

Département de la Corrèze

Commune de Beaulieu-sur-Dordogne

Plan Local d'Urbanisme

# 3 - Orientations Spécifiques d'Aménagement

Délibération en Conseil Municipal lançant l'élaboration : 24/05/2005

Projet arrêté par le Conseil Municipal : 22/06/2010

Projet approuvé par le Conseil Municipal : 15/11/2011



**CITADIA**

CITADIA CONSEIL SUD OUEST  
1029 Bd Blaise Doumerc  
82000 MONTAUBAN  
Tél. 05 63 92 11 41  
Fax 05 63 93 25 47  
citadiasudouest@wanadoo.fr  
Site : www.citadia.com

## Sommaire

<b>Préambule : portée du document.....</b>	<b>3</b>
<b>Organisation du document.....</b>	<b>5</b>
<b>Secteur « Sud du Bourg » .....</b>	<b>7</b>
[0]. Rappel graphique des enjeux du diagnostic .....	7
[1]. Principes forts d'aménagement.....	8
[2]. Synthèse graphique des principes d'aménagement retenus.....	10
<b>Secteur « Le Battut » .....</b>	<b>11</b>
[0]. Rappel graphique des enjeux du diagnostic .....	11
[1]. Principes forts d'aménagement.....	12
[2]. Synthèse graphique des principes d'aménagement retenus.....	13
<b>Secteurs « En Saligné - En coursac » .....</b>	<b>14</b>
[0]. Rappel graphique des enjeux du diagnostic .....	14
[1]. Principes forts d'aménagement.....	15
[2]. Synthèse graphique des principes d'aménagement retenus.....	18
<b>Secteur « Tartarel » .....</b>	<b>19</b>
[0]. Rappel graphique des enjeux du diagnostic .....	19
[1]. Principes forts d'aménagement.....	20
[2]. Synthèse graphique des principes d'aménagement retenus.....	23
<b>Secteur « Tour Colomb » .....</b>	<b>25</b>
[0]. Rappel graphique des enjeux du diagnostic .....	25
[1]. Principes forts d'aménagement.....	26
[2]. Synthèse graphique des principes d'aménagement retenus.....	27

## PREAMBULE : PORTEE DU DOCUMENT

### Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme [...].

*Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »*

### Article L.123-5 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n° 2009-323 du 25 Juin 2009 - art. 44

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

*Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et avec leurs documents graphiques. »*

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

Il fixe les grands principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement et incite les collectivités, dans le cadre de l'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme notamment à déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre les espaces urbains, naturels et agricoles.

**Le Plan Local d'Urbanisme de Beaulieu-sur-Dordogne, en phasant l'ouverture à l'urbanisation (zones AU en particulier), veille à maîtriser le développement urbain et à garantir une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.**

**☐ Opposabilité du présent document**

Ce dossier comprend 2 parties :

- Les orientations d'aménagement à caractère opposable,
- Les orientations d'aménagement à caractère indicatif (schéma de principe non opposable).

**→ Les orientations à caractère opposable**

Les orientations à caractère opposable visent à orienter le développement des zones à urbaniser ouvertes (1AU). Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet.

**→ Les orientations à caractère indicatif**

Les orientations à caractère indicatif portent sur des zones à urbaniser fermées (2AU) et visent à mettre en évidence la cohérence de l'aménagement.

Elles n'ont pas de caractère opposable puisque les terrains ne sont pas constructibles dans un premier temps (cf. règlement). Ces orientations de principe peuvent être retravaillées dans le cadre d'une modification ou d'une révision du présent PLU.

**→ Lien avec la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager**

Rappelons que la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, une fois approuvée, s'imposera au Plan Local d'Urbanisme et aux documents ou procédures qui y sont liés.

Les Orientations d'Aménagement et la ZPPAUP ont été réalisées en concertation.

Ainsi, les prescriptions et orientations se combinent.

Aussi, en cas de désaccord entre les documents, les orientations de la ZPPAUP primeront-elles.

## ORGANISATION DU DOCUMENT

Le Plan Local d'Urbanisme de Beaulieu-sur-Dordogne a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U et AU au plan de zonage (*traduction de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme*) :

- U. *Elles sont directement urbanisables.*
- 1AU. *Elles seront urbanisées à court et moyen terme.*
- 2AU. *Elles seront urbanisées à plus long terme.*

Pour chacun de ces secteurs stratégiques et d'envergure, des orientations spécifiques d'aménagement complètent les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement). Ces choix relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés au projet d'élaboration du PLU.

Ce présent cahier des orientations spécifiquement d'aménagement présente donc la réflexion préalable et les choix arrêtés dans le cadre du PLU en matière d'aménagement des secteurs stratégiques de la commune de Beaulieu-sur-Dordogne.

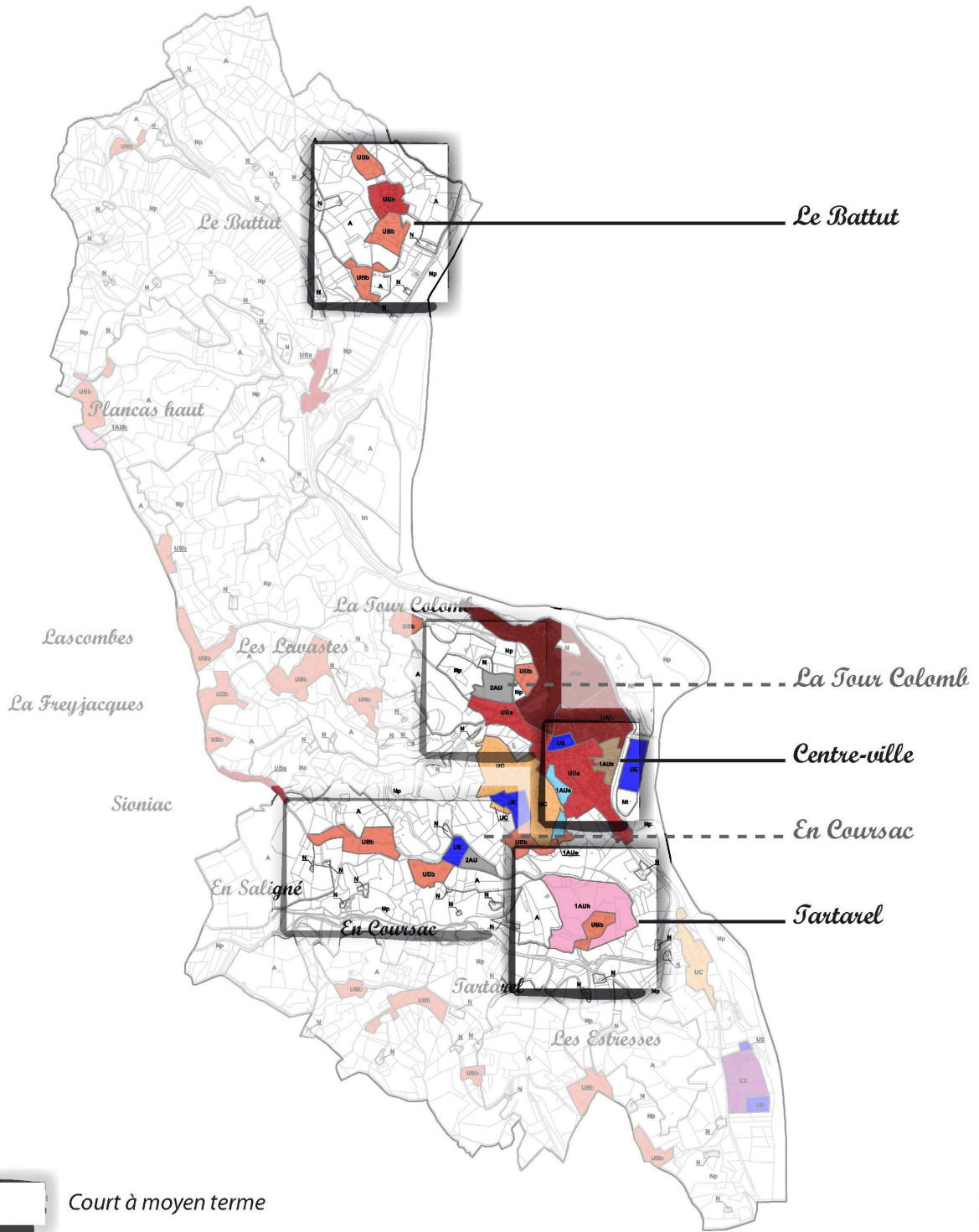
Pour chaque secteur, il est spécifié :

- [0]. un rappel graphique des enjeux du diagnostic** (analyse des principaux paramètres entrant en jeu dans le processus de décision)
- [1]. les principes forts d'aménagement** de la zone étudiée et les préconisations paysagères
- [2]. la synthèse graphique** des principes d'aménagement retenus.



# Orientations d'Aménagement

## Secteurs



Court à moyen terme

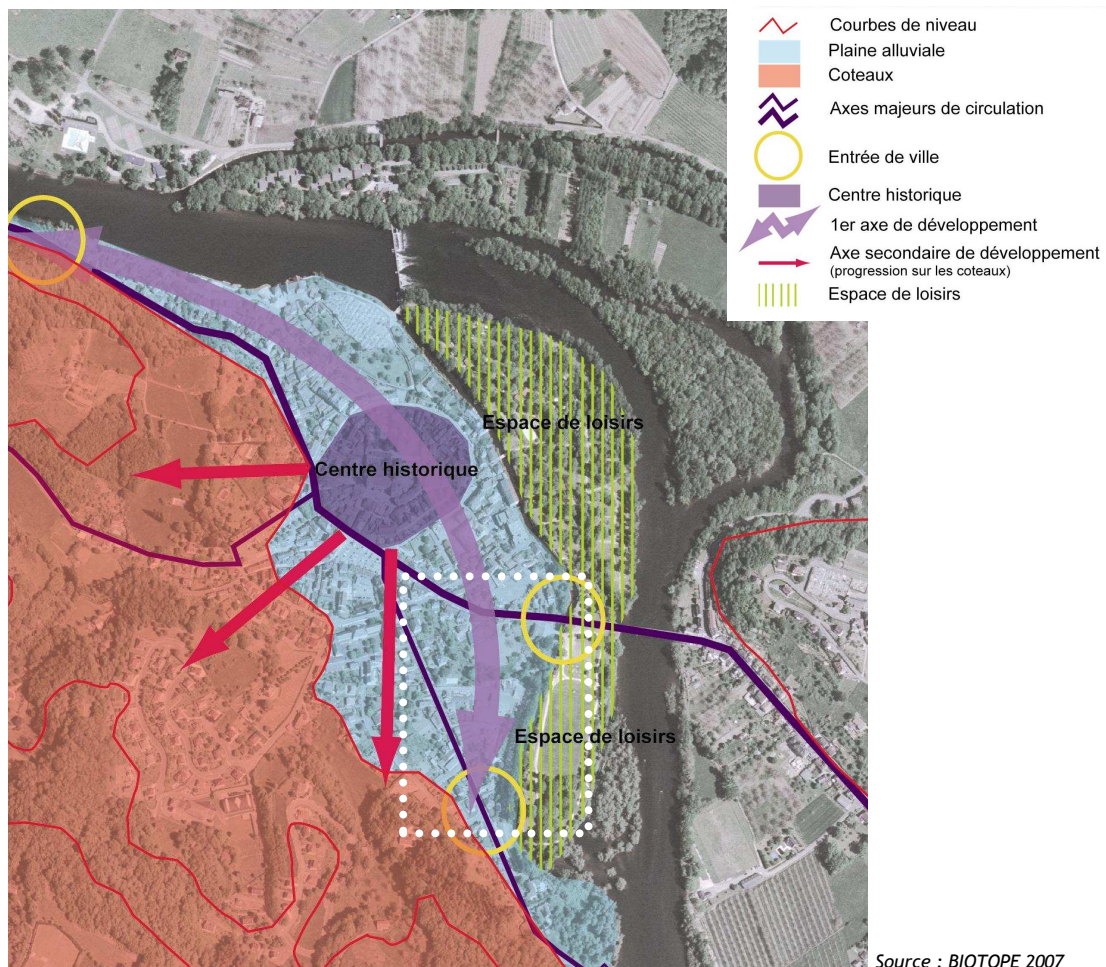


Long terme

## SECTEUR « SUD DU BOURG »

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** y prévoit une opération de renouvellement urbain. Ce secteur, classé en zone 1AUz, est situé à proximité immédiate du centre-ville. Il est actuellement principalement occupé par des activités commerciales (vente et stockage de matériaux de construction). Sa future vocation est principalement résidentielle.

### [0]. Rappel graphique des enjeux du diagnostic



Ce secteur se situe dans la continuité du premier **axe de développement** identifié dans le diagnostic, à la **charnière** entre le centre historique, la vallée touristique de la Dordogne et les extensions pavillonnaires du Sud.

## [1]. Principes forts d'aménagement

### **Le principe de continuité urbaine**

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre-ville (pôle d'équipements et de commerces) et la Dordogne (espace récréatif).
- Créer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées entre celles relativement forte du centre ville et celles relativement faibles des extensions pavillonnaires.
- Le bâti sera implanté de préférence à l'alignement des voies.

### **Le principe de mixité sociale et urbaine**

- Créer une offre diversifiée en logements : petit collectif, maisons mitoyennes, maisons individuelles sur petites parcelles. Le secteur, d'une superficie de 1,4 ha, accueillera entre 30 et 50 logements, à la fois en accession et en location.
- Quelques services et équipements de proximité pourront y être intégrés afin d'assurer une mixité des fonctions urbaines.

### **Le principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte**

- Aménager et sécuriser les accès directs par la RD 12 (accès routiers).
- Créer une desserte résidentielle : 5,5 m à 6 m de chaussée, ainsi qu'un accompagnement par un cheminement piétons / cycles (qui peut être distinct).
- Créer une desserte interne (venelles) réservée aux piétons et automobiles des riverains.
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville et les berges de la Dordogne. Compte-tenu de la micro-topographie du site (talus surplombant les berges aménagées de la Dordogne), des rampes d'accès devront être envisagées.
- Créer des espaces publics carrossables pour faciliter le stationnement des résidents.

### **Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal**

- Préserver les arbres existants.
- Créer des espaces publics végétalisés « tampons » entre les espaces urbanisés et les berges de la Dordogne.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privatifs) et d'agrémenter les liaisons douces.
- Traiter en jardins les fonds de parcelles des terrains surplombant les berges de la Dordogne (reprise du motif paysager des « jardins-terrasse » à l'interface entre le centre-historique et la Dordogne).

### **Le principe d'intégration paysagère par la mise en scène de vues et perspectives**

- Ménager un jeu de fenêtres visuelles en créant des axes (cheminements bordés de haies) perpendiculaire à la Dordogne.



### □ **Le principe de création d'un « éco-quartier »**

Une partie de ce site de projet est destinée à recevoir des constructions à haute performance environnementale, à l'image de création d' « éco-quartiers ».

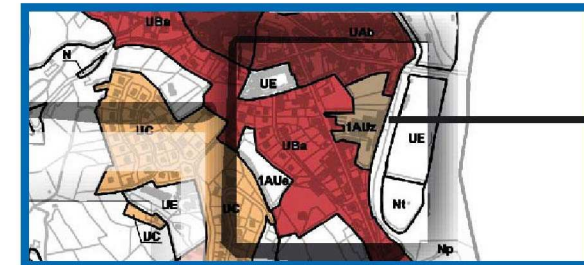
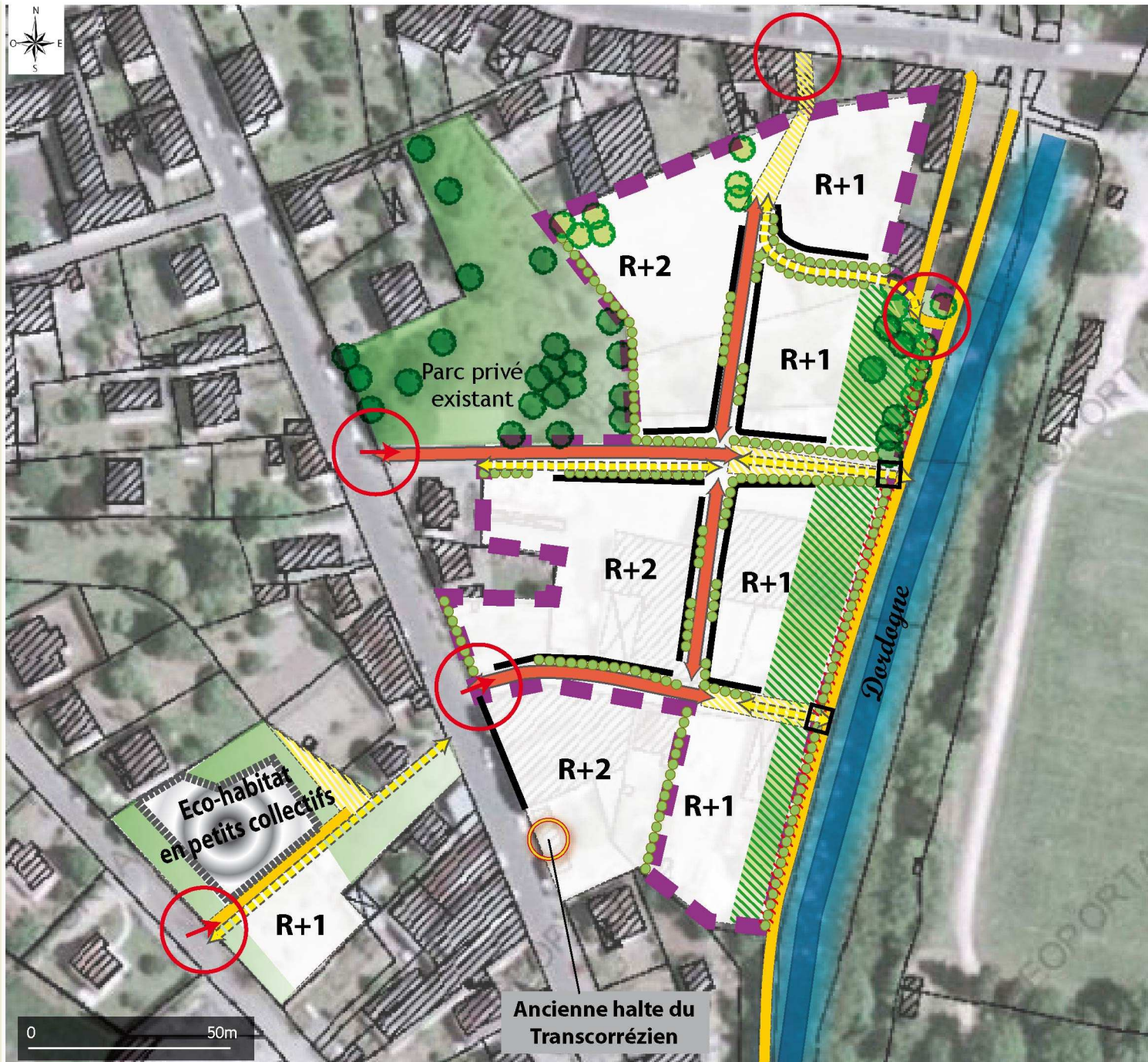
Ainsi, il sera souhaitable, lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, de s'assurer que les projets d'initiative privée répondent à un cahier des charges strict et qualitatif en la matière, inspiré des projets de quartiers durables :

#### ■ **Quelques exemples de contenu d'un cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales selon une approche développement durable :**

Des éléments fondamentaux	Objectifs et dispositions à l'échelle de chaque parcelle
La présence d'espaces de nature	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planter des haies séparatives d'essences adaptées au climat et au sol, diversifiées, nécessitant peu d'eau et d'entretien, afin de permettre la création d'habitats pour la faune et la flore, assurer les continuités écologiques tout en préservant l'intimité des habitants.</li> <li>Planter des arbres à feuilles caduques protégeant les bâtiments du soleil en été et optimisant l'éclairage en hiver.</li> </ul>
L'encouragement à des modes de déplacements alternatifs à la voiture	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limiter les stationnements sur les parcelles privées (les parkings regroupés sur les espaces publics sont à privilégier).</li> <li>Si des stationnements sont prévus : les prévoir le plus près possible de la voirie afin de limiter les surfaces imperméabilisées.</li> </ul>
Une gestion optimale des eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> <li>Imperméabiliser au minimum : privilégier des bâtiments compacts ; éviter le stationnement des voitures sur la parcelle. Le cas échéant, végétaliser ces espaces.</li> <li>Respecter le cheminement naturel de l'eau ; conduire l'eau à l'aide de systèmes à ciel ouvert (noues plantées).</li> <li>Récupérer les eaux de pluie pour alimenter les sanitaires et arroser les espaces verts.</li> </ul>
Une orientation bioclimatique pour les bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> <li>Orienter les bâtiments au regard des caractéristiques climatiques et topographiques, de manière à bénéficier des apports de chaleur en hiver et de s'en protéger l'été.</li> <li>Implanter les bâtiments au plus près de la voirie en vue de limiter l'imperméabilisation de surfaces supplémentaires (accès au bâtiment), favoriser l'intimité et l'évolutivité des constructions (possibilité d'agrandissement, surélévation...).</li> <li>Viser des performances énergétiques supérieures à la réglementation thermique en vigueur : RT – 20%.</li> </ul>
Le choix des matériaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Justifier le choix des matériaux utilisés avec des Analyses du Cycle d' Vie (ACV), des labels (NF Environnement, bois certifiés...) et/ou des produits locaux, recyclés / recyclables.</li> </ul>

Des objectifs chiffrés permettent de faciliter le suivi et l'évaluation des projets sur chaque parcelle.

Source : ARPE Midi-Pyrénées



### Principes viaires et urbains

- Ouverture par voie de ZAC
- Principe d'accès à aménager
- Desserte interne viaire
- Rue piétonne et réservée aux véhicules des riverains
- Liaison exclusivement piétonne et cyclable
- Rampe d'accès piétons et cycles à la Dordogne (talus à gérer)
- Espace public
- Zone préférentielle d'implantation du bâti (habitat, équipements, services, ...)
- Principe d'éco-construction, éco-quartier

### Principes paysagers et environnementaux

- Implantation à l'alignement
- Espace public ou privé végétalisé
- Fonds de parcelle traités en jardin-terrasse avec vues sur la Dordogne
- Boisement existant à conserver
- Boisement à étoffer dans le cadre du projet
- Haie arbustive mixte (clôture)
- Talus végétalisé, avec fenêtres visuelles sur la Dordogne
- Motif paysager à préserver

## SECTEUR « LE BATTUT »

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** y prévoit l'extension du hameau d'origine agricole.

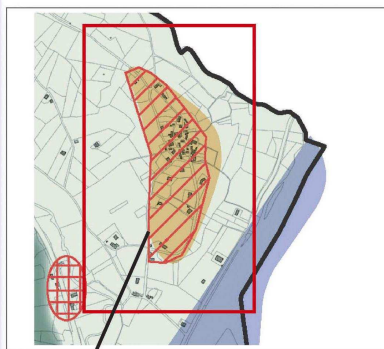
Ce secteur, classé en zones UBa, est situé sur un léger promontoire entre la Mémoire et la Dordogne, ceinturé par des espaces agricoles et naturels.

### [0]. Rappel graphique des enjeux du diagnostic



#### Propositions de développement urbain

Secteurs : LE BATTUT - LA BORIE DU GUA

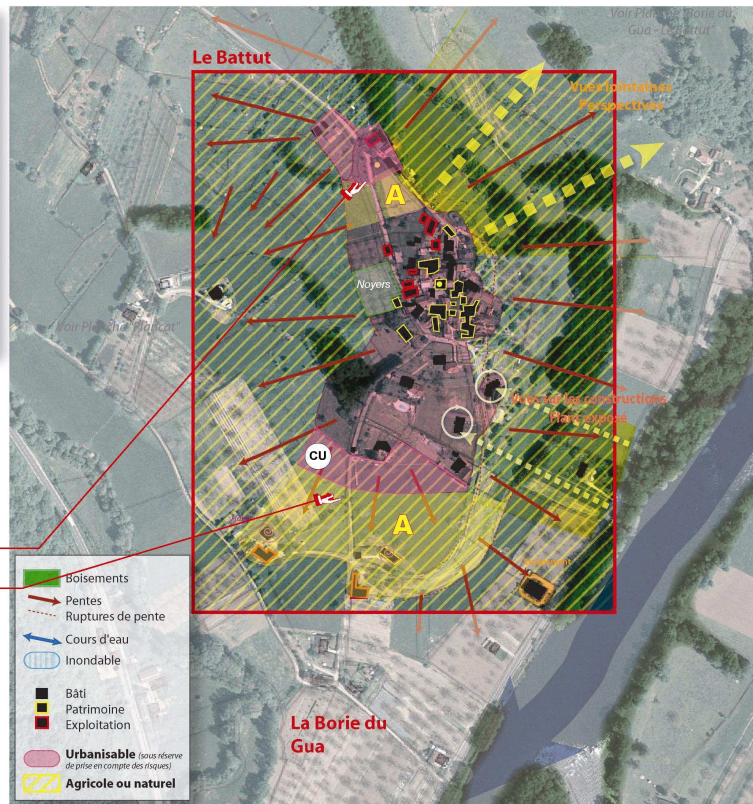


**Extension maîtrisée et remplissage des dents creuses**  
 > attention particulière portée à la qualité architecturale et à la forme urbaine compte-tenu du contexte paysager (coteau exposé, rapports de visibilité)

- Enjeux agricoles (terres louées)
- Enjeux paysagers (vues depuis route de Brive)

Enjeux agricoles (exploitation viable)

Débat en réunion  
du 27 février 2008



Sources : fond IGN 2004 - fond cadastral 2007 / CITADIA

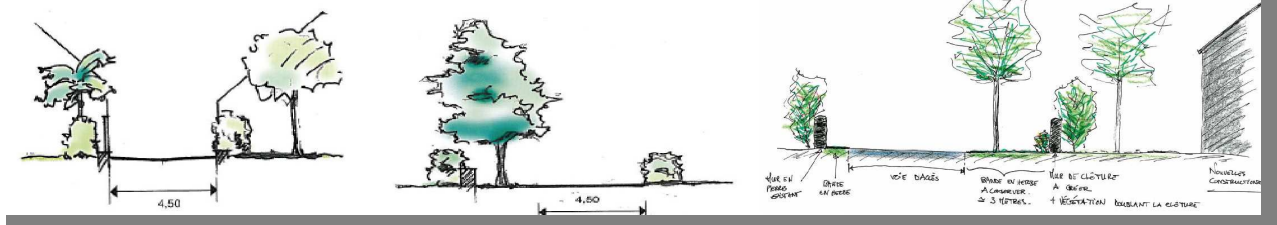
PLU Beaulieu-sur-Dordogne / Janvier 2008

Les principaux enjeux sont d'ordres environnementaux, paysagers et agricoles.

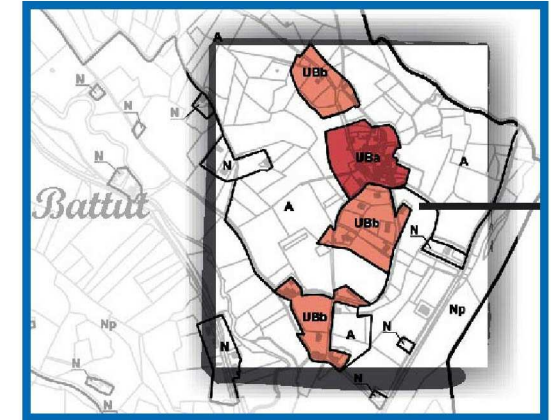
## [1]. Principes forts d'aménagement

- **Le principe de « non-destructuration » de la trame urbaine existante et lisible**
  - Maintenir une densité modérée dans les extensions, en cohérence avec le noyau existant.
  - Respecter les principes d'implantation du bâti existant.
- **Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal**
  - Préserver les haies champêtres et boisements existants (écran végétal de qualité).
  - Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires, notamment pour affirmer les limites entre espaces publics et espaces privés.
  - Traiter en jardins les fonds de parcelles des terrains afin de ménager des transitions douces entre ces espaces urbanisés et le cadre rural et champêtre dans lequel ils s'inscrivent.





*Voies de faible emprise, ayant un rapport d'échelle avec le site, qui suffisent à desservir les secteurs constructibles.  
Voies d'usage partagé où chacun trouve sa place.*



- **Le principe d'intégration paysagère par la mise en scène de vues et perspectives**
  - Ménager des espaces libres (terrasses) en contrebas de la voie d'accès située à l'Est du hameau.
  - Ménager des « coupures d'urbanisation », c'est à dire créer des respirations agricoles ou naturelles afin de casser le rythme linéaire des extensions urbanisées.
- **Le principe du respect du patrimoine existant**
  - Préserver les vergers existants.
  - Préserver le patrimoine bâti existant : la chapelle, la fontaine, les cabanes de vignes.



### Principes viaires et urbains

-  Desserte interne viaire
-  Rue piétonne et réservée aux véhicules des riverains
-  Structuration de l'enveloppe urbaine
-  Zone préférentielle d'implantation du bâti

### Principes paysagers et environnementaux

-  Fond de parcelle traitée en jardin-terrace (intégration paysagère du bâti, préservation des vues)  
Boisement à créer
-  Boisement existant à conserver
-  Motif paysager à préserver
-  Maintien des ouvertures visuelles le long de la route en belvédère
-  Maintien de respiration (coupure) agricole intercalée avec l'urbanisation

## SECTEURS « EN SALIGNE - EN COURSAC »

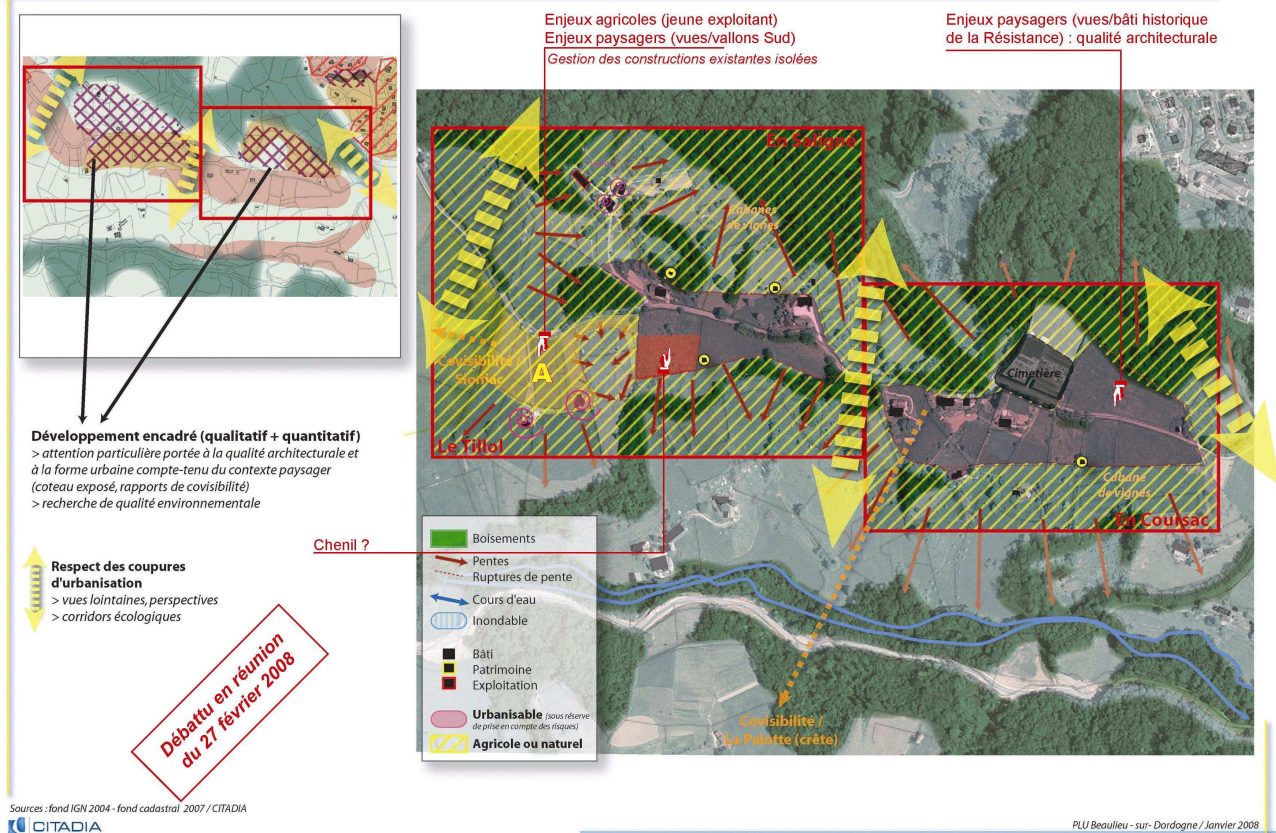
Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** y prévoit une densification du bâti diffus existant et par voie de conséquence l'affirmation plus nette de la présence des hameaux d'En Saligné et En Coursac.

Ce secteur, classé en zones UB et 1AUh, est situé sur une rupture de pente, ceinturé par des espaces agricoles et naturels.

### [0]. Rappel graphique des enjeux du diagnostic

#### Propositions de développement urbain

Secteurs : **LE TILLOL - EN SALIGNE - EN COURSAC**



Les principaux enjeux sont d'ordres environnementaux, paysagers et agricoles.

**[1]. Principes forts d'aménagement**

**□ Le principe d'affirmation d'appartenance à un hameau**

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les constructions existantes.
- Maintenir une densité faible, en lien avec l'environnement immédiat (espaces agricole et naturel).
- Intégrer les constructions dans la pente et éviter d'adapter le terrain à la construction (ce qui supposerait des terrassements trop importants et des effets « plate-formes » dévalorisants).

**Préferer ...**

[Voiries, espaces publics] [Accès]

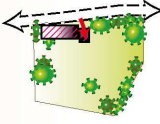
Suivre les lignes de niveau pour souligner, à la manière de terrasses mises en scène, les ondulations du terrain naturel.

ou

A l'inverse, desservir le site perpendiculairement à la pente pour cadrer des perspectives sur des panoramas intéressants.

Rapprocher de la voie les garages pour que les accès depuis l'espace publics soient les plus "légers" possibles.

Utiliser les terrasses latérales.



[constructions]

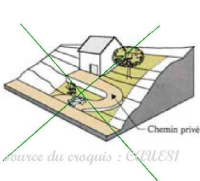
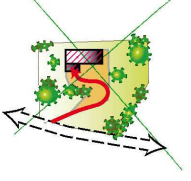
Réduire les terrassements (déblais, remblais, enrochement, ...) à leur minimum pour valoriser les irrégularités et les spécificités du terrain naturel, en pente.

Orienter les constructions en haut de pente et les jardins en bas de pente pour profiter d'un ensoleillement maximal.

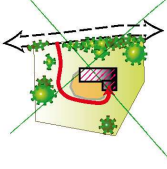
*Voir l'encadré orange en bas à droite*

**Eviter ...**

[Voiries, espaces publics] [Accès]

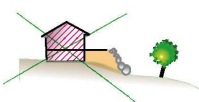
Les accès éloignés des voies publiques qui donnent lieu à des modifications importantes du terrain (impact fort) et à des surcoûts de réalisation



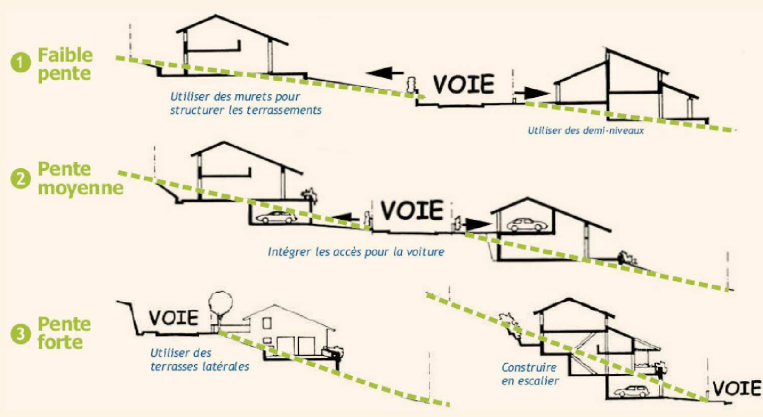
[constructions]

Les terrassements (déblais, remblais, enrochement ...) trop importants, modifiant de manière très visible le terrain naturel.

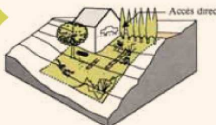
Les implantations des constructions au Nord ou dans les bas de pente ombragées et humides



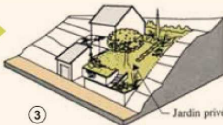
source des croquis : CCMESI



Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)



## □ Le principe d'accessibilité et de « recyclage » des réseaux existants

- Recalibrer la voie de desserte principale traversant les 2 hameaux.
- Créer une desserte résidentielle à partir des chemins non carrossables existants.
- Etoffer le maillage de cheminements piétons, sur la base des chemins agricoles existants.
- Renforcer les fossés (noues) existants, en accompagnement de la voirie.

**Préférer ...**

[Voiries, espaces publics] [Accès]

Hierarchiser et adapter le maillage des voies : route, ruelle, venelle, chemin, cours, place, espace mixte, ...

Jouer sur l'irrégularité de l'espace public ou de la rue pour :

- "casser la monotonie"
- "casser la vitesse" dans le quartier traversé
- créer des "événements paysagers" (mise en scène de perspectives, jeux de "cache-cache", ...).

Intégrer au mieux le mobilier urbain (éclairage, poubelles, arrêts de bus, ...).

[Limites "privé / public"] ["Accroches"]

Créer une accroche à l'espace public fédérateur par la construction, une annexe ou a minima la clôture (aussi légère qu'elle soit).

Autoriser la diversité des clôtures mais retenir un "fil conducteur", un élément fédérateur qui crée une harmonie de quartier et évite la monotonie ou la confusion.

**Eviter ...**

[Voiries, espaces publics] [Accès]

Les voies de desserte en cul-de-sac, créant des quartiers "qui se tournent le dos"

Les voies de desserte avec des gabarits surdimensionnés

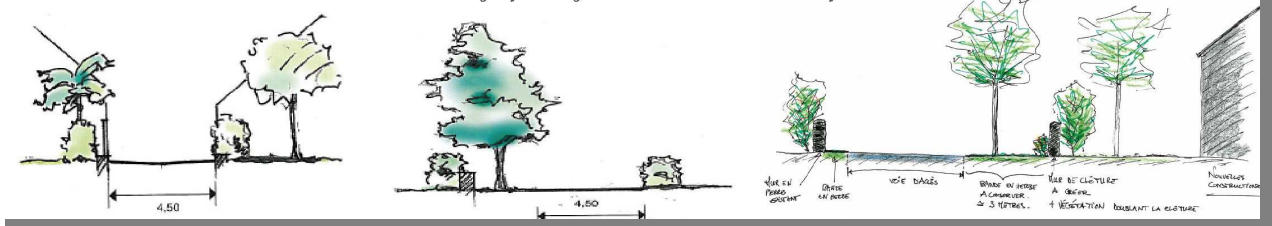
Le recours systématique au "tout bitume"

[Limites "privé / public"] ["Accroches"]

Les implantations "déconnectées", qui ne s'accrochent pas à l'espace public ni par la construction, ni par une annexe, ni par une clôture

Les clôtures disparates

Voies de faible emprise, ayant un rapport d'échelle avec le site, qui suffisent à desservir les secteurs constructibles. Voies d'usage partagé où chacun trouve sa place.



## □ Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal

- Préserver les haies champêtres et boisements existants (écran végétal de qualité).
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires, notamment pour affirmer les limites entre espaces publics et espaces privatifs.
- Créer un rideau végétal d'accompagnement du talus (hameau d'En Coursac) surplombant la voirie.
- Traiter en jardins les fonds de parcelles des terrains afin de ménager des transitions douces entre ces espaces urbanisés et le cadre rural et champêtre dans lequel ils s'inscrivent.

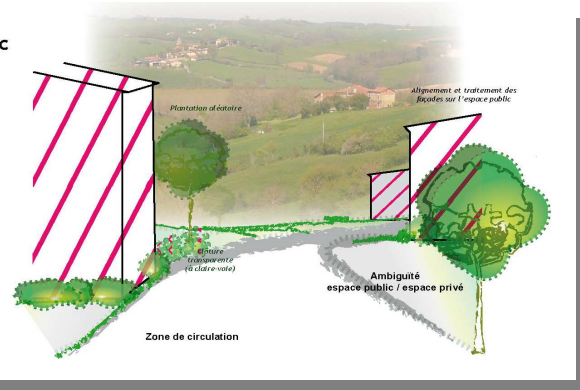


### □ **Le principe d'intégration paysagère par la mise en scène de vues et perspectives**

- Ménager des espaces libres en entrée Est d'En Coursac (de part et d'autre de la voie de traverse et au-dessus du réservoir) afin de préserver les vues lointaines sur Altiliac et ses environs.

Mise en scène de perspectives depuis un espace public irrégulier, ambigu, présentant des décrochés

*Création d'un espace public où la limite avec l'espace privée est volontairement rendue floue et ambiguë grâce à des décrochements enherbés : ces espaces créent des ouvertures sur le paysage, cassent la monotonie des perceptions et des implantations des constructions pourtant à l'alignement ...*









### □ **Le principe du respect du patrimoine existant**







- Préserver les cabanes de vignes.
- Préserver les silhouettes arborées en tant que points d'appel et de repère du paysage (chêne, hêtre).

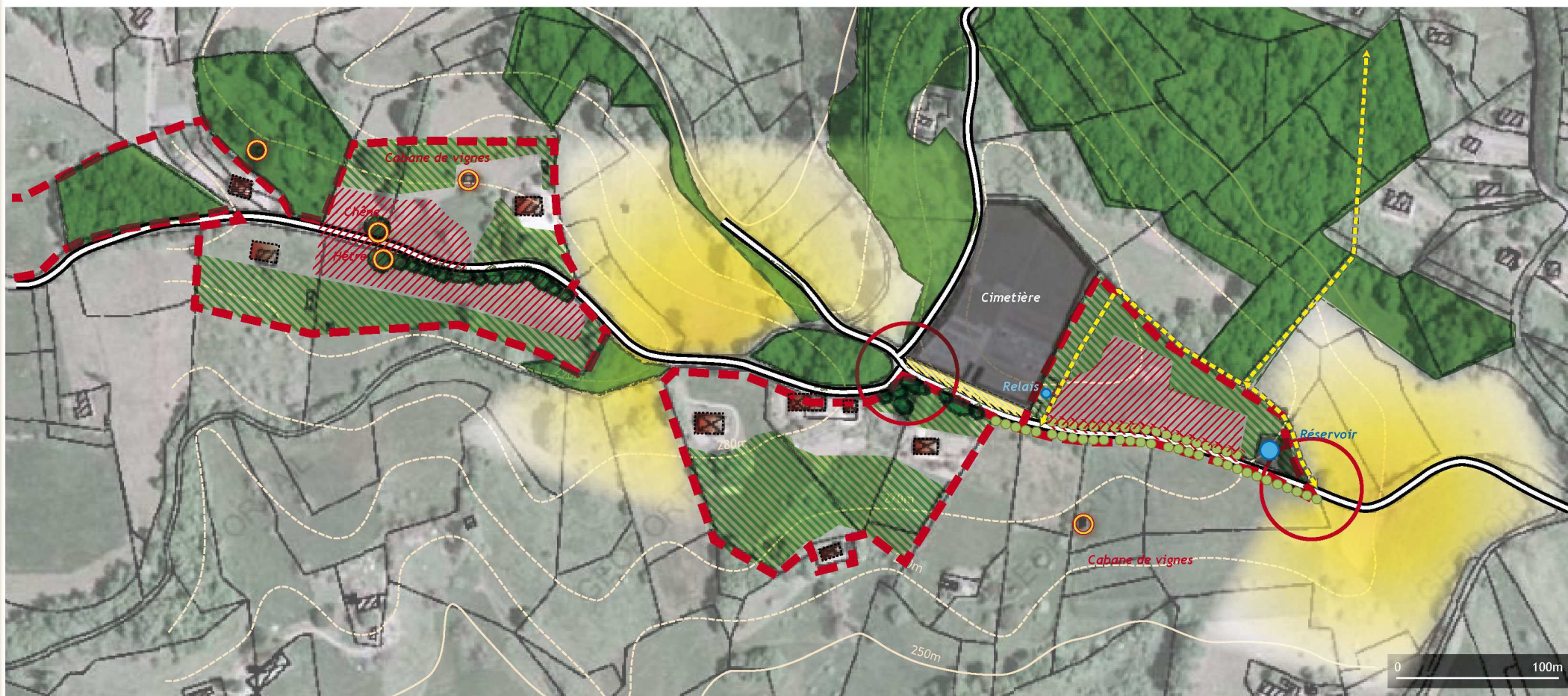
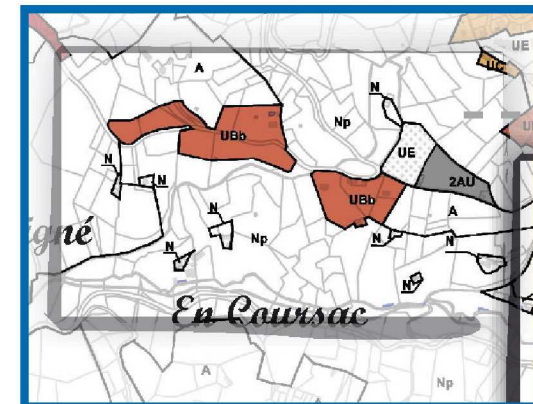


### Principes viaires et urbains

-  Principe d'accès à aménager
-  Desserte interne viaire
-  Liaison douce (cheminement) permettant de relier le quartier aux équipements du centre-ville
-  Structuration de l'enveloppe urbaine
-  Zone préférentielle d'implantation du bâti
-  Espace public carrossable

### Principes paysagers et environnementaux

-  Fonds de parcelle traités en jardins (intégration paysagère du bâti, préservation des vues)
-  Boisement existant à conserver
-  Haie arbustive mixte (clôture)
-  Talus végétalisé, avec fenêtres visuelles sur le plateau
-  Motif paysager à préserver
-  Maintien de respiration (coupure) agricole ou naturelle intercalée avec l'urbanisation

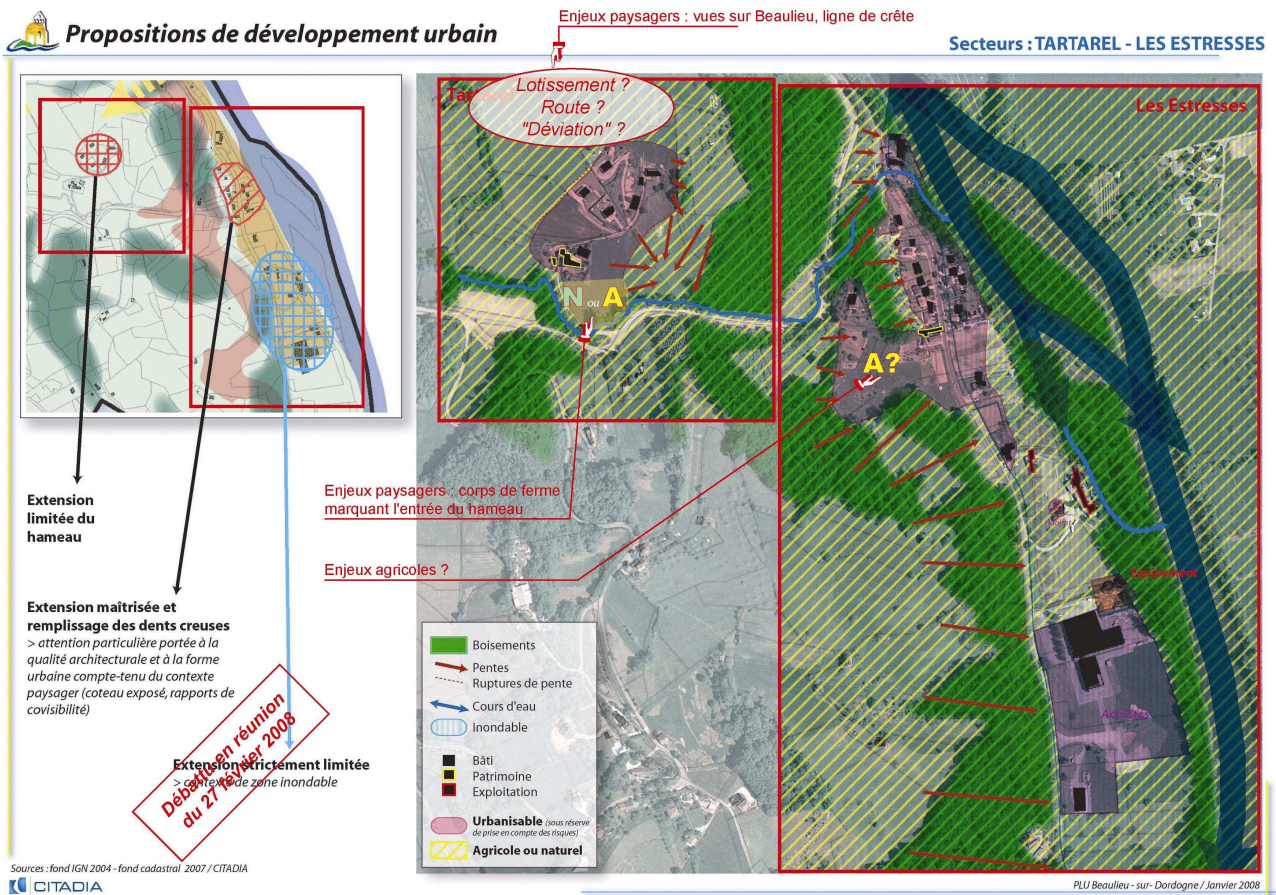


## SECTEUR « TARTAREL »

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** y prévoit l'extension du hameau d'origine agricole.

Ce secteur, classé en zones UBa, est situé sur un léger promontoire entre la Mémoire et la Dordogne, ceinturé par des espaces agricoles et naturels.

### [0]. Rappel graphique des enjeux du diagnostic



Les principaux enjeux sont d'ordres environnementaux, paysagers et agricoles.

**[1]. Principes forts d'aménagement**

**□ Le principe d'affirmation d'appartenance à un hameau**

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les constructions existantes.
- Maintenir une densité faible, en lien avec l'environnement immédiat (espaces agricole et naturel).
- Intégrer les constructions dans la pente et éviter d'adapter le terrain à la construction (ce qui supposerait des terrassements trop importants et des effets « plate-formes » dévalorisants).

**Préférer ...**

[Voiries, espaces publics] [Accès]

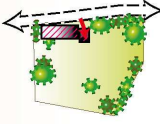
Suivre les lignes de niveau pour souligner, à la manière de terrasses mises en scène, les ondulations du terrain naturel.

ou

A l'inverse, desservir le site perpendiculairement à la pente pour cadrer des perspectives sur des panoramas intéressants.

Rapprocher de la voie les garages pour que les accès depuis l'espace publics soient les plus "légers" possibles.

Utiliser les terrasses latérales.



[constructions]

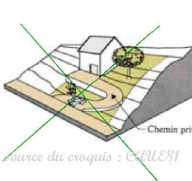
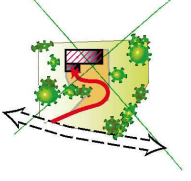
Réduire les terrassements (déblais, remblais, enrochement, ...) à leur minimum pour valoriser les irrégularités et les spécificités du terrain naturel, en pente.

Orienter les constructions en haut de pente et les jardins en bas de pente pour profiter d'un ensoleillement maximal.

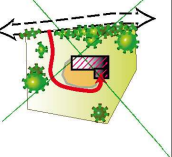
*Voir l'encadré orange en bas à droite*

**Eviter ...**

[Voiries, espaces publics] [Accès]

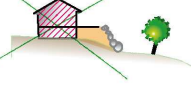
Les accès éloignés des voies publiques qui donnent lieu à des modifications importantes du terrain (impact fort) et à des surcoûts de réalisation



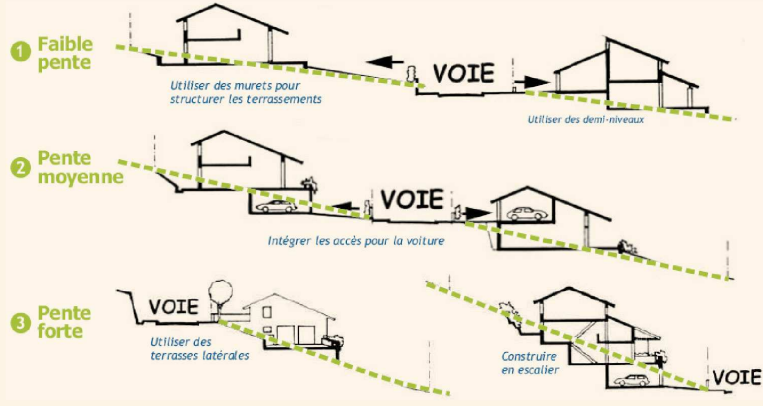
[constructions]

Les terrassements (déblais, remblais, enrochement ...) trop importants, modifiant de manière très visible le terrain naturel.

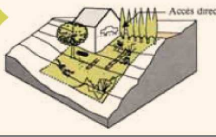
Les implantations des constructions au Nord ou dans les bas de pente ombragées et humides



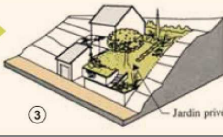
source des croquis : CCMESI



Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)



**□ Le principe d'accessibilité et de « recyclage » des réseaux existants**

- Recalibrer la voie de desserte principale traversant les 2 hameaux.
- Créer une desserte résidentielle à partir des chemins non carrossables existants.
- Etoffer le maillage de cheminements piétons, sur la base des chemins agricoles existants.
- Renforcer les fossés (noues) existants, en accompagnement de la voirie.

**Préférer ...**

[Voiries, espaces publics] [Accès]

**Hiérarchiser et adapter le maillage des voies : route, ruelle, venelle, chemin, cours, place, espace mixte, ...**

**Jouer sur l'irrégularité de l'espace public ou de la rue pour :**

- "casser la monotonie"
- "casser la vitesse" dans le quartier traversé
- créer des "événements paysager" (mise en scène de perspectives, jeux de "cache-cache", ...).

**Intégrer au mieux le mobilier urbain (éclairage, poubelles, arrêts de bus, ...).**

[Limites "privé / public"] ["Accroches"]

**Créer une accroche à l'espace public fédérateur par la construction, une annexe ou a minima la clôture (aussi légère qu'elle soit).**

**Autoriser la diversité des clôtures mais retenir un "fil conducteur", un élément fédérateur qui crée une harmonie de quartier et évite la monotonie ou la confusion.**

**Éviter ...**

[Voiries, espaces publics] [Accès]

**Les voies de desserte en cul-de-sac, créant des quartiers "qui se tournent le dos"**

**Les voies de desserte avec des gabarits surdimensionnés**

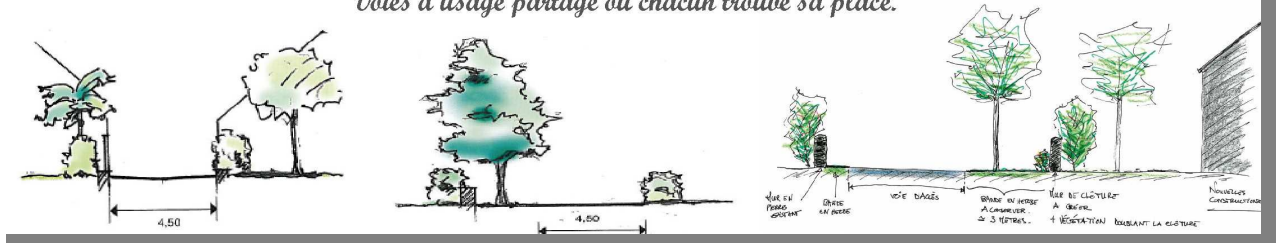
**Le recours systématique au "tout bitume"**

[Limites "privé / public"] ["Accroches"]

**Les implantations "déconnectées", qui ne s'accrochent pas à l'espace public ni par la construction, ni par une annexe, ni par une clôture**

**Les clôtures disjointes**

*Voies de faible emprise, ayant un rapport d'échelle avec le site, qui suffisent à desservir les secteurs constructibles. Voies d'usage partagé où chacun trouve sa place.*



**□ Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal**

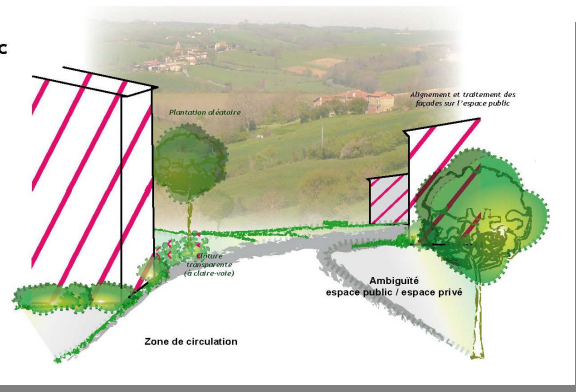
- Préserver les haies champêtres et boisements existants (écran végétal de qualité).
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires, notamment pour affirmer les limites entre espaces publics et espaces privatifs.
- Traiter en jardins les fonds de parcelles des terrains afin de ménager des transitions douces entre ces espaces urbanisés et le cadre rural et champêtre dans lequel ils s'inscrivent.

### □ **Le principe d'intégration paysagère par la mise en scène de vues et perspectives**

- Ménager des espaces libres aux entrées du hameau afin de le mettre en scène.

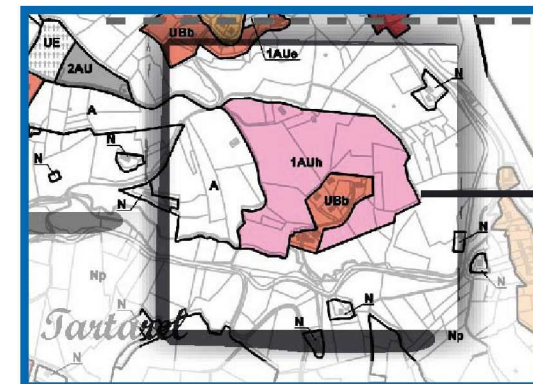
Mise en scène de perspectives depuis un espace public irrégulier, ambigu, présentant des décrochés

*Création d'un espace public où la limite avec l'espace privée est volontairement rendue floue et ambiguë grâce à des décrochements enherbés : ces espaces créent des ouvertures sur le paysage, cassent la monotonie des perceptions et des implantations des constructions pourtant à l'alignement ...*









### □ **Le principe du respect du patrimoine existant**

- Préserver les cabanes de vignes.
- Préserver les silhouettes arborées en tant que points d'appel et de repère du paysage (chêne, hêtre, vergers).
- Préserver les zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire EPIDOR (établissement public gérant le bassin hydrographique de la Dordogne), aux abords du ruisseau de Tartarel.



## Principes viaires et urbains






-  Principe d'accès à aménager
-  Desserte interne viaire
-  Desserte piétonne et réservée aux véhicules des riverains
-  Liaison exclusivement piétonne ou cyclable (liaison douce)
-  Structuration de l'enveloppe urbaine
-  Zone préférentielle d'implantation du bâti

## Principes paysagers et environnementaux







-  Fonds de parcelle traités en jardins (intégration paysagère du bâti, préservation des vues)
-  Haie arbustive mixte (clôtures, accompagnement de voirie, ...)
-  Boisement existant à conserver
-  Motif paysager à préserver
-  Préservation des cours d'eau et de leurs abords
-  Maintien de respiration (coupure) agricole intercalée avec l'urbanisation

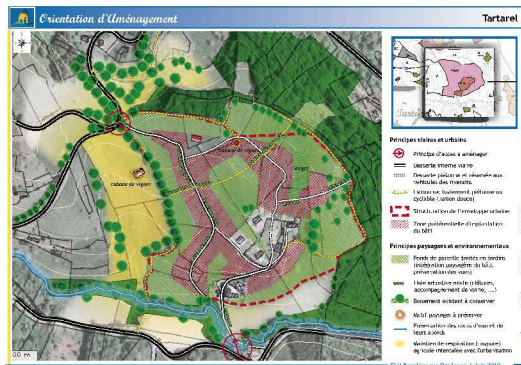


## Principes viaires et urbains

-  Principe d'accès à aménager
-  Desserte interne viaire
-  Desserte piétonne et réservée aux véhicules des riverains
-  Liaison exclusivement piétonne ou cyclable (liaison douce)
-  Zone préférentielle d'implantation du bâti

## Principes paysagers et environnementaux

-  Fonds de parcelle traités en jardins (intégration paysagère du bâti, préservation des vues)
-  Haie arbustive mixte (clôtures, accompagnement de voirie, ...)
-  Boisement existant à conserver
-  Motif paysager à préserver
-  Préservation des cours d'eau et de leurs abords
-  Maintien de respiration (coupure) agricole intercalée avec l'urbanisation



Ruisseau de Tartarel

Bâti existant

Réseaux de sentes piétonnes

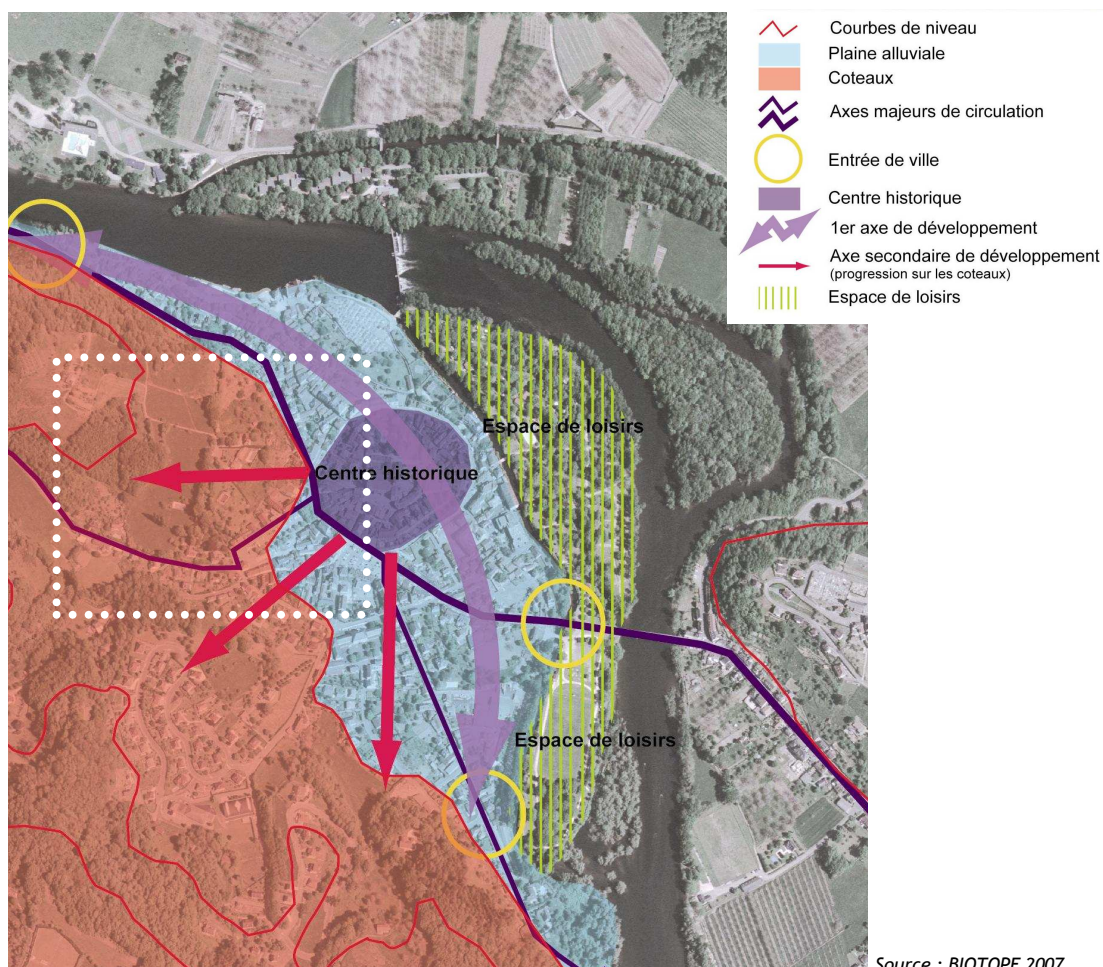
Ecrin boisé



## SECTEUR « TOUR COLOMB »

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** y prévoit une opération de renouvellement urbain. Ce secteur, classé en zone 2AU est situé à proximité immédiate du centre-ville. Il est actuellement inoccupé (vocation agricole et naturelle).

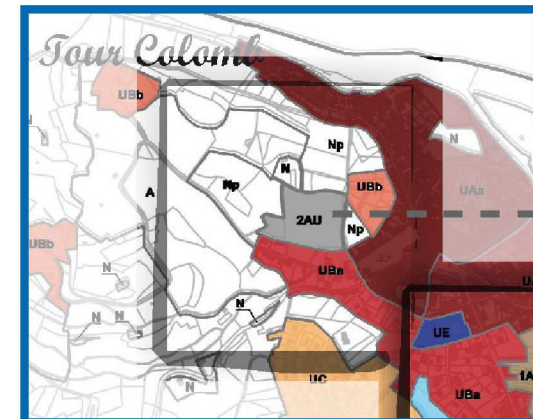
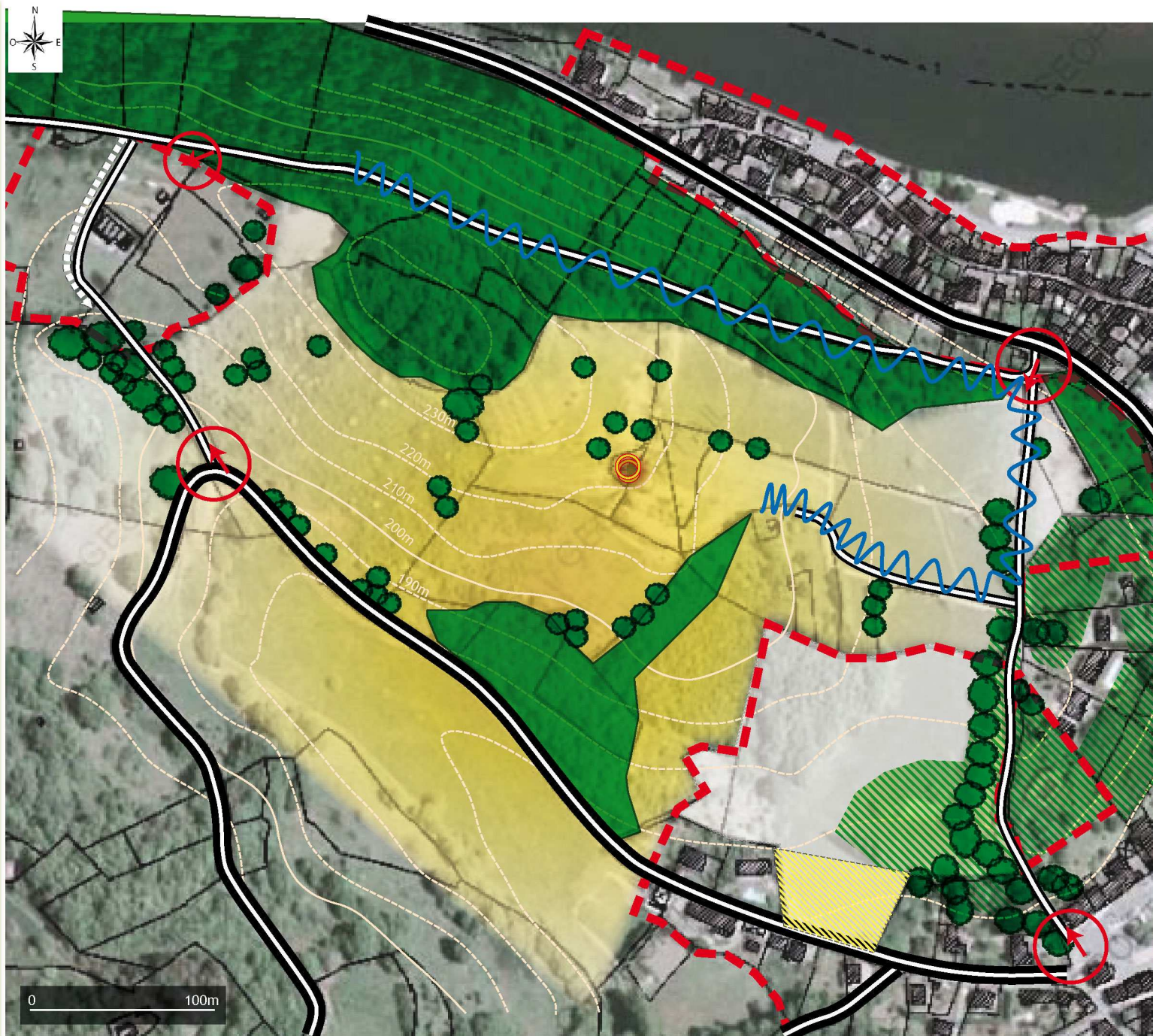
### [0]. Rappel graphique des enjeux du diagnostic









Ce secteur se situe dans la continuité du premier **axe secondaire de développement** identifié dans le diagnostic.

## [1]. Principes forts d'aménagement

- Le principe de continuité urbaine***
  - A définir lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.
- Le principe de mixité sociale et urbaine***
  - A définir lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.
- Le principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte***
  - A définir lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.
  - Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville, en tenant compte de la micro-topographie du site.
- Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal***
  - Préserver les arbres existants.
  - Créer des espaces publics végétalisés « tampons » entre les espaces urbanisés et le glacis végétal plongeant vers le centre-ville.
  - Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agrémenter les liaisons douces.
  - Traiter en jardins les fonds de parcelles des terrains surplombant le centre-ville.
- Le principe d'intégration paysagère par la mise en scène de vues et perspectives***
  - Ménager un jeu de fenêtres visuelles en créant des axes (cheminements bordés de haies).



### Principes viaires et urbains

-  Principe d'accès à aménager
-  Desserte interne viaire
-  Desserte privée
-  Structuration de l'enveloppe urbaine
-  Zone de projet à long terme (modification du PLU)
-  Espace public carrossable

### Principes paysagers et environnementaux

-  Fonds de parcelle traités en jardins (intégration paysagère du bâti, préservation des vues)
-  Boisement existant à conserver
-  Motif paysager à préserver
-  Maintien de respiration (coupure) agricole et naturelle intercalée avec l'urbanisation
-  Maintien des ouvertures visuelles le long de la route en belvédère