



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLUi arrêté en conseil communautaire le 27 juin 2019

PLUi approuvé en conseil communautaire le 05 mars 2020

Février 2020

SOMMAIRE

INTRODUCTION _____ 5

Un territoire partenaire de l'opération « Grand site Vallée Vézère »	6
Un territoire au cœur du Périgord touristique	6
Un territoire engagé dans une démarche PCAET et TEPCV	6
Une relation de partenariat en matière d'équipements avec les bassins de vie limitrophes	7
Une inscription du territoire dans le maillage régional des continuités écologiques	7

I. Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources _____ 8

I.1. Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau	8
I.1.1. Maintenir une bonne qualité de l'alimentation en eau potable	8
I.1.2. Préserver la qualité des eaux superficielles	8
I.2. Préserver les espaces naturels et les fonctionnalités d'intérêt écologiques	9
I.2.1. Protéger les habitats et espèces d'intérêt patrimonial	9
I.2.2. Protéger les zones humides et le réseau hydrographique secondaire	9
I.2.3. Protéger les réservoirs et corridors biologiques	10
I.3. Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques	12
I.3.1. Intégrer le risque inondation	12
I.3.2. Préserver du risque feux de forêt	12
I.3.3. Prendre en compte le risque retrait et gonflement d'argile, mouvements de terrain et phénomènes souterrains	12
I.3.4. Se prémunir des risques technologiques et industriels	12

II. Préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales _____ 14

II.1. Assurer la préservation de la qualité du cadre de vie en valorisant les paysages	14
II.1.1. Fixer des objectifs de qualité paysagère en matière de « Grand paysage »	14
II.1.2. Fixer des objectifs de qualité paysagère en matière d'intégration paysagère	16

II.2. Maîtriser l'intégration des constructions dans le paysage _____ 16

II.3. Préserver et valoriser le patrimoine bâti dans sa diversité _____ 16

II.4. Préserver durablement l'intégrité urbaine, architecturale et paysagère des ensembles bâtis remarquables en définissant des zones de protection renforcée _____ 17

III. Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire _____ 19

III.1. Projeter une dynamique démographique mesurée et maîtrisée _____ 19

III.2. Satisfaire aux besoins globaux en logements _____ 19

III.2.1. Besoins en logements pour le maintien de la population actuelle	19
III.2.2. Besoins en logements pour l'accueil de nouveaux ménages	20

III.3. Adapter le développement du parc de logements aux besoins et potentialités de chaque commune _____ 20

III.3.1. Prendre en compte des potentialités différenciées	20
III.3.2. Privilégier le développement de l'offre de logements sur les pôles urbains et secondaires	21

III.4. Maîtriser la vacance et améliorer le parc existant _____ 22

III.5. Diversifier le parc de logements et répondre aux besoins spécifiques _____ 22

IV. Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie _____ 23

IV.1. Privilégier le développement urbain des principaux pôles de la C.C. : Le Bugue, Montignac, Rouffignac St-Cernin-de-Reilhac _____ 23

IV.1.1. Préserver et dynamiser les centres urbains historiques	23
IV.1.2. « Densifier » les zones d'extension des bourgs	24
IV.1.3. Resserrer les zones d'extension périphériques	24

IV.2. Renforcer les pôles secondaires _____ 24

IV.2.1. Des bourgs historiques contraints	24
IV.2.2. Privilégier quelques zones de développement ciblées	25

IV.3. Permettre un développement mesuré des communes intermédiaires _____ 25

IV.3.1. Des bourgs à conforter	25
IV.3.2. Des bourgs à faible possibilités de développement	26

IV.3.3. Quelques hameaux et quartiers complémentaires à développer	26
IV.4. Développer de manière limitée les communes à faible potentialités d'évolution	27
IV.5. Réduire la consommation foncière	27

V. Favoriser tous les segments de l'économie locale, pour une plus grande autonomie du territoire 29

V.1. Conforter le secteur primaire, acteur majeur de la qualité de vie perçue localement, de l'économie productive et de l'attractivité touristique	29
V.1.1. Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole	29
V.1.2. Préserver le potentiel sylvicole	29
V.2. Renforcer l'armature économique du territoire, au service de tous (entreprises, habitants, tourisme...)	32
V.2.1. Accompagner et favoriser l'attractivité touristique du territoire	32
V.2.2. Conforter le développement des pôles de commerces et services et affirmer une armature territoriale qui permet une bonne couverture de la Communauté de Communes	34
V.2.3. Se doter d'une infrastructure d'accueil adaptée aux besoins du territoire (ZAE)	35
V.2.4. Favoriser le développement numérique, HD et THD : pour vivre et travailler autrement	35

VI. Une politique des déplacements « durable » 38

VI.1. Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes alternatifs à la voiture	38
VI.1.1. Développer l'usage des transports collectifs et de l'intermodalité	38
VI.1.2. Encourager les transports « durables »	38
VI.2. Proposer des points d'amélioration en termes de circulation et de sécurité des déplacements	39

INTRODUCTION

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le territoire de la Communauté de communes de la Vallée de l'Homme s'inscrit dans un cadre élargi

Le territoire est correctement relié aux bassins de vie extérieurs via les axes de liaison à l'A89 au Nord et à la voie de la vallée Dordogne au Sud (les deux axes routiers étant complétés par deux voies ferroviaires).

Les élus de la communauté ont l'ambition, dans le cadre du PLUi, de maintenir la dynamique de leur territoire, en articulation avec les bassins de vie et d'emplois limitrophes, en premier lieu desquels le bassin Sarladais, mais également Périgueux, Brive et le Terrassonnais, tout comme Bergerac.

La dynamique du territoire, résidentielle et économique, portée en particulier par le tourisme, vecteur de développement majeur, doit s'appuyer également sur un tissu de proximité vivant, au travers d'activités, équipements et services pérennes, et de solidarités locales.

Pour maintenir cette attractivité dans les quinze prochaines années, le projet de territoire, au travers du PLUi, veillera à :

- Garantir des conditions satisfaisantes pour assurer la pérennité des activités existantes et l'attractivité de nouvelles initiatives et entreprises ;
- Maintenir une qualité de vie attractive dans un cadre patrimonial préservé, avec des équipements et services adaptés à la population.

Un territoire partenaire de l'opération « Grand site Vallée Vézère »

Le territoire de la communauté de communes forme une part importante de l'ensemble concerné par le périmètre de projet de l'Opération Grand Site (70% du territoire de projet, soit 28 des 33 communes concernées).

Les orientations du PADD du PLUi respectent les principes édictés dans le cadre de la démarche de labellisation OGS : un développement de la vallée autour du tourisme et de l'agriculture ; articulé avec la préservation des paysages (l'"Esprit des lieux") et la qualité de l'accueil.

Un territoire au cœur du Périgord touristique

La communauté de communes de la Vallée de l'Homme s'inscrit au sein de la zone touristique du Périgord Noir à la notoriété internationale.

Rappelons ici que la commune des Eyzies est considérée comme la capitale mondiale de la Préhistoire.

Cette notoriété est renforcée par la présence de Lascaux et de son nouveau site de valorisation (« Lascaux 4 »), sur la commune de Montignac. Outre le patrimoine pariétal, l'attractivité du territoire est liée à la majesté des paysages et du patrimoine bâti, mais également à la qualité de vie allée à la gastronomie.

Les choix établis dans le cadre du PLUi visent à conforter les éléments de l'attractivité touristique locale (sites, paysages) et à soutenir les initiatives en matière d'activités, d'accueil et d'hébergement touristiques.

Un territoire engagé dans une démarche PCAET et TEPCV

La communauté de communes de la Vallée de l'Homme (ainsi que plusieurs territoires de Dordogne), est engagée de manière volontaire dans la réalisation d'un PCAET, en partenariat avec le SDE 24. Le diagnostic établi en Juin 2018 va permettre la définition d'une stratégie, la construction d'un plan d'actions et la mise en place d'outils de suivi.

La communauté de communes est par ailleurs lauréate depuis juillet 2016 du label Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV) et ainsi engagée dans un ensemble de démarches en faveur de la transition énergétique et écologique.

Dans ce cadre, elle vise divers domaines d'actions, tels que la préservation de la biodiversité ; la diminution des pollutions et le développement des transports propres ; la réduction de la consommation en énergie...

Le PADD du PLUi s'inscrit dans la démarche PCAET et TEPCV du territoire, au travers de plusieurs orientations en lien avec les objectifs de ces démarches en faveur d'une prise en compte et d'une adaptation au changement climatique : la préservation

des espaces naturels sensibles et des ressources ; un développement urbain basé sur une moindre diffusion et une moindre consommation des espaces agricoles et naturels ; une politique des déplacements « durable » ; une prise en compte des risques naturels.

Une relation de partenariat en matière d'équipements avec les bassins de vie limitrophes

La communauté s'inscrit, en ce qui concerne les grands équipements structurants, en partenariat avec les territoires environnants.

C'est naturellement le cas pour les grands équipements de santé, tels que les équipements hospitaliers (Périgueux, Sarlat) ; la communauté est partie prenante du Contrat local de santé du Pays Périgord Noir.

C'est également le cas pour des équipements structurants culturels et sportifs (grandes salles de spectacles, cinémas, stade nautique, ...), même si la communauté est dotée d'équipements touristiques d'envergure (le PIP, Lascaux, l'aquarium du Périgord Noir).

Le territoire est par ailleurs doté d'un tissu d'équipements (salle des fêtes, salles de réunions, bibliothèques, terrains de sports) de dimensions communales, et de proximité en synergie avec une dynamique associative réelle sur les communes.

Les besoins en équipements seront pris en compte dans le cadre du PLUi avec une attention portée à la mutualisation d'équipements spécifiques pouvant revêtir un caractère d'intérêt communautaire.

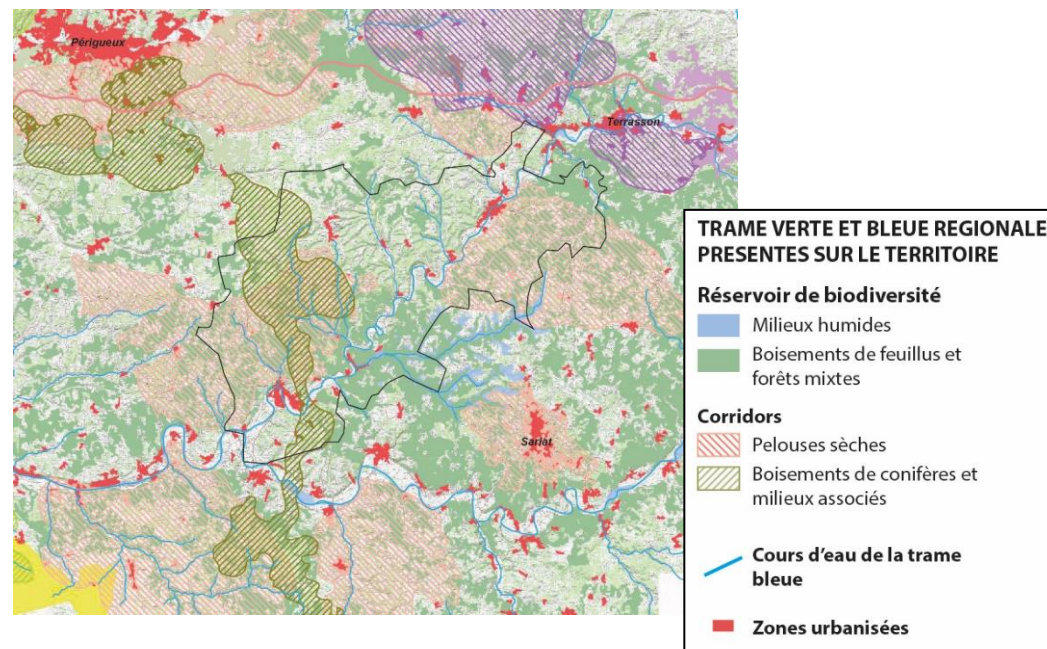
En matière de développement numérique, la communauté de communes s'inscrit dans le schéma territorial d'Aménagement Numérique de la Dordogne et des projets portés (à l'horizon du PLUi) par Périgord Numérique.

Une inscription du territoire dans le maillage régional des continuités écologiques

Le territoire s'inscrit dans la préservation des composantes du réseau écologique régional. Il est caractérisé par la présence de plusieurs réservoirs de biodiversité, comme l'arc forestier du Périgord Noir, la vallée des Beunes et la vallée de la Vézère (milieux humides et pelouses sèches calcicoles).

Ces milieux s'inscrivent dans un espace géographique beaucoup plus large : vallées des Beunes dans un ensemble hydrographique Sud-Est ; vallée de la Vézère en continuité avec la vallée de la Dordogne ; vaste zone de pelouses sèches vers l'Est et l'Ouest ; et ensemble de boisements de feuillus et forêt mixte en lien avec les coteaux de la vallée de la Dordogne.

Dans le cadre du PLUi la préservation des ensembles et continuités écologiques sera assurée.



I. Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources

Les espaces naturels ancrés notamment sur le réseau hydrographique, les espaces agricoles et forestiers sont une charpente structurante indispensable au développement du territoire. Ils assurent de multiples fonctions :

- Une fonction économique au travers des activités agricoles, sylvicoles et touristiques ;
- Une fonction écologique en accueillant une faune et une flore riches et diversifiées ;
- Une fonction environnementale en assurant l'alimentation en eau potable, en constituant un puits carbone et participant ainsi à la lutte contre le réchauffement climatique, en limitant l'érosion des terres, en permettant l'expansion des crues ;
- Et enfin une fonction sociale et paysagère, qui fait toute la qualité du cadre de vie du territoire.

Le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Homme est un territoire très rural hormis la vallée de la Vézère, qui concentre la majorité des activités économiques et urbaines et les problématiques qui leur sont liées :

- Développement urbain et économique en relation avec les pôles du Bugue et de Montignac, et les pôles historiques articulés sur la voie de la vallée de la Vézère ;
- Vézère, réceptacle final des rejets des « effluents » urbains, industriels et agricoles.

La vallée des Beunes quant à elle reste un espace sanctuarisé à fort intérêt patrimonial.

L'objectif dans le cadre du PLUi est de maintenir les qualités attractives et fonctionnelles de la vallée, tout en assurant les besoins d'accueil résidentiel et de développement économique.

Pour cela, il convient de maîtriser la pression anthropique qui s'exerce sur la vallée de la Vézère et promouvoir un développement préférentiel en recul de la vallée.

I.1. Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau

I.1.1. Maintenir une bonne qualité de l'alimentation en eau potable

Le territoire bénéficie d'une alimentation en eau potable sécurisée sur le plan quantitatif grâce à la présence de nombreuses sources. La plupart des captages bénéficient d'un périmètre de protection.

Les aquifères captés sont sensibles à la pollution de surface. Ils constituent une ressource à ménager pour que le territoire puisse en bénéficier durablement.

La gestion optimale de la ressource en eau se traduit selon les axes suivants :

- **Prendre en compte les périmètres de protection de captages et intégrer les protections définies dans les déclarations d'utilité publique ;**
- **Minimiser les extensions des réseaux et améliorer leurs performances pour éviter le gaspillage de l'eau potable.**

I.1.2. Préserver la qualité des eaux superficielles

La gestion de la ressource en eau passe aussi par la maîtrise du recueil et du traitement des effluents urbains et des eaux de ruissellement. Cette optimisation et cette rationalisation des moyens passe dans un premier temps par une réflexion globale à l'échelon de la communauté de communes sur les conditions d'assainissement du territoire et une expertise de la capacité des sols à l'assainissement individuel sur l'ensemble des secteurs pouvant potentiellement être urbanisés.

La Vézère est aussi fortement sollicitée comme support d'activités touristiques liées à l'eau (baignade, canoë).

La conservation, voire la reconquête, de l'excellence de la qualité de l'eau superficielle et des milieux aquatiques nécessite :

- **Dans la vallée de la Vézère :**

- **D'optimiser les conditions de recueil et de traitement des effluents urbains et des activités économiques ;**
- **D'engager les démarches de gestion des eaux de ruissellement en milieu urbain.**

- **Sur le reste du territoire**

- **De poursuivre l'amélioration des conditions d'assainissement autonome.**

I.2. Préserver les espaces naturels et les fonctionnalités d'intérêt écologiques

I.2.1. Protéger les habitats et espèces d'intérêt patrimonial

La Vézère et ses berges ainsi que la vallée des Beunes ont été reconnus à l'échelon européen (Natura 2000), pour la qualité patrimoniale de leurs habitats, habitats d'espèces et espèces. La Vézère reçoit in fine l'ensemble des eaux transitant par le territoire de la communauté de communes.

Le territoire de la Communauté de Communes accueille aussi plusieurs espèces ou groupe d'espèces animales rares et donc protégées, dont les stations ont été inventoriées dans le réseau des ZNIEFF de type 1 et protégés par des Arrêtés de Protection de Biotope.

Les élus de la communauté, conscients des enjeux de préservation de la biodiversité, prendront les mesures nécessaires à la conservation des habitats, habitats d'espèces et espèces d'intérêt patrimonial présents sur leur territoire :

- **Dans la vallée des Beunes :**

- **Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel de la vallée des Beunes.**

- **Dans la vallée de la Vézère :**

- **Conserver, voire reconquérir, des espaces de naturalité dans la vallée et ses abords immédiats (zone Natura 2000) ;**
- **Protéger les coteaux calcaires bordant la vallée de la Vézère.**

Cette prise en compte des enjeux de protection de la biodiversité se fera entre autres par le biais d'un classement en zone de stricte protection au PLUi.

I.2.2. Protéger les zones humides et le réseau hydrographique secondaire

Malgré les efforts engagés, la surface et la fonctionnalité des zones humides continuent à diminuer à l'échelon national et régional. Sur le territoire de la Communauté de Communes les zones humides présentes sont en relation fonctionnelle directe avec le chevelu hydrographique qui parcourt le territoire.

- **Le principe qui guidera le choix de la délimitation des zones de développement urbain sera l'évitement des zones humides et le respect du réseau hydrographique et des vallons boisés associés.**
- **Une attention particulière sera portée sur les conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales des zones urbaines existantes et d'urbanisation future.**

I.2.3. Protéger les réservoirs et corridors biologiques

Le territoire intercommunal accueille plusieurs composantes essentielles du réseau écologique régional : « la forêt de feuillus et boisements mixtes de l'Arc forestier du Périgord » dans laquelle s'inscrivent des « milieux ouverts thermophiles ». Le territoire est par ailleurs traversé par une zone de continuité intra-régionale associée aux réservoirs forestiers.

A une échelle plus locale, l'importance des réservoirs de biodiversité associés aux milieux humides, qui participent à la fois à la trame verte et à la trame bleue, a par ailleurs été mise en évidence.

Compte tenu de la responsabilité du territoire vis-à-vis de ces espaces naturels de grande envergure, il est retenu dans le cadre du PLUi d'assurer la préservation des composantes du réseau écologique et tout particulièrement des espaces forestiers, réservoirs de biodiversité structurants et corridors écologiques à l'échelle régionale et locale avec :

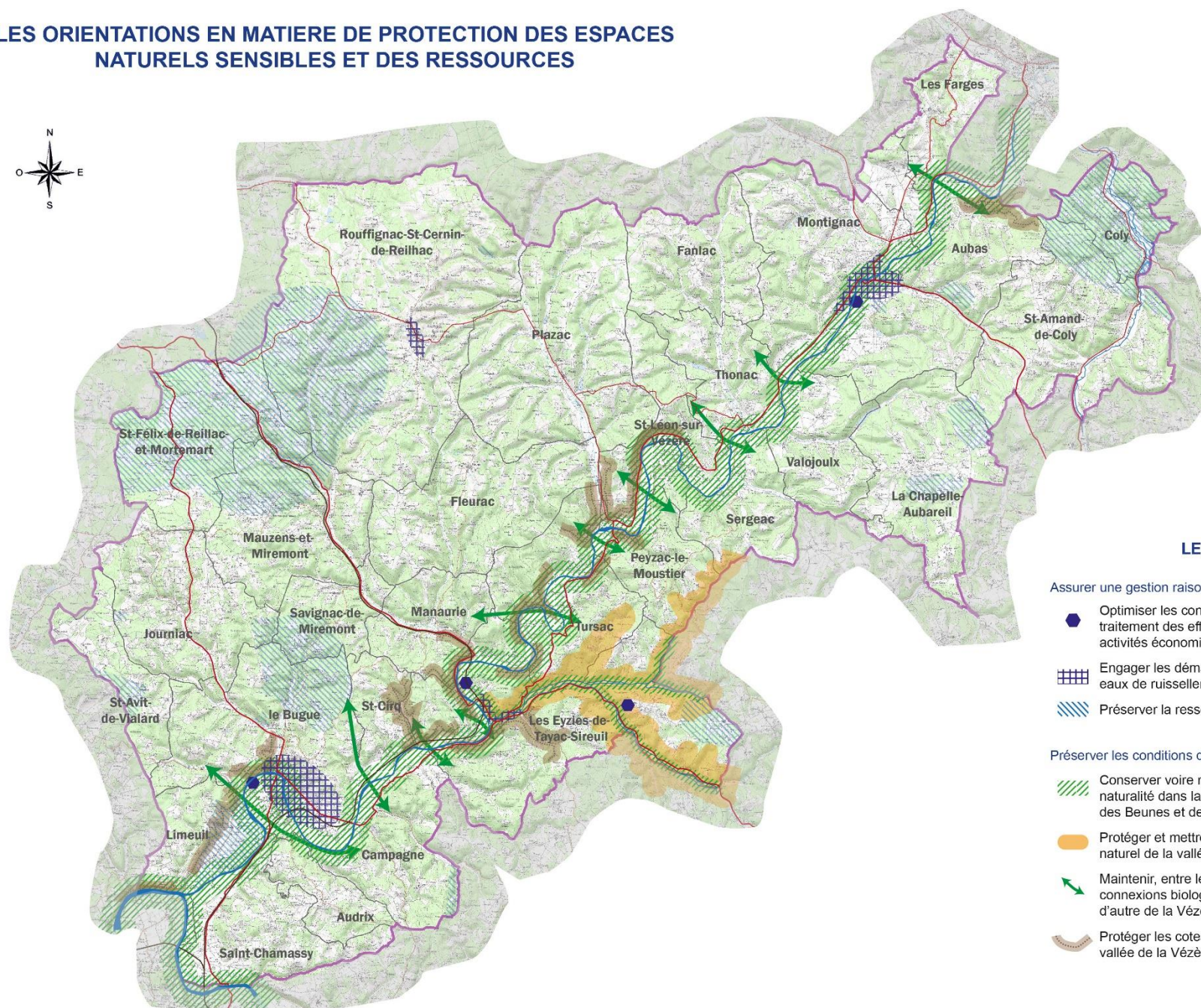
- **Dans la vallée de la Vézère :**

- **Maintenir (sanctuariser) les corridors biologiques présents de part et d'autre du cours d'eau ; éviter de manière générale dans la vallée une poursuite du développement urbain.**

- **Dans le reste du territoire :**

- **Conserver l'intégrité du réservoir biologique « forêt de feuillus et forêt mixte » ;**
- **Préserver la sous-trame associée aux « milieux ouverts thermophiles » ;**
- **Conserver le réservoir biologique « milieux humides » associé au réseau hydrographique en général.**

LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS SENSIBLES ET DES RESSOURCES



LEGENDE

Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau

- Optimiser les conditions de recueil et de traitement des effluents urbains et des activités économiques
- Engager les démarches de gestion des eaux de ruissellement en milieu urbain
- Préserver la ressource en eau potable

Préserver les conditions de maintien de la biodiversité

- Conserver voire reconquérir des espaces de naturalité dans la vallée de la Vézère et celle des Beunes et de leurs abords immédiats
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel de la vallée des Beunes
- Maintenir, entre le tissu urbain, les connexions biologiques présentes de part et d'autre de la Vézère
- Protéger les coteaux calcaires bordant la vallée de la Vézère

I.3. Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques

Outre le respect des prescriptions des PPRI inondations, le territoire doit plus généralement prendre en compte la question des risques dans les aménagements qu'il autorise ou programme.

I.3.1. Intégrer le risque inondation

Le territoire est inclus dans le périmètre du PPRI de la Vézère (en cours de révision) et de celui de la Dordogne (qui concerne les communes de Limeuil et de Saint-Chamassy).

Le PPRI Vézère couvre une grande part de la plaine de la Vézère ; la crue centennale s'étend sur l'ensemble des basses terrasses de la plaine alluviale.

Une partie importante du territoire compris dans l'enveloppe de la zone inondable est localisée en zone rouge estimée très exposée. La probabilité d'occurrence du risque et l'intensité du risque y sont fortes.

➤ **Le PLUi prendra en compte les évolutions issues du PPRI Vézère révisé et respectera scrupuleusement l'inconstructibilité de la zone rouge du PPRI.**

I.3.2. Préserver du risque feux de forêt

Le territoire de la Communauté de Communes est largement concerné par le risque feu de forêt, avec une couverture forestière occupant près de 60 % de sa surface. Telle que définie par le code forestier, la zone sensible au risque d'incendie de forêt représente plus de 48 300 ha soit 94% du territoire de la communauté de communes.

➤ **Dans le cadre du PLUi, le développement de hameaux situés dans l'espace forestier sera contrôlé ; il sera veillé au respect des principes établis dans le cadre de la charte de constructibilité sur les milieux agricoles et forestiers établie pour le département en 2013.**

I.3.3. Prendre en compte le risque retrait et gonflement d'argile, mouvements de terrain et phénomènes souterrains

Plusieurs zones du territoire présentent une sensibilité aux mouvements de terrain, phénomènes de ruissellement et risque de cavités souterraines.

➤ **Prise en compte au PLUi des secteurs de sensibilités en veillant à :**

- Eviter un développement urbain dans les zones à risque fort de mouvement de terrain (fortes pentes, zone de cavités souterraines) ;
- Intégrer cette sensibilité pour les aménagements envisagés dans des zones à enjeux plus faibles (retrait-gonflement d'argile, aléa faible de mouvement de terrain) ;
- Instaurer une gestion alternative des eaux pluviales au tout réseau à l'échelle des secteurs de développement (gestion à la parcelle ou dans l'emprise de l'opération : bassin de rétention, bassin d'infiltration) pour limiter les risques de ruissellement et de coulées de boue.

I.3.4. Se prémunir des risques technologiques et industriels

- Plusieurs **canalisations de gaz naturel** haute-pression concernent le territoire en partie Nord-Est (les communes de Aubas, La Chapelle-Aubareil, Les Farges, Montignac). Ces infrastructures présentent un risque d'explosion susceptible d'affecter la population plusieurs dizaines de mètres autour de son axe.

Face à ce risque, il s'agit d'encadrer le développement des logements dans les zones de danger pour ne pas accroître la population exposée.

- Le PLUi intégrera également **les nuisances liées au bruit** : bruit aux abords des axes RD.704 et 706 ; ou pouvant être généré par certaines entreprises (menuiseries, charpenteries ...).

- Enfin, il faut signaler la présence sur le territoire de la communauté de communes d'une quinzaine d'entreprises soumises au régime de l'autorisation au titre des ICPE (en particulier exploitation de carrières).

➤ **Une attention particulière sera portée aux conditions de développement urbain à proximité de ces installations.**

II. Préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales

II.1. Assurer la préservation de la qualité du cadre de vie en valorisant les paysages

La démarche paysagère permet de déterminer un projet en fonction des réelles caractéristiques paysagères du territoire parce qu'on travaille à partir du terrain, en **s'appuyant sur ses caractéristiques et structures paysagères**.

Les objectifs de qualité paysagère devront donc :

- Permettre d'accompagner les mutations en cours tout en préservant « l'intangible », les valeurs paysagères et culturelles de la Communauté de communes (ce qui fonde l'existence Grand Site de France, des sites classés et inscrits, et des protections UNESCO),
- Définir un équilibre entre préservation et développement, pour aller vers une stratégie globale visant un développement cohérent et durable du territoire,
- Traduire règlementairement des objectifs de qualité paysagère d'ores-et-déjà affichés dans le cadre de l'OGS et de la labellisation Grand Site.

Les objectifs de qualité paysagère sont des orientations stratégiques et spatialisées, qu'une autorité publique se fixe en matière de protection, de gestion ou d'aménagement de ses paysages.

II.1.1. Fixer des objectifs de qualité paysagère en matière de « Grand paysage »

○ Les paysages agricoles, naturels et culturels de la Vallée de la Vézère

En cohérence avec l'action « 1.2.2. Ouverture des fonds de vallées » de l'Opération Grand Site, les ensemble naturels et agricoles de la vallée méritent une préservation durable parce qu'ils constituent un patrimoine paysager fort, au fondement de la structuration globale des paysages du

territoire (en lien avec le Grand Site de France) et un atout touristique indéniable.

Actuellement très largement préservé par le site classé, le territoire offre une combinaison caractéristique d'espaces naturels et agricoles de fonds de vallées, bordées par les falaises calcaires plus ou moins boisées.

- **Préserver et mettre en valeur les paysages agricoles, naturels et culturels de la Vallée de la Vézère en tant que patrimoine paysager, « figure de proue » du patrimoine préhistorique**

○ Les équilibres agricoles de la vallée, des collines et plateaux

La maîtrise de ces équilibres doit permettre de limiter l'urbanisation à proximité des terres agricoles cultivées et les situations de mitage et de morcellement des terres agricoles et des paysages, en stoppant les principes d'urbanisation au coup par coup conduisant à un enclavement progressif des terres agricoles et in fine une fragilisation de cette activité.

- **Maintenir les grands équilibres agricoles de la vallée, des collines et plateaux**

Autour de nombreux bourgs et gros hameaux, il existe des espaces agricoles ouverts qui participent à constituer des formes de « clairières habitées » qu'il convient de maintenir et préserver, à la fois pour la qualité paysagère induite et la préservation des effets de silhouettes de bourgs.

- **Maintenir les principes de « clairières habitées » autour des lieux de vie (bourgs et principaux hameaux)**

○ Les silhouettes remarquables des bourgs et villages

Les enjeux paysagers et patrimoniaux forts relatifs à la préservation des silhouettes des bourgs et villages s'imposent par la difficulté à raccrocher harmonieusement des constructions neuves à des silhouettes anciennes, tant en termes de volumes, que de matériaux ou de couleurs. Il conviendra

donc d'être particulièrement vigilant à cette question de préservation des silhouettes bâties remarquables, source de qualité paysagère et élément important d'image pour le territoire.

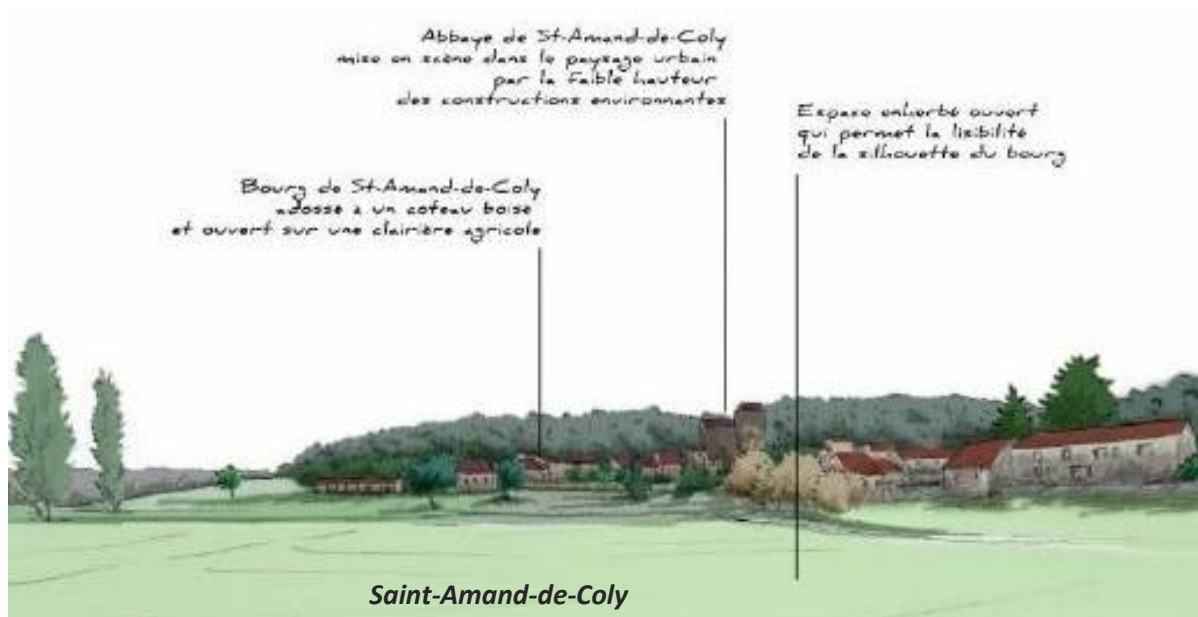
➤ **Préserver les silhouettes les plus remarquables des bourgs et villages**



Audrix



Saint-Chamassy



St-Léon-sur-Vézère



Mauzens-et-Miremont

II.1.2. Fixer des objectifs de qualité paysagère en matière d'intégration paysagère

Pour s'inscrire en continuité des morphologies bâties existantes des bourgs, villages et hameaux et du contexte paysager du territoire, l'intégration paysagère des nouveaux quartiers est un enjeu important pour l'avenir du territoire, en particulier au niveau du respect de la végétation existante, du traitement des limites bâties ou encore de l'interface entre les quartiers existants et les nouveaux quartiers.

Il s'agit également de ne pas être forcément dans une logique de dissimulation des zones bâties mais d'intégration de ces nouveaux quartiers.

Il s'agit en outre que les nouveaux aménagements envisagés permettent de continuer à maintenir les caractères ruraux des bourgs (bandes enherbées, matériaux adaptés, authenticité, simplicité des aménagements, etc.).

➤ **Favoriser l'intégration des nouveaux quartiers et nouvelles constructions dans leur contexte naturel, agricole et paysager.**

➤ **Améliorer la place de la nature et du végétal, au sein des espaces bâtis des centres anciens et des différents quartiers résidentiels, en particulier au sein des nouvelles zones de développement**

La préservation de caractère rural passe par l'adaptation des nouveaux aménagements à ces caractéristiques identitaires (simplicité, authenticité, matériaux adaptés, etc.) mais également par la préservation de la trame d'éléments architecturaux et végétaux existants formant cette identité rurale (arbres fruitiers isolés ou en alignements d'entrées de bourgs, haies taillées, portails, murets, trottoirs enherbés, etc.).

➤ **Préserver le caractère rural, champêtre et authentique des centres anciens et de leurs abords**

II.2. Maîtriser l'intégration des constructions dans le paysage

Le territoire de la Vallée de la Vézère se caractérise par un patrimoine bâti en lien étroit avec le paysage environnant. De fait, patrimoine bâti et paysage constituent un ensemble cohérent et homogène qui est à considérer dans son ensemble. De la même manière, toute construction, existante ou future, présenterait un impact fort sur le paysage qu'il s'agit de mesurer afin de préserver la qualité paysagère de ce territoire.

➤ **La maîtrise de la qualité paysagère globale devra être assurée par une meilleure intégration des constructions existantes, ainsi que par une maîtrise des constructions neuves tant en termes d'implantation et que de volumétrie.**

L'implication du territoire dans une démarche TEPCV engage à favoriser la possibilité d'intégration des énergies renouvelables dans les constructions et le bâti existant.

Compte tenu de la qualité du patrimoine bâti, le recours aux technologies et matériaux nécessaire à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique ...) devra se faire en accordant une attention particulière à leur mise en œuvre.

➤ **Favoriser l'intégration des modes de production des énergies renouvelables dans le respect des qualités patrimoniales du bâti et de son insertion dans le paysage.**

II.3. Préserver et valoriser le patrimoine bâti dans sa diversité

Le territoire de la Vallée de la Vézère présente un patrimoine bâti spécifique, qui se caractérise par une mise en œuvre particulière (couvertures en tuile plate et/ou en lauze, maçonneries en moellons et en pierre de taille, menuiseries en bois) et par une typologie déclinée selon la localisation (ville, village, hameaux) ou le programme (bâtiment public, habitation, bâtiment

utilitaire). Ces caractéristiques composent l'identité patrimoniale du territoire.

La valorisation de ce patrimoine est assurée par la connaissance de ce patrimoine et par le traitement approprié de l'ensemble de ses composantes. Les constructions neuves doivent également prendre en compte ces caractéristiques, en tant que référence, mais sans imitation.

- **La préservation et la valorisation du patrimoine bâti est assurée par une bonne connaissance de ses composantes et par un traitement approprié de ces dernières. Il est également érigé en référence pour les constructions neuves, en tant qu'identité patrimoniale du territoire.**

Les éléments concernés seraient notamment les bourgs de Fanlac, Les Farges, Plazac, Saint-Félix-de-Reillac et Mortemart, Journiac, Saint-Avit-de-Vialard, La Chapelle-Aubareil, Fleurac, Thonac ou encore Savignac-de-Miremont.

- **Des zones de protection renforcée seront définies au titre du PLUi, afin de préserver des éléments de patrimoine caractéristiques.**

II.4. Préserver durablement l'intégrité urbaine, architecturale et paysagère des ensembles bâtis remarquables en définissant des zones de protection renforcée

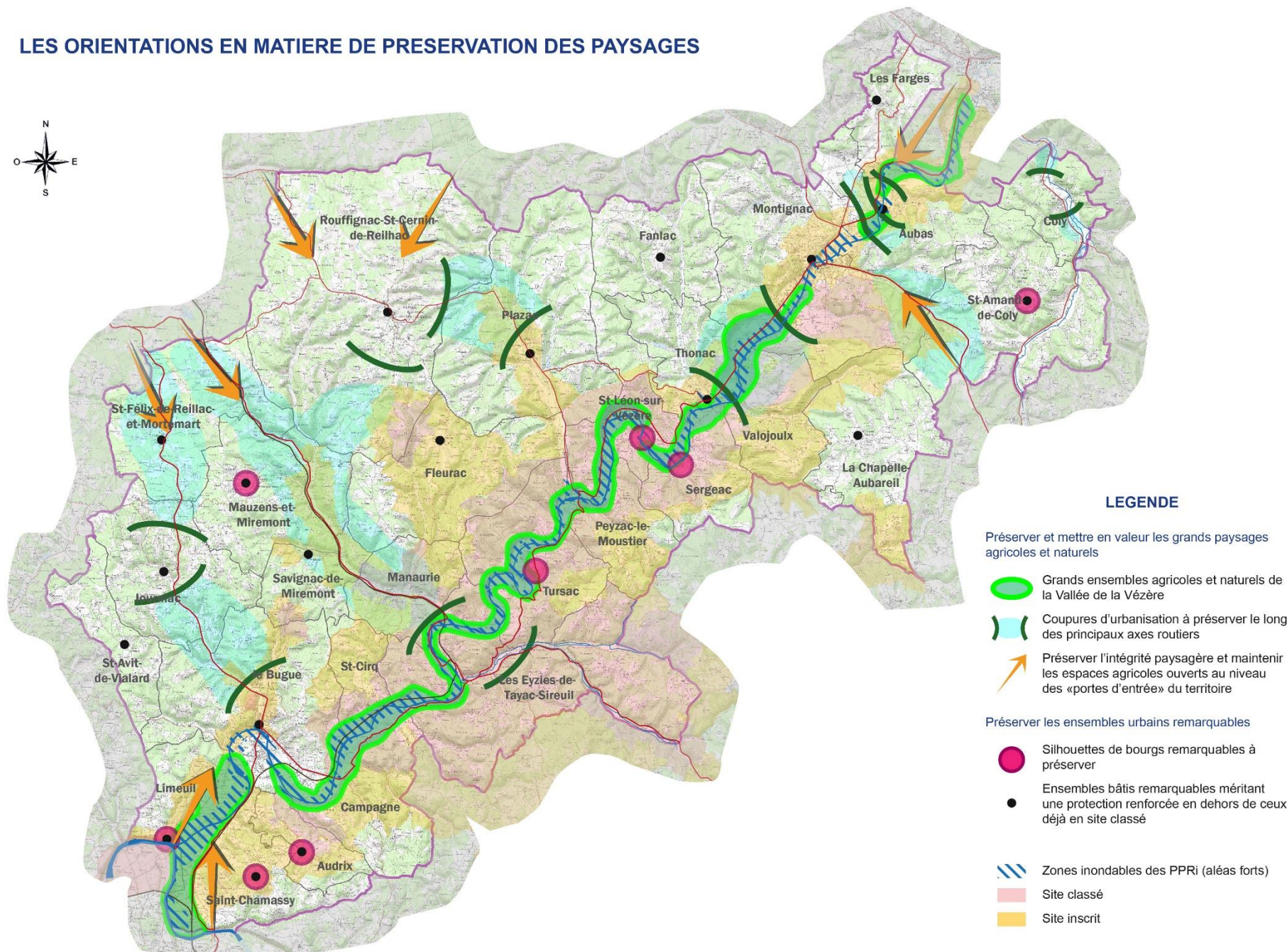
Le territoire de la communauté de communes de la Vallée de l'Homme présente de multiples protections : immeubles classés au titre des Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, SPR (Les Eyzies de Tayac), sites archéologiques, sites classés et sites inscrits.

Les deux premières protections induisent également la préservation des abords, lesquels ont tous fait à ce jour l'objet de Périmètres de Délimitation des Abords (PDA), en cours de définition.

Cependant, le territoire présente de nombreuses zones non protégées, non concernées par ces protections. De même, certains sites inscrits ne permettent pas nécessairement la protection du patrimoine bâti.

Ainsi, il est envisagé au titre du PLUi des zones de protection renforcées (règlement, orientations d'aménagement), à appliquer sur des éléments spécifiques, et particulièrement les bourgs.

LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION DES PAYSAGES



III. Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire

III.1. Projeter une dynamique démographique mesurée et maîtrisée

Après avoir perdu de la population entre 1968 et 1982, le territoire enregistre une croissance démographique depuis le début des années 80. Celle-ci a cependant toujours été faible (inférieure à 0,5% par an). Sur la dernière période (2008 - 2013), elle est de +0,2% par an, soit un taux un peu plus faible que celui enregistré sur les périodes précédentes. La croissance sur le territoire est par ailleurs inférieure à celle du département de la Dordogne, celui-ci affichant une croissance limitée (+0,4% par an).

La dynamique démographique du territoire est portée par le solde migratoire, ce qui témoigne d'une certaine attractivité du territoire de la Vallée de l'Homme pour de nouveaux arrivants. Il compense pour partie le solde naturel constamment négatif.

Si la communauté ne peut décréter sa croissance démographique, elle peut néanmoins se fixer un horizon, en s'appuyant sur les évolutions en cours et perspectives identifiées, pour définir et mettre en œuvre des politiques cohérentes visant à la fois le maintien des ménages dans le territoire et l'accueil de nouveaux ménages.

Au regard des évolutions passées, plusieurs scénarios ont ainsi été examinés :

- Un territoire en déprise, sans croissance démographique
- Un territoire s'inscrivant dans une évolution au fil de l'eau
- Un territoire retrouvant une dynamique démographique, mesurée mais « maîtrisée »
- Un territoire en nette croissance démographique

¹ Desserrement des ménages : réduction de la taille des ménages liée aux phénomènes de décohabitation, au vieillissement de population...

➤ Les élus ont retenu un scénario, basé sur un taux d'évolution démographique annuel de + 0,4% / an, permettant au territoire de retrouver une dynamique démographique mesurée et « maîtrisée ».

Le scénario retenu s'inscrit dans le temps long des évolutions passées, en référence à la période des 15 dernières années. Il est cohérent avec les prévisions de l'Insee (2010) qui tablaient sur un taux d'évolution de la population de +0,4%/an à l'horizon 2040 pour le département de la Dordogne.

➤ La population s'établirait ainsi à 16 711 habitants en 2025

III.2. Satisfaire aux besoins globaux en logements

Les besoins en logements pour les 12 années qui viennent sont liés au scénario d'évolution de la population du territoire et à l'objectif d'accueil de nouveaux habitants qu'il traduit. Mais il faut aussi prendre en compte l'évolution de la structure des ménages déjà en place et celle du parc de logements existants.

III.2.1. Besoins en logements pour le maintien de la population actuelle

Le besoin en logements est approché comme suit :

- Le phénomène de desserrement des ménages¹ : le scénario est basé sur un tassement de la diminution de la taille des ménages (soit 2 personnes/ménages – valeur de 2,12 en 2013 et 2,19 en 2008)
- Le renouvellement du parc de logements existant² : hypothèse de stabilité (même taux de renouvellement qu'entre 2008 et 2013, soit un taux annuel de renouvellement du parc existant de 0,5%).
- L'évolution du parc de résidences secondaires et logements occasionnels : établie sur la base d'une hypothèse de maintien de

² Le renouvellement traduit le fait que parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage. Le phénomène peut être inverse avec des locaux d'activités transformés en logements, ou de grands logements divisés en plusieurs logements...

la part de ces logements dans le parc global (soit un taux d'évolution de +0,5%).

- L'évolution des logements vacants : réduction de la progression de la vacance (objectif de réduction de la variation annuelle du parc de logements : de 1% à 0,8%).

III.2.2. Besoins en logements pour l'accueil de nouveaux ménages

Le besoin en logements est établi sur la base du scénario retenu d'une population établie à 16 711 habitants en 2025 (population de 15 929 habitants en 2013, soit une population nouvelle attendue de 782 personnes).

Croissance démographique annuelle	0,4%
Estimation nb d'habitants en 2025	16 711
Taille moyenne des ménages 2025	2
Taux annuel de renouvellement du parc existant	0,5%
Taux de variation des RS et LO	0,5%
Taux d'évolution du parc vacant	0,8%
BESOINS EN LOGEMENTS	1 876
/ an	156
Pour compenser le desserrement des ménages	461
Pour compenser le renouvellement du parc	725
Pour compenser l'augmentation des RS et LO	190
Pour compenser l'évolution de la vacance	109
POINT MORT	1 485
POUR ACCUEILLIR NOUVEAUX MENAGES	391

➤ Dans le cadre du projet de PLUi et à horizon de 12 ans, le besoin global en logements est ainsi estimé à 1 876 logements, soit une moyenne de 156 logements / an.

A noter : A titre de comparaison, la moyenne de logements produits sur le territoire entre 2005 et 2014 s'élève à 136 logements par an (année la plus haute en 2007 : 214 logements ; année la plus basse en 2014 : 77 logements).

III.3. Adapter le développement du parc de logements aux besoins et potentialités de chaque commune

III.3.1. Prendre en compte des potentialités différenciées

Les besoins en logements mais aussi les potentialités de chaque commune pour développer une offre nouvelle sont différenciés. Les objectifs de production de nouveaux logements sont à calibrer au regard de la dynamique de chacune des communes (tendances passées et projets), de son niveau de services, de commerces et d'équipements, de ses atouts et contraintes en matière de développement urbain...

Différents critères sont à considérer pour qualifier les communes et pouvoir proposer une orientation de développement de l'offre de logements (offre neuve ou remise sur le marché) :

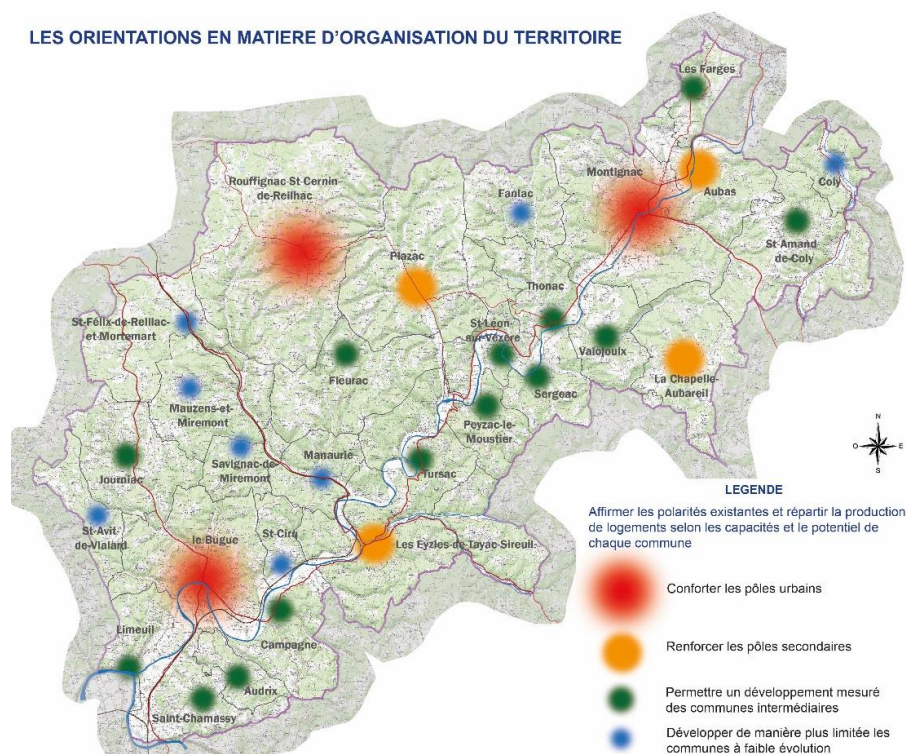
- La capacité des principaux pôles urbains (Montignac, Le Bugue, Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac) à accueillir une population nouvelle, compte tenu de leur armature en matière d'équipements et de services et du volume d'emplois (plus de 50% des emplois du territoire localisés sur Le Bugue et Montignac, et 60% si on ajoute Rouffignac) ;
- La localisation de la commune par rapport aux axes de déplacements majeurs, aux bassins d'emplois et aux pôles d'équipements structurants extérieurs à la communauté ;
- Au sein du territoire, le niveau d'équipements et de services de proximité sur chaque commune ou à toute proximité ;
- Les emplois existants et le potentiel d'emplois sur la commune ;
- La taille de la commune, qui intègre le poids démographique (auquel est associé un niveau de commerces et services) et les capacités d'accueil ;

- Les contraintes physiques qui peuvent limiter les possibilités de développement (relief, zones inondables...)
- Les possibilités de développement du bourg et le niveau d'équipements en termes de réseaux (eau, assainissement collectif...)

Sur ces bases, une typologie des communes de la communauté avec une orientation de développement peut être proposée :

- Des pôles urbains à conforter
- Des pôles secondaires à conforter
- Des communes intermédiaires en développement mais mesuré
- De petites communes à dominante rurale avec un développement limité

LES ORIENTATIONS EN MATIERE D'ORGANISATION DU TERRITOIRE



III.3.2. Privilégier le développement de l'offre de logements sur les pôles urbains et secondaires

Sur la base d'une adaptation des perspectives de développement au potentiel des communes, une territorialisation de l'objectif global de développement de l'offre de logements dans le territoire peut être proposée.

Au sein de chaque groupe (pôles urbains, pôles secondaires, communes intermédiaires ou communes à faible évolution), l'objectif de chaque commune pourra être modulé en fonction de son potentiel d'accueil.

	Part dans le développement global de l'offre de logements.	Nombre de nouveaux logements à produire en 12 ans	Soit par an
Pôles urbains Le Bugue, Montignac, Rouffignac	35%	657	55
Pôles secondaires Aubas, La Chapelle-Aubareil, Les Eyziès-de-Tayac-Sireuil, Plazac	21%	394	33
Communes intermédiaires 14 communes	35%	656	54
Communes avec faible évolution 8 communes	9%	169	14
TOTAL	100%	1 876	156

III.4. Maîtriser la vacance et améliorer le parc existant

La Communauté de communes présente un taux de logements vacants élevé, même s'il reste inférieur à la moyenne départementale : 9% contre 11% en Dordogne (source : FILOCOM).

En volume, le territoire de la Vallée de l'homme comptait ainsi plus de 1 000 logements vides en 2013, dont près de la moitié localisée sur les communes du Bugue et de Montignac. Si près d'1/3 des logements concernés étaient vacants depuis moins d'un an, près de 600 logements étaient vides de longue, voire de très longue date.

Les enjeux d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique sont bien identifiés dans le territoire, relevés dans différents documents cadre des politiques locales de l'habitat (PDH, PDALPD, étude récente sur la précarité énergétique). Si des aides existent pour favoriser la réhabilitation des logements, celles-ci restent cependant peu mobilisées au regard des besoins et de la population éligible.

La Communauté de communes de la Vallée de l'Homme affiche l'ambition de mettre en place une politique locale de l'habitat visant à conforter l'attractivité du parc de logements anciens et à remettre sur le marché une partie des logements vides.

➤ **S'appuyer sur les dispositifs programmés : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) engagée sur la commune du Bugue ; OPAH retenue sur le territoire dans le cadre du contrat de ruralité Entre Dordogne et Vézère.**

III.5. Diversifier le parc de logements et répondre aux besoins spécifiques

Le territoire présente un parc peu diversifié en termes de statuts d'occupation (avec 64% de propriétaires, donc peu de logements locatifs

dont locatifs sociaux) mais aussi en termes de typologie de logements (9 logements sur 10 sont de grands logements).

L'offre de logements existante se révèle en décalage avec les besoins des ménages du territoire, confortée par les évolutions en cours : 70% des ménages d'1 à 2 personnes, 65% des ménages éligibles au parc social et près d'1 sur 4 sous le seuil de pauvreté.

Cet enjeu de diversification des produits logements renvoie au développement de l'offre nouvelle de logements mais aussi aux opérations visant la requalification du parc existant qui peuvent contribuer à cet objectif en développant une offre de petits logements locatifs, dont à bas loyers (logements sociaux) et performants sur le plan énergétique (donc avec de faibles charges).

➤ **Dans le cadre du PLUi, des orientations de diversité de l'habitat seront proposées sur certaines zones de développement.**

○ Les logements locatifs sociaux

Les études établies dans le cadre du PDH de la Dordogne chiffrent le besoin en logements sociaux à 6 à 7 logements sociaux par an. Ce volume, logiquement très modéré par rapport à celui proposé pour les deux communautés d'agglomération et quelques 5 communautés de communes du département comprenant un pôle urbain important, est néanmoins plus important que celui proposé pour les 18 autres EPCI. Par ailleurs, au regard du diagnostic du PLUi et du scénario de développement retenu, cet objectif de développement d'une offre locative sociale, qui peut correspondre à des types de logements et publics-cibles différents, doit être considéré comme un minimum.

➤ **Dans le cadre du PLUi seront recherchées les opportunités foncières pour répondre aux besoins identifiés, et donc réaliser, à minima, une soixantaine de logements sociaux sur 10 ans.**

o Les besoins spécifiques

• L'habitat sénior

La problématique du vieillissement de la population est importante dans ce territoire où 28% des habitants sont âgés de 65 ans ou plus (25% en Dordogne). Différents modes d'accueil et des services sont déployés au niveau départemental et il existe déjà des structures d'hébergement et de logement dédiées dans le territoire. Les acteurs locaux ont cependant relevé un déficit d'offre de logements adaptés pour personnes autonomes résidant dans le territoire où souhaitant s'y installer. Des projets sont ainsi à l'étude dans quelques communes.

➤ Dans le cadre du PLUi, les projets d'habitat sénior seront pris en compte.

• L'habitat des jeunes et saisonniers

Si la question du logement des jeunes et des saisonniers est posée sur le territoire, en lien avec l'activité et les équipements touristiques qui concernent particulièrement les secteurs Sud et Est de la Vallée de l'Homme, le principal axe d'intervention identifié dans une étude récente réalisée sur ce sujet vise à valoriser l'offre diffuse existante et potentielle du territoire, voire à mobiliser un ou des bâtis existants pour développer une offre spécifique.

➤ Dans le cadre du PLUi, un éventuel projet de requalification de bâti(s) existant(s) pourra être identifié.

• L'accueil et la sédentarisation des gens du voyage

Dans le cadre du Plan départemental d'accueil des Gens du Voyage de la Dordogne 2018-2023, il n'est prévu aucune prescription supplémentaire dans la mesure où un terrain mis à disposition au Bugue constitue une aire permanente d'accueil de 6 à 8 ménages et permet un accueil de « petit passage ».

Il pourra être complété par la mise à disposition de 2 logements adaptés tel que préconisé au Schéma.

IV. Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie

Le territoire de la communauté de communes se caractérise par une structure urbaine assez peu dense. Elle distingue des entités urbaines principales (Montignac, Le Bugue et Rouffignac), des pôles secondaires et des communes de plus petite taille.

Les orientations en matière de développement urbain présentent des caractéristiques différenciées selon la nature des communes considérées.

➤ Il conviendra dans le cadre du PLUi de favoriser un développement cohérent, qui préserve les paysages et les richesses patrimoniales, mais aussi les espaces agricoles et naturels sensibles, tout en offrant un choix aux nouveaux arrivants : trouver le bon compromis, un équilibre entre développement et protection.

IV.1. Privilégier le développement urbain des principaux pôles de la C.C. : Le Bugue, Montignac, Rouffignac St-Cernin-de-Reilhac

Bien que présentant des caractéristiques morphologiques très différenciées, les trois pôles urbains que sont Le Bugue, Montignac et Rouffignac-St-Cernin-de-Reilhac répondent à des règles similaires en termes d'orientations de développement urbain :

IV.1.1. Préserver et dynamiser les centres urbains historiques

Les centres historiques du **Bugue et de Montignac**, constituent des entités de grande **valeur patrimoniale** qu'il convient de préserver dans leurs qualités bâties. **Par ailleurs, ils ne disposent pas de possibilités de densification significatives** : leur développement est limité au périmètre de leur enveloppe initiale, soit du fait de la présence du coteau, soit du fait de la zone inondable.

L'orientation retenue concernant ces centres est celle d'une (re)dynamisation. Cette orientation renvoie à des interventions de réaménagement urbain et en faveur de la **réhabilitation du bâti ancien, mais aussi à des actions sur les commerces, équipements et services de proximité.**

Un enjeu lié et complémentaire réside dans la problématique de la circulation et du stationnement dans ces centres.

Même si le **centre de Rouffignac** présente des caractéristiques urbaines différentes, il dispose également une forte valeur patrimoniale (Label du Patrimoine Architectural du XXème siècle, au titre de la reconstruction des villages martyrs) et est contraint dans son développement, du fait de sa position en point haut et des combes Est et Ouest du bourg à préserver.

➤ Redynamiser les bourgs centres

IV.1.2. « Densifier » les zones d'extension des bourgs

Les zones de première extension des centres historiques se sont établies :

- Pour Le Bugue, dans la plaine de la boucle de la Vézère, et en extension Nord et Sud le long des axes RD.710 et RD.703 ;
- Pour Montignac, dans la plaine au Sud, en accroche immédiate sur le coteau au Nord, et le long de la RD 706, 46 Nord et Sud ;
- Pour Rouffignac St-Cernin-de-Reilhac, dans la continuité immédiate Nord et Sud.

L'orientation du développement consiste à conforter ces zones dans la continuité des bourgs.

La valorisation des disponibilités foncières au sein de ces tissus bâtis devra néanmoins, sur les communes du Bugue et de Montignac, être approchée au regard de la contrainte majeure de la zone inondable.

➤ Organiser le développement dans l'enveloppe urbaine de première extension du centre

IV.1.3. Resserrer les zones d'extension périphériques

Au-delà des zones de première extension du centre, les pôles du Bugue, de Montignac et de Rouffignac St-Cernin-de-Reilhac présentent des zones de développement bâti de vastes dimensions.

Ces développements, plus récents, se sont établis sur les coteaux, au gré des opportunités.

Sur la commune de Rouffignac St-Cernin-de-Reilhac, ils se sont développés en ruban le long des voies en ligne de crête.

Les zones d'extension périphériques doivent être fortement contraintes.

Elles sont à examiner au regard des besoins en foncier et d'un développement urbain cohérent, prenant en compte les protections paysagères (covisibilité), les conditions de desserte, la présence des réseaux,

➤ Réduire et organiser les zones d'extension périphériques

IV.2. Renforcer les pôles secondaires

Les communes d'Aubas, La Chapelle-Aubareil, Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil, Plazac présentent, au regard de leur positionnement, de leur poids de population et de leur potentiel d'emplois, de leur armature en termes d'équipements et services, les caractéristiques de pôles secondaires.

Ces communes constituent ainsi le second ensemble des communes de la C.C. ayant vocation à accueillir de manière préférentielle le développement urbain.

IV.2.1. Des bourgs historiques contraints

Les 4 communes considérées présentent des bourgs historiques contraints de par leur implantation et pour lesquels les possibilités d'accueil de nouvelles constructions sont réduites :

- Aubas : la commune est traversée par la Vézère, et le bourg implanté dans la plaine au contact de la rivière (le Port de l'autre côté de la rive), en zone d'aléa fort du PPRI.
- La Chapelle-Aubareil : le bourg constitue un village massé, patrimonial, dans une clairière agricole. Une attention particulière devra être accordée aux modalités de son développement.
- Les Eyzies : le bourg est enserré entre les falaises au Nord et le relief au Sud, et concerné par la plaine inondable à l'Ouest.
- Plazac : le bourg, développé en linéaire, est contraint à l'Est de la voie, par le relief, à l'ouest, par la zone basse du ruisseau Vimont.

➤ **Accorder une attention particulière à la délimitation de la zone constructible des bourgs dans le respect des contraintes du site.**

IV.2.2. Privilégier quelques zones de développement ciblées

Les développements bâtis se sont établis sur le territoire des communes, en dehors des coteaux boisés (très fortement présents sur Les Eyzies), dans les espaces ouverts de clairière agricole. Ce sont des hameaux anciens qui présentent pour certains de grandes qualités patrimoniales ; des corps de ferme ; des constructions récentes qui se sont développées à partir de constructions et lieux-dits existants.

Les zones constructibles établies dans le cadre des documents d'urbanisme actuels sont généralement nombreuses et de vastes dimensions.

➤ **Orientation du PADD : définir des espaces de développements bâtis, adaptés aux besoins fonciers, et privilégiés au regard de critères urbains mais également de situations de mitage, de morcellement des terres agricoles et des paysages.**

IV.3. Permettre un développement mesuré des communes intermédiaires

Le territoire présente un ensemble de communes « intermédiaires » à dominante touristique ou rurale, dotées d'une armature en matière de commerces et services modeste.

➤ **Les orientations retenues au PADD sont celles d'un développement mesuré.**

Le développement sera cependant différencié dans ses composantes, compte tenu du fait que les communes considérées présentent des caractéristiques également différenciées, en particulier en lien avec leur situation d'implantation :

- Communes implantées en bord de Vézère, en rive gauche ou en rive droite, assez fortement touristiques. Les bourgs de ces communes sont établis en connexion avec la Vézère et généralement concernés par la question de l'inondabilité.

- Communes situées sur les coteaux, bien articulées ou non au réseau viaire, aux caractéristiques agricoles ou forestières plus ou moins marquées. Les bourgs de ces communes se caractérisent par des tailles et des positionnements différents : implantés en clairière agricole ou dans un vallon, ou à l'inverse en ligne de crête.

IV.3.1. Des bourgs à conforter

Bien que de taille modeste, les bourgs des communes sont dotés d'une petite armature de commerces, services et équipements de proximité, au premier rang desquels l'école pour la majorité des communes.

➤ **Privilégier les bourgs pour l'accueil de nouveaux habitants.**

○ **Bourgs des communes de Campagne, Journiac, Les Farges et Valojoux.**

Concernant la commune de Campagne, la réalisation d'une déviation à la RD.706, prévue au PLU actuel, constituerait une opportunité particulière de développement du bourg, en ouvrant à l'urbanisation des terrains en entrée Sud-Ouest du bourg.

D'une manière générale, une attention particulière sera accordée à l'intégration paysagère au bourg des nouvelles constructions (à noter, concernant Journiac un point de vue intéressant sur le bourg depuis le sud ; à partir des Farges, des points de vue depuis le bourg situé en point haut).

○ **Bourgs des communes d'Audrix, Fleurac, Saint-Chamassy, Sergeac, Tursac**

Ces communes présentent des bourgs qui ont vocation à être confortés, mais pour lesquels les développements nécessitent une attention particulière en lien avec une situation géographique spécifique :

- Audrix : le bourg est situé en point haut et présente une silhouette remarquable à préserver.
- Fleurac : le bourg est implanté dans une clairière agricole à conserver.
- Saint-Chamassy : le bourg est situé en point haut et implanté dans une clairière agricole.
- Sergeac : le bourg présente une silhouette remarquable.
- Tursac : le bourg présente une silhouette remarquable.

➤ **Définir les modalités de développement de ces bourgs en articulation avec leur environnement.**

IV.3.2. Des bourgs à faible possibilités de développement

Enfin plusieurs communes présentent des bourgs qui offrent peu de possibilités de développement in situ :

- Limeuil : Le bourg est implanté en surplomb de la confluence des rivières Dordogne et Vézère
- Peyzac le Moustier : les deux bourgs, de petite taille, sont contraints, celui de Le Moustier de par sa localisation en zone inondable, celui de Peyzac en raison du relief.
- Saint-Amand-de-Coly : le bourg est contraint de par son implantation en clairière agricole et sa silhouette remarquable à préserver.
- Saint-Léon-sur Vézère : le bourg est concerné par la zone inondable et présente une silhouette remarquable.
- Thonac : le bourg est concerné par la zone inondable.

➤ **S'appuyer sur quelques secteurs de développements complémentaires en hameaux ou quartiers.**

IV.3.3. Quelques hameaux et quartiers complémentaires à développer

L'ensemble des communes présentent hors les bourgs, des hameaux et quartiers d'habitat, qui peuvent être de taille assez vaste et plus importants que le bourg lui-même.

Ces hameaux ou quartiers se sont développés en général à partir d'un noyau bâti ancien mais parfois au gré d'opportunités foncières, liées à la présence de terrains disponibles, de voies d'accès et des réseaux.

Certains de ces quartiers ou hameaux pourront être confortés dans le respect d'un développement modeste. Les critères seront liés à l'occupation du sol, au site et au paysage ; à la vulnérabilité aux risques ; à la capacité des réseaux.

- **Orientation du PADD : dans le cadre du PLUi, une attention sera portée aux développements et à la définition des quartiers au regard de critères urbains, économiques et environnementaux.**

IV.4. Développer de manière limitée les communes à faible potentialités d'évolution

Plusieurs communes constituent des communes de petite taille, avec une population située entre 100 et 220 habitants (hors Mauzens-et-Miremont). Elles sont implantées sur les coteaux, relativement à l'écart des grands axes de communication (sauf pour St Félix et Mauzens-et-Miremont et dans une moindre mesure Coly).

Leur bourg, de dimension réduite, est implanté dans une clairière agricole (Fanlac, Mauzens-et-Miremont,), dans un vallon ou en pied de coteau (Coly). Ils sont généralement relativement contraints dans leur développement (relief, environnement agricole actif, zones humides, ...)

Plusieurs constituent des ensembles de grande qualité (village massé, silhouette remarquable).

Ils ne sont pas ou peu pourvus de commerces (un multiple rural à Saint-Avit-de-Vialard et à Coly ; un restaurant pour certains). Leurs potentialités de développement sont limitées.

- **Il est retenu dans le cadre du PADD un développement, limité à l'échelle de la dimension communale, mais permettant de maintenir une vitalité communale.**

IV.5. Réduire la consommation foncière

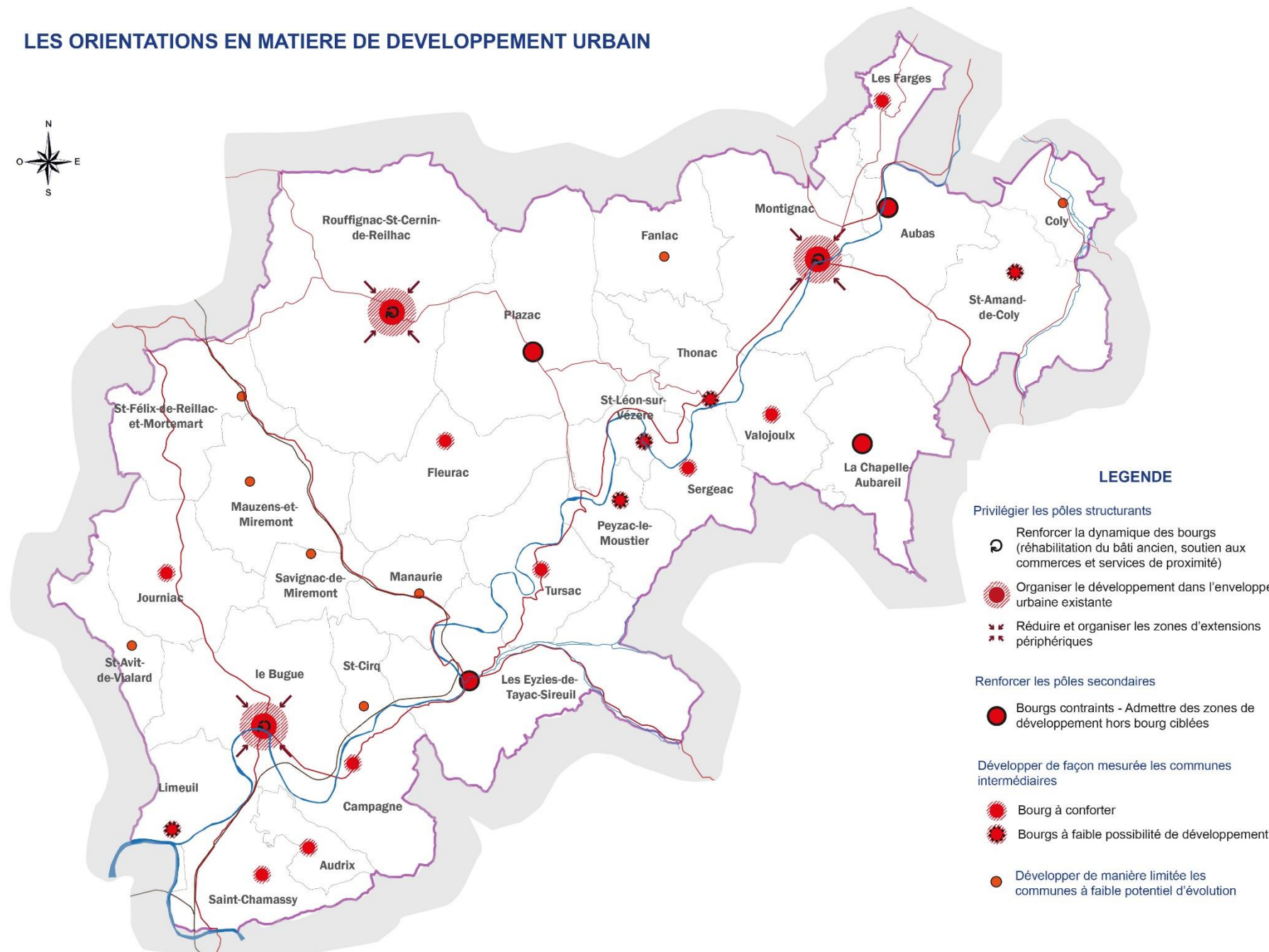
Une analyse rétrospective de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers sur le territoire de la communauté de communes a permis d'évaluer cette consommation d'espaces à environ :

- 431 hectares (source DDT, période approchée 2001-2013 ; 36 ha /an)
- 595 ha (source NAFU, période 2000-2015, consommation foncière – habitat, infrastructures, activités ; 40 ha/an).

La taille moyenne des parcelles à la construction constatée sur le territoire sur la période 2001-2011, confirmée par les données PC (période 2013-2015) est estimée entre 2700 et 2800 m².

- **Dans le cadre du PLUi, l'objectif est de parvenir à une réduction conséquente de la taille moyenne des parcelles pour atteindre des valeurs situées entre 1500 et 1800 m², soit une réduction de l'ordre de 40%.**

LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN



V. Favoriser tous les segments de l'économie locale, pour une plus grande autonomie du territoire

V.1. Conforter le secteur primaire, acteur majeur de la qualité de vie perçue localement, de l'économie productive et de l'attractivité touristique

V.1.1. Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole

La Communauté de Communes de la vallée de l'homme a perdu entre 1988 et 2010 (dates des RGA) 1/3 de ses exploitations agricoles et a connu une baisse constante de sa SAU, mais le territoire dispose encore de plus de 12 000 hectares de cultures qui jouent un rôle majeur dans l'économie locale. 216 exploitations sont recensées en 2018.

Si son rôle nourricier est fondamental, avec ses cultures et productions variées, l'agriculture joue aussi un rôle majeur dans l'attractivité touristique du territoire, que ce soit par la qualité des paysages, les productions en filières courtes, ou les multiples hébergements associés aux sites de production.

➤ Dans ce contexte, il conviendra dans le cadre du PLUi d'assurer la protection, par un classement en zone dédiée à l'agriculture, des unités agricoles actives de la communauté de communes et des secteurs où un potentiel agricole reste important avec :

- La préservation des ensembles cultivés,
- Le maintien de la diversification des cultures et d'une activité de polyculture et de poly-élevage avec :
 - La recherche de limitation de la consommation foncière et le choix des secteurs d'urbanisation dans une logique de moindre impact sur le fonctionnement des exploitations,
 - La préservation d'unités fonctionnelles, en limitant le morcellement de l'espace dans le cadre des projets urbains,

- Le maintien, voire le développement des surfaces dévolues au pastoralisme, aujourd'hui présentes dans le Nord Est du territoire.
- L'accompagnement des installations de producteurs en circuit courts.

➤ Le PADD fixe qu'une attention particulière devra être accordée au respect d'un périmètre de protection vis-à-vis des bâtiments d'élevage.

➤ Enfin, la Communauté de communes affirme sa volonté de poursuivre le développement de l'agrotourisme (vente directe, accueil sous différentes formes sur l'exploitation...).

V.1.2. Préserver le potentiel sylvicole

Réparti sur l'ensemble du territoire, le massif forestier fait partie intégrante de l'identité locale.

Celui-ci offre plus de 31 000 hectares de forêts, recouvrant plus de 60 % du territoire avec une diversification des essences contribuant à la qualité paysagère du territoire,

La forêt et sa filière économique connaissent aujourd'hui une situation paradoxale, avec d'une part, une faiblesse des débouchés des productions (en particulier locale), qui limite l'intérêt d'exploiter et, d'autre part, une emprise grandissante du massif de taillis de châtaignier (cela reste encore limité mais tend à être remarqué dans un certain nombre de communes), peu ou pas exploité... qui tend à envahir les surfaces agricoles peu rentables.

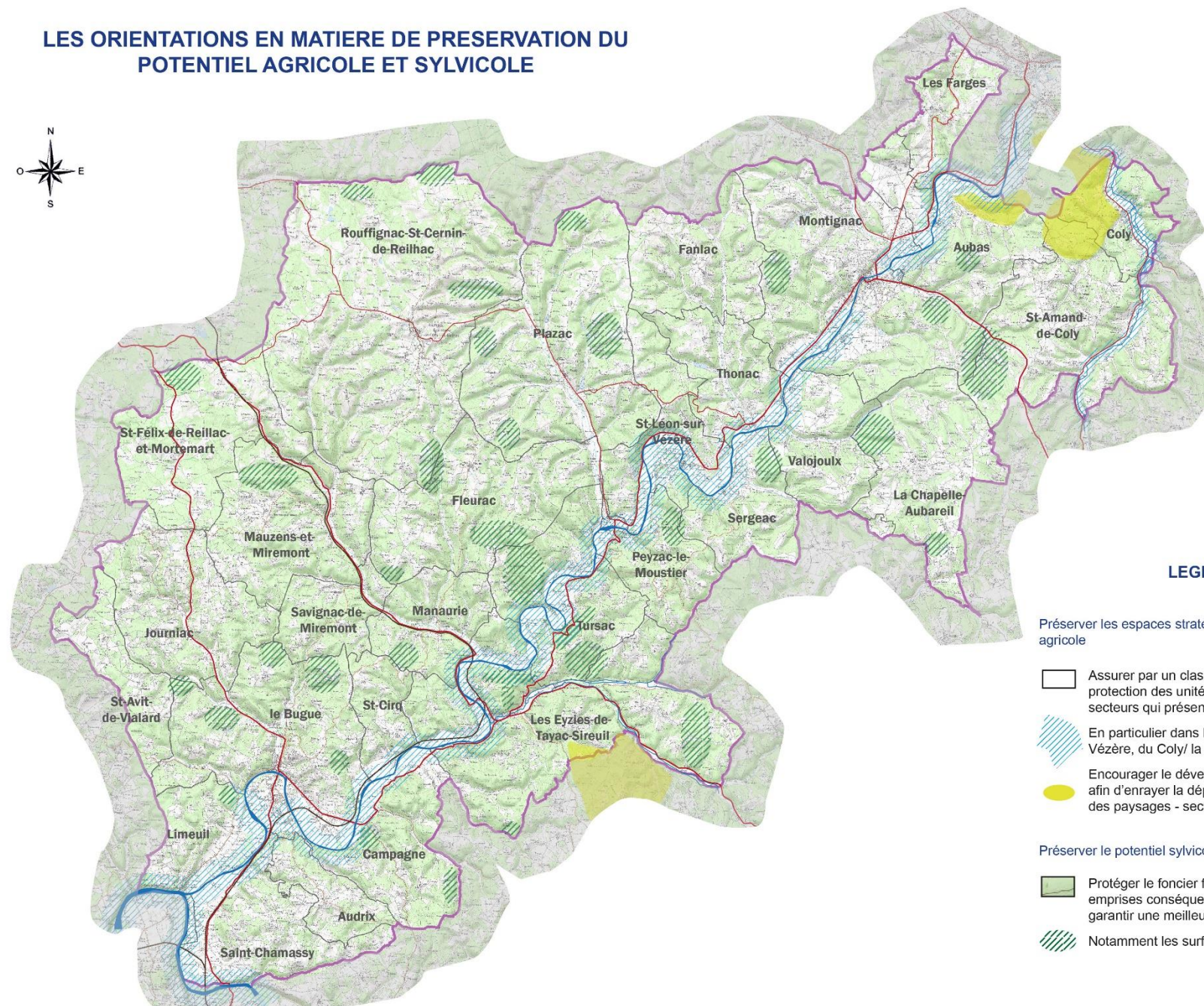
Dans ce contexte, et conscient de l'importance du massif pour l'attractivité du territoire, le PADD fixe comme objectifs dans le cadre de son projet le maintien et l'amélioration de la forêt productive, mais aussi d'une forêt qui peut avoir un usage secondaire paysager et de loisirs (randonnée, découverte nature...).

Pour ce faire, il est nécessaire de préserver l'intégrité du massif forestier pour y permettre son exploitation rationnelle.

La communauté de communes fixe dans le cadre du PLUi :

- D'éviter le fractionnement, le mitage et le « grignotage » des espaces sylvicoles,
- De veiller au maintien des accès fonctionnels à la forêt et de limiter les interfaces forêt-bâti pour éviter les conflits d'usage.
- de protéger les espaces faisant l'objet d'une démarche d'« engagement en gestion durable »,
- De prévoir les conditions règlementaires permettant dans de bonnes conditions l'activité et l'exploitation sylvicole.

LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION DU POTENTIEL AGRICOLE ET SYLVICOLE



LEGENDE

Préserver les espaces stratégiques pour l'activité agricole

-  Assurer par un classement adapté au PLUi la protection des unités agricoles actives et des secteurs qui présentent un potentiel agricole
-  En particulier dans les plaines alluviales de la Vézère, du Coly/ la Chironde et de la Dordogne
-  Encourager le développement du pastoralisme afin d'enrayer la déprise agricole et la fermeture des paysages - secteurs déjà conventionnés

Préserver le potentiel sylvicole

-  Protéger le foncier forestier, maintenir des emprises conséquentes permettant de garantir une meilleure exploitation forestière
-  Notamment les surfaces en gestion durable

V.2. Renforcer l'armature économique du territoire, au service de tous (entreprises, habitants, tourisme...)

propriétaire éclairé de l'époque renaissance, l'église et le jardin des simples de Plazac, le château de Fleurac...

V.2.1. Accompagner et favoriser l'attractivité touristique du territoire

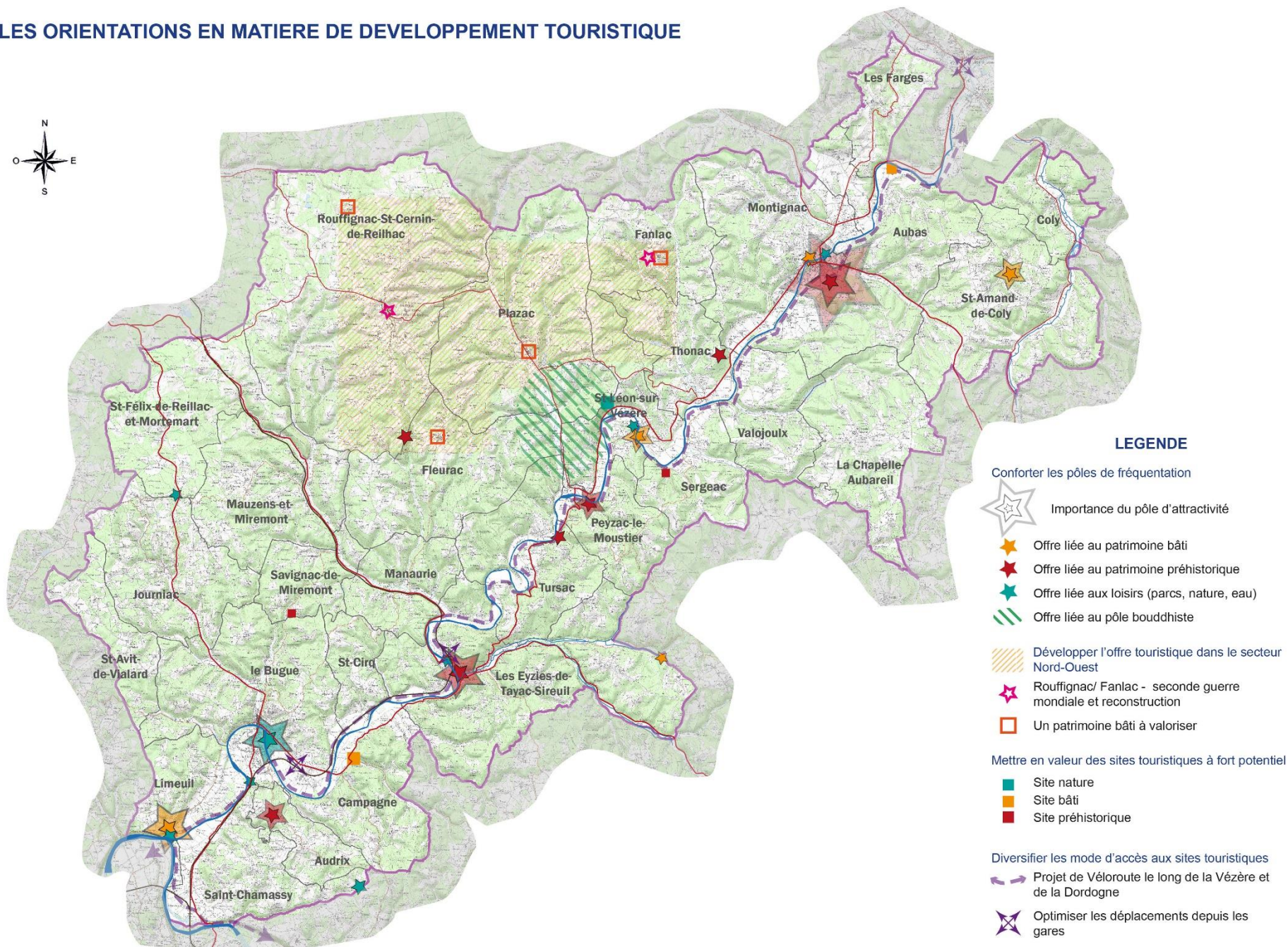
Secteur d'activité majeur permettant pour partie le maintien des activités de commerces et services mais aussi d'activités agricoles, l'activité touristique, qui fait déjà l'objet de nombreux efforts de la part des Collectivités et qui connaît un nouvel essor depuis l'ouverture du nouveau pôle de Lascaux mérite d'être confortée.

- Conforter les éléments de l'attractivité touristique locale (sites, paysages, qualité de vie...), tels que présentés dans les autres chapitres du PADD,
- Faciliter, par un règlement adapté, le développement, la diversification et la requalification des hébergements touristiques et de toutes structures permettant la vente de productions de proximité,
- Faciliter les accès sur les sites touristiques,
- Veiller au maintien des activités de rivière, canoës, mais aussi de baignade, avec en particulier la question de la qualité des eaux pour la baignade en rivière sur la commune de Limeuil.

○ Favoriser le développement d'une offre touristique complémentaire, en particulier au nord du territoire, en rééquilibrage de celle de la vallée

- Rouffignac a une histoire récente (39-45, la résistance, la reconstruction...) qui constitue un potentiel sous-exploité, à valoriser (label du « Patrimoine Architectural du XXème siècle », décerné à Rouffignac en 2015).
- A noter de même la valorisation des sites ou potentiels aujourd'hui peu exploités comme le château de l'Herm à Rouffignac (avec l'histoire du roman d'Eugène Leroy sur Jacquou le Croquant, que l'on retrouve aussi sur la commune de Fanlac), le château de Campagne, son parc et son

LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE



V.2.2. Conforter le développement des pôles de commerces et services et affirmer une armature territoriale qui permet une bonne couverture de la Communauté de Communes

Dynamisée par l'attractivité touristique, l'activité artisanale et commerciale est conséquente sur le territoire.

Même si leur niveau d'équipement est distinct, 3 pôles majeurs (Montignac, Le Bugue et dans une moindre mesure Rouffignac) structurent le territoire, ils sont complétés par l'offre des communes disposant de commerces et services de proximité, permettent une bonne couverture de la Communauté de Communes et une relative autonomie vis-à-vis de l'offre périgourdine ou terrassonnaise.

o Les pôles structurants de commerces et services

Il s'agit de favoriser le rayonnement commercial et de services des 3 communes structurantes de l'offre locale (Montignac, Le Bugue, Rouffignac)

➤ Conforter les activités présentes sur les 3 pôles (Montignac, Le Bugue, Rouffignac)

Dans le cas précis de Rouffignac, chercher à valoriser l'offre à destination des touristes.

A contrario pour 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.

Pour le Bugue, se donner les moyens d'une véritable stratégie de revitalisation commerciale.

o L'offre de grande distribution

Le diagnostic tend à montrer que l'offre de grande distribution du territoire est suffisante, cette perception est confortée par les élus et les responsables de la chambre de commerces et d'industrie de la Dordogne.

➤ Concentrer et limiter l'offre de grande distribution

Il est proposé dans le cadre du PLUi, :

- De concentrer et limiter l'offre en grande distribution sur des zones dédiées, en particulier à Montignac,
- De n'accepter que des équipements complémentaires de l'existant (grandes surfaces spécialisées),
- D'envisager une requalification urbaine et une densification de l'offre existante avant d'autoriser tout nouveau développement...

La question de la requalification urbaine des espaces économiques de grande distribution se pose particulièrement au Bugue le long de l'avenue de la Libération.

o Les pôles de proximité

Favoriser par des aménagements ou la mise à disposition de locaux, l'accueil d'activités de proximité dans les bourgs.

Veiller, dans le cas particulier de la commune des Eyzies, pôle de proximité à l'offre complète, à ce que cette dernière se maintienne et ne mute pas vers une offre touristique saisonnière.

➤ Accompagner les activités de commerces et services dans les pôles de proximité

V.2.3. Se doter d'une infrastructure d'accueil adaptée aux besoins du territoire (ZAE)

Le territoire connaît 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 ...).

Tout en facilitant le fonctionnement de l'activité des entreprises déjà installées sur le territoire, le PADD propose d'organiser l'offre d'accueil économique selon quelques axes :

o Les zones d'activités économiques

Comme cela a été évoqué, 3 pôles majeurs structurent le territoire et méritent d'être confortés en tant que pôles d'emplois.

Il s'agit alors, de pouvoir bénéficier sur ces communes d'une offre d'accueil d'entreprises **dite « de niveau communautaire »**. Cette offre doit être suffisante pour répondre aux besoins identifiés.

➤ Conforter les ZAE de niveau communautaire

- Favoriser l'extension des zones existantes, comme la zone des Farges à Rouffignac, la zone de Franqueville à Montignac, ...
- Quand les conditions d'extension ne sont pas favorables, envisager la création de nouvelles zones (Le Bugue, Montignac ...), aménagées par la Communauté de Communes, faisant l'objet d'un règlement de zone, d'une desserte routière intérieure et extérieure correcte, de liaisons TIC (Technologie de l'information et de la communication) et dans une logique de maintien des qualités paysagères avec préservation de l'environnement

Les superficies mobilisables devront rester réalistes au regard des zones d'activités existantes sur les territoires voisins et de la nécessité d'une « économie » de la consommation des espaces naturels et agricoles.

o L'accueil économique de proximité

En complément des zones d'activités à caractère plus stratégique, situées dans les pôles structurants, il conviendra de maintenir une offre dite de proximité.

➤ Maintenir l'opportunité d'un accueil communal pour les activités de proximité

Dans la limite des contraintes réglementaires, il pourra s'agir d'espaces faisant l'objet d'un classement en UY, favorisant l'extension d'activités existantes ou complétant une offre déjà présente et ne faisant pas nécessairement l'objet d'un aménagement par la collectivité.

Ce type d'accueil devra cependant être limité en surface.

o La reconversion ou la réutilisation à des fins économiques des friches industrielles

Bien que celles-ci soient peu nombreuses, le territoire fait l'objet d'installations économiques passées, aujourd'hui sans repreneur, qui, selon leur état peuvent être identifiées comme des friches industrielles.

Deux friches sont plus particulièrement emblématiques, les anciennes forges à l'entrée de la commune des Eyzie de Tayac et les locaux de Gascogne, propriété de M. Imbertie au Bugue.

➤ Il conviendra dans le cadre du zonage du PLUI de faciliter les moyens de reprise ou de reconversion de ces espaces.

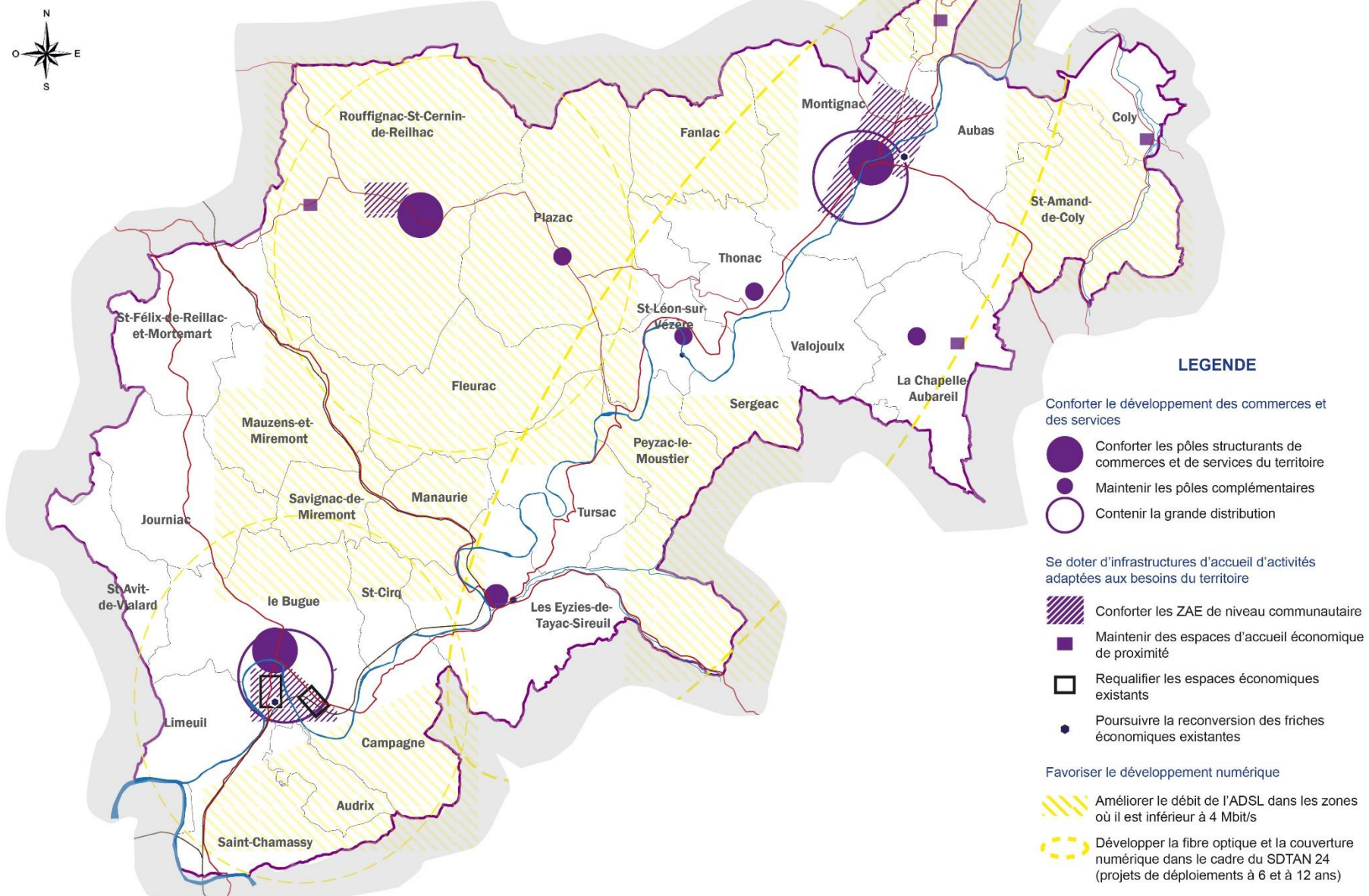
V.2.4. Favoriser le développement numérique, HD et THD : pour vivre et travailler autrement

Aujourd'hui, partie intégrante du développement économique, le développement des TIC est fondamental pour le territoire. Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Dordogne (SDTAN 24), projette le niveau d'équipements à court et moyen terme.

Il conviendra de veiller à un équipement « rapide » des communes du Nord du territoire.

Par ailleurs la collectivité s'engage à accompagner l'équipement du territoire de bornes wifi à destination des touristes, à partir de l'opération « wifi territorial », mise en place conjointement avec la Communauté de Communes Terrasson, Thenon, Hautefort.

LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



VI. Une politique des déplacements « durables »

VI.1. Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes alternatifs à la voiture

La communauté de communes, territoire à dominante rurale et à vocation touristique se caractérise par **une forte domination des déplacements automobiles**.

Sur l'ensemble des déplacements vers le lieu d'emploi, plus de 78% d'entre eux se fait en voiture ; la part des deux roues, tous modes confondus, représente environ 3% ; la marche à pied, mieux représentée, 8% ; les transports en commun moins de 2% (et enfin, aucun transport : environ 9% des actifs).

A noter également que la moitié des déplacements vers le lieu d'emploi se fait à l'échelle de la commune ; ce qui pourrait permettre d'imaginer une marge de progression de l'usage des modes doux, mais ce dernier se heurte à l'importance du relief.

VI.1.1. Développer l'usage des transports collectifs et de l'intermodalité

o Le rail et l'intermodalité

A l'échelle du territoire, la desserte ferroviaire est limitée ; elle concerne la desserte des gares, par ordre de fréquentation décroissant, des Eyzies-de-Tayac-Sireuil, du Bugue et de Mauzens-Miremont (haltes Sncf excentrées pour les deux dernières communes), avec une fréquentation fortement liée au tourisme en période estivale pour les Eyzies-de-Tayac-Sireuil.

La ligne considérée présente cependant un intérêt particulier pour la population permanente puisqu'elle dessert, vers le Nord, Périgueux, pôle d'emploi le plus attractif pour le secteur hors territoire, et, vers le Sud, le Buisson de-Cadoux (articulation avec la ligne Bordeaux-Bergerac-Sarlat).

A noter en outre que la commune bénéficie au Nord de son territoire de la proximité de la gare de Condat-le-Lardin, vers Bordeaux, Périgueux et Brive.

Même si l'attractivité du rail est liée en premier lieu à un renforcement de l'offre (fréquence, qualité de service), qui dépend de l'Autorité Organisatrice des Transports, la Communauté de communes peut initier des actions complémentaires, en particulier en termes de mise en valeur des pôles des gares et d'intermodalité :

- **Conforter le pôle de la gare des Eyzies et de la halte Sncf du Bugue : aménagement de parking (intermodalité rail-route, dont vélos), intégrant une aire de covoiturage (partage de la voiture).**

o Les transports à la demande

L'offre de transports en commun par bus ne concerne que la partie Nord du territoire (triangle Rouffignac-St Cernin-de-Reilhac, Peyzac-le-Moutier, Montignac).

Plusieurs communes ont souligné le manque de liaison bus avec les villes principales de Sarlat, Périgueux et Terrasson.

- **Tester (partenariat avec les taxis ?) à l'échelle de la Communauté de communes un service de transport à la demande.**

VI.1.2. Encourager les transports « durables »

o Développer la part modale des déplacements doux

A l'échelle d'un territoire tel que celui de la Vallée de l'Homme, la part modale des déplacements doux ne peut être que limitée, à la fois du fait des distances à parcourir et du relief.

Favoriser l'usage des modes doux constitue néanmoins une ambition à relever, tant pour la population permanente que touristique. Dans le cadre du PLUi, deux axes principaux sont à privilégier :

- **La sécurisation des cheminements piétons et cyclistes entre le bourg des communes et les quartiers d'immédiate proximité et la desserte sécurisée des équipements publics et collectifs.**

La possibilité de cheminements « modes doux » sera systématiquement recherchée dans le cadre des OAP qui seront établies sur les bourgs et leur zone de développement.

- **La mise en valeur des cheminements doux à l'échelle de l'ensemble du territoire qui pourrait contribuer au développement de l'usage du vélo, et, dans un usage de loisirs, à la desserte de certains sites touristiques.**

L'étude de faisabilité engagée dans le cadre de la réalisation de la véloroute et voie verte de la vallée de la Vézère constitue pour le futur un enjeu important. La qualité touristique de l'itinéraire conduit le conseil régional dans son schéma 2014-2024 à demander un reclassement de l'axe en tant qu'axe national.

○ **Développer la mobilité électrique**

Dans le cadre de la démarche « Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV) » et du second programme signé en 2017, le territoire a retenu de **développer la mobilité électrique** : développement d'un réseau de vélos à assistance électrique et achat de deux véhicules électriques.

VI.2. Proposer des points d'amélioration en termes de circulation et de sécurité des déplacements

Le territoire de la vallée de l'Homme présente quelques axes départementaux importants, qui relient à l'Ouest Le Bugue et les Eyzies-de-Tayac-Sireuil à Périgueux et à Sarlat, à l'Est Montignac à l'A.89 et à Sarlat. La voie de la vallée de la Vézère constitue l'axe Est/ Ouest majeur du territoire et l'axe touristique.

Ces axes connaissent des ralentissements en période estivale, en particulier dans la traversée des bourgs ; la plupart ayant cependant bénéficié d'aménagement de traversée de bourgs.

Les orientations dans le cadre du PLUi visent en particulier :

- **A intégrer, sous la forme d'emplacements réservés ou d'intentions de voirie, les projets de travaux d'amélioration des conditions de circulation sur certains axes. Plusieurs projets de déviation sont en réflexion (bourg du Bugue, de Montignac, de Campagne)**
- **A éviter la multiplication hors bourgs de nouveaux accès individuels du fait de l'implantation de constructions en linéaire de voie.**
- **Dans certaines situations, des aménagements pourront également être envisagés pour améliorer le stationnement sur quelques bourgs.**

LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS

