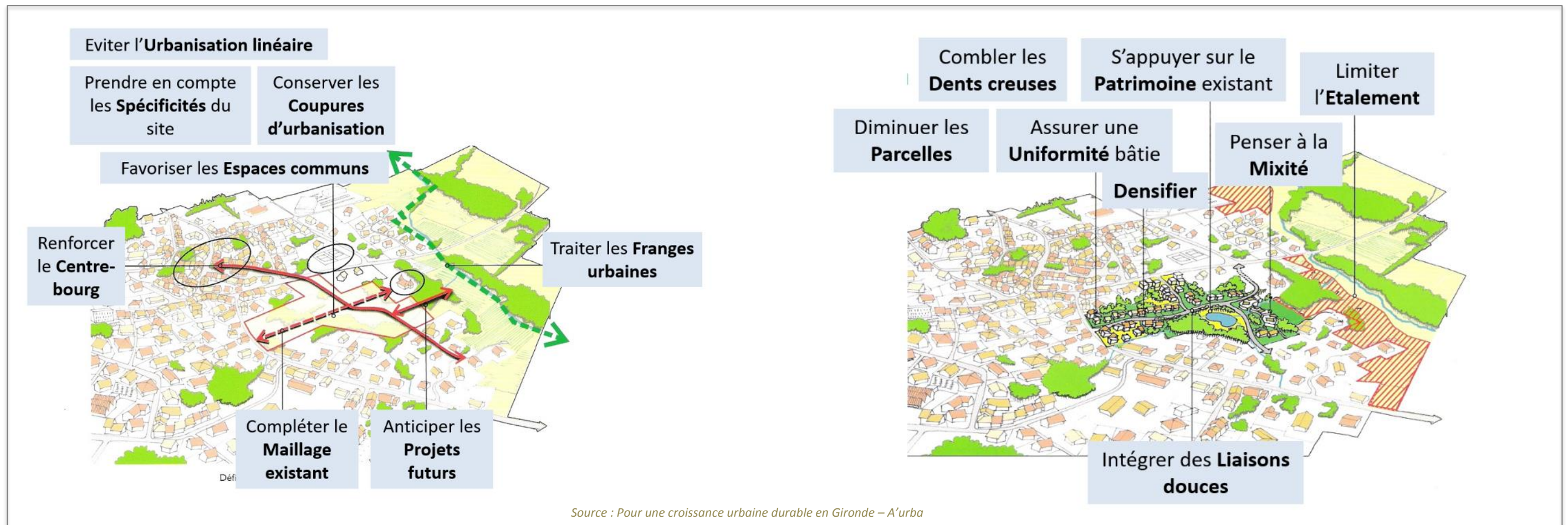


Espace public de proximité

Un réseau secondaire depuis la route principale permet de desservir les parcelles dans la profondeur du terrain. Le boisement est conservé, il représente un espace public de proximité au coeur du groupement d'habitations. L'impact de l'urbanisation est ici plus faible et compact, et permet de conserver l'existant.

Source : « Cahier d'Orientations de gestion des sites inscrits et classés de la vallée de la Vézère »

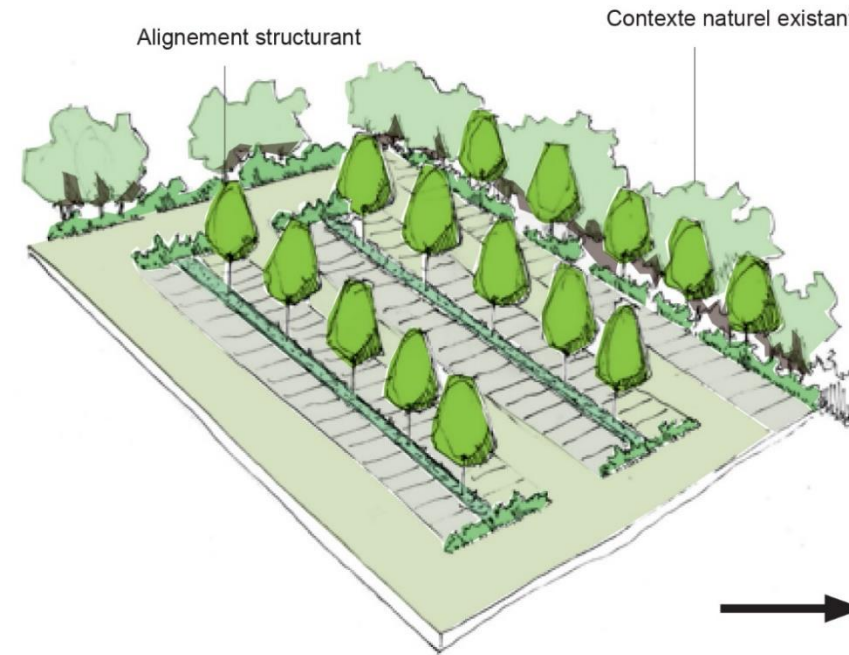
- Eviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain existant,



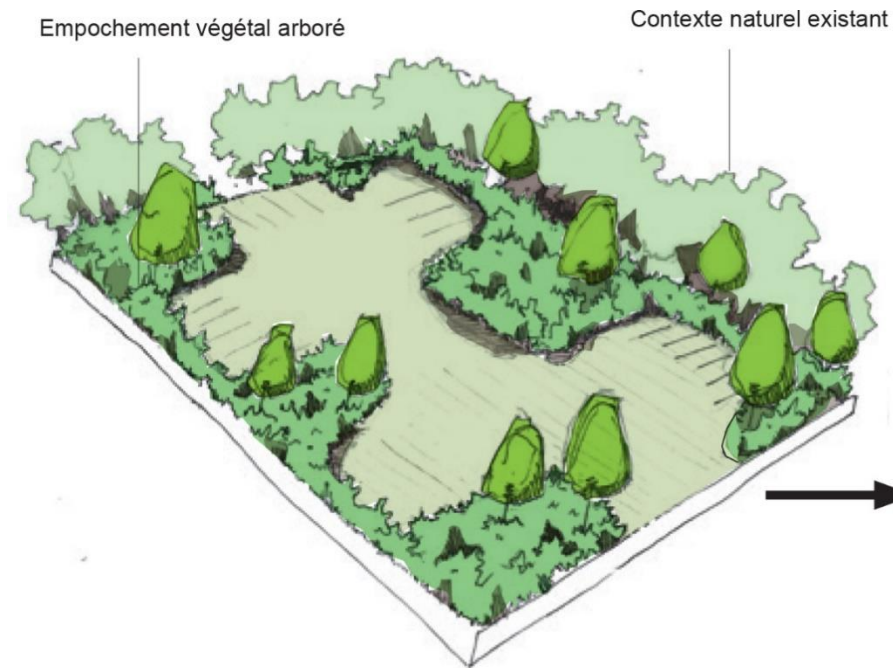
- Prévoir des liaisons douces (piéton, vélo) longeant ou traversant les nouveaux quartiers à aménager, qui soient connectées aux réseaux existants, ainsi qu'aux pôles d'équipement,
- Insérer, dans la mesure du possible, une diversité de programmes dans les opérations d'habitat,

- Favoriser un découpage parcellaire qui tienne compte de l'existant et des objectifs de densité permettant de :
 - limiter la consommation d'espace en proposant des implantations bâties moins diffuses,
 - proposer une diversité de parcelles en termes de surface et de dispositions des terrains (terrains plus longs que larges pour réduire l'impact des voies, tailles de jardins différents pour répondre aux besoins du plus grand nombre,...)
- Réduire l'imperméabilisation des sols, notamment la minéralisation des espaces publics (ex : aire de stationnement, places et placettes) et des parcelles privées,

TYPLOGIES DES AIRES DE STATIONNEMENT



En situation urbaine, les aires de stationnement sont plantées d'alignements, les eaux pluviales sont gérées dans des noues ou des caniveaux structurants et le sol est perméable.



Dans les situations d'espaces naturels, la qualité de l'intégration paysagère des stationnements doit être l'objectif majeur. Les places de stationnement s'insèrent au cœur de poches végétales en continuité des espaces naturels. La capacité varie en fonction des saisons. Hors saison, le parking reste discret.

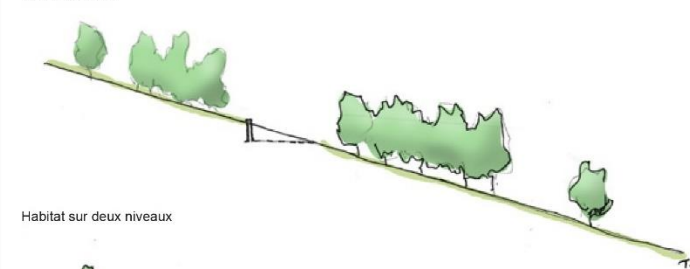
Source : « Cahier d'Orientations de gestion des sites inscrits et classés de la vallée de la Vézère »

- Prendre en compte le contexte d'implantation (dans la continuité d'une partie actuellement urbanisée, en appui de structures paysagères existantes, ...) et s'inscrire dans le contexte paysager environnant en adaptant notamment le traitement des limites à l'urbanisation à ce contexte,
- Adapter les constructions au relief existant afin de limiter les travaux de terrassement, et proposer une gestion des dénivelés par la construction de murs ou murets en pierre,
- Tenir compte des jeux de covisibilité et des perceptions proches et lointaines des constructions projetées, ainsi que de leur inscription dans le relief et dans la pente,

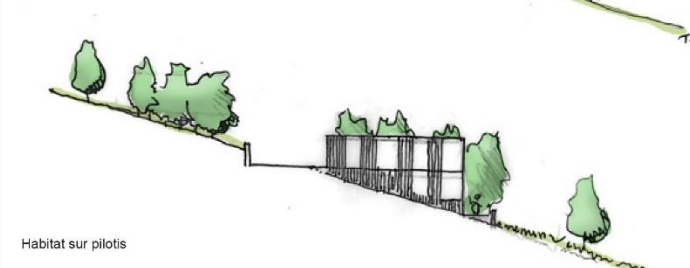
HABITER LA PENTE

Insertion de l'habitat dans le relief

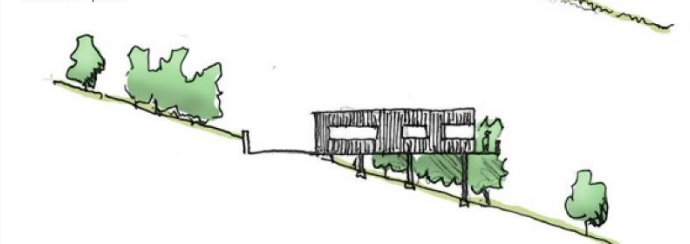
Terrain existant



Habitat sur deux niveaux



Habitat sur pilotis



Exemples d'une architecture contemporaine inscrite dans le relief

Maison troglodyte inscrite dans la pente (agence Bassicarella - Suisse)



Maison sur pilotis (Architecte : Frédérique HOERNER - Verac 33240)



Maison inscrite dans la pente (France)



INSERTION DANS UN CONTEXTE DE LISIÈRE OU FORESTIER



Les chênes existants ont été préservés pour une insertion dans le contexte de lisière.



Intégration réussie d'une maison en rupture de pente et en lisière boisée. (Jean Pierre Rodrigues - Architecte)

Source : « Cahier d'Orientations de gestion des sites inscrits et classés de la vallée de la Vézère »

- Prendre en compte et maintenir les caractéristiques paysagères locales et des enjeux de préservation de ces spécificités (trames arborée existante, boisement existant, arbre isolé, fossés, murets, point de vue remarquable ...)
- Utiliser une palette végétale identique ou similaire à celle rencontrée sur le territoire (espèces endémiques),

Les essences spontanées  chêne vert Les arbres > 15m : Acacia Châtaignier Frêne commun Orme champêtre Peuplier noir d'Italie Pin Saule Les arbres < 15 m : Aulne Charme Chêne pubescent Chêne vert Erable champêtre Noisetier Saule marsault	Les essences d'ornements  tilleul Les arbres > 15m : Cèdre de l'Atlas Cyprès d'Italie If commun Marronnier Noyer à fruit ou à bois Platane commun Tilleul Les arbres < 15 m : Arbre de Judée Fruitiers : Figuier, Pommier, Cerisier, Pêcher, Prunellier... Lagerstroemia Magnolia soulangiana	 haie mélangée  chèvrefeuille Les arbustes persistants : Genêt à balais Genévrier commun Troène vulgaire Buis Bruyère Les arbustes caduques : Aubépine monogyne Bourdaine Cornouiller sanguin Eglantier Erable de Montpellier Fusain d'Europe Prunellier Rosa canina Sureau noir Viorne lantana	Les arbustes persistants : Abélia Céanothe Escallonia Fusain Laurier tin Oranger du Mexique Les arbustes décoratifs : Buddleia Deutzia Kolkwitzia Lila Perowskia Seringat Spirée Sumac de Virginie Weigelia  seringat  clématite
--	--	--	---

Source : « Cahier de recommandations architecturales et paysagères – Terre de Cro-Magnon », CAUE24

- Assurer une gestion des eaux pluviales qui puisse participer à valoriser l'identité du lieu (bassin d'orage, réalisation de noues paysagères d'infiltration ou fossés, soin apporté aux ouvrages hydrauliques visibles ...)
- Prendre en compte et réutiliser les savoir-faire et ressources locales en matière de constructions traditionnelles et ou contemporaines.

Pour cela, les projets d'aménagement et de développement devront plus spécifiquement tenir compte des conseils prodigués :

=> au sein des Cahiers de recommandations du CAUE 24, par les fiches suivantes :

- A3 « Vivre en lotissement »,
- D4 « Les structures végétales »,
- D5 « Les végétaux adaptés ».

=> au sein du Cahier d'Orientations de gestion des sites inscrits et classés de la vallée de la Vézère, par les fiches suivantes :

- Fiche 3 de l'axe 1 portant sur « La trame agricole – des éléments de paysage à préserver »,
- Fiche 1.2 de l'axe 3 portant sur « Les chemins et les pistes cyclables »,
- Fiche 2.3 de l'axe 3 portant sur « Le stationnement »,
- Fiche 1.1 de l'axe 4 portant sur « Les relations visuelles proches et lointaines »,
- Fiche 1.2 de l'axe 4 portant sur « les rapports à la pente »,
- Fiche 1.3 de l'axe 4 portant sur « La limite des urbanisations »,
- Fiche 1.4 de l'axe 4 portant sur « Volumétrie, proportions et organisation d'ensemble »,
- Fiche 1.5 de l'axe 4 portant sur « Matériaux, couleurs et végétation »
- Fiche 2.1.4 de l'axe 4 portant sur « L'agrandissement du village » en contexte « vallée de la Vézère »,
- Fiche 2.2.1 de l'axe 4 portant sur « Les lotissements »
- Fiche 2.3.1 de l'axe 4 portant sur la « Relation au contexte » de l'habitat isolé.

OAP SECTORIELLES A VOCATION D'ACTIVITES

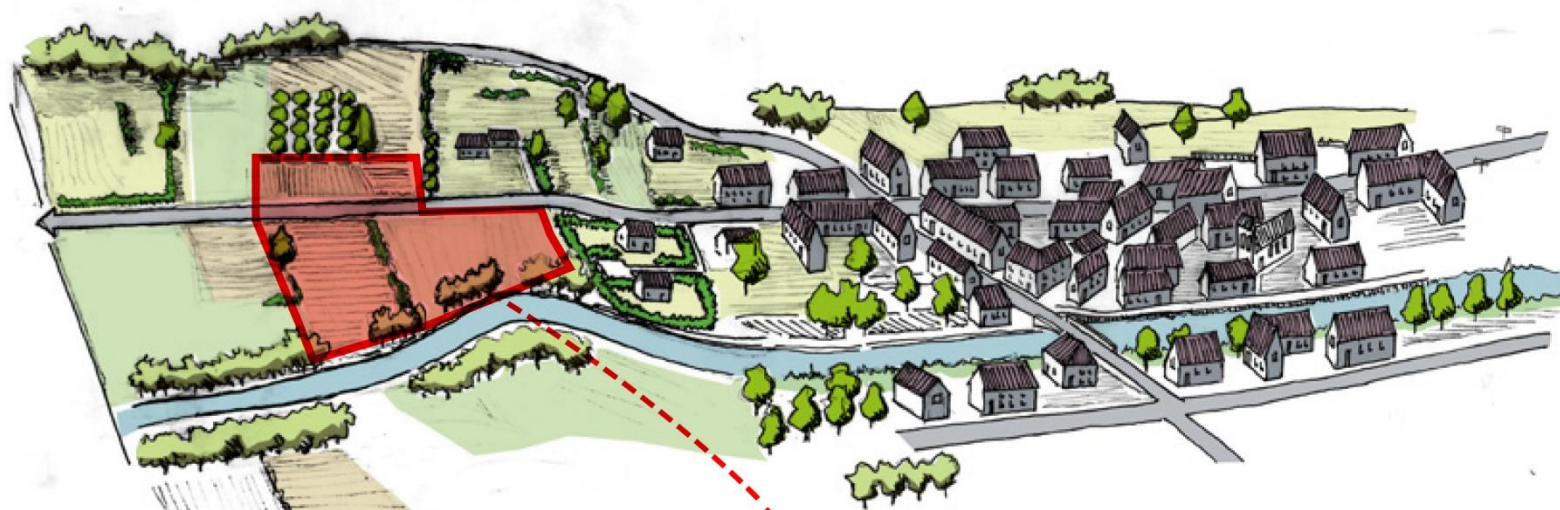
Les zones à vocation économique doivent répondre à deux enjeux majeurs :

- la création d'accès sécurisé aux zones,
- la maîtrise de la desserte des zones,
- la qualité de traitement des limites et maîtrise d'intégration paysagère des zones, notamment depuis les voies.

Pour cela, les OAP sectorielles à vocation d'activités devront respecter les principes suivants :

- Inscrire le projet dans son contexte paysager, d'une part en préservant les éléments constitutifs du paysage actuel et en ré-utilisant les structures paysagères en place ou à proximité pour aménager et qualifier la zone,
- Assurer l'insertion architecturale et urbaine des nouvelles constructions, notamment par un choix des matériaux adaptés au contexte et discrets,
- Limiter l'imperméabilisation des sols, en particulier au niveau des espaces de stationnements, en proposant des solutions d'aménagements et de matériaux favorisant la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux,
- Regrouper les aires extérieures et les stationnements à l'intérieur de la zone, du côté de la voirie interne, afin de réduire l'impact visuel de la zone et d'améliorer son image globale depuis l'extérieur,
- Végétaliser et planter d'arbres de haut jet les espaces de stationnement,
- Utiliser, dans la mesure du possible, les importantes surfaces de toitures pour la récupération des eaux de pluie et l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques (sans toutefois que le bâtiment ne soit qu'à ce seul usage).

UNE SITUATION D'ENTREE DE VILLE,
parcelle constructible



Cas de figure en alignement sur la rue



Cas de figure en recul sur la rue



Source : « Cahier d'Orientations de gestion des sites inscrits et classés de la vallée de la Vézère »

Pour cela, les projets d'aménagement et de développement devront plus spécifiquement tenir compte des conseils prodigués :

=> au sein des Cahiers de recommandations du CAUE 24, par les fiches suivantes :

- C6 « Les bâtiments d'activités – Comment aménager ces espaces ? »

=> au sein du Cahier d'Orientations de gestion des sites inscrits et classés de la vallée de la Vézère, par les fiches suivantes :

- Fiche 3 de l'axe 1 portant sur « La trame agricole – des éléments de paysage à préserver »,

- Fiche 2.1 de l'axe 4 portant sur les « Zones d'activités et entrées de ville » des villes et villages de la vallée

Schéma-type des prescriptions pour les zones d'activités

Harmoniser le bâti

- Donner une cohérence à la zone d'activités en harmonisant les constructions entre-elles
- Utiliser des éléments de liaisons (stationnement, stockages, plantations...) pour donner une identité à ces lieux

Optimiser les toitures

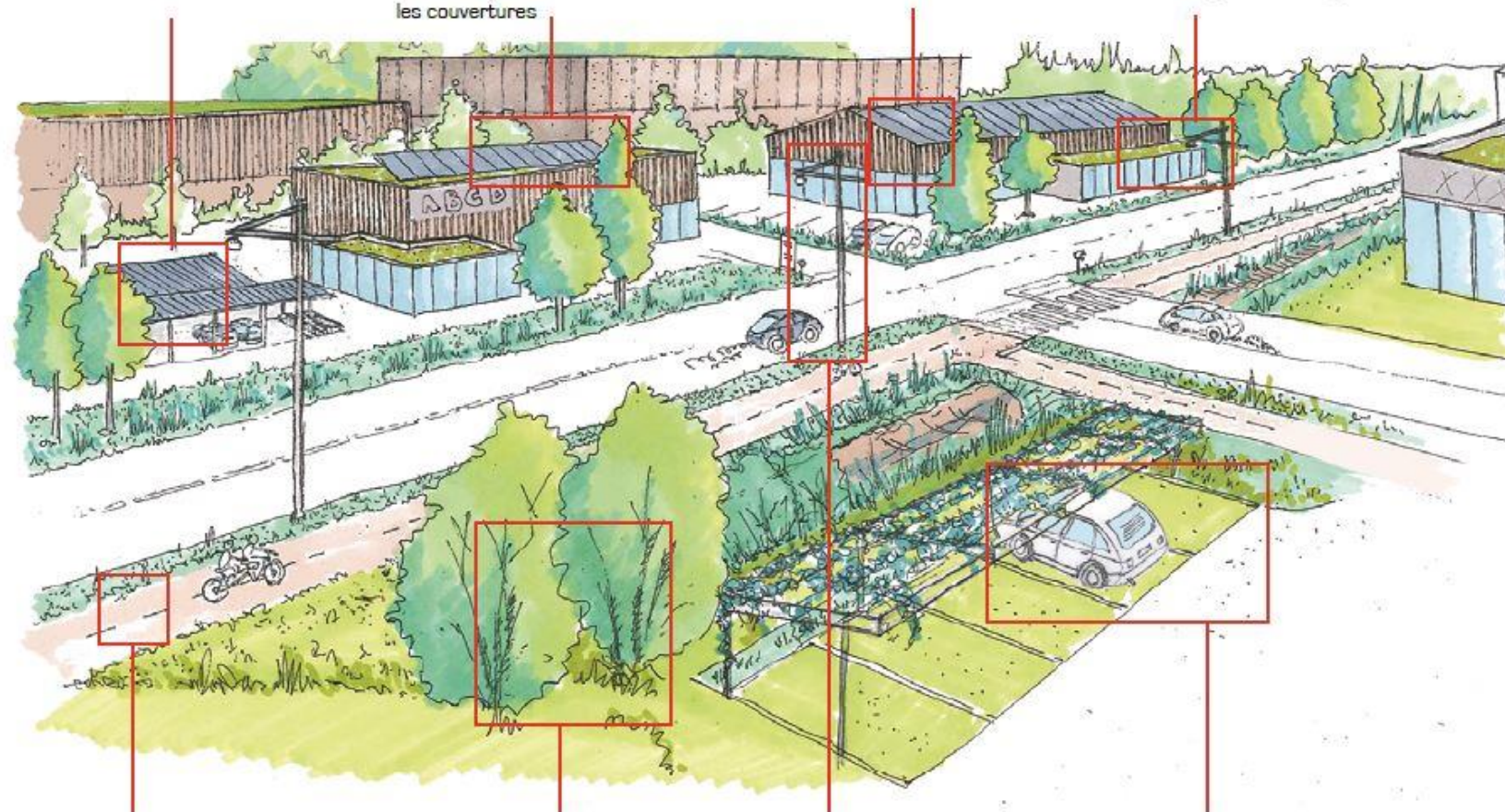
- Combiner étanchéité et production d'électricité photovoltaïque
- Récupérer les eaux de pluie pour les espaces verts
- Augmenter le confort thermique à l'intérieur des bâtiments en végétalisant les couvertures

Volumes simples

- Jouer sur la taille et la juxtaposition de volumes différents pour atténuer l'impact des formes souvent massives
- Travailler les proportions des ouvertures, pour améliorer la vue vers et depuis le bâtiment

Matières et couleurs

- Harmoniser le bâti avec son environnement grâce à une sobriété des teintes et des matières
- Utiliser le bois alliant esthétique et souci écologique (par exemple en bardage)
- Intégrer les enseignes



Circulations

- Hiérarchiser les espaces de circulations et de stationnement pour une meilleure sécurité
- Développer les circulations douces (vélos, piétons...) sur des cheminements appropriés et sécurisés

Soigner les abords

- Récupérer les eaux pluviales en créant des espaces de qualité (bassins plantés, noues paysagères...)
- Choisir des essences variées et des arbres dont la silhouette, la couleur et le développement sont en harmonie avec le bâti
- Éviter les zones de stockage extérieur trop visibles

Mobilier urbain

- Penser le mobilier urbain (éclairage, signalétique...) comme éléments de projet et non comme objets rapportés
- Penser développement durable en implantant un éclairage public solaire
- Organiser le tri et la collecte des déchets en formalisant des aménagements rationnels et bien insérés

Parkings

- Limiter l'imperméabilisation des grands parkings grâce à des matériaux filtrants et des espaces plantés
- Ombrager les stationnements avec des arbres, des pergolas végétalisées, des pergolas photovoltaïques... et ainsi minorer leur impact

Source : « Cahier de recommandations architecturales et paysagères », CAUE24

La représentation graphique des orientations est indicative et schématique.

En ce qui concerne l'implantation des voiries, des variantes pourront être envisagées, dans le cas où les études approfondies révèlent des contraintes techniques nécessitant une adaptation de la composition proposée par les orientations d'aménagement.

ZONES U et 1AU A VOCATION HABITAT

Contexte paysager, urbain et environnemental

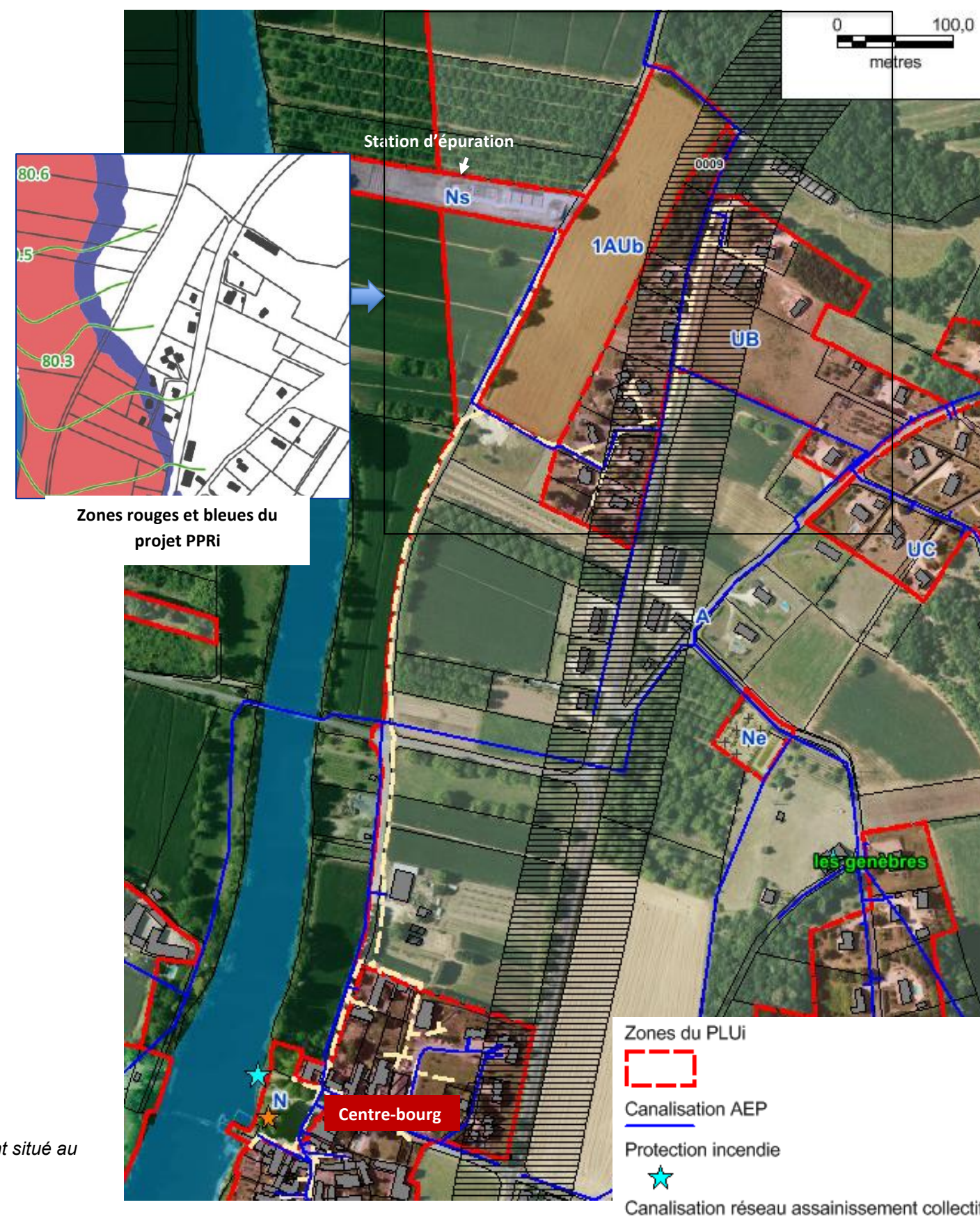
- > Localisation : secteur en continuité directe avec les extensions urbaines pavillonnaires au nord du bourg, dont le développement est impossible en raison de la zone inondable
- > Contexte agricole de la Vallée de la Vézère, avec une proximité de la Vézère impliquant notamment une attention renforcée en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales
- > Situation à proximité du cours d'eau de la Vézère, avec une insertion architecturale, urbaine et paysagère à soigner,
- > Zonages réglementaires ou d'inventaire :
 - Bordé par le PPRI (la frange Sud est concernée par la zone bleue et rouge)

Accès et réseaux

- > accès par la voie communale nord/sud ou par le chemin rural au nord de la zone
- > bonne visibilité des accès
- > Réseau assainissement: en bordure de la zone (qui se situe en face de la station d'épuration)
- > Réseau d'eau potable: présent sur les voies encadrant la zone
- > Canalisations de gaz (striés noirs) qui passe sous la voie communale à l'Est.
- > Défense incendie : un dispositif est prévu concomitamment à l'aménagement de la zone.



Chemin d'accès existant situé au nord de la zone



Principes d'aménagement

- Un double accès entrée/sortie sur la route communale nord/sud et des accès complémentaires possibles depuis le chemin rural existant au nord de la zone
- Voie de desserte traversante,
- Des carrefours sur les voies existantes à aménager et sécuriser,
- Des bandes boisées existantes à maintenir autour du chemin rural au nord,
- De nouvelles plantations de noyers à réaliser en bordure de la voie communale longeant la zone
- Des arbres existants à préserver le long du chemin existant, dont un arbre à cavités potentiellement favorables au gîte de chauves-souris.

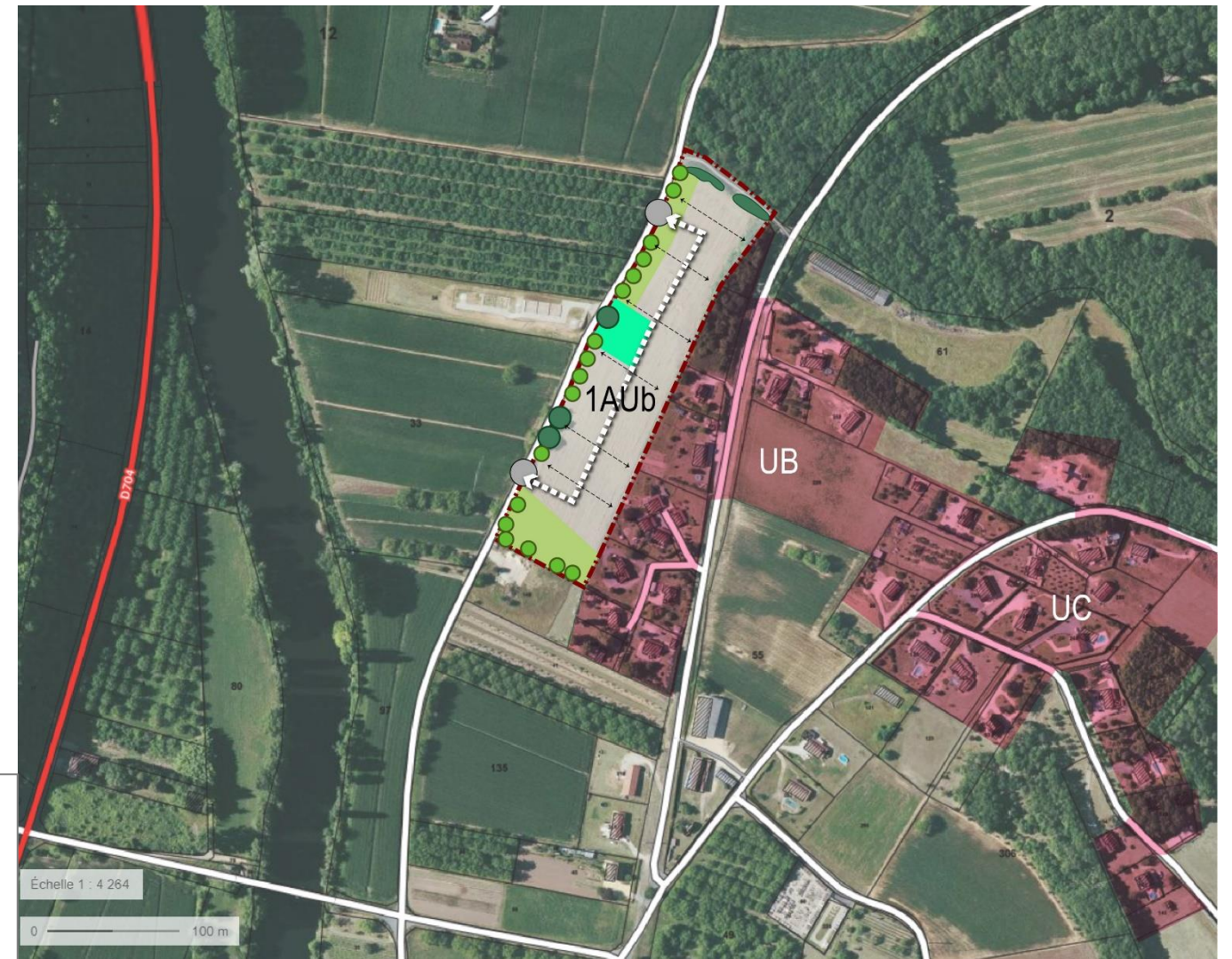
Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectifs de densité : 8 logements/ha, soit une taille maximale de parcelle de 1250 m²
- Potentiel de logements : 12

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation de logements.



Vue sur la zone à urbaniser depuis la voie d'accès principale longeant la zone



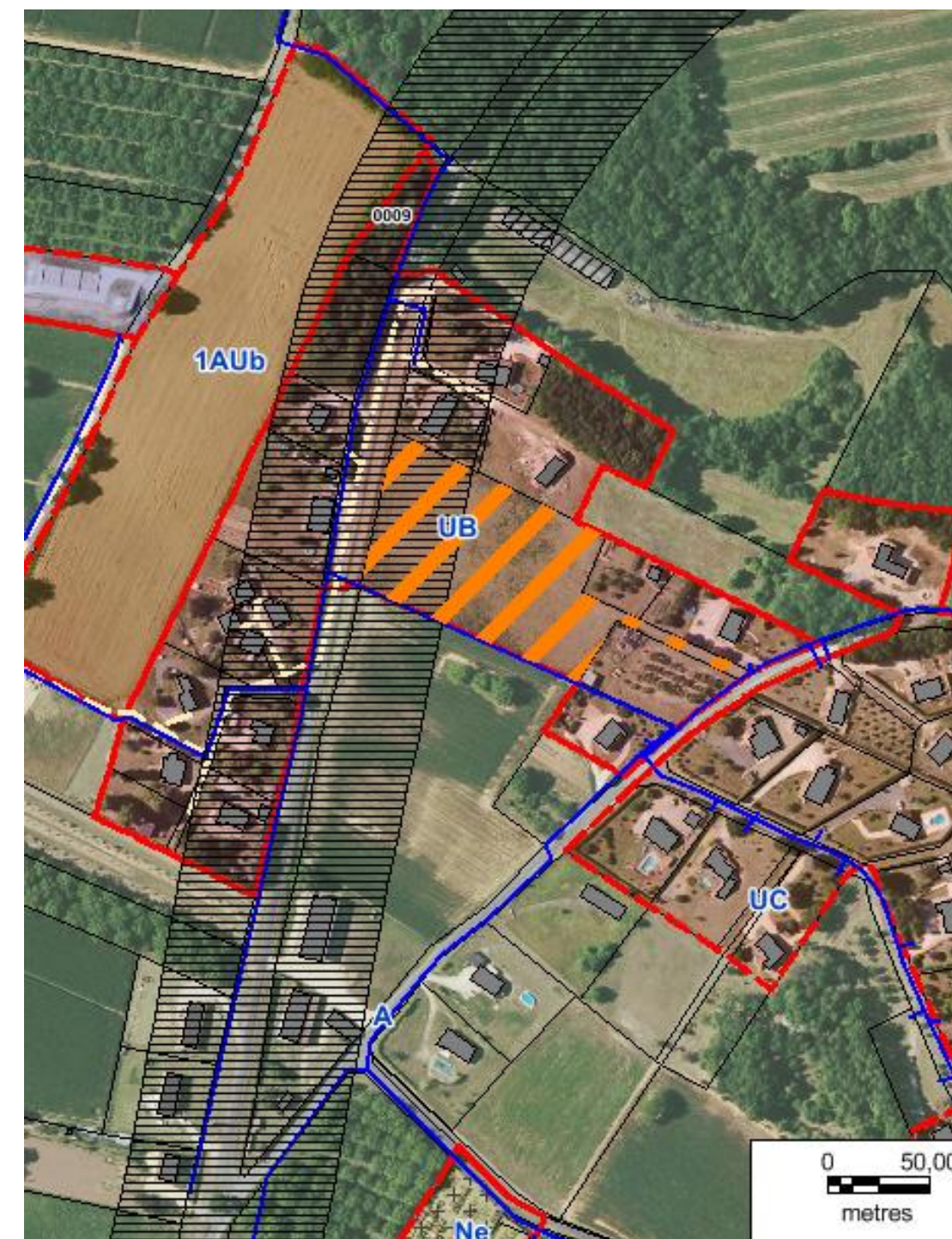
Arbre présentant des « cavités » potentiellement favorables à l'accueil de chauves-souris

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Localisation : secteur en continuité directe avec les extensions urbaines pavillonnaires au nord du bourg, dont le développement est impossible en raison de la zone inondable
 - > Contexte agricole de la Vallée de la Vézère, avec une proximité de la Vézère impliquant notamment une attention renforcée en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales
 - > Proximité avec la zone 1AUb
 - > Situation à proximité du cours d'eau de la Vézère, avec une insertion architecturale, urbaine et paysagère à soigner,
- > Canalisation de gaz (striés noirs) qui passe sous la voie communale à l'Ouest de la zone UB



Voie d'accès à la zone depuis l'Est



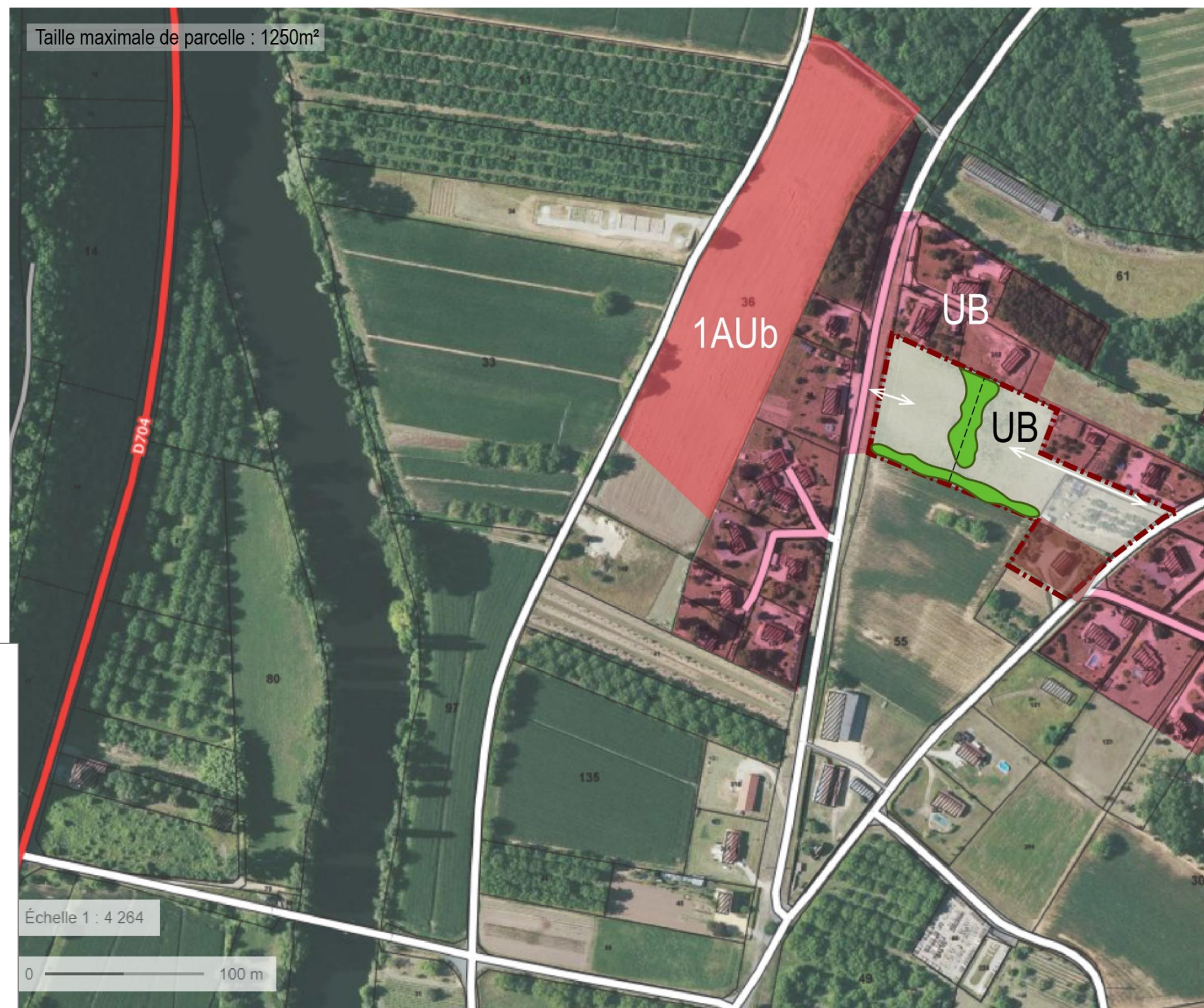
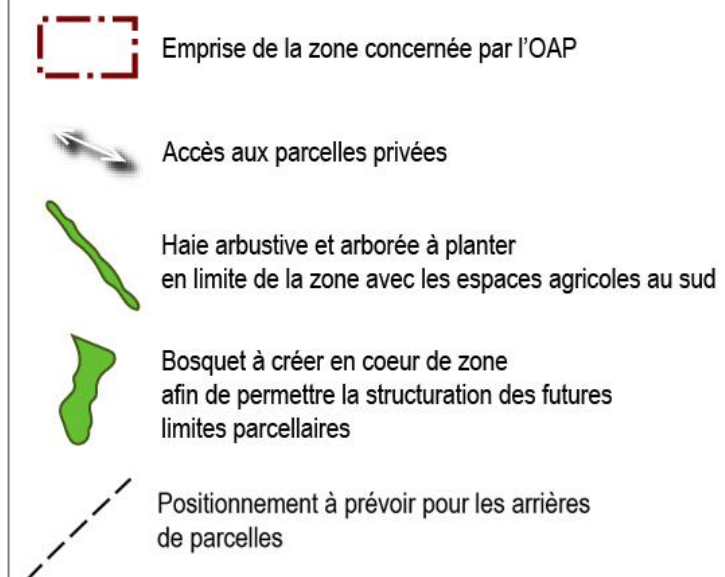
Principes d'aménagement

- Accès possibles par les deux voies communales desservant la zone à l'Est et à l'Ouest
- Une trame arborée à créer afin d'intégrer les futures constructions le contexte des paysages agricoles de la vallée de la Vézère (principes de bandes boisées sur lesquelles les limites parcellaires pourront s'appuyer)

Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectifs de densité : 8 logements/ha, soit une taille maximale de parcelle de 1250m²
- Potentiel de logements : 5

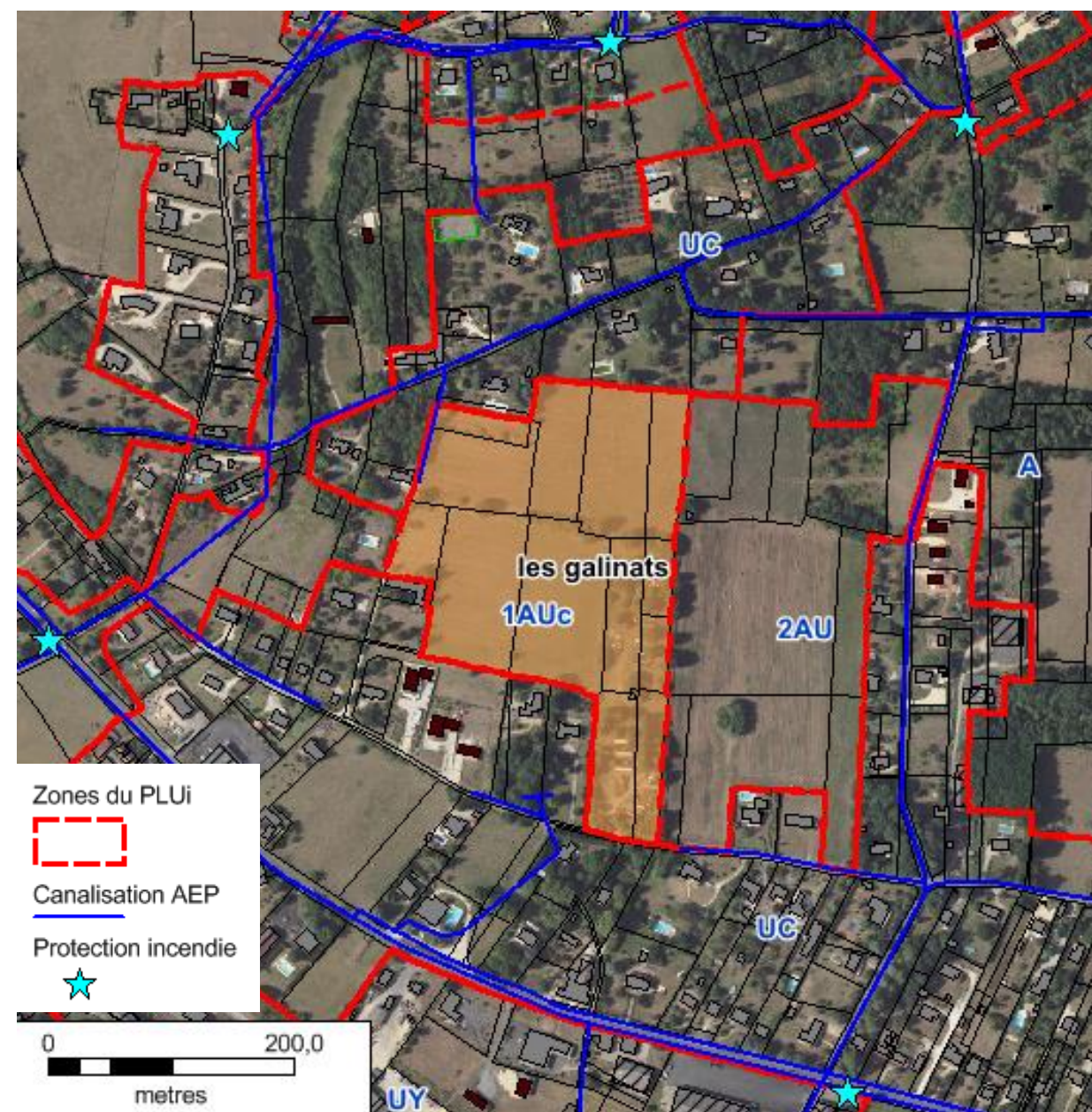


Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Localisation : secteur situé en contexte pavillonnaire, au sud-est du bourg du Bugue
- > Contexte à la transition entre les zones urbanisées et les espaces agricoles
- > Zone à urbaniser actuellement à vocation agricole
- > Terrains globalement plats (faible pente), en transition entre la plaine alluviale et les coteaux
- > Une vaste zone scindée en deux zones correspondant à un échancier d'ouverture à l'urbanisation structuré en deux temps > temps 1 : zone 1AUc et temps 2 : zone 2AU)

Accès et réseaux

- > accès par la voie communale bordant la partie sud de la zone (Chemin des Fontenilles)
- > bonne visibilité globale des accès potentiels sur l'ensemble de la zone, à condition de dégager suffisamment le talus boisé
- > Réseau d'eau potable (trait bleu) : présent sur les voies encadrant la zone
- > Défense incendie (étoile bleue turquoise) : 5 poteaux incendies sont implantés autour de la zone



Talus boisé correspondant à un accès possible de la zone 1AU, depuis le Chemin des Fontenilles

Principes d'aménagement

- Création de plusieurs voies traversantes depuis les accès laissés possibles depuis le Chemin de Fontenilles
- Aménagement et sécurisation des accès depuis cette voie (chemin de Fontenilles)
- Elargissement du Chemin de Fontenilles à prévoir pour une desserte sécurisée de la zone
- Maintien du caractère boisé de la limite Est de la zone 1AU, pour favoriser l'intégration paysagère de l'opération et de la voie d'accès dans le contexte d'espaces agricoles ouverts
- Préserver les éléments de la trame arborée en place (dont des petits bosquets une haie intéressants à conserver pour leur intérêt écologique).

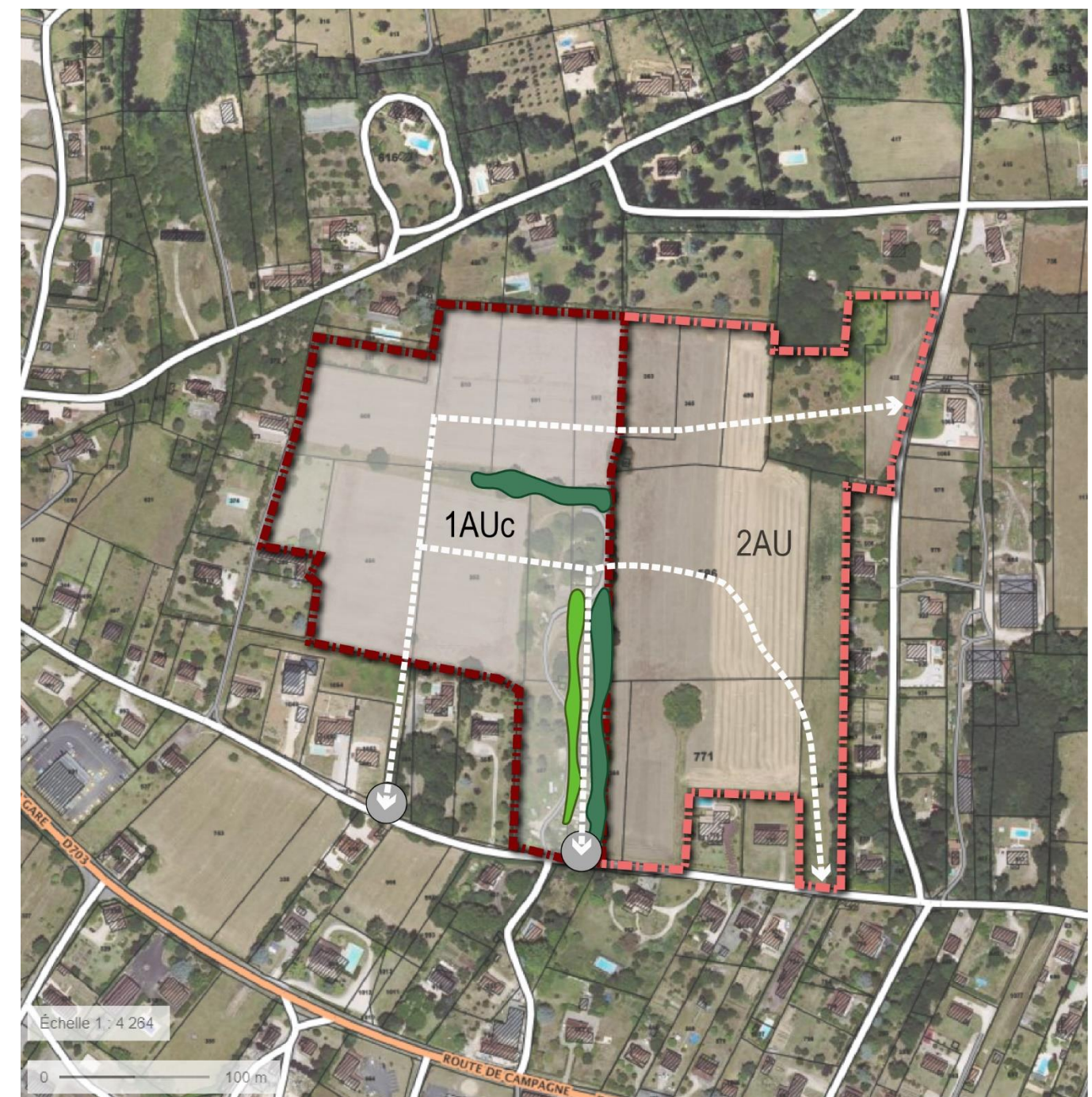
Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectifs de densité : 7 logements/ ha, soit une taille maximale de parcelle de 1450 m²
- Potentiel de logements : 28



Vue sur la limite boisée Est de la zone (limite entre la zone 1AUc et la zone 2AU) : une limite boisée à conserver et mettre en valeur, et sur laquelle appuyer la nouvelle voie à créer pour la desserte de la zone 1AU



LEGENDE

-  Emprise de la zone concernée par l'OAP
-  Principe de desserte et d'accès
-  Accès à aménager et sécuriser
-  Trame arborée à préserver
-  Trame arborée à créer/renforcer

Contexte paysager, urbain et environnemental

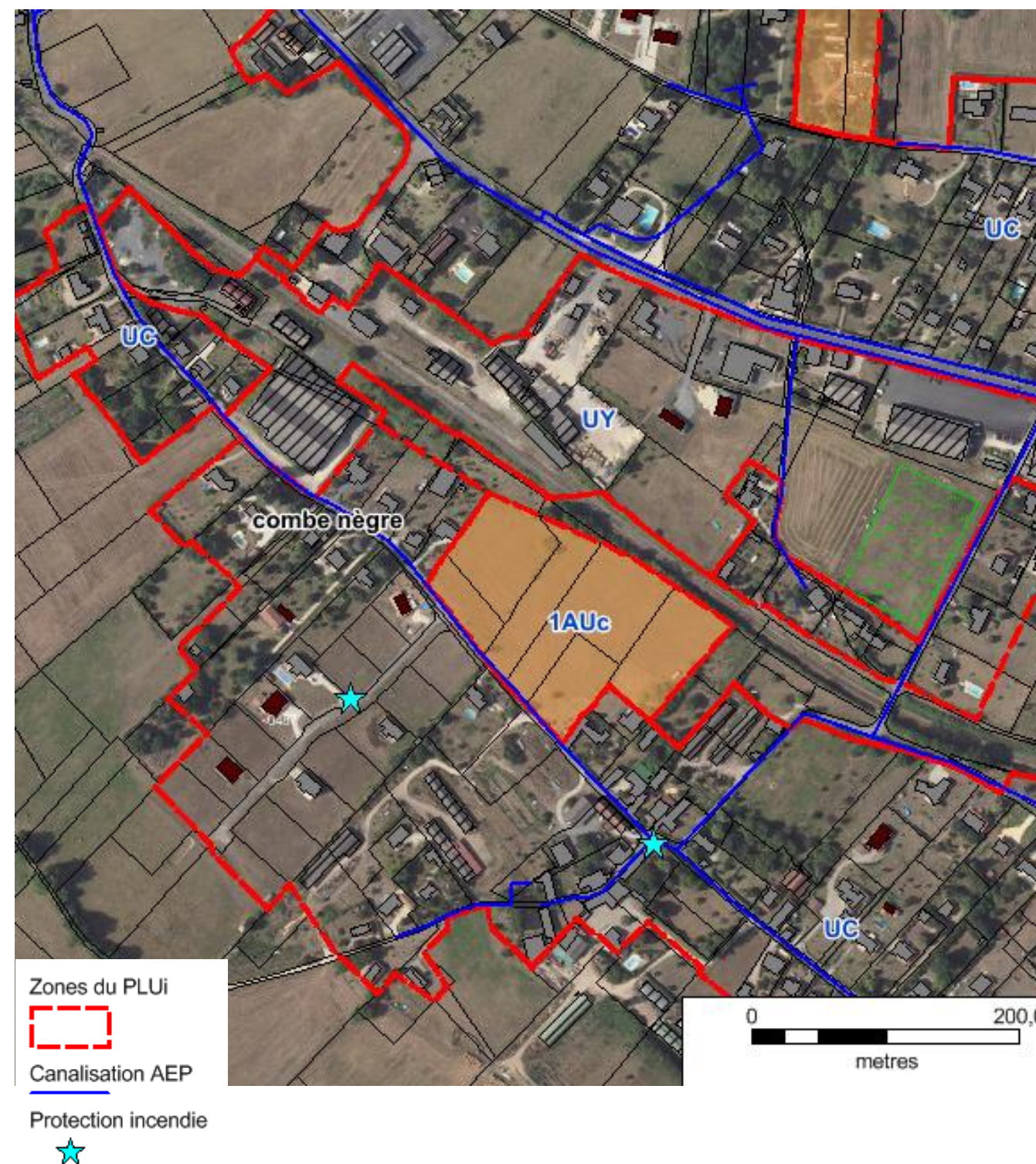
- > Localisation : secteur situé en contexte pavillonnaire, au sud-est du bourg du Bugue
- > Contexte à la transition entre les zones urbanisées à vocation pavillonnaire et à vocation d'activités, et les espaces agricoles
- > Zone à urbaniser actuellement à vocation agricole (prairies)
- > Zone à urbaniser située en limite de la voie de chemin de fer
- > Une bande boisée existante sur la limite avec la voie de chemin de fer

Accès et réseaux

- > accès par la voie communale « rue Combe nègre »
- > bonne visibilité de l'accès sur la rue « Combe nègre »
- > Réseau d'eau potable : présent en bordure Sud de la zone
- > Défense incendie : deux poteaux incendie présents à moins de 100 m.



Parcelle à urbaniser et bande boisée en arrière-plan, en limite de la voie de chemin-de-fer



Principes d'aménagement

- Création d'un accès entrée/sortie sur la rue Combe nègre
- Elargissement de la rue Combe nègre à prévoir pour une desserte sécurisée de la zone
- Maintenir la bande boisée en limite de zone avec la voie de chemin de fer, pour son intérêt paysager et écologique
- Préserver des éléments de la trame arborée en place (arbres isolés)
- Réaliser de nouvelles plantations le long de la rue Combe nègre (en complément des arbres existants) pour assurer l'intégration paysagère de la future opération dans le quartier existant.

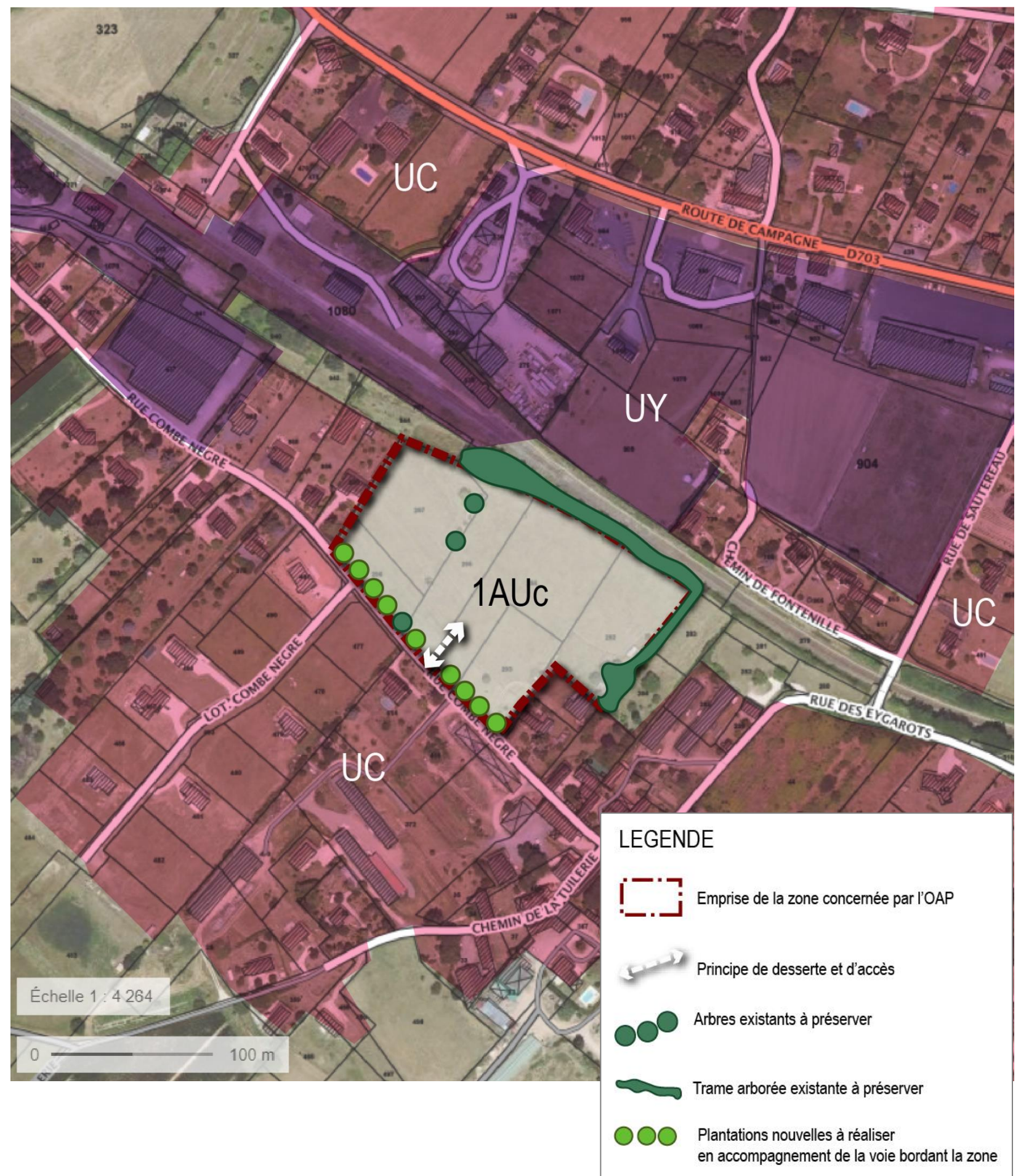
Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectifs de densité : 7 logements/ha, soit une taille maximale de parcelle de 1450 m²
- Potentiel de logements : 11



Vue sur la rue Combe nègre et les quelques arbres isolés existants à pérenniser et conforter par de nouvelles plantations



Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Localisation : secteurs situés en contexte pavillonnaire, au sud-est du bourg du Bugue
- > Enclaves agricoles au sein de tissus déjà urbanisés

Galinats :

- situé en bordure la principale voie d'accès au bourg du Bugue (RD703 – Route de Campagne)

Pont de Campagne :

- situé en bordure la principale voie d'accès au bourg du Bugue (RD703 – Route de Campagne)

Malmussou :

- situé au sud de la voie ferrée, dans le prolongement de la rue de Sautereau

Principes d'aménagement

Galinats :

- Création d'une voie traversante reliant la route de Campagne au sud à la voie communale au nord de la zone,
- Préservation des éléments de la trame arborée en place (arbres isolés et bande boisée),
- Réalisation de nouvelles plantations le long de la Route de Campagne et de la route communale au nord (en complément des arbres existants) et poursuite de la bande boisée existante.

Pont de Campagne :

- Création d'une voie traversante reliant la route de Campagne au sud à la voie communale au nord de la zone,
- Préservation de bande boisée existante,
- Réalisation de nouvelles plantations en poursuivant la bande boisée existante.

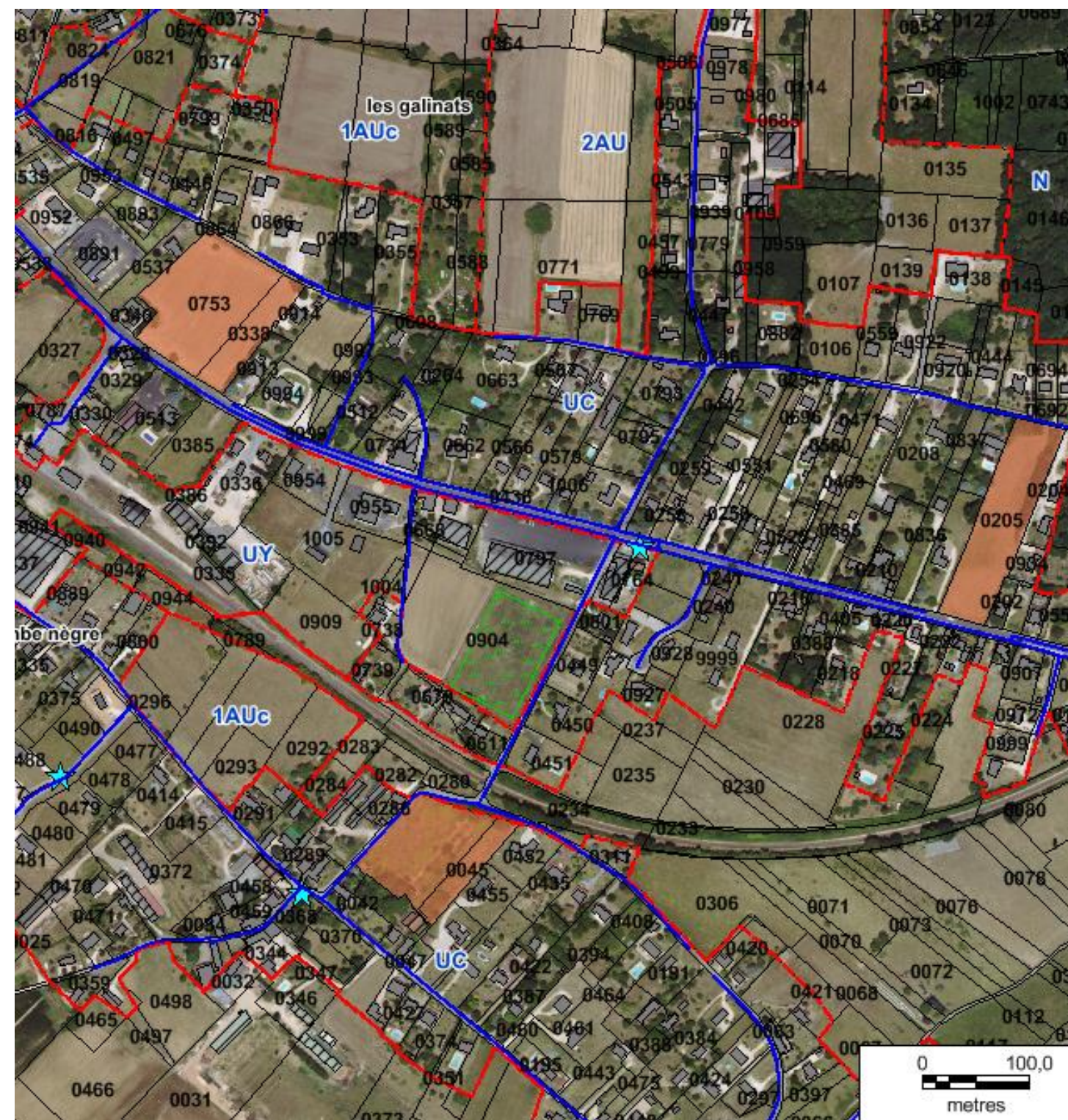
Malmussou :

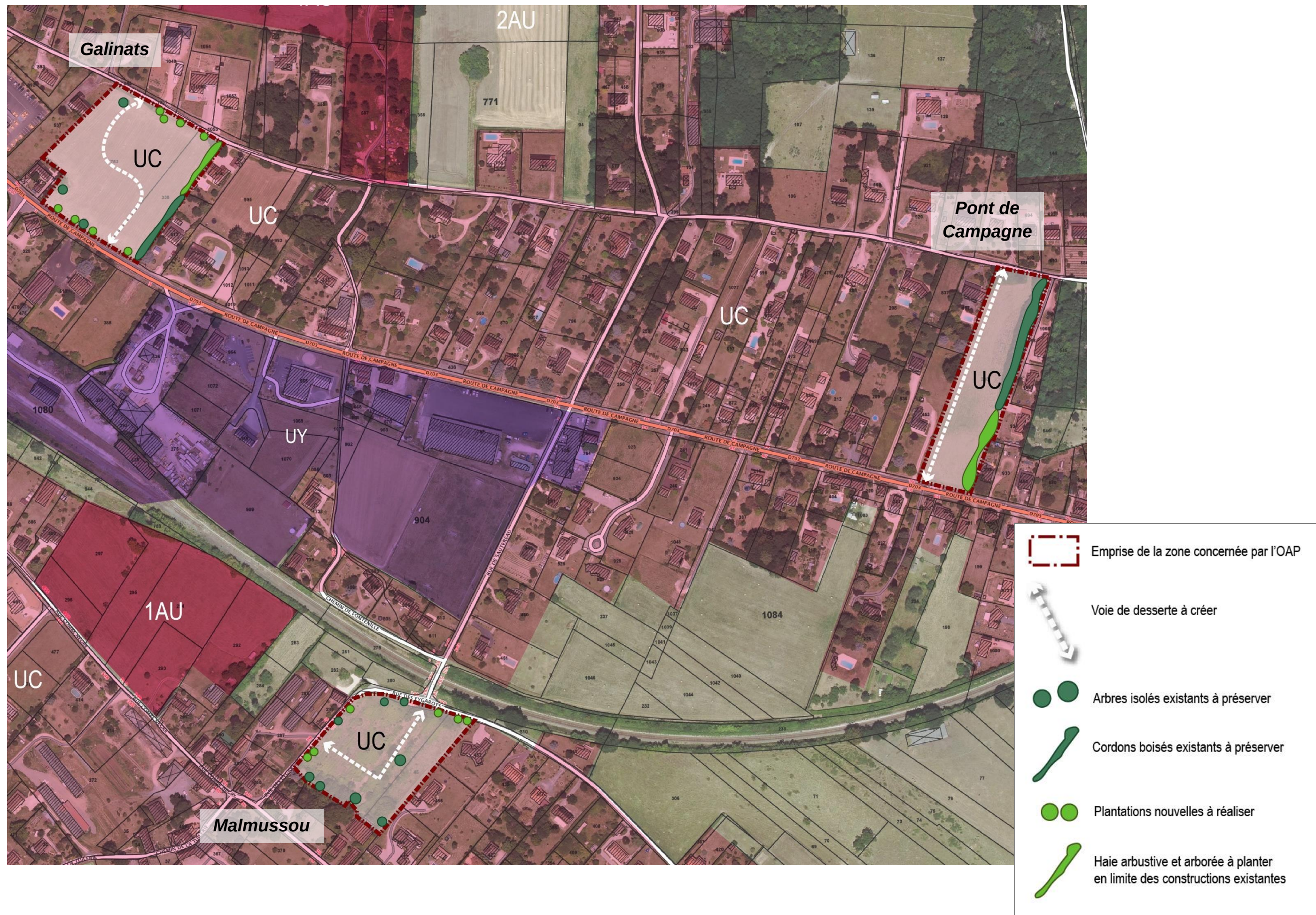
- Création d'une voie traversante,
- Préservation des éléments de la trame arborée en place (arbres isolés),
- Réalisation de nouvelles plantations en bordure de zone, le long des voies existantes.

Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectifs de densité : 7 logements/ha, soit une taille maximale de parcelle de 1450m²
- Potentiel de logements : 22



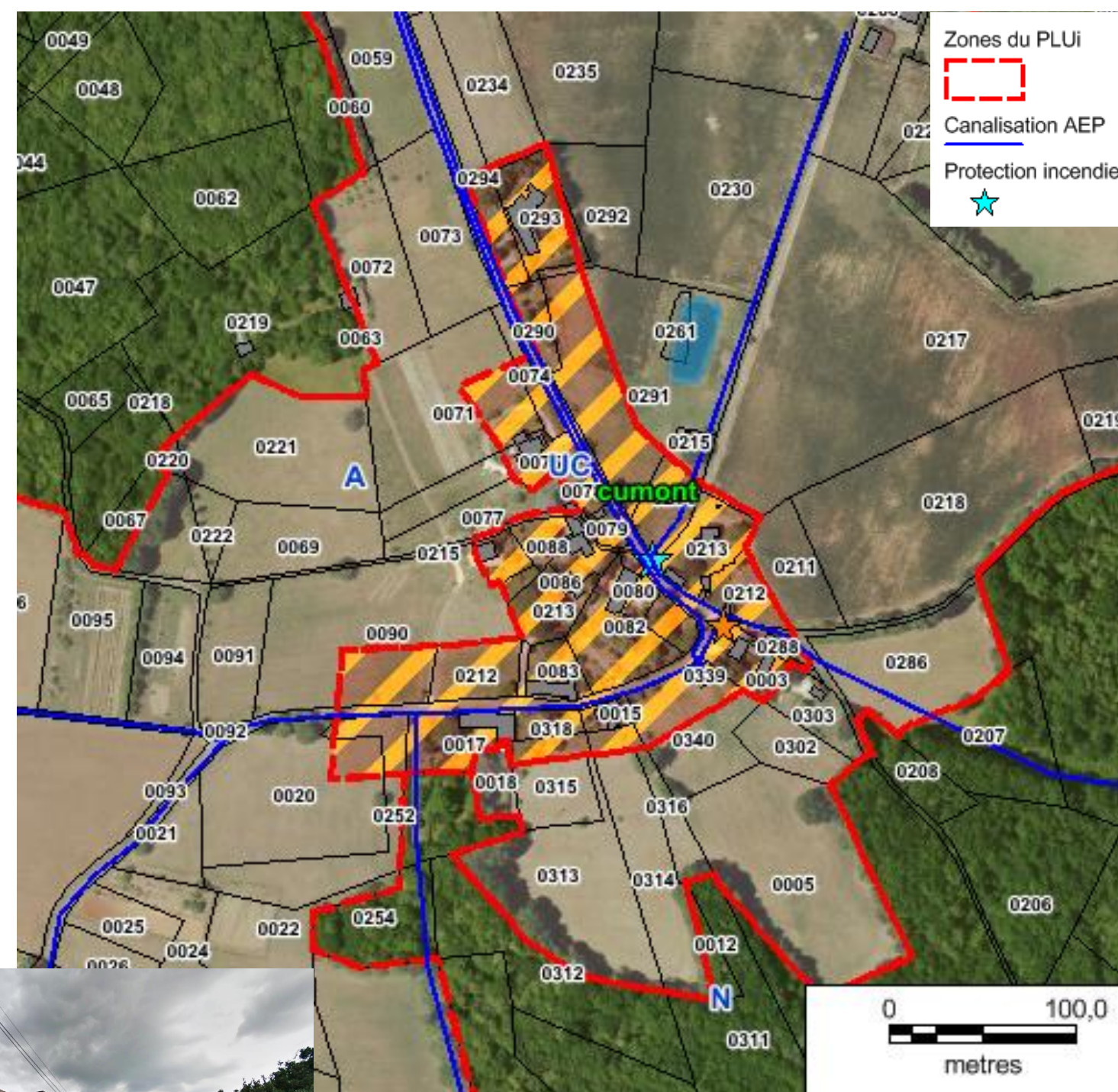


Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Hameau situé dans une clairière agricole, avec de fortes visibilitées de ses franges et des éventuels fronts bâtis créés en cas de nouvelles constructions
- > Des qualités paysagères et patrimoniales et présence de quelques bâtiments d'intérêt
- > Une insertion architecturale, urbaine et paysagère à soigner en raison du contexte paysager de clairière agricole et de la valeur patrimoniale du lieu

Accès et réseaux

- > accès par la voie communale traversant le hameau
- > bonne visibilité de l'ensemble des accès sur cette voie communale
- > Réseau d'eau potable : présent sur la voie
- > Défense incendie : présente au cœur du hameau



Des constructions anciennes en retrait de quelques mètres par rapport à la voie, des abords enherbés et des noyers accompagnant la voie

Principes d'aménagement

- Implantation des constructions en recul par rapport à la voie existante, afin de favoriser leur intégration paysagère,
- Plantation et végétalisation de ces bandes de recul, et préservation des arbres existants qui y sont implantés,
- Préservation des bandes boisées existantes permettant de créer une trame arborée au sein du hameau
- Maintenir une bande non constructible pour un accès aux parcelles agricoles au sud
- Création de nouvelles bandes boisées en accompagnement de zones à urbaniser, afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions et d'éviter la formation de fronts bâtis avec de forts impacts sur la qualité des entrées du hameau
- Préservation du point de vue depuis la prairie vers le château d'eau afin de garder un axe de vue sur le grand paysage.



Zone de développement du hameau tel que perçu depuis l'entrée Ouest



Point de vue sur les collines environnantes au cœur du hameau



Zone de développement nord-Est du hameau

Contexte paysager, urbain et environnemental

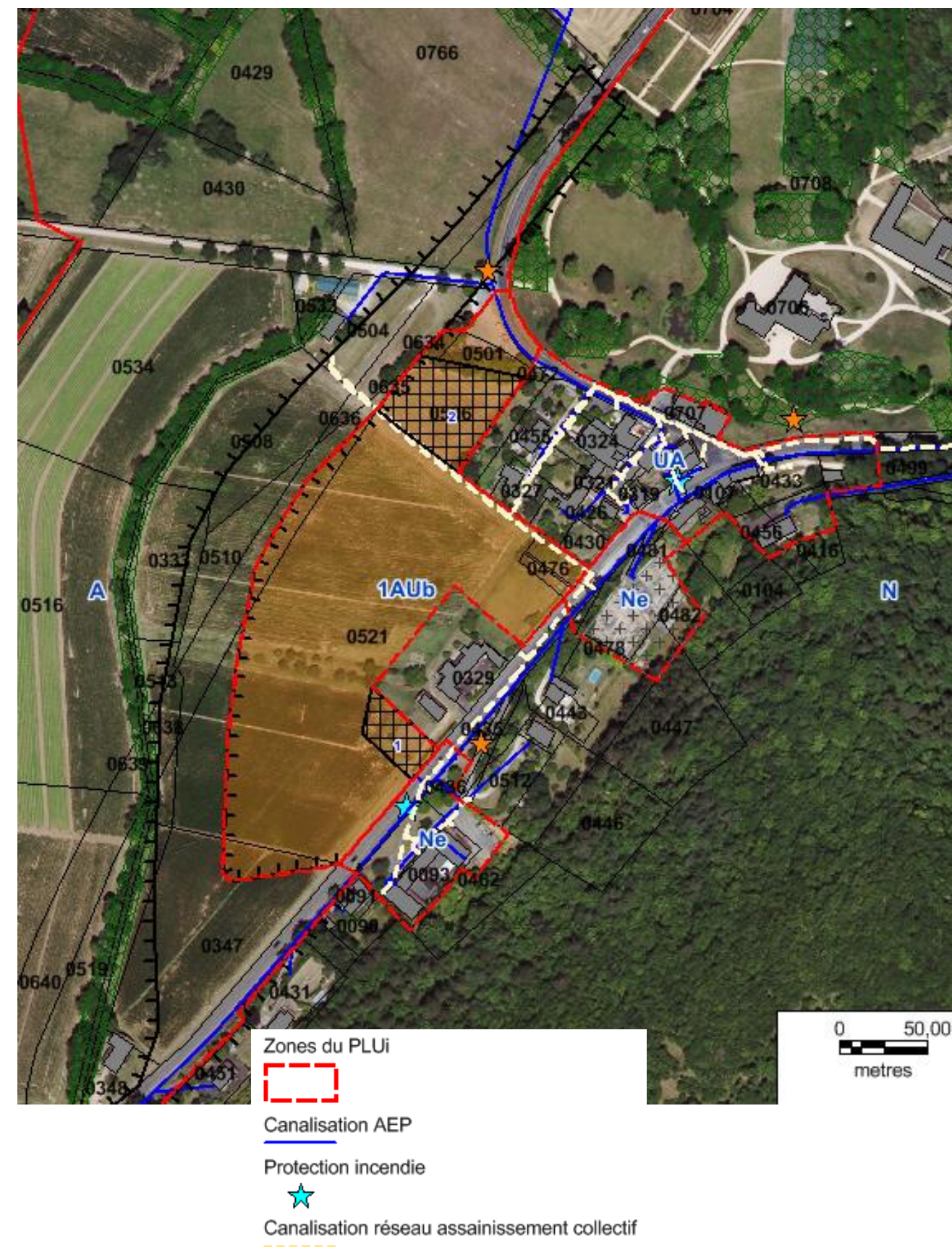
- > Localisation : secteur en continuité directe avec le bourg constituant une belle opportunité de renforcer le bourg, en travaillant à une mixité des fonctions et des habitants,
- > Zone située entre le secteur de projet de déviation (tirets noirs), la RD706 et le bourg
- > Enjeux paysagers et urbains : création d'un ensemble bâti cohérent valorisant l'entrée de bourg sud
- > Traitement qualitatif des limites de la zone, la fois avec la zone de la future déviation et la RD706
- > Zonages réglementaires ou d'inventaire :
- situation dans le site inscrit.

Accès et réseaux

- > accès par la route départementale 706, au sud de la zone
- > bonne visibilité dans la ligne droite
- Réseau assainissement: en bordure de la zone
- > Réseau d'eau potable : en bordure de la zone
- > Défense incendie : un puisard d'aspiration en face de l'école (Sud) et une borne incendie dans le centre bourg.



Vue sur la zone depuis l'entrée sud du bourg, sur la RD706



Principes d'aménagement

- Deux accès principaux entrée/sortie, débouchant sur la route départementale au sud-est de la zone (RD706) et un accès secondaire au nord,
- Des accès à sécuriser sur la RD706,
- Voie de desserte interne structurée autour d'un espace public central et accompagnée de plantations arborées,
- Création d'un espace public végétalisé,
- Réserver un espace pour le développement de commerces de proximité en rez-de-chaussée, avec une visibilité depuis la RD706,
- Des liaisons douces traversantes à prévoir pour relier et irriguer le quartier
- Des plantations arborées à réaliser en accompagnement des liaisons douces et espaces publics et sur quelques limites de zones.

Programmation

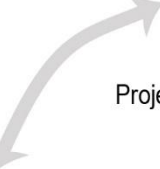
⇒ Programmation envisagée :

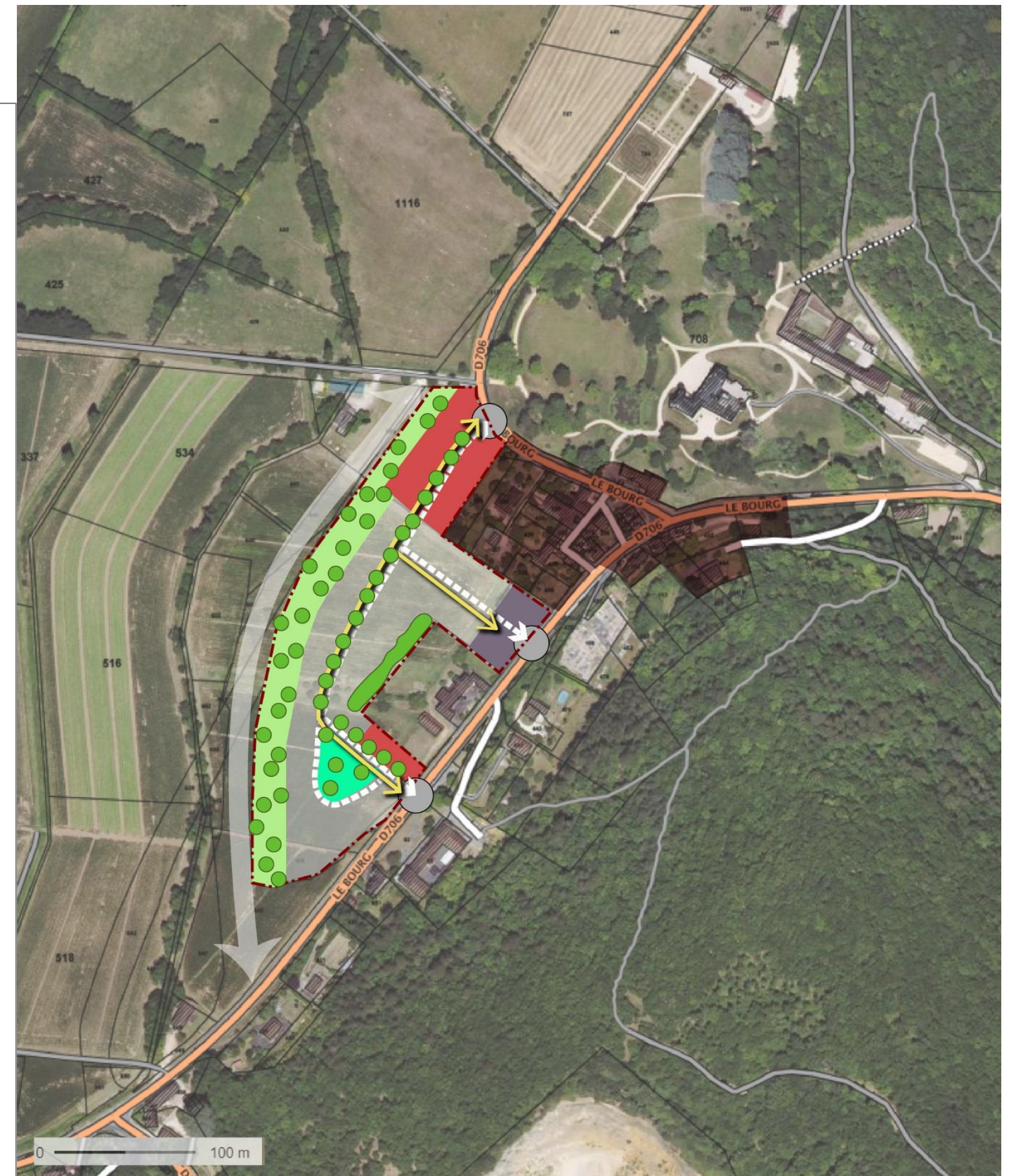
- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectifs de densité : 10 logements/ ha, , soit une taille maximale de parcelle de 1000m²
- Potentiel de logements : 11

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation de logements.

LEGENDE

-  Emprise de la zone concernée par l'OAP
-  Accès entrée/sortie à aménager et sécuriser
-  Voie de desserte à créer
-  Projets de parkings à réaliser
-  Liaisons douces à développer
-  Espace public végétalisé à créer
-  Emplacement de petits commerces et de logements d'habitat individuel
-  Bande inconstructible
-  Plantations nouvelles à réaliser en accompagnement des voies
-  Bande végétalisée boisée à créer
-  Projet de déviation



Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Localisation : secteur en continuité directe avec les tissus urbains anciens du bourg
- > Enjeux paysagers et urbains : création d'un ensemble bâti cohérent valorisant l'entrée de bourg ouest et assurant quelques perméabilités visuelles au travers de la zone + définir des conditions d'implantations des constructions sur le bas de pente du coteau boisé
- > Traitement qualitatif des limites de la zone, en favorisant la place du végétal au sein de la zone.

Accès et réseaux

- > accès par la route du bourg au nord de la zone
- > bonne visibilité dans la ligne droite
- Réseau assainissement : peut être raccordé au réseau d'assainissement collectif
- > Réseau d'eau potable : sur les voies qui encadrent la zone (non cartographié)
- > Défense incendie : zone couverte par un dispositif incendie situé dans le bourg à moins de 300 m



Panorama lointain depuis la route du Gatinau bordant la zone à urbaniser



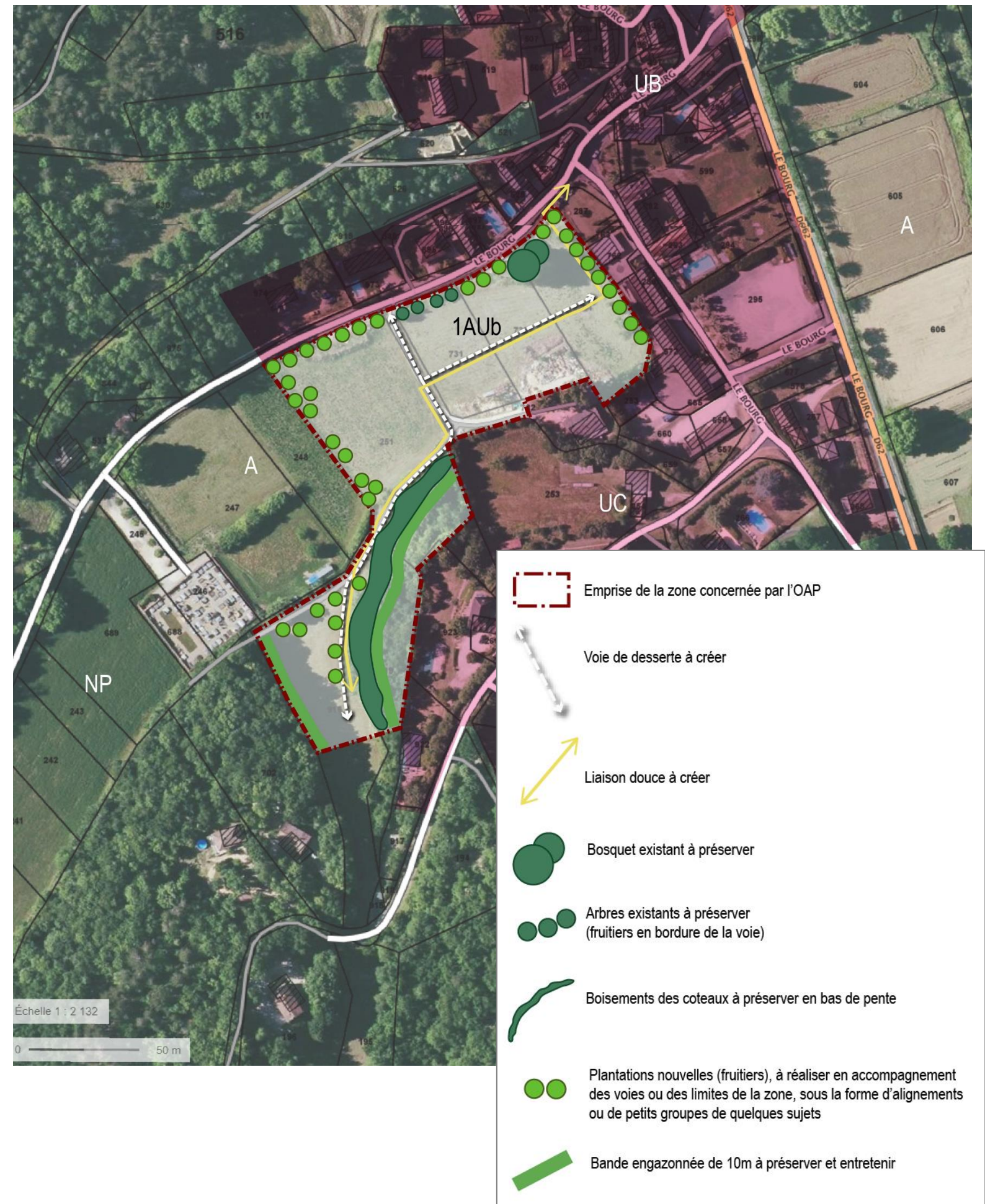
Principes d'aménagement

- Un accès principal entrée/sortie, débouchant sur la route du bourg,
- Une voie de desserte interne en cœur de zone,
- Une liaison douce traversante à créer en direction du bourg,
- Des arbres existantes à préserver en bordure de la voie du bourg : un bosquet composé de quelques sujets, dont un arbre de haut jet, ainsi qu'un alignement de fruitiers,
- Une frange boisée à préserver en bas de coteau pour assurer la préservation de la continuité visuelle des boisements du coteau,
- Poursuite de l'alignement de fruitiers en bord de voie par de nouvelles plantations de fruitiers (ex : pommiers, poiriers, cerisiers),
- Plantations de fruitiers sur la limite sud-ouest de la zone, en petits groupes de quelques sujets, afin de structurer et qualifier la limite de la zone, visible depuis l'entrée de bourg ouest,
- Plantations d'une ligne de fruitiers sur la limite est de la zone, afin d'évoquer les motifs paysagers des anciens vergers et d'accompagner la liaison douce vers le bourg,
- Maintien d'une bande engazonnée d'une largeur de 10 mètres, connectée à la voirie, entre les futures constructions et les boisements en place ou à créer afin de créer une « bande tampon » pour la sécurité incendie.

Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Habitat individuel ou petit collectif
- Implantation libre
- Objectifs de densité : 8 logements/ ha, soit une taille maximale de parcelle de 1250 m²
- Potentiel de logements : 10

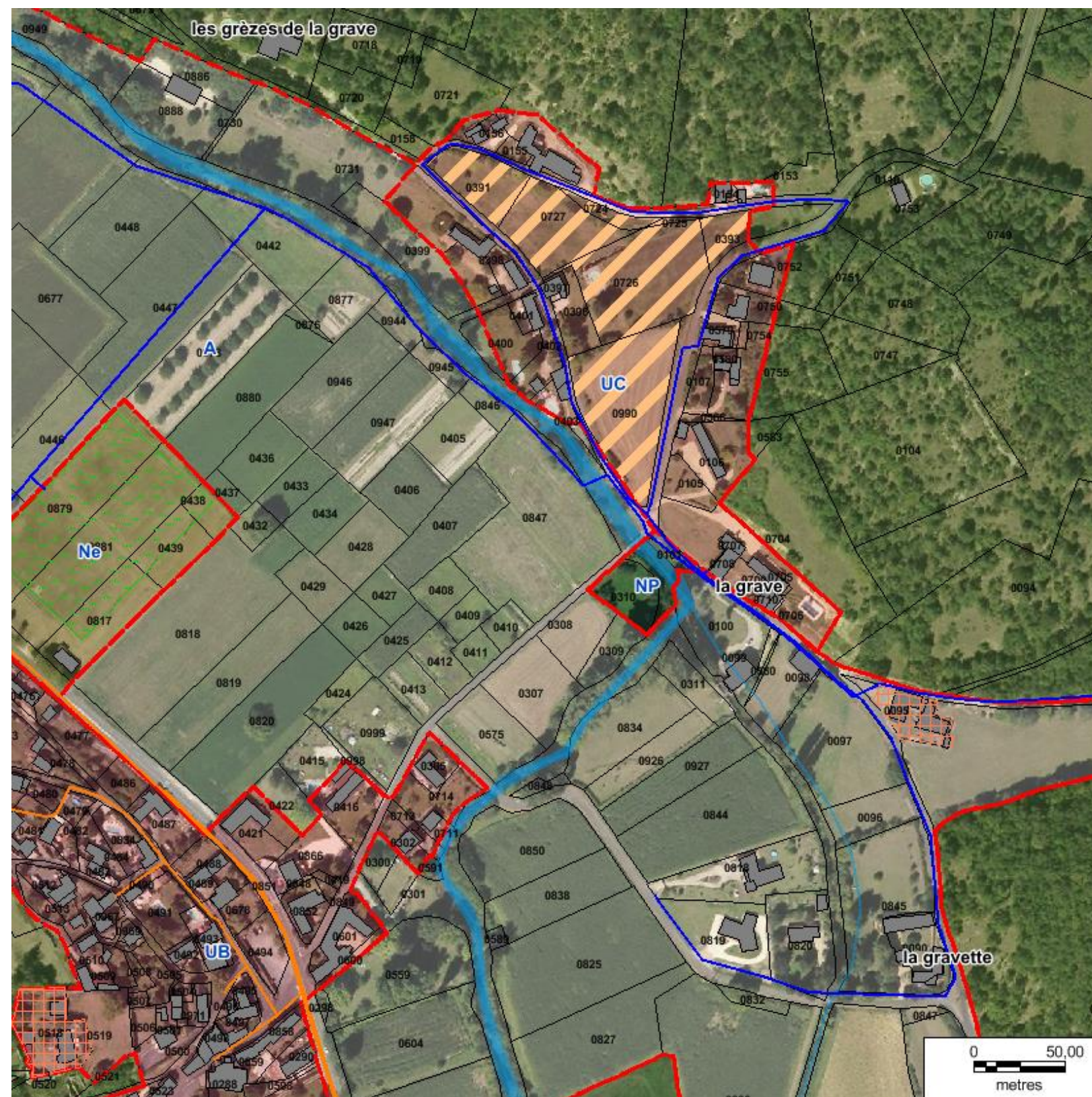


Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Localisation : ensembles de parcelles situées au cœur d'un groupement d'habitations situées en rive droite du cours d'eau le Coly, en face du bourg
- > Secteur situé en pied de coteaux boisés (coteaux de la vallée du Coly), en point haut par rapport au fond de vallée plat de la vallée
- > Parcelle de prairie



Vue sur la zone à urbaniser depuis la pointe sud



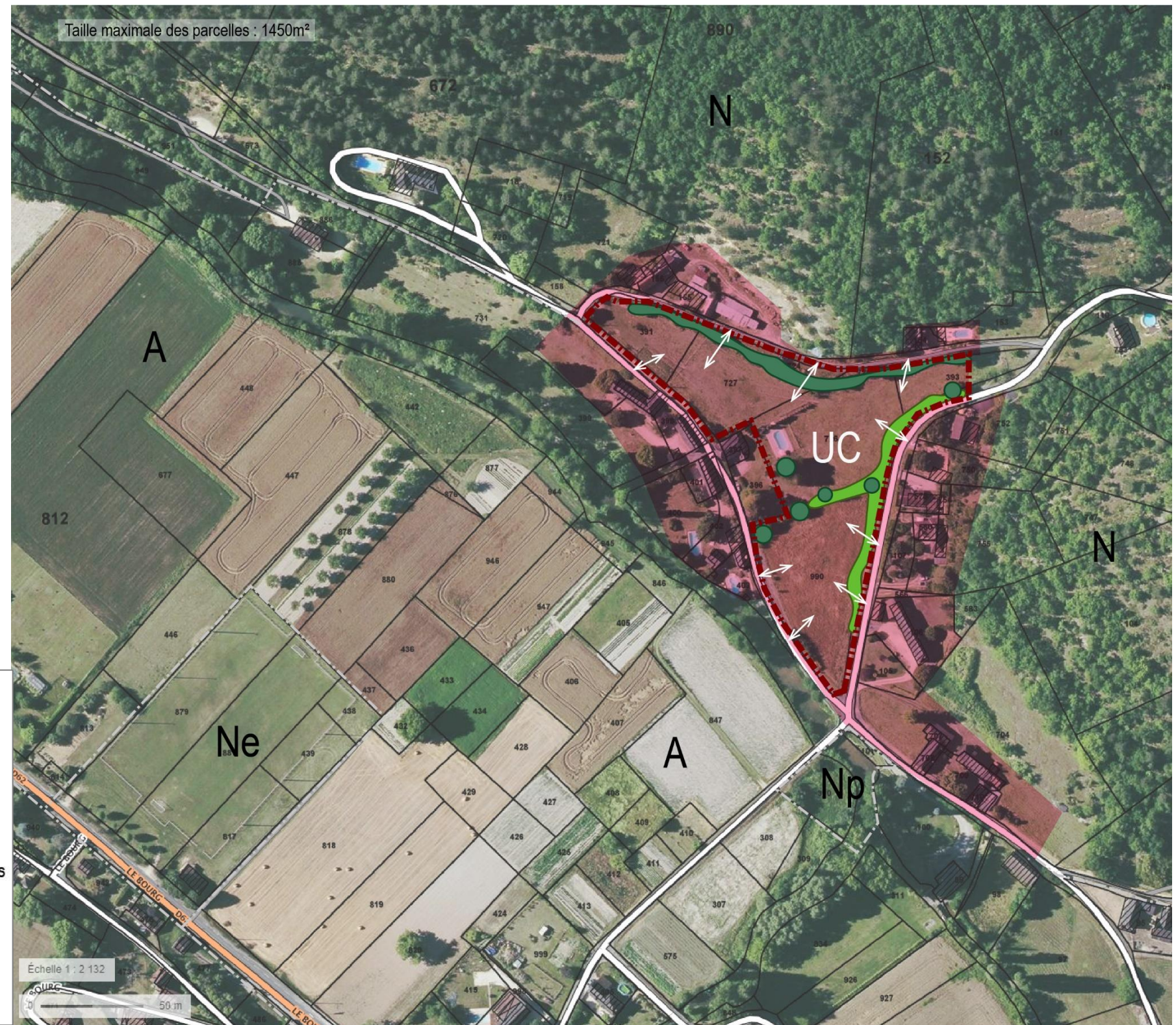
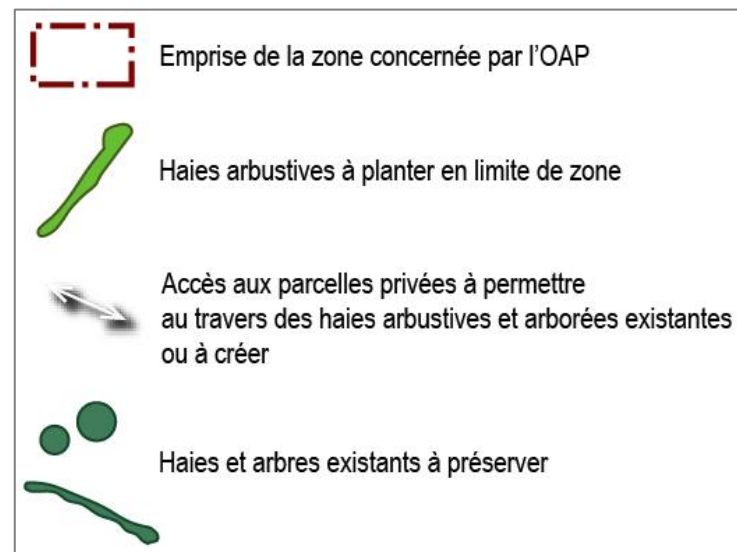
Principes d'aménagement

- Utilisation des voies existantes pour desservir la zone (accès directs depuis ces voies)
- Préservation des arbres isolés existants et de la haie située au nord de la zone,
- Création d'une nouvelle haie arbustive en limite Est de la zone

Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Habitat individuel ou petit collectif
- Implantation libre
- Objectifs de densité : 7 logements/ ha, soit une taille maximale de parcelle de 1450 m²
- Potentiel de logements : 8

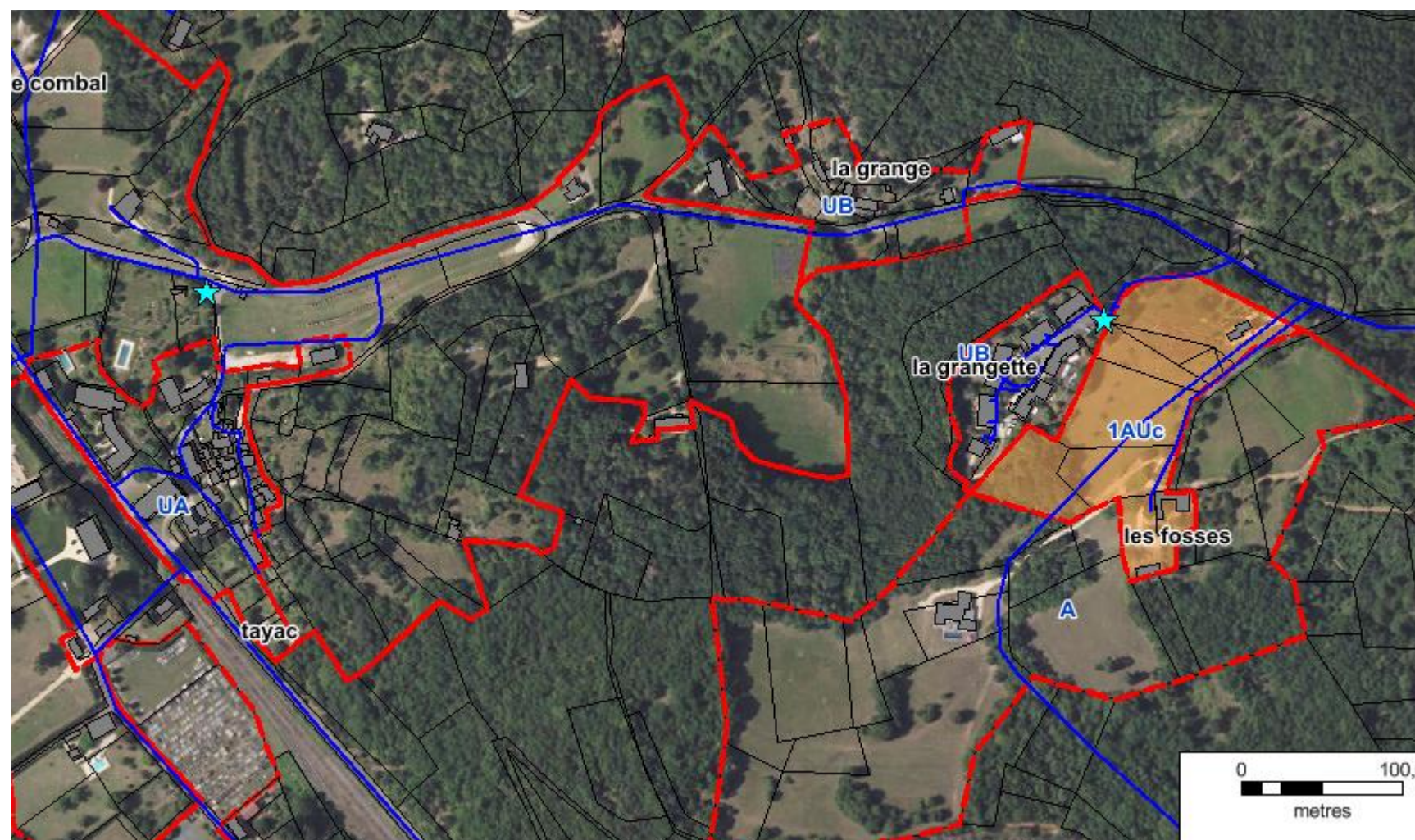


Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Localisation : secteur situé en ligne de crête, sur les hauteurs du hameau de Tayac
- > Contexte à la fois agricole et boisé,
- > Zone offrant un panorama remarquable sur les collines boisées et la vallée de la Vézère
- > Présence de noyers au sein de la zone,
- > Une insertion architecturale, urbaine et paysagère à soigner en raison de la situation de la zone en ligne de crête et des potentiels jeux de covisibilités
- > Zonages réglementaires ou d'inventaire :
- situation dans le site inscrit.

Accès et réseaux

- > accès par la voie communale bordant la zone (Route des Granges)
- > bonne visibilité globale des accès potentiels sur l'ensemble de la zone
- > Réseau d'eau potable : Il traverse la zone : il faudra faire attention aux canalisations.
- > Défense incendie : présente au Nord de la zone



Zones du PLUi



Canalisation AEP



Protection incendie



Panorama lointain depuis la route des Granges bordant la zone à urbaniser

Principes d'aménagement

- Accès à la zone par la voie existante
- Préservation d'un axe ouvert non construit au travers de l'opération afin de maintenir une possibilité de point de vue sur le lointain et la vallée de la Vézère
- Préserver des éléments de la trame arborée en place : noyers sous forme isolée et bordure boisée en contre-bas de la zone
- Maintien d'une bande engazonnée d'une largeur de 10 mètres, connectée à la voirie, entre les futures constructions et les boisements au Sud-Ouest, afin de créer une « bande tampon » pour la sécurité incendie.

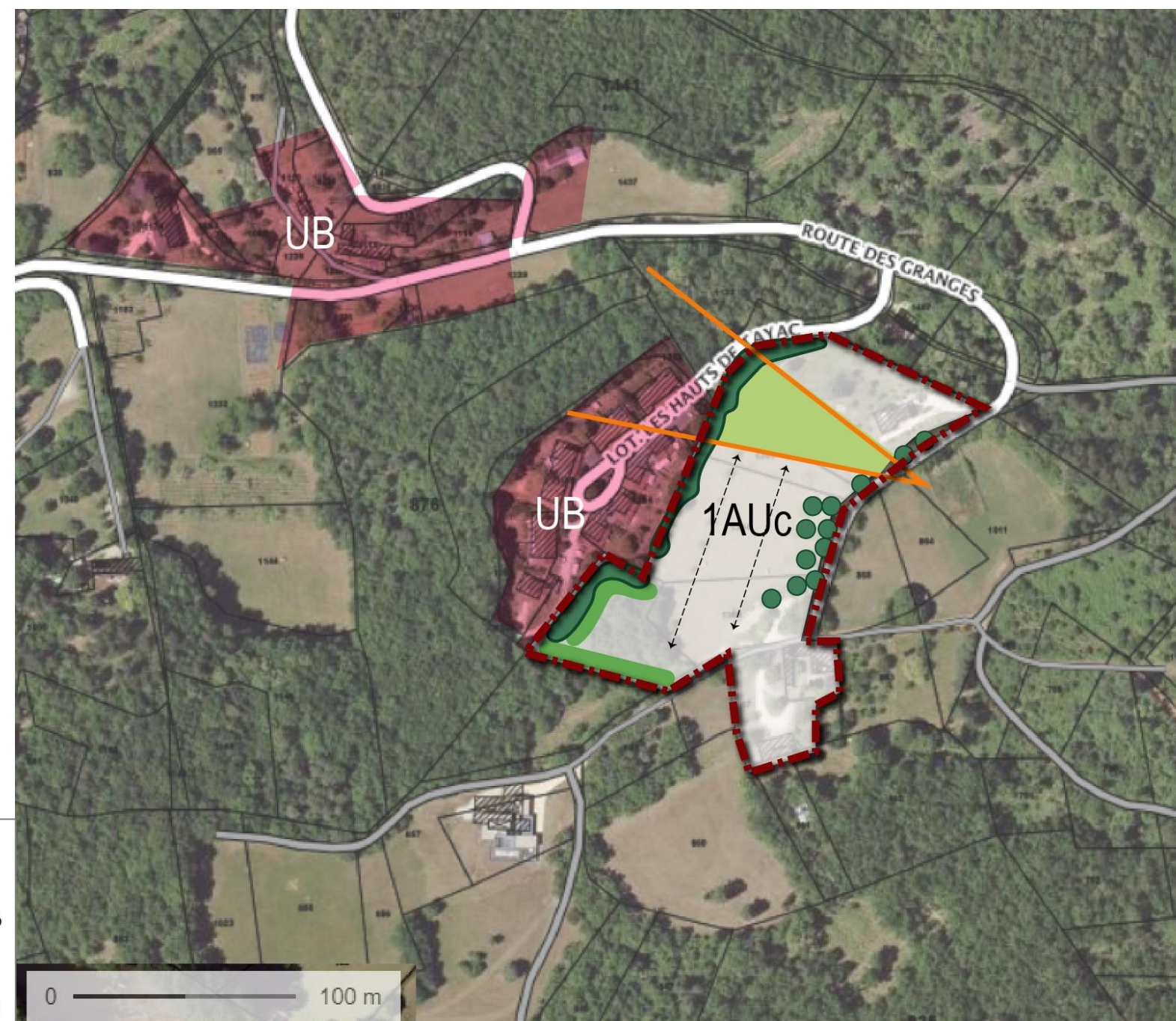
Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectifs de densité : 7 logements/ ha, soit une taille maximale de parcelle de 1450 m²
- Potentiel de logements : 7

LEGENDE

-  Emprise de la zone concernée par l'OAP
-  Sens de faitage principal des nouvelles constructions à respecter, perpendiculairement à la pente
-  Boisements existants à préserver (arbres isolés et bandes boisées)
-  Bande engazonnée de 10m à préserver et entretenir
-  Point de vue à préserver
-  Zone inconstructible des jardins



Contexte paysager, urbain et environnemental

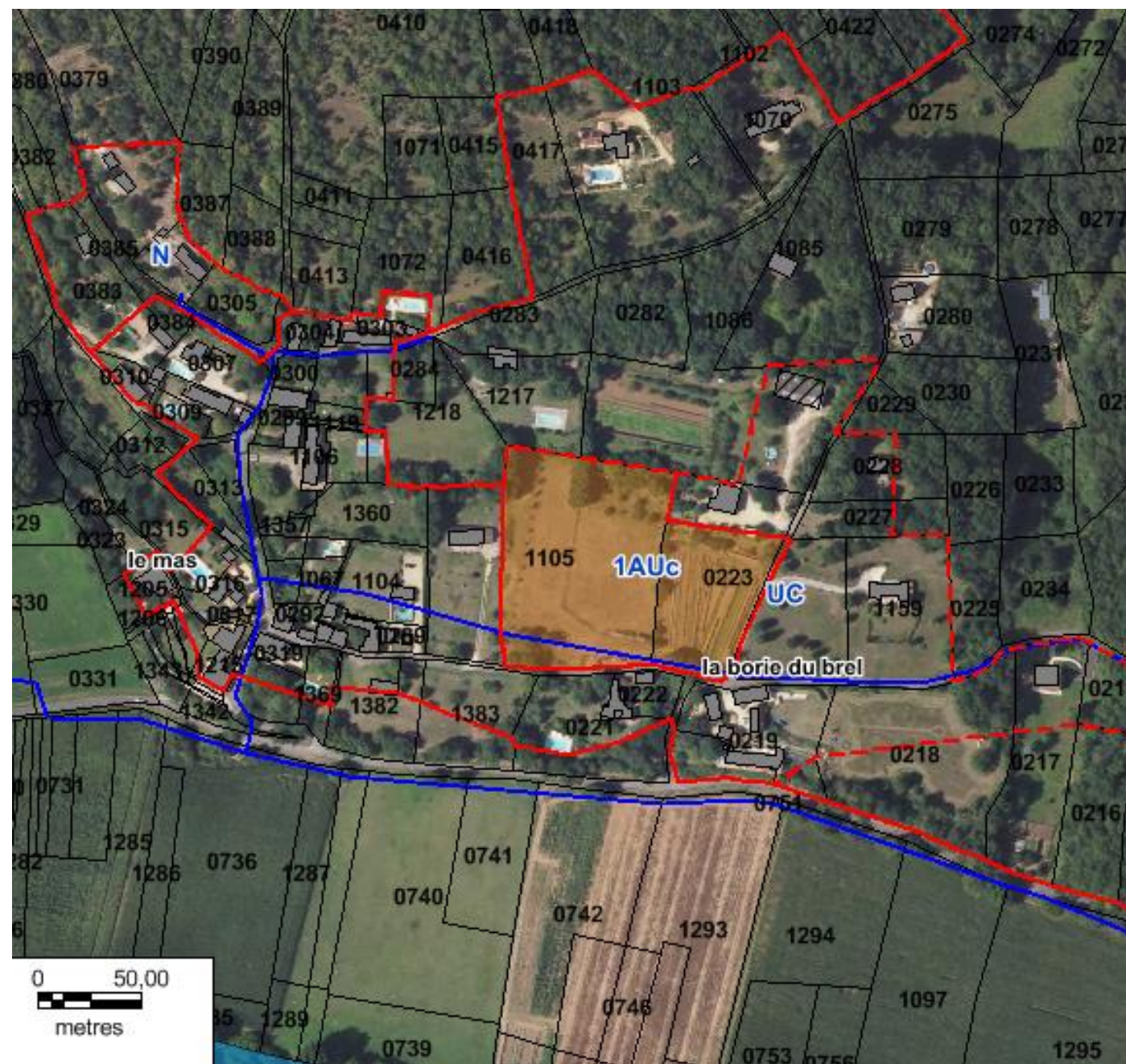
- > Localisation : secteur de coteaux en pente douce, à proximité de la Vézère
- > Contexte d'enclave agricole au sein d'un hameau urbanisé
- > Zone offrant un point de vue intéressant sur les hauteurs de la vallée de la Vézère et quelques falaises
- > Présence de fruitiers au sein de la zone,
- > Une insertion architecturale, urbaine et paysagère à soigner en raison de la situation de la zone sur des coteaux en pente douce et des potentiels jeux de covisibilités
- > Zonages réglementaires ou d'inventaire :
 - situation dans le site inscrit.

Accès et réseaux

- > accès par la voie communale bordant la zone (Chemin des Sources) et accès possible sur le chemin au sud (en sortie uniquement)
- > bonne visibilité globale des accès potentiels sur l'ensemble de la zone
- > Réseau d'eau potable : présent sur la voie qui borde la zone au Sud
- > Défense incendie : devra être renforcée à proximité de la zone



Etat actuel de la zone à urbaniser – enclave agricole de prairies et jardins maraîchers



Principes d'aménagement

- Accès à la zone par le Chemin des Sources à l'Est de la zone,
- Possibilité d'utiliser un accès en sortie sur le chemin bordant le Sud de la zone,
- Préserver des éléments de la trame arborée existante : arbres fruitiers, talus boisés et bosquets
- Réaliser de nouvelles plantations en limite de zone pour marquer une limite avec les habitations existantes voisines
- Réaliser de nouvelles plantations de fruitiers en bordure de l'opération, le long du Chemin des Sources.

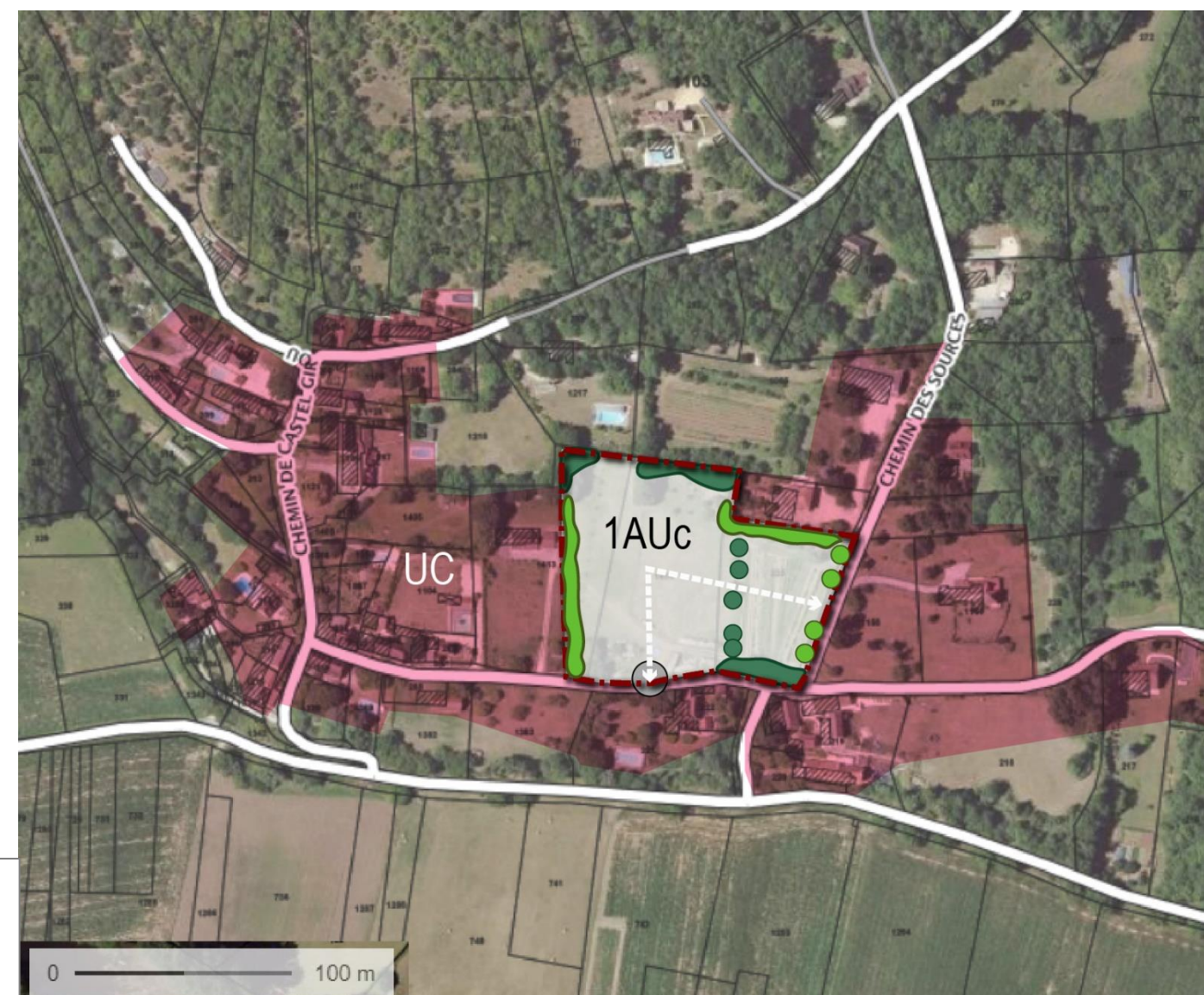
Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectifs de densité : 7 logements/ ha, soit une taille maximale de parcelle de 1450 m²
- Potentiel de logements : 6

LEGENDE

-  Emprise de la zone concernée par l'OAP
-  Voie de desserte à créer
-  Aménagement et sécurisation de débouché viarie sur voie existante
-  Boisements existants à préserver (talus boisés, haies arbustives et arborées)
-  Arbres existants à préserver (principalement noyers en accompagnement des voies)
-  Bandes boisées à planter
-  Plantations nouvelles à réaliser en accompagnement des voies

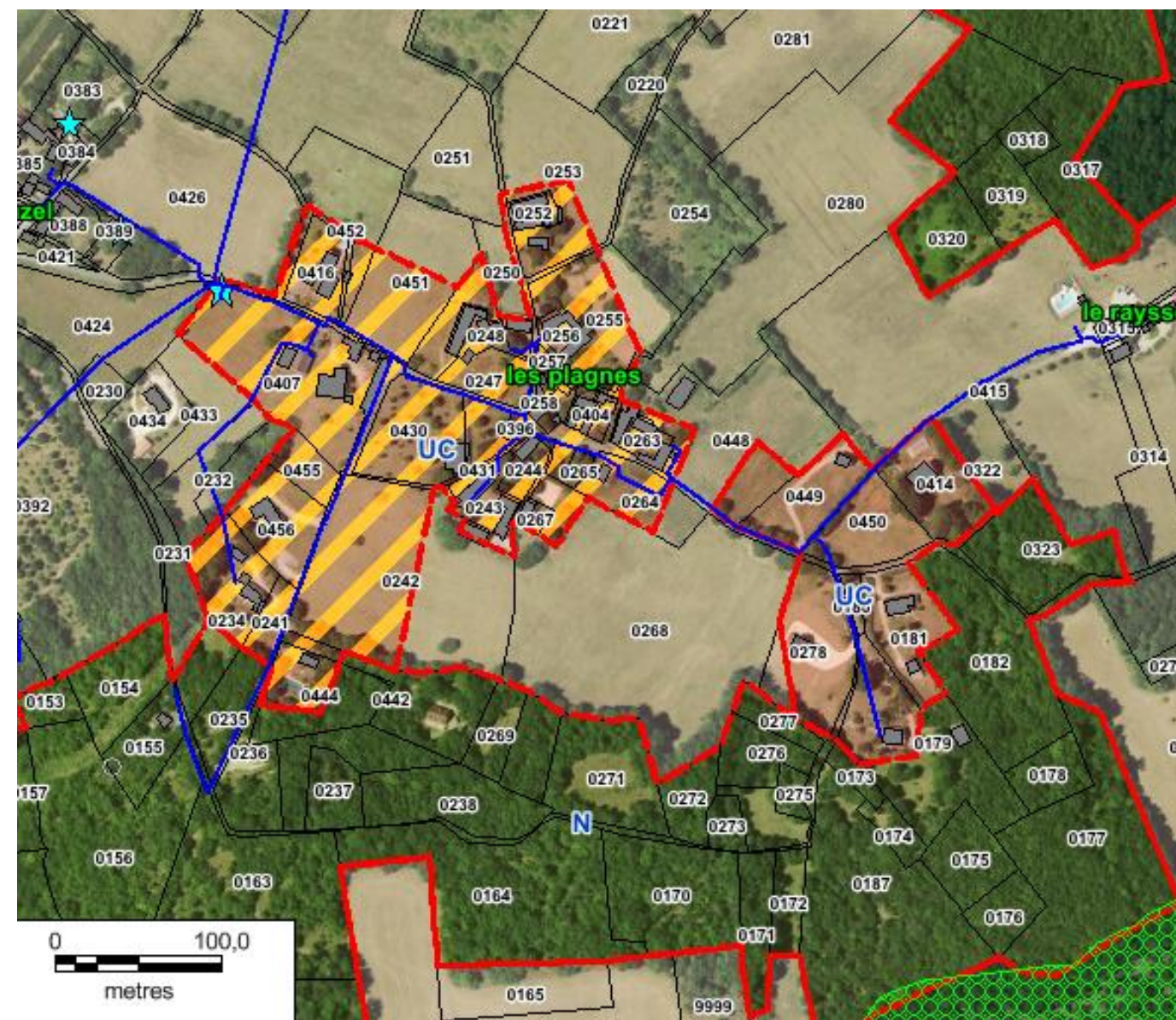


Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Contexte agricole de prairies fauchées au nord du hameau et de boisements au sud, dans les pentes
- > Hameau présentant des qualités paysagères et patrimoniales et quelques bâtiments d'intérêt
- > Un muret de pierre sèche et d'arbres (noyers) en accompagnement des voies et constructions
- > Une insertion architecturale, urbaine et paysagère à soigner en raison de la présence de l'intérêt paysager et patrimonial du hameau
- > Zonages réglementaires ou d'inventaire :
- situation dans le site inscrit.

Accès et réseaux

- > accès par la voie communale bordant la zone
- > bonne visibilité globale des accès potentiels sur l'ensemble de la zone
- > Réseau d'eau potable : présent sur les voies qui traversent la zone
- > Défense incendie : un puisard d'aspiration est implanté à la limite Nord-Ouest de la zone couvrant l'ensemble du secteur



Vue sur l'entrée Est du hameau, au niveau du double alignement de noyers



Vue sur l'entrée Est du hameau, au niveau de la « césure » bâtie



Des bâtiments d'intérêt

Principes d'aménagement

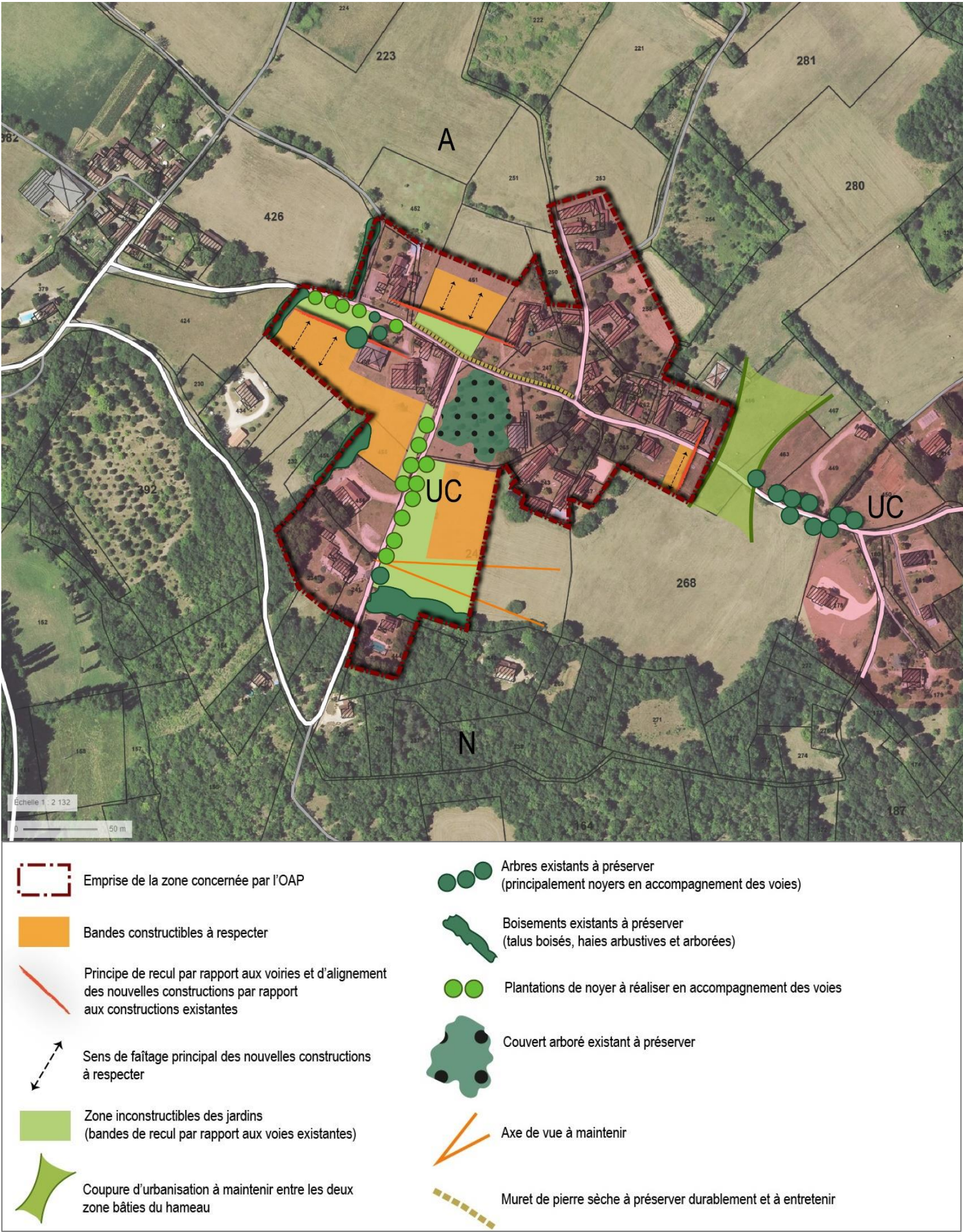
- Implantation des constructions en recul par rapport à la voie existante, afin de favoriser leur intégration paysagère et de respecter les principes de recul existant dans le hameau
- Implantation des constructions perpendiculairement à la voie orientée Est/Ouest (pour le sens de faîtage principal)
- Plantation et végétalisation de ces bandes de recul, et préservation des arbres existants qui y sont implantés,
- Préservation des arbres isolés (noyers principalement) et des bandes boisées existantes permettant de créer une trame arborée au sein du hameau
- Plantations de noyers en bord de voies et en accompagnement de zones à urbaniser, afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions et d'éviter la formation de fronts bâtis avec de forts impacts sur la qualité des entrées du hameau
- Préservation de la césure bâtie à l'entrée Est du hameau qui favorise les vues sur les paysages agricoles environnants en évitant le continuum bâtis linéaires en bord de route



Vue sur la sortie Est du hameau, au niveau de la « césure » bâtie



Vue sur l'entrée sud du hameau et la grande prairie ouverte



Secteur « Sud du Bourg » (3,7 ha)

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Localisation : secteur de plateau agricole,
- > Parcelle agricoles de prairies contigües au bourg, constituant un nouveau front bâti sud au bourg,
- > Présence d'arbres isolés et de bandes boisées le long de la voie traversant la zone,
- > Une insertion architecturale, urbaine et paysagère à soigner en raison de la situation d'entrée de bourg sud et de la création d'une nouvelle limite bâtie au bourg.

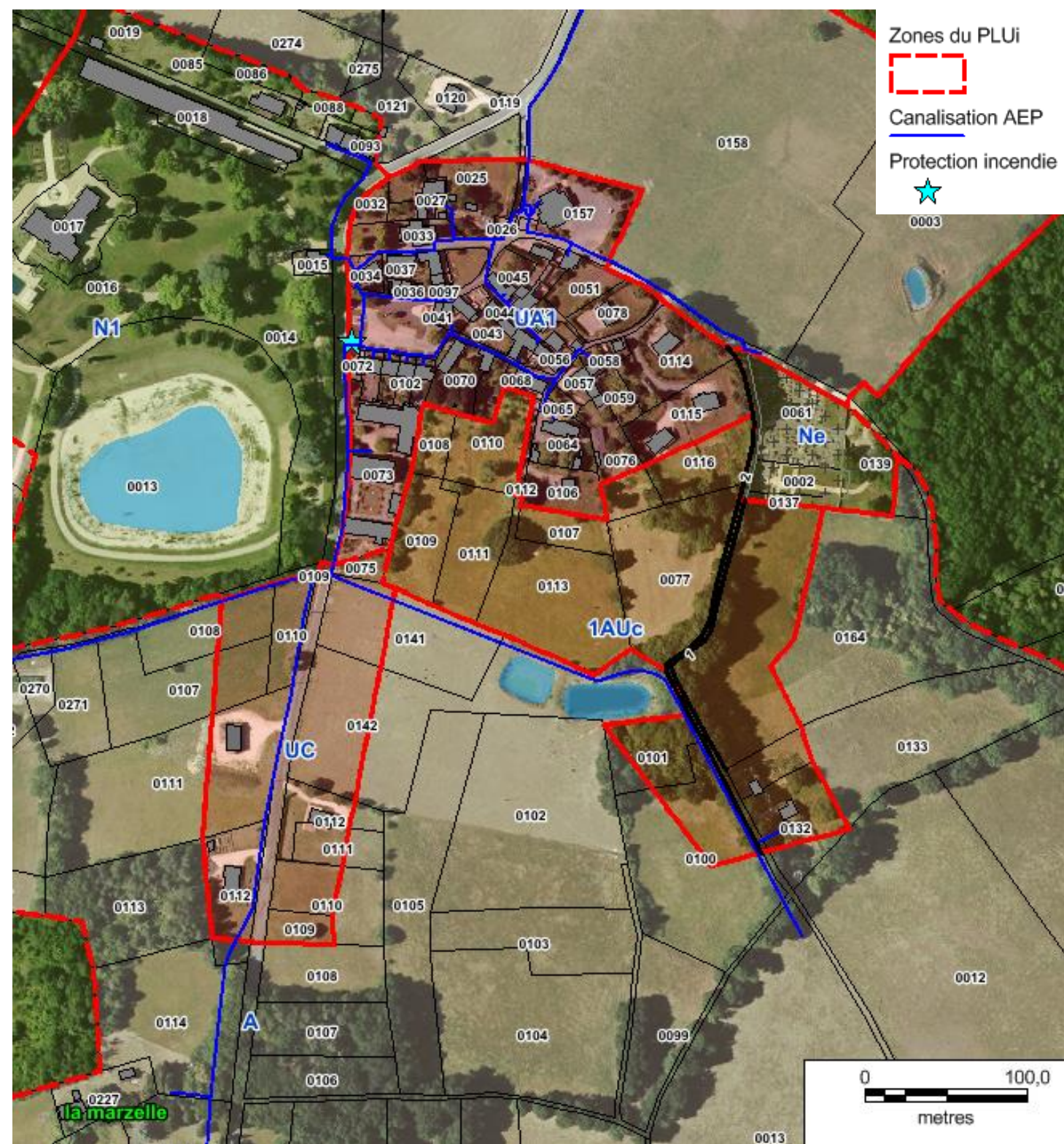
Accès et réseaux

- > accès par la voie communale traversant la zone du nord au sud et connexion avec le chemin du Bourg au nord de la zone
- > bonne visibilité des accès sur l'ensemble de la zone
- > Réseau d'eau potable : présent en limite Sur de la zone
- > Défense incendie : située à moins de 200 m de la zone



Point de vue sur la zone au sud du bourg depuis la RD31 en entrée de bourg

Zone 1AUc

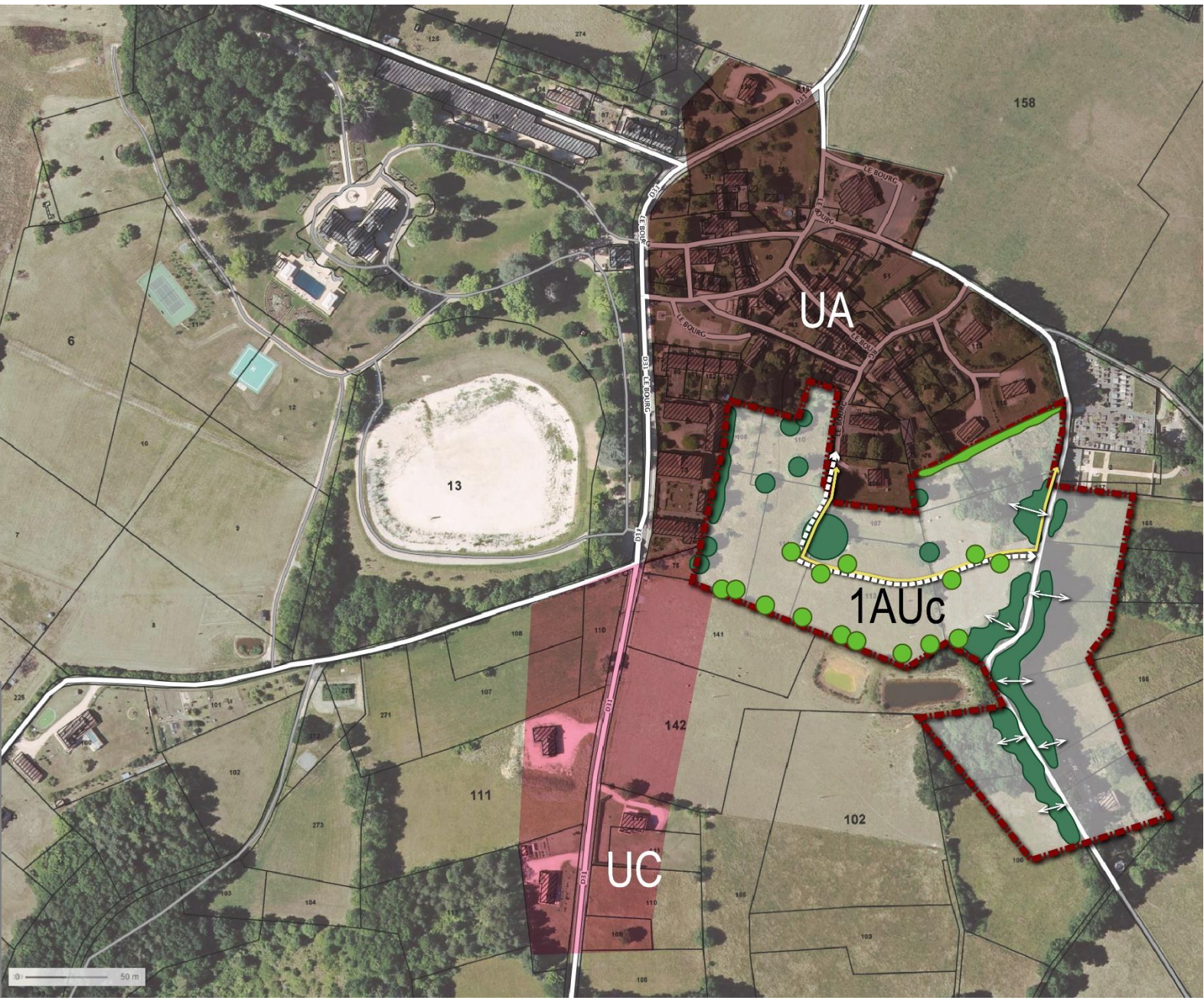
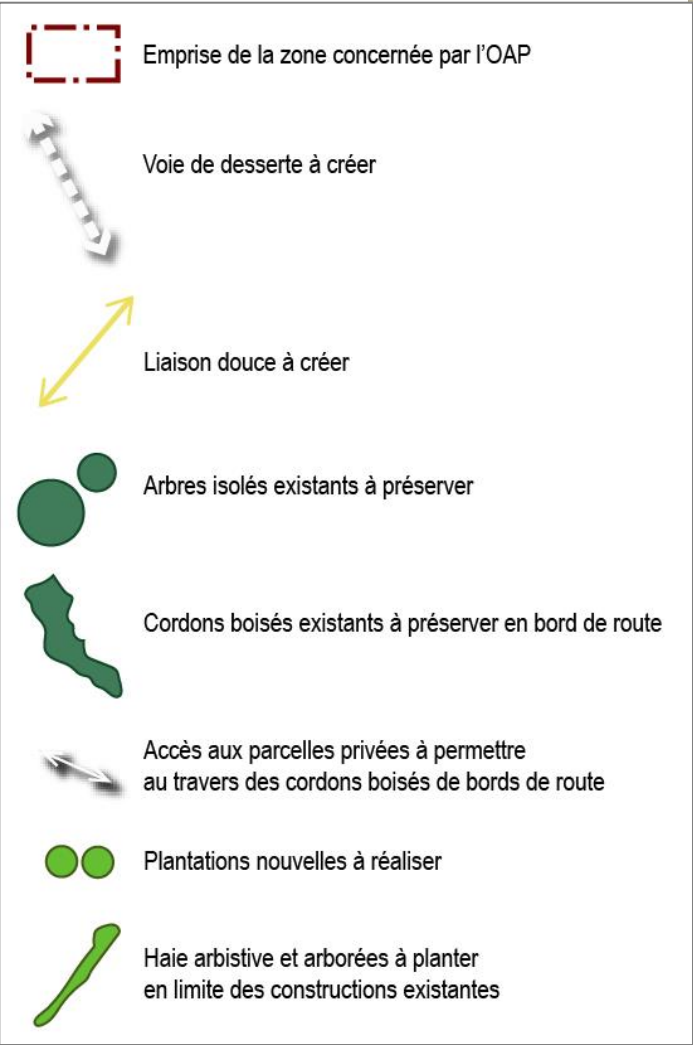


Principes d'aménagement

- Accès à la zone par le Chemin du Bourg au nord de la zone et par la voie d'accès traversant la zone du nord au sud
- Création d'une liaison douce connectant le quartier au bourg,
- Préserver des éléments de la trame arborée existante : arbres isolés, talus boisés et bosquets,
- Réaliser de nouvelles plantations en limite de zone pour marquer une limite végétalisée en continuité des bandes boisées existantes, mais sous la forme d'arbres isolés les uns des autres (et non d'une continuité boisée opaque).

Programmation

- ⇒ Programmation envisagée :
- Habitat individuel
 - Implantation libre
 - Objectifs de densité : 7 logements/ ha, soit une taille maximale de parcelle de 1450 m²
 - Potentiel de logements : 19



Contexte paysager, urbain et environnemental

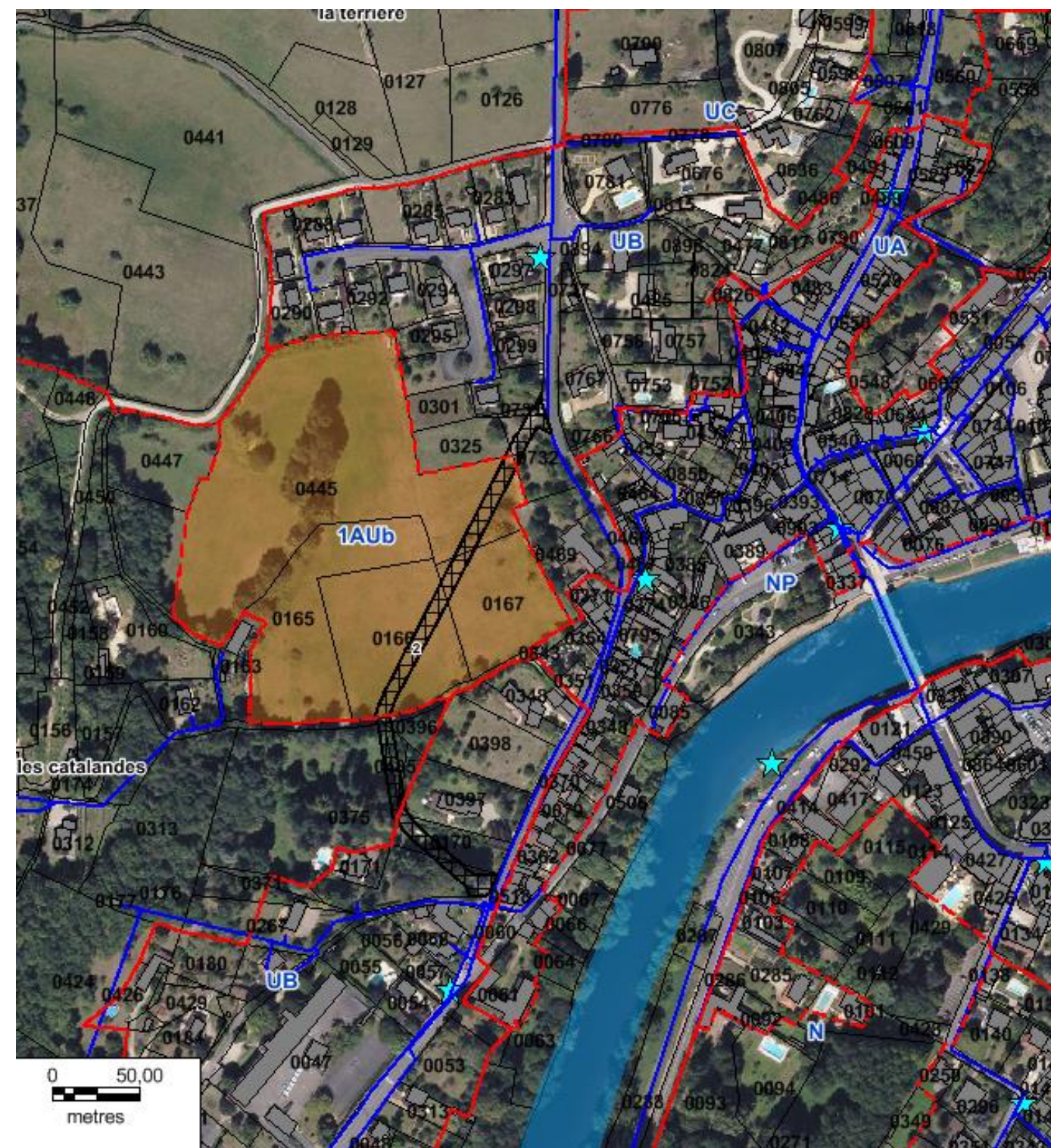
- > Localisation : à l'ouest du bourg, en continuité des quartiers pavillonnaires existants, à l'interface avec les espaces boisés et agricoles des collines,
- > Zone potentiellement bien connectée par le sud et l'est (en connexion avec la rue du Général Foy) et le nord,
- > Enjeux paysagers et urbains : connexion avec les quartiers environnants et préservation de la trame arborée existante,
- > Une identité paysagère marquée la présence de boisements linéaires assimilables à d'anciens linéaires de haies arborées.

Accès et réseaux

- > accès par la création d'une voie connectant le quartier à la rue du Général Foy au sud
- > bonne visibilité de l'accès à créer au nord (par un chemin rural) et au sud, après aménagement du carrefour avec la rue du Général Foy et du Chemin des Gardes
- > Réseau d'eau potable : présent sur les voies du lotissement au Nord et sur la voie au Sud-Est
- > Défense incendie : 2 poteaux incendie implantés en bordure de la zone (Nord et Est).



Point de vue sur la zone à urbaniser depuis le quartier pavillonnaire au nord



Principes d'aménagement

- Création de voies de desserte traversantes connectant le quartier au chemin rural au nord, la rue du Général Foy au sud et à l'est de la zone,
- Création de liaisons douces pour connecter le quartier au bourg et aux espaces publics des quartiers résidentiels adjacents,
- Maintien des éléments de la trame arborée en place, sauf dans la portion nécessaire au passage de la voie de desserte. Les limites parcellaires internes au futur quartier pourront prioritairement s'appuyer sur ces limites arborées existantes,
- Plantations d'arbres en accompagnement des voies et de liaisons douces créées.

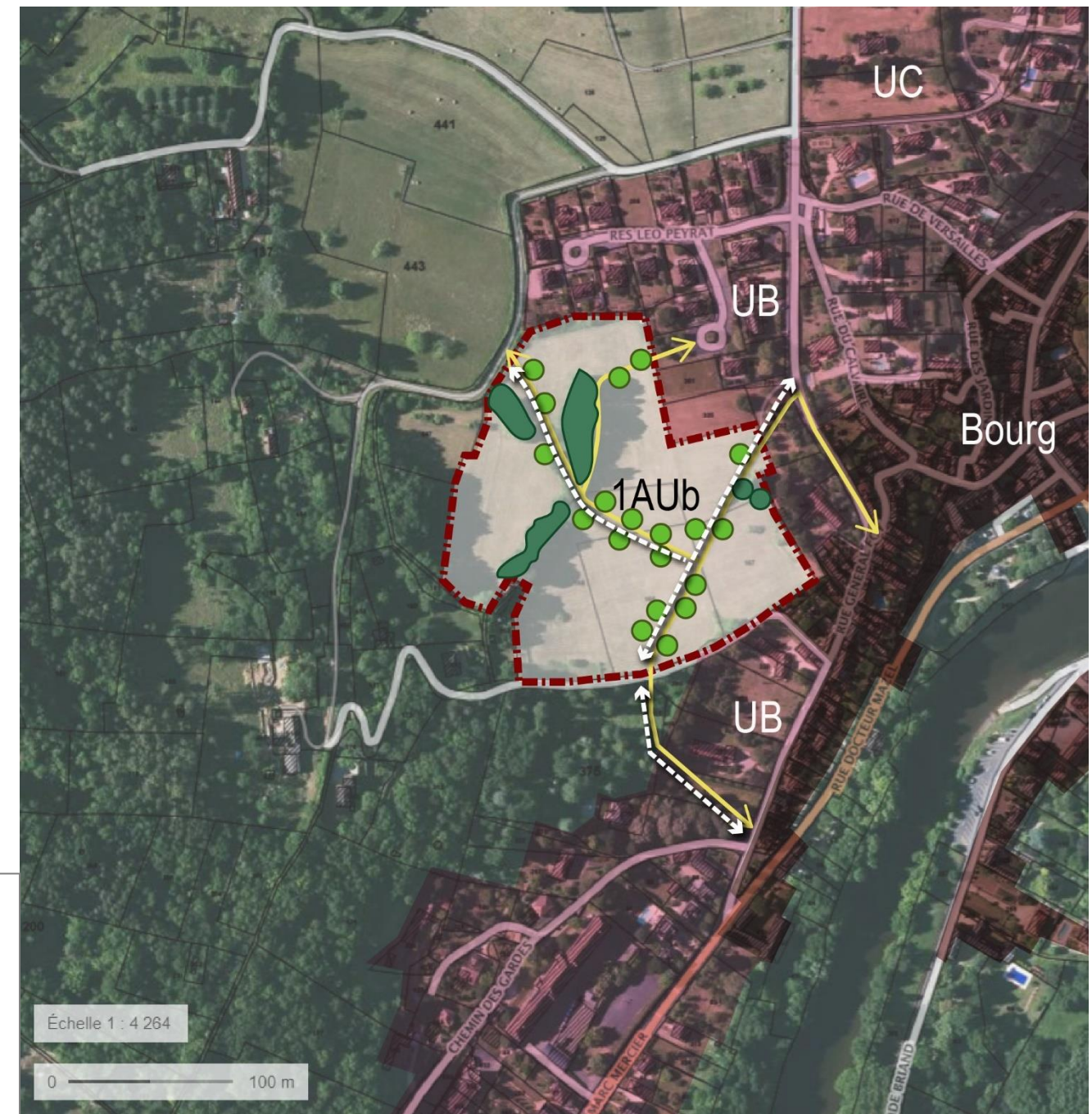
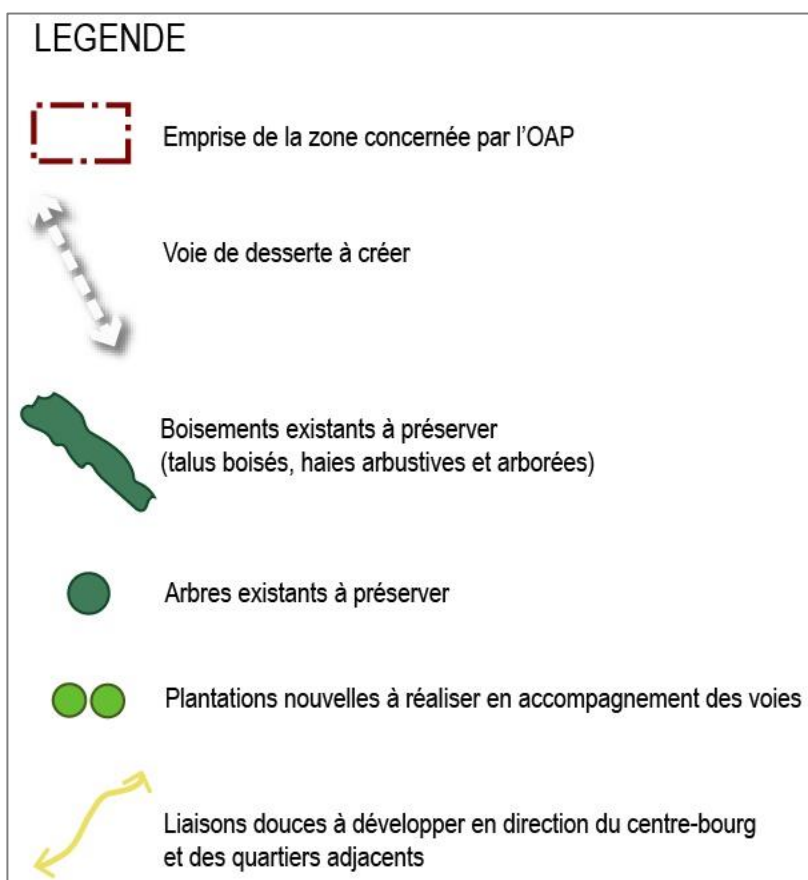
Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectifs de densité : 8 logements/ ha, soit une taille maximale de parcelle de 1250m²
- Potentiel de logements : 26 logements

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation de logements.



Zone 1AUb Est bourg – Avenue Jean Jaurès» (1,2 ha de surface totale – 1 ha de constructible)

Contexte paysager, urbain et environnemental

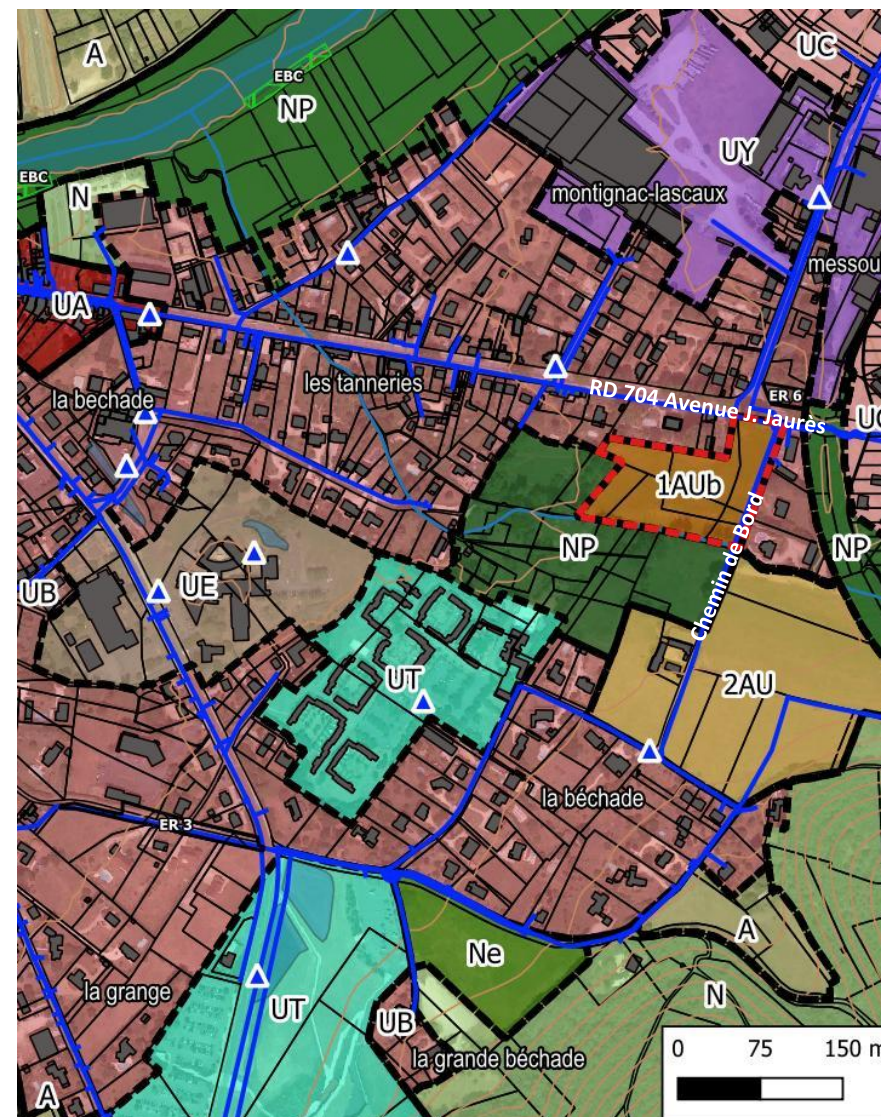
-  Localisation : entrée Est du bourg (route de Sarlat), au sein de tissus urbains existants
-  Zone bien desservie par la RD 704 – avenue Jean Jaurès
-  Enjeux paysagers et urbains : intégration dans le contexte urbain et naturel existant
-  Une identité paysagère marquée par la présence de la trame arborée et du cours d'eau (limite sud).

Accès et réseaux

- 🚦 Accès par la départementale RD 704
- 🚦 Carrefour à sécuriser
- 🚦 Réseau d'eau potable : présent le long des voies qui bordent la zone. —
- 🚦 Défense incendie : 1 poteau incendie implanté à moins de 200 m (sur l'avenue J. Jaurès) ▲



Vue sur la zone depuis le chemin de Bord



Principes d'aménagement

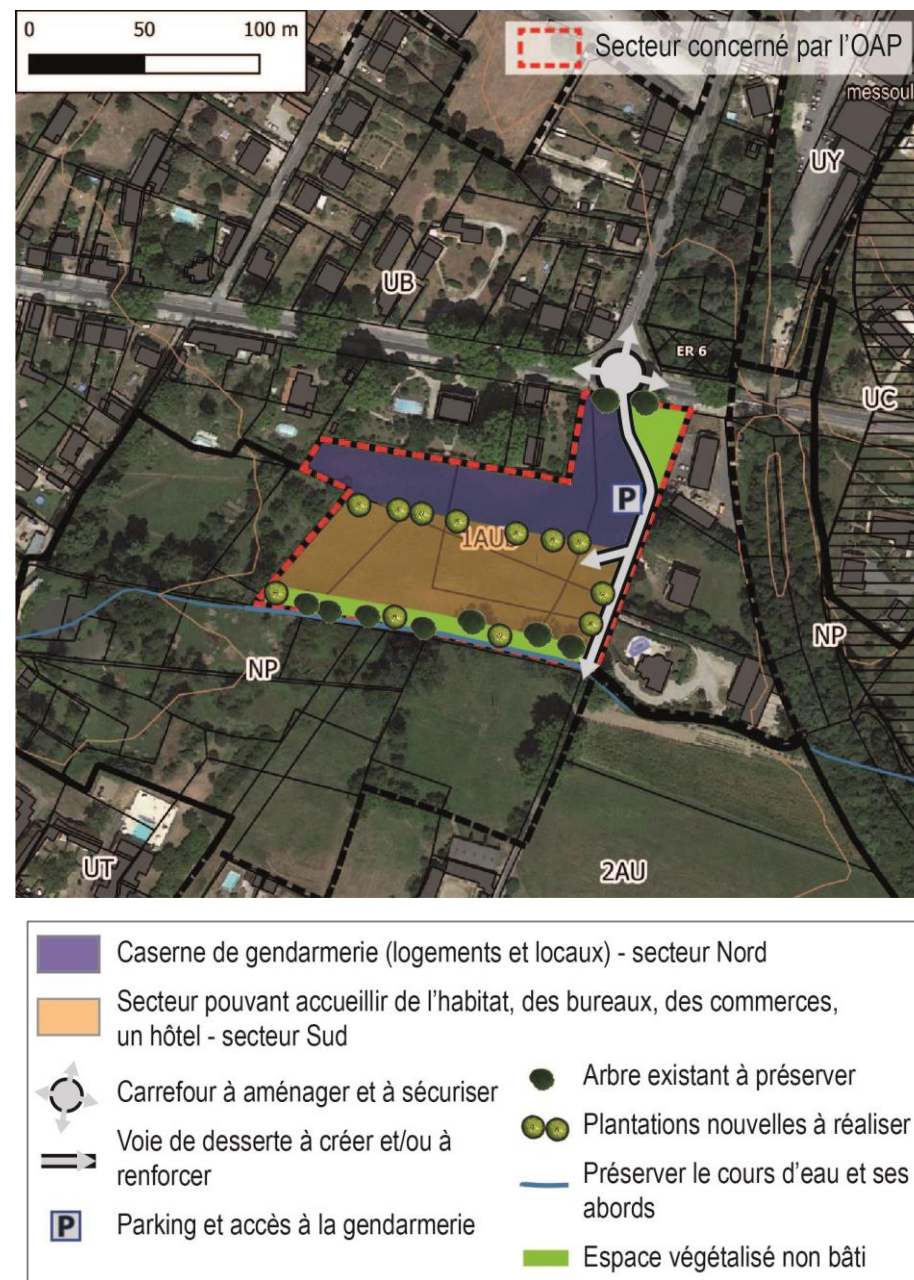
- Créer un accès sécurisé depuis la RD 704 (création d'un giratoire). Cet aménagement se substituera à l'actuel accès du chemin de Bord.
- Créer les conditions d'aménagements sécurisés pour l'accès à la gendarmerie.
- Préserver, hors contraintes techniques, les arbres présents sur la zone.
- Gérer les interfaces avec de nouvelles plantations.
- Préserver le cours d'eau au Sud, avec l'établissement d'une bande végétalisées et plantée d'au moins 5 mètres de profondeur.

Programmation

- 2 phases de constructions :
 - Secteur Nord : caserne de gendarmerie
 - Secteur Sud : habitat et/ou commerces et/ou bureaux et/ou hôtel
- Si construction d'habitat : densité minimum de 12 logements/ ha

Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone

- La construction de la gendarmerie est conditionnée à la création d'un accès sécurisé à la zone.
- L'urbanisation du secteur Sud est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble valant aménagement de l'ensemble du secteur.



Zone 1AUb de Lacoste - Route de Thonac » (3,87 ha de surface totale – 2,7 ha de constructible)

Contexte paysager, urbain et environnemental

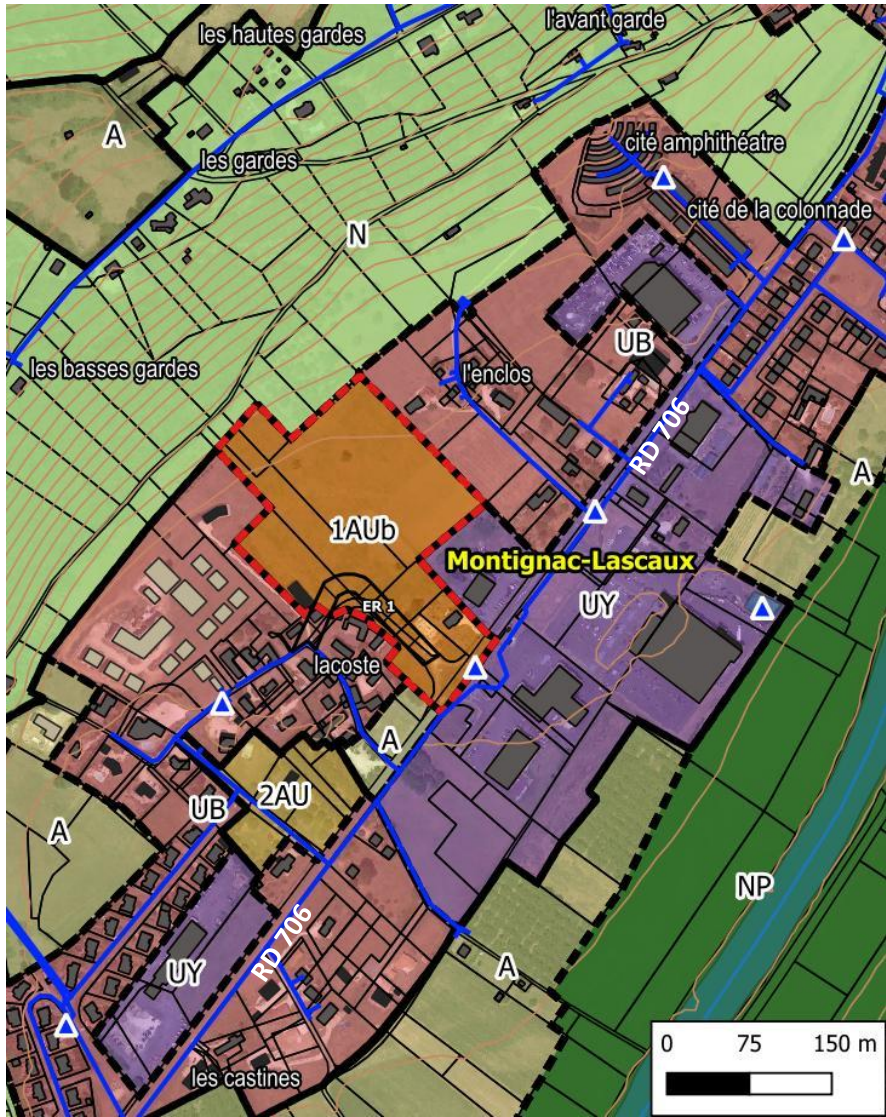
- 🚩 Localisation : secteur de plaine agricole, en pleine Vallée de la Vézère, avec les coteaux boisés en fond de scène (au Nord – zone N),
- 🚩 Parcelles de prairies encerclées de secteurs déjà urbanisés (zones UB et UY),
- 🚩 Présence de quelques noyers

Accès et réseaux

- 🚦 Accès par le rond-point de la route de Thonac (RD 706)
- 🚦 Bonne visibilité et sécurité de l'accès
- 🚦 Réseau d'eau potable : présent sur la voie qui traverse le hameau de Lacoste et sur la RD 706. 
- 🚦 Défense incendie : 1 poteau incendie en bordure de zone (giratoire de la RD 706) et 2 autres à proximité (moins de 150 m) 



Vue la zone et sur l'accès depuis le rond-point de la RD706



Principes d'aménagement

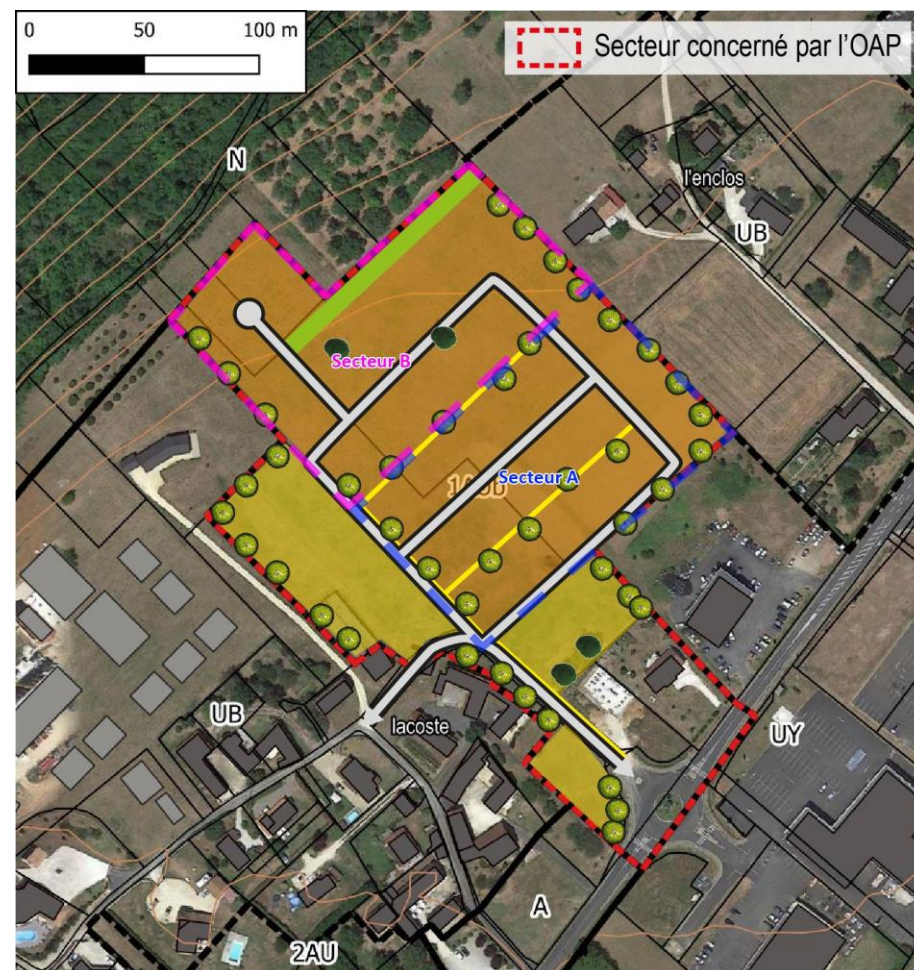
- Deux accès : un accès depuis le rond-point de la RD706 et accès donnant le chemin rural traversant le hameau de Lacoste.
- La voirie sera partagée et apaisée entre voitures, vélos et piétons.
- Des cheminements doux traverseront le cœur de la zone.
- Envisager une partie de l'opération en habitat individuel groupé ou collectif.
- Préservation des quelques arbres existants au sein de la zone (noyers principalement).
- Nouvelles plantations à réaliser, notamment en interface avec les constructions existantes et le long des cheminements doux.
- Maintenir une bande engazonnée au Nord, accessible depuis la voirie pour la sécurité incendie et l'accès à la noyeraie.
- Le réseau d'irrigation existant pourra être en partie conservé afin d'irriguer les espaces verts.

Programmation

- Habitat individuel, individuel groupé ou collectif.
- Possibilité d'implanter des commerces et des services, notamment à proximité du giratoire.
- Objectifs de densité (à minima) : 8 logements/ ha pour l'habitat individuel, 12 logements/ ha pour l'habitat individuel groupé et 20 logements/ ha pour le collectif.
- Potentiel de logements : entre 30 et 60 logements

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

- L'urbanisation des secteurs A et B est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de chacun des secteurs à vocation de logements.
- Hors secteurs, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.



	Habitat individuel, individuel groupé ou collectif, densité moyenne à forte		Plantations nouvelles à réaliser
	Habitat individuel ou individuel groupé, densité faible à moyenne (commerces et services autorisés)		Bande engazonnée non plantée (accès à la noyeraie et défense incendie)
	Voie de desserte à créer		Arbre existant à préserver
	Cheminements doux		

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Localisation : secteur en extension du bourg ancien du Moustier, il prolonge le linéaire existant mais se situe entre des constructions existantes à l'Ouest, au Sud et à l'Est. Le bourg étant particulièrement contraint entre la zone inondable inconstructible du PPRi et le relief abrupte du coteau.
- > Enjeux paysagers et urbains : création d'un ensemble bâti cohérent en entrée de bourg et en pied de coteau
- > Zonages réglementaires ou d'inventaire :
 - situation dans le site inscrit.

Accès et réseaux

- > Accès par le chemin existant entre la zone 1AUc et la zone UC
- > Bonne visibilité au niveau de l'accès situé dans la ligne droite
- > Réseau d'eau potable : traverse la zone
- > Défense incendie : présente dans le bourg du Moustier (distance inférieure à 400 m)

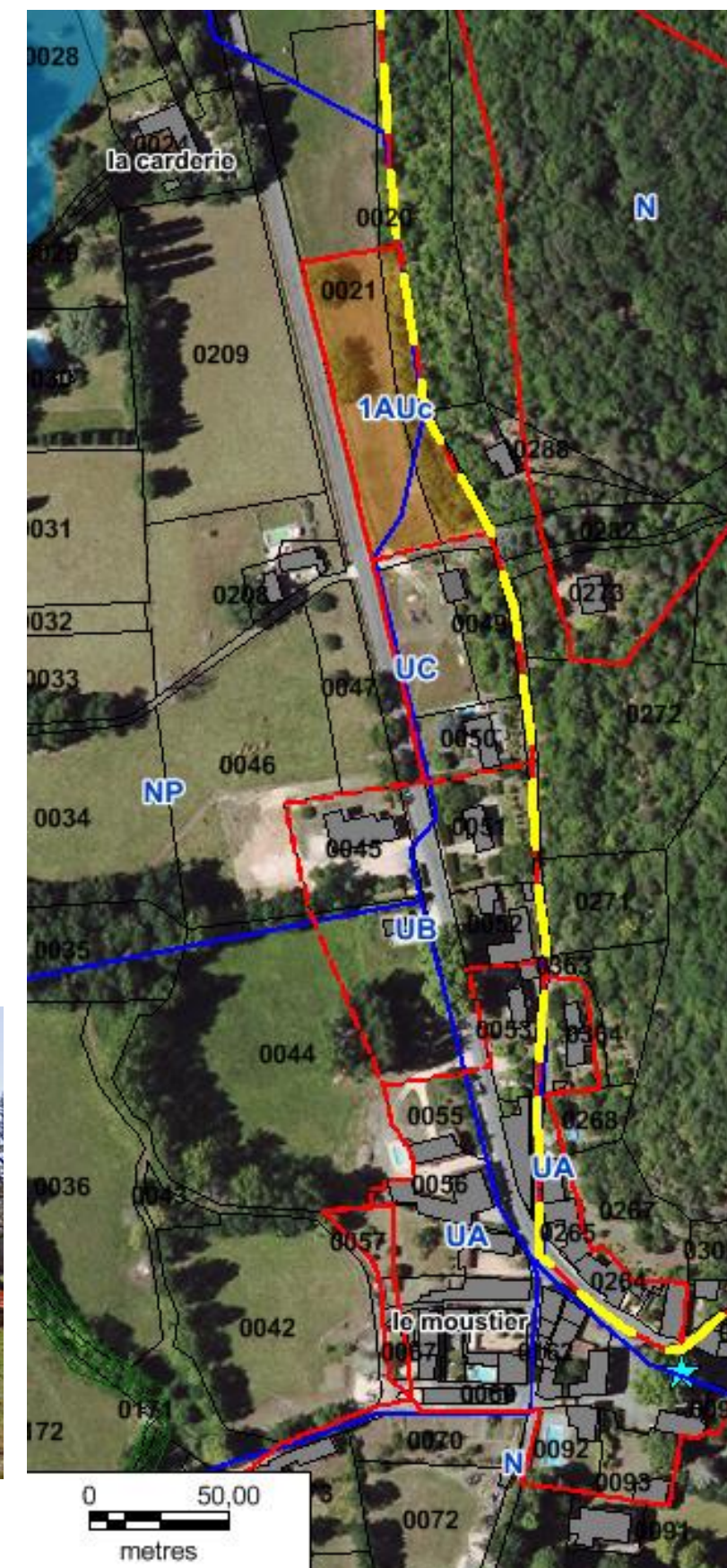


Accès par le chemin existant à droite. Présence d'une habitation au-dessus de la zone.



Entrée Nord du bourg du Moustier, déjà ponctuellement construite.

- Zones du PLUi
- Canalisation AEP
 - Protection incendie



Principes d'aménagement

- Un accès entrée/sortie sur le chemin existant. Aucune nouvelle sortie sur la RD.
- Voie de desserte interne à l'arrière de la parcelle
- Implantation des constructions au Sud de la zone
- Constructions mitoyennes
- Maintien des arbres existants
- la végétation sera maintenue et entretenue par un débroussaillage régulier

Programmation

- Programmation envisagée :
- ⇒ Habitat groupé
 - ⇒ Implantation en bande
 - ⇒ Objectifs de densité : 15 logements/ ha
 - ⇒ Potentiel de logements : entre 2 et 4

LEGENDE



Emprise de la zone concernée par l'OAP



Voie de desserte à créer



Voie existante qui fera office d'entrée et de sortie de la zone



Secteur d'implantation des constructions



Arbre existant à préserver



Végétation en pied de coteau à maintenir

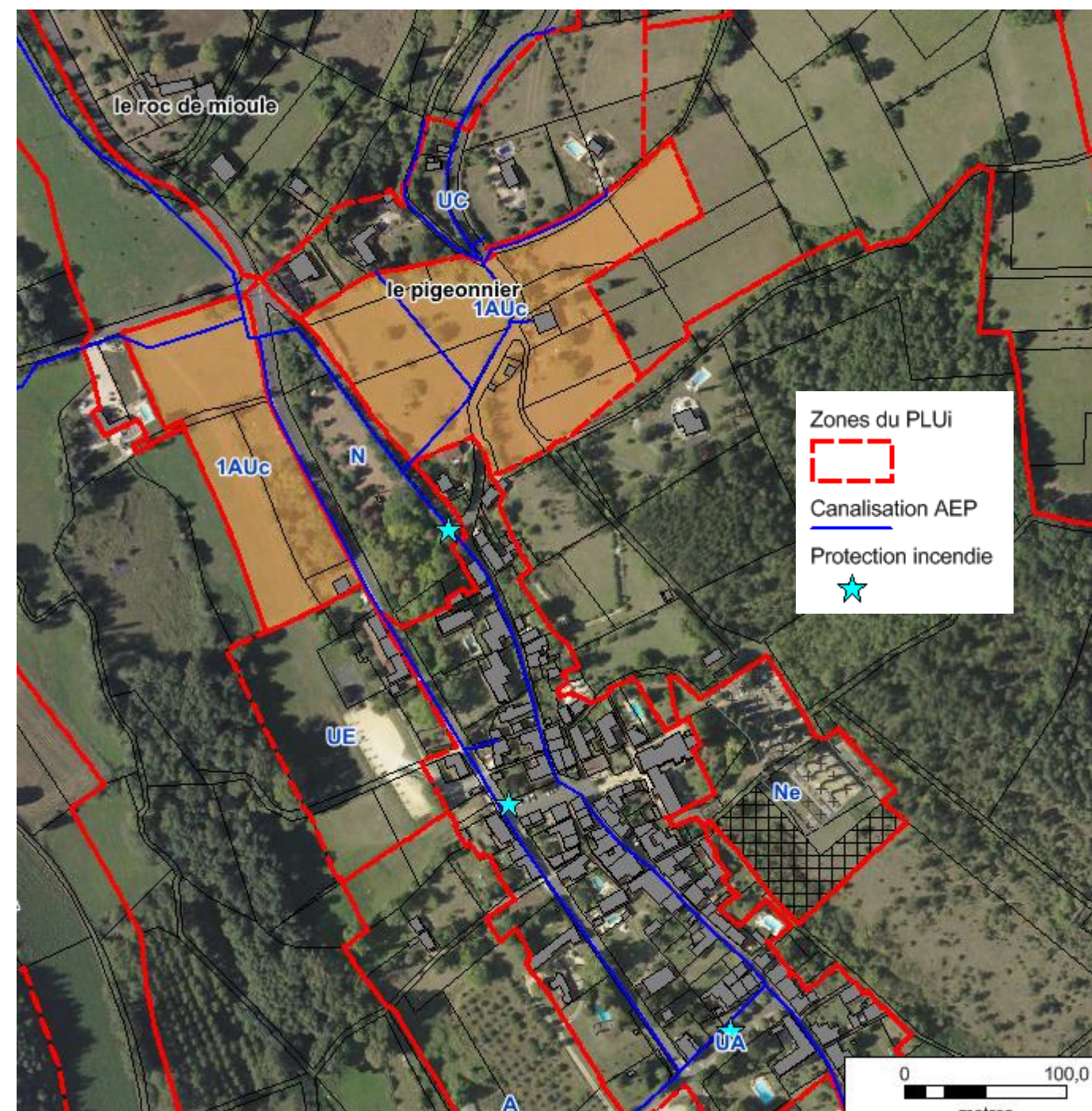


Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Localisation :
 - Nord du bourg : proximité du fond de vallon (cours d'eau du Vimont), au nord et en continuité directe avec le bourg et sa zone d'équipements
 - Pigeonnier : secteur agricole en pente douce vers le vallon du Vimont (prairies ponctuées de noyers), au nord et en continuité directe avec le bourg et sa zone de développement urbain pavillonnaire sur les coteaux
- > Zones bien desservies par la RD6 traversant le bourg
- > Enjeux paysagers et urbains : intégration en entrée de bourg et dans le contexte agricole environnant
- > Une identité paysagère marquée la présence de nombreux noyers
- > Zonages réglementaires ou d'inventaire :
 - situation dans le site inscrit.

Accès et réseaux

- > accès par la départementale RD6 et par les voies communales traversant les zones
- > bonne visibilité des accès, mis à part pour la zone du Pigeonnier où il conviendra d'aménager et de sécuriser le carrefour au niveau des voies « Route de Fanlac » et « Route du cimetière »
- > Réseau d'eau potable : présent sur les voies encadrant les zones
- > Défense incendie : les 2 zones sont à moins de 400 mètres d'un poteau incendie



Principes d'aménagement

- Proposer deux zones d'urbanisation future en continuité directe avec le centre-bourg existant :

=> « Nord du bourg » :

- Un accès entrée/sortie Nord/Sud sur la route communale existante située au nord de la zone,
- Voie de desserte interne traversante reliant la zone d'équipements communaux au sud,
- Maintien d'une limite boisée avec la RD6 en entrée de bourg,
- Maintien et renforcement des plantations de noyers en limite nord de la zone.

=> « Nord du bourg » :

- Un accès entrée/sortie Est/Ouest reliant la route de la Chapelle et la route du Cimetière,
- Carrefour à aménager et sécuriser au croisement des routes du Cimetière, route de Fanlac et nouvelle voie créée,
- Présence des noyers sur le site : une caractéristique à renforcer en conservant une partie des arbres existants et en procédant à de nouvelles plantations (noyers)
- Des plantations de bande arborées à renforcer en limite de zone pour favoriser son insertion paysagère dans le contexte agricole environnant.

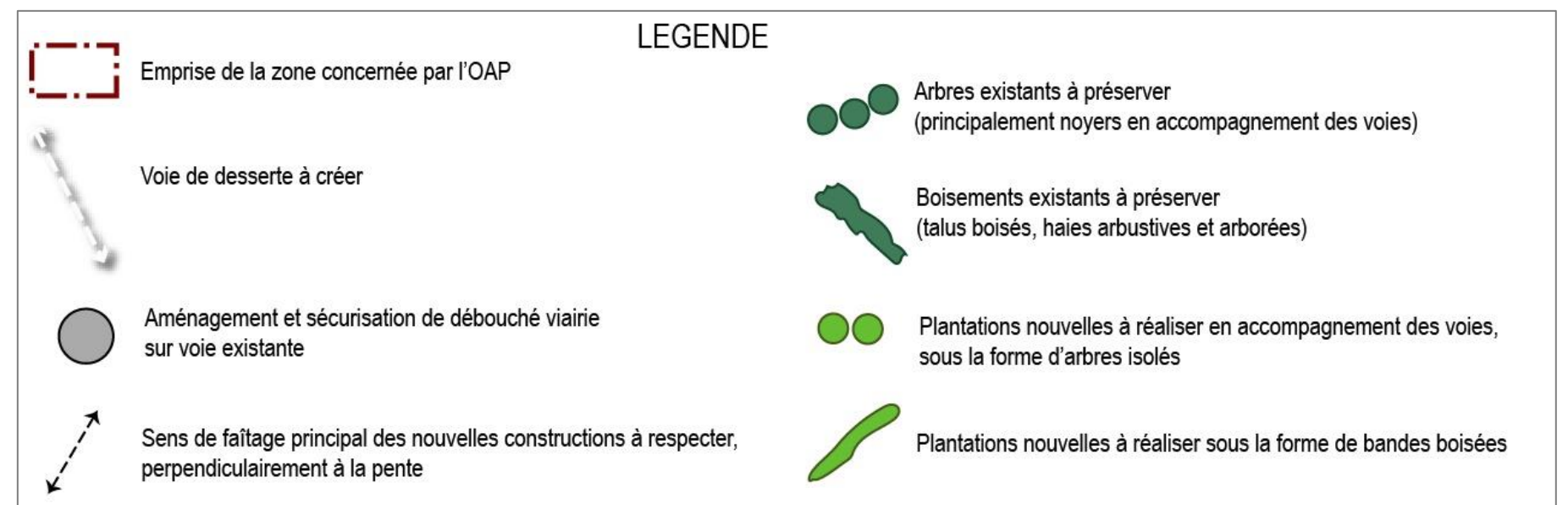
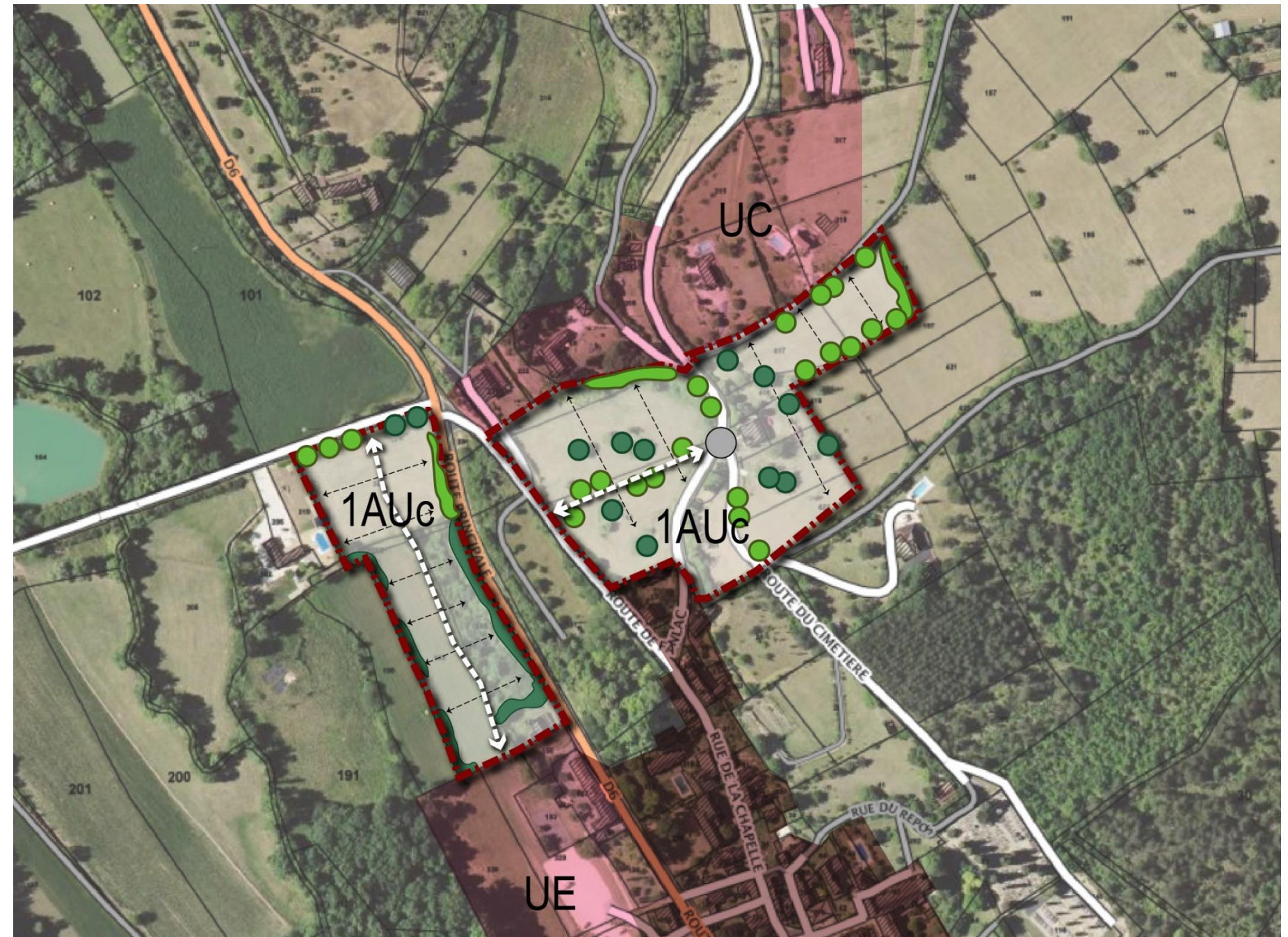
Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectifs de densité : 7 logements/ ha, soit une taille maximale de parcelle de 1450 m²
- Potentiel de logements : « Nord du bourg » = 6 logements et « Le Pigeonnier » = 8 logements

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation de logements.



Principes d'aménagement

- Proposer une zone d'urbanisation future à proximité du centre-bourg existant qui est contraint dans son développement
- Deux accès entrée/sortie sur la route existante bordant la zone,
- Voie de desserte interne traversante,
- Accompagnement paysager de la zone sur la limite de la route de Fleurac,
- Présence des noyers sur le site : une caractéristique à renforcer en conservant une partie des arbres existants et en procédant à de nouvelles plantations (noyers), à la fois en limite de zone et en cœur de zone,
- Une bande inconstructible à maintenir sur la partie nord/est de la zone, à proximité du cours d'eau du Vimont.
- Maintien d'une bande engazonnée d'une largeur de 10 mètres, connectée à la voirie, entre les futures constructions et les boisements en place ou à créer afin de créer une « bande tampon » pour la sécurité incendie

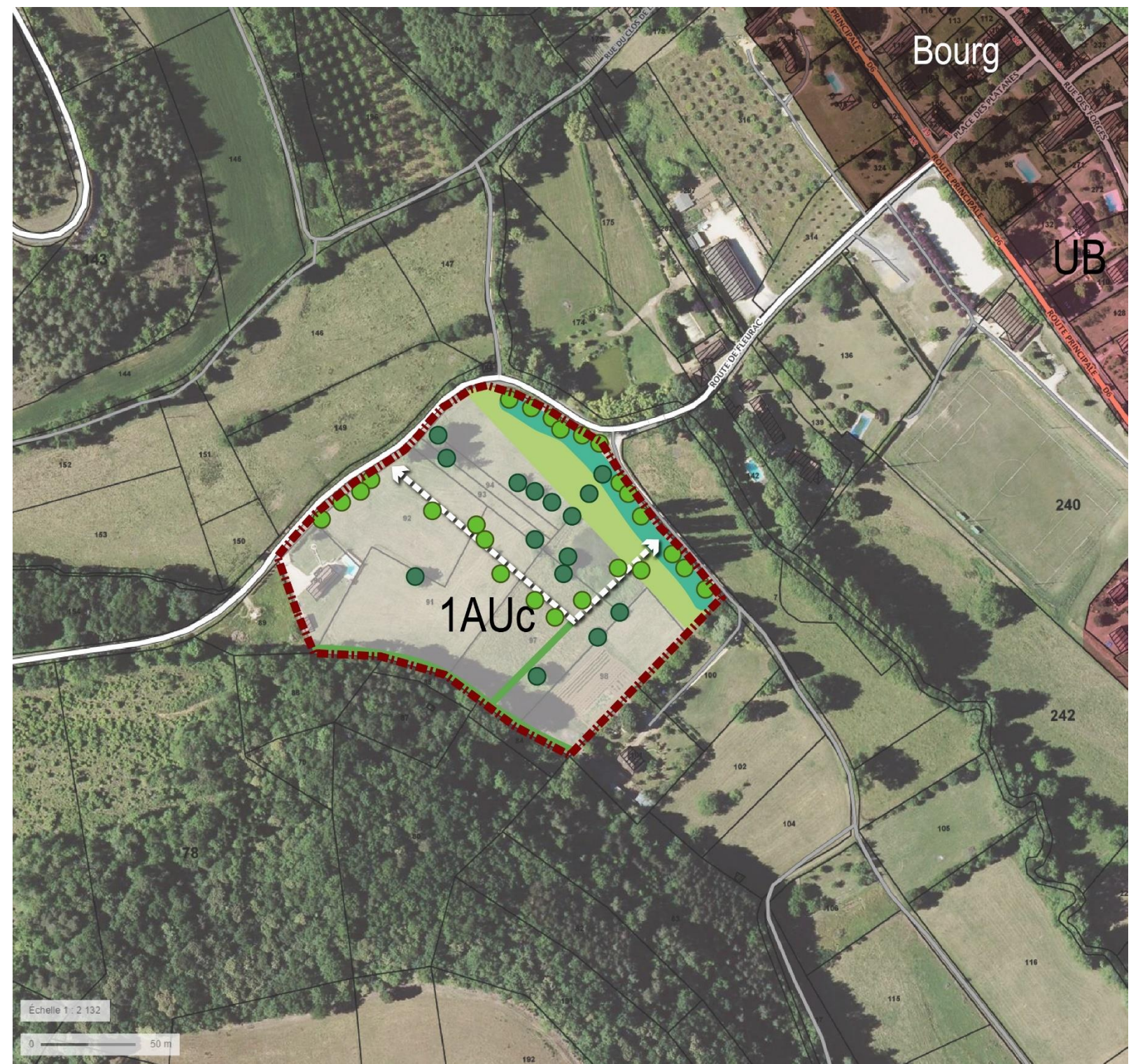
Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectifs de densité : 7 logements/ ha, soit une taille maximale de parcelle de 1450m²
- Potentiel de logements : 12

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation de logements.



LEGENDE



Emprise de la zone concernée par l'OAP



Voie de desserte à créer



Arbres existants à préserver
(principalement noyers)



Plantations nouvelles à réaliser en accompagnement des voies



Bande inconstructible d'une dizaine de mètres,
à aménager sous la forme d'une noue paysagère plantée,
afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie en limite de zone



Zone inconstructibles des jardins
(bandes de recul par rapport aux voies existantes)



Bande engazonnée de 10m
à préserver et entretenir

Zone 1AUb de Saint-Roch (3,4 ha de surface totale – 2,5 ha de constructible)

Contexte paysager, urbain et environnemental

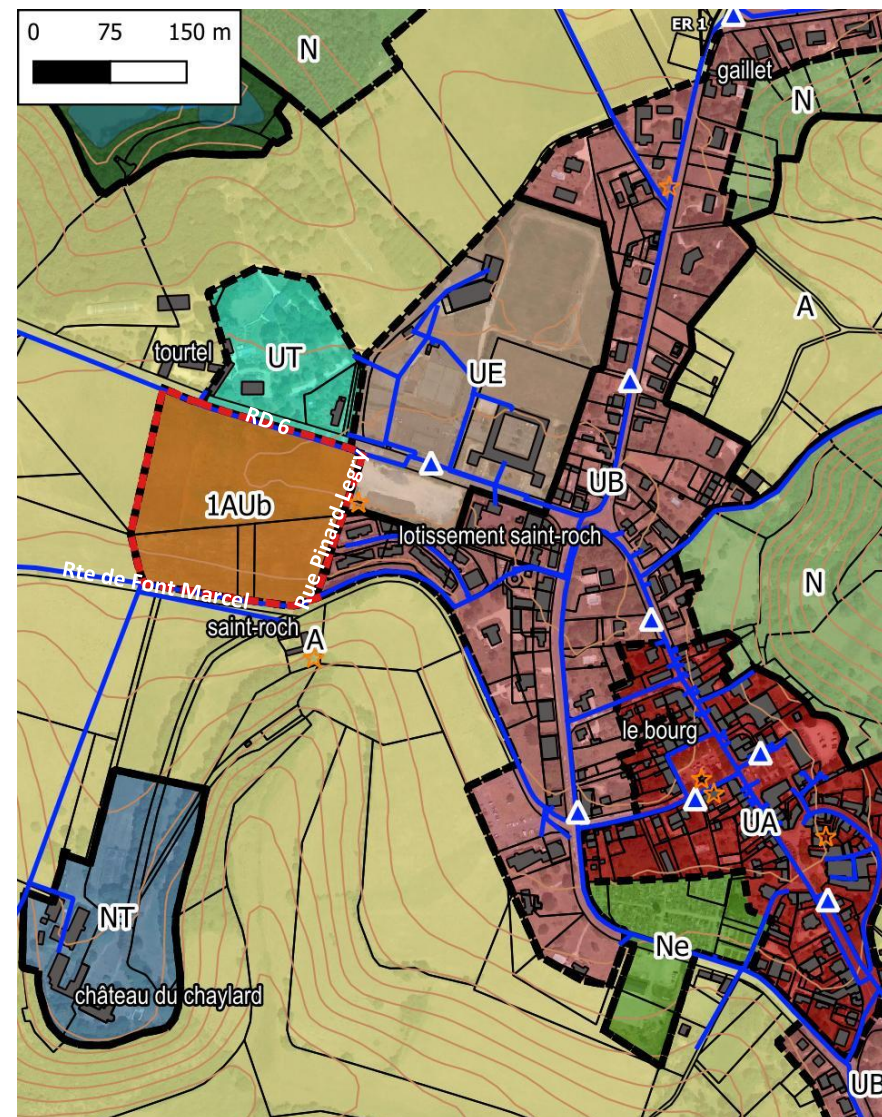
- ✚ Localisation : Entrée de bourg ouest, à proximité des pôles d'équipements
- ✚ Contexte de plateau agricole sans trame arborée préexistante
- ✚ Zone bien desservie par la RD6, qui traverse ensuite le bourg
- ✚ Enjeux paysagers et urbains : intégration en entrée de bourg et dans le contexte agricole environnant, et connexion aux quartiers adjacents

Accès et réseaux

- ✚ accès par la RD6, avenue Edmond Roger au Nord et par la route de Font Marcel au Sud + connexion possible à la rue Pinard Levy
- ✚ Bonne visibilité des accès
- ✚ Réseau d'eau potable : présent sur les voies au Nord et au Sud de la zone
- ✚ Défense incendie : un poteau incendie implanté à côté de l'école à moins de 100 m de la zone. ▲



Entrée de bourg ouest avec la zone constructible en partie droite de la voie



Principes d'aménagement

- Créer une voirie continue pour chacun des secteurs
- La totalité des accès individuels aux constructions se feront depuis les voies créées.
- La voirie sera partagée et sécurisée entre les voitures, les vélos et les piétons.
- Des cheminements piétons seront aménagés pour connecter les futurs quartiers aux équipements (école, terrains de sport) et entre eux.
- Dans le secteur de la phase 1, poursuivre l'alignement des constructions du lotissement voisin (à l'Est) de St-Roch.
- L'entrée de ville, le long de la RD 6, sera plantée d'arbres en alignement de la voirie (en accompagnement du cheminement créé).
- La façade ouest, en interface avec la zone agricole, fera l'objet d'un traitement particulier avec la plantation d'une haie dense de minimum 5 m d'épaisseur.
- Un parc avec jeux pour enfants sera aménagé.

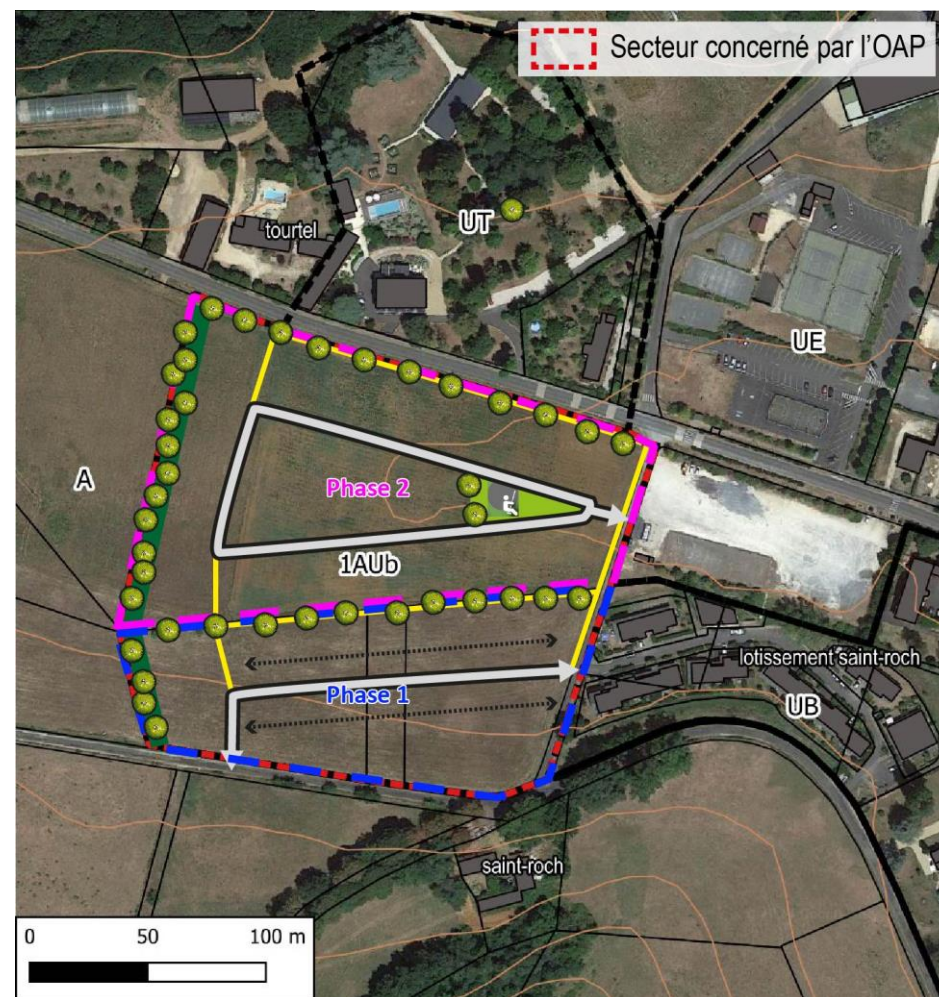
Programmation

- La zone sera bâtie en 2 phases distinctes : la phase 1, au Sud, de 1,3 ha et la phase 2, au Nord, de 2,1 ha.
- Objectif de densité et potentiel de logements pour chacune :
 - Phase 1 (1 ha constructible¹) : 12 logements/ ha – 12 logements
 - Phase 2 (1,5 ha constructible) : 12 logements/ ha – 19 logements

Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone

- Chaque phase est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

¹ Hors VRD et espaces publics (= surface totale à laquelle on soustrait 25%)



- ➡ Voies de desserte à créer
- Cheminements doux
- ➡ Sens de faitage principal à respecter
- 🌳 Parc - jeux pour enfants
- 🌳 Plantations nouvelles à réaliser
- 🌳 Haie dense d'une épaisseur de minimum 5 m

Contexte paysager, urbain et environnemental

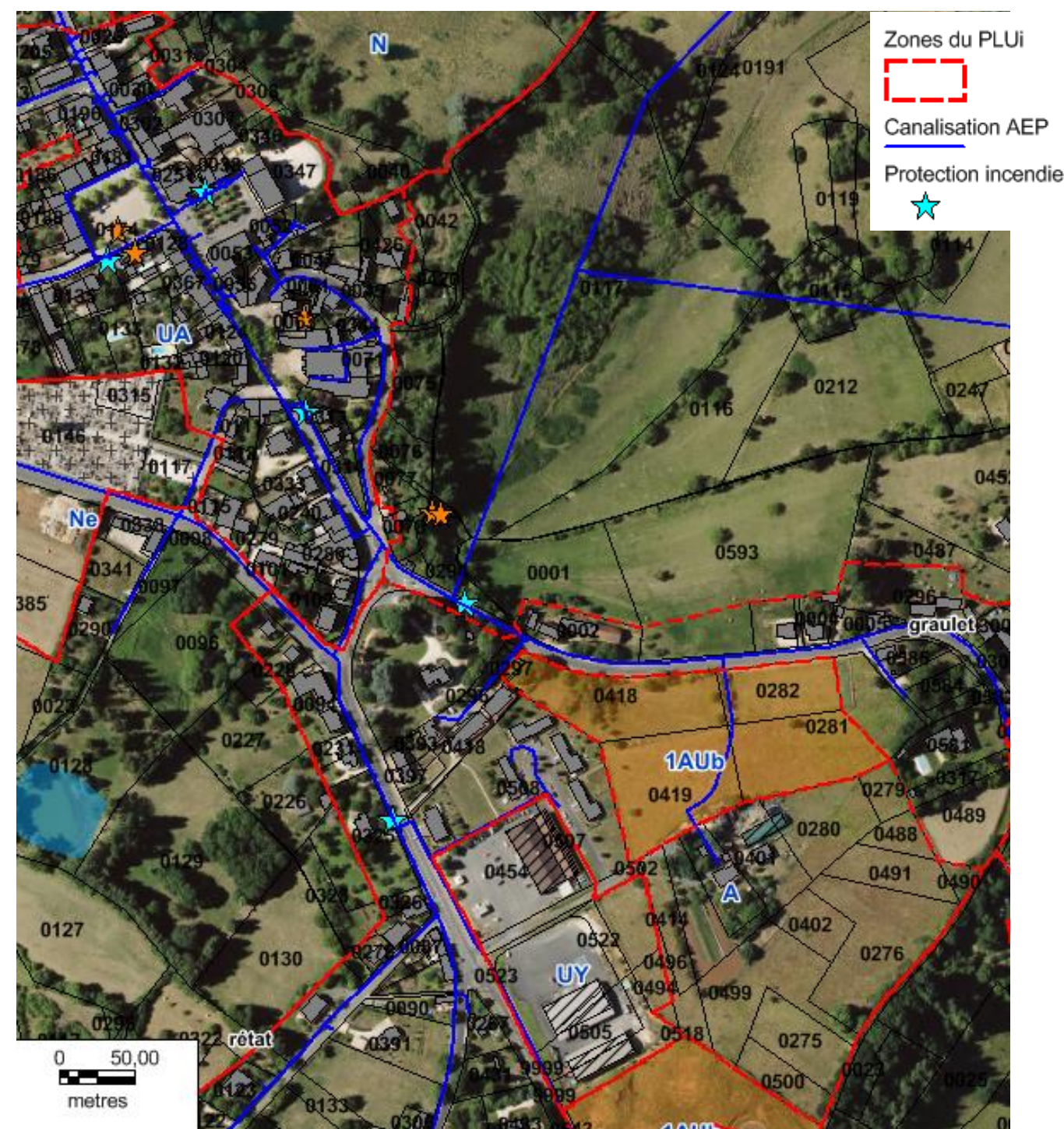
- > Localisation :
- Entrée de bourg Est, sur la Route dite « de Lascaux »
- > Talus surplombé par une prairie plutôt plane
- > Zone bien desservie par la RD6 traversant le bourg
- > Enjeux paysagers et urbains : intégration en entrée de bourg et dans le contexte agricole environnant, et connexion aux quartiers adjacents

Accès et réseaux

- > accès par la RD6, Route de Lascaux au nord et par le Chemin des Egals au sud
- > bonne visibilité des accès si aménagement d'un carrefour sur la RD6
- > Réseau d'eau potable : Présent sur la voie au Nord avec une extension qui traverse la zone
- > Défense incendie : située à moins de 100 m de la zone



Vue la prairie surplombant un talus partiellement boisé, le long de la RD6 en sortie de bourg



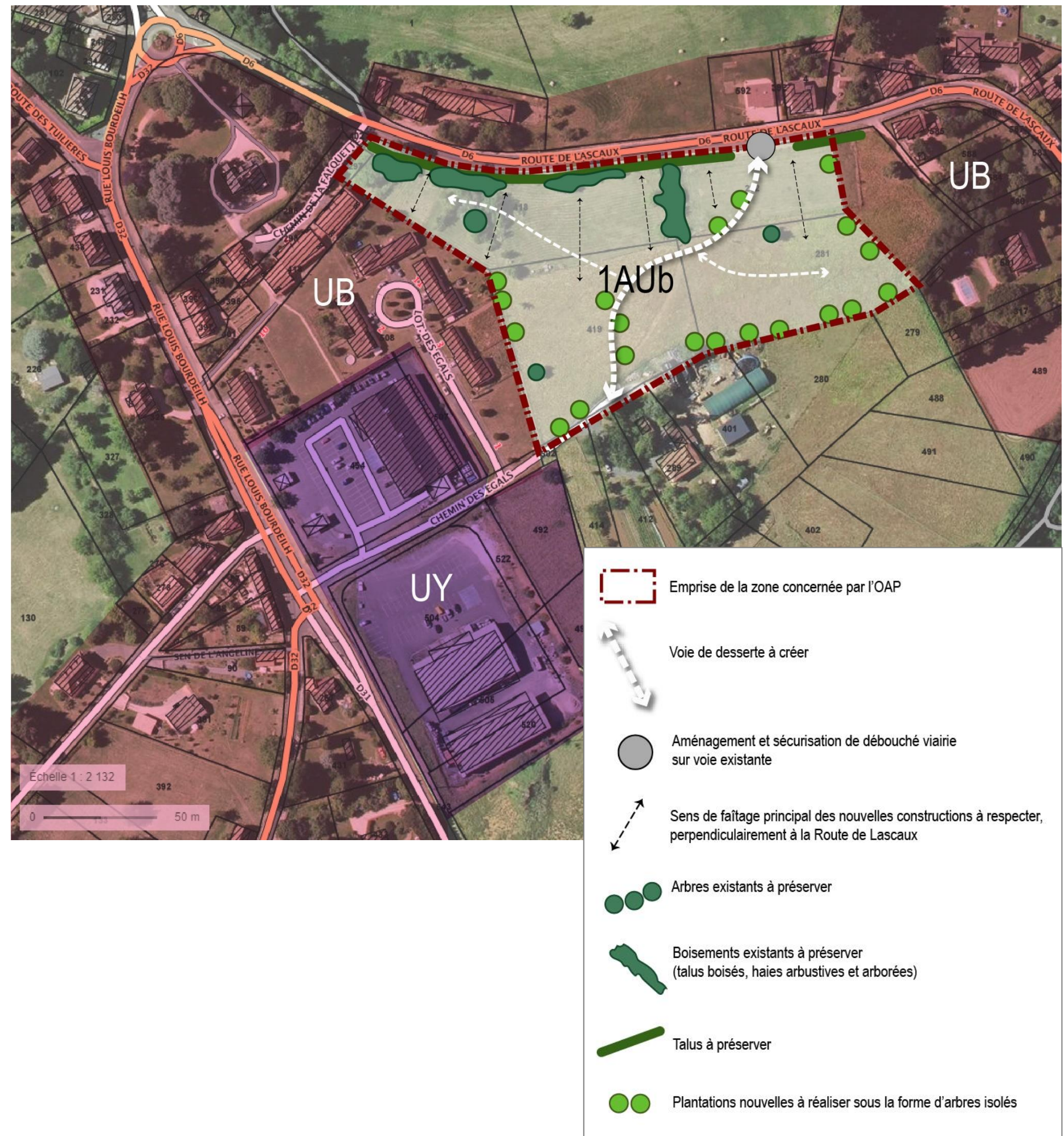
Principes d'aménagement

- Proposer une zone d'urbanisation future en continuité avec le centre-bourg existant et créant des connections avec les quartiers adjacents,
- Création d'une voie traversante, connectée au réseau de voirie existant,
- Préservation de la trame arborée existante : talus arboré, bandes boisées et arbres isolés identifiés,
- Plantation d'arbres en accompagnement des voies de desserte interne, et sur les limites de la zone (arbres isolés non sous la forme de bandes boisées continues et denses)
- Création d'une liaison douce en direction du bourg,
- Implantation des constructions perpendiculairement à la Route de Lascaux (sens de façades principaux) sur la partie nord de l'opération, afin de favoriser l'intégration paysagère et urbaine des nouvelles constructions et les perméabilités visuelles depuis l'entrée de bourg.

Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectifs de densité : 8 logements/ ha, soit une taille maximale de parcelle de 1250m²
- Potentiel de logements : 10



Principes d'aménagement

- Proposer une zone d'urbanisation future en situation de dent creuse (enclave enfrichée), en continuité directe avec les quartiers pavillonnaires du centre-bourg,
- Création d'une voie traversante, connectée au réseau de voiries existantes,
- Des bandes boisées à créer sous la forme de haies arborées et arbustives, afin d'inscrire la future opération dans le contexte urbain (proximité zone d'activités commerciales) et de plateau agricole aux paysages ouverts
- Création d'une liaison douce en direction du bourg.

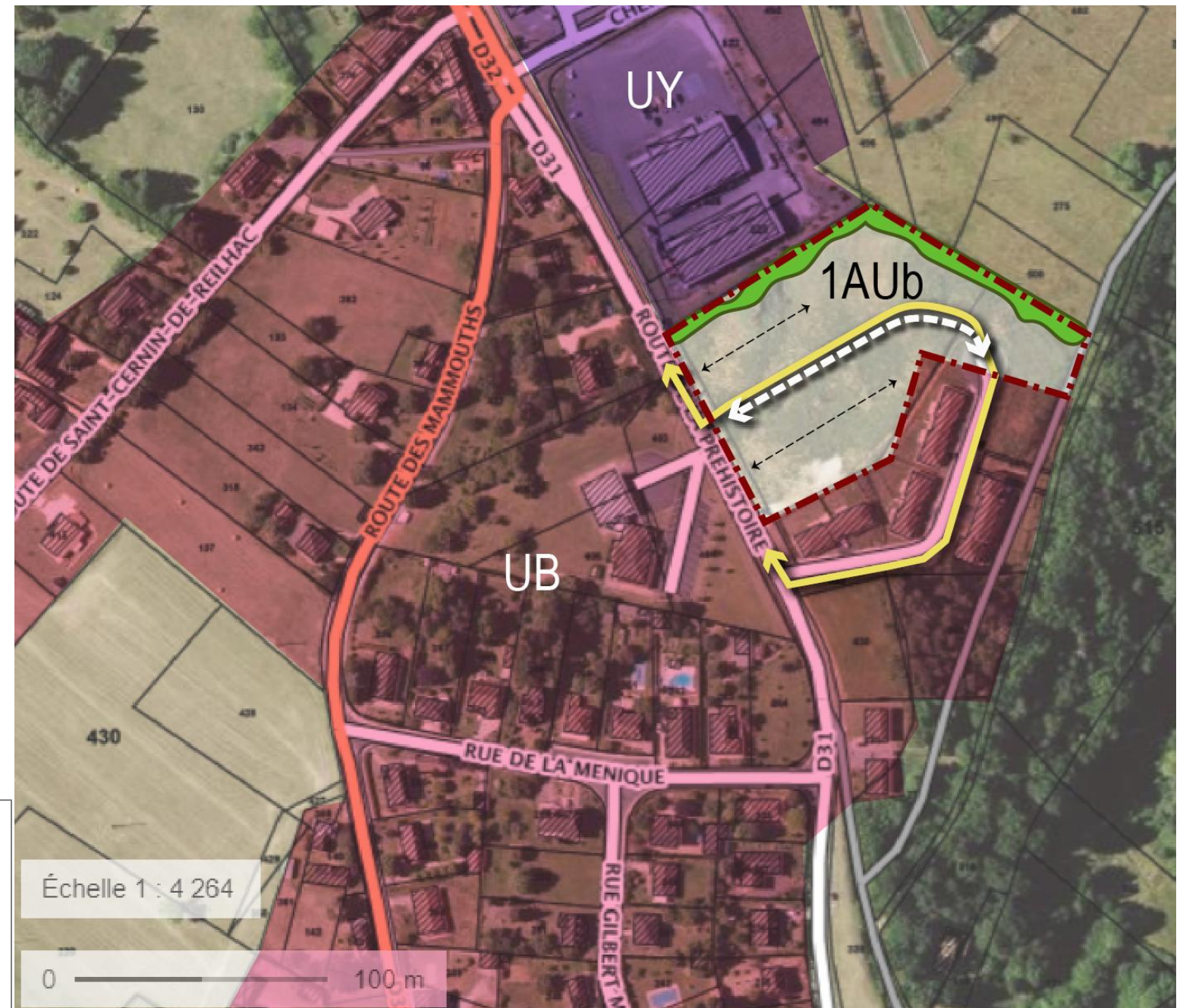
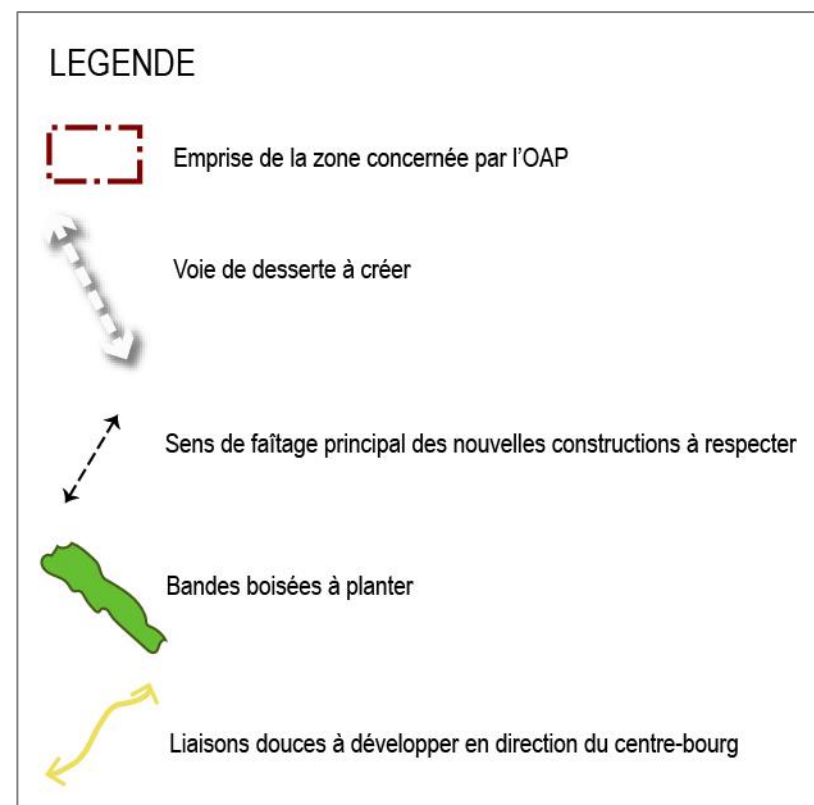
Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectifs de densité : 10 logements/ ha, soit une taille maximale de parcelle de 1000 m²
- Potentiel de logements : 6

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation de logements.



Contexte paysager, urbain et environnemental

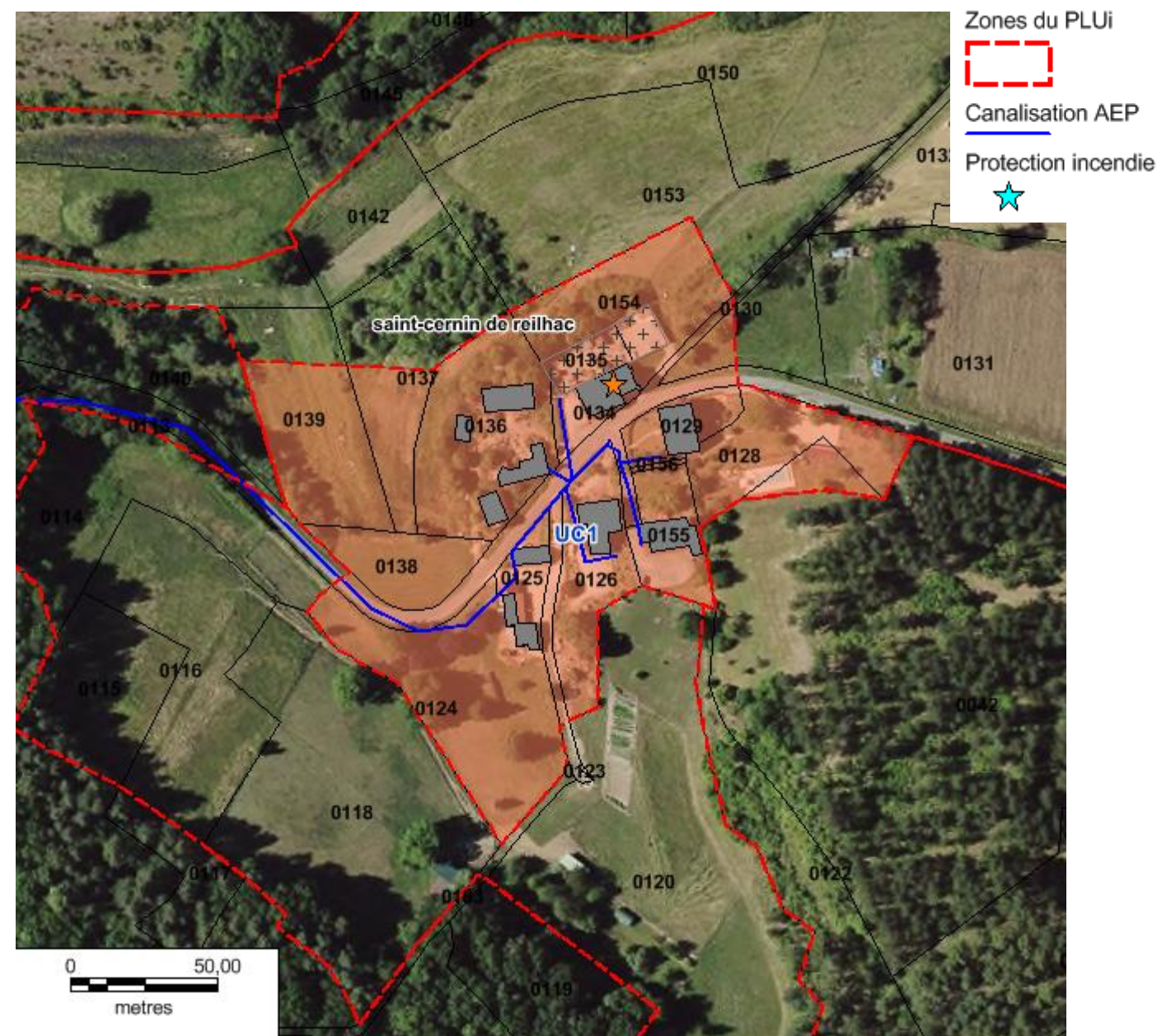
- > Hameau situé sur le versant d'un petit vallon adjacent au cours d'eau Le Manaurie
- > Présence de terrains en pente douce vers le creux du vallon, au nord du hameau
- > Des qualités paysagères et patrimoniales et présence de quelques bâtiments d'intérêt
- > Une insertion architecturale, urbaine et paysagère à soigner en raison du contexte paysager du vallon et de la valeur patrimoniale du lieu

Accès et réseaux

- > accès par la voie communale traversant le hameau
- > visibilité limitée des accès pour les terrains situés à l'Ouest du hameau
- > Réseau d'eau potable : présent sur la voie qui dessert le petit hameau
- > Défense incendie : devra être renforcée

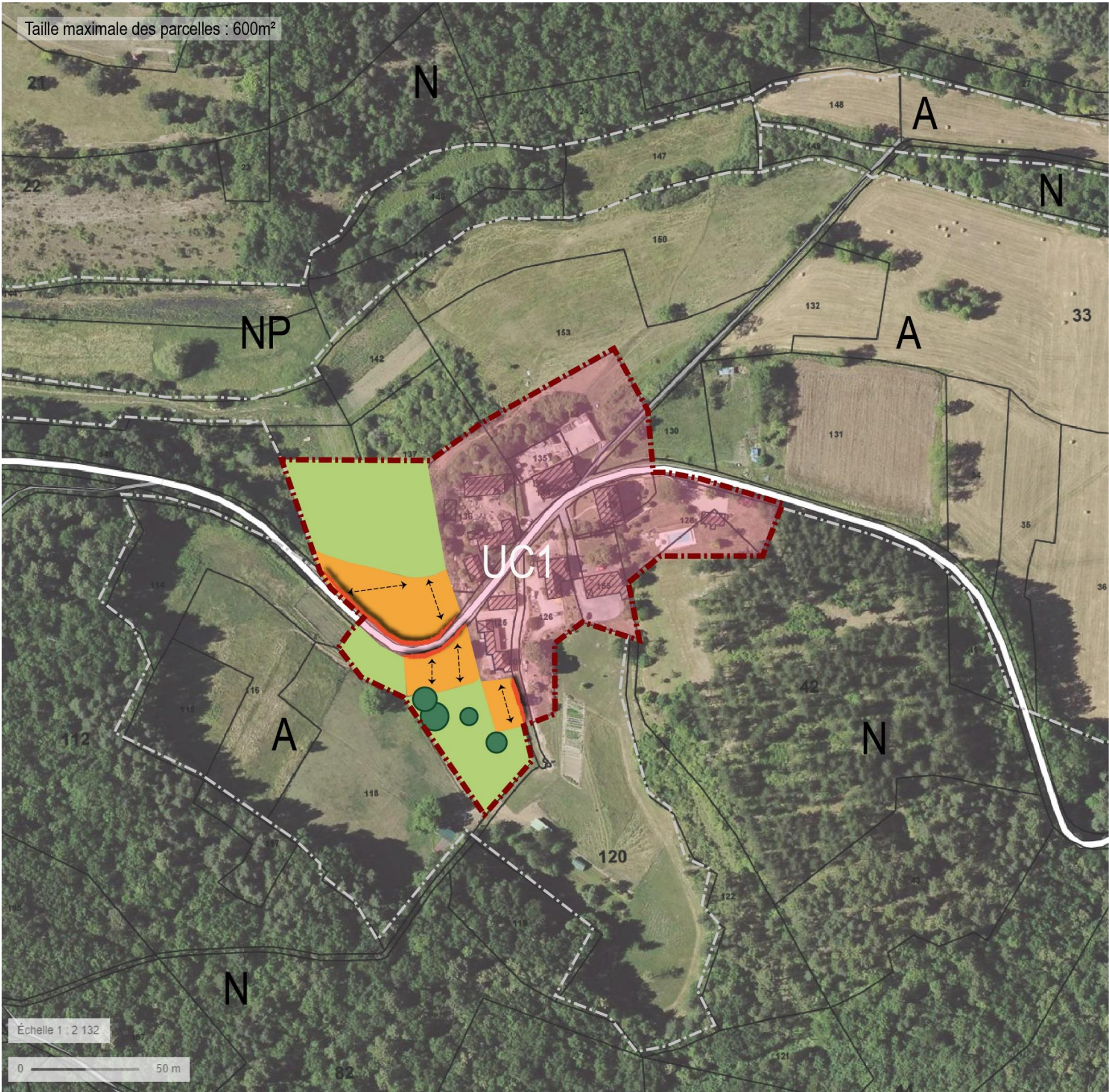
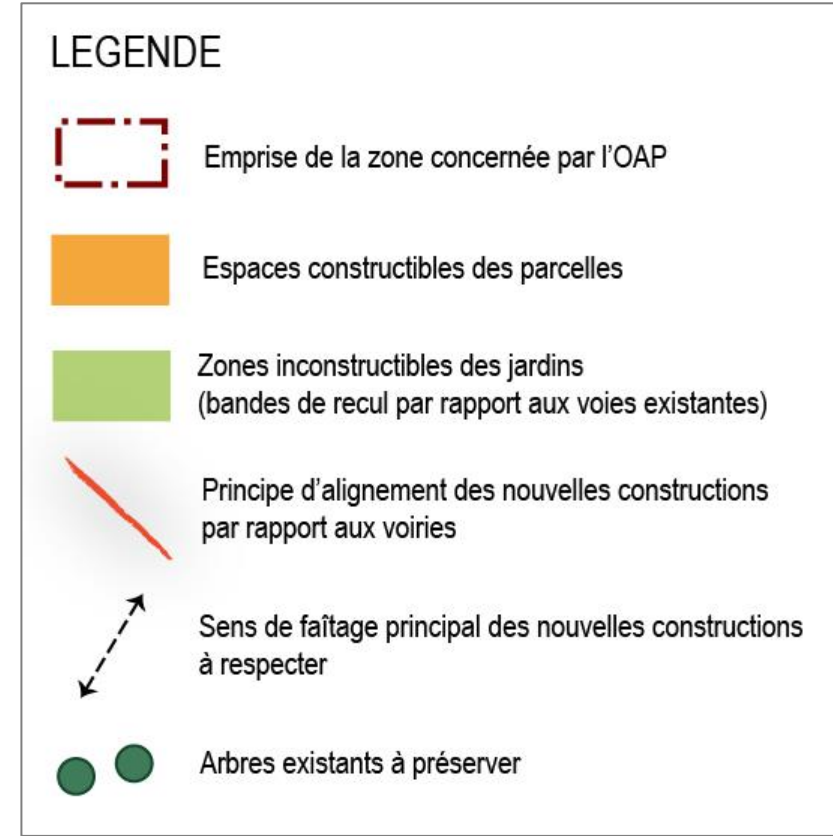


Vue sur la parcelle constructible au nord de la route, à l'Ouest du hameau



Principes d'aménagement

- Implantation des constructions en respectant les modes d'implantation existants sur le hameau : proximité voire alignement de la façade principale ou du pignon sur la voie de desserte traversant le hameau,
- Implantation des constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte principale
- Organisation des jardins en arrière de parcelles, là où la pente est la plus marquée.
- Préservation des arbres isolés existants identifiés.



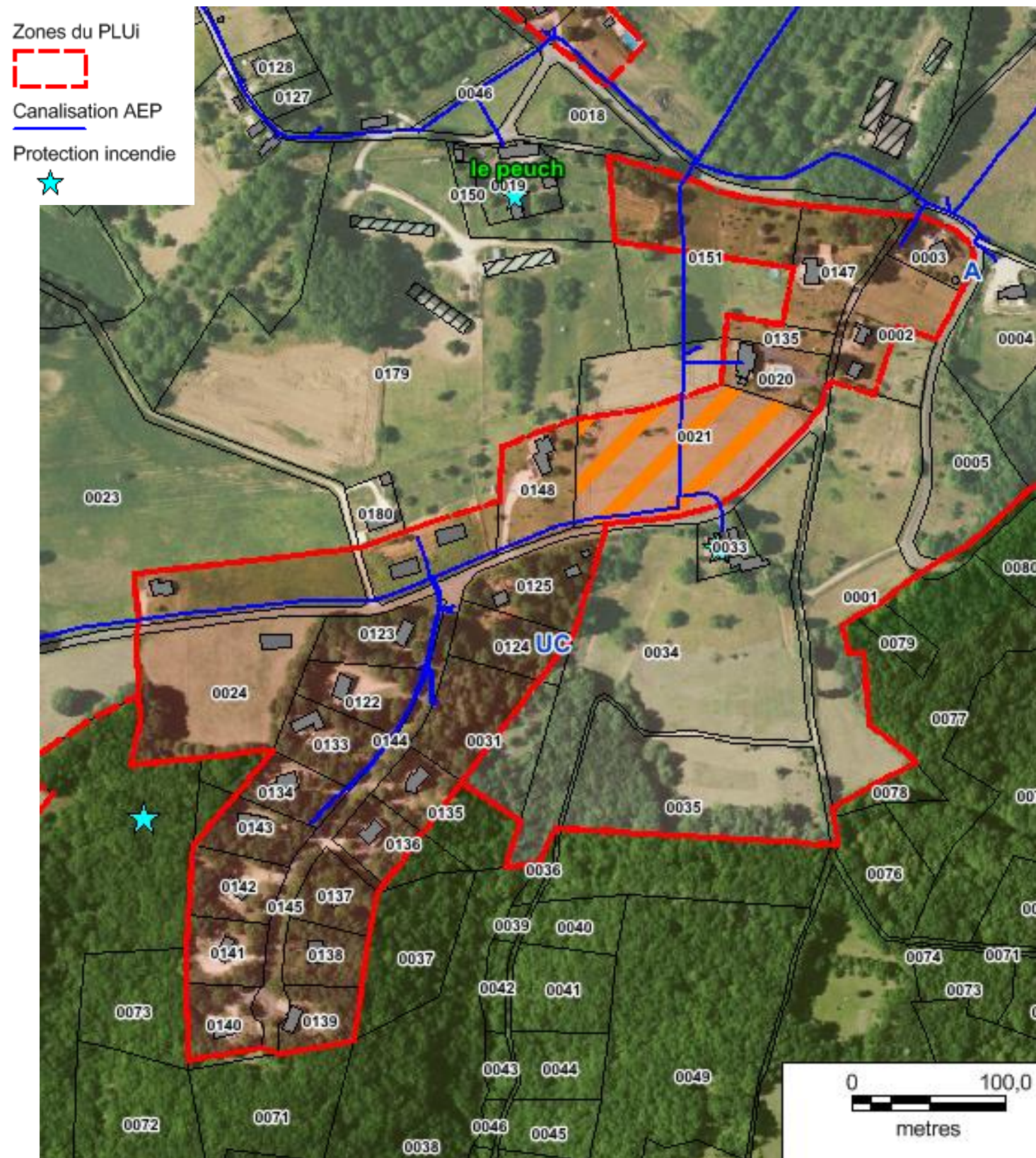
Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Localisation : secteur situé dans une clairière agricole sur le plateau boisé, à proximité de la vallée du Coly
- > Contexte de parcelles agricoles de terres cultivées et de prairies
- > Situé au sein d'un ensemble de constructions déjà en place

- > Zonages réglementaires ou d'inventaire :
- situation dans le site inscrit.

Accès et réseaux

- > accès par la voie communale bordant le sud de la zone
- > bonne visibilité des accès sur l'ensemble de la zone



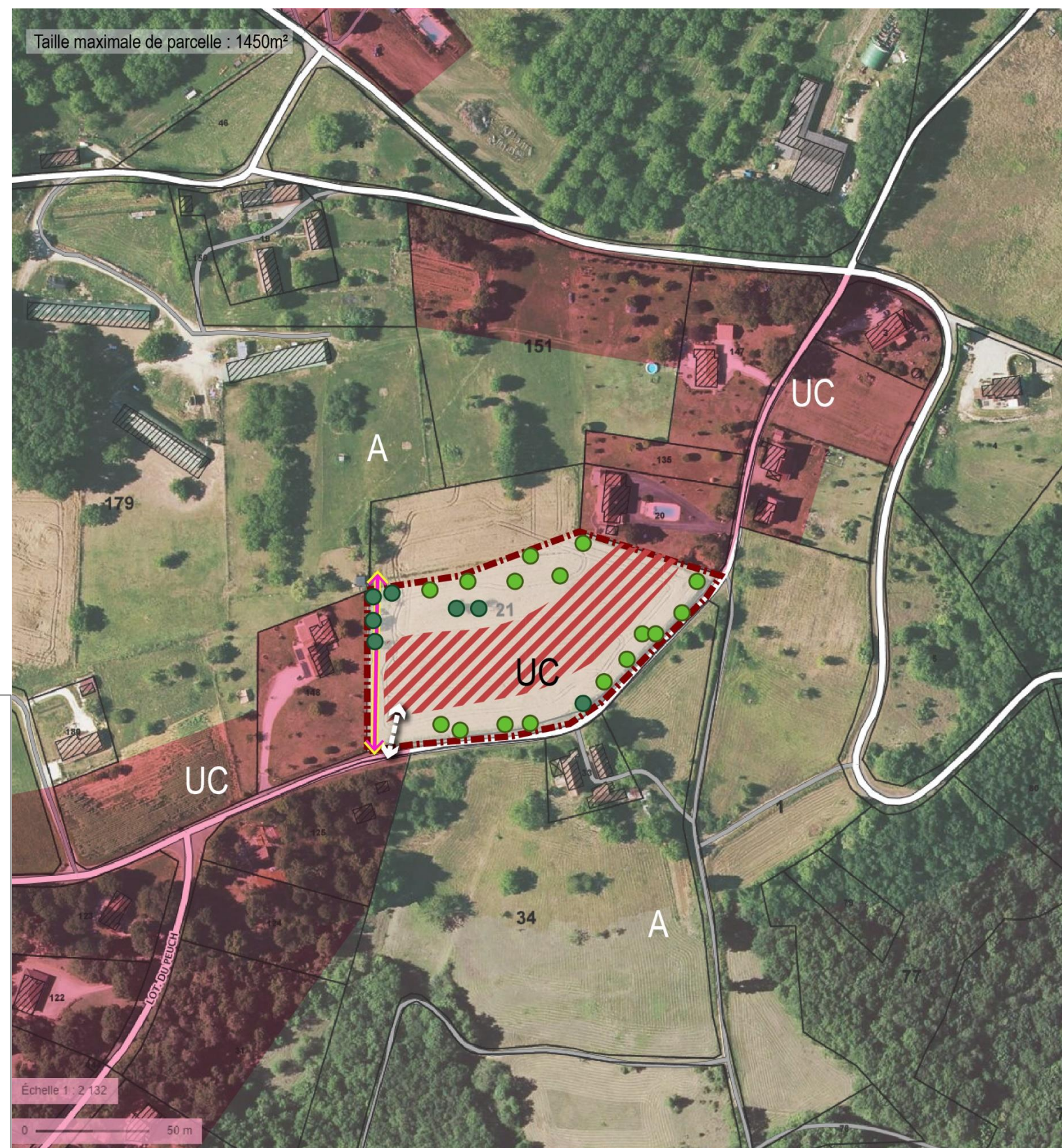
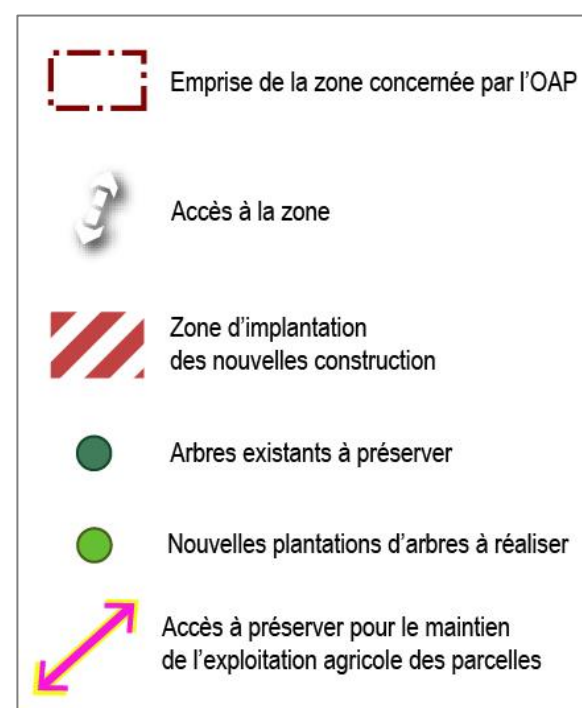
Principes d'aménagement

- Création d'un accès unique à la zone depuis la voie communale au sud
- Maintien d'un accès à l'espace agricole situé au Nord
- Prévoir une zone d'implantation des nouvelles constructions de façon à éviter les implantations désorganisées, en 2^e ou 3^e rideau
- Préserver au cœur de l'opération, des éléments de la trame arborée en place (feuillus),
- Nouvelles plantations d'arbres à réaliser afin de qualifier les limites nord et sud de la zone.

Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectifs de densité : 7 logements/ ha, soit une taille maximale de parcelle de 1450m²
- Potentiel de logements : 7



Contexte paysager, urbain et environnemental

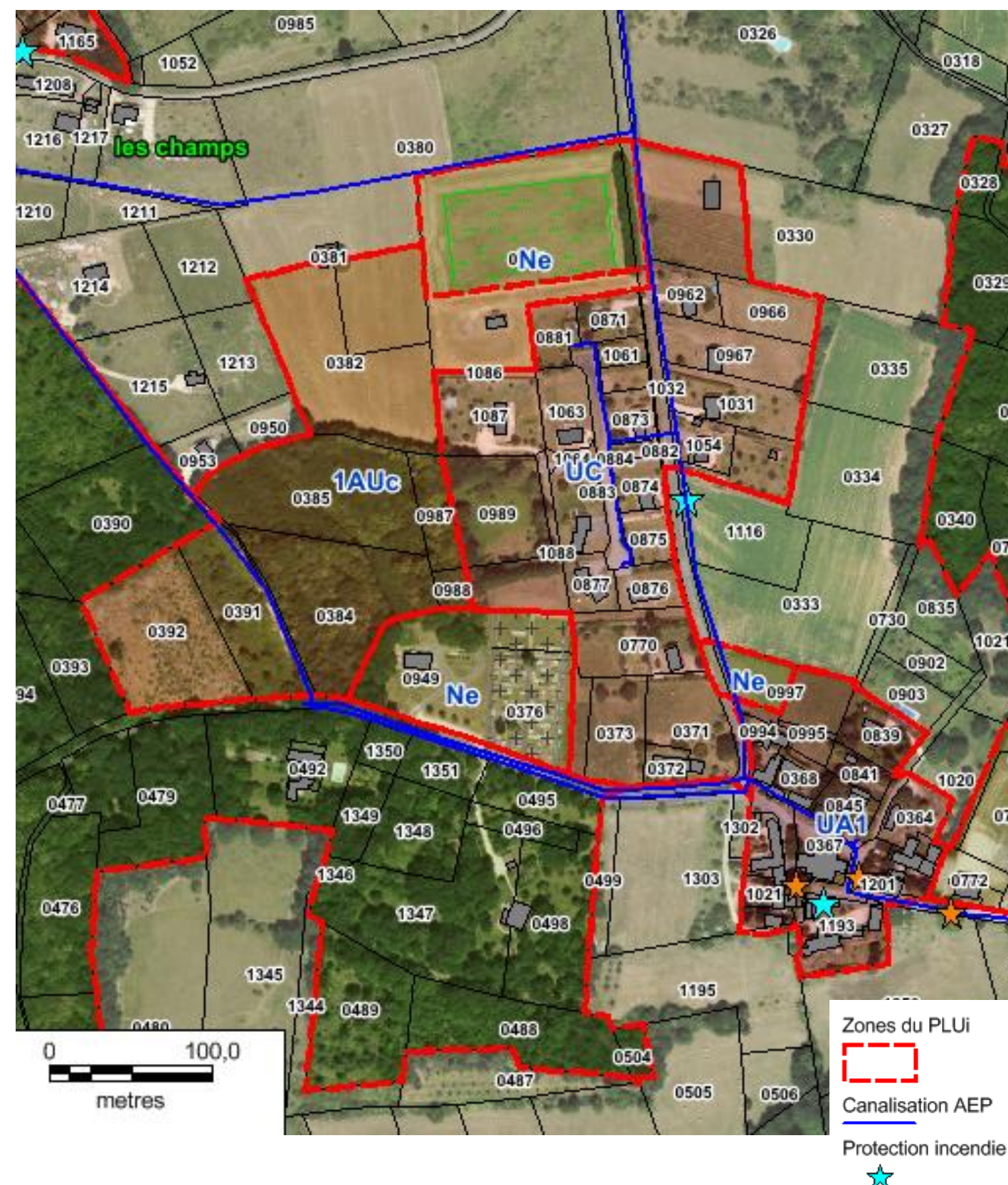
- > Localisation : secteur situé en continuité directe avec le bourg, au niveau de l'entrée de bourg Ouest
- > Contexte boisé (feuillus)
- > Une insertion architecturale, urbaine et paysagère à soigner en raison de la présence du secteur à urbaniser en entrée de bourg
- > Zonages réglementaires ou d'inventaire :
- situation dans le site inscrit.

Accès et réseaux

- > accès par la voie communale bordant le sud de la zone
- > bonne visibilité des accès sur l'ensemble de la zone
- > Réseau d'eau potable : Présent sur les voies qui encadrent la zone
- > Défense incendie : 2 poteaux sont présents à moins de 400 m



Vue sur la zone à urbaniser en entrée Ouest du bourg (à gauche de la voie d'accès)



Principes d'aménagement revoir

- Création d'une voie traversante rejoignant une voie de desserte existante
- Maintien d'une bande boisée en limite sud de la zone, afin de conserver un écrin et un caractère boisé à la zone, en particulier tel que perçu depuis l'entrée Ouest du bourg
- Création d'une limite boisée dans la partie nord de la zone, pour assurer une intégration de l'opération dans le contexte boisé existant et éviter l'émergence d'un front bâti non végétalisé en entrée nord du bourg,
- Préserver au cœur de l'opération, des éléments de la trame arborée en place (feuillus),
- Maintenir une bande engazonnée d'une largeur de 10 mètres, connectée à la voirie, entre les futures constructions et les boisements en place ou à créer afin de créer une « bande tampon » pour la sécurité incendie.

Dans les secteurs à plus de 20% de pente, aucune construction ne sera autorisée.

Programmation

⇒ Programmation envisagée :

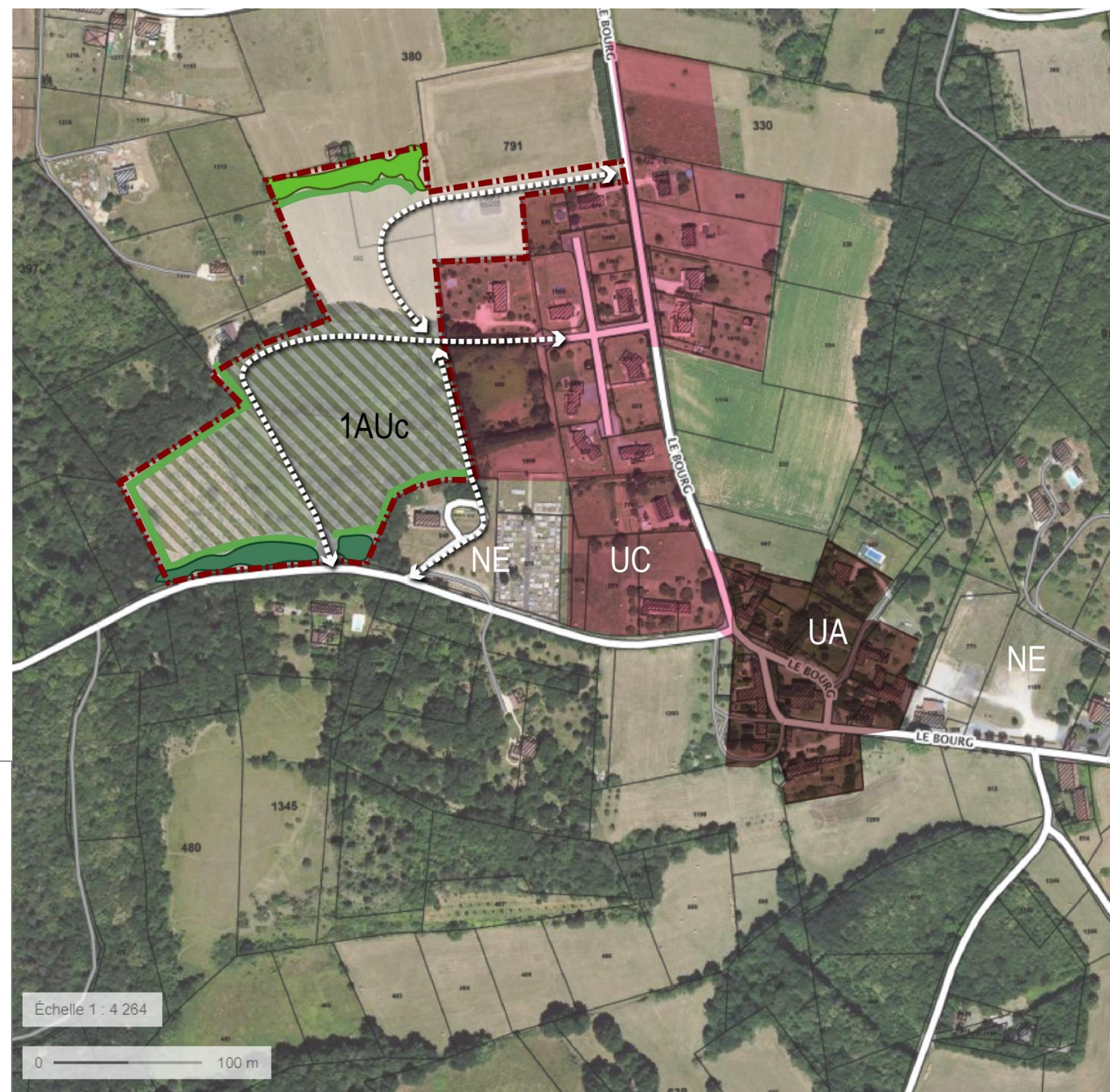
- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectifs de densité : 7 logements/ ha, soit une taille maximale de parcelle de 1450 m²
- Potentiel de logements : 20

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation de logements.

LEGENDE

-  Emprise de la zone concernée par l'OAP
-  Voie de desserte à créer et à connecter au réseau existant
-  Frange arborée existante à préserver
-  Nouvelles plantations à réaliser
-  Bande engazonnée de 10m à préserver et entretenir
-  Éléments de la trame arborée existante à maintenir (feuillus) dans la mesure du possible et en cohérence avec les options d'aménagement de la zone



Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Localisation : secteur situé dans la boucle formée par un méandre de la Vézère, en pleine Vallée Vézère
- > Contexte de plaine agricole, en limite de secteur boisé
- > Proximité de zones d'habitations disséminées
- > Présence d'arbres isolés et de boisements

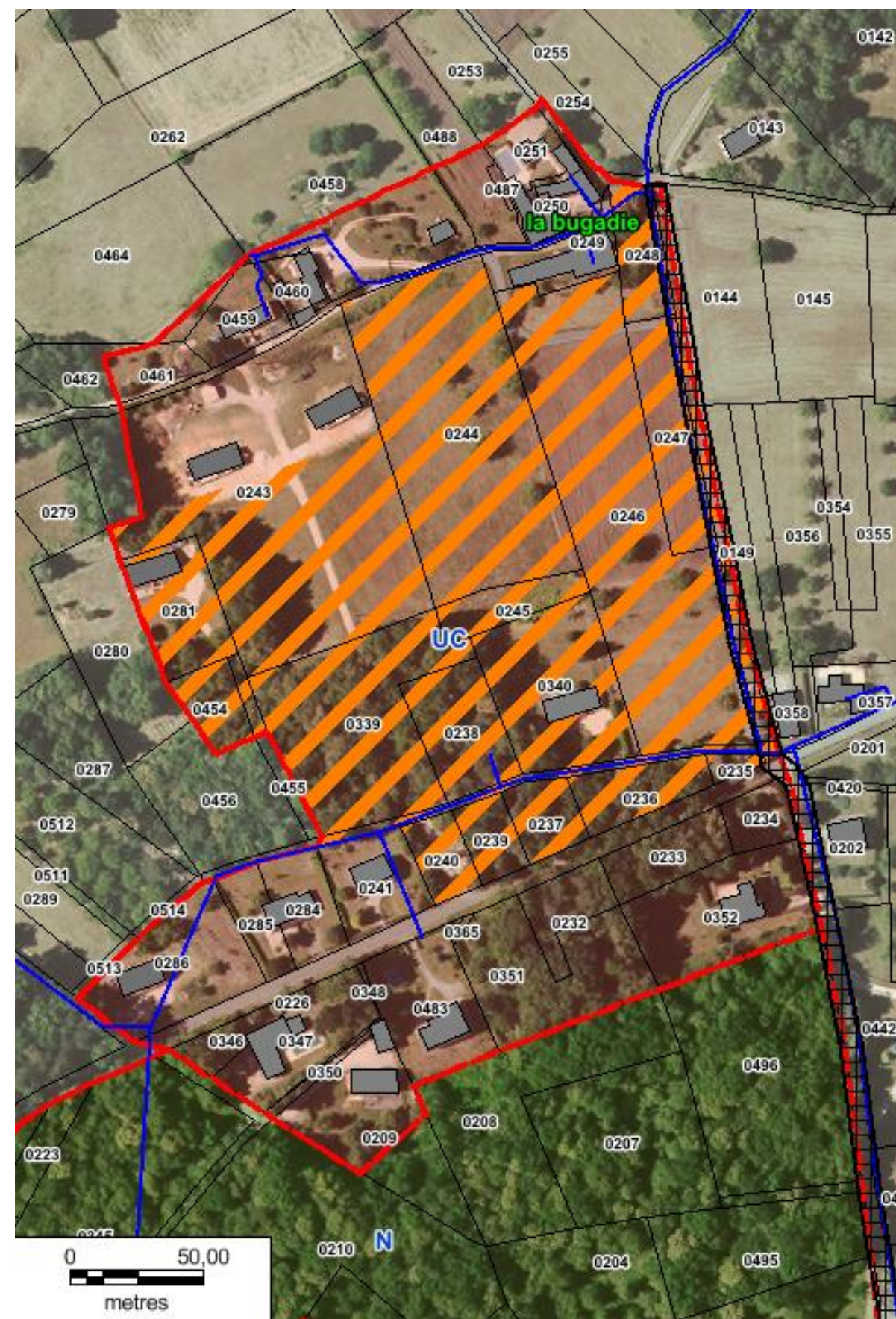
- > Zonages réglementaires ou d'inventaire :
- situation dans le site inscrit.

Accès et réseaux

- > accès par les différentes voies communales existantes bordant la zone,
- > bonne visibilité des accès sur l'ensemble de la zone



Vue sur l'entrée boisée au sud de la zone



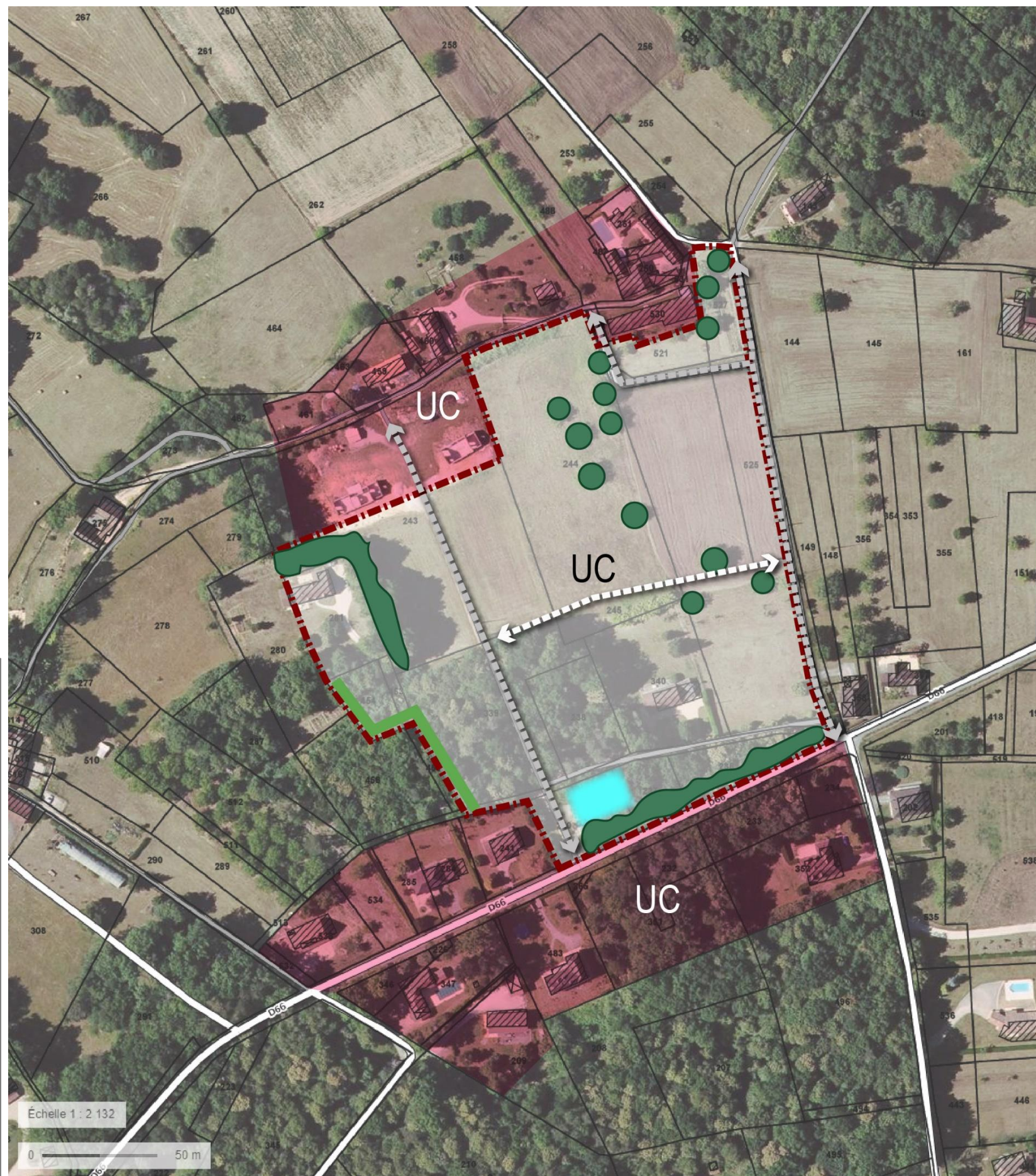
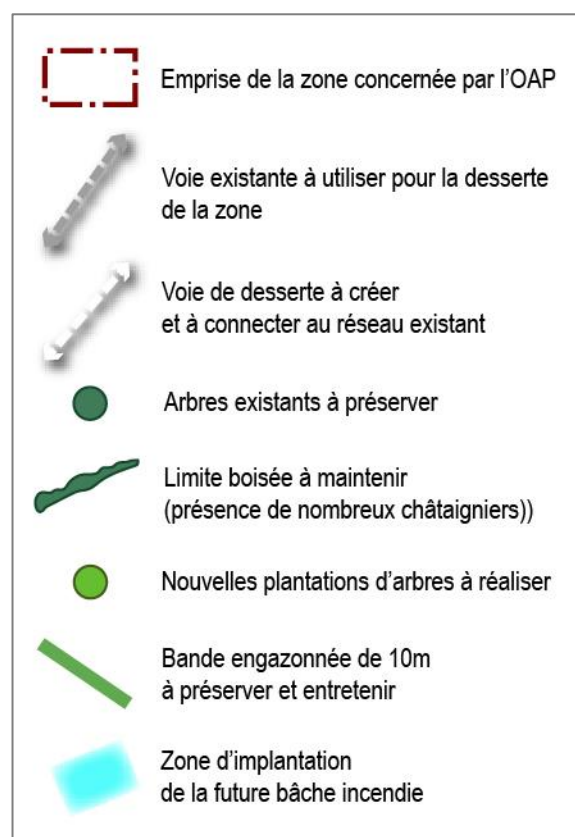
Principes d'aménagement

- Création d'une voie traversante orientée est/ouest rejoignant le chemin existant à l'ouest et la voie communale à l'est,
- Maintien d'une bande boisée en limite sud de la zone, afin de conserver un écran et un caractère boisé à la zone (présence de châtaigniers),
- Préservation au cœur de l'opération, des éléments de la trame arborée en place (feuillus),
- Maintenir une bande engazonnée d'une largeur de 10 mètres entre les futures constructions et les boisements en place ou à créer afin de créer une « bande tampon » pour la sécurité incendie,
- Mise en place d'une bâche incendie dans la partie sud de la zone, intégrer dans l'écran des boisements existants.

Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectifs de densité : 7 logements/ ha, soit une taille maximale de parcelle de 1450m²
- Potentiel de logements : 11

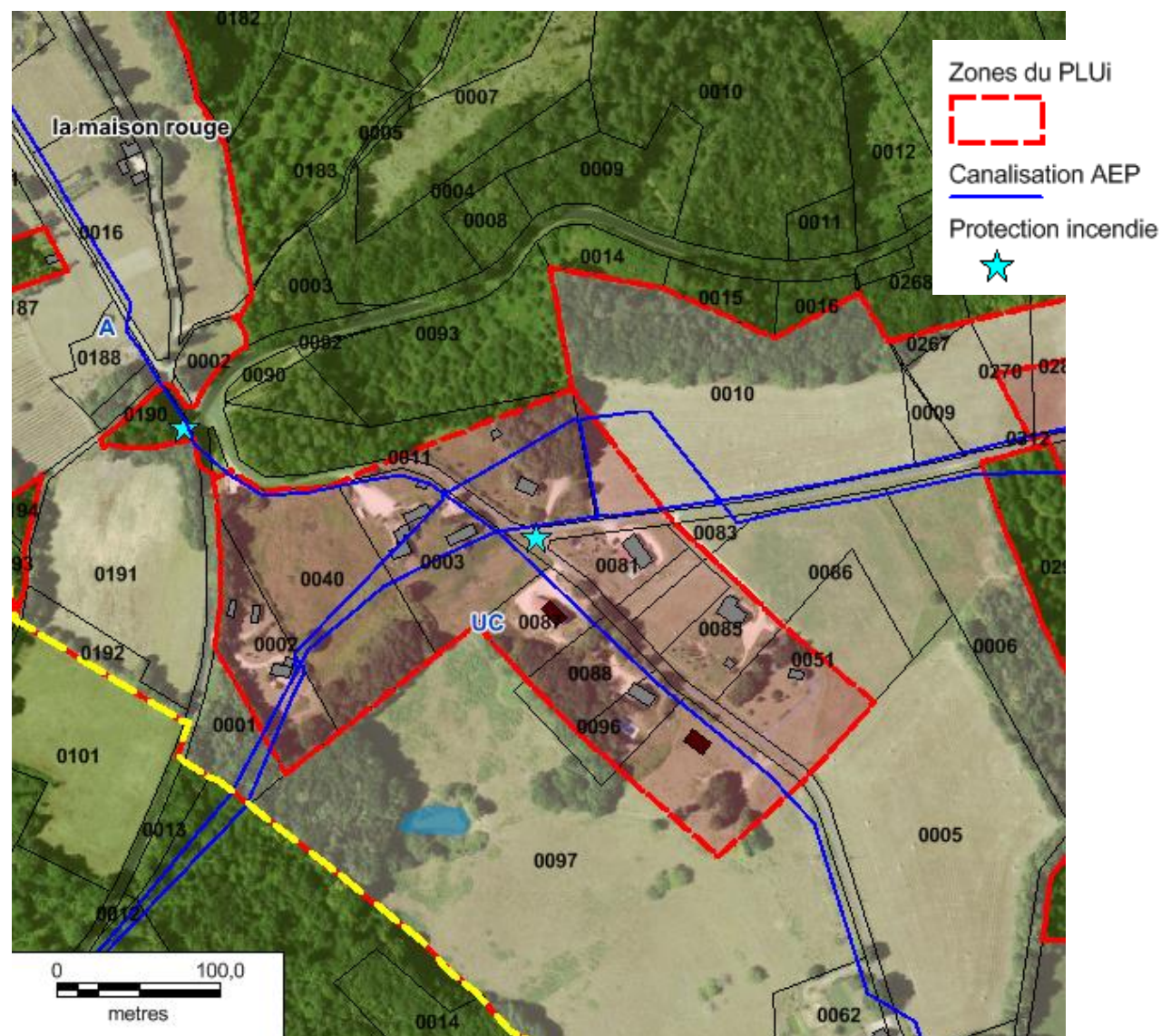


Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Localisation : secteur en extensions d'une zone urbaine de hameau, à l'interface entre milieu agricole et milieu forestier
- > Terrain communal situé en continuité de l'opération de logements locatifs « Ecohameau du Tillou »
- > Enjeux paysagers et urbains : création d'un ensemble bâti cohérent et complémentaire à l'écohameau du Tillou adjacent + intégration dans le contexte boisé existant
- > Zonages réglementaires ou d'inventaire :
- situation dans le site inscrit.

Accès et réseaux

- > accès par la voie communale située au nord de la zone
- > bonne visibilité au niveau de l'accès situé dans la ligne droite
- > Réseau d'eau potable : traverse la zone
- > Défense incendie : 2 protections situées à proximité immédiate



Principes d'aménagement

- Un accès entrée/sortie sur la route communale au nord de la zone
- Voie de desserte interne structurée autour d'un espace public central,
- Création d'un espace public végétalisé contigu et continu avec l'écohameau existant, pour des usages partagés de cet espace
- Disposition des lots et des constructions autour de l'espace public central
- Des limites boisées à maintenir et à créer
- Des liaisons douces à prévoir entre les 2 opérations (nouveau quartier et éco-hameau existant)

Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectifs de densité : 10 logements/ ha, , soit une taille maximale de parcelle de 1000m²
- Potentiel de logements : 10

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation de logements.



LEGENDE

	Emprise de la zone concernée par l'OAP		Espace public végétalisé à créer
	Accès entrée/sortie à aménager et sécuriser		Arbre remarquable existant à préserver
	Voie de desserte à créer		Trame arborée existante à préserver
	Liaisons douces à développer		Trame arborée à poursuivre

Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Localisation : secteur situé à l'Est et à proximité du bourg
- > Contexte agricole et contexte paysager assez remarquable de vallée de la Vézère
- > Enjeux paysagers et urbains : création d'un ensemble bâti cohérent, sous la forme d'un hameau nouveau à proximité du bourg, en conservant les caractéristiques paysagères de la vallée
- > Zonages réglementaires ou d'inventaire :
- situation dans le site inscrit.

Accès et réseaux

- > accès par la voie communale traversant la zone
- > bonne visibilité globale des accès potentiels sur l'ensemble de la zone
- > Réseau d'eau potable : traverse la zone.
- > Défense incendie : un dispositif accompagnera l'ouverture de la zone



Vue sur la partie nord de la zone, depuis la RD65



Vue sur la partie sud de la zone, depuis la route communale traversant la zone

Principes d'aménagement

- Un double accès permettant de desservir la partie sud de la zone, avec une création d'une voie de desserte interne,
- Des accès directs sur la voie communale à prévoir pour la partie nord de la zone,
- Maintien des structures boisées existantes (arbres isolés : noyers et bosquet),
- Trame arborée existante à renforcer (noyers) en accompagnement de la voie communale traversant la zone et en continuité des plantations existantes, afin de qualifier l'arrivée sur le bourg. L'emploi des alignements de noyers comme élément de valorisation de la traversée de la zone et de l'arrivée sur le bourg s'inscrit en cohérence les spécificités paysagères de la vallée de la Vézère, où la figure du noyer participe à structurer et marquer la spécificité de ces paysages.
- Une bande boisée à créer sur la limite Sud-Ouest de la zone, pour créer un espace végétalisé « tampon » avec les espaces agricoles adjacents et en continuité du massif boisé au sud.

Programmation

- ⇒ Programmation envisagée :
- Habitat individuel
 - Implantation libre
 - Objectifs de densité : 10 logements/ ha, soit une taille maximale de parcelle de 1000 m²
 - Potentiel de logements : 10

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation de logements.



LEGENDE



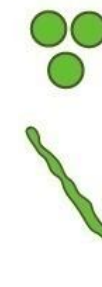
Emprise de la zone concernée par l'OAP



Voie de desserte à créer



Boisements existants à préserver



Plantations d'arbres à réaliser (noyers)

Bande boisée à créer en limite de zone

Contexte paysager, urbain et environnemental

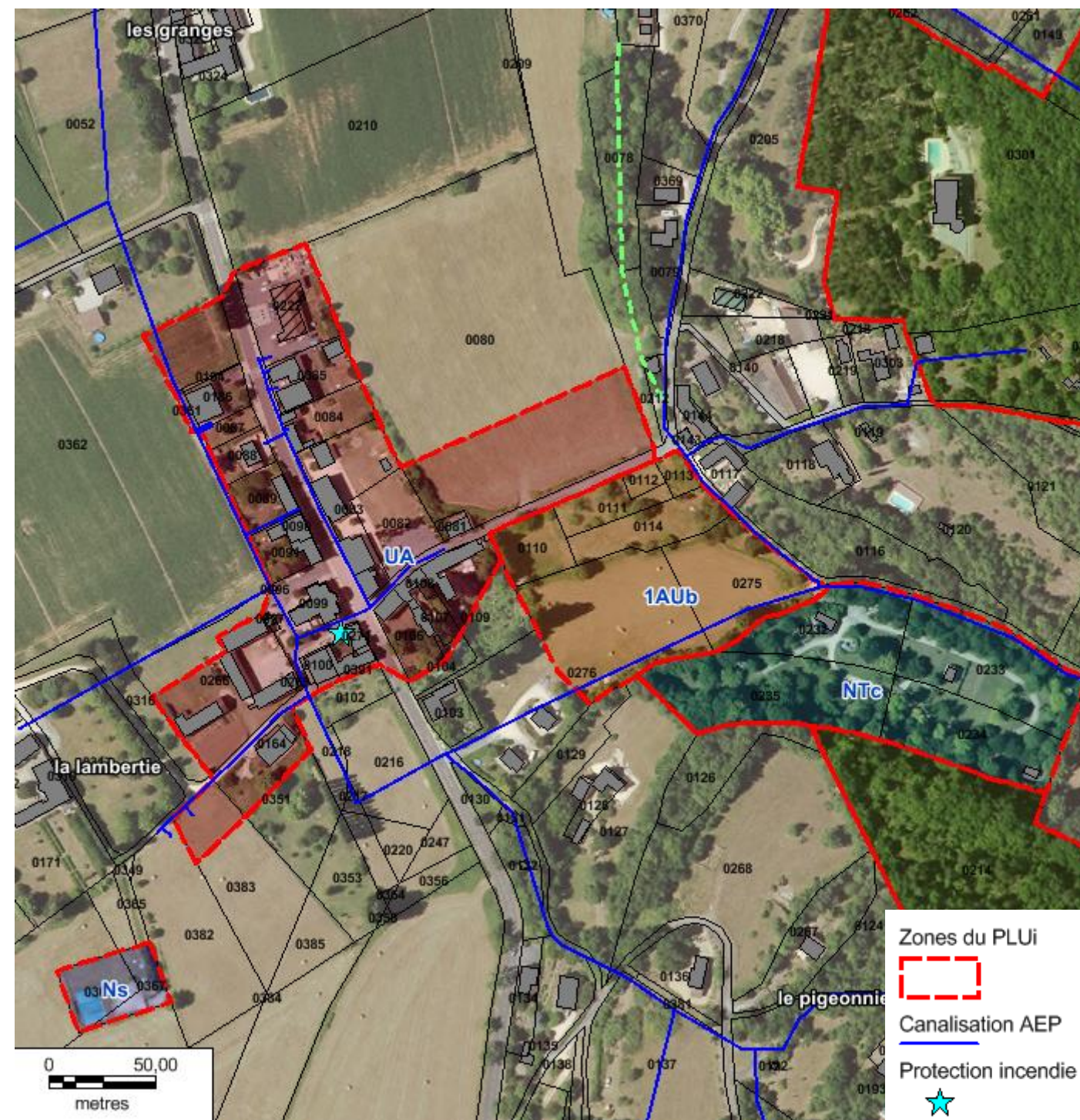
- > Localisation : secteur situé en continuité directe avec le bourg
- > Contexte agricole et contexte paysager assez remarquable de vallée de la Vézère
- > Une insertion architecturale, urbaine et paysagère à soigner en raison de la présence du secteur à urbaniser en entrée de bourg
- > Zone à urbaniser traversée par un fossé
- > Zonages réglementaires ou d'inventaire :
- situation dans le site inscrit.

Accès et réseaux

- > accès par la voie communale bordant la zone
- > bonne visibilité globale des accès potentiels sur l'ensemble de la zone
- > Réseau d'eau potable : le réseau passe au Sud de la zone
- > Défense incendie : un puisard d'aspiration est situé à moins de 200 dans le bourg



Vue sur la zone à gauche de la voie, en entrée de bourg



Principes d'aménagement

- Création d'une voie traversante (sous réserve de vérification des droits de passage et/ou mise en place d'un ER le cas échéant)
- Aménagement de la limite de la zone avec la voie existante : plantation de noyers pour mettre en valeur l'entrée du bourg
- Maintenir et mettre en valeur le fossé existant (notamment sur le plan environnemental pour préserver la faune et la flore en place) et s'appuyer sur son tracé pour la voie à créer,
- Préserver des éléments de la trame arborée en place (noyers sous forme isolée)

Programmation

- ⇒ Programmation envisagée :
- Habitat individuel
 - Implantation libre
 - Objectifs de densité : 8 logements/ ha, soit une taille maximale de parcelle de 1450m²
 - Potentiel de logements : 6

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation de logements.

LEGENDE



Emprise de la zone concernée par l'OAP



Voie de desserte à créer



Boisements existants à préserver (noyers principalement)



Trame arborée existante à préserver



Plantations d'arbres à réaliser



Fossé existant à préserver et mettre en valeur



Contexte paysager, urbain et environnemental

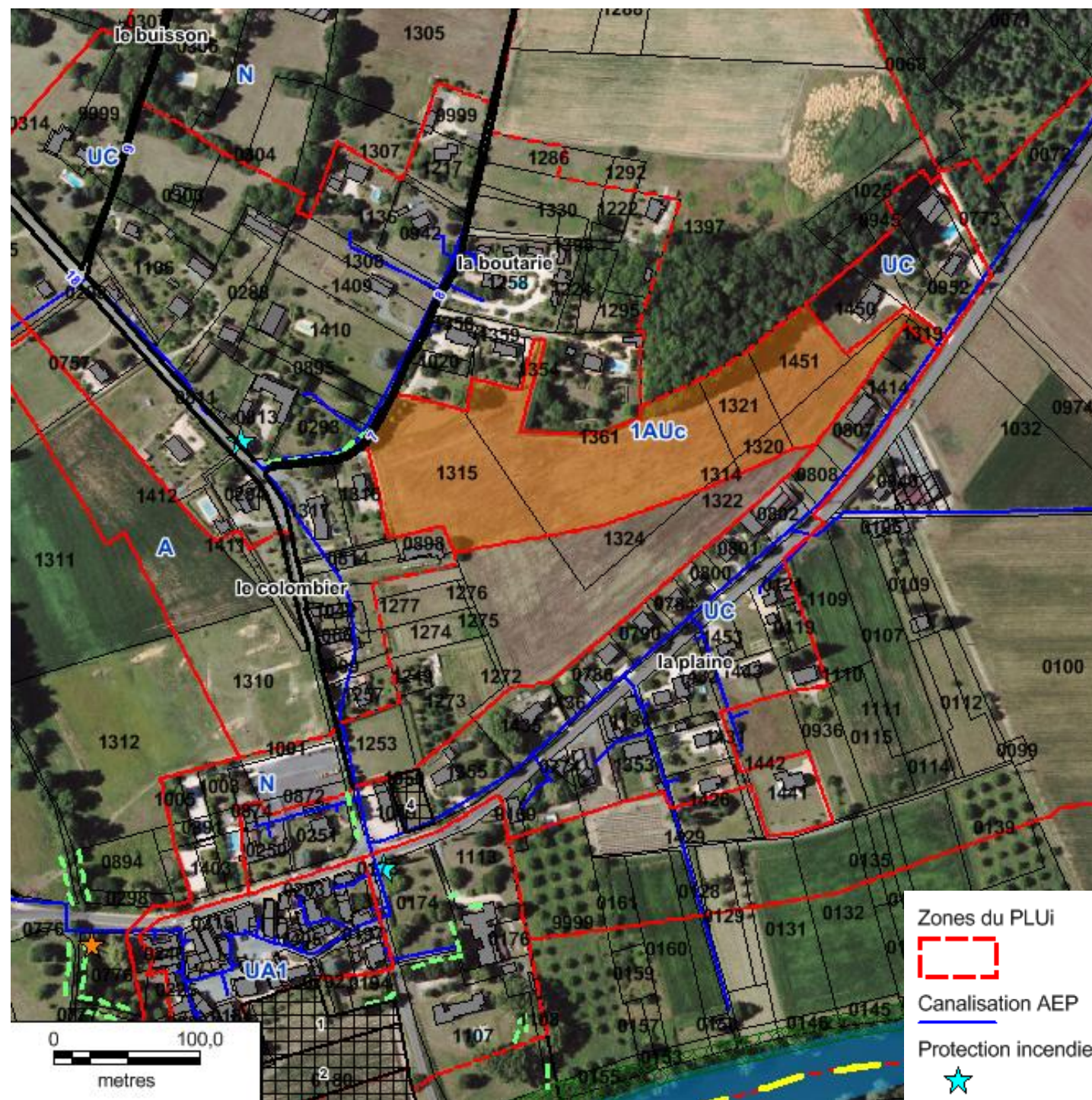
- > Localisation : secteur situé dans les hauteurs du bourg, en dehors de la zone inondable qui ne permet pas de développer l'urbanisation du bourg en continuité directe avec le centre historique,
- > Versant agricole surplombant légèrement la vallée de la Vézère
- > Contexte agricole et contexte paysager assez remarquable de vallée de la Vézère
- > Une insertion architecturale, urbaine et paysagère à soigner en raison de la proximité avec le site inscrit

Accès et réseaux

- > accès par les voies communales au nord au sud de la zone
- > bonne visibilité globale des accès sur l'ensemble de la zone
- > Réseau d'eau potable : sur les voies aux extrémités de la zone
- > Défense incendie : présente à l'Ouest.



Vue sur la zone constructible en 2^e plan, en contrebas du boisement



Principes d'aménagement

- Création d'une voie d'accès depuis la RD 706 (en entrée seulement)
- Création d'un accès entrée/sortie sur la voie communale à l'ouest de la zone,
- Préservation des éléments de la trame arborée en place arbres isolés et bande boisée)
- Création d'une nouvelle bande boisée en limite sud de la zone, afin de marquer une limite avec les espaces agricoles adjacents, et à l'ouest de la zone, afin de structurer les futures limites parcellaires,
- Préserver un passage vers les parcelles agricoles au Sud de la voie.

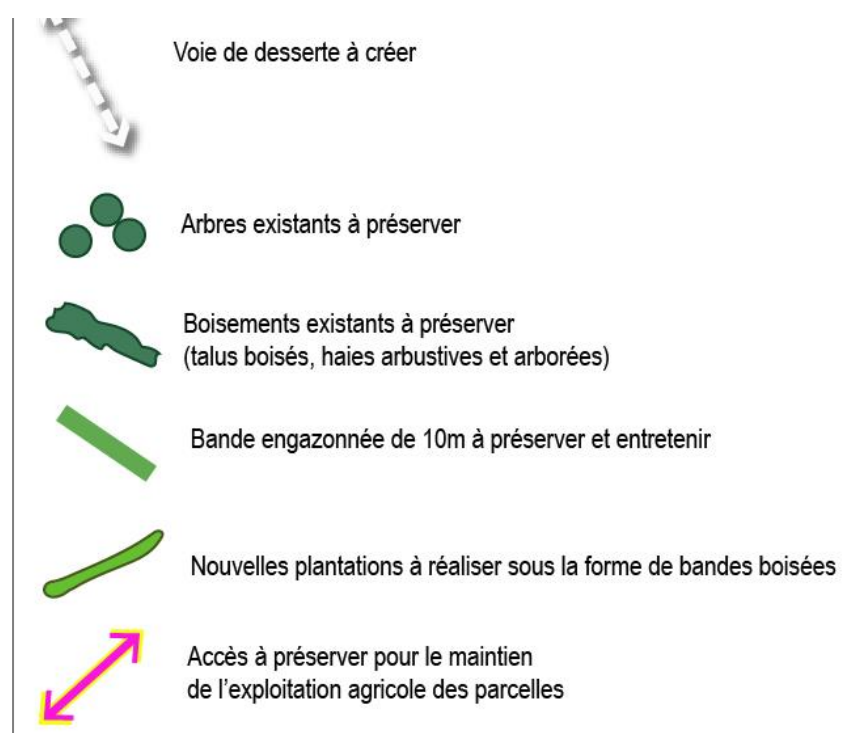
Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectifs de densité : 7 logements/ ha, soit une taille maximale de parcelle de 1450m²
- Potentiel de logements : 14

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation de logements.



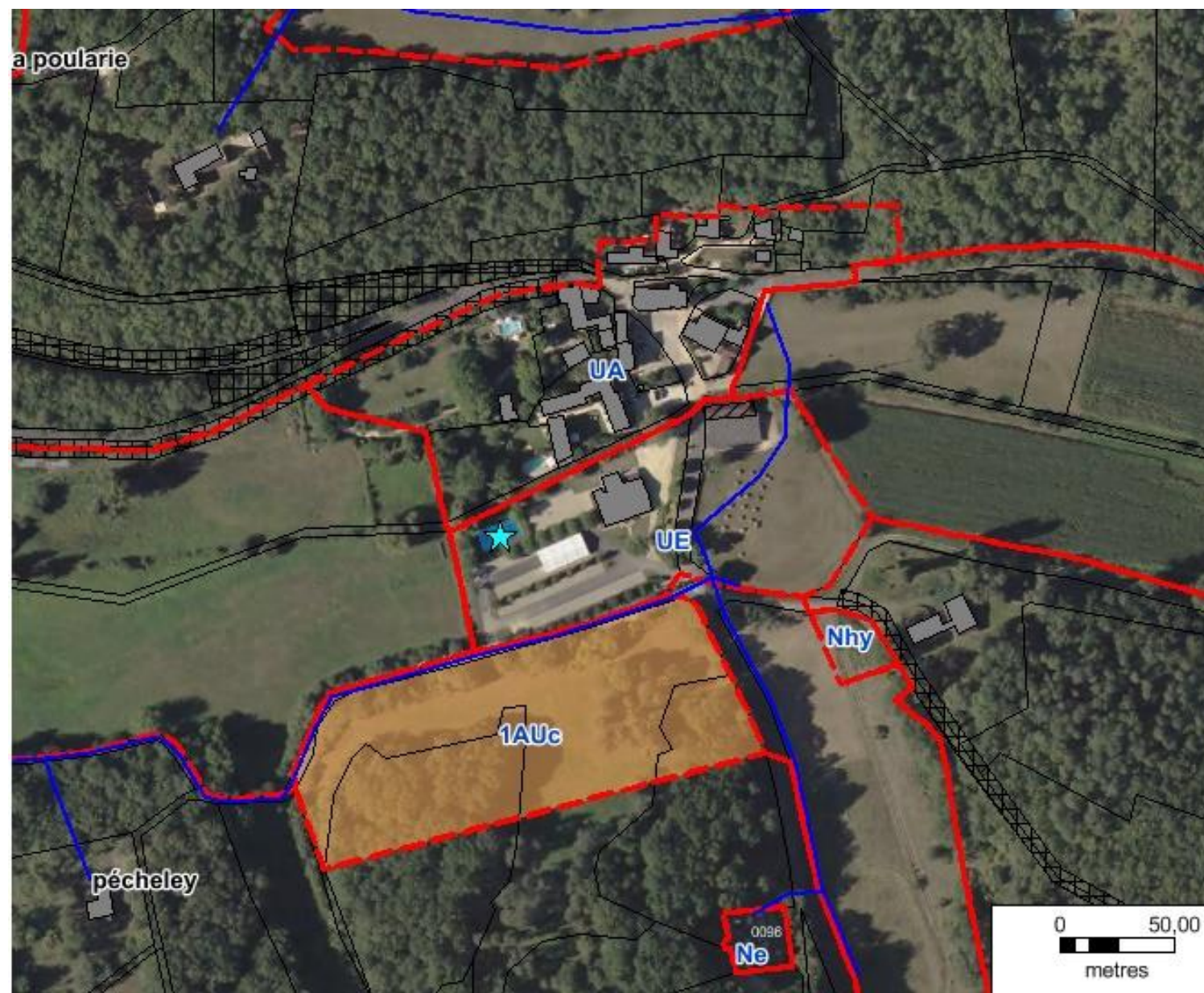
Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Localisation : secteur situé en continuité directe avec le bourg, à l'entrée sud du bourg
- > Contexte fortement boisé permettant d'intégrer la future opération dans les boisements existants
- > Une insertion architecturale, urbaine et paysagère à soigner en raison de la présence du secteur à urbaniser en entrée de bourg
- > Zone à urbaniser en point par rapport au bourg, nécessitant de veiller à l'impact visuel potentiel des constructions par rapport à la silhouette bâtie du bourg

- > Zonages réglementaires ou d'inventaire :
- situation dans le site inscrit.

Accès et réseaux

- > accès par la voie communale bordant la partie nord / nord-est de la zone
- > bonne visibilité globale des accès potentiels à la zone
- > Réseau d'eau potable : présent sur les voies qui encadrent la zone
- > Défense incendie : présente à moins de 50 mètres de la zone



- Zones du PLUi
- Canalisation AEP
 - Protection incendie

Vue sur la zone à gauche de la voie, en entrée de bourg

Principes d'aménagement

- Création d'un accès depuis le chemin rural existant
- maintien d'une bande boisée au niveau du talus, afin de conserver le caractère boisé de la zone telle que perçue depuis l'entrée de bourg Sud
- Maintien d'une bande de jardins inconstructible dans la partie basse du terrain (nord de la zone) afin de favoriser la gestion et l'infiltration des eaux pluviales,
- Maintenir au maximum les éléments de la trame arborée en place en intégrant les constructions dans la végétation existante.

Programmation

- ⇒ Programmation envisagée :
- Habitat individuel
 - Implantation libre
 - Objectifs de densité : 10 logements/ ha, soit une taille maximale de parcelle de 1000 m²
 - Potentiel de logements : 10

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation de logements.

LEGENDE



Emprise de la zone concernée par l'OAP



Principe de desserte et d'accès



Trame arborée à préserver



Zone inconstructible des jardins



Eléments de la trame arborée existante à maintenir (feuillus) dans la mesure du possible et en cohérence avec les options d'aménagement de la zone



ZONES 1AU A VOCATION TOURISTIQUE

Contexte paysager, urbain et environnemental

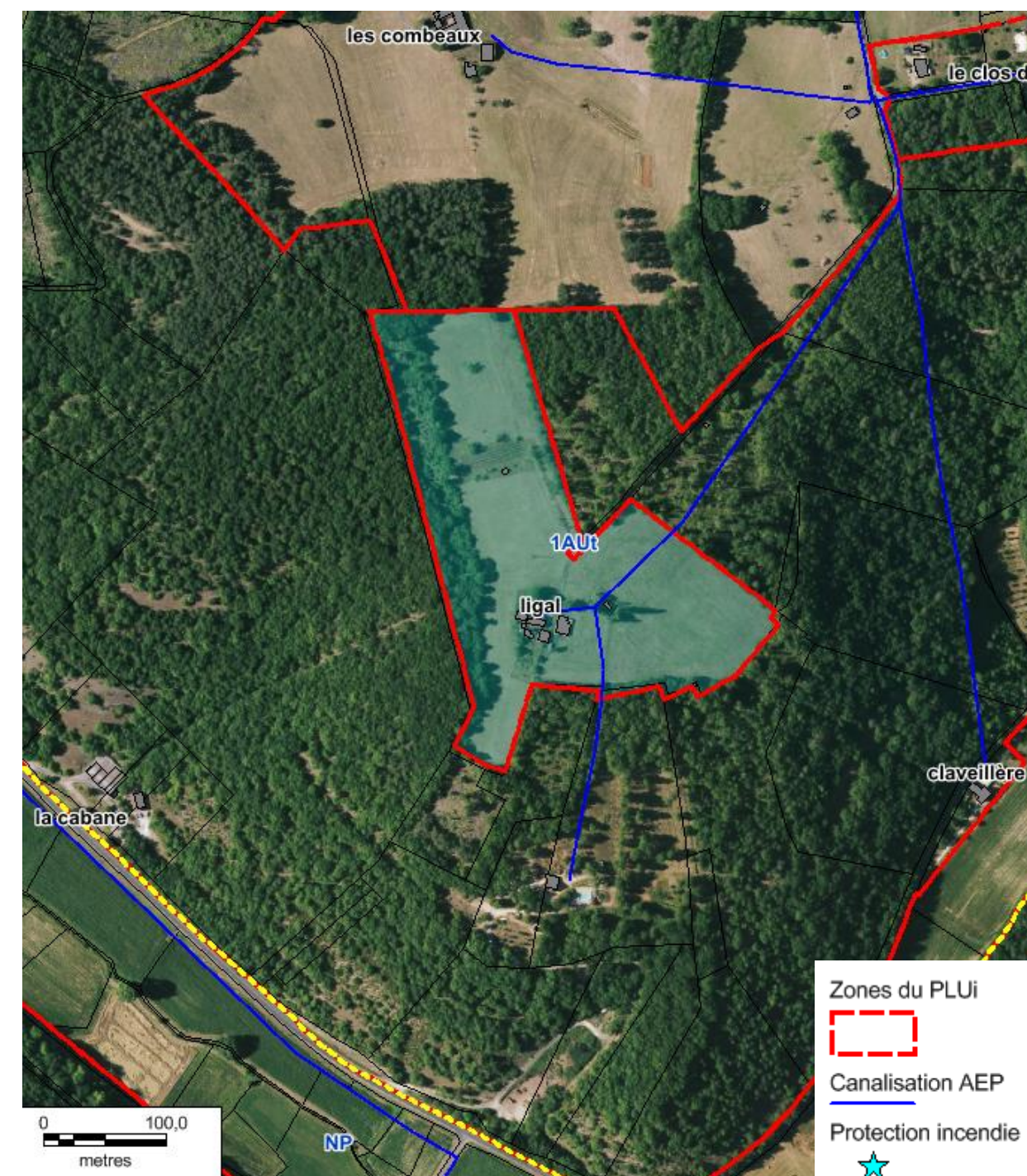
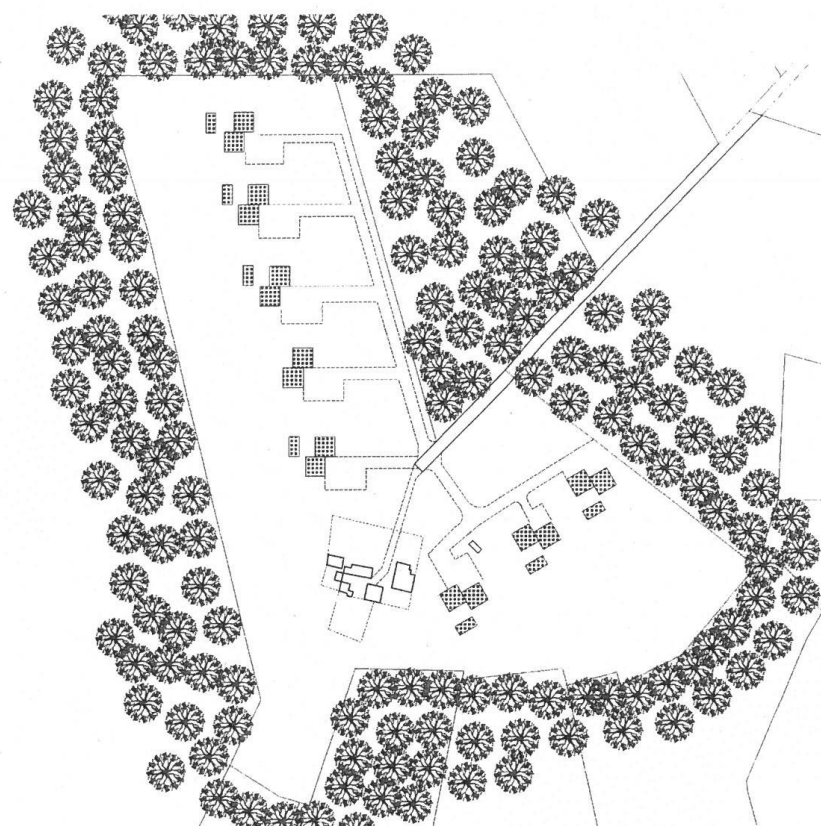
- > Localisation : contexte boisé principalement, mais le projet se situe dans une clairière agricole existante (prairies), en accroche avec une construction existante
- > Une insertion architecturale et paysagère à soigner en raison de l'inscription du projet dans un contexte naturel boisé

Accès et réseaux

- > accès par la route existante
- > bonne visibilité de l'accès
- > Réseau d'eau potable : dessert le corps de ferme existant au cœur de la zone
- > Défense incendie : projet d'une bache incendie de 30 m3

Le projet

- > Une opération d'une quinzaine de villas de luxe de location saisonnière, à destination des familles et jeunes couples,
- > Un accompagnement par un architecte pour personnaliser chaque projet de construction, afin que chaque villa soit conçue de manière différente par rapport à sa voisine, le tout dans un esprit d'architecture périgourdine,
- > Des espaces verts avec aire de jeux pour enfants sont prévus, ainsi que des jardins privés pour chaque villa.



Principes d'aménagement

- Un accès entrée/sortie depuis la route communale existante menant à la zone,
- Maintien d'un arrière-plan boisé,
- Préservation et entretien d'une bande engazonnée de 10 mètres pour la défense incendie en limite avec les boisements existants (bande de recul et accès pompier), connectée à la voirie.
- Défense incendie à mettre en place
- Une bande constructible en cœur de zone constructible
- Des limites paysagères à créer autour de la bande constructible (plantations arborées et arbustives),

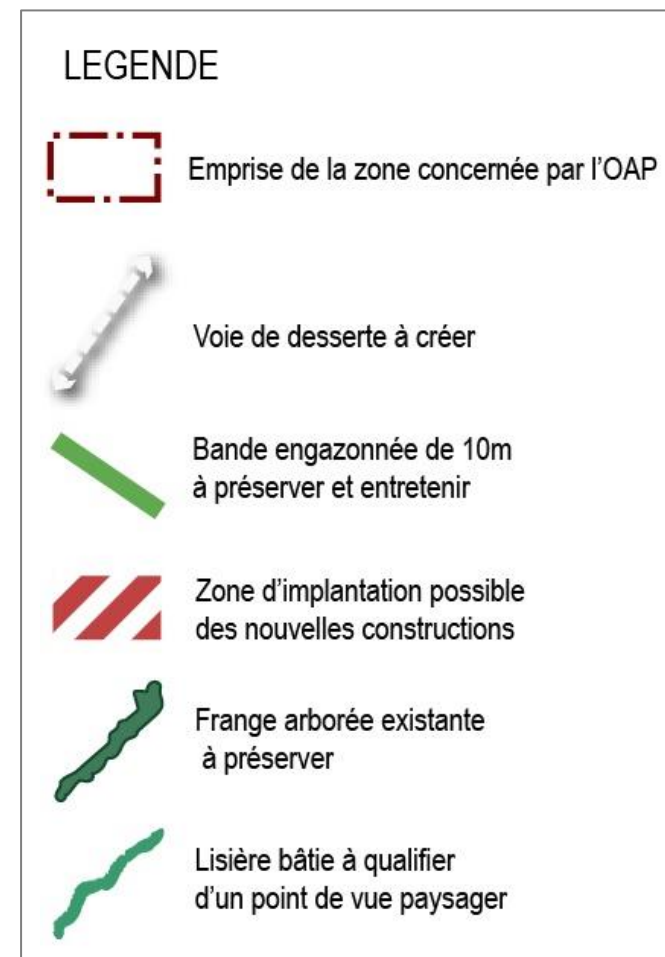
Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectifs de création 16 logements locatifs saisonniers

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation de logements.



Contexte paysager, urbain et environnemental

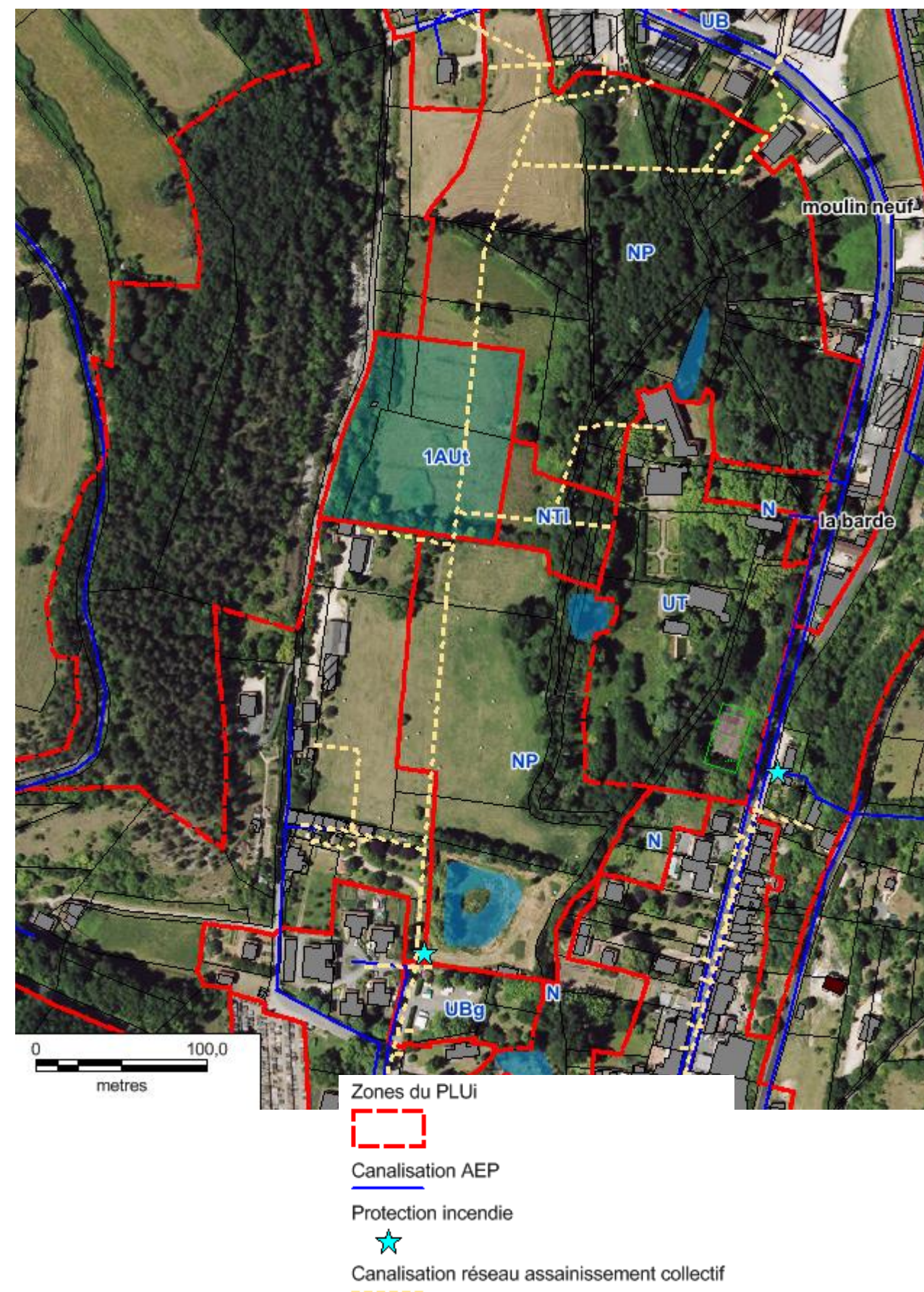
- > Localisation : situation au nord du bourg, en continuité avec la zone UT de La Barde, en continuité directe avec le nord du bourg du Bugue
- > Contexte agricole d'anciennes prairies en cours d'enfrichement, située dans le vallon du ruisseau de Ladouch
- > Une proximité des zones humides de fond de vallon impliquant une attention à la gestion des eaux pluviales

Accès et réseaux

- > accès par la route existante à l'ouest de la zone
- > Réseau assainissement: traverse la zone
- > Réseau d'eau potable : A étendre depuis les habitations au Sud
- > Défense incendie : A renforcer



Vue sur la zone à droite de la voie, et de la limite boisée à conserver en bordure de la voie



Principes d'aménagement

- Un accès entrée/sortie depuis la route communale existante à l'ouest de la zone,
- L'accès devra être aménagé sur un talus et la sortie devra être sécurisée
- Une liaison piétonne devra relier la zone 1AUt à la zone UT à l'Est.
- Maintien de la bande boisée le long de la voie communale longeant la zone et des boisements existants sur les limites ouest et sud,
- Une nouvelle bande boisée à créer en limite nord de la zone, afin de renforcer l'intégration paysagère de la future opération,
- Deux bandes constructibles parallèles au fil du cours d'eau,
- Des sens de faîtages principaux à prévoir de façon parallèle au sens du cours d'eau.

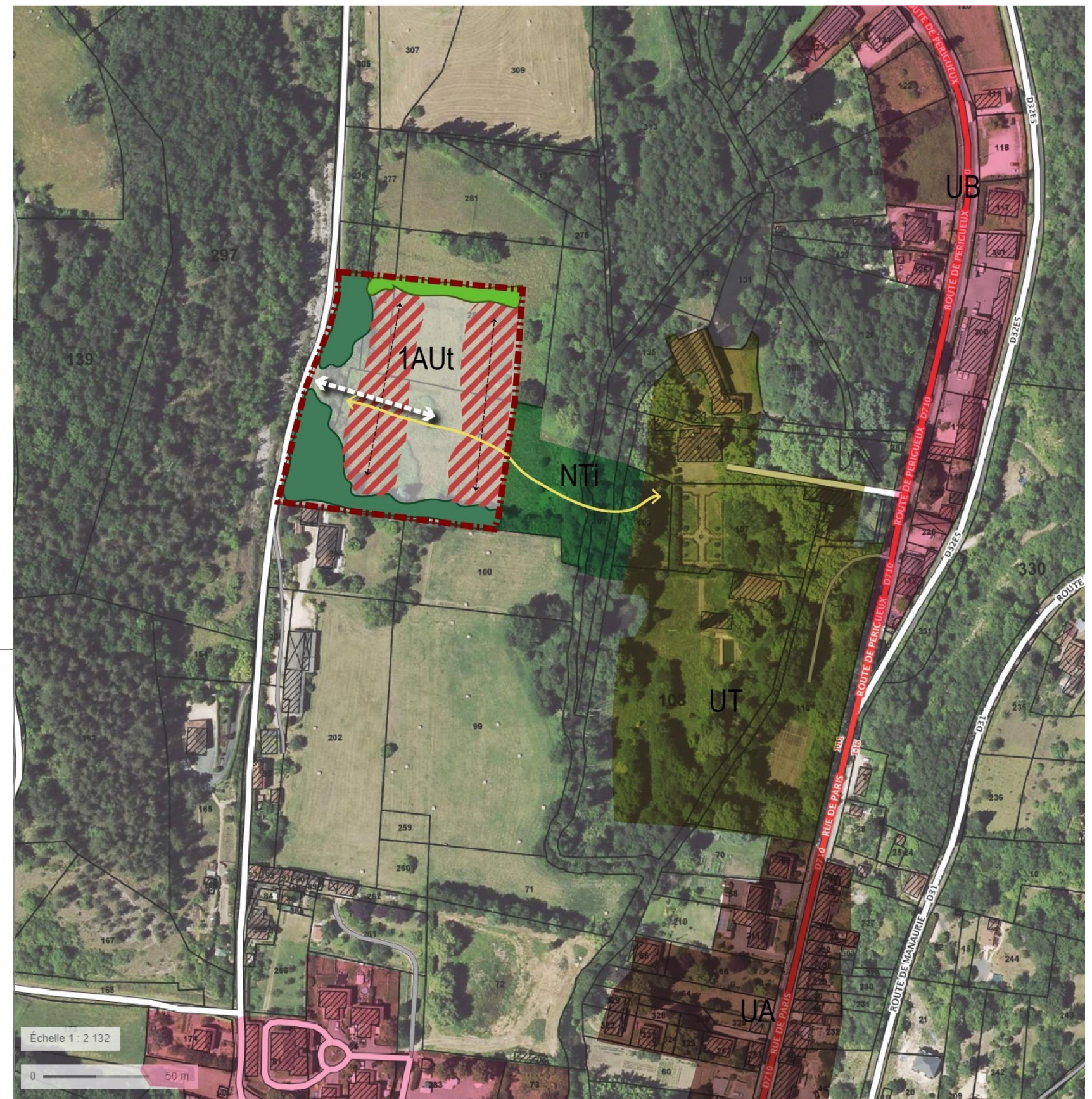
Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Habitat individuel
- Implantation libre, avec le sens de faîtage principale parallèle au fil du cours d'eau
- Objectifs de création 10 logements locatifs saisonniers

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation de logements.



Contexte paysager, urbain et environnemental

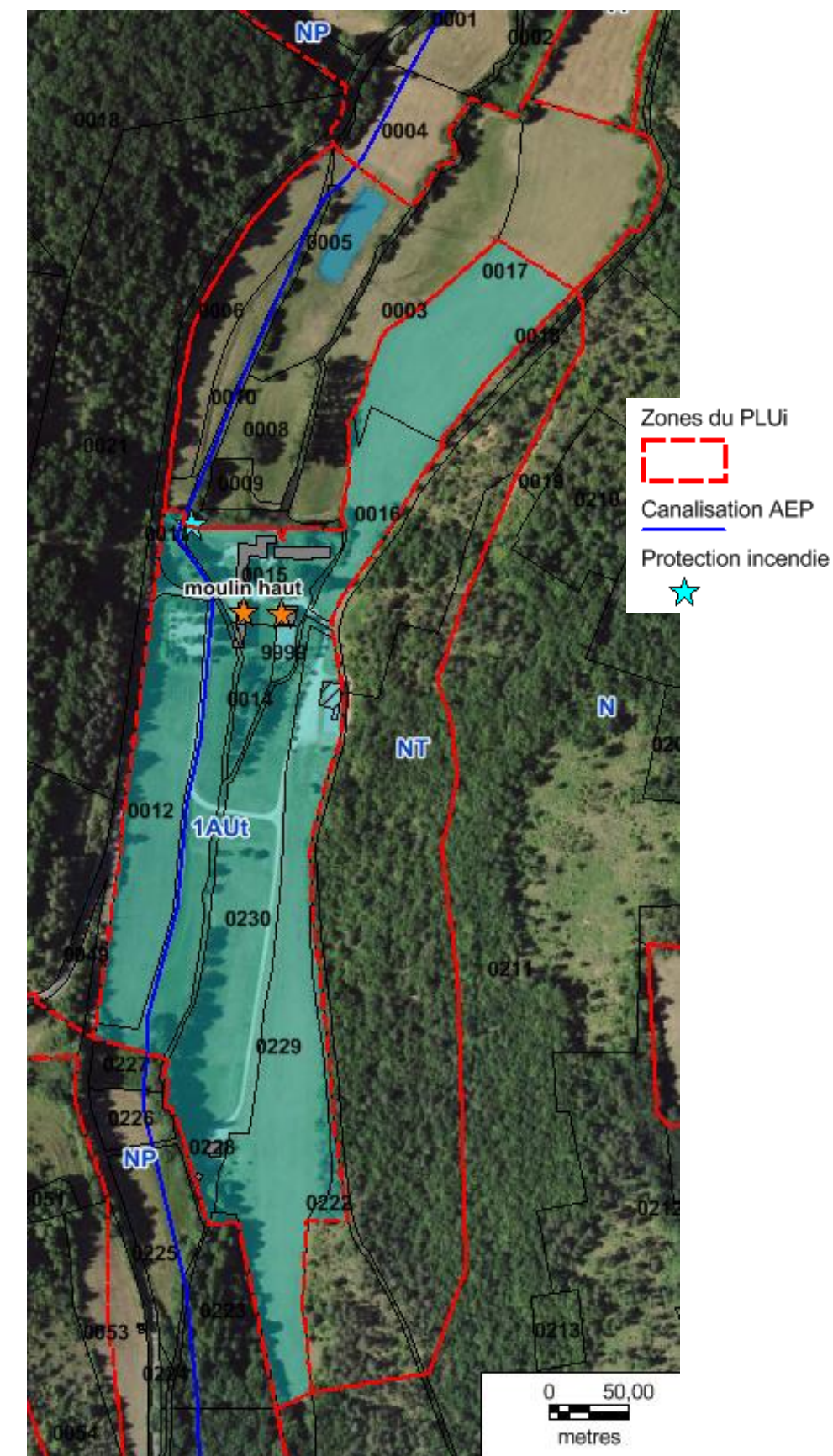
- > Localisation : situation dans le vallon encaissé du cours d'eau le Manaurie
- > Ancien moulin à eau associé au Château fort de Reilhac
- > Présence de zones humides dans le fond de vallon impliquant une attention à la gestion des eaux pluviales et une gestion qualitative des interfaces avec les zones humides sur l'ensemble de la zone

Accès et réseaux

- > Accès par la route de la vallée et par les différentes voies de desserte interne existantes
- > Réseau d'eau potable : le réseau traverse la zone du Nord au Sud.
- > Défense incendie : Une protection est implantée à côté des bâtiments existants



Vue sur Moulin Haut depuis la route – point de vue à préserver



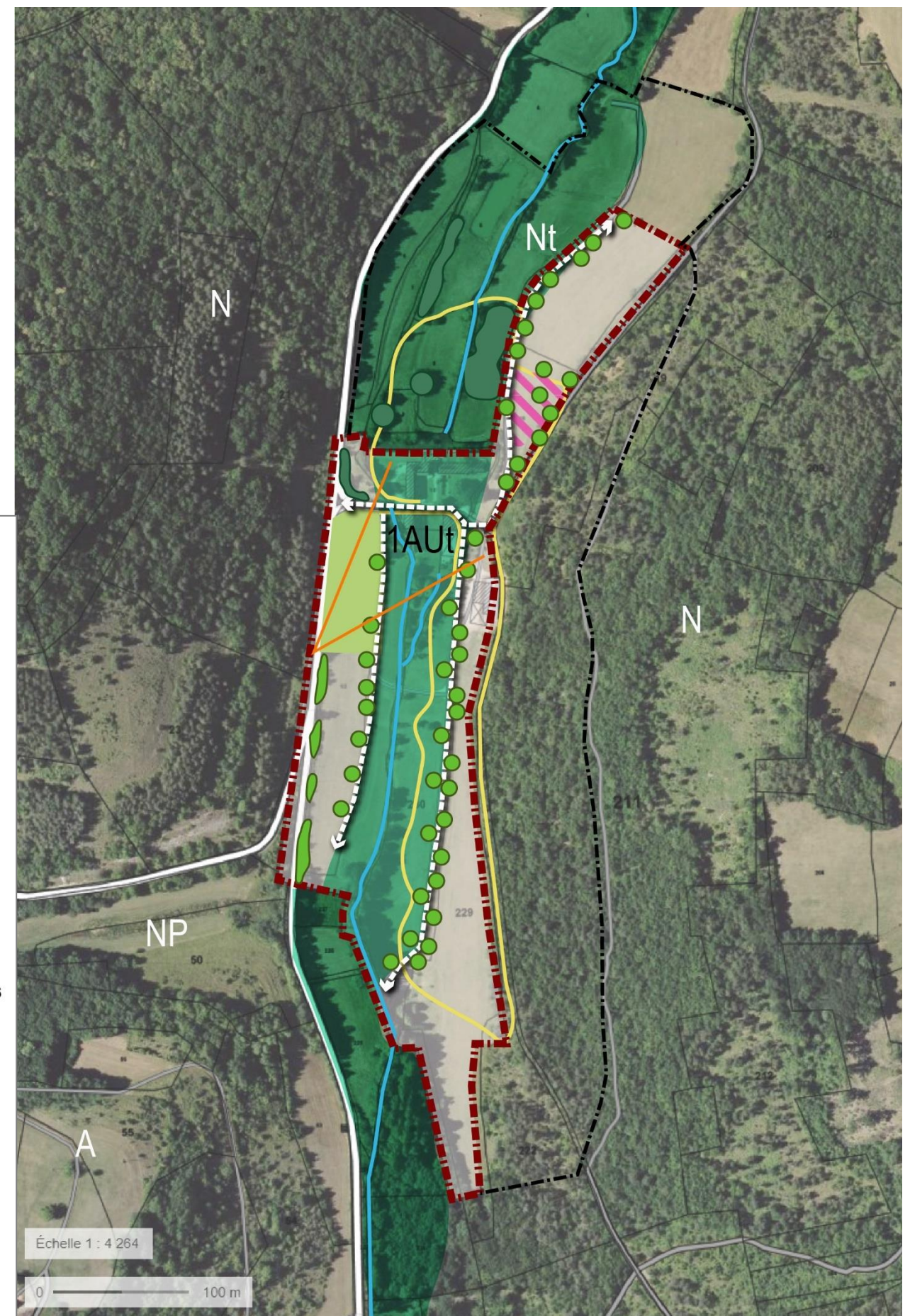
Principes d'aménagement

- Un accès entrée/sortie sur la route de la vallée (déjà existant),
- préservation du point de vue ouvert sur l'ensemble bâti du Moulin depuis la route de la vallée,
- Liaison piétonne à prévoir pour parcourir le site à pied et mettre en place des balades récréatives et sportives,
- Mise en place d'une haie arbustive le long de la zone de projet et de la route existante (haie non dense et non continue)
- des plantations d'arbres à réaliser le long des voies de desserte interne parallèles au fil de l'eau, afin de créer des effets visuels de végétation de bords de rives et renforcer ainsi l'intégration paysagère de la zone.

Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Hébergement touristique
- Objectifs d'une centaine de logements locatifs saisonniers



EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL - ZONES 1AU A VOCATION D'ACTIVITES

L'équipement commercial et artisanal

Rappel réglementaire

Conformément à l'article L.151-56 du code de l'Urbanisme, 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 mentionnés à l'article L.141-16 du code de l'Urbanisme et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Ainsi la localisation préférentielle des équipements doit contribuer à répondre aux objectifs de revitalisation des centres bourgs, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population

Objectifs de l'OAP

- ➡ Conforter les activités présentes sur les 3 pôles (Montignac, Le Bugue, Rouffignac).
 - Montignac : veiller à maintenir des activités commerciales de proximité là où le développement et le réinvestissement des pas de porte tend à naturellement attirer des activités saisonnières ou à cible exclusivement touristique.
 - Le Bugue, se donner les moyens d'une véritable stratégie de revitalisation commerciale.
- ➡ Concentrer et limiter l'offre de grande distribution sur des zones dédiées, en particulier à Montignac.
- ➡ Accompagner les activités de commerces et services dans les pôles de proximité.

Les zones d'activités économiques

Le projet de la communauté de communes vise à doter le territoire d'une infrastructure d'accueil adaptée aux besoins du territoire (ZAE) d'une demande, modérée mais régulière, en implantation d'entreprise, que ce soit pour l'accueil d'un développement endogène (souvent plutôt artisanal), ou la résultante d'une attractivité extérieure (grand bassin du Terrassonnais, attractivité du Périgord Noir ...).

Objectifs des OAP des zones 1AU à vocation d'activités

Les zones à vocation économique doivent répondre à :

- La maîtrise de la desserte des zones,
- La création d'accès sécurisé aux zones,
- La qualité de traitement des limites et maîtrise d'intégration paysagère des zones, notamment depuis les voies.

Contexte paysager, urbain et environnemental

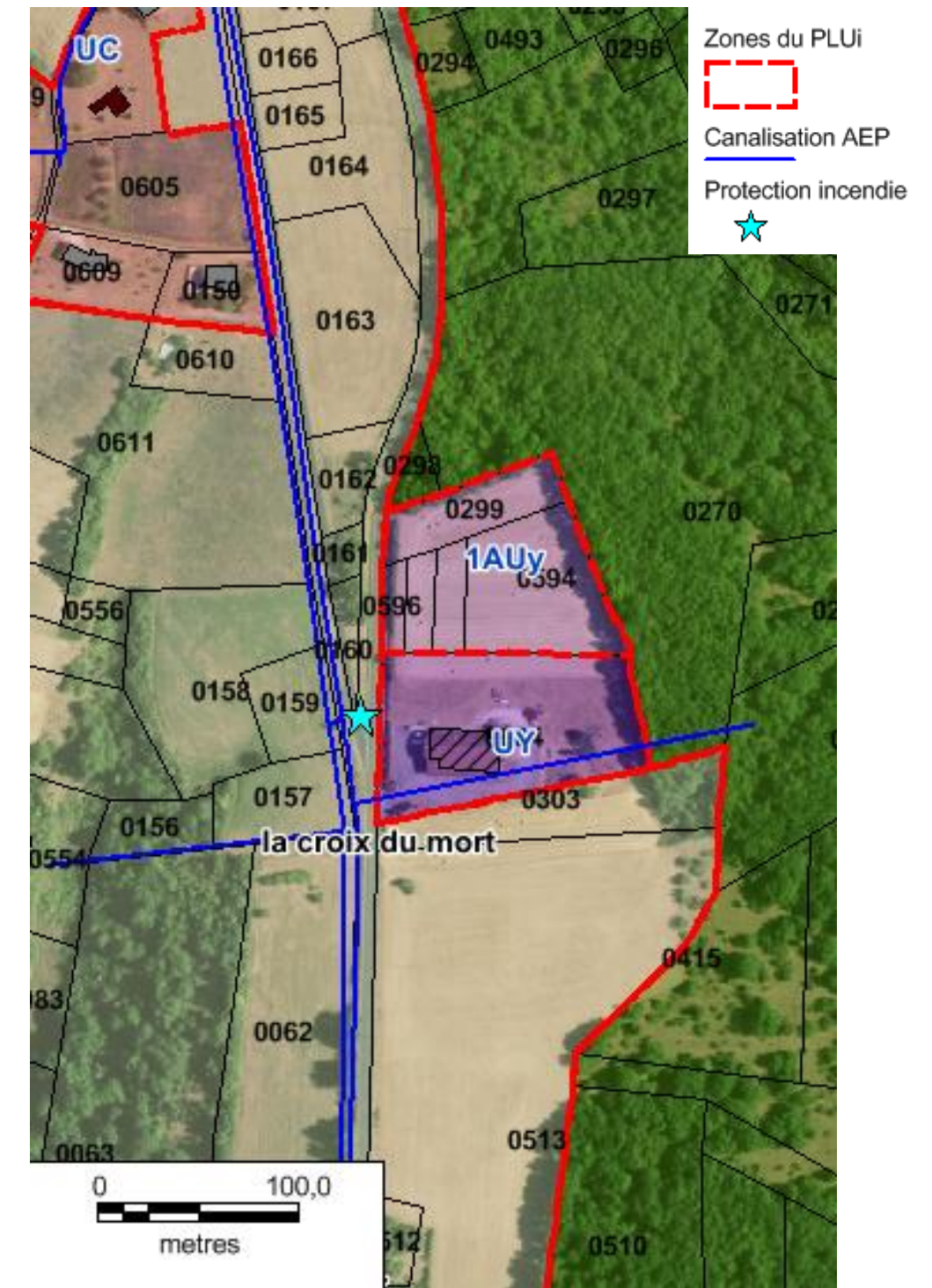
- > Localisation : secteur situé au Sud du Bourg, le long de la RD46, en continuité nord de l'activité agroalimentaire existante,
- > Ancienne parcelle de prairie fauchée, inscrite en contexte boisé,
- > Situation privilégiée par son positionnement sur la RD 46, route très fréquentée entre la sortie de l'autoroute A89 (échangeur 17) et Montignac.

Accès et réseaux

- > accès par la départementale RD46
- > bonne visibilité de l'accès
- > Réseau d'eau potable : le réseau d'eau se situe sur la voie communale n° 1
- > Défense incendie : une borne incendie est implantée à proximité directe de la zone 1AUy.



Vue sur la zone depuis la RD46



Principes d'aménagement

- Création d'un nouvel accès permettant de desservir à la fois la zone UY existante et la future zone d'activités,
- Poursuite de la haie arborée le long de la RD46,
- Maintien d'une bande engazonnée d'une largeur de 10 mètres entre l'emprise du projet et les boisements en place, afin de créer une « bande tampon » pour la sécurité incendie.

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation d'activités.

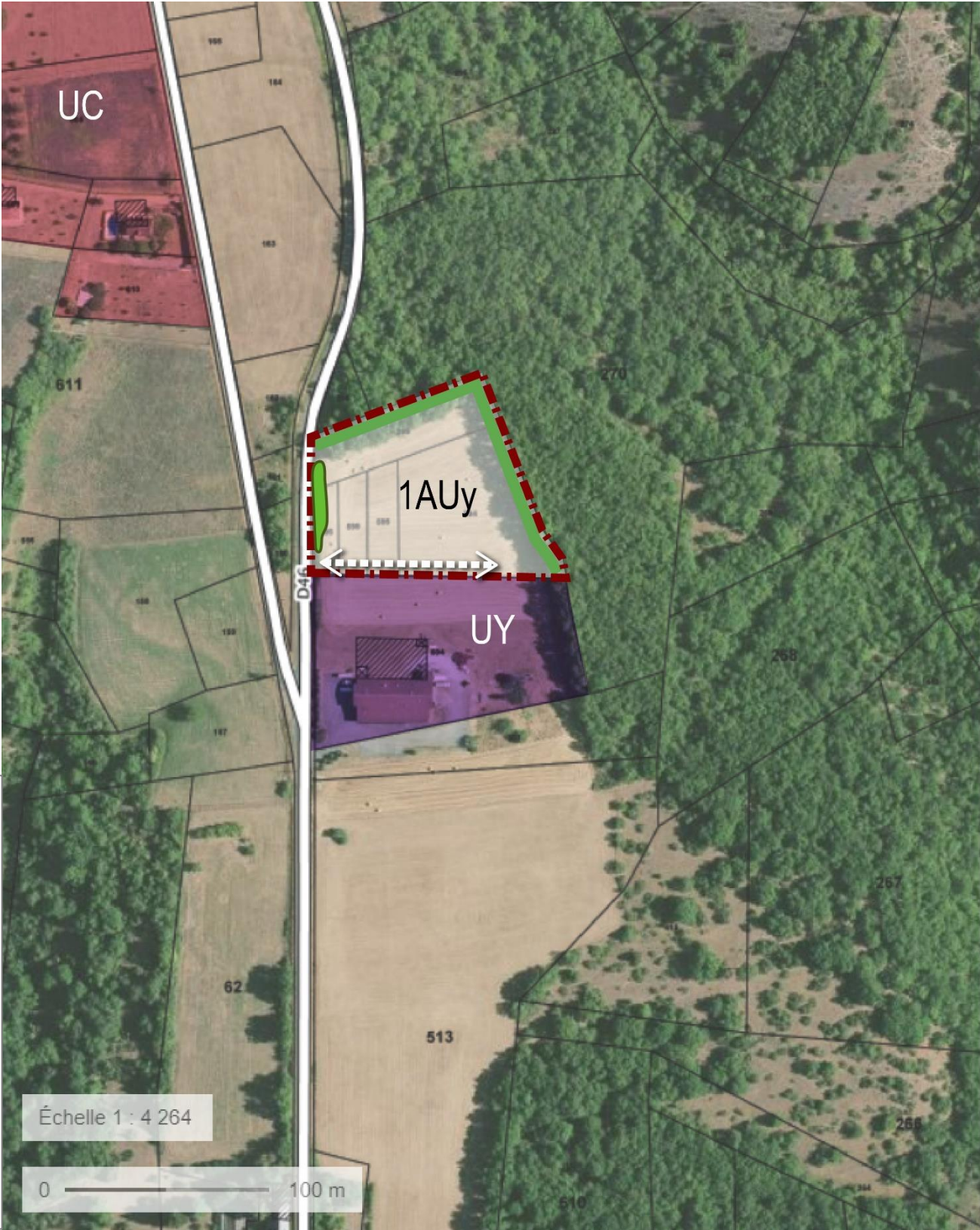
LEGENDE

 Emprise de la zone concernée par l'OAP

 Voie de desserte à créer

 Plantations nouvelles à créer en limite de zone (haie arborée)

 Bande engazonnée de 10m à préserver et entretenir



Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Localisation : secteur situé au Nord-Est du bourg
- > Contexte de plaine agricole, à la fois construite et encore cultivée
- > Contexte paysager assez remarquable de vallée de la Vézère
- > Présence d'un cours en bordure Est de la zone, affluent de la Vézère.

Zonages réglementaires ou d'inventaire :

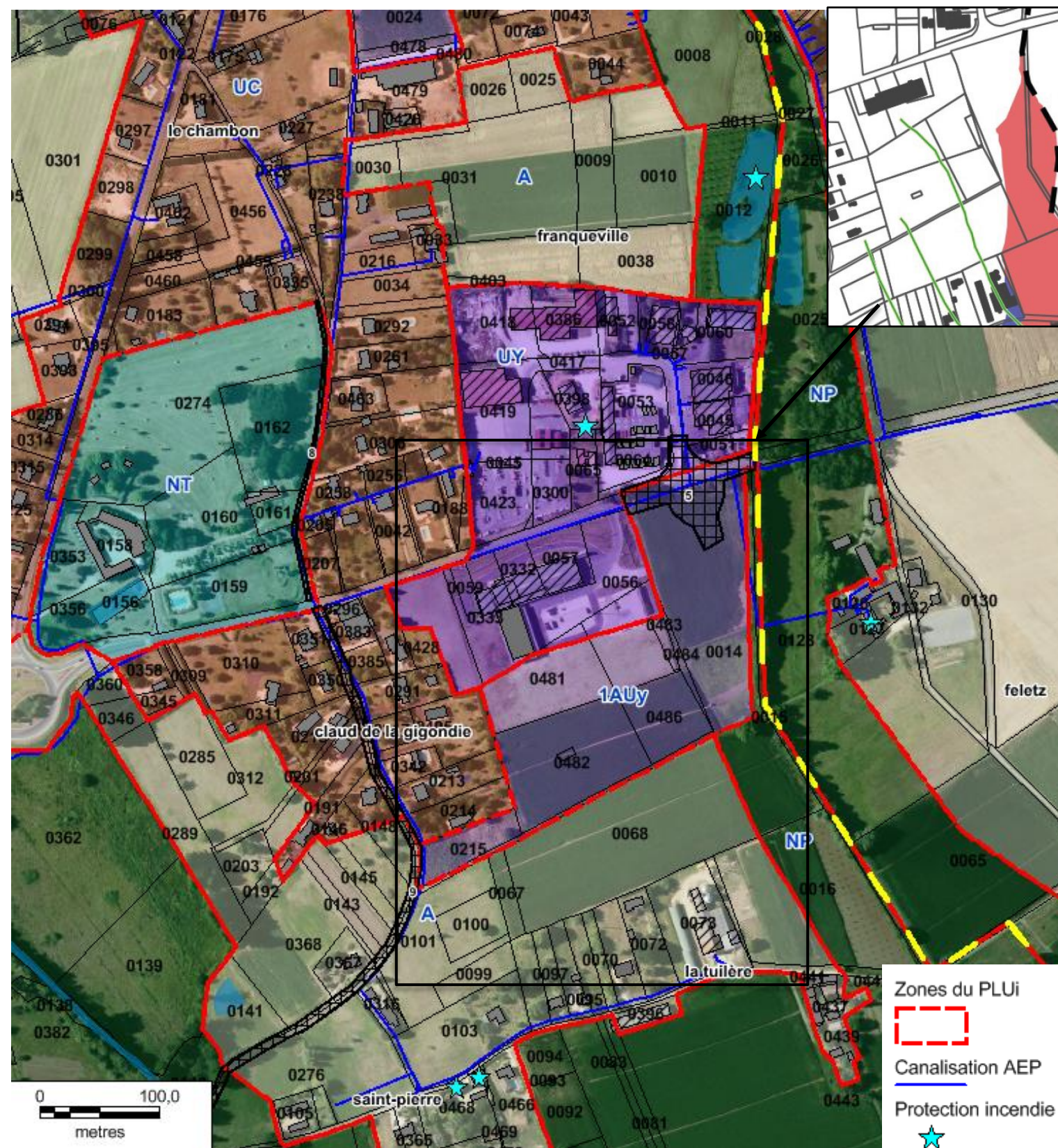
- situation dans le site inscrit
- une partie de la zone est concernée par une zone inondable au titre du PPRi (encart)

Accès et réseaux

- > accès par la départementale RD704 au nord de la zone (emplacement réservé pour création d'un giratoire) et par la voie communale à l'ouest de la zone
- > bonne visibilité globale des accès sur l'ensemble de la zone
- > Réseau d'eau potable : présent sur les voies au Nord et à l'Ouest
- > Défense incendie : une bâche incendie est située à moins de 300 m dans la zone d'activité existante au Nord.



Vue sur la zone à droite de la voie, et de la limite boisée à conserver en bordure de la voie

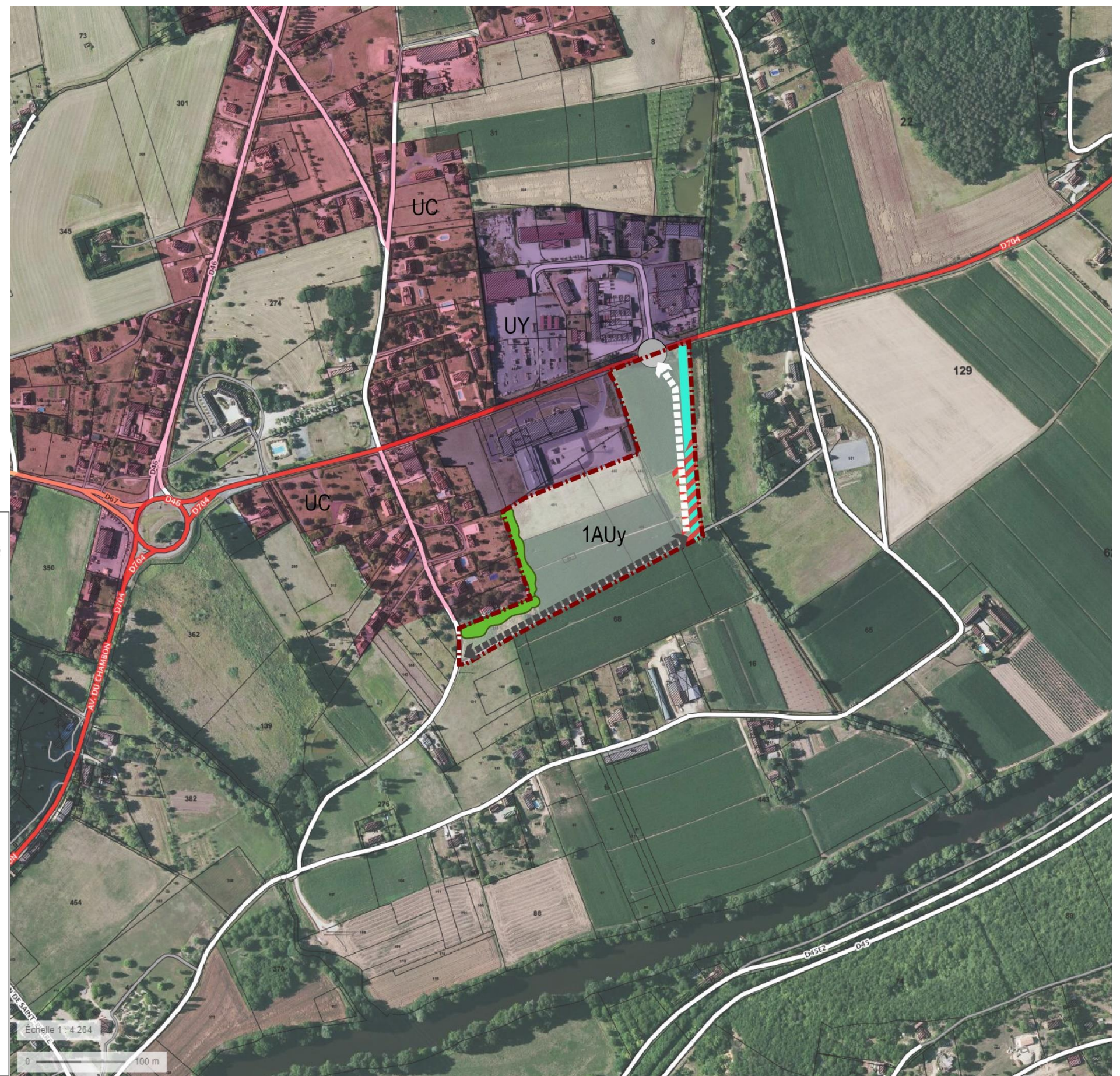
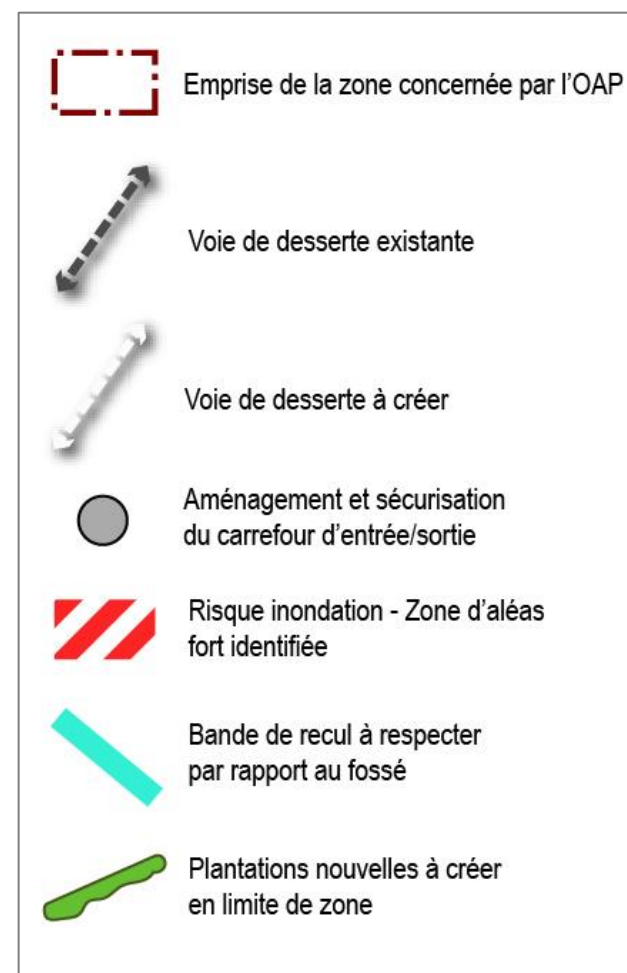


Principes d'aménagement

- Deux accès à prévoir pour desservir la zone : un accès sur la voie communale à l'ouest, en utilisant une voie de desserte existante, et un accès au nord de la zone, depuis la RD704
- Un carrefour à sécuriser au niveau du nouvel accès créé sur la RD704
- Une zone non constructible au niveau de la zone inondable, qui pourra être utilisée pour les espaces techniques et de stationnement
- Une bande tampon à réserver le long du cours d'eau, à ne pas imperméabiliser et à végétaliser,
- De nouvelles bandes boisées à créer sur les limites avec les quartiers pavillonnaires limitrophes.

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation d'activités.



Commune de MONTIGNAC

Secteur « Basteboeuf » (2,6 ha)

Zone 1AUy

Contexte paysager, urbain et environnemental

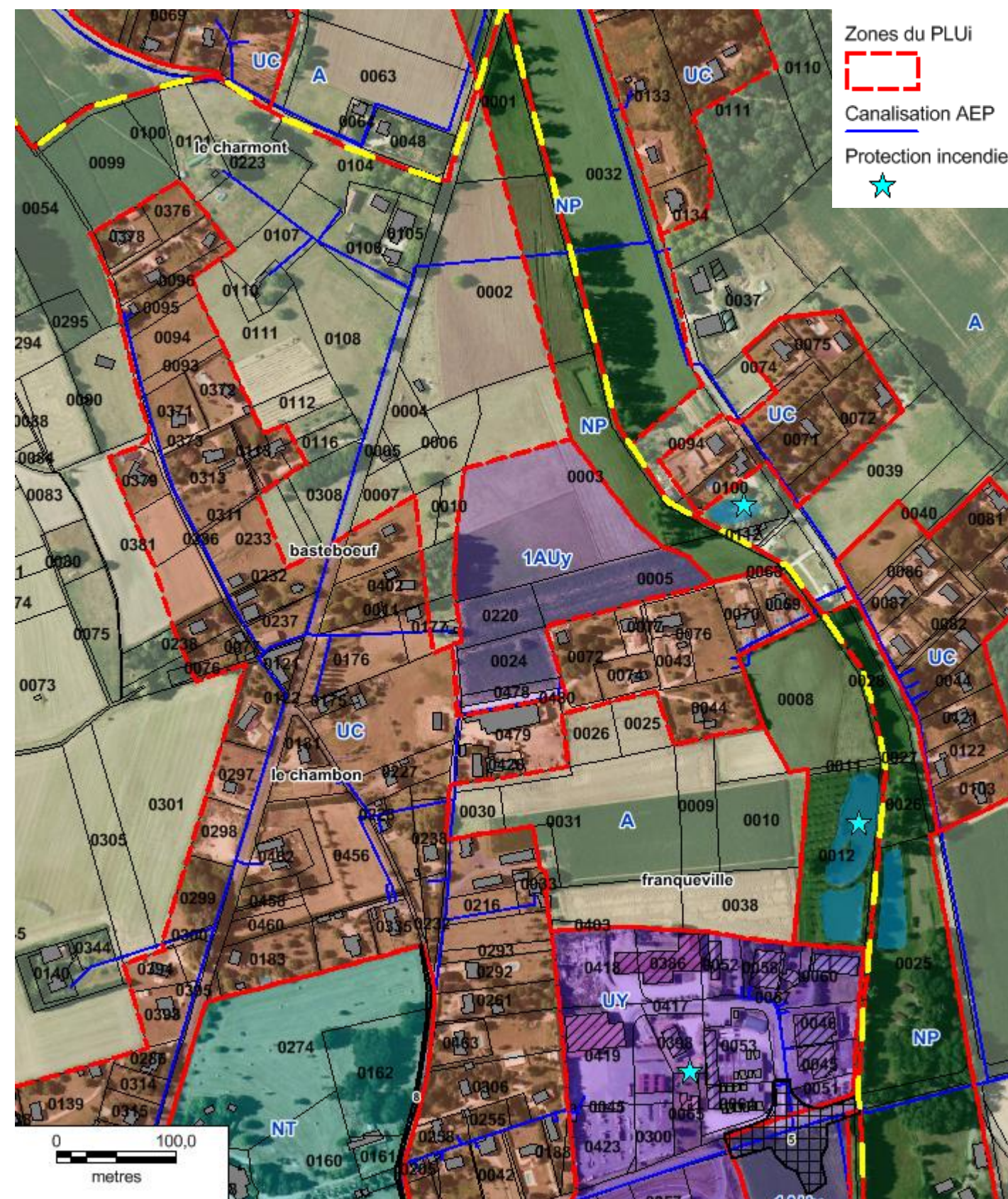
- > Localisation : secteur situé au Nord-Est du bourg
- > Contexte de plaine agricole, à la fois construite et encore cultivée

Accès et réseaux

- > accès par la route communal au sud
- > bonne visibilité de l'accès
- > Réseau d'eau potable : présent sur la voie en limite Sud de la zone
- > Défense incendie : un étang homologué est présent à moins de 100 m de la zone à l'Est (commune d'Aubas).



Vue sur la zone à urbaniser en second plan

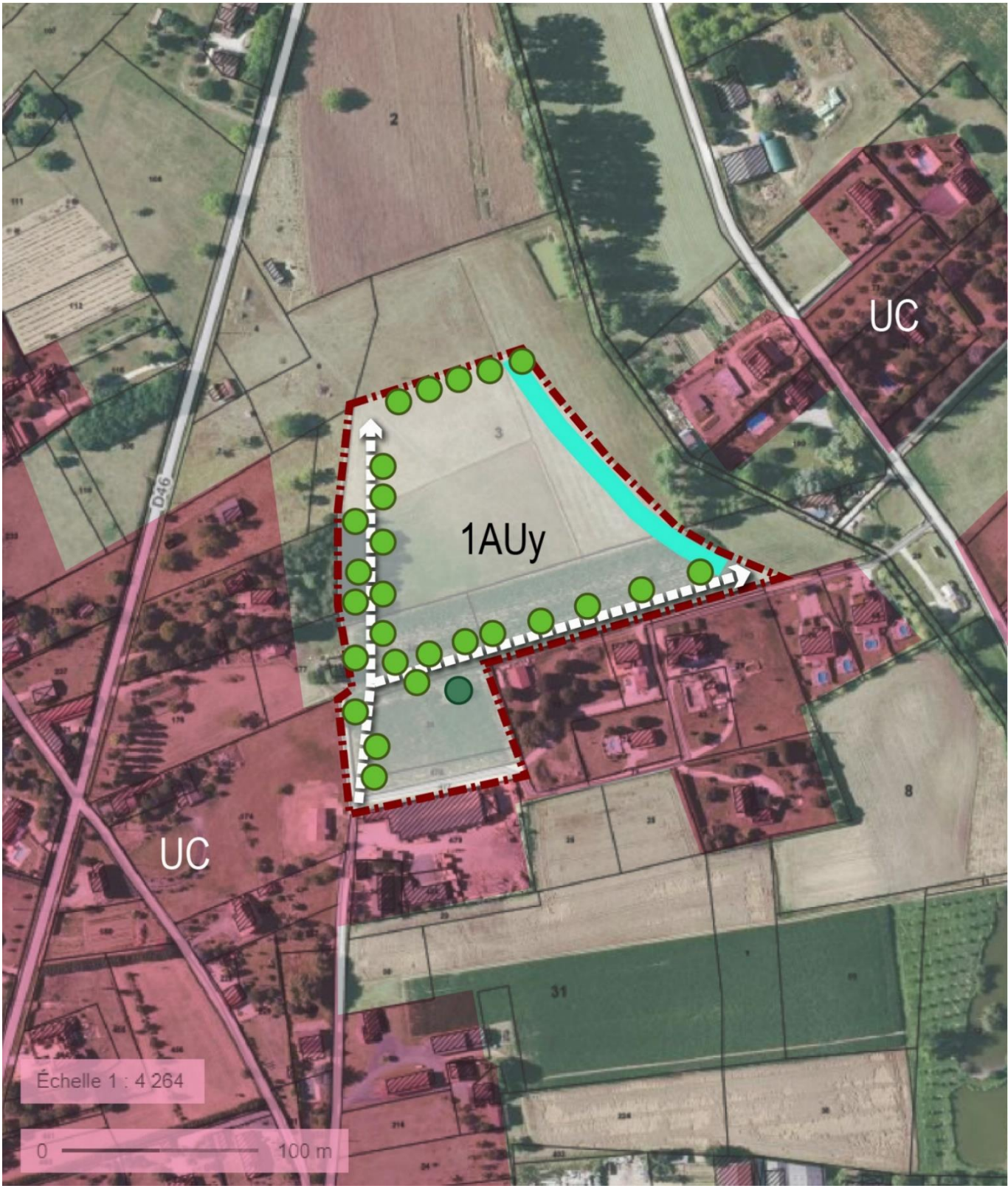
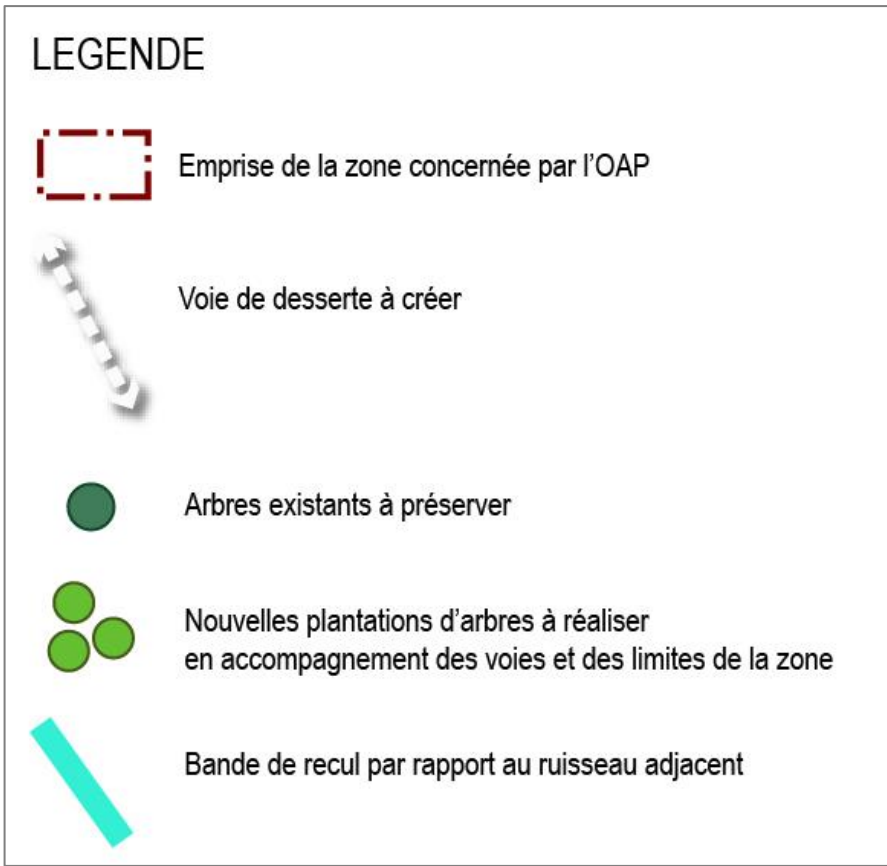


Principes d'aménagement

- Un accès à prévoir par la route communale au sud.
- Deux voies traversantes permettant de desservir la zone,
- Des plantations à réaliser en accompagnement des voies et de la limite nord de la zone.
- Bande tampon de recul pour gestion de l'interface avec la zone potentiellement humide autour du ruisseau

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation d'activités.



Contexte paysager, urbain et environnemental

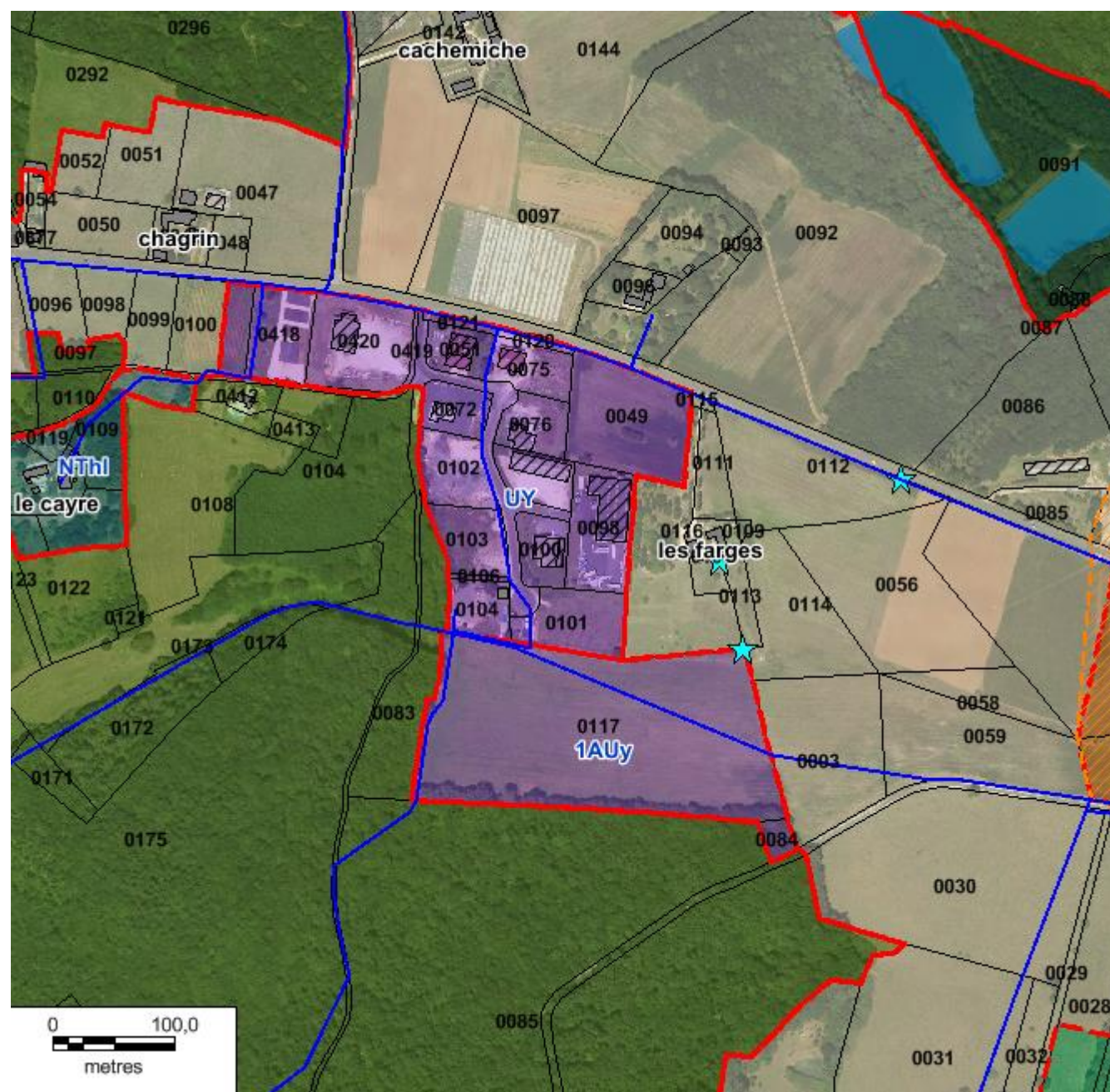
- > Localisation : secteur situé à l'Ouest du bourg, en continuité d'une zone d'activités existante,
- > Contexte de plateau agricole, avec un secteur situé en bordure d'un boisement existant
- > Enjeu d'intégration paysagère de la zone compte tenu de son implantation dans un axe visible depuis la RD6, avec un traitement qualitatif des limites à envisager.

Accès et réseaux

- > accès par la prolongation de la voie de desserte de la zone d'activités existante et par la route des Buissons au sud de la zone
- > bonne visibilité des accès sur l'ensemble de la zone
- > Réseau d'eau potable : présent au cœur de la zone
- > Défense incendie : un poteau incendie à l'angle Nord-Est de la zone.



Vue sur la zone à urbaniser à vocation d'activités (localisation à l'avant de la bande boisée en arrière-plan)



Zones du PLUi



Canalisation AEP



Protection incendie



Principes d'aménagement

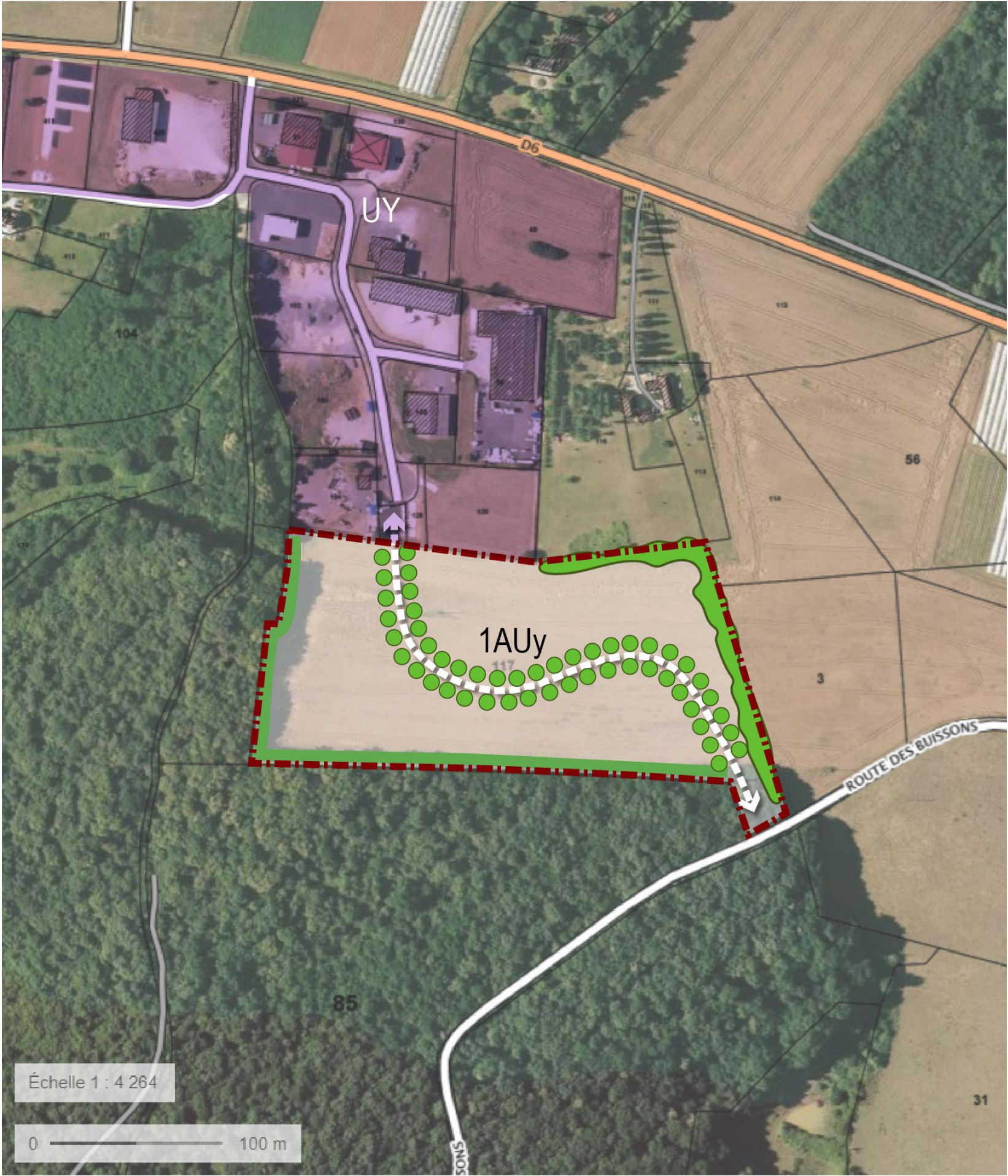
- Une voie traversante à créer pour desservir la zone, à connecter avec le réseau existant (voie de desserte de la zone d'activités existante et route des Buissons au
- Une bande engazonnée d'une largeur minimale de 10 mètres connectée à la voirie, à maintenir entre les futures constructions et les boisements existants afin de créer une « bande tampon » nécessaire pour la sécurité incendie.
- Une bande boisée à créer sur la limite nord et la limite sud de la zone, afin d'assurer l'intégration paysagère de la zone depuis la RD6,
- Un double alignement d'arbres à prévoir en accompagnement de la voie de desserte afin de qualifier le paysage et l'espace interne de la zone.

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation d'activités.

LEGENDE

-  Emprise de la zone concernée par l'OAP
-  Voie de desserte à créer
-  Plantations nouvelles à créer en limite de zone (haie arborée)
-  Bande engazonnée de 10m à préserver et entretenir
-  Nouvelles plantations d'arbres à réaliser en accompagnement des voies



ETAT ACTUEL DE LA PERCEPTION DU PAYSAGE DE LA VALLEE ET DES FALAISES

POINTS DE VUES POSSIBLES, ACTUELLEMENT OCCULTES PAR LA VEGETATION

L'étude paysagère de 2008 « Donner un paysage à la préhistoire » visant à définir des principes de gestion et de protection de la Vallée de la Vézère, a mis en évidence qu'un des caractères emblématiques de la Vallée de la Vézère prend corps dans la succession de méandres et de falaises offrant des paysages spectaculaires, avec de longues perspectives cadrées par ces falaises, témoignant « d'une longue relation harmonieuse entre l'occupation humaine et les conditions naturelles : structure agraire de polyculture-élevage-forêt bien adaptée à la diversité des milieux, qualité architecturale et organisation spatiale des bâtiments tirant parti des matériaux locaux et des contraintes du relief, valeur symbolique majeure des sites préhistoriques de la vallée.

La continuité remarquable du déroulement des falaises entre Les Eyzies et Saint-Léon constitue un événement paysager fort et emblématique de ce territoire. La visibilité des falaises rend perceptibles dans le paysage les sites de l'occupation préhistorique.

Les paysages de la vallée qui sont actuellement soumis aux évolutions des modes de vie et de l'économie agricole se banalisent progressivement. L'abandon des usages qui permettaient d'entretenir les espaces sur les terres pauvres et accidentées ont conduit au développement de surfaces boisées non exploitées qui masquent les vues longues sur le paysage spectaculaire des falaises et transforment le caractère de campagne cultivée de la vallée. »

Elle précise également que « La dynamique des évolutions récentes entraîne des modifications du paysage qui constitueront rapidement de sérieux obstacles pour un développement du territoire respectueux des hommes, des milieux naturels et des valeurs patrimoniales qui le caractérisent. »

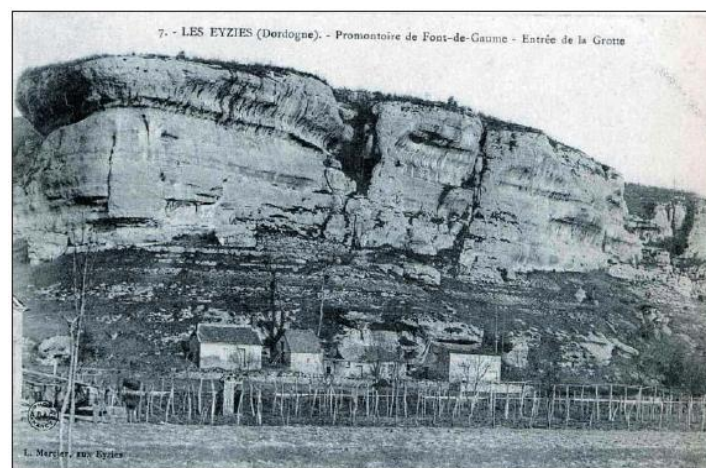
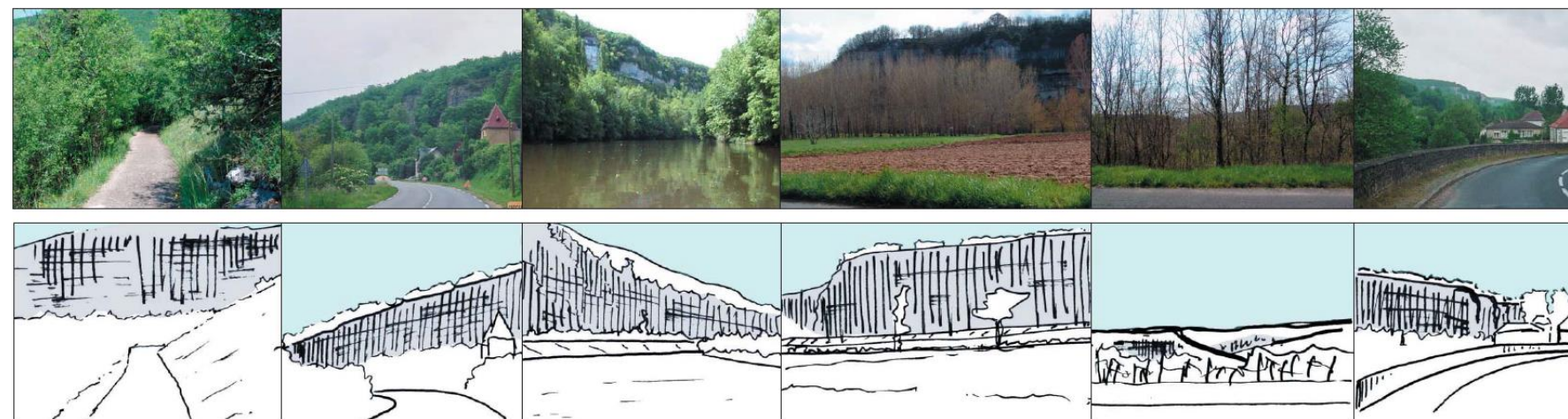
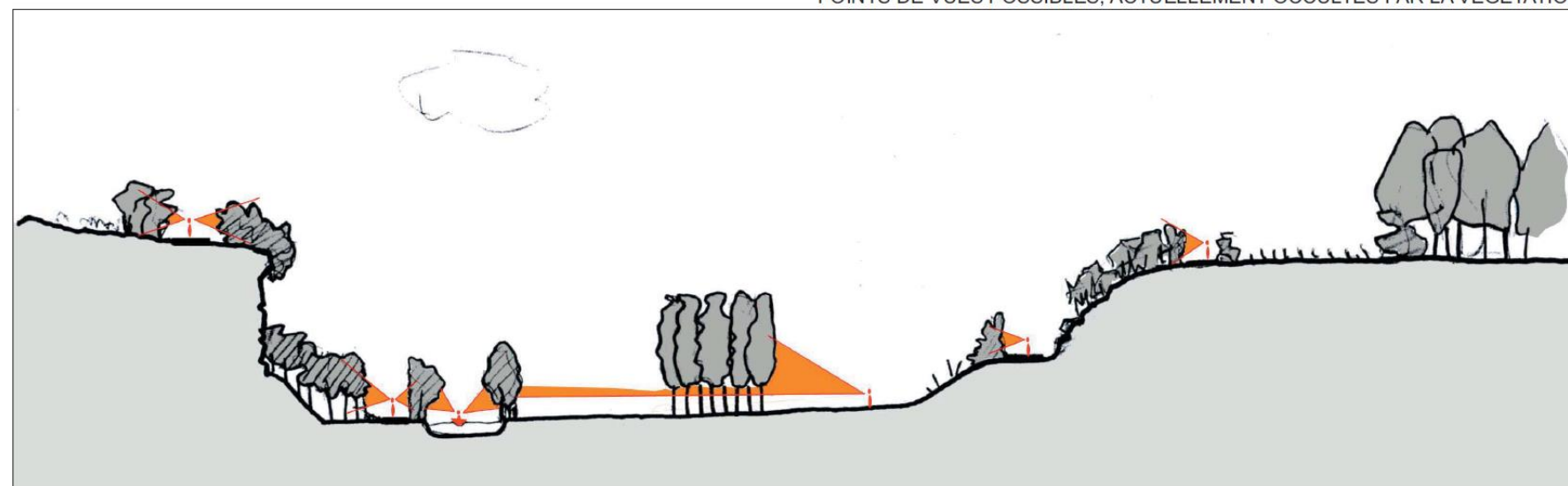
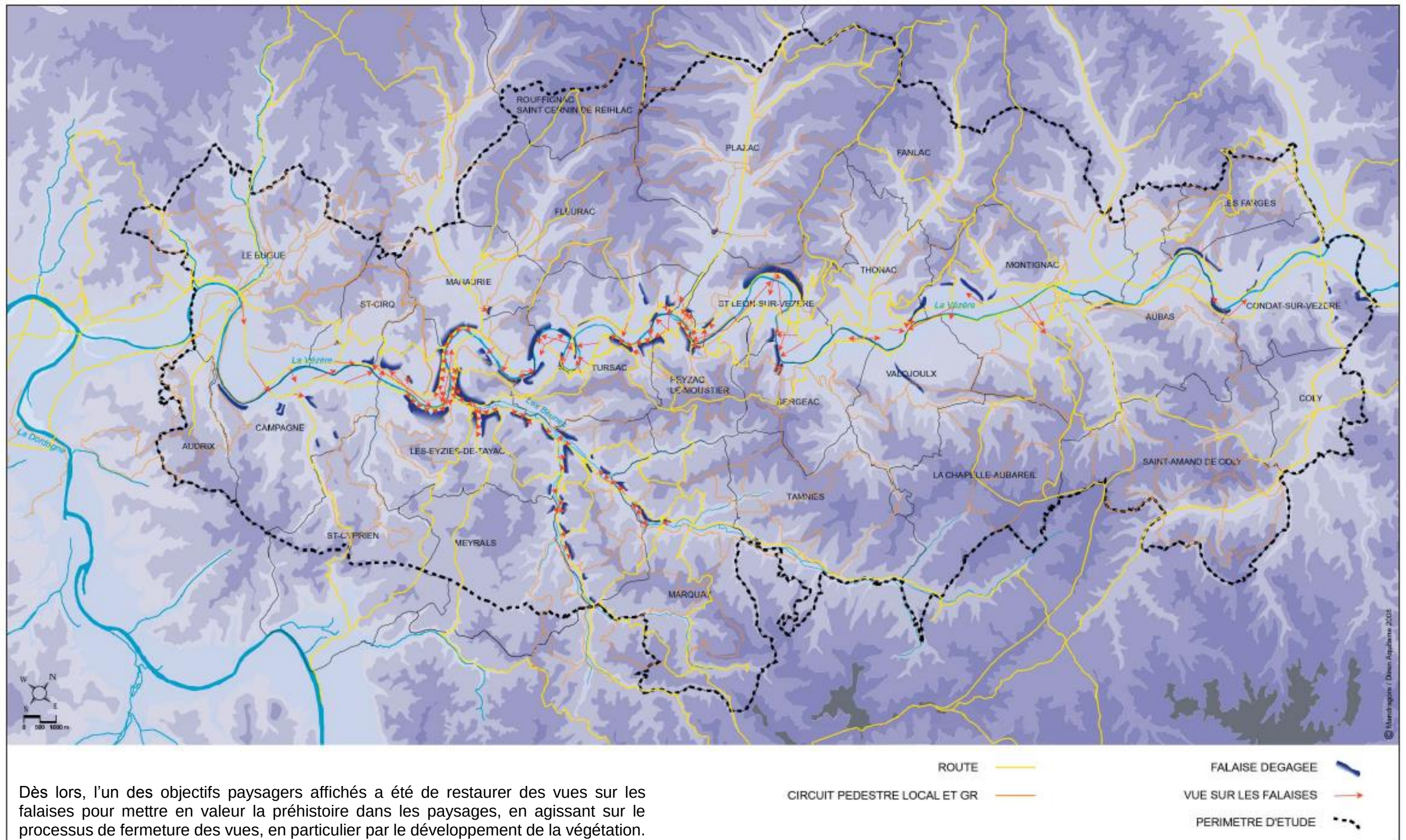


Figure 5: Font de Gaume - vue 1900



Figure 6: Font de Gaume - vue 2007
Reprise forte de la végétation sur les éboulis de pied de falaise. Développement spontané du taillis de chêne sur le rebord du plateau. la monumentalité de l'éperon et de la falaise est fortement atténuée

CARTE DES VUES POTENTIELLES SUR LES FALAISES



Dès lors, l'un des objectifs paysagers affichés a été de restaurer des vues sur les falaises pour mettre en valeur la préhistoire dans les paysages, en agissant sur le processus de fermeture des vues, en particulier par le développement de la végétation. Ces principes ont été ensuite repris dans le document de gestion de l'Opération Grand Site, sous la forme d'un programme et de fiches d'actions.

Figure 1 : Vues potentielles sur les falaises depuis les routes et chemins de randonnée situés dans la vallée et sur les rebords des plateaux. Depuis la Vézère (canoës), la perception globale de la vallée est conditionnée par la gestion de la ripisylve

Il s'agit donc ici de reprendre et **mettre en évidence les secteurs où les projets d'aménagement ou de développement ne doivent pas rentrer en contradiction avec les principes du projet de restauration des vues et perspectives sur les falaises, et les actions de réouverture des paysages de la Vallée de la Vézère.**

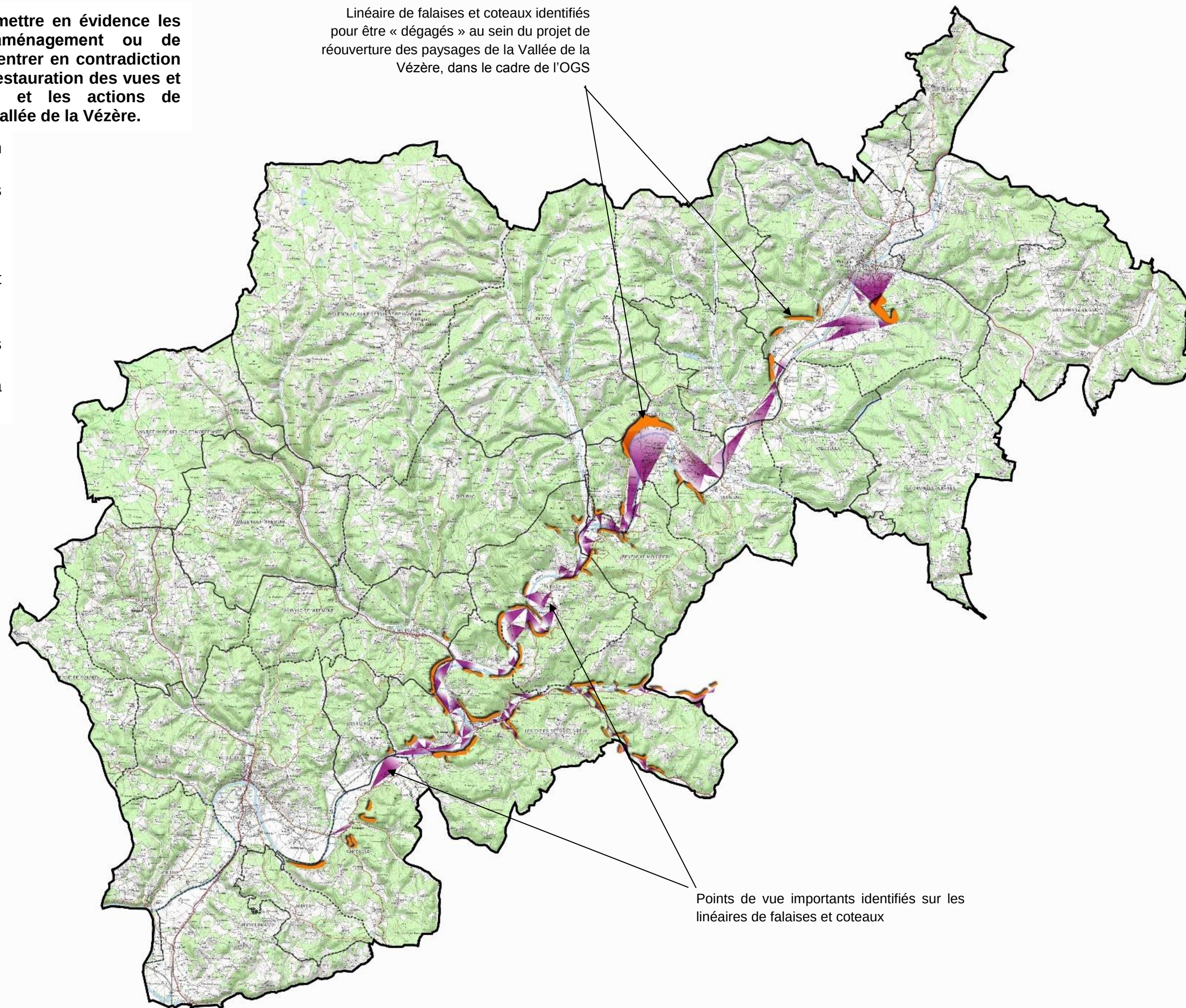
Ces actions concernent en particulier les points suivants :

- actions dégagements des bords de routes
- réouverture des pieds de falaises
- gestion de la ripisylve
- dégagement du haut de falaise et rebord de plateau
- effacement des réseaux aériens
- préservation des ouvertures existantes sur les falaises
- création de fenêtres dans la végétation en bord de route

Tout porteur de projet d'aménagement ou de développement au sein de la Vallée de la Vézère devra :

- d'une part se référer au contenu de l'ensemble des cartes suivantes pour identifier dans quelle mesure ce projet est concerné ou non par le projet de restauration des vues sur les falaises,
- d'autre part, être en mesure de proposer un projet qui soit en cohérence avec les principes du projet de restauration des vues et ne remette pas en cause une quelconque action à venir ou passées de ré-ouverture paysagère.

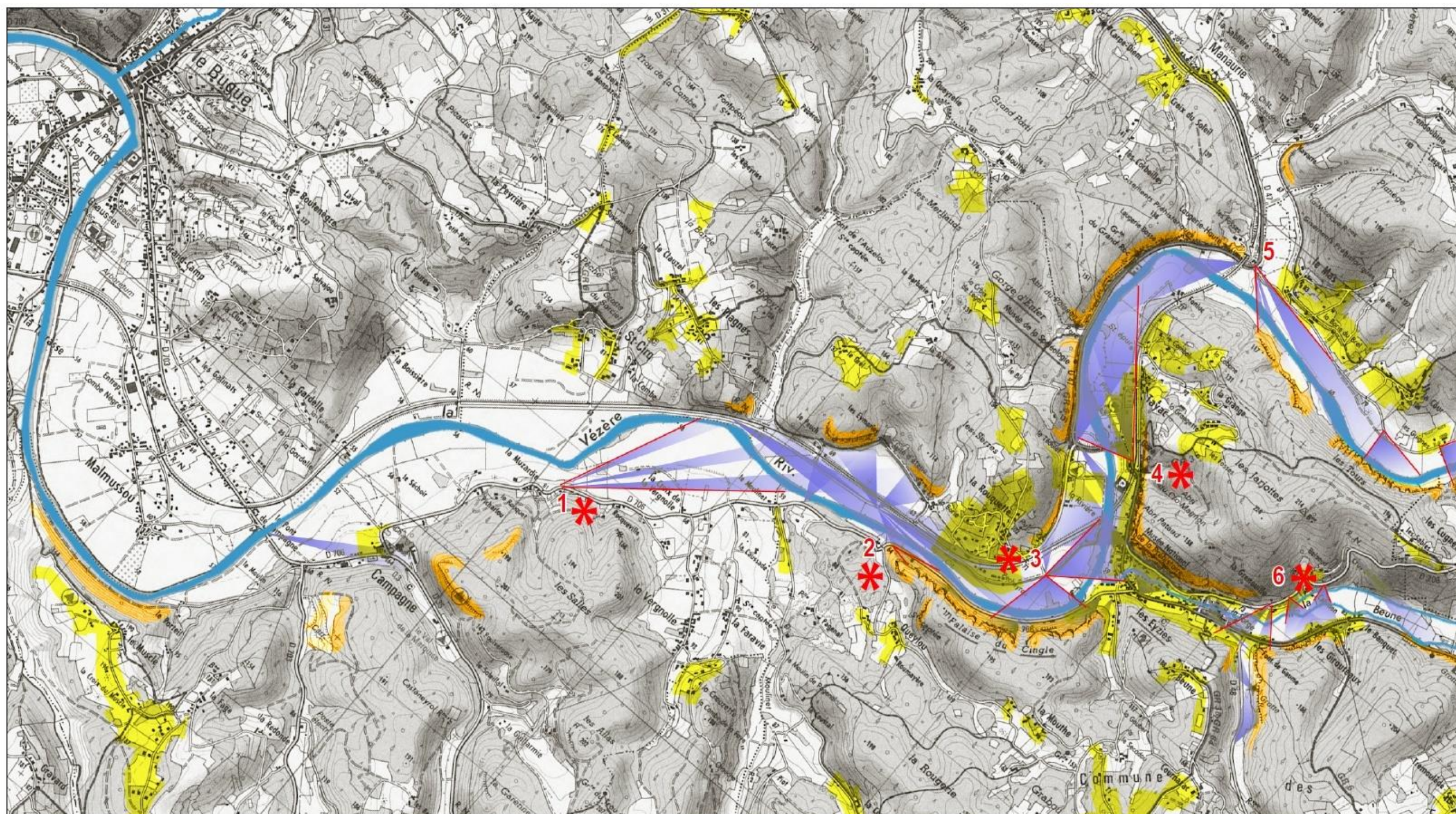
Linéaire de falaises et coteaux identifiés pour être « dégagés » au sein du projet de réouverture des paysages de la Vallée de la Vézère, dans le cadre de l'OGS



Points de vue importants identifiés sur les linéaires de falaises et coteaux

CARTE DES VUES A RESTAURER

Le Bugue / Les Eyzies



- 1_ Dégagement des bords de route / Réouverture des pieds de falaises
- 2_ Dégagement du pied de falaise du cingle
- 3_ Dégagement des ouvertures sur le cingle et sur les Eyzies
- 4_ Dégagement du premier plan / gestion de la ripisylve / dégagement des pieds de falaise et rebords de plateau
- 5_ Dégagement du premier plan / gestion de la ripisylve / dégagement du haut de falaise et rebords de plateau
- 6_ Dégagement complet de la falaise de Font de Gaume / dégagement du premier plan / effacement des réseaux

Figure 1 : Au pied de la falaise du cingle la végétation de pied de talus et la ripisylve forment un couloir végétal qui masque la falaise et la Vézère. Le long de la falaise du grand roc, ce sont des plantations routières récentes et la ripisylve trop, développée qui masquent la vue. :

- ZONE URBANISABLE (PLU - CC - ZPPAUP)
- INTERVENTION PRIORITAIRE

CARTE DES VUES A RESTAURER Tursac / Saint Léon sur Vézère

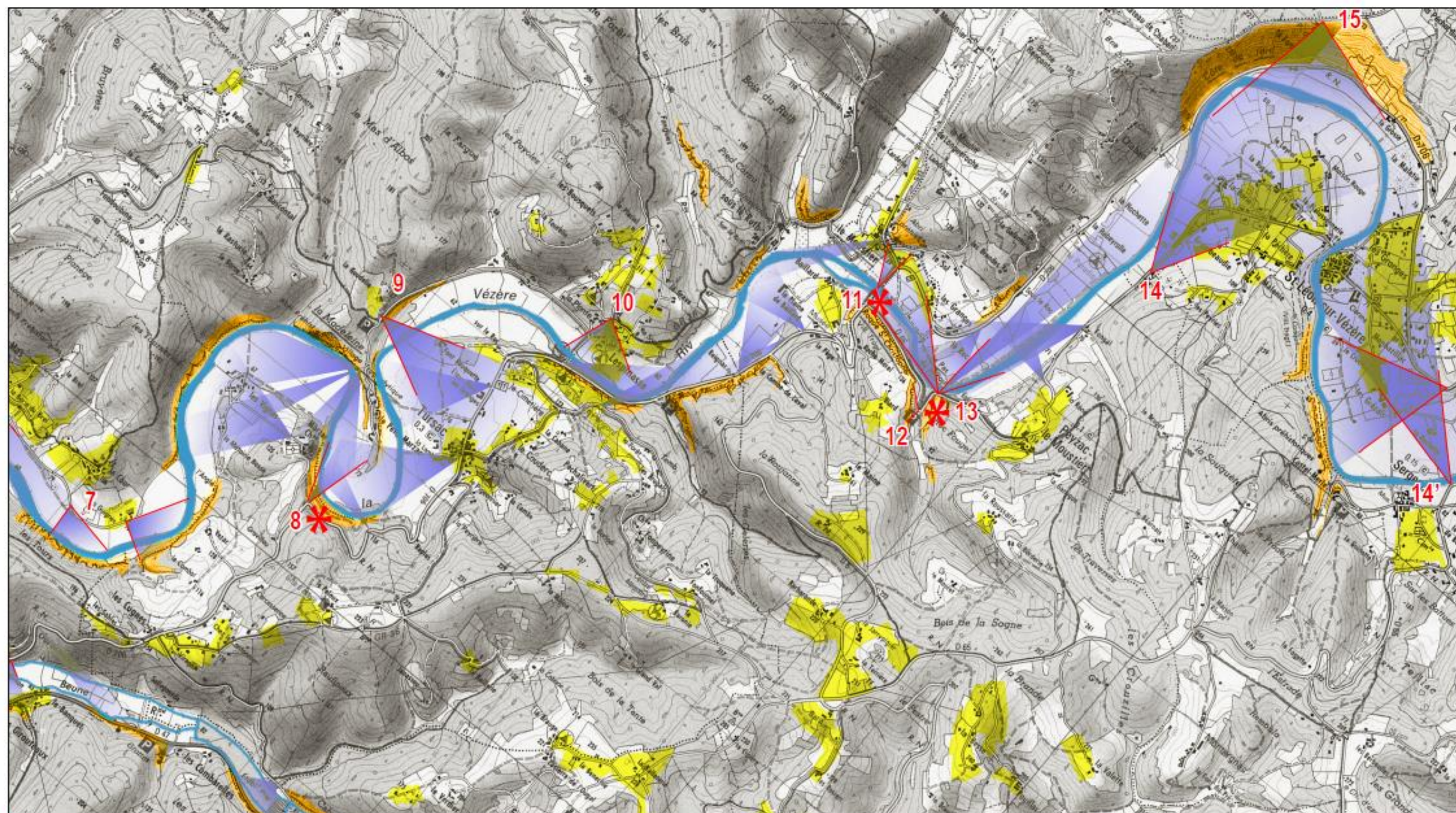
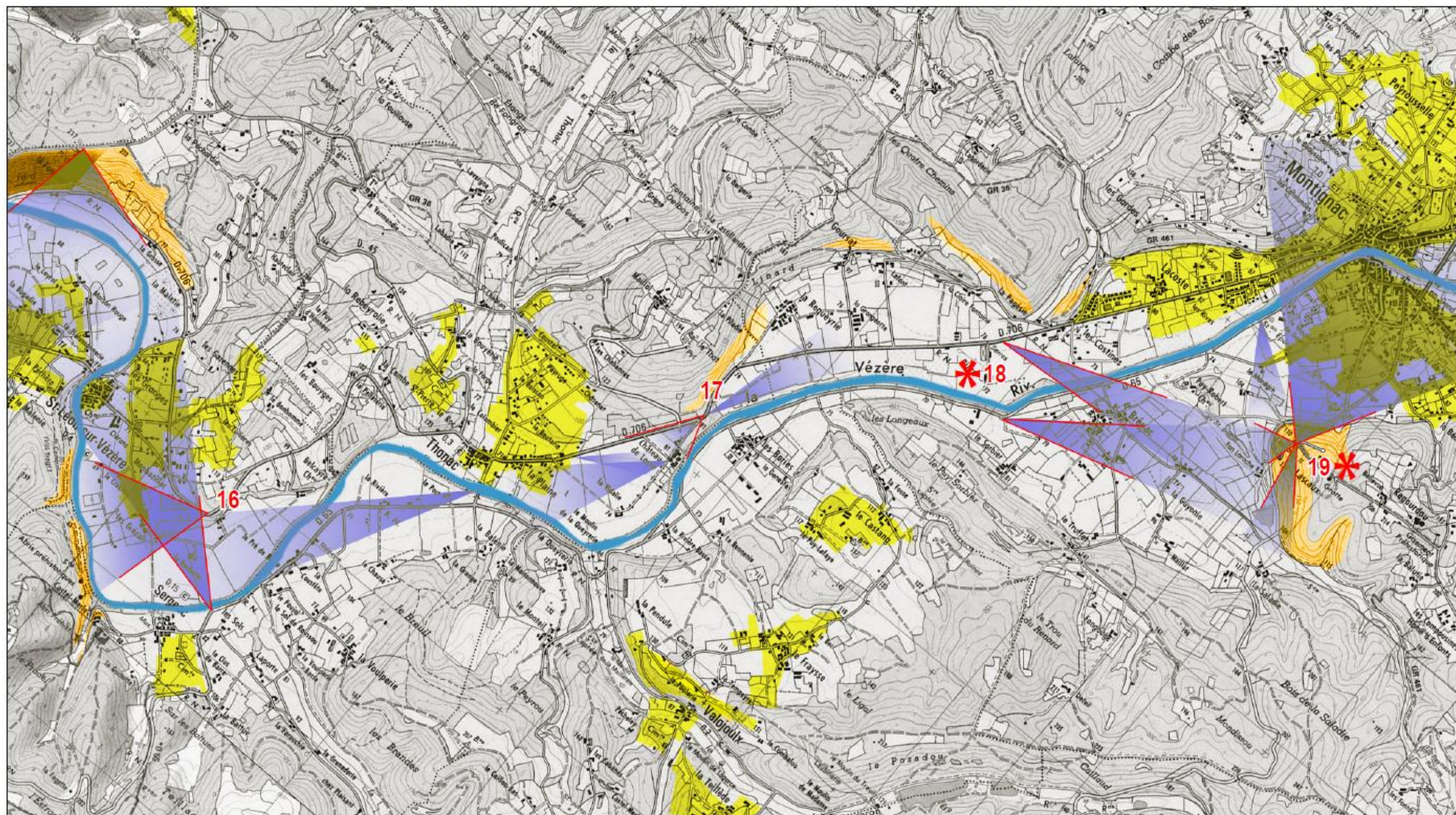


Figure 1 : Les écrans végétaux en bord de route, les ripisylves trop hautes et les peupleraies ne permettent pas les vues dans l'espace de confluence entre la falaise du Moustier et la Roque Saint Christophe

- 7_ Préservation des ouvertures sur la falaise / contenir l'urbanisation
- 8_ Ménager un panorama ou des ouvertures sur la falaise de La Madeleine / maintien du dégagement de la falaise
- 9_ Création de fenêtres dans la végétation en bord de route
- 10_ Dégagement du premier plan / gestion de la ripisylve / dégagement des pieds de falaise et rebords de plateau
- 11_ Dégagement complet de la falaise du Moustier / effacement des clôtures / contenir l'urbanisation
- 12_ Réaménagement du parking afin que ses aménagements ne masquent pas la falaise
- 13_ Créer des ouvertures vers Le Moustier (falaise-grotte) et vers Saint Léon (Côte de Jord)
- 14 - 14'_ Maintien des ouvertures vers la Côte de Jord
- 15_ Maintien et renforcement des vues panoramiques depuis la Côte de Jord

- ZONE URBANISABLE (PLU - CC - ZPPAUP)
- ✱ INTERVENTION PRIORITAIRE

CARTE DES VUES A RESTAURER Saint-Léon sur Vézère / Montignac

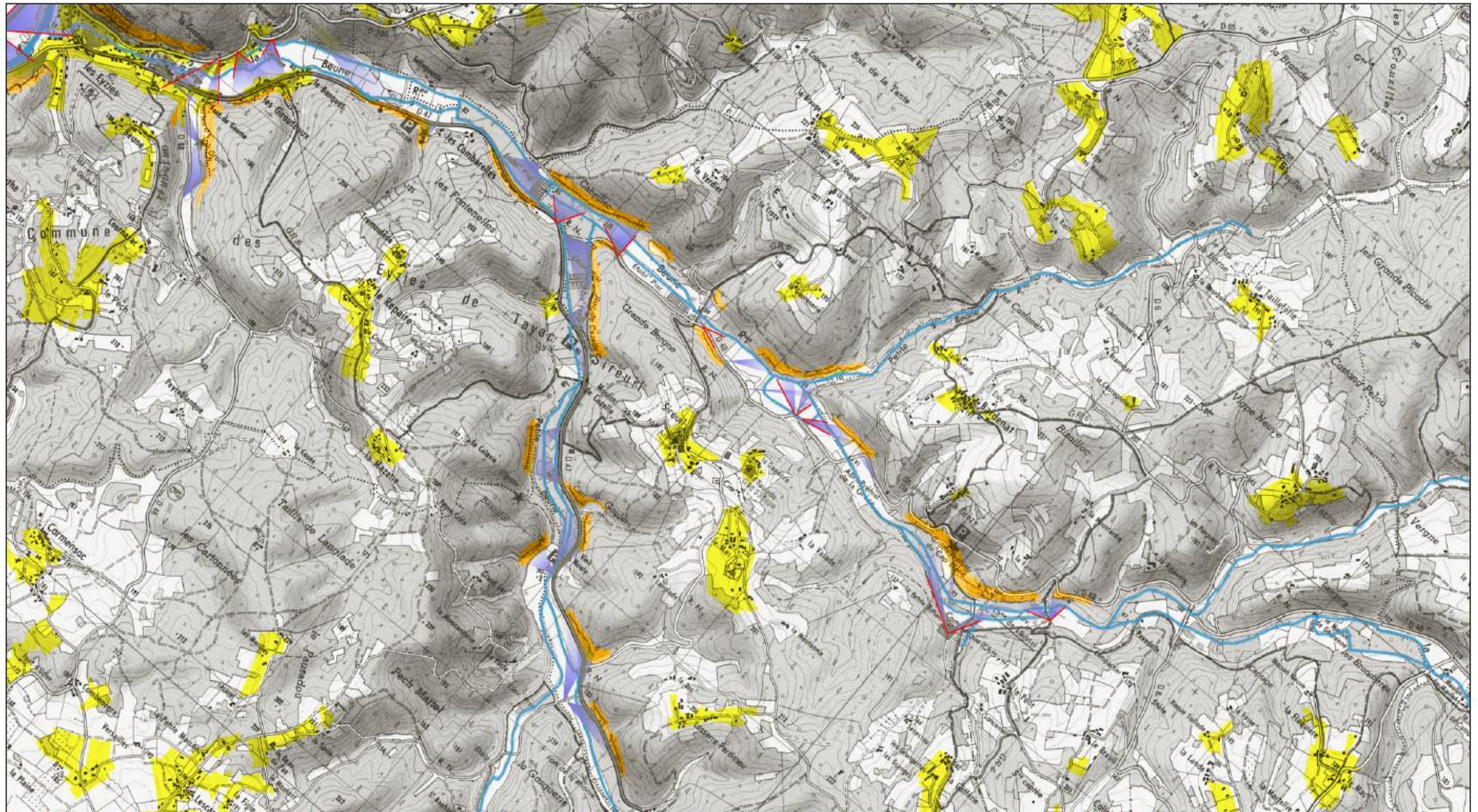


- 16_ Réouvrir les vues masquées par la végétation
- 17_ Remise en scène des vues sur le Château de Losse
- 18_ Maintien des ouvertures sur la colline de Lascaux
- 19_ Dégagement des premiers plans pour restaurer les vues vers la vallée de la Vézère

Figure 1 : Les peupleraies, la ripisylve et les végétaux de bord de route font écran à ces longues vues dans la vallée

- ZONE URBANISABLE (PLU - CC - ZPPAUP)
- ✱ INTERVENTION PRIORITAIRE

CARTE DES VUES A RESTAURER Vallée des Beunes



Vallée des Beunes - Dégagement des pieds de falaise et des bords de route / Mieux organiser l'accès et l'identité des différents site (Signalétique, accueil, parking, clôtures...)

Figure 1 : Dans l'axe de ces points de vue, des ouvertures doivent être ménagées le long des routes dans l'écran végétal de premier plan

- ZONE URBANISABLE (PLU - CC - ZPPAUP)
- ✱ INTERVENTION PRIORITAIRE