

COMMUNE DE
LA ROQUE GAGEAC
DORDOGNE

Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral du **11 OCT. 2006**

CARTE COMMUNALE
RAPPORT DE PRÉSENTATION

Pour le Préfet et par délégation,
La Chargée de Mission Institutions,
Urbanisme, Marchés Publics

Sandrine DIAS



DATE

CARTE COMMUNALE APPROUVE LE

Sous-Préfecture de SARLAT (Dordogne)
REÇU LE

11 AOUT 2006

(Loi n° 82 213 du 2.3.1982)

Nathalie PRAT Architecte du patrimoine
247 rue Victor Hugo
46000 CAHORS

Hélène SIRIEYS Paysagiste DPLG
22 rue de l'Ecole Vieille
47000 AGEN

CODE DE L'URBANISME – CARTE COMMUNALE

Art. L 124-2

« Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L.110 et L121-1 du code de l'urbanisme.

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

Art. L 121-1

« ... les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

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

Art. R 124-1

La carte communale après le rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques. Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers.

Art. R 124-2

Le rapport de présentation :

1. Analyse de l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
2. Explique des choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;
3. Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de préservation et sa mise en valeur.

Art. R 124-3

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées « à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes » ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée. Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

SOMMAIRE

1/ OBJECTIFS	4
2/ ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	5
2.1 - SITUATION	5
2.2 - GÉOGRAPHIE ET PAYSAGE	10
2.3 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES	14
2.4 - RÉSEAUX ROUTIERS	15
2.5 - RÉSEAUX D'ASSAINISSEMENT ET D'EAU POTABLE	16
2.6 - URBANISATION ACTUELLE	17
2.7 - SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE	21
3/ SYNTHÈSE DES ENJEUX ET PRÉVISIONS	24
4/ CHOIX RETENUS	26
LE CAS PARTICULIER DU VILLAGE	26
ZONE GAGEAC – LES ÉCOLES :	27
ZONE LES BOUYGUES :	28
ZONE COTE DE SALVY	29
ZONE SAINT DONAT	30
ZONE LES COMBES	31
ZONE LES CARBONNIERES, LE BOS, LES LANDES, MALEFON	32
ZONE LES COMBES HAUTES	33
ZONE GAILLARDOU	34
ZONE LE COLOMBIER	35
5/ CONCLUSION	36

1/ OBJECTIFS

L'élaboration de la carte communale émane du souhait de la commune de planifier un développement équilibré de son territoire. Elle vient en complément de démarches parallèles.

D'une part, la commune a engagé simultanément la révision de la ZPPAUP. Son objet est la protection et la mise en valeur des perspectives les plus remarquables, des sites archéologiques sensibles, des monuments historiques, des immeubles d'intérêt architectural et des espaces naturels. Sa révision témoigne de la volonté d'actualiser le document et le rendre cohérent avec le document d'urbanisme. La ZPPAUP est un document opposable qui comprend un zonage et un règlement qui donne des prescriptions architecturales.

D'autre part, les communes limitrophes et en vis-à-vis ont engagé, elles aussi la révision de leurs documents d'urbanisme et/ou ZPPAUP (Domme, Cénac-St Julien, Vitrac, Castelnau-la-Chapelle), ce qui permet une réflexion cohérente à une plus grande échelle que celle de la commune.

Dans ce contexte, la carte communale s'efforcera de répondre aux objectifs suivants :

- **Pérenniser la qualité des paysages** : compte tenu de sa situation, La Roque-Gageac a une forte responsabilité en terme de développement bâti dans la vallée. En effet, La Roque Gageac constitue une séquence prestigieuse du grand paysage de la vallée de la Dordogne, depuis Souillac jusqu'à Bergerac et plus précisément entre Monfort et Trémolat où la rivière forme une série de méandres serrés, jalonnés de sites touristiques importants. L'image emblématique du village, tapi sous son rocher, contribue à la notoriété touristique de la vallée et en bénéficie. C'est pourquoi la commune a une responsabilité en terme d'aménagement et de paysage qui dépasse celle des limites communales. La carte communale ne peut pas être une simple réponse à une pression foncière, elle est l'outil de pérennisation de l'attrait du village, rendu compatible avec le développement maîtrisé de l'urbanisation. De plus le village lui même comprend de nombreux points de vues : le bourg, la traversée par la D703 ou encore la route en pied de coteau qui donne à voir l'étendue du cingle agricole. En face de La Roque Gageac, Saint Julien, Cénac et surtout Domme ont un point de vue direct sur de nombreux secteurs de la commune, une altération de son paysage rejallirait directement sur ces sites environnants.
- **Maintenir l'activité agricole** : l'agriculture est une activité économique essentielle dans ce territoire rural, elle contribue également fortement à l'identité des paysages par le contraste fort qu'elle entretient entre les versants boisés et la vallée cultivée.
- **Permettre d'accueillir une nouvelle population en améliorant l'offre en logements** : en milieu rural cette offre est presque exclusivement de la mise à disposition de foncier à bâtir. Il s'agit « d'améliorer » cette offre dans le sens où elle est conditionnée par les autres objectifs cités.
- **Conforter les hameaux existants** : ils sont la base de l'organisation du bâti et permettent de lutter contre le mitage du paysage.
- **Garantir la sécurité des biens et personnes notamment vis-à-vis du risque inondation et éboulement.**



SERIE VERT
1:100 000
temporales



IGN
1:100 000
temporales

Parcequ'elles sont représentatives et de qualité, les vues de La Roque-Gageac illustrent de nombreux documents relatifs à la vallée de la Dordogne dans son ensemble. Ci-contre la couverture du document de communication de l'Etablissement Public Inter Département Dordogne et la carte IGN Périgieux-Tulle.

2/ ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 - SITUATION



La commune de La Roque Gageac se situe au Sud-Est du département de la Dordogne, et s'étend sur 7 km² au cœur du « Périgord Noir », « *paysages magnifiques, ponctués de multiples châteaux forts, de villages sauvegardés et de sites préhistoriques mondialement connus* »¹. Avec son patrimoine architectural, naturel et paysager de qualité, La Roque Gageac est digne de ce descriptif et a été accepté par l'association les Plus Beaux Villages de France dont elle est un des fondateurs.



¹ D'après un descriptif extrait du site du Conseil Général de la Dordogne

La Roque Gageac constitue une séquence de la vallée de la Dordogne, site inscrit



Extrait de carte IGN n°48 Périgueux Tulle

Passé le village de Vitrac, la Dordogne s'oriente plein sud, décrivant une sorte de large «U» qui délimite par endroits le territoire communal de La Roque Gageac. Le village est situé en bord de rivière, à l'extrême Ouest de la commune. Au Nord du méandre, le territoire se prolonge sur les premiers coteaux boisés.

La commune constitue une séquence paysagère du «grand paysage» de la vallée de la Dordogne (site inscrit depuis le 12 août 1969) avec la rivière comme fil conducteur sur 475 km.

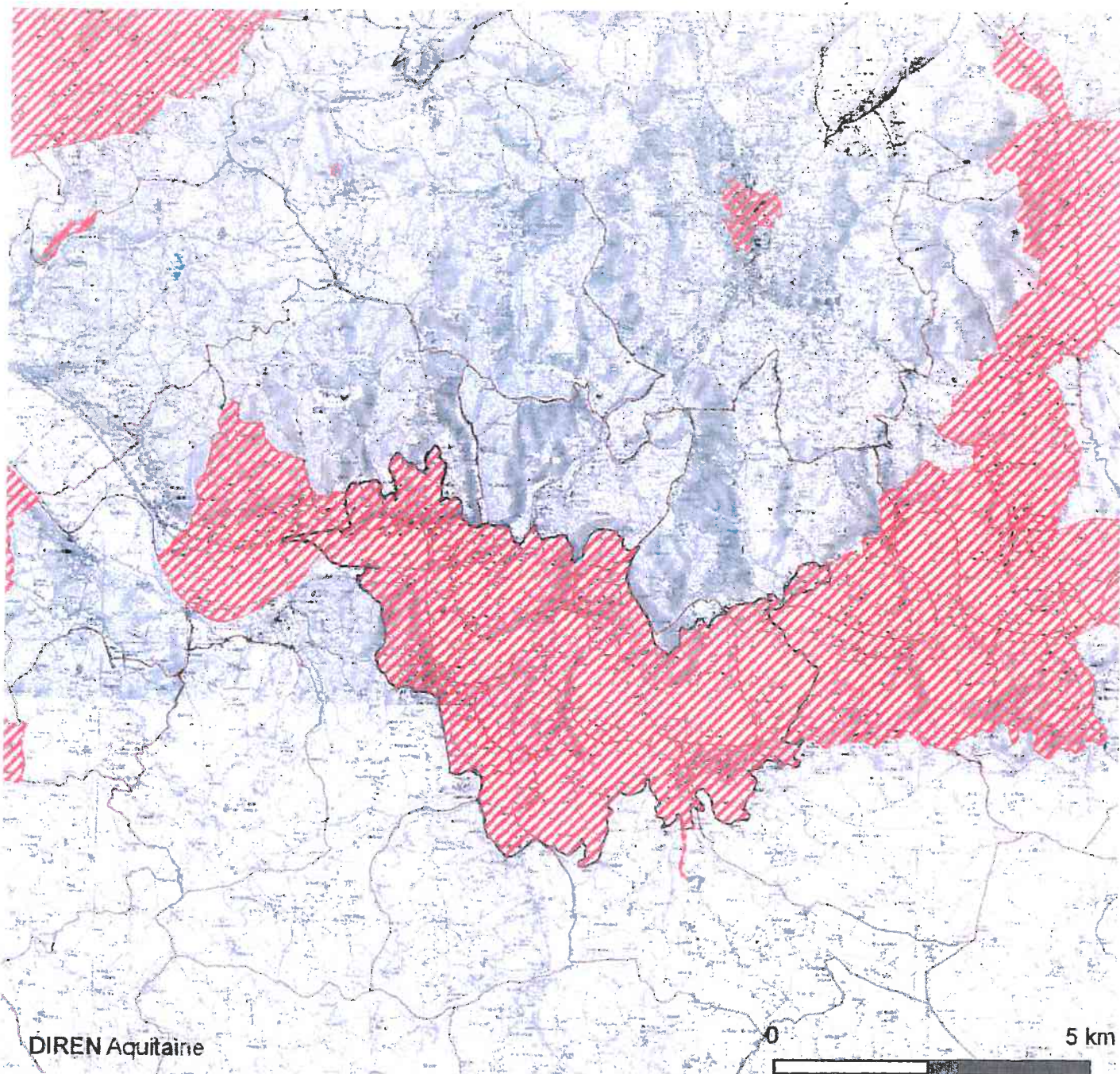
L'établissement public E.P.I.DOR³ est chargé de mettre en œuvre «le plan paysage», soit une réflexion et des actions cohérentes pour préserver ce cadre de vie et prendre en compte les enjeux du développement touristique et économique.

³ E.P.I.DOR : Etablissement Public Inter Département Dordogne

La Roque Gageac au coeur du site inscrit «Vallée de la Dordogne»

Intitulé du site inscrit:

Vallée de la Dordogne et vallée du Céou, s'étendant de Beynac à Vitrac



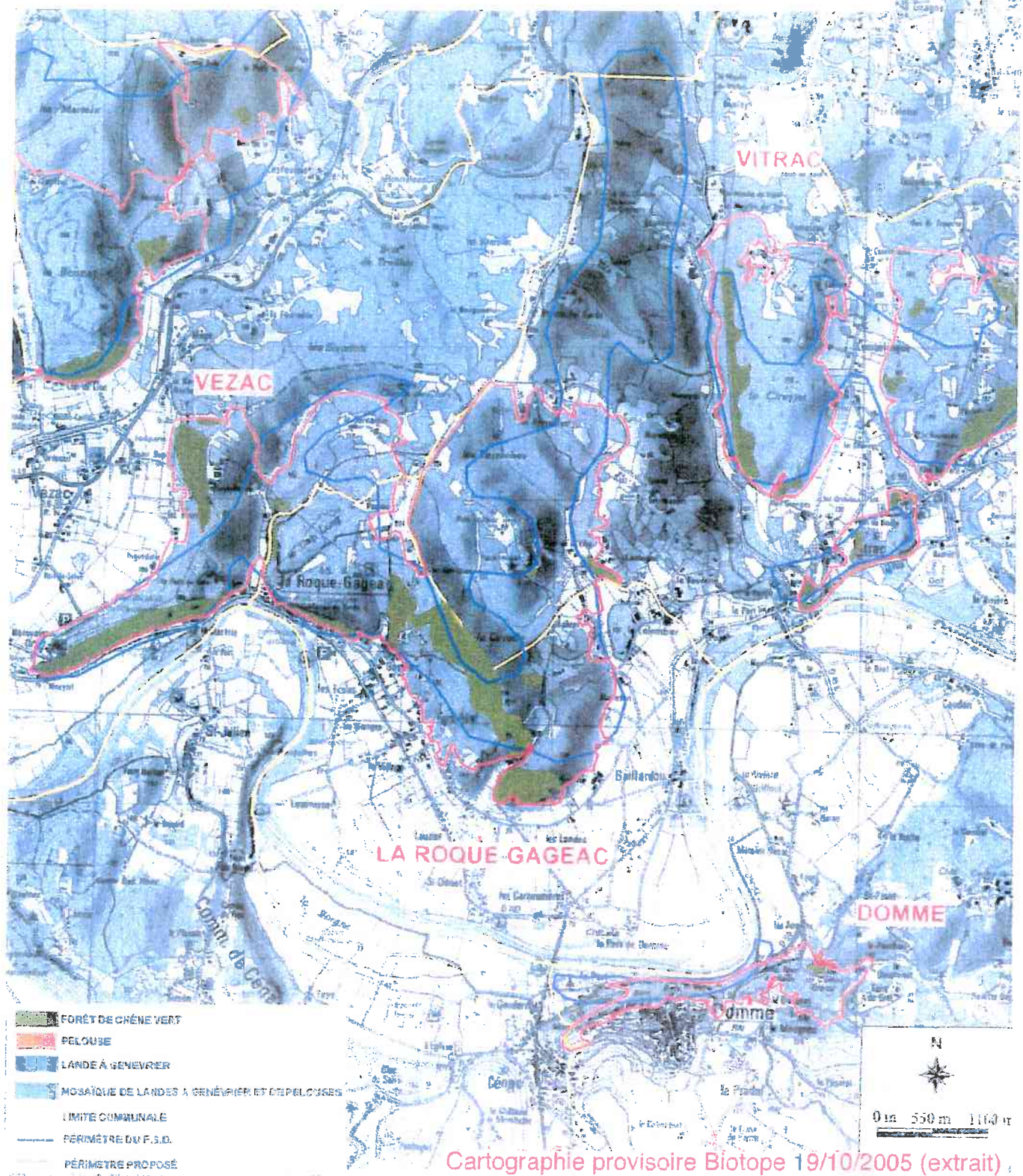
La commune de La Roque Gageac est concernée dans sa quasi intégralité par les prescriptions du site inscrit «Vallée de la Dordogne»

Rappel de définition du site inscrit:

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

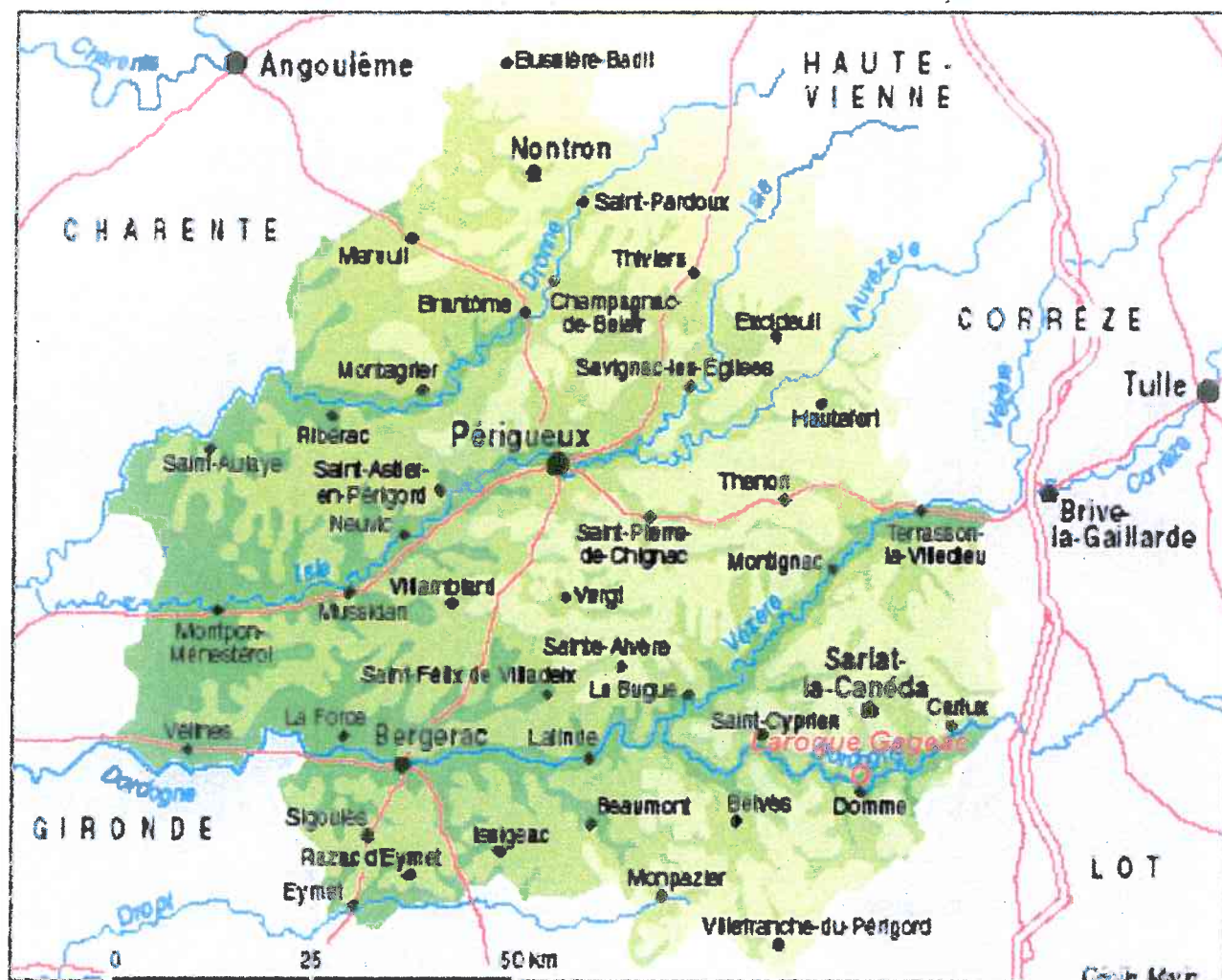
L'inscription a pour but la conservation de milieux et de paysages dans leur état actuel, de villages et bâtiments anciens, la surveillance des centres historiques, le contrôle des démolitions, l'introduction de la notion d'espace protégé dans les raisonnements des acteurs de l'urbanisme. Elle entraîne,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

Localisation des habitats naturels d'intérêt communautaire sur le site Natura 2000



La Roque Gageac est également concernée par deux sites Natura 2000, le premier concerne la Dordogne dans son ensemble et le second les coteaux calcaires avec leur forte couverture de chênes verts, station septentrionale de cet arbre méditerranéen, autant d'indices de la présence d'un environnement riche. Les boisements de chênes verts identifiés comme habitat d'importance communautaire ont une valeur écologique forte et doivent être préservés.

Une commune au Sud Est du département



Extrait du site www.made.diplomatique.fr

La commune est relativement proche de Sarlat, à 10 km au sud, soit environ à 15 minutes lors d'un déplacement en voiture.

Périgueux est moins accessible avec un temps de trajet estimé à 1h15min¹ pour 76 km.

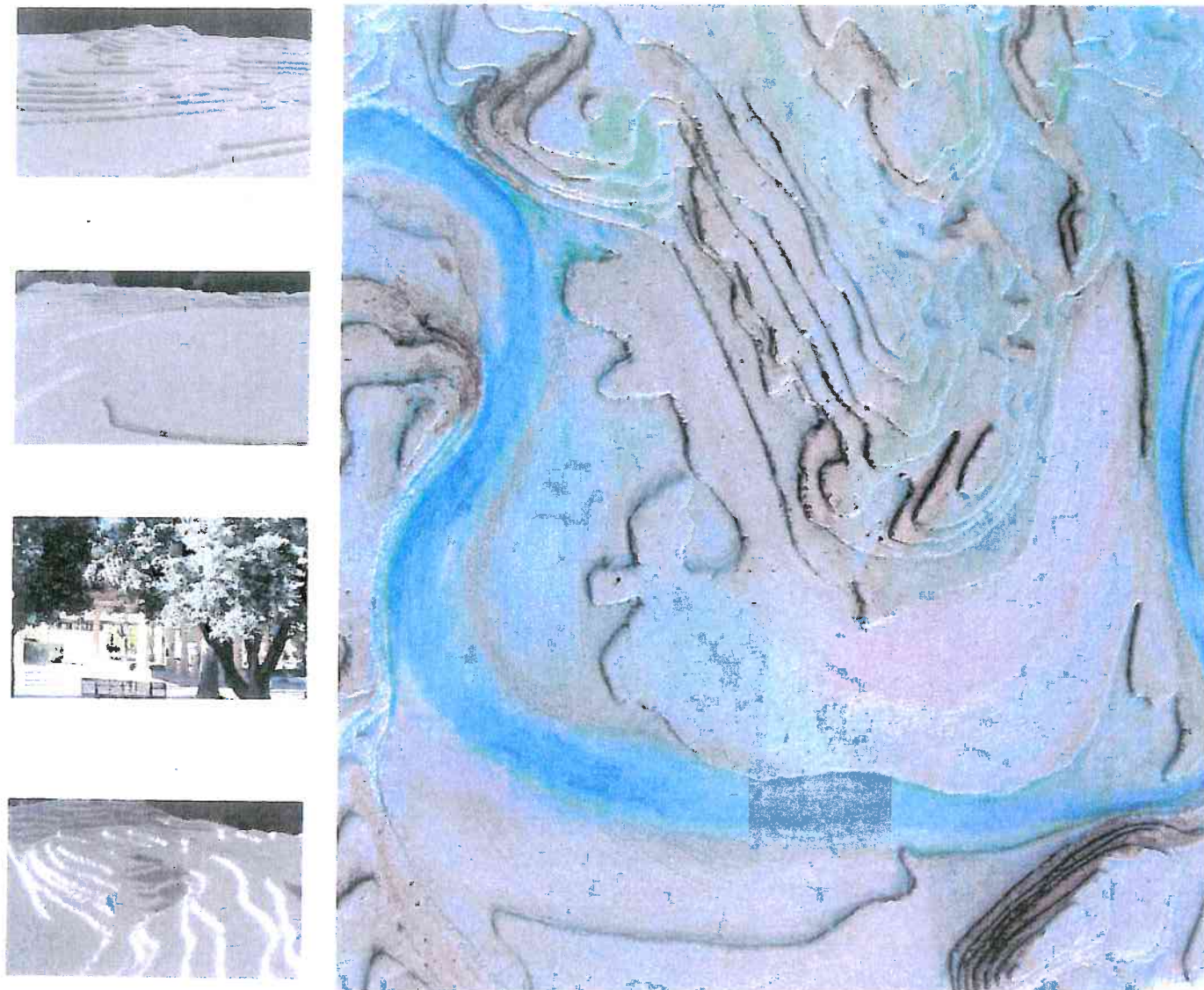
La commune adhère à la communauté de communes du Périgord Noir. Elle comprend sept communes : Beynac, Carsac Aillac, La Roque Gageac, Saint André d'Allas, Saint Vincent de Cosse, Vezac, Vitrac.

¹ estimation tirée du site Michelin

2.2 - GÉOGRAPHIE ET PAYSAGE

Morphologie

La maquette illustre l'importance du relief dans la compréhension du territoire



La commune est occupée en grande partie par un méandre de la Dordogne qui décrit un large U. A partir du lieu-dit le Port, situé à l'extrême limite Est de la commune, la rivière s'écoule sud/sud-est et vient buter sur la falaise de Domme. Contrainte par le relief, elle infléchit sa course vers l'ouest/nord-ouest jusqu'à rencontrer, après une course de 3,5 kms, la falaise de Saint-Julien. La rivière prend alors la direction plein nord jusqu'aux falaises de La Roque qui, à leur tour, contraignent le passage de l'eau et la renvoient plein ouest. La Dordogne poursuit ainsi son sinueux parcours sur les communes voisines.

Cette morphologie courbe que la rivière dessine est relayée en élévation par le coteau boisé qui reprend cette forme arrondie. En vues lointaines, le versant semble continu, en réalité, il est entaillé par des combes plus ou moins perceptibles selon la couverture végétale, qui façonnent des entités paysagères à échelle plus réduite et qui "échappent" pour certaines au grand paysage de la vallée.

Une composition de bâti et de végétation liée à la topographie

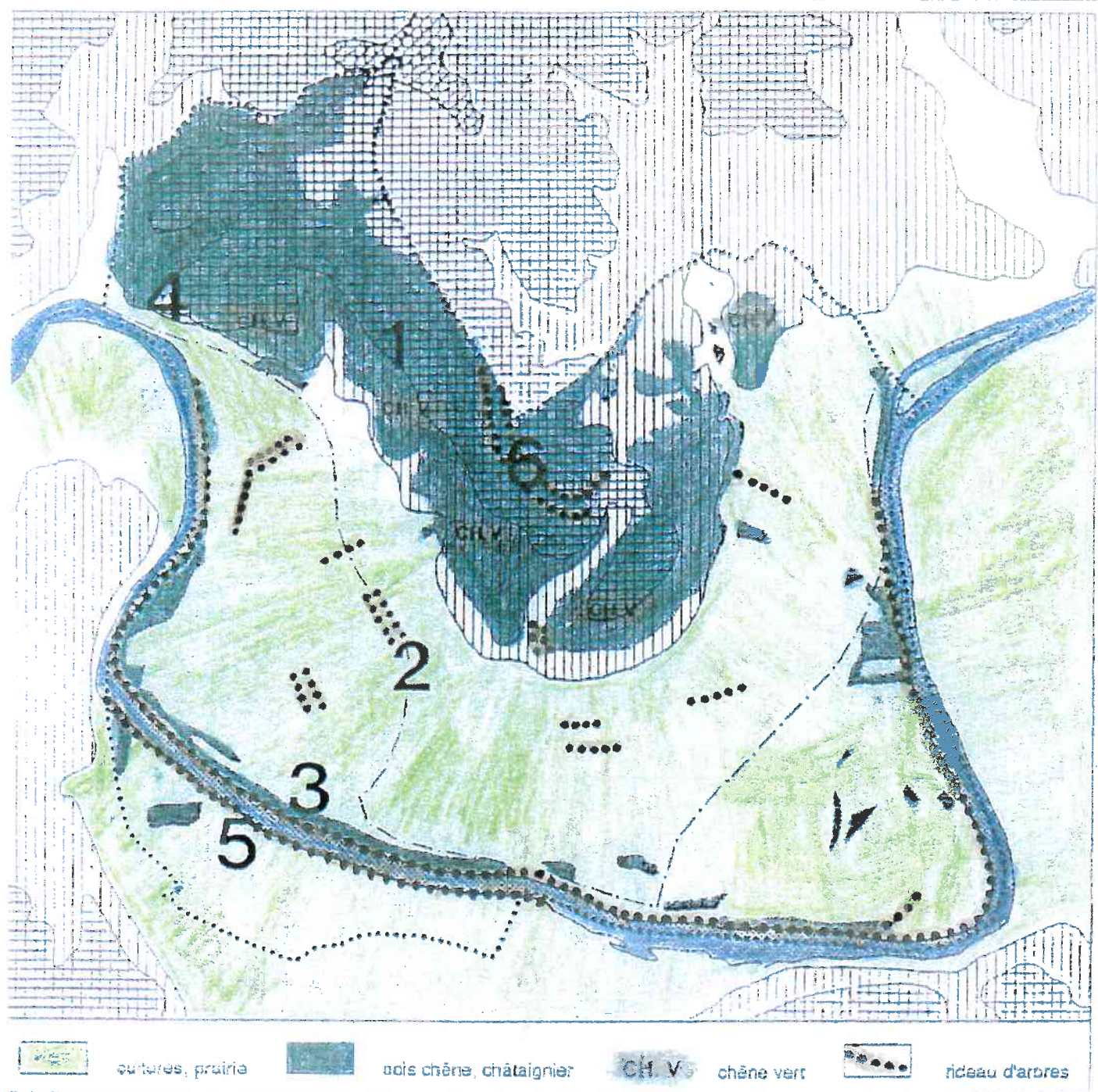


Extrait de la carte IGN N°2036 ET, Sarlat Souillac

La description de la morphologie est importante, pour plusieurs raisons :

- le relief constitue en quelque sorte les fondations du paysage
- le bâti traditionnel, construit en des temps où la mécanisation des terrassements n'existait pas encore, s'est implanté avec discernement sur ces reliefs, qu'il ait choisi le versant, les combes ou les replats, il s'est adapté à chaque situation : pour poursuivre les extensions bâties dans ces hameaux, ou ces quartiers, il est nécessaire de comprendre la relation relief/bâti et s'efforcer de la respecter
- ces fondations, à notre échelle de temps ne varient pas alors que le paysage évolue sans cesse sous l'influence des activités humaines ou par cessation de ces activités
- et plus particulièrement sur cette commune, dans une configuration courbe des éléments, les perceptions sur le paysage sont dynamiques. En effet, du fait même des courbes, le paysage se " déroule " différemment à chaque pas, au fur et à mesure des déplacements, l'angle de vue s'ouvre vers une autre perspective. Cette dynamique des vues est particulièrement sensible le long de la route de pied de coteau sur laquelle l'usager se trouve en situation de " corniche " au dessus des terrasses agricoles avec les falaises en fond de scène.

Couverture végétale



Extrait du rapport de présentation de la ZPPAUP

Olivier Godet et Robert Mangado architecte DPLG, Catherine David, architecte DPLG- Paysagiste 1990-1991

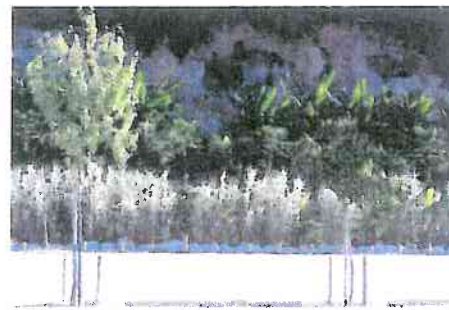
La couverture végétale est très contrastée, le méandre est un paysage relativement ouvert, où l'activité agricole domine (champs, vergers, quelques peupleraies). Un élément important de la qualité de ce paysage vient du dessin en éventail du parcellaire qui lui aussi " dessine " la courbe de la rivière, ce dessin est plus perceptible quand il est souligné par un rang de noyers ou une haie. Un autre élément important est la ripisylve¹ qui accompagne la rivière et améliore la tenue des berges. Quelques structures végétales liées à un bâti ancien émergent de ce paysage assez horizontal comme par exemple l'alignement de platanes qui conduit au château de Port de Domme. Emergent également des végétaux moins traditionnels comme des conifères.

¹Ripisylve : Du latin «ripa»-rive et «sylve» forêt, désigne toute la formation végétale en bord de cours d'eau

Photo aérienne



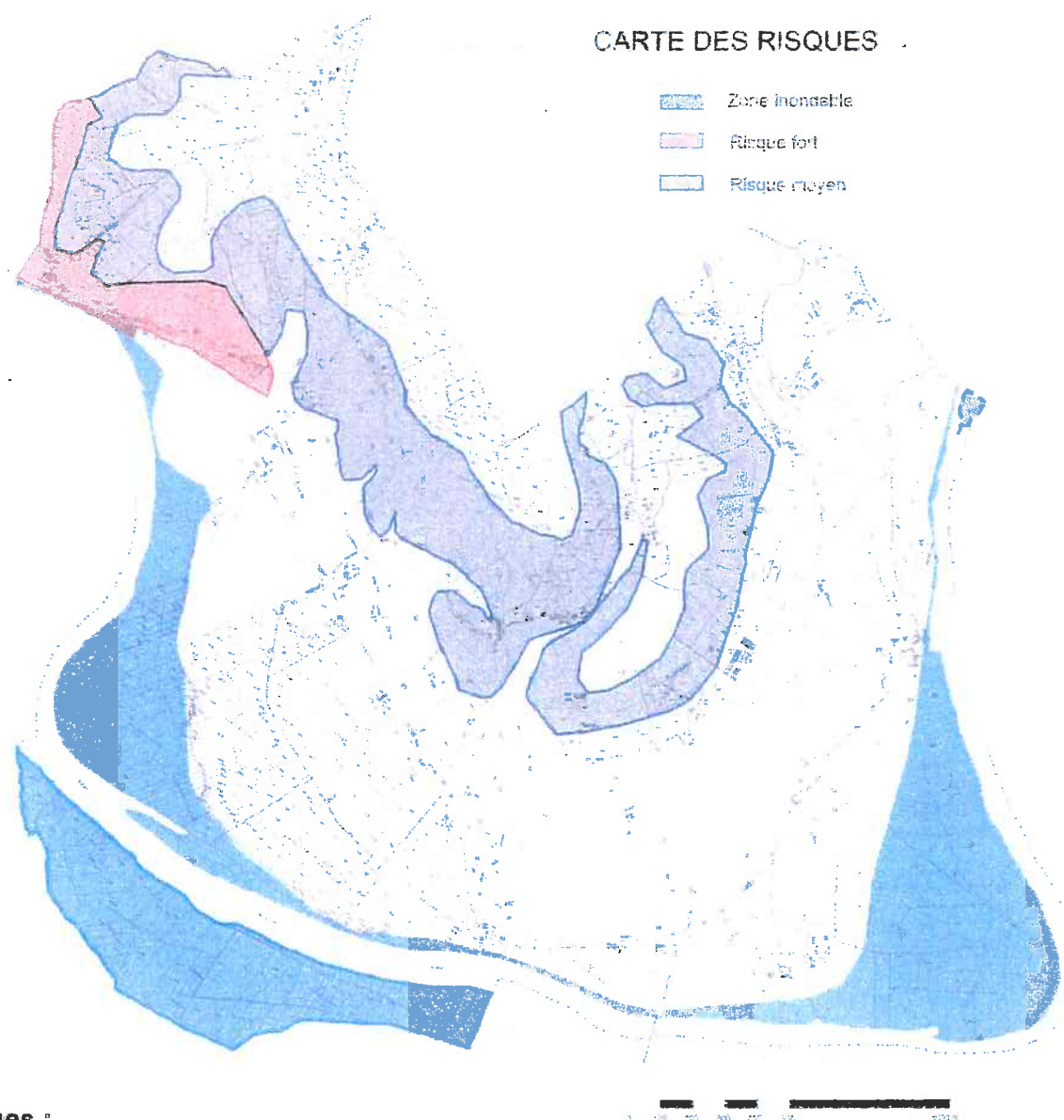
Cliché IGN de 1948



Par contraste avec le méandre, se dresse le coteau couvert de chênes et en particulier de chênes verts dont le feuillage se distingue discrètement par ses à-plats gris vert.

Si les chênes verts ont ainsi colonisés ce territoire c'est grâce à l'exposition plein sud de ce coteau calcaire qui profite du rayonnement maximal et de la présence de la rivière qui tempère les minima hivernaux. Cette situation exceptionnelle a également été mise à profit pour la plantation de végétaux exotiques. Les premiers bananiers de La Roque auraient-ils été ramenés par les gabarriers comme ils l'ont fait plus en amont encore, à Beaulieu en Corrèze ou bien sont-ils arrivés plus tard ? D'après les écrits il existait au Moyen Age des plantes exotiques à La Roque Gageac. Cette végétation exotique si elle prend place très "naturellement" sous ses falaises plein sud, ne devrait pas quitter le village pour gagner toute la commune.

2.3 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES



Les crues :

Elles touchent principalement la plaine, zone actuellement peu bâtie, destinée à la culture. Ces territoires ont toujours été exclus de constructions par ce risque assez fréquent de montées des eaux. Cependant, la carte des crues présente une crue historique touchant les quartiers des écoles, les granges et le village.

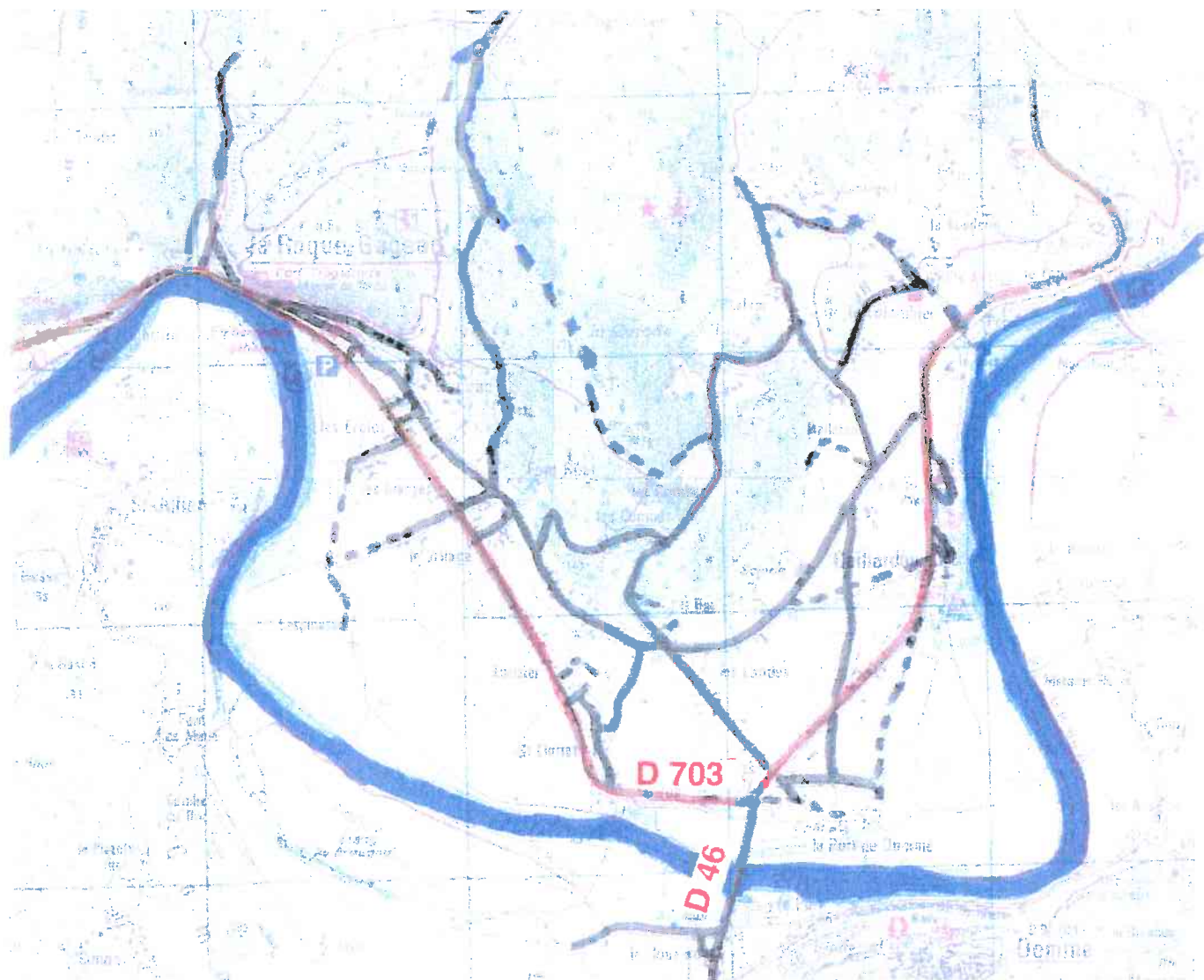
Caractéristique des sols, cartes des risques moyens et des risques forts présentant des risques d'éboulement, des risques de glissement de terrain et de chutes de pierres :

La carte des risques présente deux zones, une zone rouge touchant le village et une zone bleue s'étendant au versant du Pech.

La zone rouge est inconstructible, toute modification de destination de bâtiment et extension est interdite. Néanmoins, compte tenu des enjeux patrimoniaux, le changement de destination d'un bâtiment peut être souhaitable dans un objectif de mise en valeur ou de préservation du patrimoine. Le règlement de la zone précise qu'en cas de destruction d'un bâtiment, il ne peut être reconstruit à l'identique que si sa démolition n'est pas due au risque.

La zone bleue est une zone de risques moyens, dans cette zone les nouvelles constructions sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet de mesures particulières de construction (fondations). Une étude préalable devra montrer que de nouvelles constructions, modifications, boisement, déboisement ou différents travaux n'aggravent pas la situation de risque.

2.4 - RÉSEAUX ROUTIERS



La commune est traversée par deux routes principales:

- la RD 703 qui longe la rivière depuis Souillac en amont, jusqu'à Siorac en aval. La traversée du village de La Roque est un point difficile de cet itinéraire touristique car la route est comprise entre l'alignement continu des maisons du village et le quai de la rivière. Les comptages les plus proches de La Roque Gageac estiment le trafic automobile à 2404 véhicules par jours (moyenne annuelle) en 2004, 2340 en 2003 et 2374 en 2002 sur la RD 703 (chiffres de DDE Dordogne). Elle est classée en infrastructure routière bruyante. Des obligations en matière d'isolation acoustique sont exigées conformément à l'arrêté préfectoral n°99-1942 du 29 octobre 1999.

- La RD 46 qui constitue un des points de franchissement de la Dordogne en lien avec Sarlat.

Le reste du réseau routier est constitué de voies secondaires contraintes par la topographie et adaptées à l'activité agricole. Peu de voie « maillent » le territoire et ce réseau n'est plus adapté aux enjeux de l'urbanisation actuelle. Il laisse de nombreuses parcelles non accessibles en cœur d'îlot, favorise l'urbanisation le long des voies et n'est pas favorable à la densification des zones urbanisées. La réalisation des objectifs de la carte communale passera, par endroits, par la création de nouvelles voies qui divisent et desservent de grandes parcelles agricoles.

2.5 - RÉSEAUX D'ASSAINISSEMENT ET EAU POTABLE

2.5.A - RÉSEAUX D'ASSAINISSEMENT



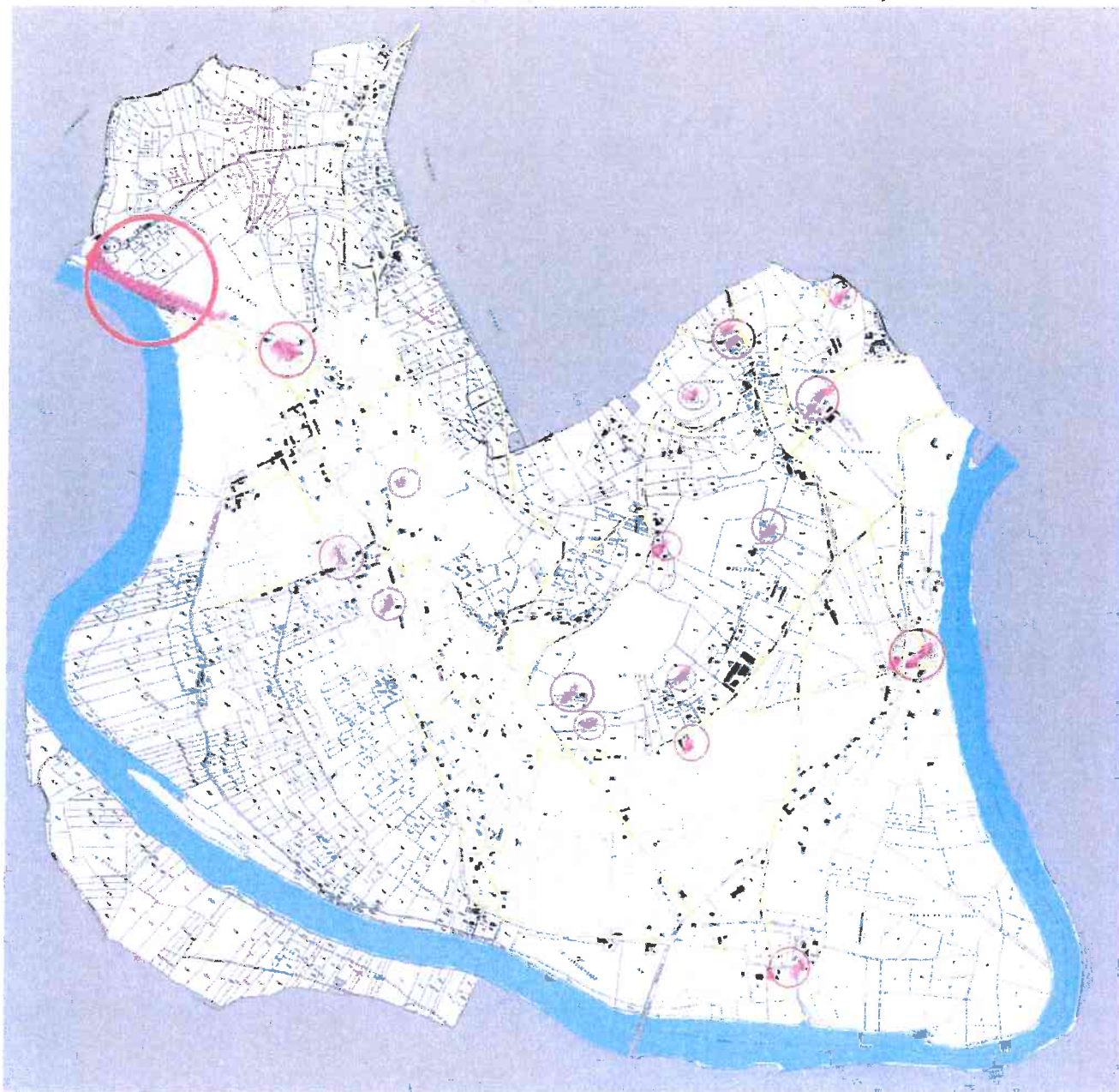
Le réseau d'assainissement collectif en place sur le bourg de La Roque Gageac a été étendu au quartier «le village». Ce secteur à proximité de l'implantation ancienne est en voie de densification. L'extension du réseau est prévue sur les hauteurs de la commune, sur le secteur «Les Bouygues», autre quartier en voie de densification.

2.5.B - RÉSEAU D'EAU POTABLE

La commune est alimentée en eau potable par le syndicat d'alimentation d'eau potable de Vitrac. Il n'y a pas de captage sur le territoire communal.

2.6 - URBANISATION ACTUELLE

Territoire communal et implantations bâties au 19^e siècle



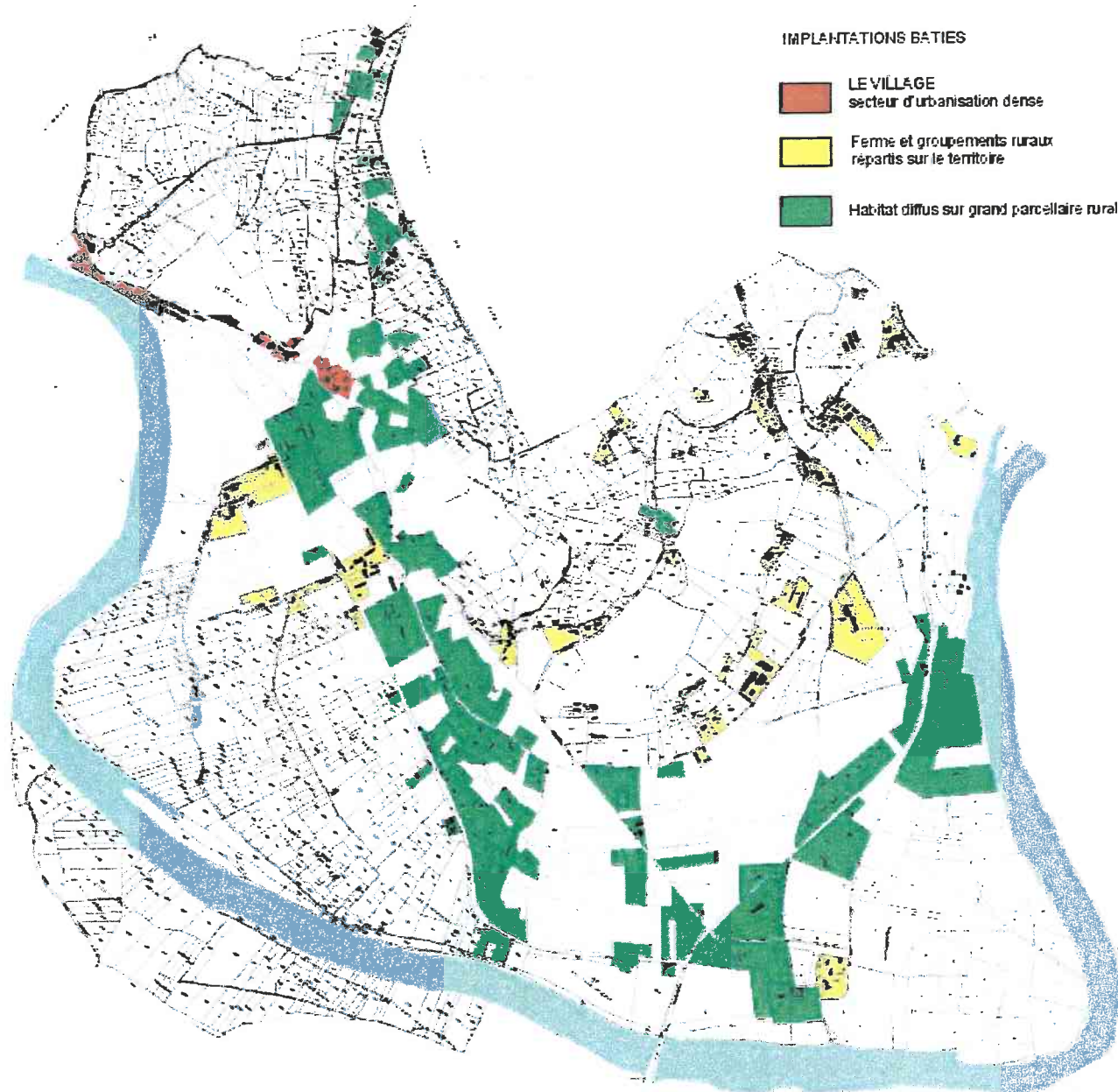
La lecture du plan cadastral de 1830 nous renseigne sur la faible densité des implantations de la première moitié du 19^e siècle.

Le village présente un tissu urbain très dense, linéaire, en pied de corniche. Cette disposition s'explique par la présence de l'ancien château et la proximité de la Dordogne.

Les implantations rurales sont peu nombreuses, régulièrement réparties sur le territoire, à l'exception de la vaste plaine inondable et du plateau rocheux, peu propices à l'activité agricole.

Ces implantations rurales se limitent à 4 ou 5 bâtiments, habitations et dépendances.

Urbanisation contemporaine



La situation à la fin du 20^e siècle est très différente.

Le secteur du village constitué du bâti dense reste bien lisible ainsi qu'un secteur au Nord-Est où la structure rural des hameaux – fermes est encore lisible.

Le développement urbain s'est focalisé selon les axes routiers principaux. Ces nouveaux secteurs urbanisés laissent voir une organisation générale linéaire avec des édifices occupant le centre de parcelles de grandes dimensions. Il s'agit d'un type d'implantation particulièrement consommateur d'espace constructible et accueillant un nombre réduit d'habitation. La faible densité de ces secteurs urbanisés les apparentes au principe du « mitage ».

Le réseau viaire est resté sur un maillage rural, délimitant de grands îlots peu propices à une densification organisée. Les parcelles enclavées doivent créer des accès indépendant sur les voies périphériques. L'urbanisation contemporaine connaît également de nombreuses constructions, installations et restaurations liées au tourisme. Elle est difficilement évitable et même souhaitable pour l'activité économique qui en découle, elle est cependant à surveiller et à encadrer.

Terrains de camping



EVOLUTION DE L'URBANISATION

Certificats d'urbanisme

Année	Nombre de demandes	Réponse favorable	Réponse défavorable
2005	16	8	6
2004	11	7	4
2003	19	15	3
2002	6	4	2
TOTAL	38	26	9

Les demandes de certificats d'urbanisme sont d'une douzaine par an. Le programme concerné est la maison d'habitation. En 2003, plus de la moitié des certificats ont été demandés sans programme particulier lors de la vente de terrains.

Demandes de permis de construire

Année	Nombre de demandes	Réponse favorable	Réponse défavorable
2005	10	5	-
2004	11	10	1
2003	8	8	0
2002	13	13	0
TOTAL	42	41	1

Les demandes de permis de construire sont d'une dizaine par an. Plusieurs ont fait l'objet d'adaptations avant d'obtenir un avis favorable.

La moitié de ces demandes concernent de nouvelles maisons d'habitations, soit six nouvelles constructions par an.

Demandes de permis de construire et nature des demandes

Année	Nombre de demandes	Réponse favorable	Réponse défavorable
2005	10	7	3
2004	10	4	6
2003	8	4	4
2002	13	7	6
TOTAL	41	22	19

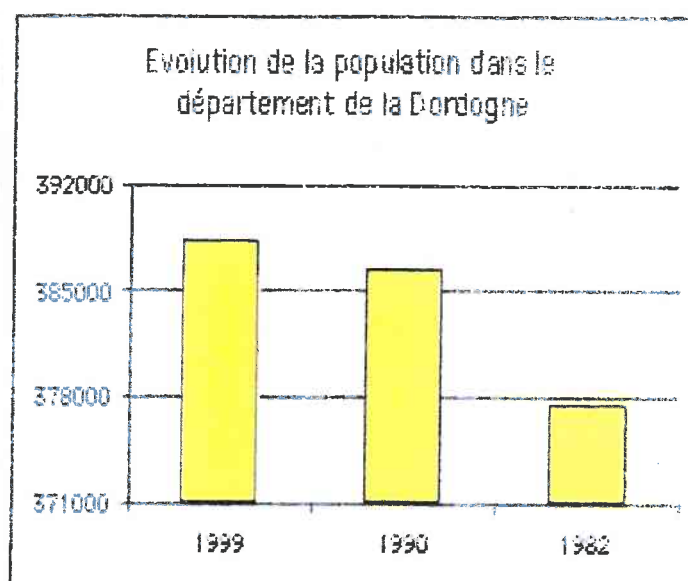
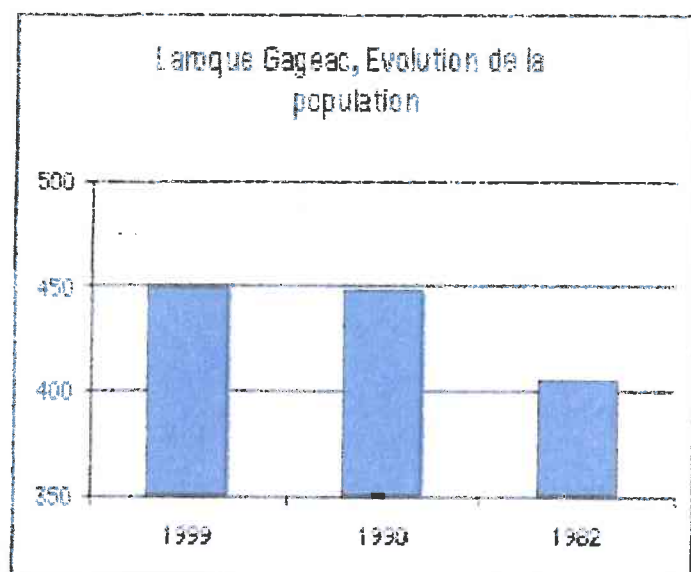
A photograph of a village built into a steep, rocky cliffside. The houses are built into the rock face, with some having red shutters. A road runs along the base of the cliff, and a church is visible in the distance on a hill.



2.7 - SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE

SOURCE: INSEE, RGP 1999

Evolution de la population

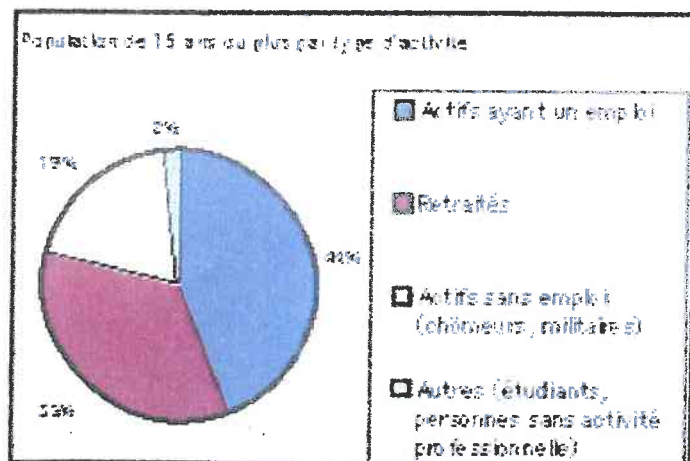


L'évolution de la population de Laroque Gageac est semblable à celle du département: une forte hausse entre le recensement de 1982 et 1990 puis une très légère augmentation, voire une stagnation dans le cas de Laroque Gageac, entre 1990 et 1999.

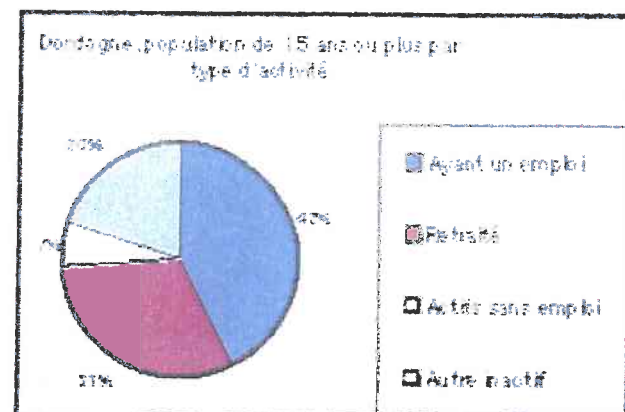
Laroque-Gageac	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Tx ann - solde nat %	-0,52	-0,44	-0,63
Tx ann - solde mig %	0,57	1,72	1,77
Taux var ann total %	0,05	1,27	1,14

Cette population croissante vient essentiellement d'un apport de population extérieure, le solde migratoire reste positif entre 1975 et 1999. Le solde naturel au contraire reste négatif pendant cette période.

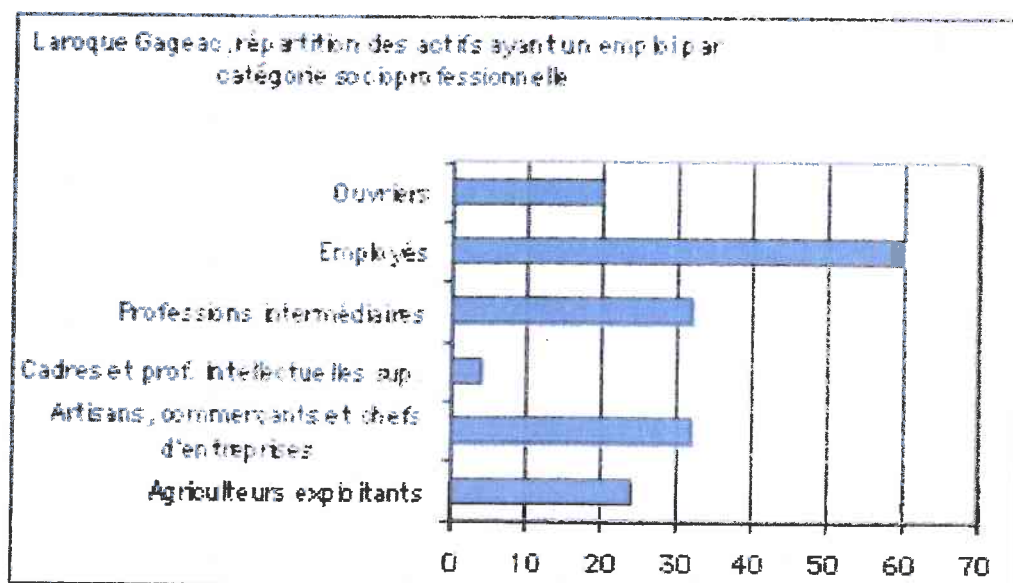
Emploi et activité



Chiffres du département

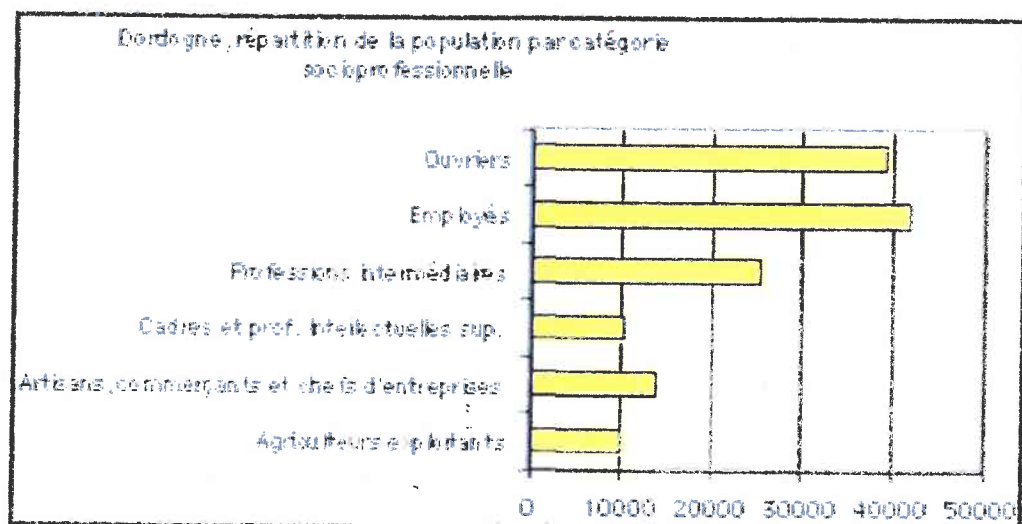


La part des actifs avec emploi est la plus importante, les retraités représentent 35% de la population de la commune, ce pourcentage est proche du pourcentage départemental (31%).

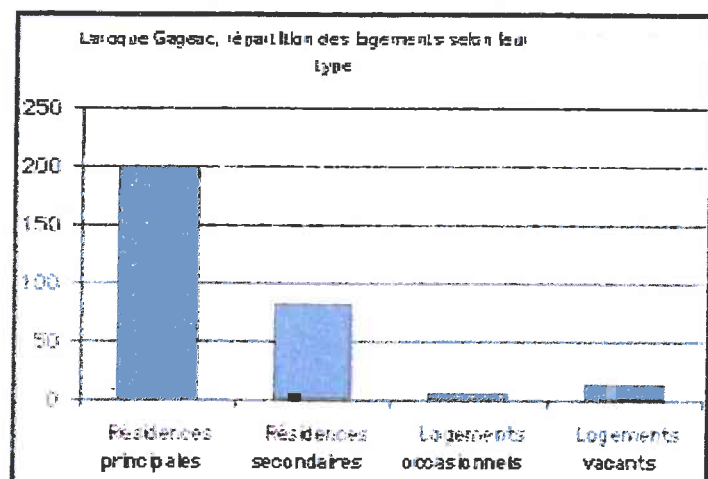


Les employés sont les plus nombreux sur la commune. La population se répartit ensuite entre les différentes catégories socioprofessionnelles, les cadres et les professions intellectuelles supérieures sont les moins représentés. La répartition de la population est assez différente de celle du département. Les ouvriers y sont nombreux alors que les agriculteurs ont une moindre part.

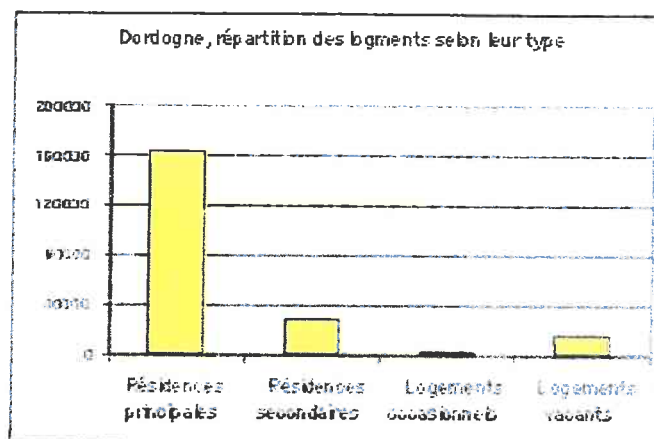
Chiffres du département



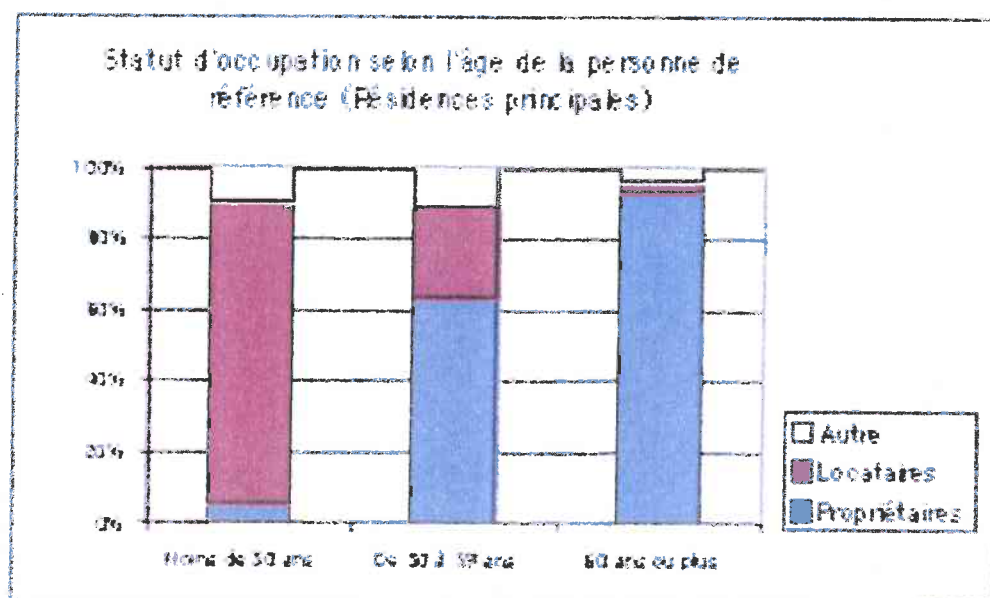
Chiffres clés du logement



Chiffres du département



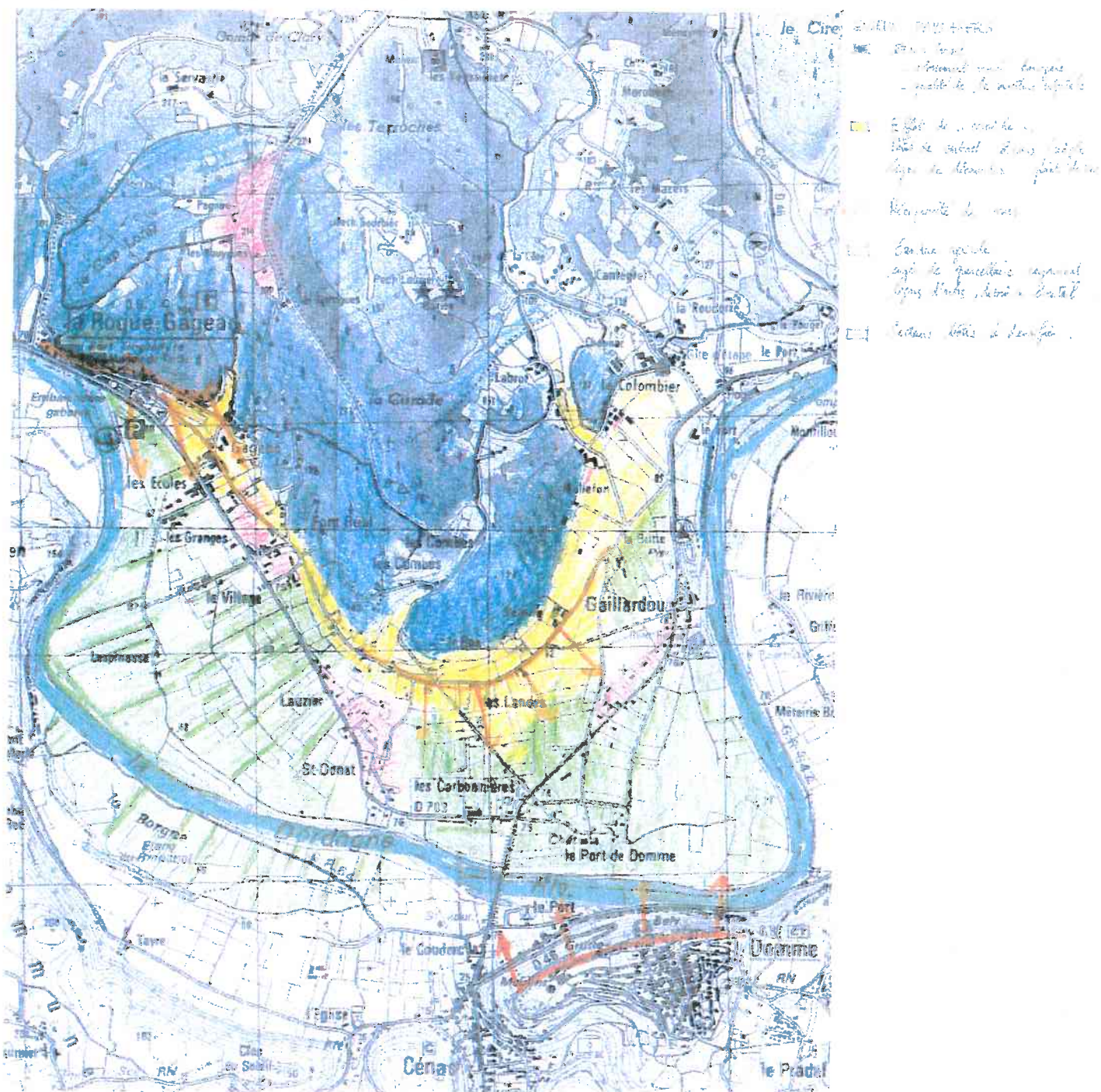
Les résidences principales sont les plus nombreuses, les résidences secondaires restent importantes notamment comparées à la répartition des logements dans le département de la Dordogne.



L'accession à la propriété devient de plus en plus importante et se généralise avec l'augmentation de l'âge de la personne de référence dans le logement.

3/ SYNTHÈSE DES ENJEUX ET PRÉVISIONS

Proposition de cartographie des enjeux paysager



La Roque Gageac est une commune rurale située dans le grand paysage de la Vallée de la Dordogne. Les enjeux paysagers sont très forts et dépassent le cadre communal.

L'activité agricole est garante de la qualité du paysage ouvert de la vallée.

Les risques inondations et éboulement déterminent en partie les axes de travail.

Les enjeux patrimoniaux sont importants mais pris en charge par la ZPPAUP.

CONSTAT ET PREVISIONS QUANTITATIVES POUR LE ZONAGE

La population actuelle de la commune est de 450 habitants. L'objectif municipal est de permettre l'installation d'une vingtaine de familles afin d'accroître la population d'une cinquantaine d'habitants, amenant ainsi la population à 500 habitants.

Soit un accroissement de la population envisagée de 12% environ

Le zonage répond donc à cet objectif en ouvrant à la construction une surface compatible avec l'expansion démographique souhaitée.

État actuel de l'urbanisation sur le territoire communal

Superficie de la commune	6 683 956 m ²
Surface de la commune Actuellement urbanisée	1 379 565 m ²

Soit 20,64 % du territoire communal occupés par des parcelles bâties.

L'urbanisation de la commune ne présente pas un caractère homogène, comme cela est présenté sur la carte de l'urbanisation contemporaine.

Propositions pour l'extension urbaine

Les zones ouvertes à la construction obéissent à plusieurs critères, notamment la volonté de conforter les hameaux existants.

En complément des secteurs à risque – inondation, éboulements, - des contraintes existent en matière de préservation des paysages, des écosystèmes, des terres agricoles (préservation du terroir de la noix du Périgord, préservation des forêts...).

Ainsi l'ensemble de la surface actuellement urbanisée n'est pas inclus dans la zone constructible.

Les zones constructibles concernent 783 002 m² de la commune, dont 60% sont déjà occupés par un bâtiment. 40% de la zone sont des parcelles non bâties.

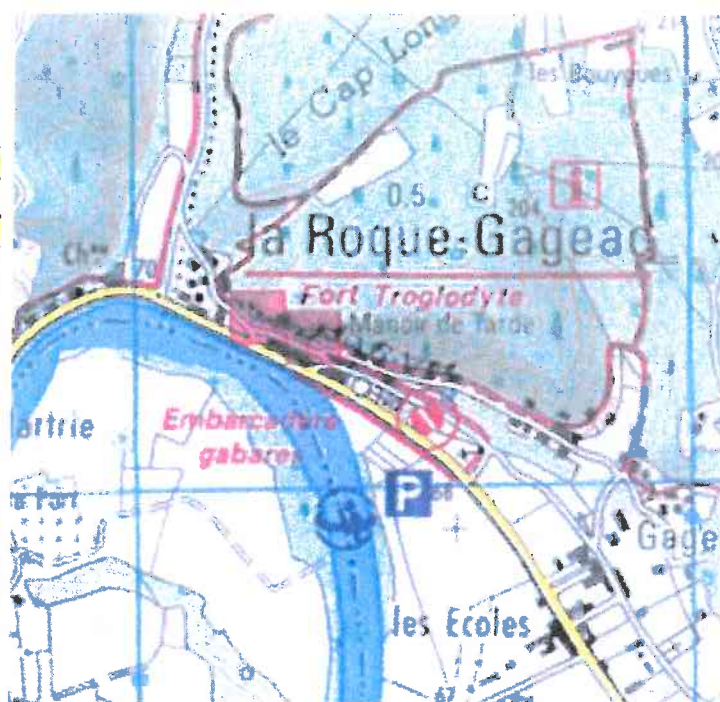
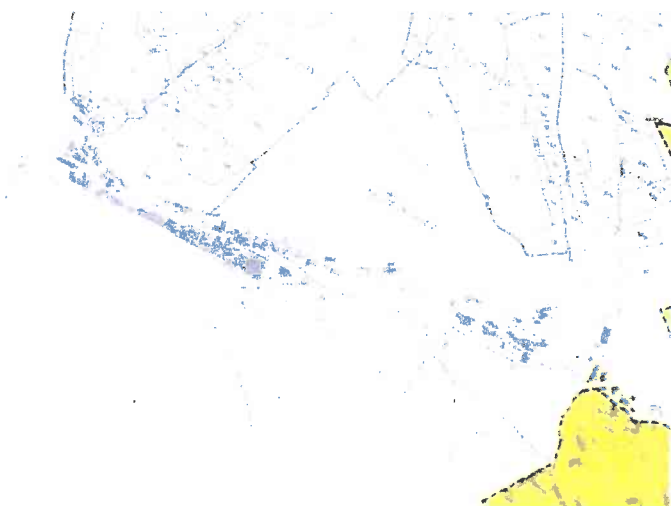
Surface des Zones Constructibles	783 002 m ²
Surface des terrains non bâtis en Zone Constructible	310 666 m ²

Soit une extension de la surface urbanisée de 22,52 % constituée de parcelles non bâties.

4/ CHOIX RETENUS

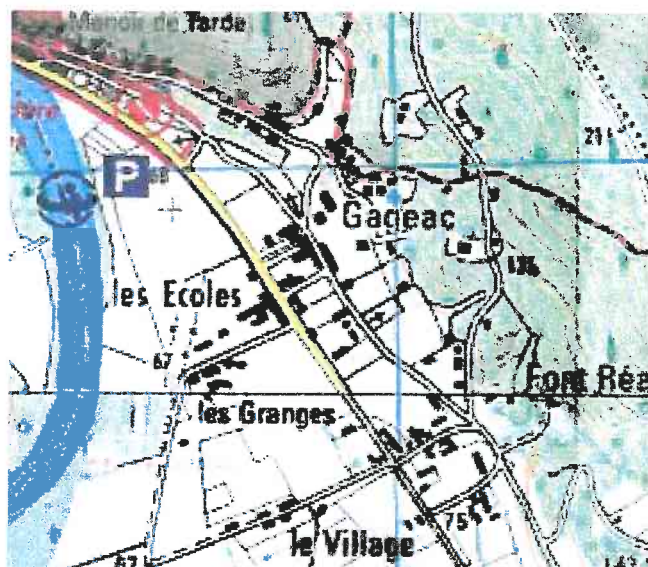
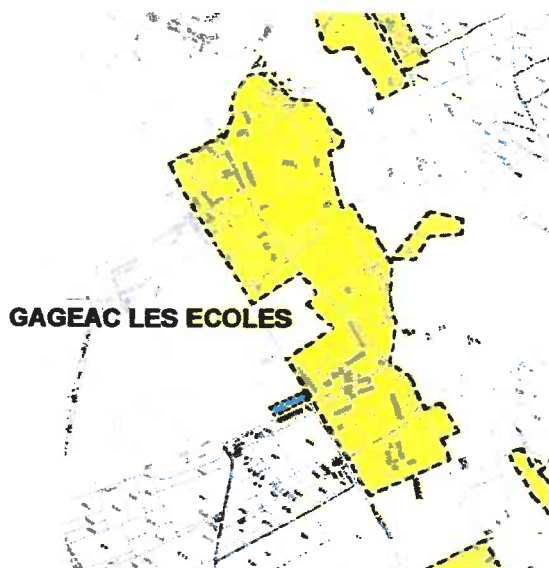
Les zones sont présentées suivant leur place sur l'axe Ouest - Est.

LE CAS PARTICULIER DU BOURG



Le bourg est le lieu historique de l'implantation urbaine sur le territoire communal. Cependant étant donné son classement dans les zones à risque éboulement, il ne peut être inscrit dans un secteur constructible de la carte communale. D'autre part l'ouverture à l'urbanisation de la partie située en contre bas entre le bourg et la Dordogne entraînerait une dégradation grave du paysage urbain protégé au titre de la ZPPAUP.

ZONE GAGEAC LES ECOLES



Cette zone est située le long de la RD703. Elle comprend plusieurs ensembles bâtis anciens aux volumétries importantes, notamment les bâtiments agricoles dont les séchoirs. Côté méandre, l'organisation du bâti est linéaire implantée sur des voies d'accès vers la rivière. Ce secteur ne sera pas inséré dans la zone constructible pour des raisons de risque inondation. Côté versant, le terrain marque divers paliers. Il comprend également des ensembles bâtis anciens. La proposition d'extension vise à densifier ce quartier jusqu'au pied de la partie boisée du coteau (le bois marquant une accélération de la pente) tout en maintenant une coupure franche entre «les Ecoles» et le village. Cette densification comprend un projet communal sur des terrains qui permettront l'extension du cimetière et une opération de logements.

SYNTHESE

Morphologie : pied de coteau.

Risques : limitée au Nord par le risque d'éboulement, zone inondable au Sud de la RD.

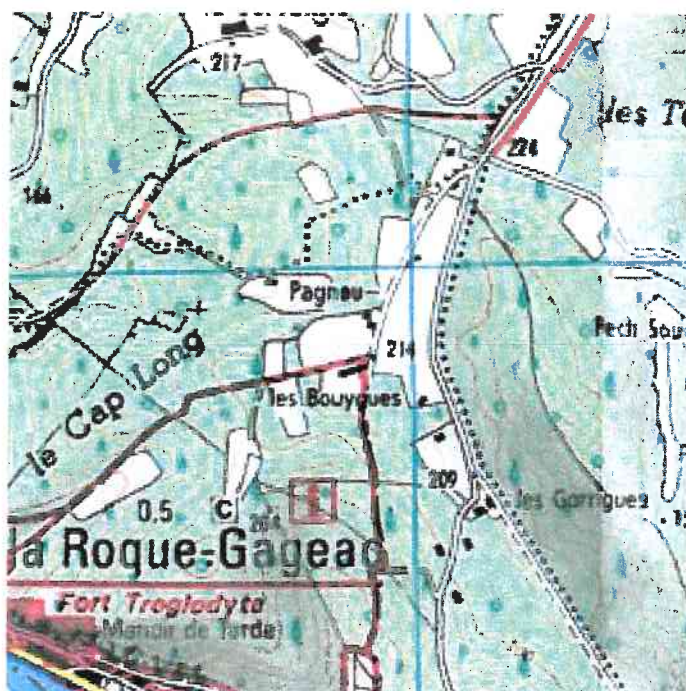
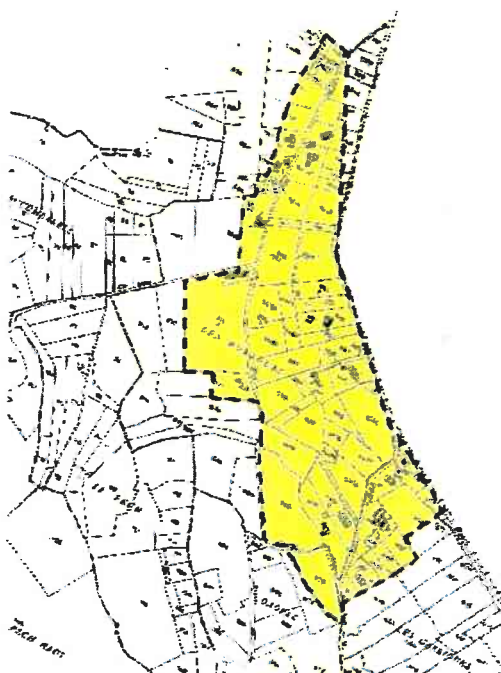
Point de vue : très en vue depuis les hauteurs de Domme, depuis le Bourg et depuis St Julien pour la partie haute. La densification n'a pas d'impact négatif.

Vocation du bâti : Bâti hétérogène, cimetière, écoles, maison d'habitation, bâtiments d'exploitation.

État actuel des constructions : Le bâti est dense et les implantations régulières. Enjeu du futur aménagement des terrains libres.

Élément déterminant dans le choix des limites : Maintenir des coupures, des séquences paysagères entre le bourg et la zone de St Donat. Au Nord trouver la limite qui préserve le coteau.

ZONE LES BOUYGUES



Ce secteur est particulièrement propice à l'urbanisation car il ne présente pas de co-visibilité avec le village. Il est situé sur un terrain plat sur le haut des reliefs, entouré de boisements et partiellement urbanisé. C'est un secteur desservi par les réseaux mais qui présente l'inconvénient d'être relié au village par une voie étroite, bordée côté amont de murs en pierres et côté aval par des pentes raides. En revanche ce secteur est facilement accessible depuis Sarlat. Les limites en parties Ouest et Sud sont définies en fonction de la topographie et des bois, le relief est assez accentué et il est souhaitable de ne pas déboiser. Il s'agit de la zone présentant les caractéristiques d'un quartier en devenir. Son organisation future devrait s'appuyer sur l'amélioration quantitative et qualitative du réseau viaire (élargissement des voies, création d'un voie transversale).

SYNTHESE

Morphologie : terrain plat dominant la vallée

Risques : néant

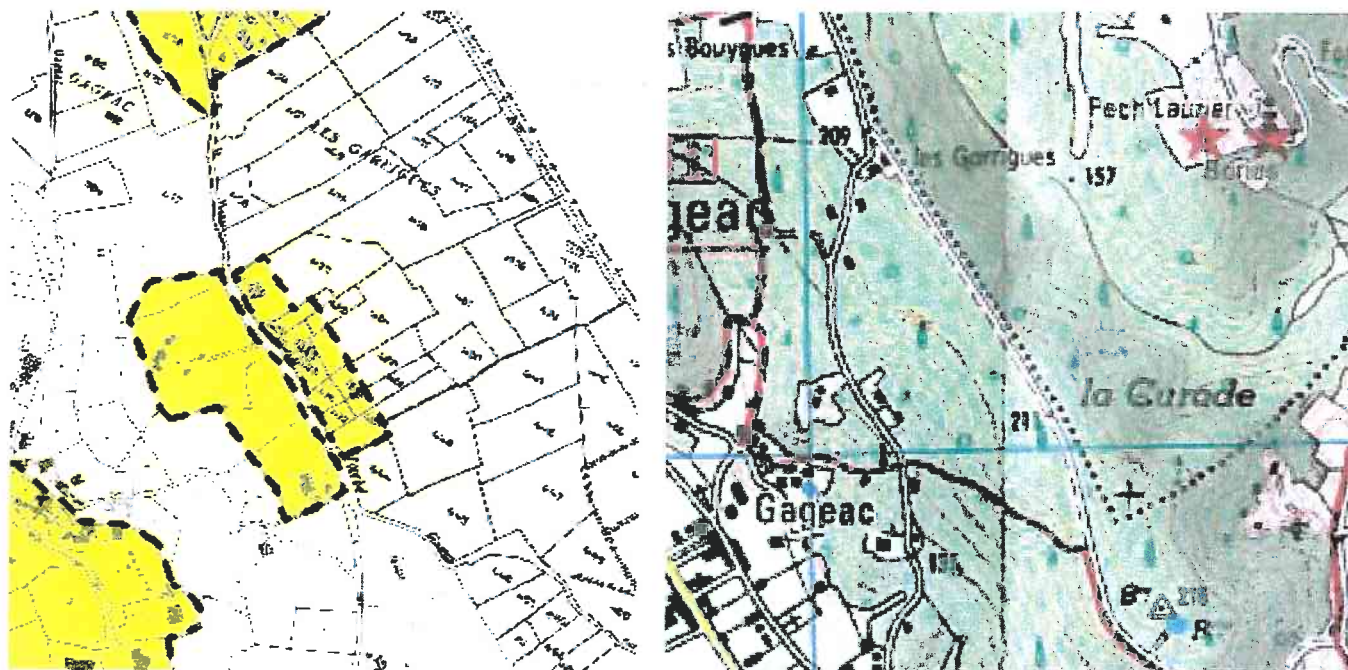
Point de vue : le boisement dense, tant qu'il est conservé, empêche la co-visibilité

Vocation du bâti : résidentiel

État actuel des constructions : urbanisation récente, quartier en cours de formation

Élément déterminant dans le choix des limites : zone conditionnée par la topographie et inscrite dans les limites actuelles de la clairière

ZONE COTE DE LA SALVY



La côte de la Salvy est un secteur sensible, situé sur des terrains boisés et présentant une forte déclivité, peu propice à une urbanisation (contraintes environnementales et paysagères fortes). Néanmoins, est prise en compte une séquence bâtie au centre de laquelle se trouvent des terrains bâtis qui permettent une densification du quartier.

SYNTHESE

Morphologie : une partie basse et une partie haute

Risques : Partiellement concernée par la zone de risque éboulement (moyen).

Point de vue: Fort impact des déboisements en partie basse sur les vues depuis la vallée et le coteau en face

Vocation du bâti : secteur résidentiel

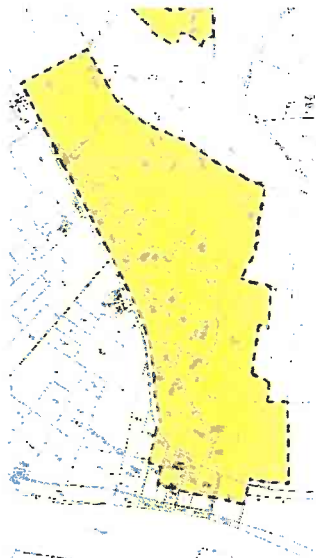
État actuel des constructions : quelques parcelles déjà construites. Sur les hauteurs, voie bordée de murets en pierre

Élément déterminant dans le choix des limites :

Côté aval : les parcelles déjà construites

Côté amont : les terrains en bas de la côte

ZONE SAINT DONAT



Cette zone correspond à la densification d'un grand îlot rural dont l'urbanisation est déjà confortée par des constructions récentes. Compte tenu de leur situation, dans la plaine, elle est très visible depuis différents points de vue. Quelques divisions parcellaires ont permis de disposer de terrain à bâtir à la superficie compatible avec une densification du quartier et une économie foncière mais il reste des parcelles inaccessibles en cœur d'îlot. Le tracé de la zone est conçu pour transformer ces constructions dispersées en une séquence bâtie lisible, relativement dense et aux limites claires.

Au nord et au Sud, la zone est tenue entre deux voies. À l'Est/Sud-Est, la limite est plus délicate. Un chemin fixe une partie de la limite, le reste de la limite s'appuie sur des éléments du paysage : un talus marque le dénivelé au niveau de la cabane existante au Nord et une limite parcellaire au Sud-Est, limite qui devra être soulignée d'un alignement d'arbres afin de protéger des vues arrières des maisons qui seront construites à cet endroit et proposer une "façade végétale" depuis la RD 703.

La limite a été volontairement « tirée » vers l'Est pour laisser la possibilité d'une création de voie. Cette voie supplémentaire permettrait de desservir de nouvelles parcelles, de créer des terrains plus petits et de limiter le nombre de sorties sur la départementale. Cette voie permettrait de travailler dans l'épaisseur de la zone pour rompre avec une urbanisation linéaire le long des voies.

Le tracé de la zone propose volontairement deux « sas », un à l'Est et l'autre à l'Ouest, libre de constructions et qui restent en zones naturelles. Ces ruptures renforcent l'effet recherché de séquences bâties et évitent l'urbanisation complète de toute la couronne en pied de coteau et préservent partiellement l'effet de corniche.

SYNTHESE

Morphologie : dans la plaine agricole du méandre

Risques : à la limite de la zone inondable mais pas concernée

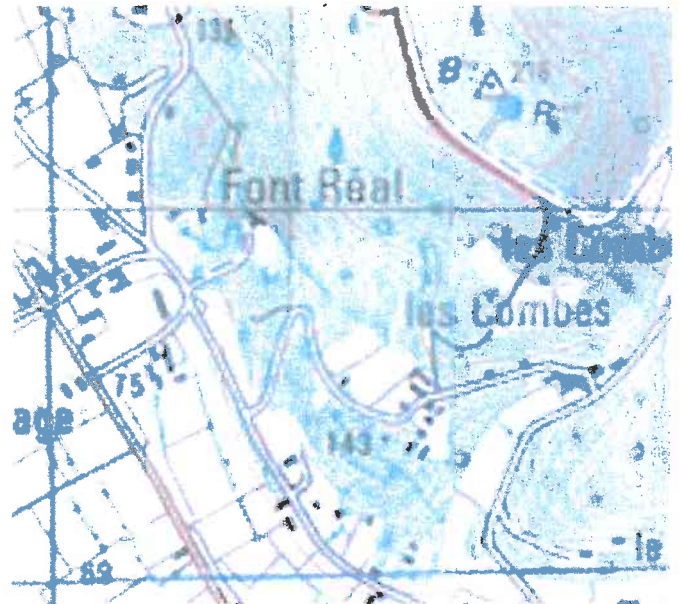
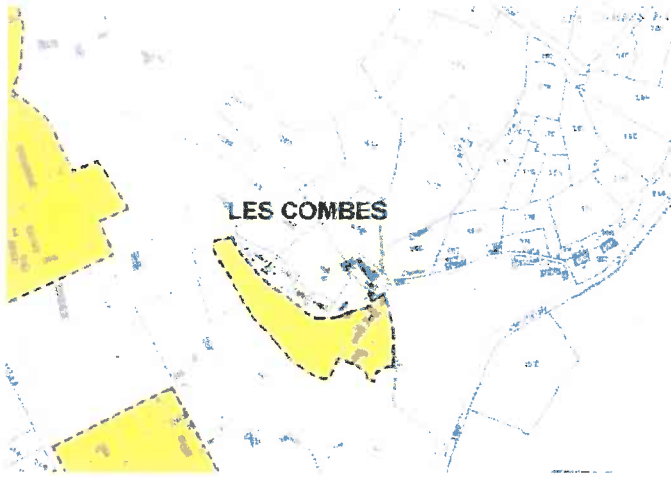
Point de vue : au cœur de la plaine, site sensible car est visible depuis la D703, Domme, le Bourg.

Vocation du bâti : mutation d'un îlot agricole en secteur résidentiel.

État actuel des constructions : Mode de construction très consommateur d'espace : le long des voies, de part et d'autre avec une faible densité. Laisse des parcelles inaccessibles et multiplie les sorties sur les voies principales.

Élément déterminant dans le choix des limites : Créer les conditions de la densification du bâti et du travail dans l'épaisseur. Affirmation de limites et maintien d'une ouverture non bâtie entre les zones adjacentes permettant une échappée visuelle vers le coteau.

ZONE LES COMBES



Faisant face à un ensemble bâti traditionnel, cette zone, qui comprend des ruines, est délimitée par le parcellaire, la voie et la topographie. L'urbanisation de cette zone est très sensible dans la mesure où le déboisement et une implantation plus avant dans le versant rendraient les maisons très visibles dans le paysage du coteau et contribueraient à son mitage.

SYNTHESE

Morphologie : replat sur la pente du coteau.

Risques : en limite de la zone de risque « éboulement ».

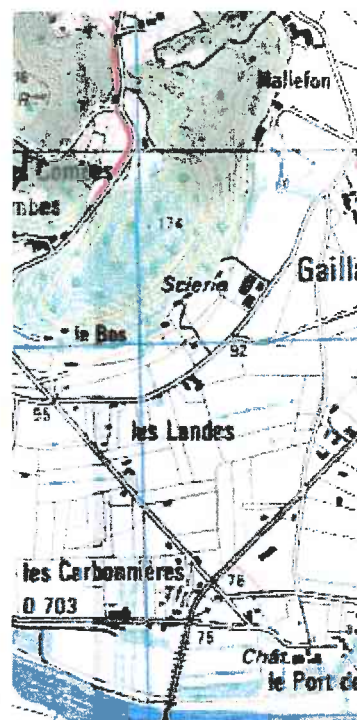
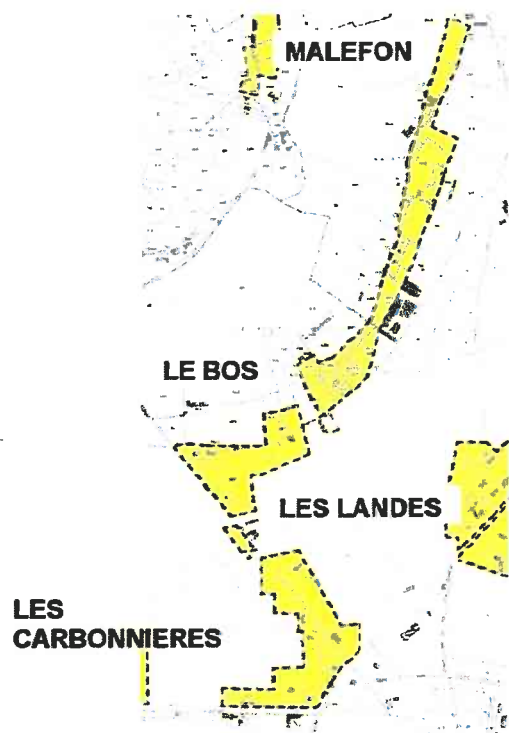
Point de vue : coteau boisé, en vue depuis des points de vues éloignés, site très sensible au déboisement qui rendrait les maisons très visibles.

Vocation du bâti : résidentiel.

État actuel des constructions : des constructions à proximité, ruines sur la parcelle.

Élément déterminant dans le choix des limites : voirie, topographie, parcellaire.

ZONE LES CARBONNIERES, LE BOS, LES LANDES, MALEFON



Ces zones sont déjà bâties. L'objectif est d'organiser la suite de l'urbanisation tout en préservant depuis l'espace public de la route les grandes échappées visuelles sur le méandre et le coteau sud.

Ces zones proposent donc une alternance, des coupures qui ménagent les points de vues et évitent l'urbanisation linéaire. Les limites sont ainsi données par les voies qui ne sont bâties que d'un côté pour conserver le dégagement visuel et par les bâtis existants dont la volumétrie importante marque "l'entrée" du quartier.

SYNTHESE

Morphologie : plaine agricole

Risques : en limite, au Nord, de la zone risque éboulement

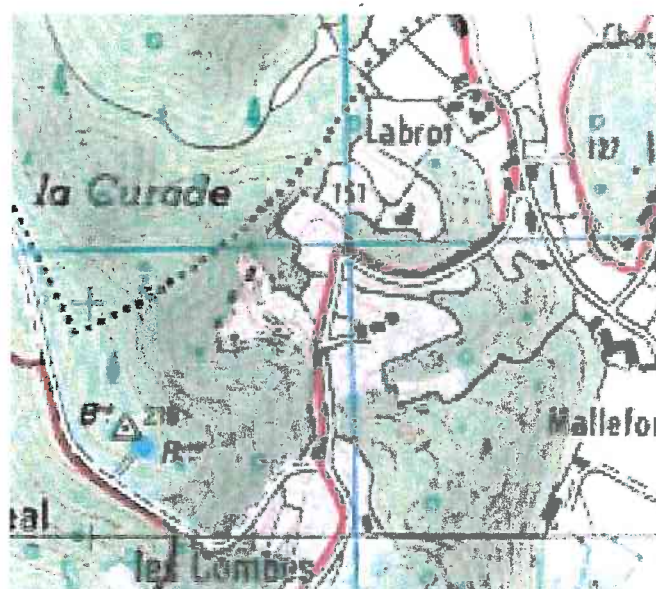
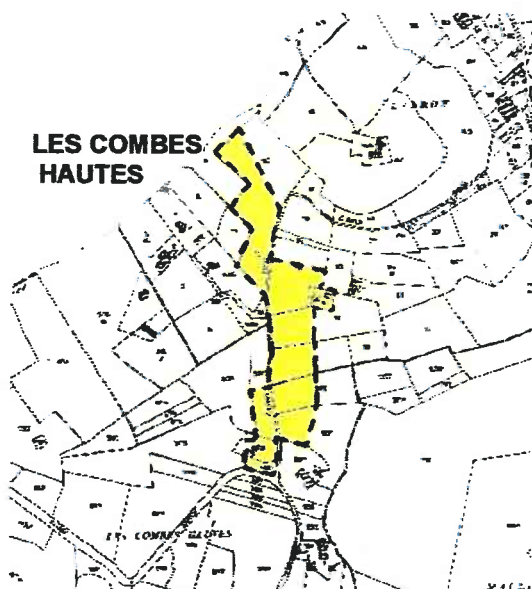
Point de vue : Depuis les hauteurs de Domme

Vocation du bâti : constructions récentes à vocation résidentielle

État actuel des constructions : urbanisation « linéaire »

Élément déterminant dans le choix des limites : alternance de zones pour rétablir des séquences bâties, "tenues" à leur extrémité par un bâti existant, les voies et leur croisement

ZONE LES COMBES HAUTES



À proximité de constructions existantes, cette zone dans un quartier en formation propose une séquence bâtie sur des terrains à la topographie propice à l'urbanisation. Son accroche sur le terrain prolonge l'urbanisation ancienne existante.

SYNTHESE

Morphologie : dans un environnement à fort relief, zone avec un replat

Risques : néant

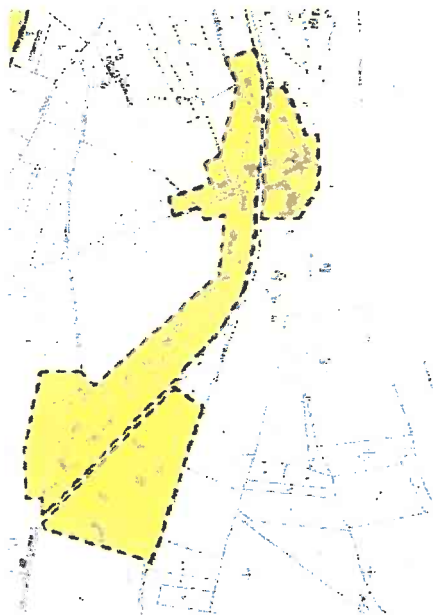
Point de vue : n'est pas visible depuis les principaux points de vues

Vocation du bâti : résidentiel

État actuel des constructions : plusieurs constructions récentes, proches ou en vue,

Élément déterminant dans le choix des limites : Entre deux constructions existantes et selon le relief.

ZONE GAILLARDOU



Le hameau de Gaillardou est implanté en contrebas d'un talus naturel, en bord de rivière à l'Est de la commune. Le noyau ancien présente une grande densité. Il se prolonge par un quartier plus récent en bordure de la route départementale. La proposition d'extension concerne des terrains situés en partie haute du hameau ancien sur un replat. Cette situation permet un adossement visuel contre le quartier ancien et la volumétrie importante de son bâti. Elle permet une desserte viaire par la route communale. Les terrains plats pourront être bâtis sans recours à des terrassements ce qui limite d'autant plus l'impact sur le paysage.

SYNTHESE

Morphologie : une différence de niveau au nord, des terrains en contre haut du hameau, au sud la plaine agricole

Risques : Proche de la zone inondable mais non concernée

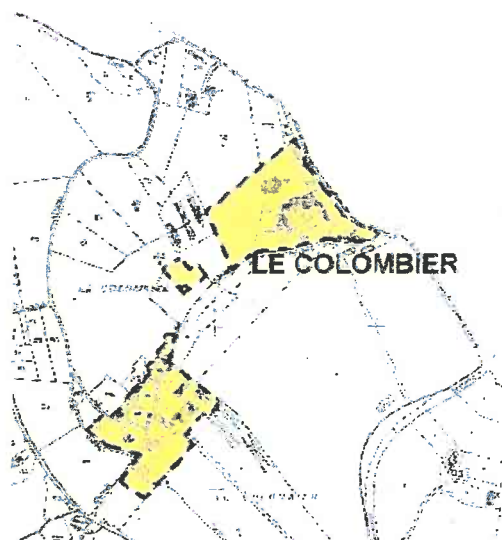
Point de vue : Depuis les hauteurs de Domme, sans impact négatif

Vocation du bâti : hameau ancien résidentiel. Au sud, urbanisation résidentielle récente avec ses caractéristiques.

État actuel des constructions : le hameau est dense et tenu dans sa forme. Le long de la voie, au sud, les constructions contemporaines se dispersent le long de la voie.

Élément déterminant dans le choix des limites : Au nord, le relief et le terrain en contre haut donnent de bonnes conditions pour poursuivre l'urbanisation tenue et dense du hameau. Au sud, la zone « rattrape » l'urbanisation le long de la voie pour la rattacher au hameau.

ZONE LE COLOMBIER



Il s'agit d'un hameau habité qui peut accueillir une densification des constructions. La zone est délimitée par le parcellaire, la voie et le relief. Au Sud une petite zone est proposée, elle vient faire le lien entre deux fermes existantes. Les extensions restent groupées contre le bâti existant ou en contrebas.

SYNTHESE

Morphologie : sur un terrain plat, aux pieds du coteau

Risques : néant

Point de vue : depuis Domme, sans impact négatif

Vocation du bâti : hameau ancien résidentiel, au sud deux fermes

État actuel des constructions : hameau dense, fermes à plusieurs bâtiments

Élément déterminant dans le choix des limites : Confortement de hameaux avec la voie le parcellaire et le relief comme limite. Au Sud, zone limitée entre deux fermes et la voies

CONCLUSION

Les zones constructibles proposées veillent à respecter les équilibres du territoire entre développement d'une part, et préservation des espaces agricoles ou naturels et paysagers de la vallée de la Dordogne d'autre part.

Ces principes ont conduit au choix de renforcement de **certains** hameaux existants et de densification de **secteurs d'urbanisation** récente.

La carte communale tient compte des éléments réglementaires existants, présentés dans ce rapport. Ainsi elle **est** la transcription de la logique d'aménagement du territoire de La Roque Gageac.

Ce document est élaboré à un moment donné dans une situation et un contexte précis. Elle est un premier pas pour un devenir à plus long terme.